

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP**

AUTOS Nº: 0006034-98.2023.8.26.0223

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ANTÔNIO BERTHOLDO DE CASTRO NETO**, em face de **HÉLIO CÁSSIO ARBEX DE CASTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pela **sala comercial nº 1604**, localizada no **16º andar** do **"CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL"**, situado na **Avenida Senador Feijó, nº 686, Vila Matias, Santos, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarujá, 07 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº52.969, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP
Sala comercial nº 1604, localizada no 16º andar do Condomínio
The Blue Officemall, situado na Avenida Senador Feijó, nº 686
Vila Matias, Santos, São Paulo

R\$ 381.000,00

(Trezentos oitenta e um mil reais)

MAIO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ANTÔNIO BERTHOLDO DE CASTRO NETO**, em face de **HÉLIO CÁSSIO ARBEX DE CASTRO**:

Sala comercial nº 1604, localizada no 16º andar do CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL, situado na Avenida Senador Feijó, nº 686, Vila Matias, Santos, confronta pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com sala final 03 e circulação pelo lado esquerdo com sala final 05 e áreas do condomínio, e pelos fundos com sala técnica, caixa de escadas e shaft instalação; possui uma área útil de 48,00m², área de uso comum de 45,386m, perfazendo área total de 93,386m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,001845. A esta sala corresponde o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem, localizada no 1º subsolo, térreo, mezanino, 2º, 3º, 4º e 5º pavimentos, com acesso por rampas, sujeita ao auxílio de manobrista.

II - VISTORIA

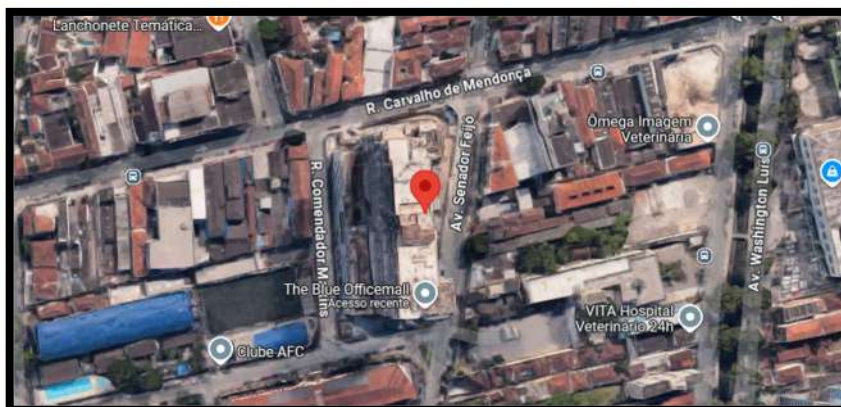
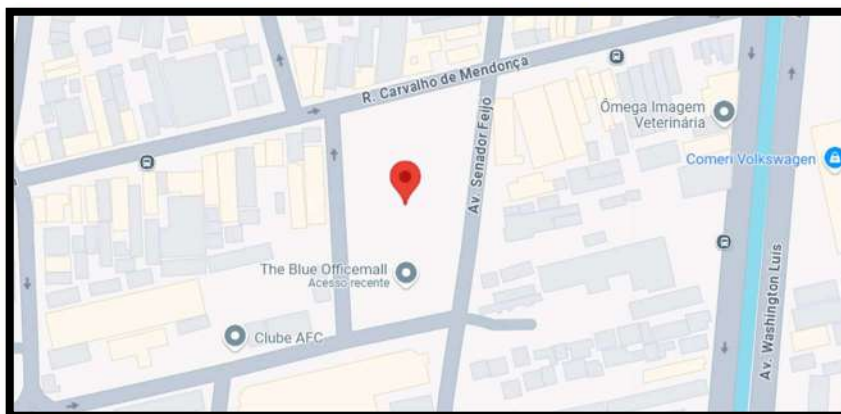
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 232/233.

Em diligência ao imóvel, o locatário do imóvel Sr. Christian Castro, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Entretanto o Sr. Christian não permitiu o registro fotográfico interno do imóvel, vez que no referido imóvel encontra-se instalada a empresa Texas Fire Arms, atuante no seguimento de armas e munições.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Santos, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



TRECHO DA AVENIDA SENADOR FEIJÓ, ONDE SE ENCONTRA
LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Senador Feijó nº 686 Apto/Sala 1604**, sob a inscrição imobiliária nº **46.047.008.403**, o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 259.697,19 (Duzentos e Cinquenta e Nove Mil Seiscentos e Noventa e Sete Reais e Dezenove centavos)**, sendo **R\$ 240.143,04 (Duzentos e Quarenta Mil Cento e Quarenta e Três Reais e Quatro centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 19.554,15 (Dezenove Mil Quinhentos e Cinquenta e Quatro Reais e Quinze centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **07/05/2025**

Número da certidão: **36414/2025**

Código de Controle: **L73F.Y44I.K24W.R31W**



Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br> ou QR CODE.

2.1.3 - ZONEAMENTO

A Zona Intermediária (ZI) de Santos, SP, é uma das áreas definidas pela Lei Complementar nº 1.187/2022, que regula o uso e ocupação do solo na macro área insular do Município. Essa Zona é caracterizada como uma área residencial de média densidade, atualmente em processo de renovação urbana, com o objetivo de incentivar novos modelos de ocupação.

A Zona Intermediária visa promover a renovação urbana, incentivando a diversificação de usos e a qualificação dos espaços públicos e privados. A legislação busca equilibrar a densidade populacional com a infraestrutura disponível, promovendo o desenvolvimento sustentável da região.



2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Avenida Senador Feijó, Avenida Washington Luís e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas. Cabe ao conjunto comercial nº 1604 a fração ideal de 0,001845 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o empreendimento de uso comercial, Condomínio The Blue Officemall, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio The Blue Officemall, onde está localizado o conjunto avaliando (n.º 1604), constitui-se de prédio comercial contendo: recepção, hall de elevadores, que atende a 19 pavimentos superiores, os quais estão servidos por 8 (oito) elevadores que atendem ao prédio e (2) dois que atendem ao Shopping, e vagas de garagem localizadas nos 4 (quatro) subsolos, com acesso de pedestre e veículos pela Avenida Senador Feijó.

- DA UNIDADE AVALIANDA (sala comercial n.º 1604)

A sala comercial n.º 1604 está localizado no 16º pavimento do empreendimento denominado Condomínio The Blue Officemall, situado na Avenida Senador Feijó, n.º 686, no Bairro Vila Matias, Santos, SP. Contém a área privativa de 48,00 m², a área de uso comum de 45,386 m² perfazendo a área total de 93,386 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001845 do terreno e demais coisas de uso e propriedade e uso comum.

Possui ainda: um banheiro, um depósito, com idade física de 11 anos, podendo ser classificado como "2.1.4 - Escritório Padrão Superior", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de Santos", e enquadra-se na referência "C" - Regular. A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

**ibape SP**
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

CLASSE 2 - COMERCIAL / SERVIÇOS / GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO**2.1.4 – Escritório: Padrão Superior**

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, ajardinadas. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

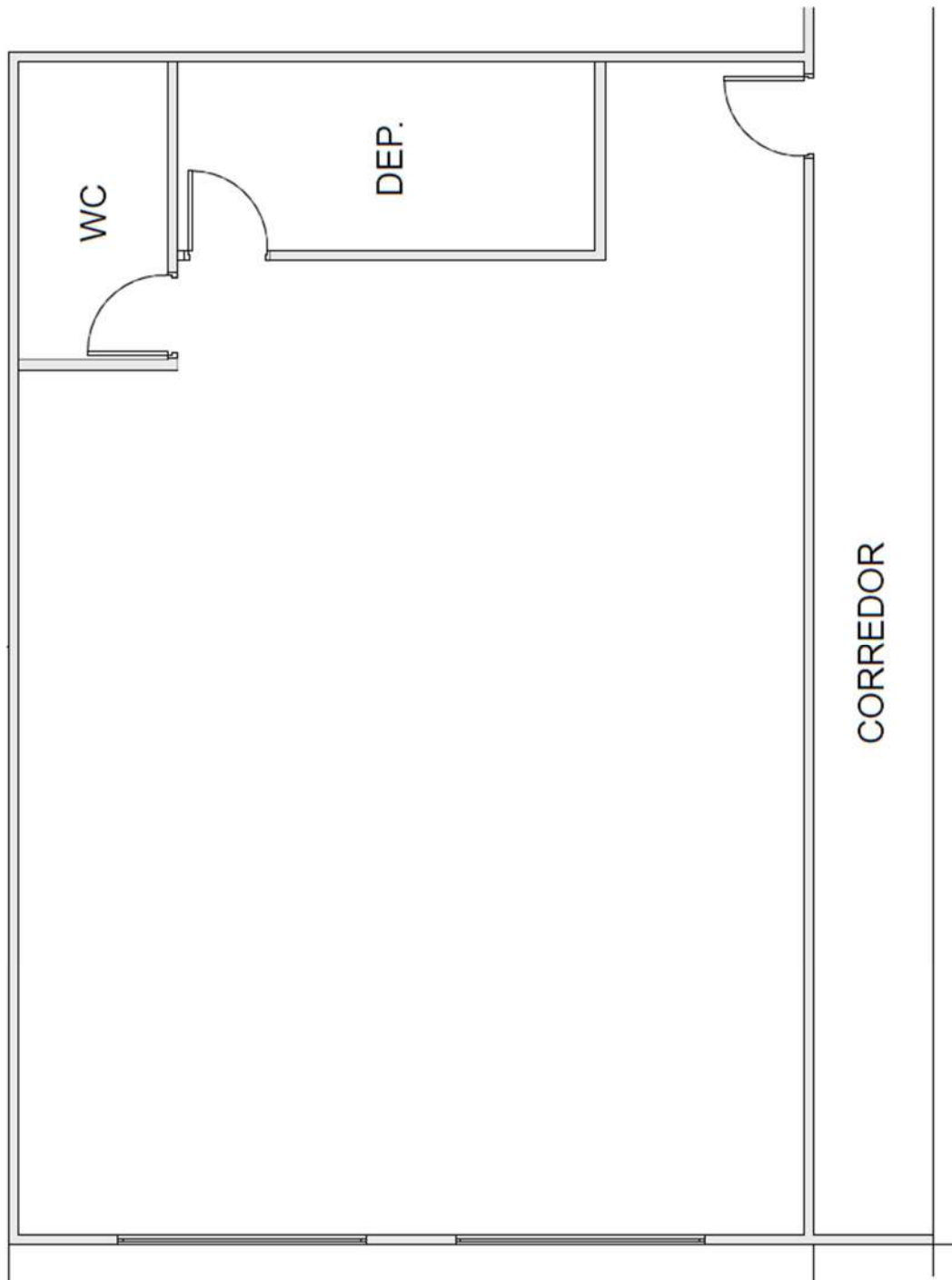
Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.**Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso.**Forros:** geralmente rebaixados com placas termo acústicas.**Instalações elétricas:** sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente é previsto local para colocação de aparelho de ar condicionado individual, podendo em alguns casos existir sistema de ar condicionado central.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

CROQUI

SALA COMERCIAL Nº 1604 - CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL



FOTOS 04/05



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 06/07



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 08/09



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 10/11



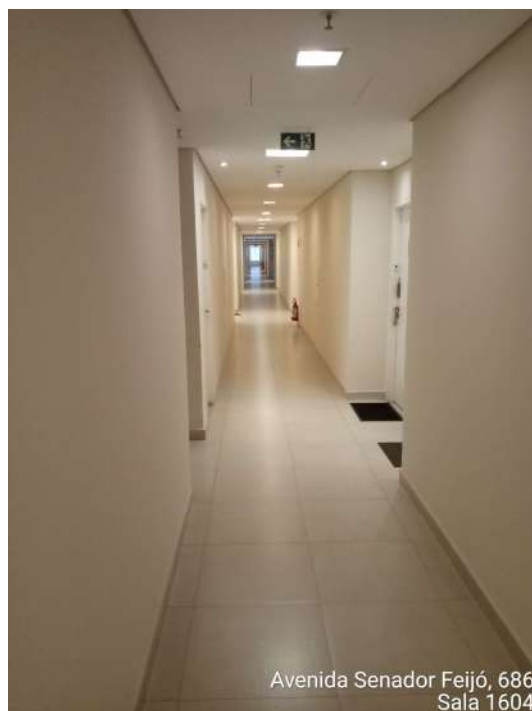
ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 12/13



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 14/15



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de salas comerciais na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;
Tipo do Imóvel;
Dimensões;
Padrão Construtivo;
Idade;
Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR"**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

2.053,66

▲ 0,25%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico
		2.1.2 – Padrão Simples
		2.1.3 – Padrão Médio
		2.1.4 – Padrão Superior
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)^2}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{oc} = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria;

A = Área total construída;

V_u = Valor unitário da construção;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação. O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Avaliações e Perícias de Engenharia

62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de salas comerciais na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência. Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	48,00 m ²
ÁREA DE GARAGEM (1 VAGA):	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 7.193,75 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [48,00 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 7.193,75 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 381.268,75$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 381.000,00

(Trezentos oitenta e um mil reais)

MAIO / 2025

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 7.193,75 / \text{m}^2$ (sete mil, cento e noventa e três reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2025	
SEIOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: AV ANA COSTA		NÚMERO: 254	
COMP:	BAIRRO: SANTOS - GONZAGA	CIDADE: SANTOS - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO: Reformado	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: escritório superior al elev.		COEF. PADRÃO:	6,371
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. DEP. (K):	0,71	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA: 0,00		VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	47,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	5,00	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\$): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	CASA E JARDINS IMOB SANTOS		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-32854848		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1,277,31	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:	6.127,66
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.404,97
		VARIAÇÃO:	1.208,5



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025		
SEIOTR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV ANA COSTA			NÚMERO : 258		
COMP. :	BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS		CIDADE : SANTOS - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M² :	1,00	TESTADA - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Reformado	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior al elev.	COEF. PADRÃO :		4,371	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,772	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
			VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	82,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	5,00
			TOTAL M² :	87,00	
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 : O Ferta	VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ELTON MENAYRES IMOVEIS				
CONTATO :	TELEFONE : (13)-974070619				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.806,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	740,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.346,55
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1275
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025		
SEIOR : QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV SENADOR FEIJÓ			NÚMERO : 686		
COMP. :		BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS		CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 1,00		TESTADA - (ct) m: 1,00		PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta		FORMATO: Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório		ESTADO: Reformado		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior al elev.		COEF. PADRÃO: 6,371		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,895		IDADE: 11 anos		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 67,00		ÁREA COMUM M²: 0,00		GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 77,00	
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\$): \$50.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: LOPES CONCEITO					
CONTATO:		TELEFONE: (13)-22028491			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz: 0,00		FT ADICIONAL 01: 0,00		VALOR UNITÁRIO: 7.388,06	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00		FT ADICIONAL 02: 0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.649,25	
PADRÃO Fp: 0,00		FT ADICIONAL 03: 0,00		VARIAÇÃO: 0,9000	
VAGAS -738,81		FT ADICIONAL 04: 0,00			
		FT ADICIONAL 05: 0,00			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2025		
SEIOR: QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AV SENADOR FELJO			NÚMERO: 686		
COMP:		BAIRRO: SANTOS - VILA MATHIAS		CIDADE: SANTOS - SP	
CEP:		UF: SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 1,00		TESTADA - (ct) m: 1,00		PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta		FORMATO: Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório		ESTADO: Reformado		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior al elev.		COEF. PADRÃO: 6,371		CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,856		IDADE: 11 anos		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 51,00		ÁREA COMUM M²: 0,00		GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 56,00	
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\$): 360.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: R3 REAL ESTATE					
CONTATO:				TELEFONE: (13)-32331410	
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00		FT ADICIONAL 01: 0,00		VALOR UNITÁRIO: 6.352,94	
OBsolescência Fobs: 231,56		FT ADICIONAL 02: 0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.584,50	
PADRÃO Fp: 0,00		FT ADICIONAL 03: 0,00		VARIAÇÃO: 1,0364	
VAGAS 0,00		FT ADICIONAL 04: 0,00			
		FT ADICIONAL 05: 0,00			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2025		
SEIOR: QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AV SENADOR FEIJÓ			NÚMERO: 686		
COMP: BAIRRO: SANTOS - VILA MATHIAS		CIDADE: SANTOS - SP			
CEP: UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 1,00		TESTADA - (ct) m: 1,00		PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta		FORMATO: Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório		ESTADO: Reformado		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior al elev.		COEF. PADRÃO: 6,371		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,895		IDADE: 11 anos		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 42,00		ÁREA COMUM M²: 0,00		GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 47,00	
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\$): 330.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: CASA NOVA IMOBILIARIA					
CONTATO:		TELEFONE: (13)-32238866			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00		FT ADICIONAL 01: 0,00		VALOR UNITÁRIO: 7.071,43	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00		FT ADICIONAL 02: 0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.071,43	
PADRÃO Fp: 0,00		FT ADICIONAL 03: 0,00		VARIAÇÃO: 1,0000	
VAGAS 0,00		FT ADICIONAL 04: 0,00			
		FT ADICIONAL 05: 0,00			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			



Avaliações e Perícias de Engenharia

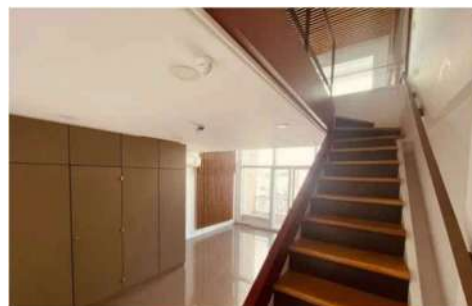


GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2025	
SEIOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: AV SENADOR FELJO		NÚMERO: 686	
COMP:	BAIRRO: SANTOS - VILA MATHIAS	CIDADE: SANTOS - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO: Reformado	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: escritório superior al elev.	COEF. PADRÃO:	6,371	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,895	IDADE: 11 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 2		VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	72,00
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\$): 510.500,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	ELTON AYRES MOVEIS		
CONTATO:		TELEFONE: (13)-974970619	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.410,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.669,44
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
VAGAS	-741,05	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2025		
SEIOR: QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AV SENADOR FEIJÓ			NÚMERO: 686		
COMP:		BAIRRO: SANTOS - VILA MATHIAS		CIDADE: SANTOS - SP	
CEP:		UF: SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 1,00		TESTADA - (ct) m: 1,00		PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta		FORMATO: Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório		ESTADO: Reformado		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior al elev.		COEF. PADRÃO: 6,371		CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,856		IDADE: 11 anos		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 51,00		ÁREA COMUM M²: 0,00		GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 56,00	
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\$): 360.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: SANTOS DIGITAL IMOVEIS					
CONTATO:				TELEFONE: (13)-974131837	
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00		FT ADICIONAL 01: 0,00		VALOR UNITÁRIO: 6.352,94	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 231,56		FT ADICIONAL 02: 0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.584,50	
PADRÃO Fp: 0,00		FT ADICIONAL 03: 0,00		VARIAÇÃO: 1,0364	
VAGAS 0,00		FT ADICIONAL 04: 0,00			
		FT ADICIONAL 05: 0,00			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025		
SEIOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV SENADOR FEIJÓ			NÚMERO : 686		
COMP. :	BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS	CIDADE : SANTOS - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M² :	1,00	TESTADA - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Reformado	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior al. elev.	COEF. PADRÃO :	6,371	CONSERVAÇÃO : d - entro regular e reparos simples		
COEF. DEP. (K) :	0,356	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
A. PRIVATIVA M² :	52,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	5,00
		TOTAL M² :	57,00		
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\$) :	360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		
IMOBILIÁRIA :	RANGER MOVEIS SEGUROS				
CONTATO :	TELEFONE : (13)-961850284				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.230,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	227,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.457,87
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0364
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

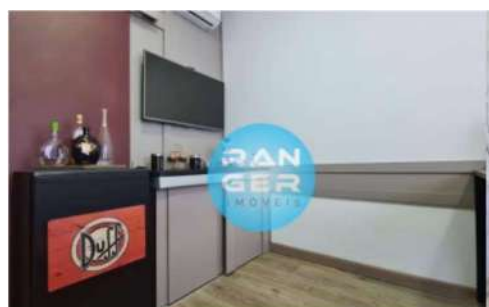


Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2025		
SEIOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AV SENADOR FEIJÓ			NÚMERO: 686		
COMP:	BAIRRO: SANTOS - VILA MATHIAS	CIDADE: SANTOS - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Reformado	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	escritório superior al elev.	COEF. PADRÃO:	6,371	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,895	IDADE:	11 anos	FRAÇÃO:	0,00
DIMENSÕES		TAXA:	0,00	VAGAS COB:	1
A. PRIVATIVA M²:	49,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	5,00
			TOTAL M²:	54,00	
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\$):	473.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	RANGER MOVEIS SEGUROS				
CONTATO:	TELEFONE: (13)-981850284				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floz:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.779,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.779,59
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

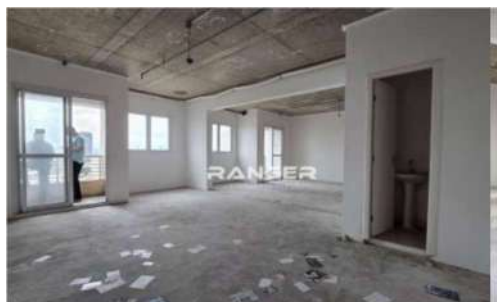


Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025		
SEIOR : QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV SENADOR FELIJO			NÚMERO : 686		
COMP. :		BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS		CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 1,00		TESTADA - (ct) m: 1,00		PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta		FORMATO: Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório		ESTADO: Reformado		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior al elev.		COEF. PADRÃO: 6,371		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,895		IDADE: 11 anos		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 84,00		ÁREA COMUM M²: 0,00		GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 94,00	
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\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: RANGER MOVEIS SEGUROS					
CONTATO:				TELEFONE: (13)-961850284	
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00		FT ADICIONAL 01: 0,00		VALOR UNITÁRIO: 8.357,14	
OBsolescência Fobs: 0,00		FT ADICIONAL 02: 0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.521,43	
PADRÃO Fp: 0,00		FT ADICIONAL 03: 0,00		VARIAÇÃO: 0,9000	
VAGAS -835,71		FT ADICIONAL 04: 0,00			
		FT ADICIONAL 05: 0,00			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025		
SEIOR : QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV SENADOR FELIJO			NÚMERO : 686		
COMP. :		BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS		CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 1,00		TESTADA - (ct) m : 1,00		PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta		FORMATO : Regular		ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano					
CONSISTÊNCIA : seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório		ESTADO : Reformado		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior al elev.		COEF. PADRÃO : 6,371		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) : 0,895		IDADE : 11 anos		FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 88,00		ÁREA COMUM M²: 0,00		GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 78,00	
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\$) : 585.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : FERRETTI LITORAL					
CONTATO :				TELEFONE : (13)-967283424	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00		FT ADICIONAL 01 : 0,00		VALOR UNITÁRIO : 7.742,65	
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00		FT ADICIONAL 02 : 0,00		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.968,38	
PADRÃO Fp : 0,00		FT ADICIONAL 03 : 0,00		VARIAÇÃO : 0,9000	
VAGAS -774,26		FT ADICIONAL 04 : 0,00			
		FT ADICIONAL 05 : 0,00			
		FT ADICIONAL 06 : 0,00			



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2025		
SEIOR: QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AV WASHINGTON LUIZ			NÚMERO: 316		
COMP: BAIRRO: SANTOS - GONZAGA		CIDADE: SANTOS - SP			
CEP: UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 1,00		TESTADA - (ct) m: 1,00		PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta		FORMATO: Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório		ESTADO: Reformado		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior al elev.		COEF. PADRÃO: 6,371		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,004		IDADE: 10 anos		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 45,00		ÁREA COMUM M²: 0,00		GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,00	
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\$): 458.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: R3 REAL ESTATE					
CONTATO:		TELEFONE: (13)-32331410			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz: 0,00		FT ADICIONAL 01: 0,00		VALOR UNITÁRIO: 9.160,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -72,96		FT ADICIONAL 02: 0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.087,04	
PADRÃO Fp: 0,00		FT ADICIONAL 03: 0,00		VARIAÇÃO: 0,9920	
VAGAS 0,00		FT ADICIONAL 04: 0,00			
		FT ADICIONAL 05: 0,00			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTOS-0006034-98.2023.8.26.0223

DATA : 07/05/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

SANTOS SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV ANA COSTA ,254	6.127,66	7.404,97	1,2085
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV ANA COSTA ,258	5.806,45	6.546,55	1,1275
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV SENADOR FEIJÓ ,686	7.388,06	6.649,25	0,9000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AV SENADOR FEIJÓ ,686	6.352,94	6.584,50	1,0364
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV SENADOR FEIJÓ ,686	7.071,43	7.071,43	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AV SENADOR FEIJÓ ,686	7.410,48	6.669,44	0,9000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	AV SENADOR FEIJÓ ,686	6.352,94	6.584,50	1,0364
<input checked="" type="checkbox"/> 8	AV SENADOR FEIJÓ ,686	6.230,77	6.457,87	1,0364
<input checked="" type="checkbox"/> 9	AV SENADOR FEIJÓ ,686	8.779,59	8.779,59	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	AV SENADOR FEIJÓ ,686	8.357,14	7.521,43	0,9000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	AV SENADOR FEIJÓ ,686	7.742,65	6.968,38	0,9000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	AV WASHINGTON LUIZ ,316	9.160,00	9.087,04	0,9920

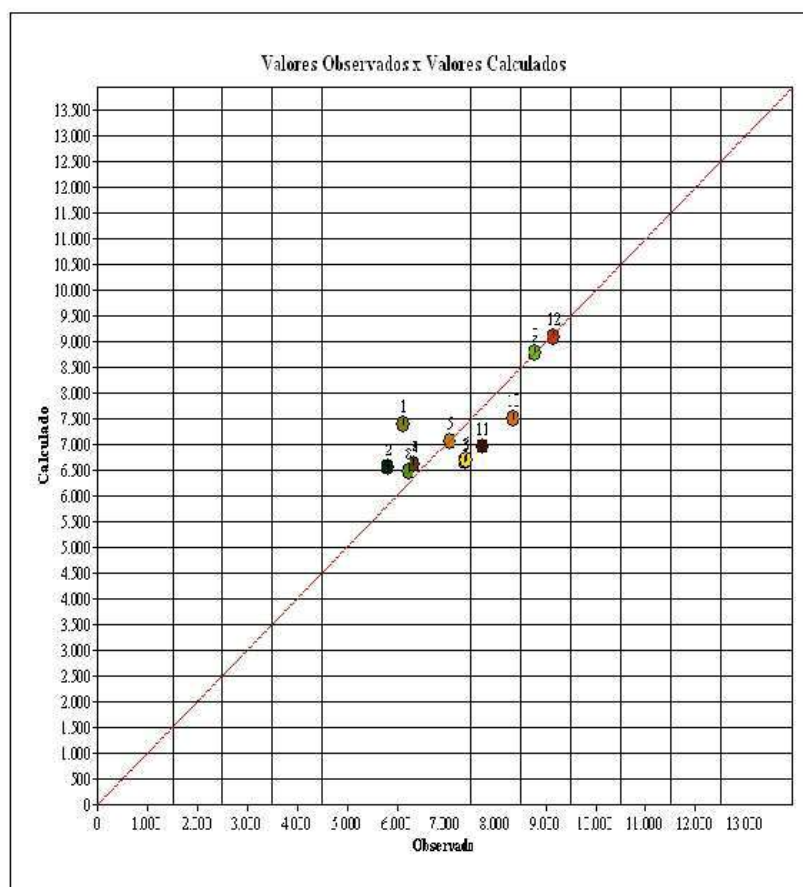


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.127,66	7.404,97
2	5.806,45	6.546,55
3	7.388,06	6.649,25
4	6.352,94	6.584,50
5	7.071,43	7.071,43
6	7.410,48	6.669,44
7	6.352,94	6.584,50
8	6.230,77	6.457,87
9	8.779,59	8.779,59
10	8.357,14	7.521,43
11	7.742,65	6.968,38
12	9.160,00	9.087,04



GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical

Local : AV. SANADOR FEIJÓ 686 VILA MATHIAS SANTOS - SP

Data : 07/05/2025

Cliente : ANTONIO BERTHOLDO DE CASTRO NETO

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 53,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.231,68

Desvio Padrão : 1.108,67

- 30% : 5.062,17

+ 30% : 9.401,18

Coeficiente de Variação : 15,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.193,75

Desvio Padrão : 883,76

- 30% : 5.035,62

+ 30% : 9.351,87

Coeficiente de Variação : 12,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas 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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.193,75

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.193,75000

VALOR TOTAL (R\$): 381.268,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.846,02

INTERVALO MÍNIMO : 6.846,02

INTERVALO MÁXIMO : 7.541,48

INTERVALO MÁXIMO : 7.541,48

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ANTÔNIO BERTHOLDO DE CASTRO NETO**, em face de **HÉLIO CÁSSIO ARBEX DE CASTRO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº52.969, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP
Sala comercial nº 1604, localizada no 16º andar do Condomínio
The Blue Officemall, situado na Avenida Senador Feijó, nº 686

Vila Matias, Santos, São Paulo

R\$ 381.000,00

(Trezentos oitenta e um mil reais)



Avenida Senador Feijó, 686
Sala 1604

MAIO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 47 (quarenta e sete) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 07 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D