

**EXMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 3° VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS**

**Processo n° 1000399-19.2016.8.26.0562**

**Reqte: CONDOMÍNIO EDIÍCIO ANTILHAS**

**Reqdo: FERNANDO DA SILVA GARCIA**

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU A29516, nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, confirmar que para elaboração do laudo pericial teve o dispêndio de horas de trabalho e despesas em geral, conforme estimados às fls. 137/139 dos autos.

Dessa forma, requer-se seja depositado pelo Autor o complemento correspondente ao valor de R\$ 1.440,00 (um mil quatrocentos e quarenta reais), bem como a expedição do mandado de levantamento correspondente ao valor de R\$ 1.440,00 (um mil quatrocentos e quarenta reais), referente aos honorários provisórios, arbitrados e regularmente depositados conforme comprovante de fls. 144 dos autos.

Nestes termos,

pede deferimento.

Santos, 19 de setembro de 2018.



**Eduardo Lisboa Rosa**  
Arquiteto, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

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

**Processo nº 1000399-19.2016.8.26.0562**

**Repte: CONDOMÍNIO EDIÍCIO ANTILHAS**

**Reqdo: FERNANDO DA SILVA GARCIA**

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU A29516-7, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte:

**L A U D O**

**- 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."
  
- **Requerente:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANTILHAS
  
- **Requerido:** FERNANDO DA SILVA GARCIA
  
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar os seguintes bens: **Apartamento de nº 1306,** sito a Rua Bassin Nagib Trabulsi nº 90, bairro Ponta da Praia, Município de Santos/SP, conforme termo de penhora de fls. 126 dos autos.
  
- **Informações complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de 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 o de 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 **SETEMBRO de 2018.**

### **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

4  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2018 às 15:04, sob o número WSTST18703258084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000399-19.2016.8.26.0562 e código 27C45F2.

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 005, setor fiscal nº 88, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Bartolomeu de Gusmão, Avenida Coronel Joaquim Montenegro e Avenida Doutor Eptácio Pessoa.
- Zona: ZO - Zona da Orla conforme Lei Complementar 1006/18.

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: Não;
  - Classificação do imóvel: Residencial;
  - Padrão construtivo: padrão médio com elevador;
  - Estado de Conservação: Regular

- Descritivo do imóvel: "Apartamento 1306 localizado no 13º andar do edifício Antilhas, bloco B, possui 32,50m<sup>2</sup> de área útil, área comum de 14,876m<sup>2</sup>, totalizando área de 47,376m<sup>2</sup>. Contém sala, cozinha *kitchnet*, banheiro, um dormitório. Matriculado sob nº 40.251 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos".
- Idade aparente: 55 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:

Foram obtidas as fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do lote do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: Em amarelo, a localização do objeto da avaliação. Fonte: GoogleEarth



Figura 2: Vista geral do Edifício Antilhas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2018 às 15:04, sob o número WSTS18703258084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000399-19.2016.8.26.0562 e código 27C45F2.



Figura 3: Vista da Rua Bassin Nagib Trabulsi, sentido praia.



Figura 4: Vista do acesso social do Ed. Antilhas.

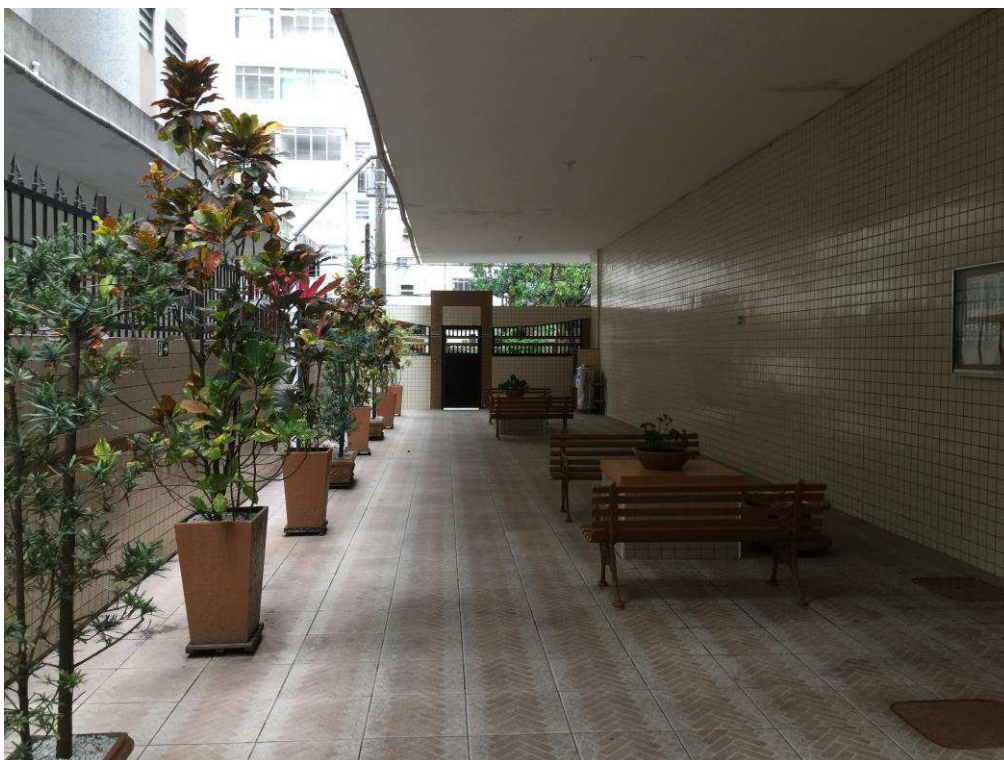


Figura 5: Área comum no térreo.



Figura 6: Guarita de controle de acesso.



Figura 7: Sala.



Figura 8: Cozinha.

10 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2018 às 15:04, sob o número WSTS18703258084 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000399-19.2016.8.26.0562 e código 27C45F2.



Figura 09: Dormitório.



Figura 10: Banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2018 às 15:04, sob o número WSTS18703258084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000399-19.2016.8.26.0562 e código 27C45F2.

**IV - AVALIAÇÃO**

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (anexo), concluiu-se, para o apartamento 91, o valor de mercado de:

$$\mathbf{VI = 186.239,05}$$

Portanto, arredondando-se ao limite de  $\pm 1\%$  segundo a Norma, teremos:

$$\mathbf{\underline{VI = 186.000,00}}$$

**V - RESUMO DOS VALORES**

Em face de todo o exposto, conclui-se que os valores de mercado, correspondente aos imóveis:

Apartamento n° 1306, localizado no 13° andar do Condomínio Edifício Antilhas, situado à Rua Bassin Nagib Trablusi, 90 - bairro Ponta da Praia, Santos/SP é:

**R\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis 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 13 (treze) folhas de papel, impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada, para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

pede deferimento.

Santos, 18 de setembro de 2018.



**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.

14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2018 às 15:04, sob o número WSTS18703258084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000399-19.2016.8.26.0562 e código 27C45F2.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2018  
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ba ssim Na gib Tta b ulsi NÚMERO : 90  
 COMP.: 407 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) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : Re fo m a d o FACE : Le ste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 32,50 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 32,50

**EDIÍCIO**

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

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Odete

TELEFONE : (13)-32384088

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.369,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.369,00
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 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2018  
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ba ssin Na gib Tra b ulsi NÚMERO : 106  
 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) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ap a rta me nto ESTADO : O riginal FACE : O este

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 33,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 33,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Marisa

TELEFONE : (13)-97405088

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.000,00
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 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2018  
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ba ssin Na gib Tra b ulsi NÚMERO : 125  
 COMP.: 103 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) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ap a rta me nto ESTADO : O riginal FACE : Le ste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,295 DADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 40,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 40,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Sérgio

TELEFONE : (13)-99747388

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.625,00
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 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2018  
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ba ssin Na gib Tra b ulsi NÚMERO : 125  
 COMP.: 23 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) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se c o

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ap a rta me nto ESTADO : O riginal FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 40,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 40,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 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\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Kelly

TELEFONE : (13)-99753788

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.512,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.512,00
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 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2018  
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 33.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ba ssin Na gib Tra b ulsi NÚMERO : 43  
 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) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ap a rta me nto ESTADO : O riginal FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 35,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTALM<sup>2</sup> : 35,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Rosinha TELEFONE : (13)-997919

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -1.017,72	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.657,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.639,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,828
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 - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2018  
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ba ssin Na gib Tra b ulsi NÚMERO : 50  
 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 : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ap a rta me nto ESTADO : Re fo m a do FACE : Le ste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - novo  
 COEF. DEP. (k) : 0,556 DADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 35,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Marcelo

TELEFONE : (13)-98163088

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
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 - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2018  
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ba ssin Na gib Tra b ulsi NÚMERO : 90  
 COMP.: 8º 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. EQUV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ap a rta me nto ESTADO : O riginal FACE : Le ste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 32,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 32,50

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 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\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Fábio

TELEFONE : (13)-98136088

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.538,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.538,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO :** Proc 1000399-19.2016**DATA :** 18/09/2018**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2018 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

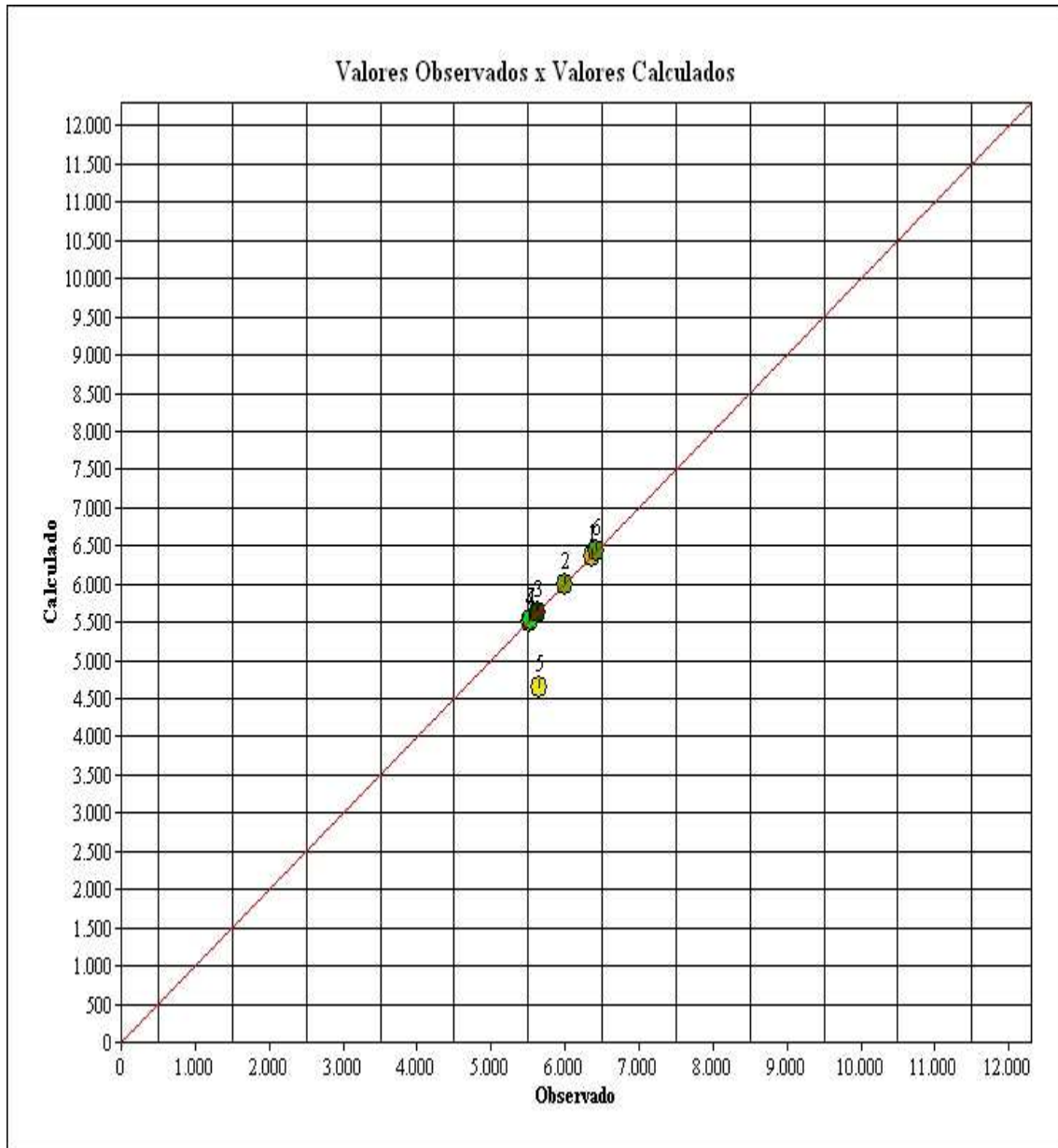
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	3.352,00
<input type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Índice</b> 55 <b>Estado de Conservação</b> C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 0 <b>Acréscimo</b> 0

**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Variação</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Ba ssim Na gib Tra b ulsi ,90	6.369,23	6.369,23	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Ba ssim Na gib Tra b ulsi ,106	6.000,00	6.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Ba ssim Na gib Tra b ulsi ,125	5.625,00	5.625,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Ba ssim Na gib Tra b ulsi ,125	5.512,50	5.512,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Ba ssim Na gib Tra b ulsi ,43	5.657,14	4.639,43	0,8201
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Ba ssim Na gib Tra b ulsi ,50	6.428,57	6.428,57	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Ba ssim Na gib Tra b ulsi ,90	5.538,46	5.538,46	1,0000

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	6.369,23	6.369,23
2	6.000,00	6.000,00
3	5.625,00	5.625,00
4	5.512,50	5.512,50
5	5.657,14	4.639,43
6	6.428,57	6.428,57
7	5.538,46	5.538,46

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Bassin Nagib Trabulsi 90 1306 Ponta da Praia SANTOS - SP      **Data :** 18/09/2018

**Cliente :** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Área terreno m² :** 1,00

**Edificação m² :** 32,50

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 5.875,84

**Desvio Padrão :** 391,78

- 30% : 4.113,09

+ 30% : 7.638,60

**Coefficiente de Variação :** 6,6700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 5.730,46

**Desvio Padrão :** 612,90

- 30% : 4.011,32

+ 30% : 7.449,59

**Coefficiente de Variação :** 10,7000

#### 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 refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 5.730,46

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 5.730,46000

**VALOR TOTAL (R\$):** 186.239,95

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

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

**INTERVALO MÍNIMO :** 5.396,88

**INTERVALO MÍNIMO :** 5.396,88

**INTERVALO MÁXIMO :** 6.064,04

**INTERVALO MÁXIMO :** 6.064,04

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III