

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 0006081-25.2023.8.26.0562****Requerente:** José Carlos Guidotti**Requerido:** Katya Christina Figueiredo e Outra

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE-SP nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 37 e 56), 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."
- **Requerente:** José Carlos Guidotti
- **Requerido:** Katya Christina Figueiredo e Outra
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "Apartamento nº 62, localizado no 6º andar tipo, do Residencial Península, situado à Rua Carlos de Campos, nº 06, composto de sala living, terraço, um lavabo, hall de entrada, circulação, uma suíte master com banheiro, copa, cozinha, área de serviço, despensa e w.c. de empregada". Imóvel objeto da matrícula nº 75.089 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. Tudo conforme certidão de matrícula de fls. 21/22 dos autos principais.
- **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 janeiro de 2025.

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 18, setor fiscal nº 88, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Rei Pelé, Avenida Eptácio Pessoa e Rua Afonso Celso de Paula Lima.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1081, de 08 de novembro de 2022.

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: Superior com elevador.
- Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos simples.
- Descritivo do imóvel: "Apartamento n° 62, localizado no 6° andar tipo, do Residencial Península, situado à Rua Carlos de Campos, n° 06, composto de sala living, terraço, um lavabo, hall de entrada, circulação, uma suíte master com banheiro, copa, cozinha, área de serviço, despensa e w.c. de empregada, confrontando pela frente com o recuo frontal do prédio, pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo, pelo lado direito com o apartamento de final 1, hall social e de serviço, elevador social e escadaria, e nos fundos com o recuo dos fundos, tendo a área útil de 164,84 m², área vinculada de garagem de 22,17 m², área comum de 65,20 m², área total de 252,21 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,35% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio. Está vinculada ao apartamento n° 62 a vaga de garagem n° 02, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobra de autos, de um lado com a garagem n° 03, de

outro lado com a garagem de nº 01, e nos fundos com a parede do prédio". Imóvel objeto da matrícula nº 75.089 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. Tudo conforme certidão de matrícula de fls. 21/22 dos autos principais.

- Idade aparente: 22 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 09/12/24 às 16:30, conforme comunicado com a antecedência necessária. O acesso ao interior do imóvel foi permitido à perícia. Desse modo, foram obtidas apenas as fotografias externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: Seta amarela aponta para a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Num ângulo mais aproximado. Fonte: Google Earth.



Figura 3: Vista geral do Edifício "Residencial Península".



Figura 4: Acessos ao prédio.



Figura 5: Hall de entrada.



Figura 6: Hall do elevador social.



Figura 7: Hall dos apartamentos do andar.



Figura 8: Suíte master.



Figura 9: Suíte master, outro ângulo.



Figura 10: Suíte master, sacada.



Figura 11: Banheiro privativo da suite master.



Figura 12: Suíte 1.



Figura 13: Banheiro privativo da suíte 1.



Figura 14: Suíte 2.



Figura 15: Banheiro privativo da suíte 2.



Figura 16: Corredor íntimo.



Figura 17: Área de serviços.



Figura 18: Quarto de serviço.



Figura 19: Banheiro de serviço.



Figura 20: Cozinha.



Figura 21: Cozinha



Figura 22: Copa, sala de refeições.



Figura 23: Sala estar.

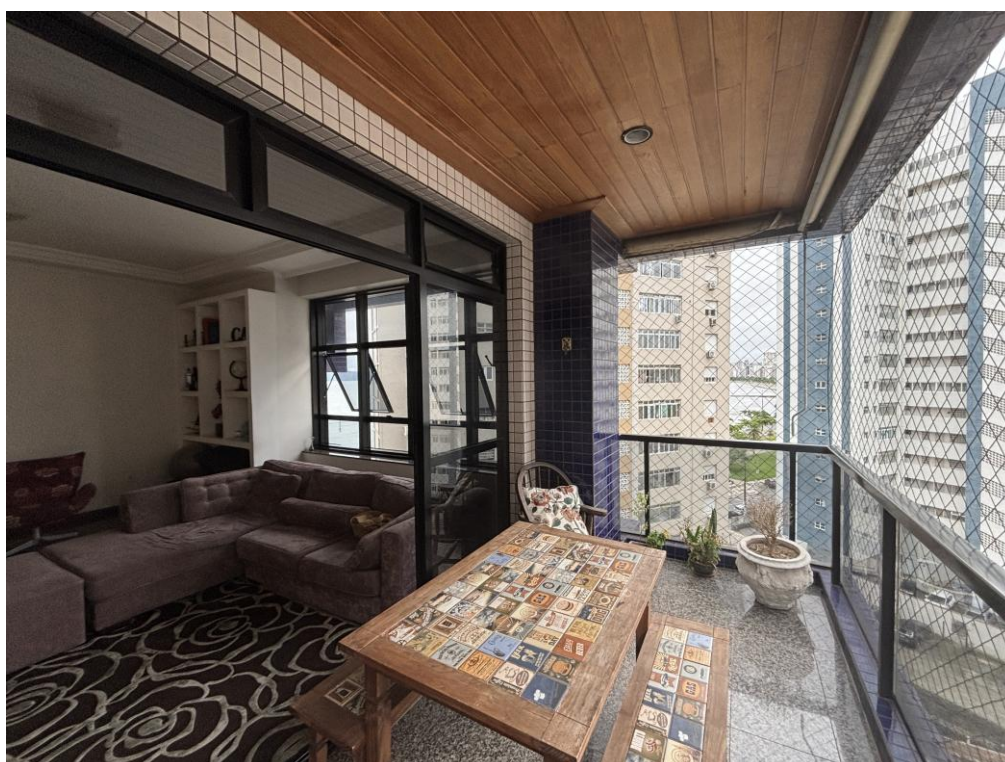


Figura 24: Sala estar, outro ângulo.



Figura 25: Varanda da sala de estar.



Figura 26: Sala de jantar.



Figura 24: Lavabo.

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:

$$\mathbf{VI = 1.366.032,38}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 1.366.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **O apartamento n° 62 do Residencial Península, na Rua Carlos de Campos n° 06, objeto da matrícula n° 75.089 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos, é:**

R\$ 1.366.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta 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 23 (vinte e três) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 1
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/01/2025

SETOR : 88 **QUADRA :** 37 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.928,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Avenida Almirante Saldanha da Gama **NÚMERO :** 72

COMP.: **BARRO :** Ponta da Praia **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

C A R A C T E R I S T I C A S
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

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 150,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 150,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 1.385.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal - cod. 2740617410

CONTATO : R3 Real State - AP13767

TELEFONE : (13)-323284

OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

| 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 Flo c : | 229,98 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 8,47 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 7.940,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 8.179,00 |
| | | VARIÇÃO : 1,03 |

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 2
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/01/2025

SETOR : 88 **QUADRA :** 18 **ÍNDICE DO LOCAL :** 4.101,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Avenida Almirante Saldanha da Gama **NÚMERO :** SN

COMP.: **BARRO :** Ponta da Praia **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

C A R A C T E R I S T I C A S
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

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 150,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 150,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 1.382.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Chaves na mão - ref. 1287

CONTATO : Conceito 013 - imóveis

TELEFONE : (13)-9964399

O B S E R V A Ç Ã O :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

| 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 Flo c : | -289,43 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 8,45 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 7.923,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.642,00 |
| | | VARIÇÃO : 0,96 |

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/01/2025

SETOR : 88 **QUADRA :** 18 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.352,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Carlos de Campos **NÚMERO :** 06

COMP.: **BAIRRO :** Ponta da Praia **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seca

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Sul

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,799 **IDADE :** 22 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 164,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 164,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 3 **W.C. :** 5 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 1.525.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Chaves na mão - ref. AP1354

CONTATO : Chave Urbana imóveis

TELEFONE : (13)-996090

OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

| 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 Flo c : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -384,33 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 7.996,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.612,00 |
| | | VARIÇÃO : 0,95 |

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/01/2025

SETOR : 88 **QUADRA :** 13 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.352,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Imperatriz Leopoldina **NÚMERO :** 25

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. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

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: 117,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 117,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

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\$) :** 1.150.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Chaves na mão - ref. AP14554

CONTATO : R3 Real State

TELEFONE : (13)-323284

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 / VA R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 9,02 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 8.452,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 8.462,00 |
| | | VARIAÇÃO : 1,00 |

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/01/2025

SETOR : 88 **QUADRA :** 13 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.352,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Imperatriz Leopoldina **NÚMERO :** 25

COMP.: **BARRO :** Ponta da Praia **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :** Sul

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 **IDADE :** 20 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 110,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 110,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 1.380.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Chaves na mão - ref. 3281

CONTATO : Maneco Imóveis

TELEFONE : (13)-32031888

OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

| 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 Flo c : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -598,95 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 10.789,95 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 10.190,95 |
| | | VARIÇÃO : 0,94 |

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 6
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/01/2025
SETOR : 88 **QUADRA :** 05 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.352,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Inglaterra **NÚMERO :** 28
COMP.: **BAIRRO :** Ponta da Praia **CIDADE :** SANTO S - SP
CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

C A R A C T E R I S T I C A S
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

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 143,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 143,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 3 **W.C. :** 4 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 1.299.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00
MOBILIÁRIA : Chaves na mão - ref. AP1348
CONTATO : LR Carvalho Estratégia Imobiliária **TELEFONE :** (13)-99109180
OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

| 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 Flo c : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 8,33 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 7.812,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.820,00 |
| | | VARIÇÃO : 1,00 |

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/01/2025
 SETOR : 88 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Isidoro de Campos NÚMERO : 35
 COMP. : BARRO : Ponta da Praia CIDADE : SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Oeste

C A R A C T E R I S T I C A S

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 160,00

E D I F Í C I O

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.596.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivereal cod. 2759072222
 CONTATO : Elton Ayres Imóveis - cod. 4098 TELEFONE : (13)-974070009
 OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

| 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 Flo c : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -476,23 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 8.578,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 8.102,00 |
| | | VARIÇÃO : 0,94 |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** 0006081-25.2023.8.26.0562**DATA :** 31/01/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,90**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

| FATOR | ÍNDICE |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 3.352,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 22 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | a p a r t a m e n t o s u p e r i o r c / e l e v . |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 2 Acréscimo 0 |

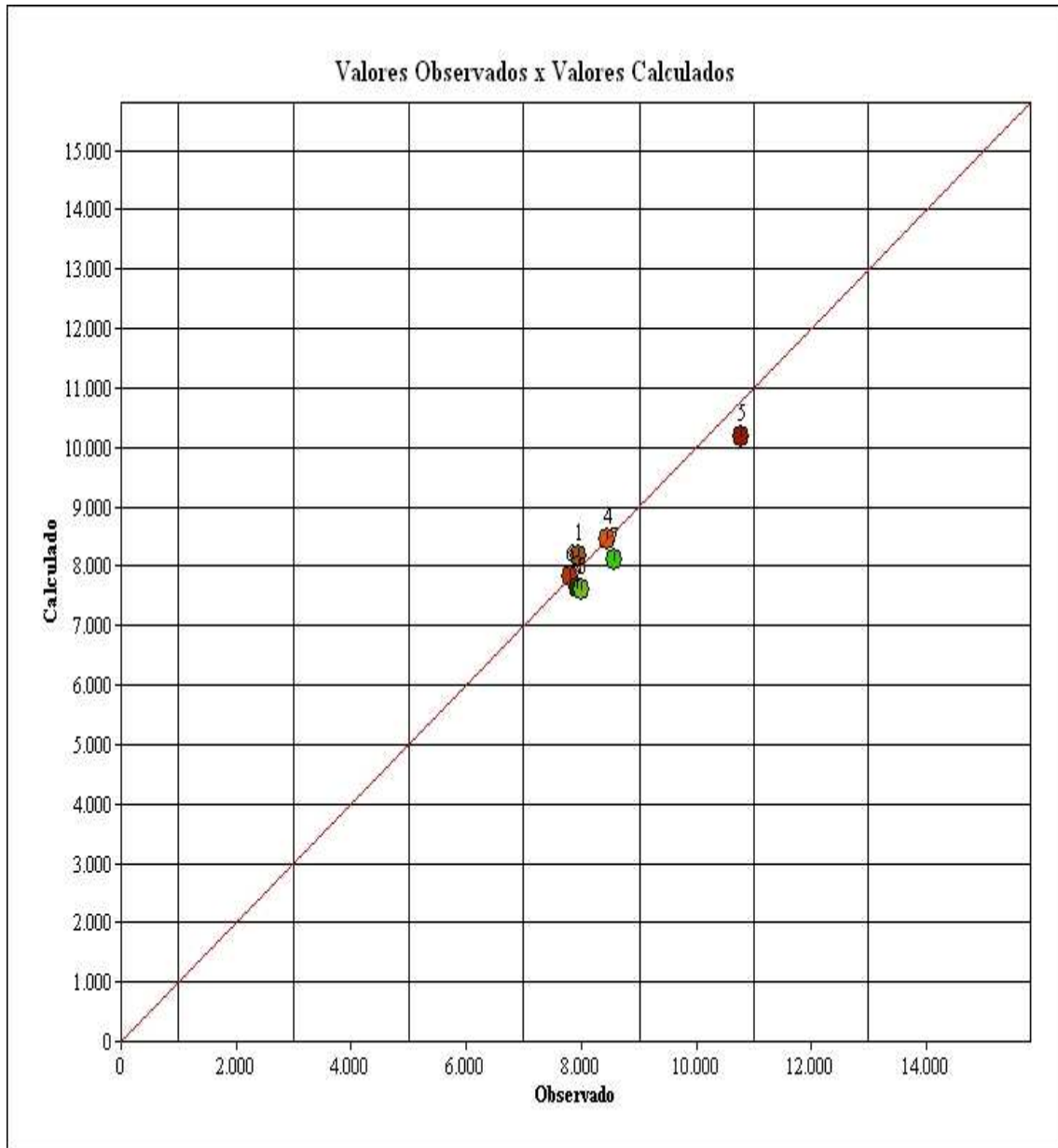
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Avenida Almirante Saldanha da Gama ,72 | 7.940,67 | 8.179,11 | 1,0300 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Avenida Almirante Saldanha da Gama ,SN | 7.923,47 | 7.642,49 | 0,9645 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Carlos de Campos ,06 | 7.996,95 | 7.612,62 | 0,9519 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Imperatriz Leopoldina ,25 | 8.452,99 | 8.462,01 | 1,0011 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Imperatriz Leopoldina ,25 | 10.789,09 | 10.190,14 | 0,9445 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Inglaterra ,28 | 7.812,17 | 7.820,50 | 1,0011 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Isidoro de Campos ,35 | 8.578,50 | 8.102,27 | 0,9445 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 7.940,67 | 8.179,11 |
| 2 | 7.923,47 | 7.642,49 |
| 3 | 7.996,95 | 7.612,62 |
| 4 | 8.452,99 | 8.462,01 |
| 5 | 10.789,09 | 10.190,14 |
| 6 | 7.812,17 | 7.820,50 |
| 7 | 8.578,50 | 8.102,27 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Carlos de Campos 06 62 Ponta da Praia SANTOS - SP **Data :** 31/01/2025

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 164,84

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.499,12

Desvio Padrão : 1.050,37

- 30% : 5.949,38

+ 30% : 11.048,86

Coeficiente de Variação : 12,3600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.287,02

Desvio Padrão : 893,14

- 30% : 5.800,91

+ 30% : 10.773,13

Coeficiente de Variação : 10,7800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | |
|-----------|--|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------|
| 1 | Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | <input type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento | <input 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 ref a todas as caract dos dos dados analis ados | <input type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analis ados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apres en tação in form ref a todos as caract dos dados ref aos fator es | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a | <input type="checkbox"/> |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.287,02

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.287,02000

VALOR TOTAL (R\$): 1.366.032,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.800,91

INTERVALO MÍNIMO : 7.800,91

INTERVALO MÁXIMO : 8.773,13

INTERVALO MÁXIMO : 8.773,13

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III