

EXMA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 0002571-67.2024.8.26.0562****Requerente:** Condomínio Edifício Airton Sena**Requerido:** Blener Roger Silvestre Ribas e outro

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. 232/233), 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:** Condomínio Edifício Airton Sena
- **Requerido:** Blener Roger Silvestre Ribas e outro
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O apartamento nº 11, localizado no 1º, Porta 6, integrante do Condomínio Edifício Airton Sena, situado na Rua Yara Nascimento Santini, 62, bairro São Jorge, em Santos/SP.
- **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 2026.

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 43, setor fiscal nº 41, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Gercino Hugo Capareli, Avenida Francisco Costa Pires e o sopé do Morro Cahoeira.
- **Zona:** ZNO III - Zona Noroeste 3, 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 de formato irregular.

- Esquina: Não.
- Classificação do imóvel: Residencial.
- Padrão construtivo: Simples sem elevador.
- Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples.
- Descritivo do imóvel: **"O apartamento nº 11, localizado no 1º andar, Porta 6, integrante do Condomínio Edifício Airton Sena, situado na Rua Yara Nascimento Santini, nº 62, bairro São Jorge, Santos/SP. Termo de penhora de fls. 223.**
- Idade aparente: 36 anos.
- Obs. O imóvel não possui documentação de matrícula/ escritura

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 19/12/2025 às 12:00, conforme agendado pela petição de fls.358. Contudo, apesar de ter interfonado diversas vezes, não houve resposta sendo certo não haver guarita/ portaria no edifício.

Desse modo, como o acesso ao interior do imóvel ficou prejudicado, foram obtidas apenas as

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



Figura 1: A seta amarela aponta para a localização do imóvel objeto da avaliação. Fonte: Google Earth.



Figura 2: Vista panorâmica, mais aproximada. Fonte: Google Earth.



Figura 3: Vista da entrada/ frente do Edifício Airton Sena.



Figura 4: Acesso principal.



Figura 5: Vista do corredor lateral para circulação de veículos.



Figura 6: Vista generalizada da garagem sob pilotis.



Figura 7: Vista da Porta 6.



Figura 8: Vista geral das áreas externas do prédio.



Figura 9: Vista da Rua Yara Nascimento Santini, sentido Rua Gercino Hugo Caparelli.

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:

$$\mathbf{VI = 128.775,84}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 129.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: "O apartamento nº 11, localizado no 1º andar, Porta 6 do Condomínio Edifício Airton Sena, situado na Rua Yara Nascimento Santini, 62, bairro São Jorge, em Santos-SP, é:

R\$ 129.000,00 (cento e vinte e nove mil reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 12 (doze) 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 - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026
 SETOR : 41 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 405,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Avenida Francisco da Costa Pires NÚMERO : 50
 COMP. : BARRO : São Jorge 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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,606 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 47,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 47,00

E D I F Í C I O

DORMITÓRIOS : 2 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

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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Zap imóveis - ref. 2804274517
 CONTATO : Gavea imóveis - ref. 8365 TELEFONE : (13)-9919886
 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	VA L O R U N I T Á R I O : 2.872,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -246,47	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 2.625,53
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 0,91
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2026 às 13:02 sob o número WSTS26700134137. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002571-67.2024.8.26.0562 e código KY8NpmAj.

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 2

 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026

SETOR : 41 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 405,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Francisco da Costa Pires NÚMERO : 88

COMP. : BARRO : São Jorge 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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,606 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 52,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 2 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\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal cod. 2781536646

CONTATO : Maneco imóveis - ref. 3217

TELEFONE : (13)-3203188

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 LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-237,62	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.769,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.531,00
		VARIAÇÃO : 0,91

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2026 às 13:02 sob o número WSTS26700134137. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002571-67.2024.8.26.0562 e código KY8NpmAj.

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2026 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/01/2026

SETOR : 41 **QUADRA :** 43 **ÍNDICE DO LOCAL :** 405,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Endereço não informado **NÚMERO :** SN

COMP.: **BARRO :** São Jorge **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 simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,606 **IDADE :** 36 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

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

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 2 **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\$) :** 164.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Chaves na mão - ref. AP 10127

CONTATO : Pires e Nicoletti imóveis

TELEFONE : (13)-9741000

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	VA L O R U N I T Á R I O : 2.952,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -253,31	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 2.698,69
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA R I A Ç Ã O : 0,91
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2026 às 13:02 sob o número WSTS26700134137. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002571-67.2024.8.26.0562 e código KY8NpmAj.

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 4

 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026

SETOR : 41 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 405,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Yara Nascimento Santini NÚMERO : 64

COMP. : BARRO : São Jorge 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 : Reformado FACE : Sul

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

 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,645 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,00

E D I F Í C I O

 DORMITÓRIOS : 2 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

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\$) : 195.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Zap imóveis - ref.2863567053

CONTATO : Maneco imóveis -ref. 5197

TELEFONE : (13)-3203188

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 :	-471,63	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.656,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.184,00
		VARIÇÃO : 0,87

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2026 às 13:02 sob o número WSTS26700134137. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002571-67.2024.8.26.0562 e código KY8NpmAj.

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 - 2026 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/01/2026

SETOR : 41 **QUADRA :** 43 **ÍNDICE DO LOCAL :** 405,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Yara Nascimento Santini **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** São Jorge **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 simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,606 **IDADE :** 36 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 52,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 52,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 2 **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

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\$) :** 150.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Zap imóveis - ref. 2842295959

CONTATO : T Garante adm - ref. TG-68581

TELEFONE : (11)-296681

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 :	-222,77	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.596,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.373,00
		VARIÇÃO : 0,91

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2026 às 13:02 sob o número WSTS26700134137. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002571-67.2024.8.26.0562 e código KY8NpmAj.

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIÇÃO : 0002571-67.2024.8.26.0562

DATA : 19/01/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

0,8

OBSERVAÇÃO :

Vistoria interna não permitida

Imóvel sem matrícula / escritura

FA T O R E S

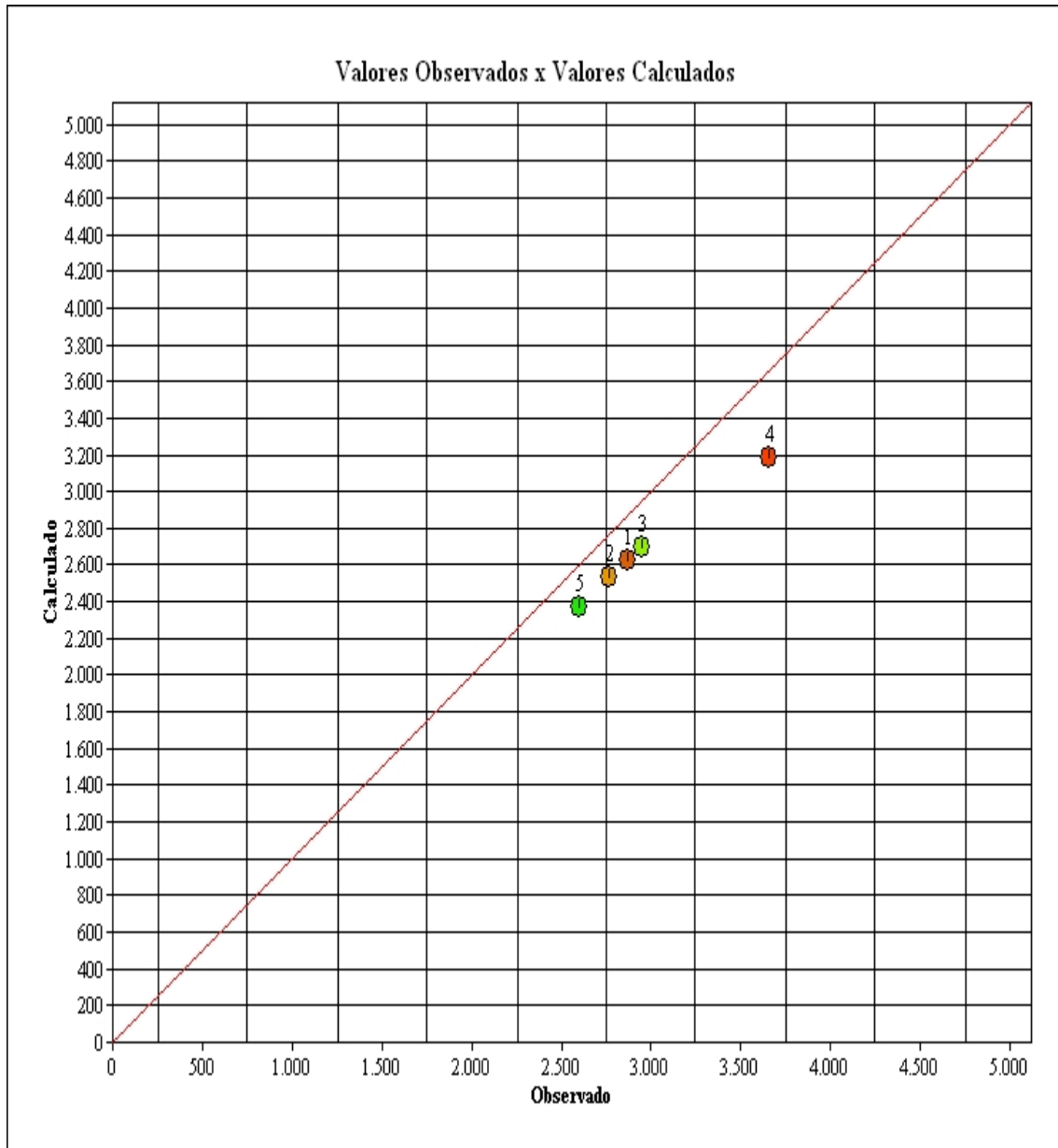
FA T O R	Í N D I C E
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	405,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	36
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁ RIO S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Francisco da Costa Pires,50	2.872,34	2.625,87	0,9142
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Francisco da Costa Pires,88	2.769,23	2.531,61	0,9142
<input checked="" type="checkbox"/>	Endereço não informado ,SN	2.952,00	2.698,69	0,9142
<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Yara Nascimento Santini,64	3.656,25	3.184,62	0,8710
<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Yara Nascimento Santini,SN	2.596,15	2.373,38	0,9142

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	2.872,34	2.625,87
2	2.769,23	2.531,61
3	2.952,00	2.698,69
4	3.656,25	3.184,62
5	2.596,15	2.373,38

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Apartamento **Local :** Rua Yara Nascimento Santini 62 11 - porta 6 São Jorge SANTOS - SP **Data :** 19/01/2026

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 48,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial
VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 2.969,20

Desvio Padrão : 406,47

- 30% : 2.078,44

+ 30% : 3.859,95

Coefficiente de Variação : 13,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 2.682,83

Desvio Padrão : 305,74

- 30% : 1.877,98

+ 30% : 3.487,68

Coefficiente de Variação : 11,4000

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 type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input checked="" 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\$): 2.682,83

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.682,83000

VALOR TOTAL (R\$): 128.775,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.473,22

INTERVALO MÍNIMO : 2.473,22

INTERVALO MÁXIMO : 2.892,44

INTERVALO MÁXIMO : 2.892,44

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO : III