

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO Nº 1017313-17.2023.8.26.0562

NIVALDO ONO, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob n.º 0601702371, Perito Judicial nomeado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** que **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PÁTIO SUPLICY** promove contra **FRANCESCO ANDRES GARRI GERARD**, feito este que tem seu trâmite perante este D. Juízo e Cartório, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho (fls. 178), requerer a juntada de seu **LAUDO PERICIAL**.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 03 de julho de 2025.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

-1-

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

1 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Laudo Pericial, é o de determinar o valor do apartamento nº 31 e vaga de garagem, situado à Rua Luis Suplici, 60, Gonzaga, Santos/SP.

2 – METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:

Toda a metodologia aplicada neste trabalho, fundamenta-se nas Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

3 – INFORMAÇÕES BÁSICAS:

No presente trabalho admite-se como corretas as dimensões constantes na documentação oferecida; que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as

-2-

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial deste trabalho.

4 - VISTORIA:

Compareceu este signatário ao imóvel objeto desta, onde pôde constatar “*in loco*”, tudo o que direta ou indiretamente influenciou na emissão do presente trabalho.

O local onde se situa o imóvel em apreço, possui os seguintes melhoramentos públicos: rede de água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjeta, rede telefônica, coleta de lixo frequente e condução coletiva próxima.

4.1 – LOCALIZAÇÃO:

O imóvel está localizado na esquina com a Rua Assis Corrêa, possui como ponto de referência a Av. Ana Costa.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.2 – DO IMÓVEL:

O terreno dos imóveis é caracterizado como lote urbano, plano e aterrado, com superfície seca, características essas predominantes nas imediações do mesmo.

Conforme certidão do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, matrícula sob nº 48.679, observa-se a seguinte descrição:

fls. 50

Valide aqui a certidão.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS

MATRÍCULA 48.679 FICHA 01

Santos, 04 de outubro de 2011

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº. 31, localizado no 3º andar do Edifício Plurihabitacional denominado "Residencial Patio Suplicy", situado na Rua Luis Suplicy nº. 60, confronta pela frente com as áreas de recuo fronteira às Ruas Luis Suplicy e Assis Corrêa, pelo lado direito com o hall social do pavimento, por onde tem sua entrada social, poço do elevador social, poço do elevador de serviço, com o hall de serviço, por onde tem sua entrada de serviço e apartamento de final 2, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio, e nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio; tem a área útil de 96,805 m2, terraço de 20,555 m2, armário de 1,740 m2, perfazendo a área privativa de 119,10 m2, área comum de 57,948 m2, e a área total construída de 177,048 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,0690%, equivalente a 19,658 m2. O terreno onde foi construído o prédio, encontra-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº. 08, na matrícula nº. 44.989, deste Ofício. **PROPRIETARIA:-** ZOGAIB LOPES INCORPORAÇÃO & CONSTRUÇÃO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 08.951.523/0001-25, com sede em Santos - SP, na Avenida Ana Costa nº. 414, conjunto 92. **REGISTRO ANTERIOR:-** Registro nº. 02, em 11 de outubro de 2007 na matrícula nº. 44.989, neste Ofício.- Santos, 04 de outubro de 2011.-.-.-. *Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza - Oficial Substituto.*

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZRFS6-ZUAN3-WNDQS-E5993>

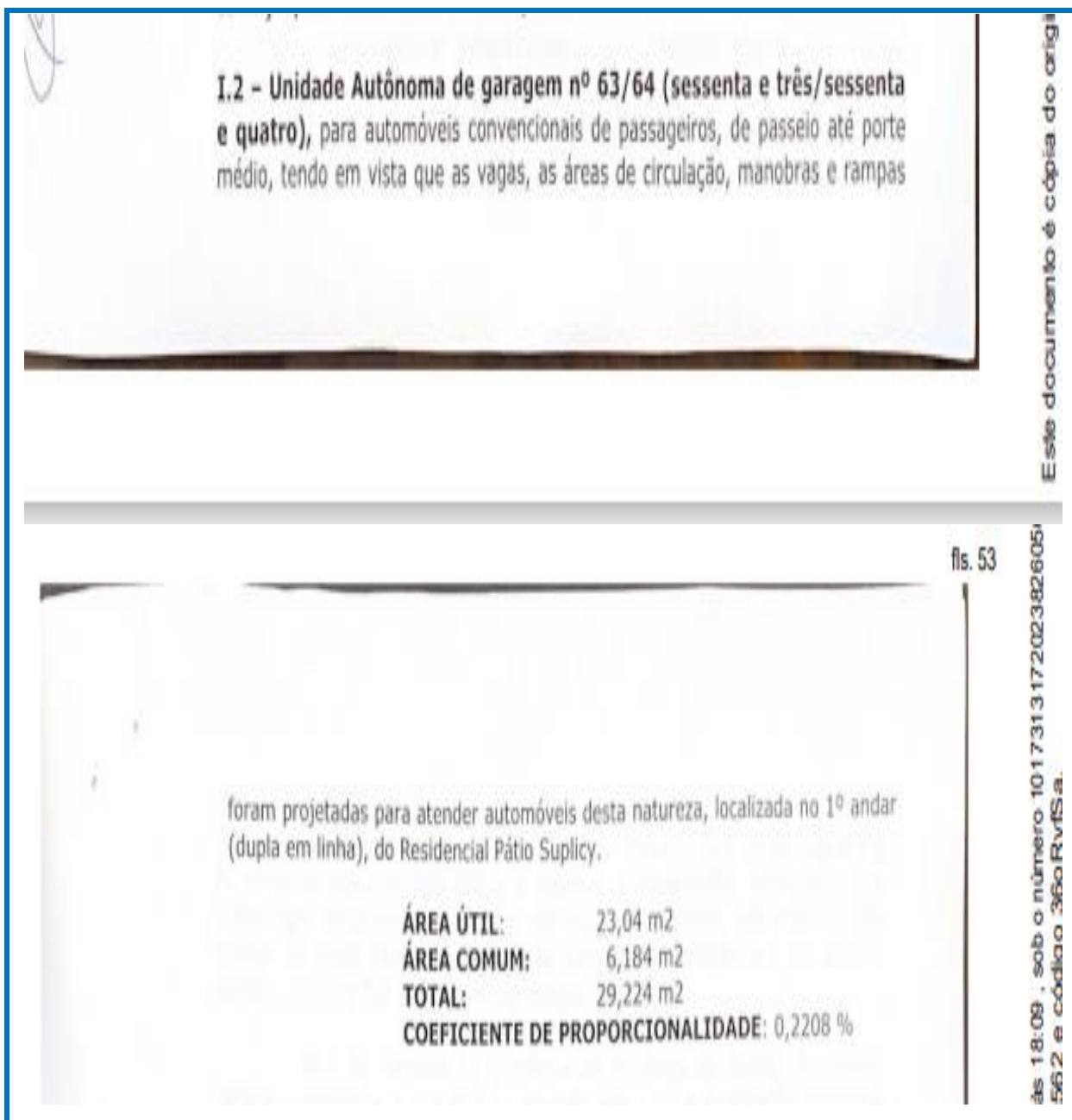
MATRÍCULA 48.679 FICHA 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO VALLEJO MARSALOU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 18:09, sob o número 10173131720238280562. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10173131-17.2023.8.26.0562 e código XCRBU72Bom

Página: 0001/0002

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Do instrumento particular de promessa de compra e venda (fls. 52/53), observa-se as seguintes informações quanto às vagas de garagem:



4.3 – DA CONSTRUÇÃO:

Por ocasião da vistoria realizada, constatamos que no local encontrava-se erigido uma edificação, possuindo classificação como apartamento “padrão luxo”, contendo varanda gourmet, sala, 2 dormitórios, 1 suíte, lavabo, cozinha, banheiro, área de serviço, wc, e área técnica, tendo os seguintes acabamentos:

- **Varanda Gourmet:** piso cerâmico; paredes em alvenarias revestidas com azulejos; teto em laje com placas de gesso acartonado; porta e janela envidraçadas, com esquadrias de alumínio.
- **Sala:** piso cerâmico; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com placas de gesso acartonado; porta em madeira e janela envidraçada, com esquadrias de alumínio.
- **Dormitórios:** piso laminado; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com placas de gesso acartonado; porta em madeira e janelas com esquadrias de alumínio.
- **Banheiro/WC'S:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com forro de gesso; porta em madeira; janela com esquadria em alumínio e peças sanitárias em louça.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

- **Cozinha:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com placas de gesso acartonado; porta em madeira e janelas com esquadrias de alumínio.
- **Área de Serviço:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com placas de gesso acartonado; porta em madeira e janelas com esquadrias de alumínio.
- **Lavabo:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com papel de parede; teto em laje com placas de gesso acartonado e porta em madeira.

Tais compartimentos, encerram uma área construída útil de 119,10m², cuja construção corresponde ao ano de 2011.

As vagas de garagem, possuem piso em concreto desempenado, com área útil de 23,04m².

Segundo planta genérica da municipalidade, encontra-se cadastrado no Setor/Quadra 56/38, possuindo índice fiscal 3133.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 1 - Vista das imediações do imóvel, com a Rua Luis Suplici. O observador encontra-se de costas para a Av. Ana Costa.



Foto 2 - Outra vista das imediações do imóvel, com a Rua Luis Suplici. O observador encontra-se de frente para a Av. Ana Costa.



Foto 3 – Vista da confluência das Ruas Assis Corrêa com a Luis Suplici.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 4 – Outra vista da foto anterior.



Foto 5 – Vista das imediações do imóvel, com a Rua Assis Corrêa. O observador encontra-se de costas para a Rua Luis Suplici.



Foto 6 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 7 – Detalhes da fachada do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.



Foto 8 – Outra vista da fachada do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 9 - Outra vista da fachada do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.



Foto 10 - Outra vista da fachada do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 11 – Detalhes da fachada do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.



Foto 12 - Detalhes da fachada do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.



Foto 13 Detalhes da fachada do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 14 - Vista da parte frontal do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.



Foto 15 - Outra vista da foto anterior.



Foto 16 - Vista do portão de acesso ao Condomínio Residencial Pátio Suplicy.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 17 – Outra vista da parte frontal do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.



Foto 18 - Outra vista da foto anterior.



Foto 19 – Vista do acesso ao hall de entrada do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 20 – Vista do acesso ao hall de entrada do Condomínio Residencial Pátio Suplicy.



Foto 21 – Detalhes da foto anterior.



Foto 22 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 23 - Vista do hall de entrada do Condomínio do Edifício Pátio Suplicy.



Foto 24 – Outra vista do hall de entrada do Condomínio do Edifício Pátio Suplicy.



Foto 25 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 26 – Outra vista do hall de entrada do Condomínio do Edifício Pátio Suplicy.



Foto 27 – Outra vista do hall de entrada do Condomínio do Edifício Pátio Suplicy.



Foto 28 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

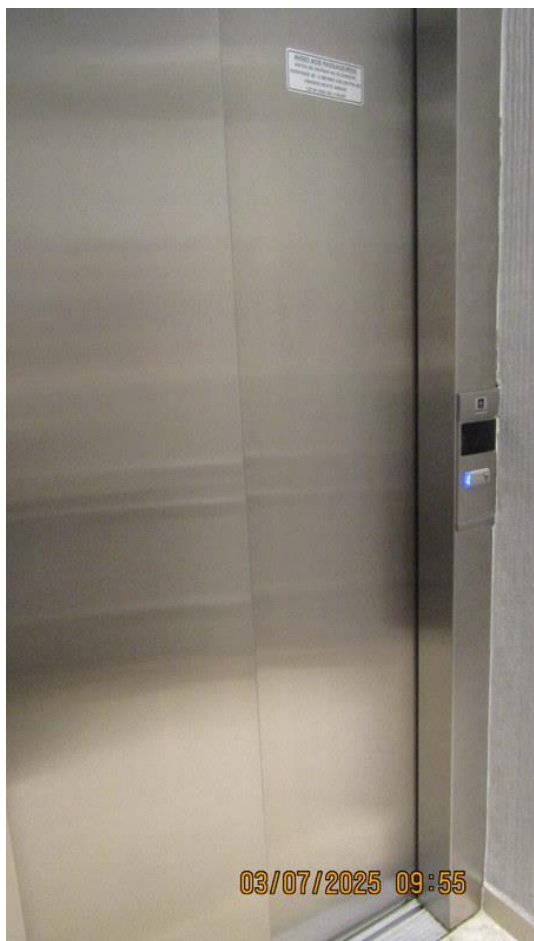


Foto 29 - Detalhes do elevador social.



Foto 30 - Detalhes do acesso ao apartamento nº 31.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 31 - Vista da varanda gourmet do apartamento nº 31.



Foto 32 - Outra vista da varanda gourmet do apartamento nº 31.



Foto 33 - Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 34 - Outra vista da varanda gourmet do apartamento nº 31.



Foto 35 - Outra vista da varanda gourmet do apartamento nº 31.



Foto 36 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 37 - Vista da sala do apartamento nº 31.



Foto 38 - Outra vista da sala do apartamento nº 31.

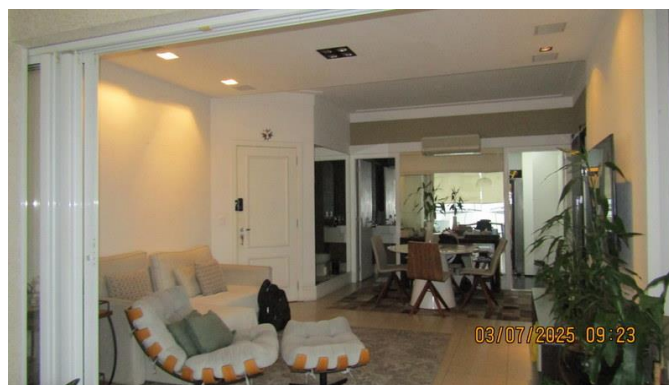


Foto 39 - Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 40 – Detalhes do hall do apartamento nº 31.



Foto 41 – Outra vista do hall do apartamento nº 31.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 42 – Vista da suíte do apartamento nº 31.



Foto 43 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

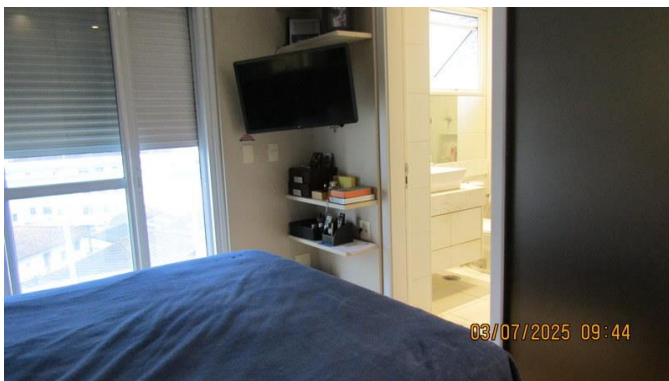


Foto 44 – Outra vista da suíte do apartamento nº 31.



Foto 45 - Outra vista da foto anterior.



Foto 46 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 47 - Outra vista da suíte do apartamento nº 31



Foto 48 - Outra vista da suíte do apartamento nº 31.



Foto 49 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

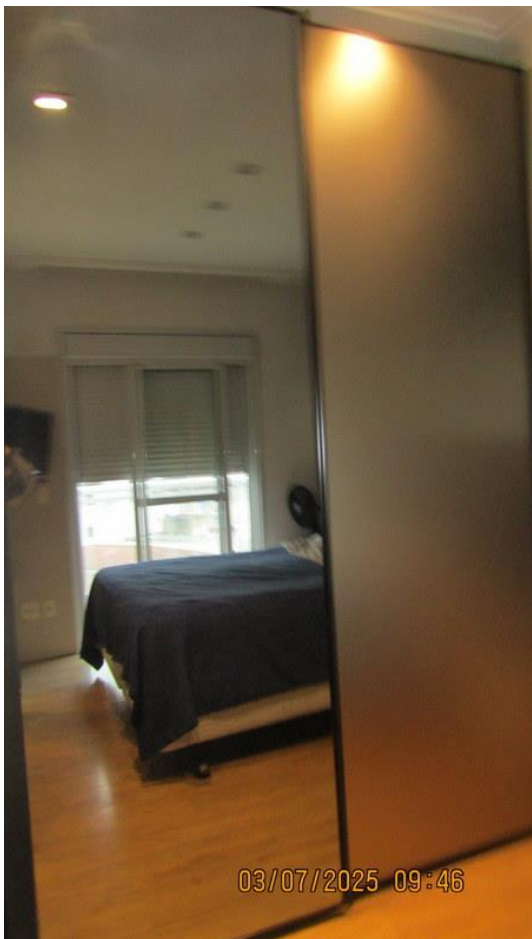


Foto 50 - Detalhes da suíte do apartamento nº 31.



Foto 51 - Outra vista da foto anterior.



Foto 52 – Vista do WC da suíte do imóvel avaliando.



Foto 53 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

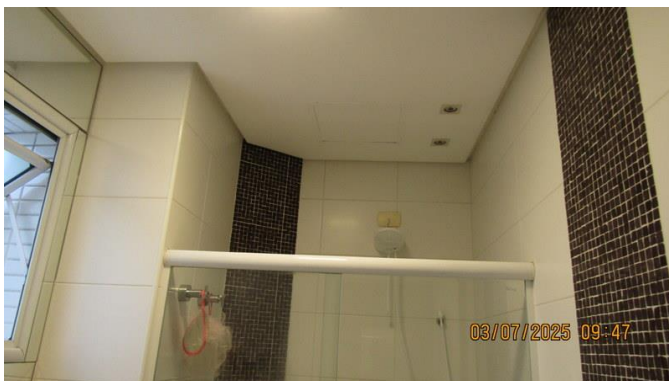


Foto 54 – Outra vista do WC da suíte do imóvel avaliando.

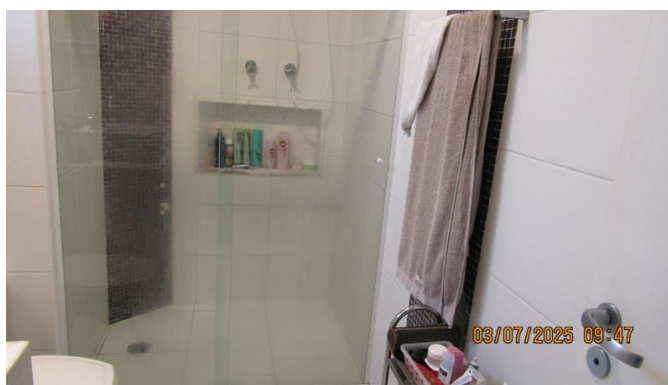


Foto 55 - Outra vista do WC da suíte do imóvel avaliando.



Foto 56 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 57 - Outra vista do WC da suíte do imóvel avaliando.



Foto 58 - Outra vista do WC da suíte do imóvel avaliando.



Foto 59 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 60 – Vista do dormitório 1 do imóvel avaliando.



Foto 61 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 62 – Outra vista do dormitório 1 do imóvel avaliando.

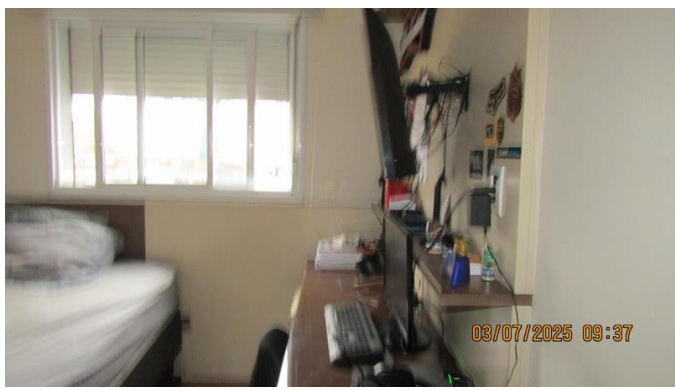


Foto 63 - Outra vista do dormitório 1 do imóvel avaliando.



Foto 64 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 65 - Vista do dormitório 2 do imóvel avaliando.



Foto 66 - Outra vista do dormitório 2 do imóvel avaliando.



Foto 67 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

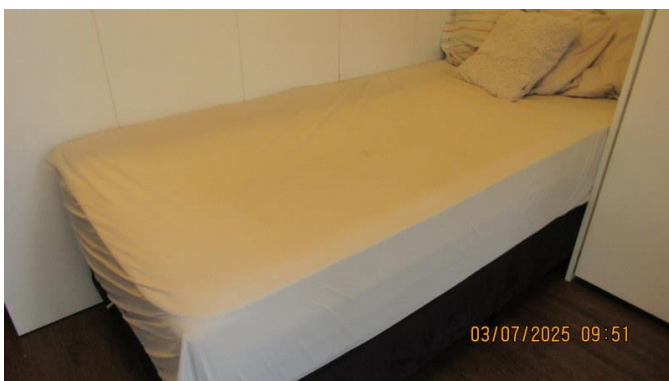


Foto 68 – Detalhes do dormitório 2 do imóvel avaliando.



Foto 69 - Outra vista do dormitório 2 do imóvel avaliando.



Foto 70 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 71 – Vista do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 72 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 73 – Outra vista do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 74 – Detalhes do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 75 – Detalhes do banheiro do imóvel avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 76 - Outra vista do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 77 - Outra vista do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 78 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 79 - Detalhes do banheiro do imóvel avaliando.

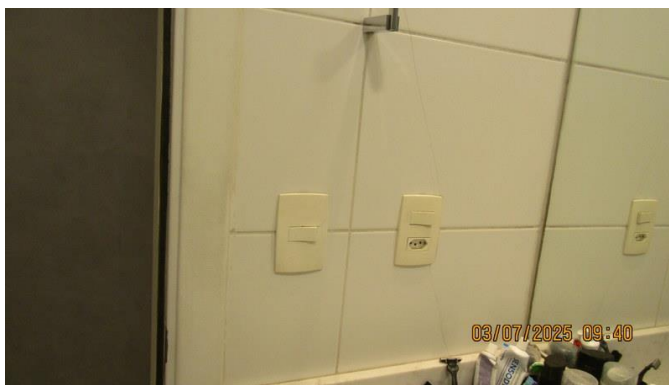


Foto 80 - Detalhes do banheiro do imóvel avaliando.

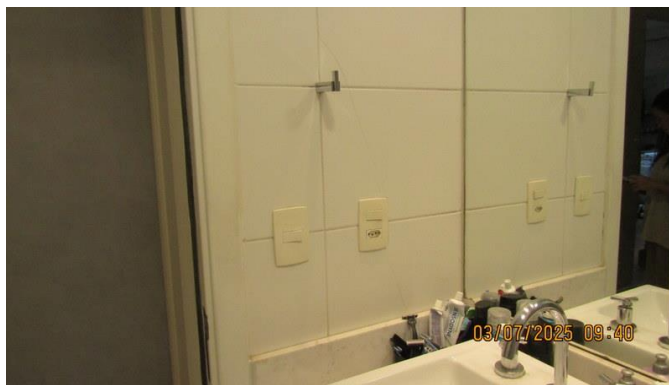


Foto 81 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 82 – Detalhes do lavabo do imóvel avaliando.



Foto 83 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 84 - Vista da cozinha do imóvel avaliando.



Foto 85 - Outra vista da cozinha do imóvel avaliando.



Foto 86 - Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 87 - Outra vista da cozinha do imóvel avaliando.



Foto 88 - Outra vista da cozinha do imóvel avaliando.

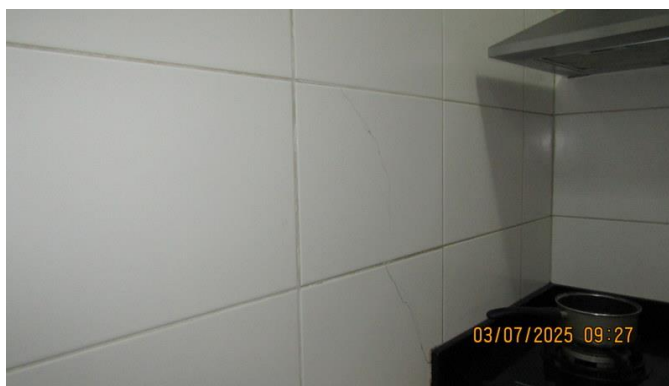


Foto 89 - Outra vista da cozinha do imóvel avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

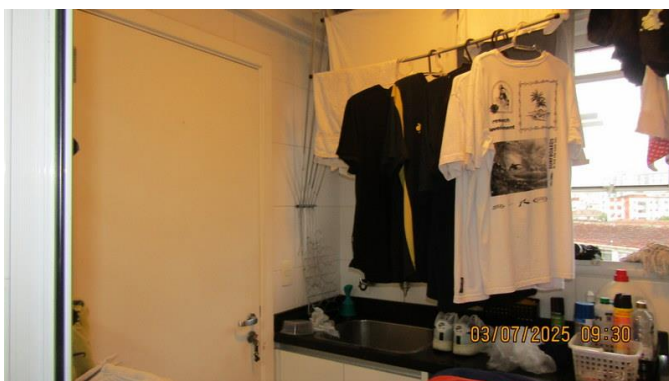


Foto 90 - Vista da área de serviço do imóvel avaliando.

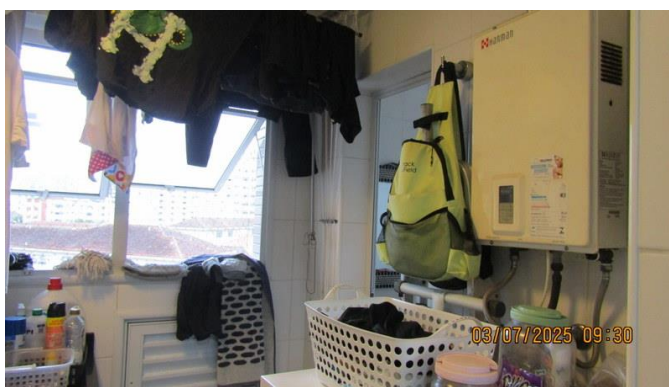


Foto 91 - Outra vista da área de serviço do imóvel avaliando.

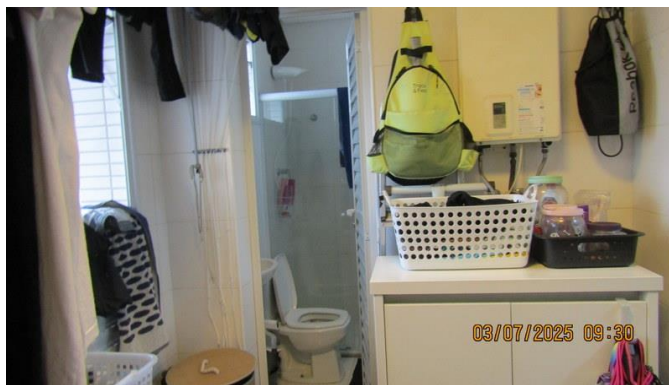


Foto 92 - Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 93 - Outra vista da área de serviço do imóvel avaliando.

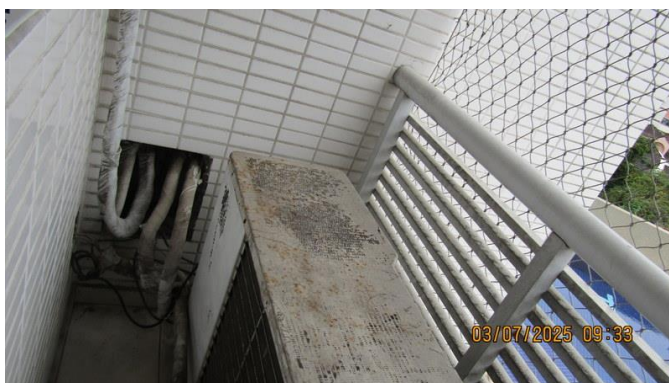


Foto 94 - Vista da área técnica do imóvel avaliando.



Foto 95 - Outra vista da área técnica do imóvel avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 96 – Vista da porta de acesso para a área técnica do imóvel avaliando.



Foto 97 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 98 – Outra vista da área técnica do imóvel avaliando.



Foto 99 - Outra vista da área técnica do imóvel avaliando.



Foto 100 – Outra vista da área técnica do imóvel avaliando.



Foto 101 – Vista do WC do imóvel avaliando.



Foto 102 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

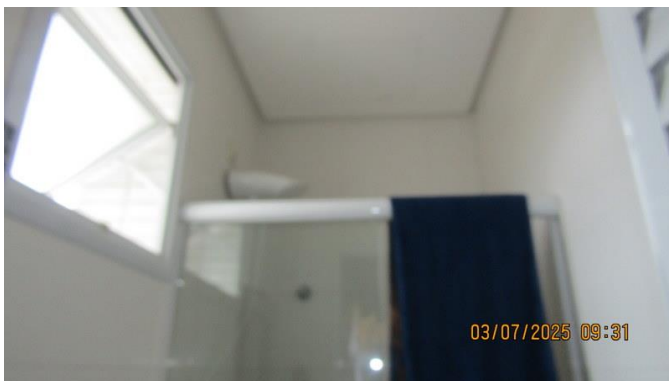


Foto 103 – Outra vista do WC do imóvel avaliando.



Foto 104 - Outra vista da foto anterior.



Foto 105 – Outra vista do WC do imóvel avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 106 - Vista da garagem localizada no pavimento G2.



Foto 107 - Outra vista da garagem localizada no pavimento G2.



Foto 108 - Vista da vaga de garagem do apartamento nº 31, localizada no pavimento G2.



Foto 109 – Outra vista da vaga de garagem do apartamento nº 31, localizada no pavimento G2.



Foto 110 – Outra vista da vaga de garagem do apartamento nº 31, localizada no pavimento G2.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

5 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

5.1 - INTRODUÇÃO:

No presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto onde fundamenta-se basicamente, na determinação do valor do imóvel por comparação direta a outros de características e regiões geoeconômicas semelhantes, manipulados no livre mercado e período contemporâneo ao da avaliação pretendida.

São tantas as variáveis que interferem na formação do valor do imóvel que infalivelmente o avaliador deverá proceder uma homogeneização de dados, através da introdução dos chamados "coeficientes de homogeneização", que permitirão um melhor ajuste dos elementos pesquisados, à situação em questão. Os elementos pesquisados deverão ser homogeneizados quanto ao tempo, à situação, ao padrão construtivo, às dimensões, à idade, ao estado de conservação, etc.

Para tanto, efetuamos pesquisas no mercado imobiliário, os quais se encontram em anexo.

5.2 - PARCELA DO TERRENO:

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Ao valor unitário básico do terreno,
 os fatores preconizados nas NORMAS TÉCNICAS são:

FATOR DE TESTADA (Cf):

Fator de Testada obtido nas Normas
 de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações
 e Perícias de Engenharia, da seguinte forma:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Onde:

F_r: testada projetada

F_p: testada referência

f: expoente do fator de frente

FATOR DE PROFUNDIDADE (C_p):

O fator de profundidade nas Normas
 de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações
 e Perícias de Engenharia é obtido do seguinte modo:

$$1/C_p = (P_{Ma} / P_e) + ((1-(P_{Ma} / P_e)) \times (P_{Ma} / P_e)^p)$$

Onde:

P_{Ma}: profundidade limite

P_e: profundidade equivalente

p: expoente do fator de profundidade

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

FATOR DE VÁRIAS FRENTES (c):

O fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP.

Isto posto, o imóvel em questão enquadra-se no “Grupo II: Zonas ocupação vertical”.

5.3 - PARCELA DA BENFEITORIA:

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda”.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

Classe: Residencial
Grupo/Padrão: Apartamento / Padrão Luxo

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seguem abaixo:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4- Padrão Superior	1,56	1,68	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2- Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
	1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
	2.1.4- Padrão Superior	1,07	1,69	1,71		
	2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,79				



NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a estimativa do justo valor da parcela correspondente à benfeitoria, atribuiremos, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - F_{oc} preconizado nas Normas Avaliatórias.

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R: coeficiente residual correspondente ao padrão

K: coeficiente de Ross/Heideck

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação.

Primeiramente, calcularemos o percentual da vida útil (V%), que é obtido pela razão entre a idade e a vida útil da construção, ou seja:

$$V\% = x / V \text{ útil}$$

Onde:

X: idade aparente da construção

V útil: vida útil estimada para a construção

De acordo com vistoria realizada “*in loco*”, constatamos a idade aparente de 14 anos para o imóvel em questão.

-55-

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

A seguir, apresentamos a tabela (*) onde constam a vida referencial e o valor residual das construções, em função do seu padrão construtivo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MÉDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20

(*) Fonte: Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Valores de venda”, elaborado pela Câmara Técnica de Avaliações do IBAPE/SP

De acordo com a tabela acima apresentada, estima-se para o imóvel em estudo, uma vida referencial de 50 anos e um valor residual de 20%. Assim:

$$V\% = 14 / 50$$

$$V\% = 0,2800 = 28\%$$

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada, deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos Importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valores
- i) Sem valor

De acordo com as condições atuais das edificações, o estado de conservação deve ser enquadrado como:

c) Regular

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao percentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos interpolado na tabela *Hoss-Heidecke*:

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
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

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Interpolação de K:

$$K = 0,8001$$

Assim, o porcentual de depreciação física será:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,8001 \times (1 - 0,20)$$

$$f_{oc} = 0,8401$$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO:

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica da região, visando a obtenção de ofertas e transações de imóveis, comparáveis com o ora analisando, mobiliados e decorados.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – do IBAPE/SP, obtidos preferencialmente na mesma região (Bairro) geoeconômica, e adjacente.

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Para a homogeneização da depreciação pela idade e pelo estado de conservação do imóvel, que considera os aspectos físicos e funcionais, foi efetuada de acordo com os fatores de obsolescimento indicados através do critério de *Ross-Heidecke*, descrito anteriormente.

Efetuamos a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculando-se o coeficiente de variação, resultado da razão do desvio padrão pela média da amostra.

Após a análise da combinação dos diversos fatores, elegeu-se o modelo estatístico que melhor representou a pesquisa imobiliária realizada.

Serão descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentarem valor unitário aquém da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*out-liers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando.

Como tratamento estatístico, efetuou-se média saneada obtida a partir de uma média aritmética, não sendo excluído resultados discrepantes aos parâmetros.

O cálculo do intervalo de confiança da avaliação foi obtido através da *distribuição t-student*, bi-caudal para 80%, com o qual se apurou o Grau de Precisão III da Avaliação, conforme determina a NBR 14.653-2.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

5.4 – VALOR DO APARTAMENTO Nº 31:

O valor do apartamento é dado pela expressão geral:

$$Va = Ac \times Vuc$$

Onde:

Va = Valor do apartamento

Ac = Área construída do apartamento

Vuc = Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Após pesquisas realizadas no mercado imobiliário, as quais se encontram anexados no presente trabalho, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima, observa-se:

$$Vuc = R\$ 12.472,17 \text{ por m}^2$$

Considerando a área de 119,10m², temos:

Valor do imóvel:

$$V_i = 12.472,17 \times 119,10$$

$$V_i = 1.485.435,00$$

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

5.5 – VALOR DA GARAGEM Nº 63/64:

O valor da garagem em apreço, será calculado da seguinte forma:

$$V_G = (V_{uc} \times 0,50) \times A_{cg}$$

Onde:

VG = Valor da garagem;

V_{uc} = Valor Unitário Homogeneizado de Construção;

0,50 = Fator relativo às garagens;

A_{cg} = Área construída da garagem 23,04m².

$$VG = (12.472,17 \times 0,50) \times 23,04$$

$$V_L = 143.679,35 \text{ ou em números redondos,}$$

5.6 – VALOR TOTAL:

$$VT = 1.485.435,00 + 143.679,35$$

$$VT = 1.629.114,35 \text{ ou em números redondos,}$$

VT = R\$ 1.630.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta mil reais), válidos para junho de 2025.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

6 - CONCLUSÃO:

Com base nas informações obtidas no local, de terceiros e nas diligências efetuadas, concluimos que o valor do apartamento nº 31 e vaga de garagem, situado à Rua Luis Suplici, 60, Gonzaga, Santos/SP, possui o seguinte valor:

Valor Total: R\$ 1.630.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta mil reais), válidos para junho de 2025.

7 - ENCERRAMENTO:

Encerramos o presente Laudo Pericial, elaborado pelo signatário, contendo 63 (sessenta e três) folhas deste papel e 03 (três) anexos, ambas impressas no anverso.

Santos, 03 de julho de 2025.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I:- Tabela de Dados Necessários ao Cálculo do Valor do Imóvel.

Anexo II:- Pesquisa de Valores - Homogeneização.

Anexo III:- Cálculo do Valor Unitário de Benfeitoria.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

ANEXO I

Tabela de Dados Necessários ao Cálculo do Valor do Imóvel

NIVALDO ONO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 0601702371

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

LOGRADOURO: Rua Luis Suplicy, 60 apartamento 31	DATA: jun/2025
B A I R R O : Gonzaga	MUNICÍPIO : Santos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS		DADOS DO IMÓVEL	
Água	X	Obs.:	Índice Local 1:
Esgoto	X	Mobiliado	3.133,00
Luz	X	Testada Efetiva (m):	Índice Local 2:
Iluminação Pública	X		3.020,00
Guias - Sarjetas	X	Prof. Equivalente (m):	Índice Atualização:
Pavimentação	X		1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	Fator de esquina:	1,05
Fator de Profundidade:	1,00	Fator de Melhoramentos:	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área: (m ²)	119,10	Depreciação:	0,8401
Idade Aparente:	14,00	Classificação:	Padrão Luxo
Índice R16A:	2.658,77	Fator Classificação:	2,83

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

ANEXO II

Pesquisa de Valores - Homogeneização

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

<h2 style="margin: 0;">PESQUISA DE VALORES</h2> <h3 style="margin: 0;">HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO</h3>			
FICHA DE ANÁLISE Nº : 1			
LOGRADOURO : Av. Ana Costa, 431		DATA: jun/2025	
FONTES DE INFORMAÇÃO: R3 Real Estate - 3233-1410		VALOR: R\$ 2.200.000,00	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		DADOS DO IMÓVEL	
ÁGUA	X	Obs.:	Índice Local 1:
ESGOTO SANITÁRIO	X	Mobiliado	4.744,00
LUZ	X	Testada Efetiva (m):	Índice Local 2:
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X		3.436,00
GUIAS - SARJETAS	X	Prof. Equivalente (m):	Índice Atualização:
PAVIMENTAÇÃO	X		1,00
FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	Fator de esquina:	1,05
Fator de Profundidade:	1,00	Fator de Melhoramentos:	1,00
DADOS DA BENFEITORIA			
Área Útil: (m²)	101,00	Depreciação:	0,9920
Idade Aparente:	1,00	Fator Classificação:	2,83
Índice R16A:	2.658,77	Valor homogeneizado:	2,78

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

<h2 style="margin: 0;">PESQUISA DE VALORES</h2> <h3 style="margin: 0;">HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO</h3>			
FICHA DE ANÁLISE Nº : 2			
LOGRADOURO : Rua Bahia, 170		DATA: jun/2025	
FONTES DE INFORMAÇÃO: Prime Santos: 3385-2627		VALOR: R\$ 1.920.000,00	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		DADOS DO IMÓVEL	
ÁGUA	X	Obs.:	Índice Local 1:
ESGOTO SANITÁRIO	X	Mobiliado	3.486,00
LUZ	X	Testada Efetiva (m):	Índice Local 2:
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X		0,00
GUIAS - SARJETAS	X	Prof. Equivalente (m):	Índice Atualização:
PAVIMENTAÇÃO	X		1,00
FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	Fator de esquina:	1,00
Fator de Profundidade:	1,00	Fator de Melhoramentos:	1,00
DADOS DA BENFEITORIA			
Área Útil: (m²)	143,00	Depreciação:	0,8152
Idade Aparente:	16,00	Fator Classificação:	2,83
Índice R16A:	2.658,77	Valor homogeneizado:	2,19

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

<h2 style="margin: 0;">PESQUISA DE VALORES</h2> <h3 style="margin: 0;">HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO</h3>																															
FICHA DE ANÁLISE Nº : 3																															
LOGRADOURO : Rua Clay Presgrave do Amaral, 11		DATA: jun/2025																													
FONTE DE INFORMAÇÃO: Prime Santos: 3385-2627		VALOR: R\$ 2.130.000,00																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">MELHORAMENTOS PÚBLICOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>ÁGUA</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td>ESGOTO SANITÁRIO</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td>LUZ</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td>GUIAS - SARJETAS</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td>PAVIMENTAÇÃO</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> </tbody> </table>		MELHORAMENTOS PÚBLICOS		ÁGUA	X	ESGOTO SANITÁRIO	X	LUZ	X	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X	GUIAS - SARJETAS	X	PAVIMENTAÇÃO	X	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">DADOS DO IMÓVEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Obs.:</td> <td>Índice Local 1:</td> </tr> <tr> <td>Mobiliado</td> <td style="text-align: center;">4.479,00</td> </tr> <tr> <td>Testada Efetiva (m):</td> <td>Índice Local 2:</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Prof. Equivalente (m):</td> <td>Índice Atualização:</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1,00</td> </tr> </tbody> </table>		DADOS DO IMÓVEL		Obs.:	Índice Local 1:	Mobiliado	4.479,00	Testada Efetiva (m):	Índice Local 2:		0,00	Prof. Equivalente (m):	Índice Atualização:		1,00
MELHORAMENTOS PÚBLICOS																															
ÁGUA	X																														
ESGOTO SANITÁRIO	X																														
LUZ	X																														
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X																														
GUIAS - SARJETAS	X																														
PAVIMENTAÇÃO	X																														
DADOS DO IMÓVEL																															
Obs.:	Índice Local 1:																														
Mobiliado	4.479,00																														
Testada Efetiva (m):	Índice Local 2:																														
	0,00																														
Prof. Equivalente (m):	Índice Atualização:																														
	1,00																														
FATORES DE PONDERAÇÃO																															
Fator de Testada:	1,00	Fator de esquina:	1,00																												
Fator de Profundidade:	1,00	Fator de Melhoramentos:	1,00																												
DADOS DA BENFEITORIA																															
Área Útil: (m ²)	138,00	Depreciação:	0,8400																												
Idade Aparente:	14,00	Fator Classificação:	2,83																												
Índice R16A:	2.658,77	Valor homogeneizado:	2,44																												

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

PESQUISA DE VALORES HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

FICHA DE ANÁLISE Nº : 4

LOGRADOURO :

Rua Marechal Deodoro, 82

DATA:

jun/2025

FONTE DE INFORMAÇÃO:

R3 Real Estate - 3233-1410

VALOR: R\$

1.530.000,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS		DADOS DO IMÓVEL	
ÁGUA	X	Obs.:	Índice Local 1:
ESGOTO SANITÁRIO	X	Mobiliado	3.509,00
LUZ	X	Testada Efetiva (m):	Índice Local 2:
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X		0,00
GUIAS - SARJETAS	X	Prof. Equivalente (m):	Índice Atualização:
PAVIMENTAÇÃO	X		1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO

Fator de Testada:	1,00	Fator de esquina:	1,00
Fator de Profundidade:	1,00	Fator de Melhoramentos:	1,00

DADOS DA BENFEITORIA

Área Útil: (m²)	98,00	Depreciação:	0,8024
Idade Aparente:	17,00	Fator Classificação:	2,83
Índice R16A:	2.658,77	Valor homogeneizado:	2,59

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

PESQUISA DE VALORES HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

FICHA DE ANÁLISE Nº : 5

LOGRADOURO :
 Luis Suplicy, 60 - andar alto

DATA:
 jun/2025

FONTES DE INFORMAÇÃO:
 Duarte Prime: 95539-0254

VALOR: R\$
 1.979.000,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS		DADOS DO IMÓVEL	
ÁGUA	X	Obs.:	Índice Local 1:
ESGOTO SANITÁRIO	X	Mobiliado	3.133,00
LUZ	X	Testada Efetiva (m):	Índice Local 2:
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X		0,00
GUIAS - SARJETAS	X	Prof. Equivalente (m):	Índice Atualização:
PAVIMENTAÇÃO	X		1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO

Fator de Testada:	1,00	Fator de esquina:	1,05
Fator de Profundidade:	1,00	Fator de Melhoramentos:	1,00

DADOS DA BENFEITORIA

Área Útil: (m ²)	119,10	Depreciação:	0,8400
Idade Aparente:	14,00	Fator Classificação:	2,83
Índice R16A:	2.658,77	Valor homogeneizado:	2,50

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

PESQUISA DE VALORES HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

FICHA DE ANÁLISE Nº : 6	
LOGRADOURO : Rua Luis de Faria, 83	DATA: jun/2025
FONTE DE INFORMAÇÃO: Prime Santos: 3385-2627	VALOR: R\$ 1.500.000,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	DADOS DO IMÓVEL		
ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/>	Obs.:	Índice Local 1:
ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/>	Mobiliado	3.436,00
LUZ	<input checked="" type="checkbox"/>	Testada Efetiva (m):	Índice Local 2:
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	<input checked="" type="checkbox"/>		0,00
GUIAS - SARJETAS	<input checked="" type="checkbox"/>	Prof. Equivalente (m):	Índice Atualização:
PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/>		1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	Fator de esquina:	1,00
Fator de Profundidade:	1,00	Fator de Melhoramentos:	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área Útil: (m ²)	147,00	Depreciação:	0,5880
Idade Aparente:	31,00	Fator Classificação:	2,70
Índice R16A:	2.658,77	Valor homogeneizado:	2,42

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

ANEXO III

Cálculo do Valor Unitário de Benfeitoria

