



Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 33</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u> IF: <u>6063</u> Setor <u>77</u> Quadra <u>4</u> Lat <u>23°58'27.38"S</u> Long <u>46°19'13.92"O</u>	Ofertante: <u>Fincos Imóveis</u> Informante: <u>Jose</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99761-1786</u> Data: <u>dez/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-33m2-rua-da-ps210000-34-77487363/2-uf-sp-boqueira</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 33,00m² Andar: 9º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	33,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:		0,5984
Fator de ponderação do padrão:		1,240
H82N:		R\$ 1.372,53/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 33.608,49		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 210.000,00		R\$ 5.345,20/m²



Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02		
Endereço: Avenida Bartolomeu de Gusmão, 33 Cidade: Santos Bairro: Boqueirão IF: 6063 Sector: 77 Quadra: 4 Lat: 23°58'27.38"S Long: 46°19'13.92"O	Ofertante: Imóveis Para Você Informante: Alfredo Tipo: oferta Telefone: (11) 99181-9000 Data: dez/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-38m2-venda-PS190000-24	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 38,00m²	Segurança: 0	
Andar: 3º	Sistema de Lazer (opções): 0	
Quantidade de Quartos: 1 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	38,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:	0,5984	
Fator de ponderação do padrão:	1,240	
H82N:	R\$ 1.372,53/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 38.700,69		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 190.000,00		R\$ 3.981,56/m²



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Boqueirão - Avenida Bartolomeu de Gusmão

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 38 m² por R\$ 190.000 COD: 5D178

Condomínio Embaré - Avenida Bartolomeu de Gusmão, 33 - Boqueirão, Santos - SP VER NO MAPA

38m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

MAIS 11 CARACTERÍSTICAS

COMPRAR R\$ 190.000

Condomínio R\$ 392 IPTU R\$ 600

Fale agora com o anunciante

(011) 991- VER TELEFONE

Ciá, tenho interesse neste imóvel.

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 33</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u> IF: <u>6063</u> Sector <u>77</u> Quadra <u>4</u> Lat <u>23°58'27.38"S</u> Long <u>46°19'13.92"O</u>	Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Adelso</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3273-5148</u> Data: <u>dez/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-34m2-venda-RS200000?id=881103772</u>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 34,00m²	Segurança: 0	
Andar: 7º	Sistema de Lazer (opções): 0	
Quantidade de Quartos: 1 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITÓRIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	34,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:	0,5984	
Fator de ponderação do padrão:	1,240	
H82N:	R\$ 1.372,53/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 34.626,93		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 200.000,00		R\$ 4.863,91/m²



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Boqueirão - Avenida Bartolomeu de Gusmão

Apartamento à Venda, 34 m² por R\$ 200.000

COD: SL0703

Condomínio Embaré - Avenida Bartolomeu de Gusmão, 33 - Boqueirão, Santos - SP VER NO MAPA

34m² não informado 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 200.000

Condomínio R\$ 250

IPTU R\$ 50

Fale agora com o anunciante

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03. Em contato com o corretor de imóveis, o mesmo informou que o apartamento possui apenas 01(um) dormitório.

ELEMENTO 04		
Endereço: Avenida Bartolomeu de Gusmão, 33 Cidade: Santos Bairro: Boqueirão IF: 6063 Sector: 77 Quadra: 4 Lat: 23°58'27.38"S Long: 46°19'13.92"O	Ofertante: Predial Santista Informante: Francisco Tipo: oferta Telefone: (13) 3289-8090 Data: dez/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-27m2-rueda-P5100000-41	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 27,00m²	Segurança: 0	
Andar: 2º	Sistema de Lazer (opções): 0	
Quantidade de Quartos: 1 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	27,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:	0,5984	
Fator de ponderação do padrão:	1,240	
H82N:	R\$ 1.372,53/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 27.497,86		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 190.000,00		R\$ 6.018,60/m²



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05			
Endereço: Avenida Bartolomeu de Gusmão, 45 Cidade: Santos Bairro: Boqueirão IF: 6355 Sector: 77 Quadra: 2 Lat: 23°58'28.61"S Long: 46°19'5.05"O		Ofertante: Corretora Informante: Thais Tipo: oferta Telefone: (13) 98121-4588 Data: dez/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-40m2-ruada-PS250000-24	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	49,00m²	Segurança:	0
Andar:	4º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	1 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	49,00	35	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	58	
K = 0,498	R = 20		
Foc:		0,5984	
Fator de ponderação do padrão:		1,240	
H82N:		R\$ 1.372,53/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 49.903,52			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 250.000,00		R\$ 4.083,60/m²	



Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.018,44/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 4.708,83/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.018,44/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 3.481,56/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.018,44/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 4.275,68/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.018,44/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 5.314,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.018,44/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 3.573,40/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.018,44/m ²	0,99	-15,15	-0,01	R\$ 1.003,29/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.018,44/m ²	0,99	-15,15	-0,01	R\$ 1.003,29/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.018,44/m ²	0,99	-15,15	-0,01	R\$ 1.003,29/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.018,44/m ²	0,99	-15,15	-0,01	R\$ 1.003,29/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.018,44/m ²	0,99	-15,15	-0,01	R\$ 1.003,29/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.018,44/m ²	1,03	31,89	0,03	R\$ 1.050,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.018,44/m ²	1,07	70,89	0,07	R\$ 1.089,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.018,44/m ²	1,03	31,89	0,03	R\$ 1.050,33/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.018,44/m ²	1,07	70,89	0,07	R\$ 1.089,33/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.018,44/m ²	1,07	70,89	0,07	R\$ 1.089,33/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.018,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.018,44/m ²