

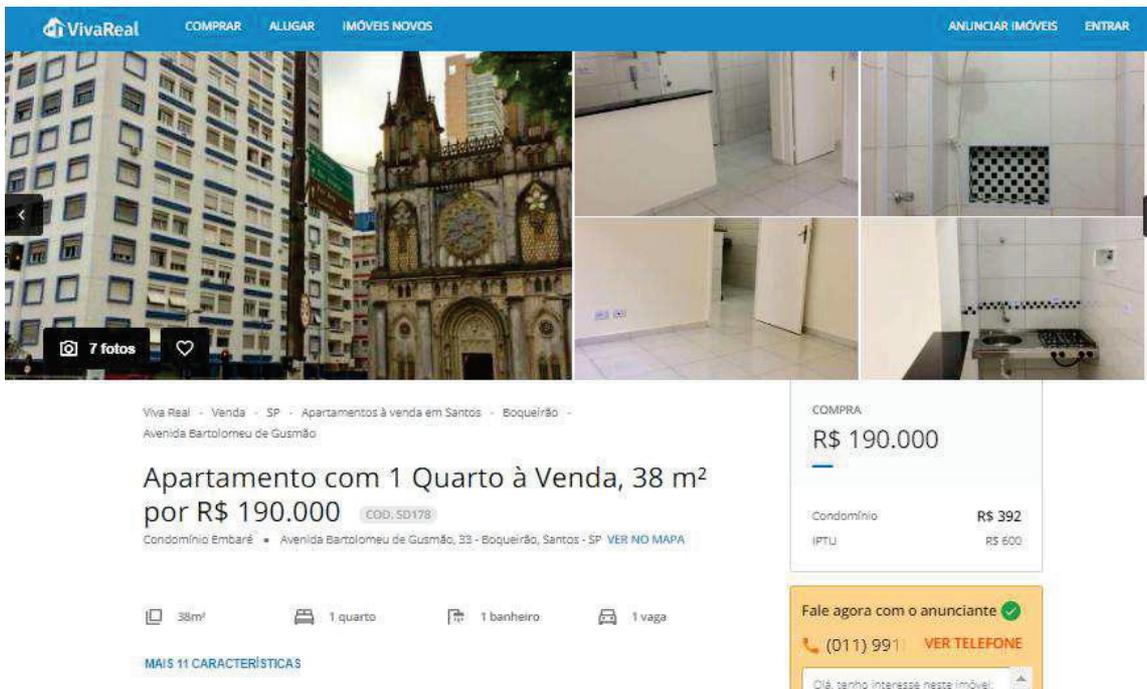
Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01		
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: Finco Imóveis Informante: Jose Tipo: oferta Telefone: (13) 99761-1786 Data: dez/18 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-33m2-rueda-PS210000-34-77487363/2-uf=sp-emb
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	33,00m²	Segurança:
Andar:	9º	Sistema de Lazer (opções)
Quantidade de Quartos:	1 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
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.

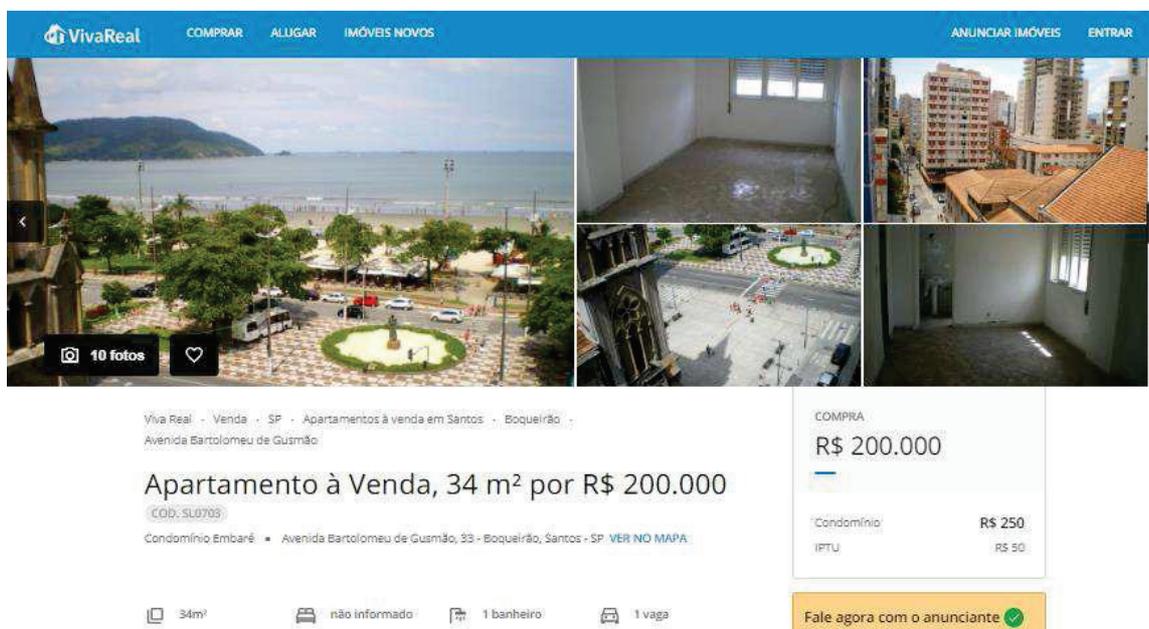
ELEMENTO 02																												
Endereço: <u>Avenida Bartolomeu de Gusmão, 33</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Boqueirão</u> IF: <u>6063</u> Setor <u>77</u> Quadra <u>4</u> Lat <u>23°58'27.38"S</u> Long <u>46°19'13.92"O</u>	Ofertante: <u>Imóveis Para Você</u> Informante: <u>Alfredo</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 99181-9000</u> Data: <u>dez/18</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-38m2-avda-ps190000-24</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 38,00m² Andar: 3º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Com Elevador</td> <td>38,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>K = 0,498</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,5984</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,240</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.372,53/m²</td> </tr> </tbody> </table>	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	
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																										
<p align="center">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 38.700,69</p>																												
<p align="center">VALOR TOTAL R\$ 190.000,00</p>	<p align="center">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.981,56/m²</p>																											



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

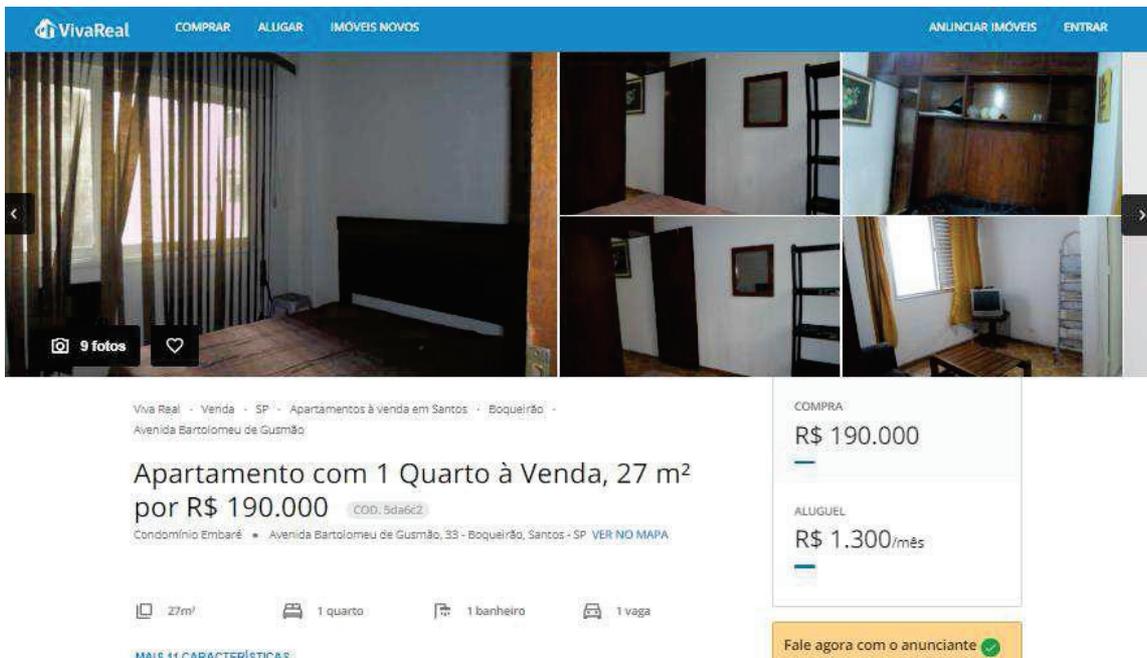
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 11:13, sob o número WJST191700804674. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012839-93.2018.8.26.0562 e código 38A2334.

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-88110377-2-47-embarce</u>																																																		
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 34,00m² Andar: 7º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções): 0																																																		
BENFEITORIAS																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Com Elevador</td> <td>34,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>K = 0,498</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,5984</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,240</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.372,53/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">VALOR DA CONSTRUÇÃO</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">R\$ 34.626,93</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">VALOR TOTAL</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">R\$ 200.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	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			R\$ 200.000,00			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ELEMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">R\$ 4.863,91/m²</td> </tr> </tbody> </table>	ELEMENTO				VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		R\$ 4.863,91/m²	
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																																																			
R\$ 200.000,00																																																			
ELEMENTO																																																			
																																																			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO																																																			
R\$ 4.863,91/m²																																																			



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 Área Útil (m²): 27,00m² Andar: 2º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 0 Sistema de Lazer (opções): 0																																										
BENFEITORIAS																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Simples Com Elevador</td> <td>27,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>K = 0,498</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,5984</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,240</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.372,53/m²</td> </tr> <tr> <th colspan="3">VALOR DA CONSTRUÇÃO</th> </tr> <tr> <td colspan="3">R\$ 27.497,86</td> </tr> <tr> <th colspan="3">VALOR TOTAL</th> </tr> <tr> <td colspan="3">R\$ 190.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	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			R\$ 190.000,00			
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																																											
R\$ 190.000,00																																											
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 6.018,60/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, 27 m² por R\$ 190.000 COD: 5da6c2

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

27m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

MAIS 11 CARACTERÍSTICAS

COMPRA R\$ 190.000

ALUGUEL R\$ 1.300/mês

Fale agora com o anunciante

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			ELEMENTO
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