



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Embaré · Rua Castro Alves

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 420 m² por R\$ 3.300.000

COD. AP0286

Rua Castro Alves - Embaré, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

- 420m²
- 4 quartos
- 6 banheiros
4 suítes
- 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)

FINÍSSIMO - VISTA PARA O MAR E AMPLO TERRAÇO GOURMET - ALTO PADRÃO - 1 POR ANDAR

Alto Padrão - 1 por Andar - Fantástico, Finíssimo projeto personalizado de altíssimo padrão e muito bom gosto, totalmente modernizado do que se tem de melhor em acabamento e tudo semi-novo, elevador privativo, você começa pelo hall social todo decorado com linda porta de entrada onde leva a uma sala para 4 ambientes com muito espaço, distribuídas em Sala de Estar, Jantar e Sala de T.V., mais uma Sala Intima de T.V. com piso em tábuas de Cumarú e um espetacular e amplo Terraço com Vista Para o Mar, todo fechado em vidro-system, Hall íntimo que dá acesso as 4 - Suítes, sendo uma master com amplo Closet e ótima sala de banho, Escritório, Suite Infantil toda decorada com sancas em gesso tipo céu estrelado, todas as suítes com amplos terraços, Copa e

COMPRA

R\$ 3.300.000

Condomínio

R\$ 1.952

IPTU

R\$ 966

Fale agora com o anunciante

(13) 9976- [VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel:
 Apartamento, 420m², 4 quartos,
 Rua Castro Alves - Embaré, Santos -
 SP, Venda, R\$ 3300000. Aguardo o

Nome

E-mail

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02. Por se tratar de única torre, com 01 (um) apartamento por andar, tratam-se de pavimentos tipo.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

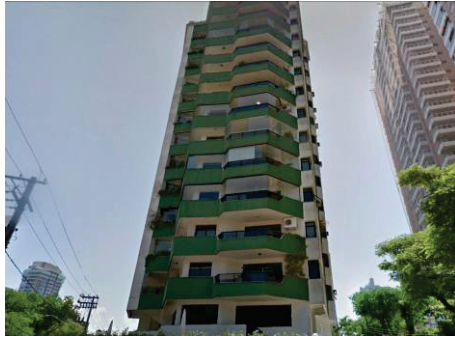
Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Castro Alves, 03</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u> IF : <u>2648</u> Setor <u>67</u> Quadra <u>64</u> Lat <u>23°58'18.86"S</u> Long <u>46°19'11.36"O</u>		Ofertante: <u>Meschini Imóveis</u> Informante: <u>Meschini Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3226-1313</u> Data: <u>mai/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-450m2-venda-R\$2500000-14</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	397,36m²	Segurança:	1
Andar :	10º	Sistema de Lazer (opções)	2
Quantidade de Quartos :	4 quartos		
Vagas de Garagem :	3 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Fino	397,36	30	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 50	%vida: 60		
K = 0,471	R = 20		
Foc:		0,5768	
Fator de ponderação do padrão:		2,320	
H82N:		R\$ 1.389,16/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 738.668,63			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 2.500.000,00		R\$ 4.432,58/m²	
		ELEMENTO	
			



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Embaré · Rua Castro Alves

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 450 m²
 por R\$ 2.500.000** COD. 12489

Rua Castro Alves - Embaré, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

- 450m²
- 4 quartos
- 4 banheiros
4 suítes
- 3 vagas

SANTOS - Padrão - Embaré

Apartamento cinematográfico em Santos, vista para o mar, localizado no bairro do Embaré, 450 m² área útil, sala para 4 ambientes com terraço, lavabo, sala de tv, 4 suítes com armários embutidos e terraço sendo 1 master, adega, copa cozinha com terraço gourmet, cozinha com armários, 2 dormitórios de empregada. Imóvel em andar alto, vista livre, pronto para morar. Edifício alto padrão, com elevador, portaria 24hrs, piscina. Ótima localização, a 1 quadra da praia.

COMPRA
R\$ 2.500.000

Condomínio **R\$ 3.000**
 IPTU **R\$ 500**

Fale agora com o anunciante ✓

(13) 3226 **VER TELEFONE**

Olá, tenho Interesse neste imóvel:
 Apartamento, 450m², 4 quartos,
 Rua Castro Alves - Embaré, Santos -
 SP, Venda, R\$ 2500000. Aguardo o

Nome

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03. Por se tratar de única torre, com 01 (um) apartamento por andar, tratam-se de pavimentos tipo.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento


Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Castro Alves, 03</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u> IF: <u>2648</u> Sector <u>67</u> Quadra <u>64</u> Lat <u>23°58'18.86"S</u> Long <u>46°19'11.36"O</u>		Ofertante: <u>Casabella Imóveis Diferenciados</u> Informante: <u>Casabella Imóveis Dife</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3877-7787</u> Data: <u>mai/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-409m2-venda-R\$2660000-4</u>
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 397,36m² Andar: 2º Quantidade de Quartos: 4 quartos Vagas de Garagem: 4 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 2
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Fino	397,36	30
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 50	%vida:	60
K = 0,499	R = 20	
Foc:		0,5992
Fator de ponderação do padrão:		2,320
H82N:		R\$ 1.389,16/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 767.354,79		
VALOR TOTAL R\$ 2.660.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.763,05/m²
ELEMENTO 		



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Embaré · Rua Castro Alves

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 409 m²
 por R\$ 2.660.000** COD. AP4663

Rua Castro Alves - Embaré, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

- 409m²
- 4 quartos
- 6 banheiros
4 suítes
- 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Apartamento residencial à venda, Embaré, Santos.
 Maravilhoso apartamento, em localização privilegiada, com vista livre eterna. Decoração de muito bom gosto!

COMPRA

R\$ 2.660.000

Condomínio **R\$ 3.000**


IPTU **R\$ 965**

Fale agora com o anunciante

(13) 3877 [VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste Imóvel:
 Apartamento, 409m², 4 quartos,
 Rua Castro Alves - Embaré, Santos -
 SP, Venda, R\$ 2660000. Aguardo o

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04. Por se tratar de única torre, com 01 (um) apartamento por andar, tratam-se de pavimentos tipo.

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Castro Alves, 03</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Embaré</u> IF : <u>2648</u> Setor <u>67</u> Quadra <u>64</u> Lat <u>23°58'18.86"S</u> Long <u>46°19'11.36"O</u>		Ofertante: <u>Lupa Consultoria Imobiliária</u> Informante: <u>Lupa Consultoria Imob</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3227-6814</u> Data: <u>mai/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-500m2-venda-RS2200000-14</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	397,36m²	Segurança:	1
Andar :	4º	Sistema de Lazer (opções)	2
Quantidade de Quartos :	4 quartos		
Vagas de Garagem :	4 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Superior	397,36	30	
Classe de Conservação		e	
Termo		médio 2	
Ir = 60	%ovida:	50	
K = 0,512	R = 20		
Foc:		0,6096	
Fator de ponderação do padrão:		1,790	
H82N:		R\$ 1.389,16/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 602.329,88			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 2.200.000,00			R\$ 4.020,71/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 13:53, sob o número WJST19702213541. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010870-43.2018.8.26.0562 e código 3EC3870.



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santos · Embaré

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 500 m²
 por R\$ 2.200.000** COD. AP0057

Embaré, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

- 500m²
- 4 quartos
- 2 banheiros
4 suítes
- 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Apartamento residencial, Embaré, Santos.
 Apartamento com 4 dormitórios, 4 vagas de garagem, Embaré, Santos. -

COMPRA	
R\$ 2.200.000	
<hr/>	
ALUGUEL	
R\$ 10.000/mês	
<hr/>	
Condomínio	Não informado
Preço c/ condomínio	R\$ 10.000
IPTU	Não informado
SOLICITAR VALORES	

[Fale agora com o anunciante](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05. Por se tratar de única torre, com 01 (um) apartamento por andar, tratam-se de pavimentos tipo.

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\$ 1.858,94/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 4.935,91/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.931,13/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 5.543,20/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.858,94/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 3.803,43/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.931,13/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 4.093,63/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.515,83/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 3.467,06/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\$ 1.858,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.858,94/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.931,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.931,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.858,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.858,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.931,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.931,13/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.515,83/m ²	1,05	80,70	0,05	R\$ 1.596,53/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\$ 1.858,94/m ²	1,01	14,22	0,01	R\$ 1.873,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.931,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.931,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.858,94/m ²	1,01	14,22	0,01	R\$ 1.873,16/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.931,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.931,13/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.515,83/m ²	1,00	-5,21	0,00	R\$ 1.510,62/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\$ 1.858,94/m ²	0,96	-66,56	-0,04	R\$ 1.792,38/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.931,13/m ²	0,96	-69,15	-0,04	R\$ 1.861,98/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.858,94/m ²	0,93	-120,98	-0,07	R\$ 1.737,96/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.931,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.931,13/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.515,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.515,83/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\$ 1.858,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.858,94/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.931,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.931,13/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.858,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.858,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.931,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.931,13/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.515,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.515,83/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.935,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.935,91/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5.543,20/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.543,20/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.803,43/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.803,43/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.093,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.093,63/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.467,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.467,06/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.935,91/m ²	0,98	-113,26	-0,02	R\$ 4.822,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5.543,20/m ²	0,98	-127,20	-0,02	R\$ 5.416,00/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.803,43/m ²	0,99	-55,96	-0,01	R\$ 3.747,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.093,63/m ²	0,98	-93,94	-0,02	R\$ 3.999,69/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.467,06/m ²	0,98	-79,56	-0,02	R\$ 3.387,50/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Maio de 2019**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb. Constr.	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb. Terr.	Fif	Fvg	Fmult	

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 6.629,24/m ²
2	R\$ 7.277,98/m ²
3	R\$ 5.499,65/m ²
4	R\$ 5.930,83/m ²
5	R\$ 4.978,82/m ²
média	R\$ 6.063,30/m²
desvio	R\$ 909,27/m ²
CV	15%
Linferior	R\$ 4244,31/m²
Lsuperior	R\$ 7882,30/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 6.063,30/m² (Seis Mil, Sessenta e Três Reais e Trinta Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.iii Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir: