

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS - SP

1038137-41.2016.8.26.0562

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, tendo como Requerente **CIBELE GARCIA QUINTANS** e Requerida **FABIOLA PORTO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 37.385 DO 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS – SP (doc. às fls. 63/64 dos Autos).

Identificação do imóvel: O apartamento sob nº 43, localizado no 4º andar ou 6º pavimento, do Edifício Kalumba, situado à Rua República Argentina, nº 39, contendo: sala de jantar, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, w.c. e quarto de empregada, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, do lado direito com o apartamento nº 42, do lado esquerdo com a área de recuo oposta a Rua República Argentina, e nos fundos com a área de recuo fronteira a Rua Paraíba, tendo a área útil de 86,18 m², área comum de 29,79 m², no total de 115,97 m² pertencendo-lhe tanto no terreno, como as demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 3,21% do todo. O terreno onde foi construído o prédio acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 06 na matrícula nº 16.948, desta serventia.

4. VISTORIA

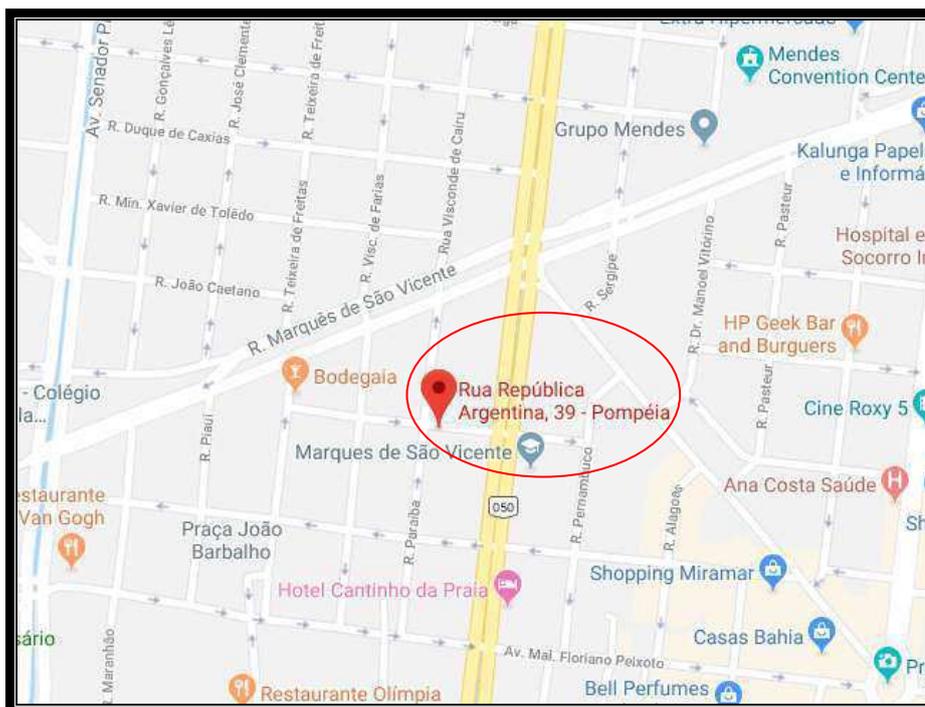
A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 30 de Outubro de 2018 às 18h00min acompanhado:

Requerente: Dra. Aline Jacó Augusto.

Inquilina: Sra. Gisele

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua República Argentina nº 39, apartamento nº 43 do Edifício Kalumba, Pompéia, Santos/SP, CEP: 11065 - 030.



4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

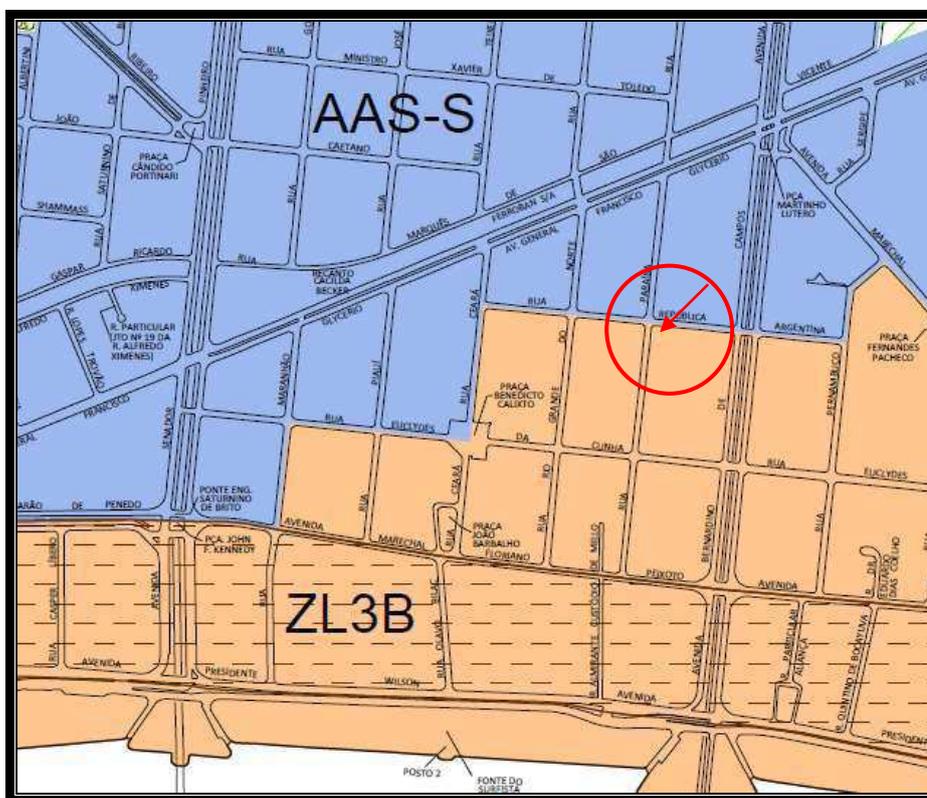
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, com linhas de ônibus próximo ao local.

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista residencial, comercial e de serviços.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona ZL3B – Zona Leste 3B.



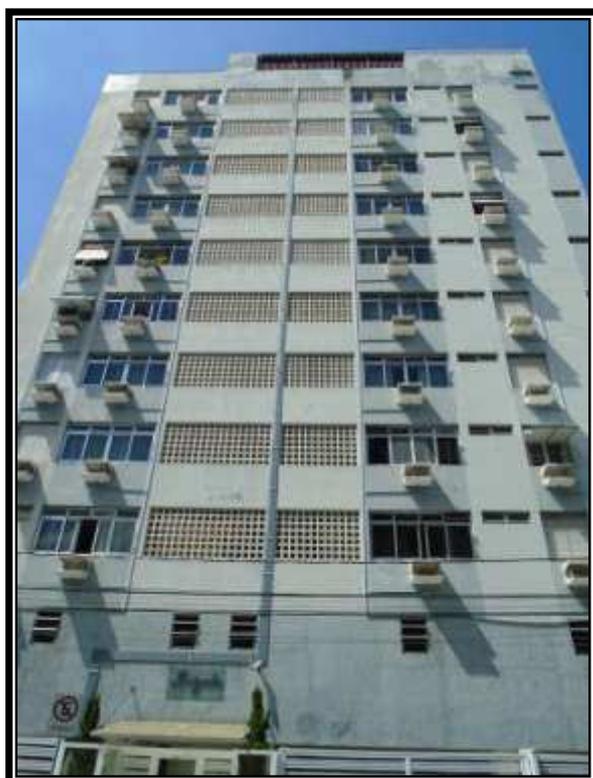
4.6. EDIFÍCIO KALUMBA

O Edifício Kalumba é constituído por 01 bloco, contendo térreo, 09 pavimentos tipo, sendo 03 apartamentos por andar, totalizando 27 unidades autônomas.

Possui serviço de limpeza e 02 (dois) elevadores.



Vista do Edifício Kalumba.



Vista parcial da fachada do Edifício Kalumba.



Vista parcial da entrada do Edifício Kalumba

4.7. DO APARTAMENTO

O apartamento sob nº 43, localizado no 4º andar ou 6º pavimento, do Edifício Kalumba, situado à Rua República Argentina, nº 39, tendo a área útil de 86,18 m², área comum de 29,79 m², no total de 115,97 m² pertencendo-lhe tanto no terreno, como as demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 3,21% do todo.

4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 43

O apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Edifício Kalumba, situado à Rua República Argentina nº 39, possui 01 sala de estar, 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 dormitório de empregada e 01 wc.

Obs: No dormitório da empregada foi fechada a porta que dava acesso para a área de serviço e foi aberta para o corredor.

4.7.2. TIPO DE ACABAMENTO NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamento do Apartamento são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala de Estar	01	Carpete de Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Dormitório	02	Carpete de Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área de Serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Dorm. Empregada	01	Cerâmica	Pintura em Látex	Pintura em Látex
WC	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex

4.7.3. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

O Hall do térreo é revestido em granito.

4.8. TIPO DE ACABAMENTO DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas parte em parte textura e parte em pastilha.

4.9. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 28 anos em regular estado de conservação.

4.10. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.10.1. VIA DE ACESSO

Via de acesso: Rua República Argentina.



Via de acesso: Rua República Argentina.

4.10.2. APARTAMENTO Nº 43

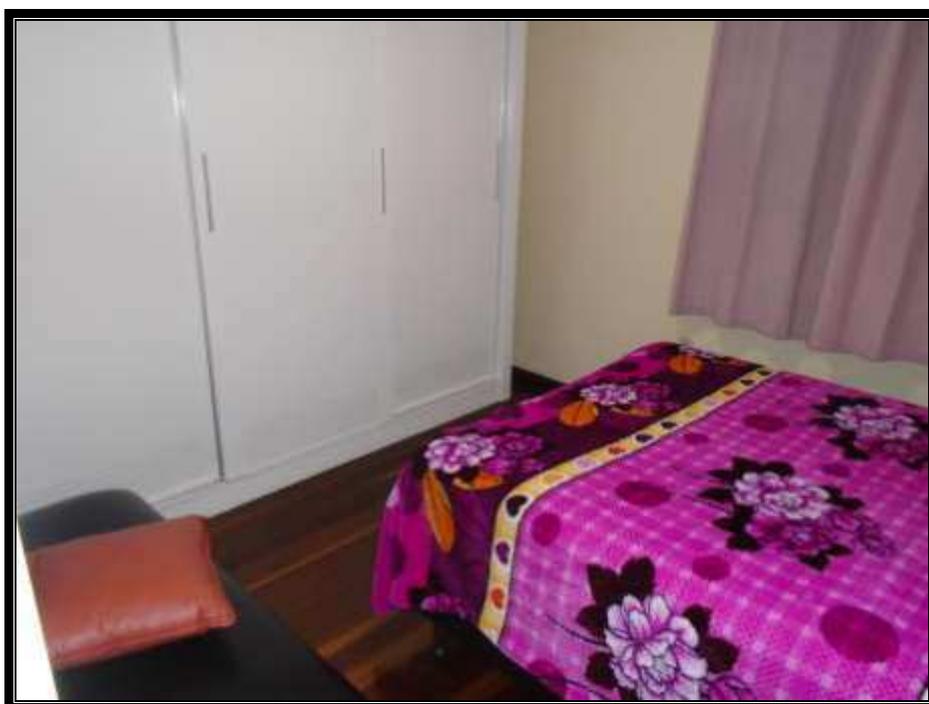
Vista parcial da cozinha.



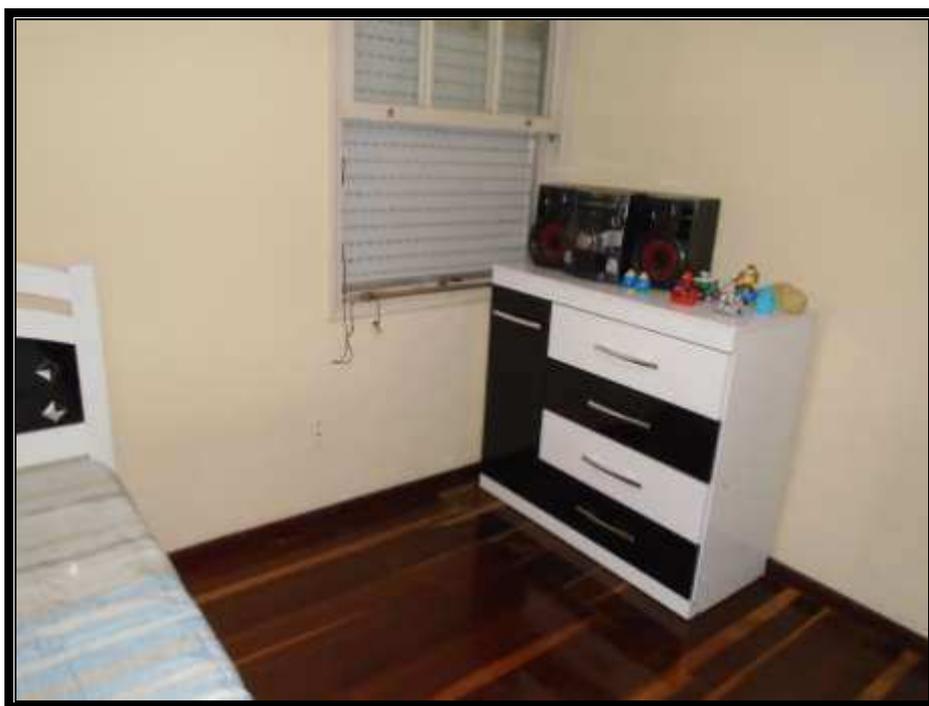
Vista parcial da sala de estar.



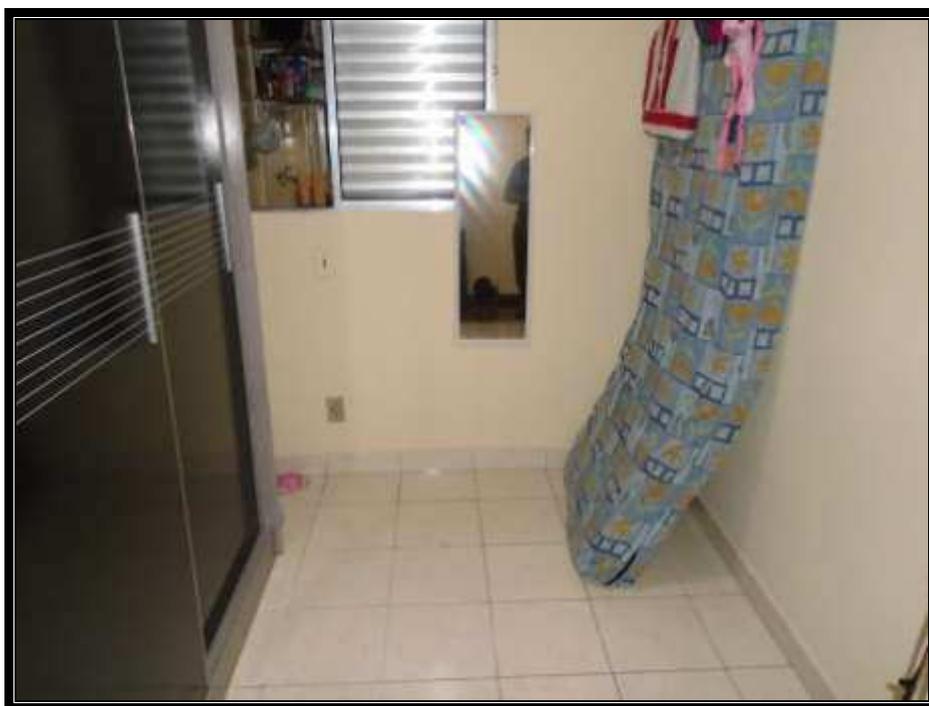
Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório da empregada.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial do wc.



Vista parcial da área de serviço.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo “Apartamento Médio c/ Elevador” item 1.3.3.

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=Méd	Y=LS
1. Residencial	1.1. Casas	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	1,58	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. Apartamentos	1.3.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,89		
			1.3.2. Padrão Simples s/elev.	0,90	0,96
		1.3.2. Padrão Simples c/elev.	Abaixo de 1,26		
			1.3.3. Padrão Médio s/elev.	Acima de 1,03	
		1.3.3. Padrão Médio c/elev.	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		Abaixo de 2,82			
2. Comercial Serviços Industrial	2.1. Escritórios	2.1.1. Padrão Econômico	Acima de 0,82		
		2.1.2. Padrão Simples s/elev.	0,83	0,92	1,01
		2.1.2. Padrão Simples c/elev.	Abaixo de 1,37		
		2.1.3. Padrão Médio s/elev.	Acima de 1,02		
		2.1.3. Padrão Médio c/elev.	1,38	1,52	1,66
		2.1.4. Padrão Superior	1,67	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		

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 4.201,75/m²** (quatro mil duzentos e um reais e setenta e cinco centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. VALOR DO IMÓVEL

5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$Vi = Ac \times Vu \text{ onde}$$

$$Vi = \text{Valor do Imóvel}$$

$$Au = \text{Área das construções} = 86,18 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 4.201,75/\text{m}^2$$

O Estado de conservação do Imóvel foi considerado regular.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em teremos:

$$Vi = 86,18 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.201,75/\text{m}^2$$

$$Vi = \text{R\$ } 362.106,82 \text{ ou em números redondos:}$$

$$\mathbf{Vi = R\$ 362.000,00}$$

(Trezentos e sessenta e dois mil reais).

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 362.000,00 (Trezentos e sessenta e dois mil reais), para a data-base de Setembro de 2018.**

Valor de Mercado = R\$ 362.000,00 (Trezentos e sessenta e dois mil reais)

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas de um só lado, Anexos com Croqui de Localização e Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 31 de Outubro de 2018

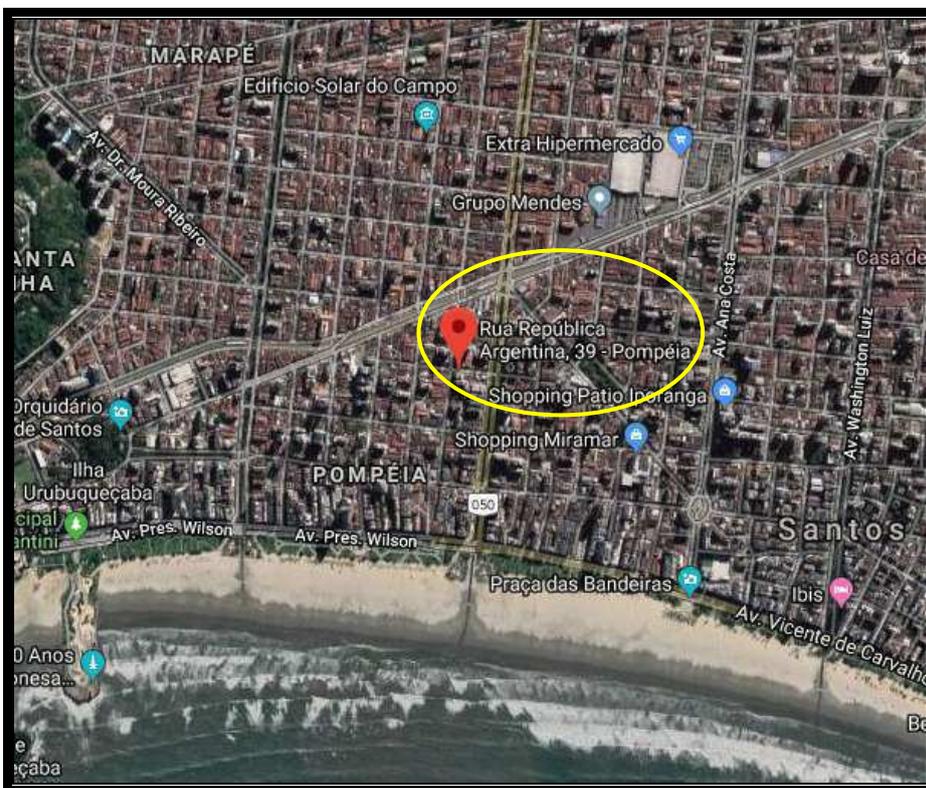
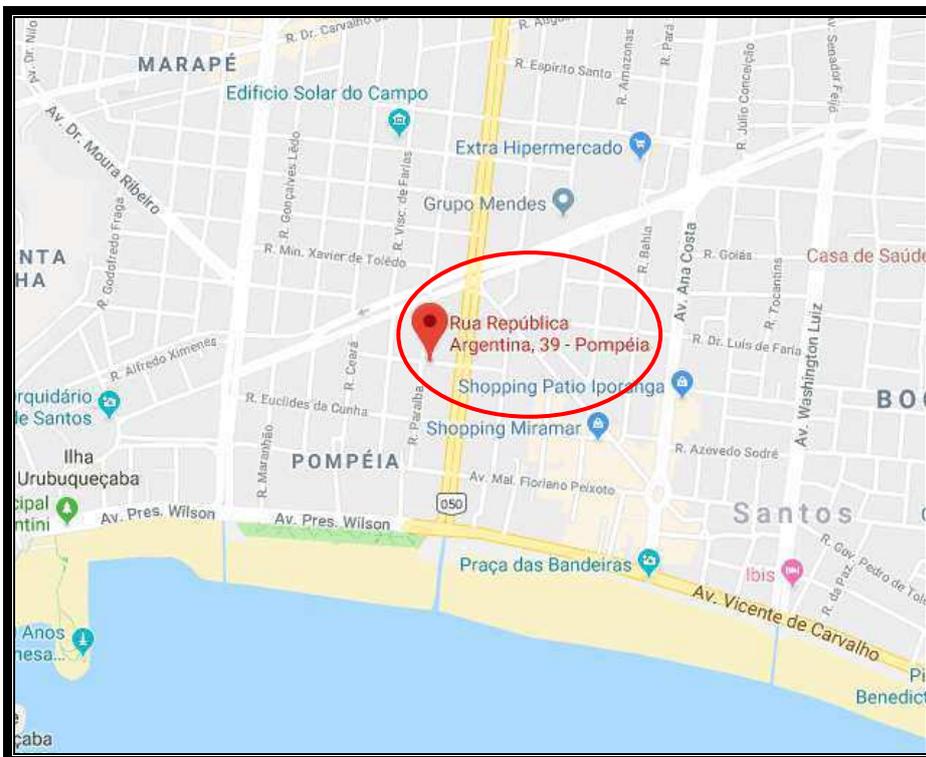
LUIZ FILIPE SANTIAGO

CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cívicas – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Apartamento Edifício Kallumbá**DATA :** 01/11/2018**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2018 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

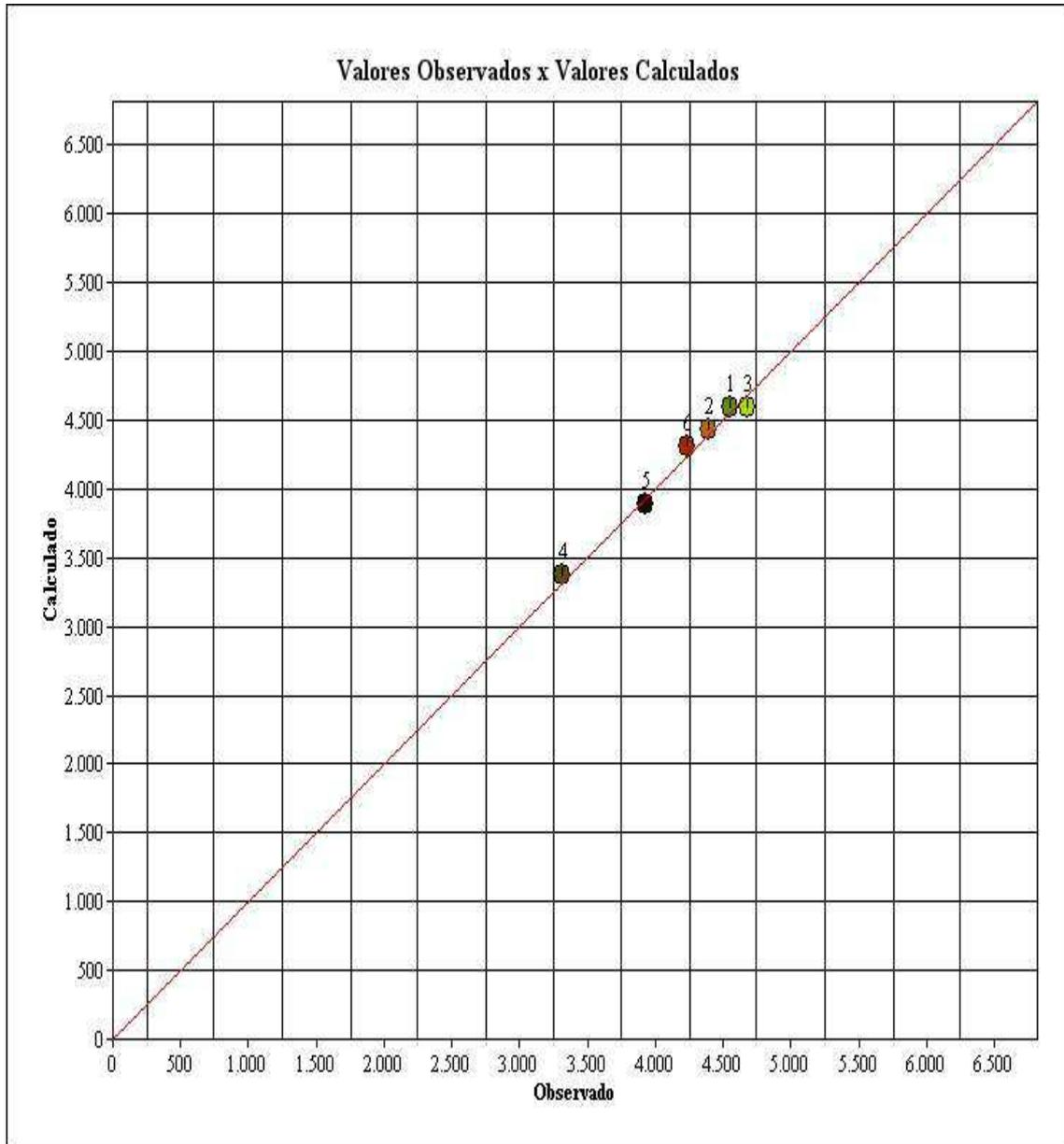
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 28 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Bernardino de Campos,551	4.552,94	4.595,38	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Bernardino de Campos,551	4.394,12	4.435,07	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Marechal Floriano Peixoto ,07	4.680,00	4.596,11	0,9821
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Marechal Floriano Peixoto ,281	3.312,88	3.375,48	1,0189
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Euclides da Cunha ,176	3.927,27	3.891,62	0,9909
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Paraíba ,32	4.236,79	4.316,84	1,0189

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.552,94	4.595,38
2	4.394,12	4.435,07
3	4.680,00	4.596,11
4	3.312,88	3.375,48
5	3.927,27	3.891,62
6	4.236,79	4.316,84

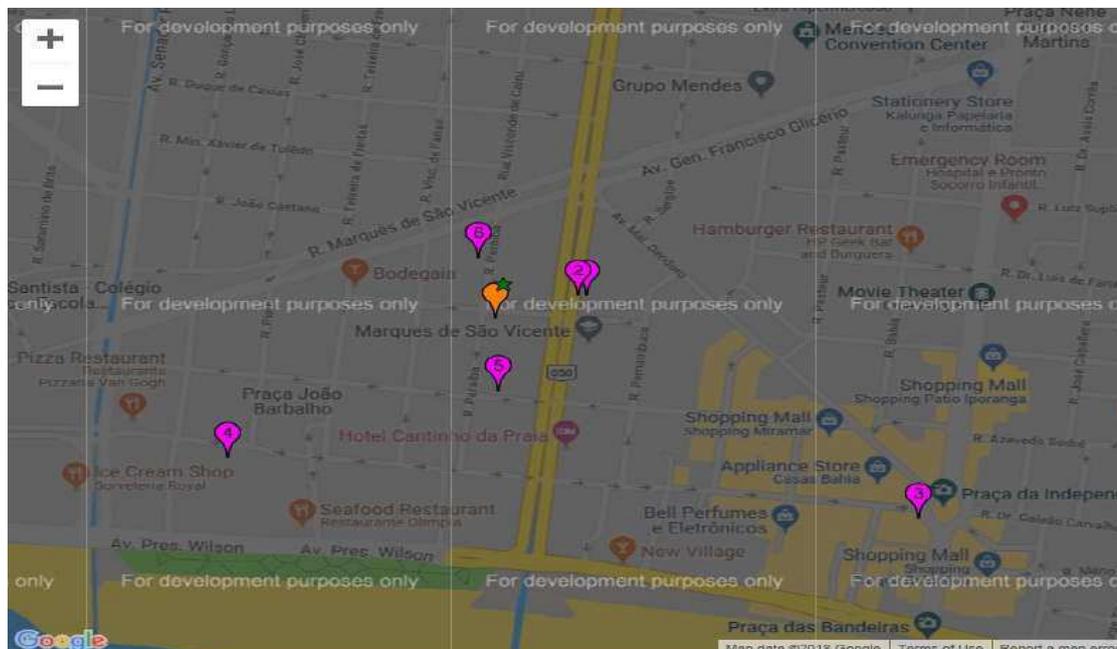
GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua República Argentina 39 Edifício Kallumba Pompéia SAO PAULO - SP **Data :** 01/11/2018
Cliente : Luiz Felipe Santiago
Área terreno m² : 250,00 **Edificação m² :** 86,18 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.184,00
Desvio Padrão : 500,76
 - 30% : 2.928,80
 + 30% : 5.439,20

Coefficiente de Variação : 11,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.201,75
Desvio Padrão : 481,05
 - 30% : 2.941,22
 + 30% : 5.462,27

Coefficiente de Variação : 11,4500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conjde 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\$): 4.201,75

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.201,75000

VALOR TOTAL (R\$): 362.106,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.911,88

INTERVALO MÍNIMO : 3.911,88

INTERVALO MÁXIMO : 4.491,62

INTERVALO MÁXIMO : 4.491,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Bernardino de Campos NÚMERO : 551
 COMP.: Edifício Willie Mina BARRO : Pompéia 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,751 IDADE: 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Carlos

TELEFONE: (13)-21382899

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	42,44	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.552,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.595,44
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 01/11/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Bernardino de Campos NÚMERO : 551
 COMP.: Edifício Willie Mina BARRO : Pompéia 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,751 IDADE: 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 9 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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\$) : 415.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Carlos

TELEFONE: (13)-21382899

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	40,96	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.394,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.435,00
		VARIAÇÃO : 1,008

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/11/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marechal Floriano Peixoto NÚMERO : 07
 COMP.: Praça João Barbalho BARRO : Pompéia 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,781 IDADE: 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Ronaldo

TELEFONE: (13)-32216744

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.680,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -83,89	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.596,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,984
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/11/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marechal Floriano Peixoto NÚMERO : 281
 COMP.: Edifício Baía Branco BARRO : Pompéia 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,741 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 163,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 163,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietária Sra. Elisabeth

TELEFONE: (13)-99773044

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	62,59	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.312,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.375,00
		VARIAÇÃO : 1,01

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/11/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Euclides da Cunha NÚMERO : 176
 COMP.: Edifício Tabera BARRO : Pompéia 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,771 IDADE: 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 3 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Emerson

TELEFONE: (13)-32321994

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-35,66	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.927,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.891,00
		VARIAÇÃO : 0,99%

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/11/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paraíba NÚMERO : 32
 COMP.: Edifício Praia de Tambora BAIRRO : Pompéia 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,741 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 106,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 106,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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\$) : 499.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Alex TELEFONE: (13)-41415000

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.236,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 80,05	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.316,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,01
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 01/11/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1