

**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**

**Processo nº 0016886-47.2017.8.26.0562**

Repte: Condomínio Conjunto Tertúlia

Reqdo: José Antônio Almeida Ohl

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte:

**L A U D O**

## I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso residencial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:  
"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Requerente:** Condomínio Conjunto Tertúlia
- **Requerido:** José Antônio Almeida Ohl
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O apartamento nº 141-A, do Edifício Martins Fontes, parte integrante do Condomínio Conjunto Tertúlia, situado na Rua Carlos Afonseca, 228, conforme matrícula nº 26.626, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 162)".
- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

## II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição normativas:** O presente laudo atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Normas para Avaliação de Imóveis" do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

- **Metodologia**: Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliando, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste tal metodologia, basicamente, na determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com outros semelhantes.

- **Ferramenta utilizada**: **Tratamento por Fatores por meio do *software* "GeoAvaliar Pro"**. Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos passíveis de comparação segura. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do

3  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2019 às 14:13, sob o número WSTST19703829074. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016886-47.2017.8.26.0562 e código 462404B.

imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de homogeneização quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Os valores serão calculados para o mês de outubro de 2019.

### III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Desse modo, veja-se a caracterização da região:

- Quanto aos aspectos físicos:
  - Relevo: Plano.
  - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
  - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal nº 50, setor fiscal nº 66, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Epitácio Pessoa, Rua Oswaldo Cruz e Avenida Bartolomeu de Gusmão.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar nº 1006/18.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
  - Relevo: Plano.
  - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
  - Formato do terreno: Polígono retangular.
  - Esquina: Sim.
  - Classificação do imóvel: Residencial.
  - Padrão construtivo: Médio com elevador.
  - Estado de Conservação: Regular.
  - Descritivo do imóvel: **"O apartamento nº 141-A, localizado no 14º andar do Edifício Martins Fontes, contendo três dormitórios sendo uma suíte,**

**banheiro social, sala, cozinha, e dependência de empregado com banheiro.**

- Idade aparente: 50 anos.

A classificação do imóvel e o padrão construtivo é baseado na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

- Vistoria:

Foram obtidas as fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2019 às 14:13, sob o número WST519703829074. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016886-47.2017.8.26.0562 e código 462404B.



Figura 2: Vista geral do imóvel.

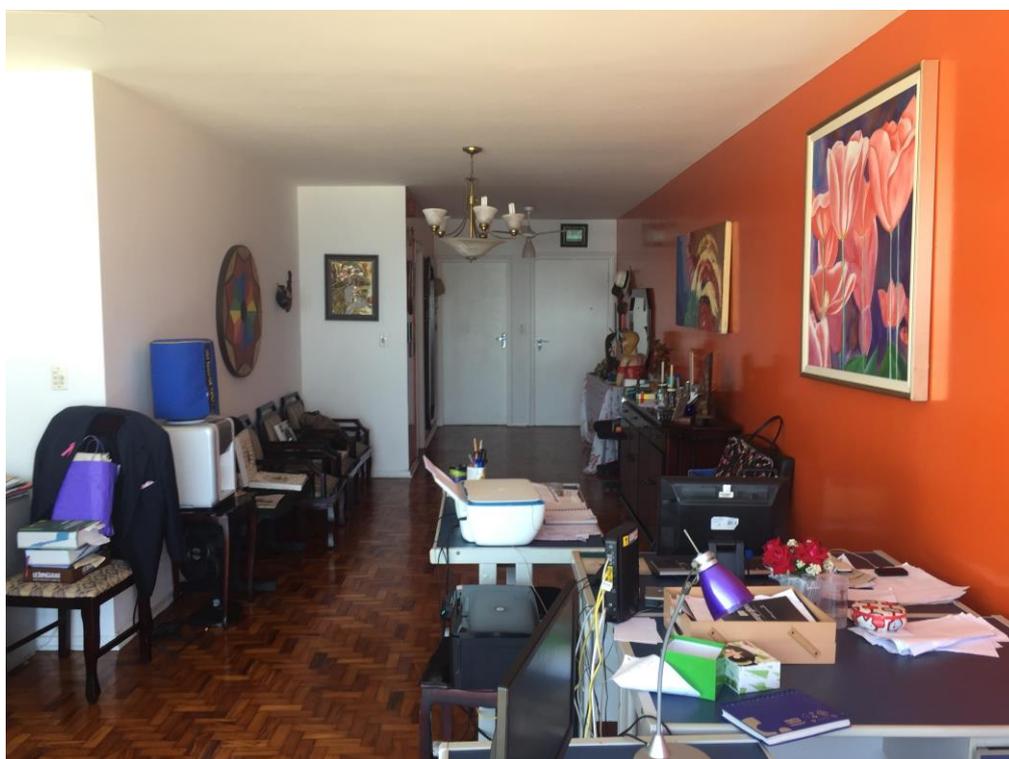


Figura 3: Sala.

7  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2019 às 14:13, sob o número WSTS19703829074. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016886-47.2017.8.26.0562 e código 462404B.

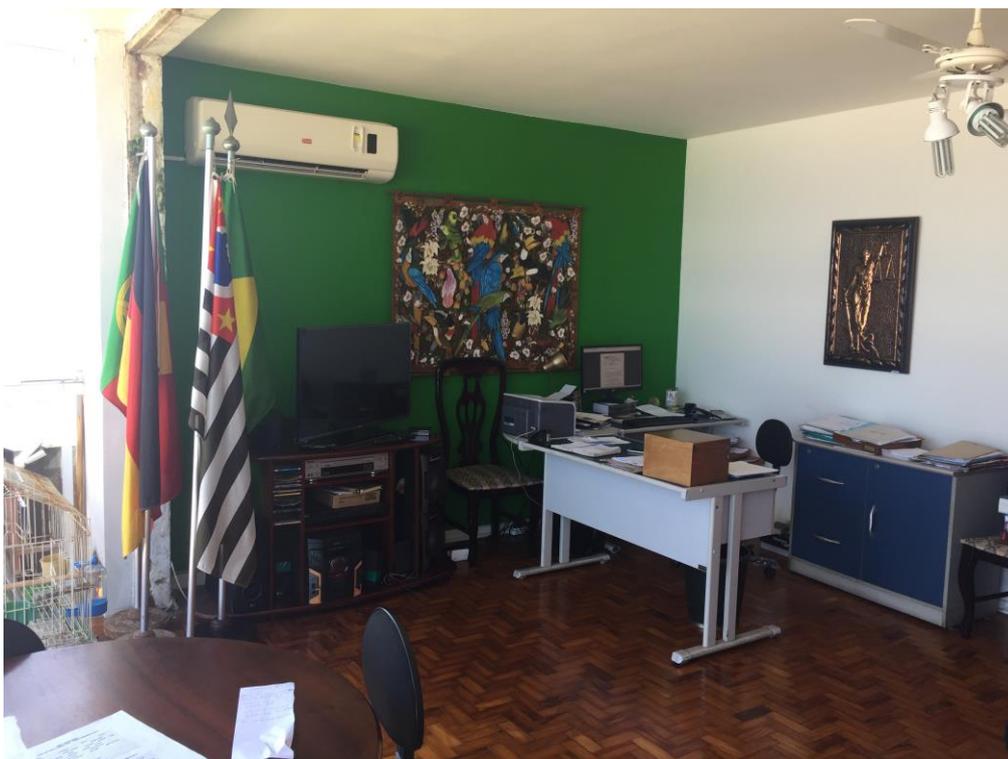


Figura 4: Sala sob outro ângulo.



Figura 5: Cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2019 às 14:13, sob o número WST519703829074. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016886-47.2017.8.26.0562 e código 462404B.



Figura 6: Cozinha, outro ângulo.



Figura 7: Área de serviço.



Figura 8: Dormitório 1.



Figura 9: Dormitório 2.

10  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2019 às 14:13, sob o número WSTS19703829074 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016886-47.2017.8.26.0562 e código 462404B.



Figura 10: Banheiro social.



Figura 11: Dormitório suíte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2019 às 14:13, sob o número WSTS19703829074. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016886-47.2017.8.26.0562 e código 462404B.

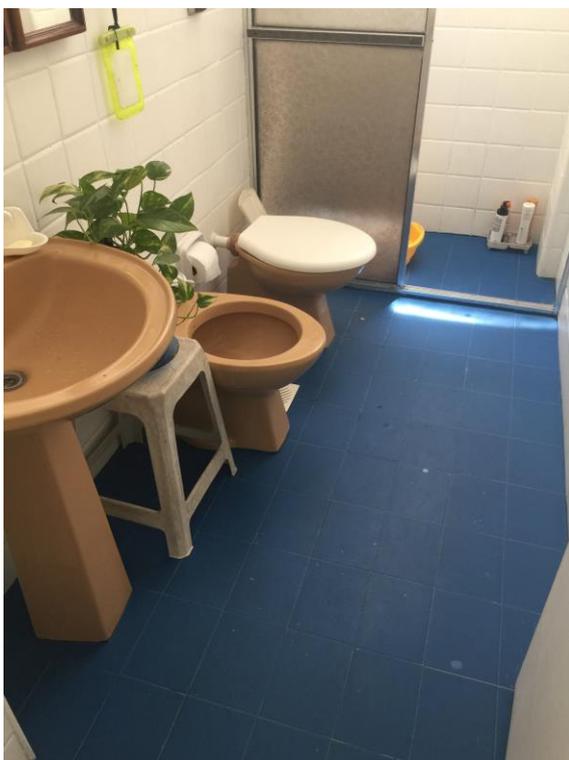


Figura 12: Banheiro suíte.

#### IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (em anexo), concluiu-se, para o imóvel em questão, o valor de mercado de:

$$\mathbf{VI = 726.115,27}$$

Portanto, arredondando-se ao limite de  $\pm 1\%$  segundo a Norma, teremos:

$$\mathbf{\underline{VI = 726.000,00}}$$

**V - RESUMO DOS VALORES**

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "O apartamento n° 141-A, do Edifício Martins Fontes, parte integrante do Condomínio Conjunto Tertúlia, situado na Rua Carlos Afonseca, 228, conforme matrícula n° 26.626, do 3° Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP".

**R\$ 726.000,00 (setecentos e vinte e seis mil reais)**

**VI - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 13 (treze) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos,

pede-se deferimento.

Santos, 18 de outubro de 2019.

**Eduardo Lisboa Rosa**  
Arquiteto, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

**A P Ê N D I C E****RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.  
Comprovante de Cálculo.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2019  
 SETOR : 65 QUADRA : 35 ÍNDICE DO LOCAL : 6.972,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Presidente Wilson NÚMERO : 15  
 COMP.: 4º andar BARRO : Gonzaga 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,384 DADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 140,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 140,00

**EDIFÍCIO**

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

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Paulo

TELEFONE : (13)-3208076

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	-178,11	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.357,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.179,00
		VARIAÇÃO : 0,96

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2019  
 SETOR : 65 QUADRA : 35 ÍNDICE DO LOCAL : 6.972,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Presidente Wilson NÚMERO : 15  
 COMP.: 6º andar BARRO : Gonzaga 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 140,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 140,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997919

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -178,11	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.357,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.179,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2019  
 SETOR: 65 QUADRA : 33 ÍNDICE DO LOCAL: 5.901,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Presidente Wilson NÚMERO : 39  
 COMP.: 9º andar BARRO : Gonzaga 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE: 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 130,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Rosa

TELEFONE: (13)-997919

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -16,06	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.384,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3.963,08	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.331,08
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,738,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2019 às 14:13 sob o número WSTS19703829074. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016886-47.2017.8.26.0562 e código 462404E.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2019  
 SETOR : 65 QUADRA : 33 ÍNDICE DO LOCAL : 5.901,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Presidente Wilson NÚMERO : 40  
 COMP.: 8º andar BARRO : Gonzaga 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 120,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 120,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Roseli

TELEFONE : (13)-99134688

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -16,16	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.416,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3.986,67	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.387,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,738
VAGAS : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2019 às 14:13. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016886-47.2017.8.26.0562 e código 462404E.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2019  
 SETOR : 65 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 5.813,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Vicente de Carvalho NÚMERO : 190  
 COMP.: 6º andar BARRO : Gonzaga 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,374 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 135,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 135,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Pedro

TELEFONE : (13)-32894288

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.814,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 102,99	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.917,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,02
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2019  
 SETOR : 65 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 5.813,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Carlos Afonseca NÚMERO : 228  
 COMP.: 92-B BARRO : Gonzaga 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) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 135,22 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 135,22

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Viviane

TELEFONE : (35)-8431128

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.286,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.286,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2019  
 SETOR : 65 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 5.813,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Carlos Afonseca NÚMERO : 228  
 COMP.: 151-A BARRO : Gonzaga 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) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,374 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 135,22 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 135,22

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Luiz

TELEFONE : (13)-98178968

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.176,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 110,73	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.287,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,02
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO :** Proc 0016886-47.2017**DATA :** 15/10/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 1**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

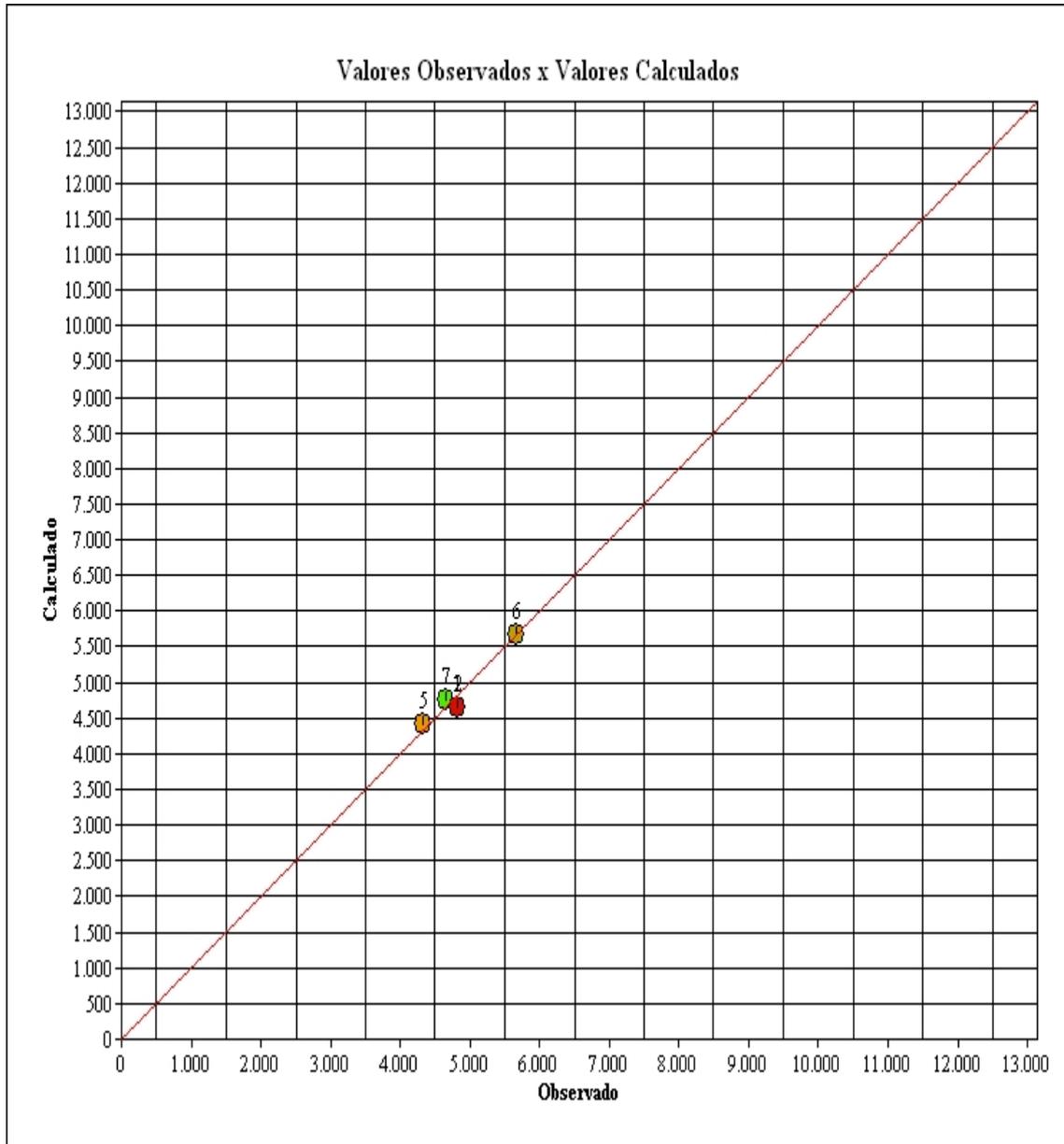
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	5.813,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 50 <b>Estado de Conservação</b> C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 0 <b>Acréscimo</b> 0

**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Presidente Wilson ,15	5.357,14	5.179,03	0,9668
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Presidente Wilson ,15	5.357,14	5.179,03	0,9668
<input type="checkbox"/>	3 Avenida Presidente Wilson ,39	5.384,62	9.331,63	1,7330
<input type="checkbox"/>	4 Avenida Presidente Wilson ,40	5.416,67	9.387,18	1,7330
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Vicente de Carvalho ,190	4.814,81	4.917,81	1,0214
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Carlos Afonseca ,228	6.286,05	6.286,05	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Carlos Afonseca ,228	5.176,75	5.287,48	1,0214

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.357,14	5.179,03
2	5.357,14	5.179,03
3	5.384,62	9.331,63
4	5.416,67	9.387,18
5	4.814,81	4.917,81
6	6.286,05	6.286,05
7	5.176,75	5.287,48

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Carlos Afonseca 228 141-A Gonzaga SANTO S - SP      **Data :** 15/10/2019

**Cliente :** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Área terreno m² :** 1,00

**Edificação m² :** 135,22

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 5.398,38

**Desvio Padrão :** 543,38

- 30% : 3.778,87

+ 30% : 7.017,89

**Coefficiente de Variação :** 10,0700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 5.369,88

**Desvio Padrão :** 529,95

- 30% : 3.758,92

+ 30% : 6.980,85

**Coefficiente de Variação :** 9,8700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas 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 conj de 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\$):** 5.369,88

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 5.369,88000

**VALOR TOTAL (R\$):** 726.115,17

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 5.006,56

**INTERVALO MÍNIMO :** 5.006,56

**INTERVALO MÁXIMO :** 5.733,20

**INTERVALO MÁXIMO :** 5.733,20

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III