

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS – SP

Processo Digital n°: 1003298-48.2020.8.26.0562
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas
Condominiais
Exequente: Acquaplay Home & Resort
Executado: Valdir Vicente Santana e outro

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO,
engenheiro, perito judicial nomeado por V.Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 9º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V.Exa., as conclusões a que chegou consubstanciado no presente

LAUDO

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

ÍNDICE

Considerações Iniciais - 03
Vistoria do Imóvel - 05
Parecer Técnico - 11
Metodologia - 22
Conclusão - 29
Termo de Encerramento - 31
Anexo nº 01 Fotos dos elementos
Anexo nº 02 Cálculos estatísticos
Anexo nº 03 Dados dos elementos

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

OBJETIVO

Conforme despacho de fls., foi determinado à apuração do valor do imóvel abaixo descrito..

Endereço: Rua Moura Ribeiro 125-Marape Santos SP
Apartamento 258-C.



Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

VISTORIA DO IMÓVEL

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 26 de maio de 2021, devidamente nomeado por V.Exa., dirigiu-se ao local em questão coletando elementos necessários no local do referido condomínio e avaliou o imóvel, considerando o padrão construtivo e o estado de conservação

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Na citada vistoria obteve-se as fotos a seguir apresentadas

Foto Google



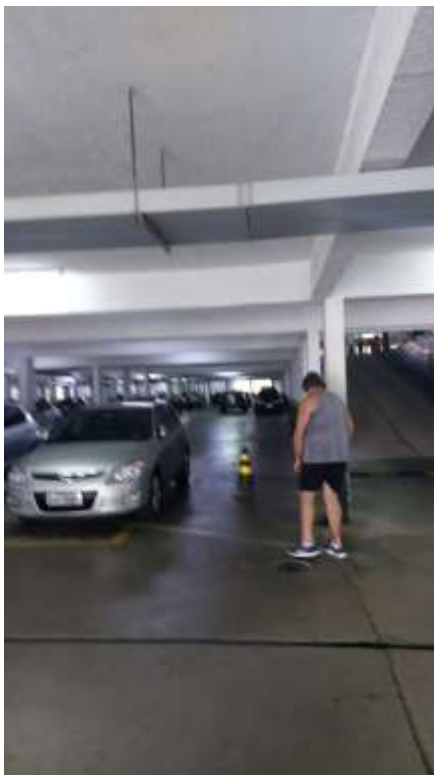
Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



Vista da área comum. Autos.

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



Vista getal da garagem.



Vista interna da unidade. Sala.

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



Vista da unidade.

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

PARECER TÉCNICO

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

PARECER TÉCNICO

Descrição

Apartamentos do empreendimento

Apartamentos :

84,40 m² área privativa 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet, sala de estar/jantar, terraço, banheiro social, cozinha, área de serviço, depósito, 1 vaga.

83,46 m² área privativa 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet, sala de estar/jantar, terraço, banheiro social, cozinha, área de serviço, 1 vaga.

64,00m² área privativa 2 dormitórios, sendo 1 suíte com closet, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço, terraço, 1 vaga.

62,67 m² área privativa 2 dormitórios, sendo 1 suíte com closet, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço, terraço, depósito, 1 vaga.

Diferenciais

No sopé do morro Santa Teresinha, o Acquaplay encontra-se a 600m da praia numa região de muito verde na cidade de Santos. Líder em qualidade de vida em São Paulo, a região propicia a jovens e idosos uma vida saudável, com infra estrutura de comércio e serviços, natureza, praia e muito sol. Com ciclovias em toda orla e uma geografia plana. É uma cidade ótima para andar de bicicleta e fazer exercícios.

Localização

Bairro próximo à praia

Acesso fácil e rápido à capital paulista

Situado no Canal 1, perto de São Vicente

Bem-estar e saúde

Espaços de estar / Descanso / Leitura

Ginástica com equipamentos

Judô / Capoeira

Pilates / Yoga / Alongamento

Pista de caminhada de 1 km, com equipamentos de ginástica

Sala de descanso

Sala de massagem

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

Sauna seca com descanso

Lazer

Dois decks molhados

Três raias de 25 metros

Acessibilidade nas piscinas

Bar

Bicos de água para massagem

Biribol

Corredeira

Duchas (nebulizador)

Escorregador na piscina

Ilhas

Jato de água no piso de uma ilha

Ponte sobre piscina

Praia (fundo inclinado)

Spa

Toboágua com altura de 4 metros

Brinquedoteca

Cinema infantil

Minicidade

Pista de carrinho

Playground (tema marinho) com: escorregador, lousa, navio pirata, painel, polvo e rede.

Recreação infantil coberta, com lousa

Sala de artesanato infantil

Salão de festas infantil

Tanque de areia com tampa

Espaço teen

Garage band

Pista de triciclo

Salão de festas juvenil

Salão de jogos adolescente

Spiroball, Streetball

Aula de dança

Cinema adulto

Cancha de bocha oficial

Espaço gourmet

Espaço gourmet temático

Quiosque jogos terceira idade

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

Quiosques de churrasqueiras
Sala de artesanato mulher
Salão de festas adulto
Salão de jogos adulto
Futebol society gramado
Mesas de picnic, Quadra poliesportiva
Salão de festas geral

Conforto e comodidade
Berçário
Bicicletário
Depósito para cadeiras e guarda-sol
Depósito para pranchas
Espaço mulher
Espaço office
Oficina homens
Pet care
Alameda dos Coqueiros
Árvores da Mata Atlântica
Árvores frutíferas
Bacia dos pássaros
Mirante para rocha
Orquidário
Pergolados
Pórtico de entrada
Praça das Águas
Praça de xadrez
Praça Rosa dos Ventos
Quiosque estar
Tendas com redes, sofás e mesas de jogos

Características Gerais

Números

Área do terreno: 25.245 m²

Nº de torres: 8

Unidades por andar: 8 por pavimento tipo, 4 ou 5 no térreo

Pavimentos: 7 torres com 22 pavimentos e 1 com 21 pavimentos

Total de unidades: 1.435

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

Número de elevadores: 2 sociais e 2 de serviço por torre

Vagas: 1 por unidade

Projetos

Projeto Arquitetônico: EGC

Decoração: Teresinha Nigri

Paisagismo: Martha Gavião

Incorporação: Tati

Construção: Tati e Tecnisa

Vendas: Tecnisa, Real Consultoria Imobiliária, Abyara e Lopes

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia
 Auditor Ambiental
 Avaliação de Imóveis, Máquinas e Equipamentos



83m² - Apto. tipo

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
 Boqueirão- Santos-SP
 CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
 E-mail: vmb.eng@hotmail.com
 CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



84m² - Living ampliado

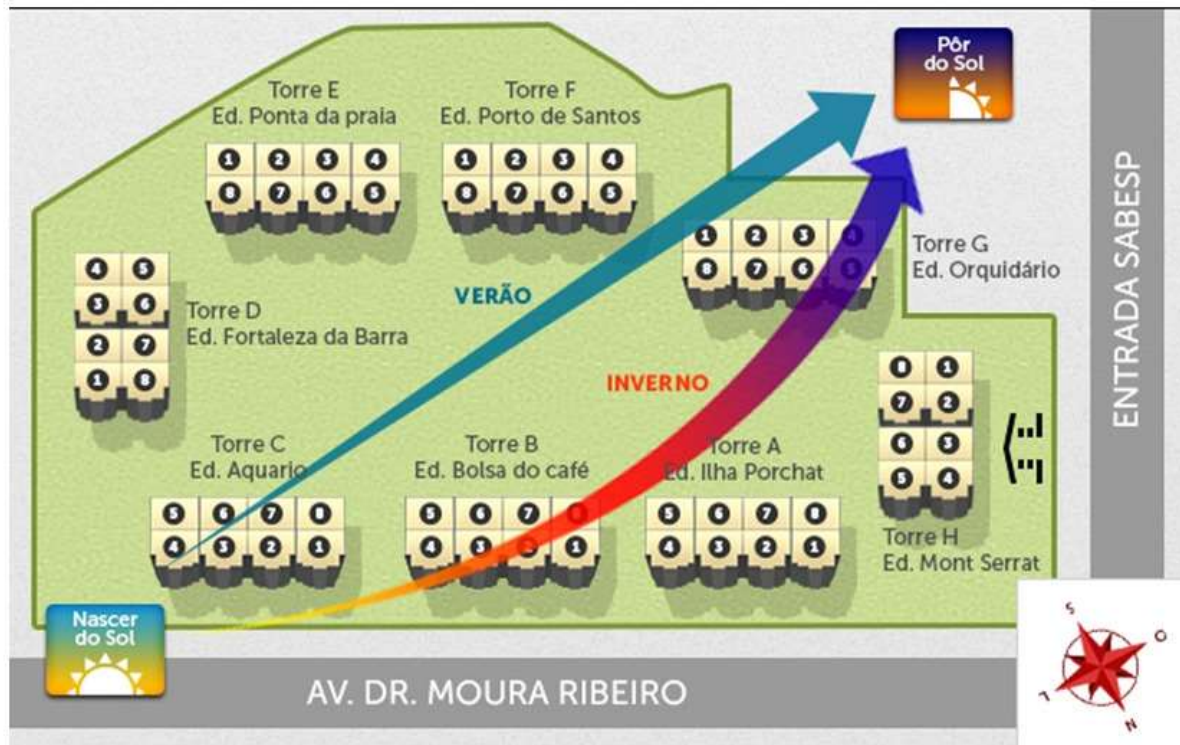
Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia
 Auditor Ambiental
 Avaliação de Imóveis, Máquinas e Equipamentos



Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
 Boqueirão- Santos-SP
 CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
 E-mail: vmb.eng@hotmail.com
 CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



FIGURA 1 : Implantação.
(fonte: Internet)

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

QUADRO DE ÁREAS

UNIDADES	VAGAS	ÁREA TOTAL
FINAL 1 e 4	1 ou 2	84,40
FINAL 2 e 3	1	62,67
FINAL 5 e 8	1 ou 2	83,46
FINAL 6 e 7	1	64,00

1) Localização

Rua Moura Ribeiro 125, apartamento 258-C

- Índice Local:.....875-ref. 09.

2) Dados do Terreno

- Topografia: Plana
-
- Consistência do solo:..... Boa

3) Dados da Construção

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

Area útil:83,46 m²

•
Area total:158,603 m²

Estrutura:Concreto.

Elevadores:Padrão

Garagem:02 vaga

4) Infraestrutura Urbana

O local onde se situa o imóvel em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, rede de coleta de esgoto, energia elétrica domiciliar, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública.

5) Serviços Públicos e Comunitários

A região onde se situa o imóvel em questão é dotada dos seguintes serviços públicos e comunitários: coleta de lixo, transporte coletivo, comércio, rede bancária, escola, saúde, segurança e lazer.

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

METODOLOGIA

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

METODOLOGIA

1 - Generalidades

1.1 - Metodologia Utilizada

Para a fixação do valor de um imóvel urbano, os processos técnicos que pela utilização mais frequente, poderiam ser definidos como “Clássicos”, são dois:

- **Método Comparativo Direto**
- **Método do Custo de Reprodução**

Quando se procede a abordagem da questão na sua forma geral, deve-se também referir àquele impropriamente denominado por alguns por *Método da Atualização*, como diz o Eng^o José Carlos Pelegrino (Arbitramento de Aluguéis - “Engenharia de Avaliações” - Ed. Pini - 1974).

1.1.1 - Método Comparativo Direto

Consiste basicamente em se determinar o valor de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o Valor Unitário, isto é, Valor por Metro Quadrado.

A dificuldade da aplicação deste método está na obtenção desses elementos comparáveis, a fim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure separar apenas os semelhantes, tal é o número de variáveis que intervêm na formação do valor, que há na generalidade dos casos,

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

necessidade da introdução dos chamados "*Coeficientes de Homogeneização*", que permitirão aplainar as diferenças, de modo que no confronto dos dados as discrepâncias sejam reduzidas a proporções toleráveis.

Assim na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar 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 a frente, a profundidade, conformação, etc.

1.1.2 - Método do Custo de Reprodução

A estimativa do justo valor de um imóvel pela aplicação do Método do Custo de Reprodução baseia-se na determinação do valor de propriedade, que constitui o chamado "*Capital - Imóvel*".

Este método é usado quase que exclusivamente por avaliadores já com alguma experiência e quando a estimativa dos custos deve ser obtida rapidamente. Para a sua aplicação, inicialmente devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos de construções, obtidos dividindo-se o custo total de uma obra com estrutura e acabamentos similares e recentemente concluídas pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador ou são fornecidos por estudos de Comissão de Peritos.

Resulta assim, que a aplicação deste método exige como dado básico, a determinação do Valor do Imóvel, devidamente discriminadas as parcelas correspondentes ao terreno e às benfeitorias, representativas do "*Capital - Terreno*" e "*Capital - Construção*".

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

Como ferramenta de avaliação foi utilizado o Geoavaliar PRO.

O *software* GeoAvaliar Pro é um sistema desenvolvido para realizar avaliações imobiliárias com base na [NBR 14.653-2/2011](#) da **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, nas normas do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP)** e do **Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo (CAJUFA)**. Visa auxiliar os profissionais que atuam no ramo a criar e armazenar bancos de dados de pesquisas de mercado e automatiza o processo de avaliação, trazendo mais rapidez e garantindo a veracidade dos resultados obtidos nestas avaliações.

Os elementos utilizados e cálculos estão anexos ao laudo.

2 - Método Adotado: Método Comparativo Direto

2.1 - Fórmula Geral

O valo locativor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = Ac \times Vulc$$

Onde:

VL = Valor locativo do Imóvel

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

Ac = Área construída do Imóvel

Vulc = Valor Unitário Homogeneizado locativo de Construção

3 - Área

Conforme dados obtidos (vide autos), tem-se:

Ac útil - 83,46 m²

4 – Padrão Construtivo

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo, será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda” de 1987.

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

- Padrão Construtivo: Aparamento médio limite intermediário com elevador

5 - Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica junto às imobiliárias e corretores da região, visando à obtenção de ofertas e transações de imóveis comparáveis com

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisas foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistindo basicamente nas seguintes etapas:

- Os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região geoeconômica, mesmo zoneamento e setor fiscal e adjacente.
- Os valores obtidos de ofertas foram reduzidos em 10%, para compensação de superestimativas dos ofertantes.
- A atualização dos valores para a data do Laudo foi efetuada através dos Índices da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.
- A homogeneização quanto ao padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado em 2002 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda” de 1987.
- Como tratamento estatístico efetuou-se médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma media aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros, cujos resultados encontram-se no Anexo deste Laudo.

6 – Valordo Imóvel

Conforme abordado, o valor do será obtido pela expressão:

$$VL= Ac \times ulc$$

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

- Para a data da Elaboração do Laudo – maio/2021.

Grau de Fundamentação: II	
Resultado final da avaliação	
Média saneada	
6.620,87	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
6.318,06	6.923,68
Valor unitário	Valor total
6.620,87	552.577,81
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
6.318,06	6.923,68
Grau de precisão: III	

V = R\$ 552.571,81 (quinhentos e cinquenta e dois mil quinhentos e setenta e sete reais e oitenta e um centavos).

Ou em números redondos, R\$ 553.000,00 (quinhentos e cinquenta e três mil reais).

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

CONCLUSÃO

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

CONCLUSÃO

Valordo Imóvel:

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelo seguinte Valor do Imóvel.

- **Para a data de maio de 2021.**

VI = R\$ 553.000,00 (quinhentos e cinquenta e três mil reais).

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

TERMO DE ENCERRAMENTO

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

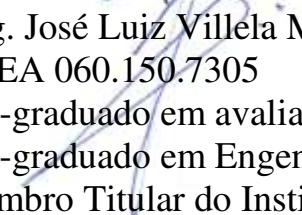
Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

TERMO DE ENCERRAMENTO

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 32 (trinta e duas) folhas deste papel timbrado digitalizado, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 31 de maio de 2021.

0


Eng. José Luiz Villela Macedo Brandão
CREA 060.150.7305
Pós-graduado em avaliações e Perícias de Engenharia
Pós-graduado em Engenharia de Segurança
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia desde 1988-socio 395

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

Anexo 01

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

**Todos os elementos estão no mesmo
empreendimento.**



Ficha 06



Ficha 05

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



Ficha 04



Ficha 03

Ficha 02 e 01 não tem foto no anuncio.

Anexo 02 Cálculo.

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

Anexo 02

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : TJ

DATA : 31/05/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

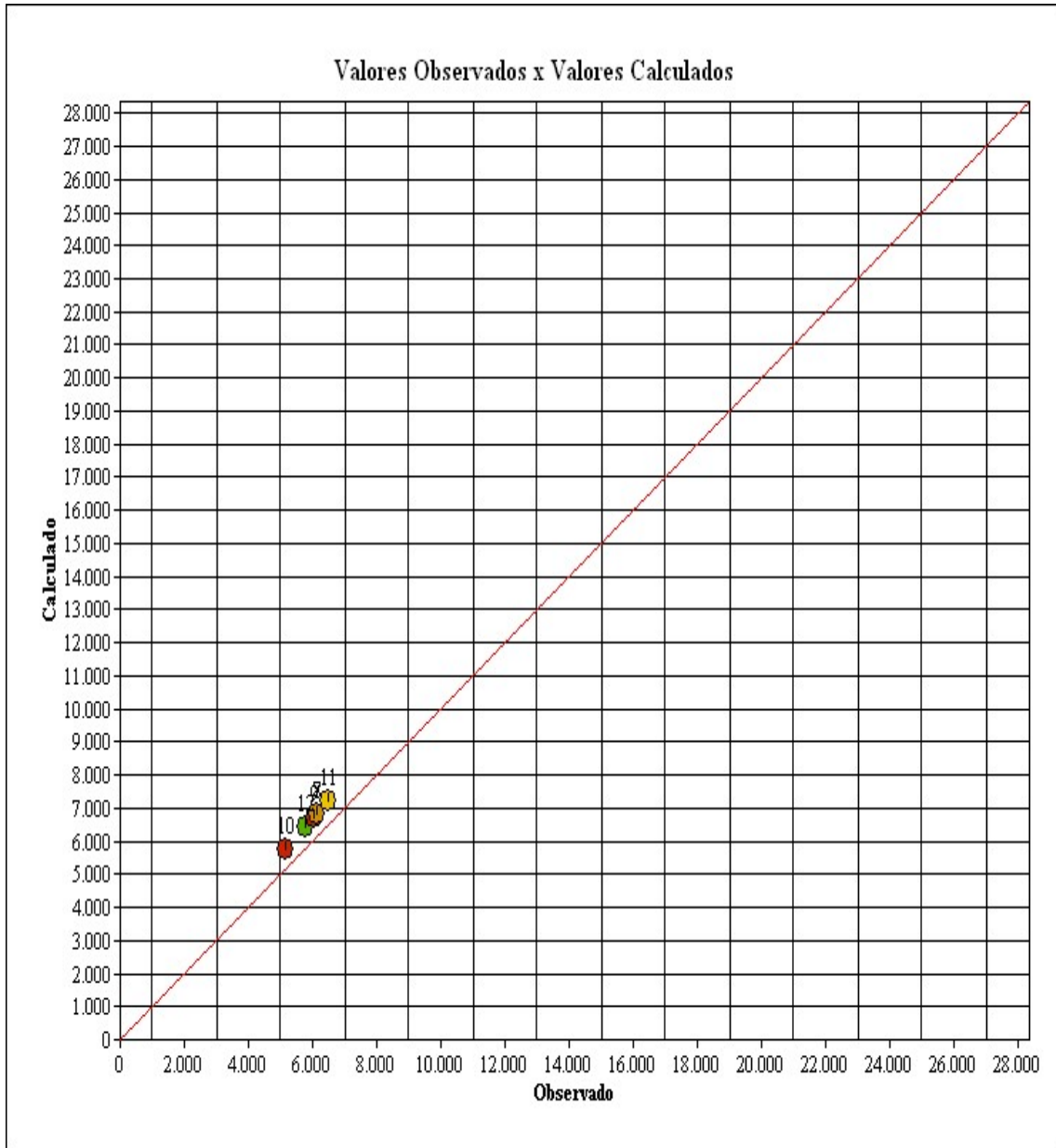
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	875,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 16 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Av Moura Ribeiro aquaplay ,SN	6.135,87	6.814,53	1,1106
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Av Moura Ribeiro aquaplay ,SN	6.146,66	6.826,50	1,1106
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Av Moura Ribeiro aquaplay ,SN	6.031,59	6.698,71	1,1106
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Av Moura Ribeiro aquaplay ,SN	5.176,13	5.748,63	1,1106
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Av Moura Ribeiro aquaplay ,SN	6.509,53	7.229,51	1,1106
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Av Moura Ribeiro aquaplay ,SN	5.769,23	6.407,33	1,1106

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
7	6.135,87	6.814,53
8	6.146,66	6.826,50
9	6.031,59	6.698,71
10	5.176,13	5.748,63
11	6.509,53	7.229,51
12	5.769,23	6.407,33

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Av Moura Ribeiro 125 258-C Marape SANTOS - SP

Data : 31/05/2021

Cliente : aquaplay 31 05

 Área terreno m² : 1,00

 Edificação m² : 83,46

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.961,50

Desvio Padrão : 452,48

- 30% : 4.173,05

+ 30% : 7.749,95

Coeficiente de Variação : 7,5900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.620,87

Desvio Padrão : 502,53

- 30% : 4.634,61

+ 30% : 8.607,13

Coeficiente de Variação : 7,5900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input 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 ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos 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\$): 6.620,87

 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.620,87000

VALOR TOTAL (R\$): 552.577,81

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

INTERVALO MÍNIMO : 6.318,06

INTERVALO MÍNIMO : 6.318,06

INTERVALO MÁXIMO : 6.923,68

INTERVALO MÁXIMO : 6.923,68

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCILELA MACEDO BRANDÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2021 às 11:29, sob o número WSTS21701972018. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003298-48.2020.8.26.0562 e código 6DA9187.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

Anexo 03

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Moura Ribeiro aquaplay NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Marape CIDADE : SANTOS - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,745 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,46 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,46

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 569.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : web
 CONTATO : Marape Imoveis TELEFONE : (13)-32225020
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.imovelweb.com.br/venda-santos-sp-q-acqua-play.html#>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	678,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.135
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.814
		VARIAÇÃO : 1,11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Moura Ribeiro aquaplay NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Marape CIDADE : SANTOS - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,745 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,46 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,46

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 570.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : web

CONTATO : Marape imoveis

TELEFONE : (13)-3222502

OBSERVAÇÃO :

s://www.imovelweb.com.br/propriedades/acquaplay-sala-ampliada-2955698193.html

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	679,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.146
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.826
		VARIAÇÃO : 1,11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Moura Ribeiro aquaplay NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Marape CIDADE : SANTOS - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,745 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,67 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 62,67

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : web

CONTATO : Carlos rodrigues

TELEFONE : (13)-950520511

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-acqua-play-de-2-dormitorios-1-vaga-lazer-2941706032.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.031,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 667,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.698,30
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.119,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Moura Ribeiro aquaplay NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Marape CIDADE : SANTOS - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,745 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,46 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,46

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : web

CONTATO : Carlos Rodrigues

TELEFONE : (13)-950620511

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dormitorios-em-santos-acqua-play-home-e-2927485776.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	572,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.176,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.748,00
		VARIAÇÃO : 1,11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Moura Ribeiro aquaplay NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Marape CIDADE : SANTOS - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,745 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 64,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 462.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : web

CONTATO : Ricardo moveis

TELEFONE : (13)-99722429

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-no-acqua-2955837588.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	719,98	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.509,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.229,98
		VARIAÇÃO : 1,11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Moura Ribeiro aquaplay NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Marape CIDADE : SANTOS - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,745 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,46 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,46

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 535.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : web

CONTATO : Ricardo Imoveis

TELEFONE : (13)-997224229

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/3-dorm.-no-acqua-play-2955279226.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	638,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.769
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.407
		VARIAÇÃO : 1,11