

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

Processo n° 1006845-67.2018.8.26.0562

Exequente: Condomínio Edifício San Conrado

Executado: José Luis de Almeida Fernandes

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU n° A29516-7, membro do IBAPE n° 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 234 e 285), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, contidas 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."
- **Exequente:** Condomínio Edifício San Conrado
- **Executado:** José Luis de Almeida Fernandes
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar os seguintes bens imóveis: "**Apartamento n° 31**, localizado no 3° andar ou 4° pavimento do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, n° 18, matriculado sob o n° 41.932 no 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP", conforme termos de penhora de fls. 250"; "**Garagem n° 15**, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, n° 18, matriculado sob o n° 41.933 no 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP"; e "**Garagem n° 16**, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, n° 18, matriculado sob o n° 41.934 no 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP", conforme termos de penhora de fls. 307.
- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por Avenida Conselheiro Nébias, 754, sala 1401, Boqueirão, Santos-SP, CEP 11045-002
Telephone: 55 13 3326-0239 | E-mail: lisboapericia@gmail.com

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 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 **março** **de 2021**.

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 01, setor fiscal nº 88, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Coronel Joaquim Montenegro, Avenida Doutor Epitácio Pessoa e Rua Antônio Damim.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018.

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: Não.
- Classificação do imóvel: Residencial.
- Padrão construtivo: Superior.
- Estado de Conservação: ????.
- Descritivo do imóvel: "**Apartamento n° 31**, localizado no 3° andar ou 4° pavimento do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, n° 18, contendo duas suítes, dois dormitórios, banheiro, passagem, sala de jantar, sala de estar com terraço, lavabo, vestíbulo, hall, copa, cozinha, área de serviço com tanque, WC e quarto de empregada. Confronta na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal, escadaria e apartamento tipo 2; do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio; do lado esquerdo, com a área de recuo lateral direita do prédio; e nos fundos, com a área de recuo fronteira à Rua Egydio Martins; tendo a área útil de 178,90 m², área comum de 41,60 m², no total de 220,50 m², pretendendo-lhe, tanto no terreno quanto nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente

a 3,95% do todo, que se acha descrito na respectiva especificação condominial." Tudo conforme a matrícula n° 41.932 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 232/233), e termo de penhora de fls. 250.

- Descritivo do imóvel: "A garagem n° 15, localizada no mezanino ou pavimento intermediário Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, n° 18, confrontando na frente com o pátio de manobras, do lado direito com a vaga n° 16, do lado esquerdo com a vaga n° 14, e nos fundos com paredes do prédio, tendo a área útil de 12,00 m², área comum de 2,78 m², no total de 14,78 m², pretendendo-lhe, tanto no terreno quanto nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,21% do todo." Tudo conforme a matrícula n° 41.933 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 278/279), e termo de penhora de fls. 307.
- Descritivo do imóvel: "A garagem n° 16, localizada no mezanino ou pavimento intermediário Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, n° 18, confrontando na frente com o pátio de manobras, do lado direito com a vaga n° 17, do lado esquerdo com a vaga n° 15, e nos fundos com paredes do prédio, tendo a área útil

de 12,00 m², área comum de 2,78 m², no total de 14,78 m², pretendendo-lhe, tanto no terreno quanto nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,21% do todo." Tudo conforme a matrícula n° 41.934 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 280/281), e termo de penhora de fls. 307.

- Idade aparente: 32 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:

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 11/03/21 às 9:00, conforme comunicado aos patronos das partes, por e-mail e com a antecedência necessária.

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

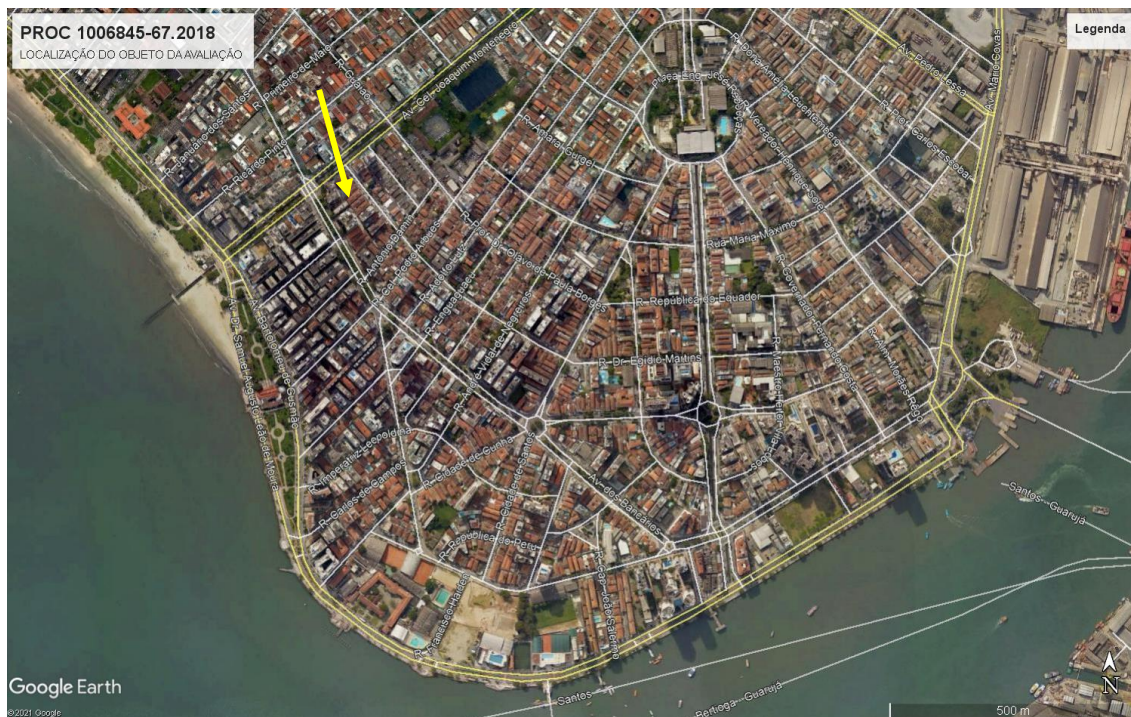


Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista dos acessos do Edifício San Conrado.

Avenida Conselheiro Nébias, 754, sala 1401, Boqueirão, Santos-SP, CEP 11045-002
Telefone: 55 13 3326-0239 | E-mail: lisboapericia@gmail.com



Figura 3: Vista geral do prédio.



Figura 4: Vista do *hall* social.



Figura 5: Sala.



Figura 6: Varanda.



Figura 7: Circulação íntima - dormitórios



Figura 8: Dormitório 1.



Figura 9: Suíte 1.



Figura 10: Banheiro da suíte 1.

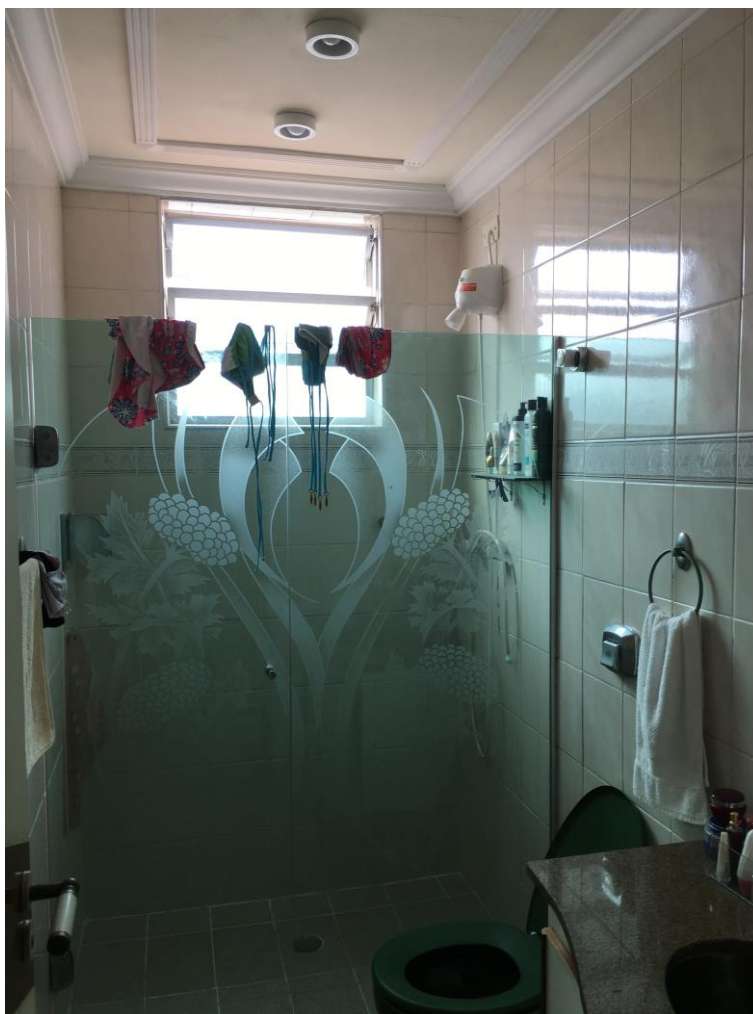


Figura 11: Banheiro da suíte 1, outro ângulo.



Figura 12: Suíte 2.



Figura 13: Suíte 2, outro ângulo.



Figura 14: Banheiro da suíte 2.



Figura 15: Banheiro da suíte 2, outro ângulo.



Figura 16: Suíte 3.



Figura 17: Banheiro da suíte 3.



Figura 18: Lavabo.



Figura 19: Cozinha.



Figura 20: Copa/ refeições.



Figura 21: Área de serviços.



Figura 22: Área de serviços, sob outro ângulo.



Figura 23: Dormitório de serviço.



Figura 24: Banheiro de serviços.



Figura 25: A seta azul aponta para a garagem 15 e a seta laranja aponta para a garagem 16.

IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (em anexo), concluiu-se, para o imóvel **Apartamento n° 31**, localizado no 3° andar ou 4° pavimento do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, n° 18, o valor de mercado de:

$$VI = 630.906,95$$

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

$$\underline{VI = 631.000,00}$$

Para a avaliação, especificamente das vagas de garagem, o subscritor considerou o Item VI - RECOMENDAÇÕES, do Caderno "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE-SP/2006", sub-item **VI.9 - Os unitários relativos às garagens serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.**

Da mesma forma, para as **Garagens nº 15 e 16**, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, nº 18, será calculado como segue:

$$\text{Vu apto 31} = 3.526,59/ \text{ m}^2$$

Assim, para avaliar o valor unitário da garagem, será aplicado o percentual de 50%, sendo:

$$\text{Vu garagem 15} = 3.526,59 \times 0.5$$

$$\text{Vu garagem 15} = 1.763,29$$

Com isso, multiplica-se o valor unitário da garagem pela sua metragem quadrada útil, sendo:

$$\text{Vu garagem 15} \times \text{m}^2$$

$$1.763,29 \times 12 = 21.159,48$$

Ou seja, em números redondos:

$$\text{Vu garagem 15} = 21.000,00$$

A mesma formula se aplica para a garagem 16, portanto:

$$\text{Vu garagem 16} \times \text{m}^2$$

$$1.763,29 \times 12 = 21.159,48$$

Ou seja, em números redondos:

$$\text{Vu garagem 16} = 21.000,00$$

Dessa forma, o valor total da unidade 31 e garagens 15 e 16, do Edifício San Conrado, sito a Rua Egídio Martins, 18, Ponta da Praia, Santos/SP:

Vt = 673.000,00

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "Apartamento n° 31, localizado no 3° andar ou 4° pavimento do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, n° 18, e garagens 15 e 16 localizadas no mezanino", matrículas fls. 232/233, 278/279 e 280/281, conforme Termo de Penhora fls. 250 e 307)

R\$ 673.000,00 (seiscentos e setenta e três 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 33 (trinta e três) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 15 de março de 2021.

Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto e Urbanista, 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 - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021
 SETOR : 79 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 3.037,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Coronel Joaquim Montenegro NÚMERO : 371
 COMP.: 7º andar BARRO : Aparecida 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 : 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 : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 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

EDIÍCIO

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\$) : 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Aliança

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -21,16 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -776,16 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 4.725,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.927,00 |
| | | VARIAÇÃO : 0,83 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021
 SETOR : 79 QUADRA : 54 ÍNDICE DO LOCAL : 2.678,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Amaral Gungel NÚMERO : 41
 COMP.: BARRO : Ponta da Praia 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 : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 150,00

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

MOBI L Á R I A :

CONTATO : Sílvia Simone

TELEFONE : (13)-9740798

O B S E R V A Ç Ã O :
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 : | 78,24 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.600,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -381,48 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.296,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,91 |
| 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 - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021
 SETOR : 88 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Comnel Joaquim Montenegro NÚMERO : SN
 COMP.: BARRO : Ponta da Praia 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 : 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 : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 168,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 168,00

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

MOBILIÁRIA : Vivareal - Cod. ap182

CONTATO : Ana Lucia

TELEFONE : (13)-32368088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.214,58 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -99,54 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.114,58 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,968 |
| VAGAS 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021
 SETOR : 88 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dino Bueno NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ponta da Praia 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 : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 150,00

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\$) : 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Vivareal - cod. 292-IUM278789

CONTATO : Lopes

TELEFONE : (13)-33219288

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|------------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.780,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -117,06 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.662,94 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,968 |
| VAGAS 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| | FTADICIONAL06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021
 SETOR : 88 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 3.276,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Doutor Epitácio Pessoa NÚMERO : 674
 COMP.: 5º andar BARRO : Ponta da Praia 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 : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 152,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 152,00

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 : Alinça

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -72,13 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.848,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 275,81 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.052,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,052,00 |
| 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 - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021
 SETOR : 88 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Egídio Martins NÚMERO : SN
 COMP.: BARRO : Ponta da Praia 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 : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 170,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 170,00

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\$) : 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal - Cod. AP00226

CONTATO : Elton

TELEFONE : (13)-974070

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|------------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.335,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -353,43 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.981,57 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,89 |
| 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 - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021
 SETOR : 88 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Egídio Martins NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ponta da Praia 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 : 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 : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 145,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 145,00

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\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal -cod. AP058

CONTATO : Eduardo

TELEFONE : (13)-32366488

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 : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -123,02 | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 3.972,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.849,00 |
| | | VARIAÇÃO : 0,968 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Roberto S andall NÚMERO : 28
 COMP.: 11 BARRIO : Ponta da Praia 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 : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Refo rma do FACE : Le ste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,700 DADE : 30 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 TOTALM² : 140,00

EDIÍCIO

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

MOBIÁRIA :

CONTATO : Arleide TELEFONE : (13)-9910996

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 / VA R I A Ç Ã O |
|--|----------------------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -88,14 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.857,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -458,45 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.310,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,85 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021
 SETOR : 89 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dino Bueno NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ponta da Praia 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 : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 160,00

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 : Vivareal - Cod. SUZAP0894

CONTATO : Favoreto

TELEFONE : (11)-98715800

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|------------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.656,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -113,23 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.543,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,968 |
| 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 17/03/2021 às 20:05 sob o número WSTS21700912992. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006945-67.2018.8.26.0562 e código 67FF5FF.

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Proc 1006845-67.2018**DATA :** 10/03/2021**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2021 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

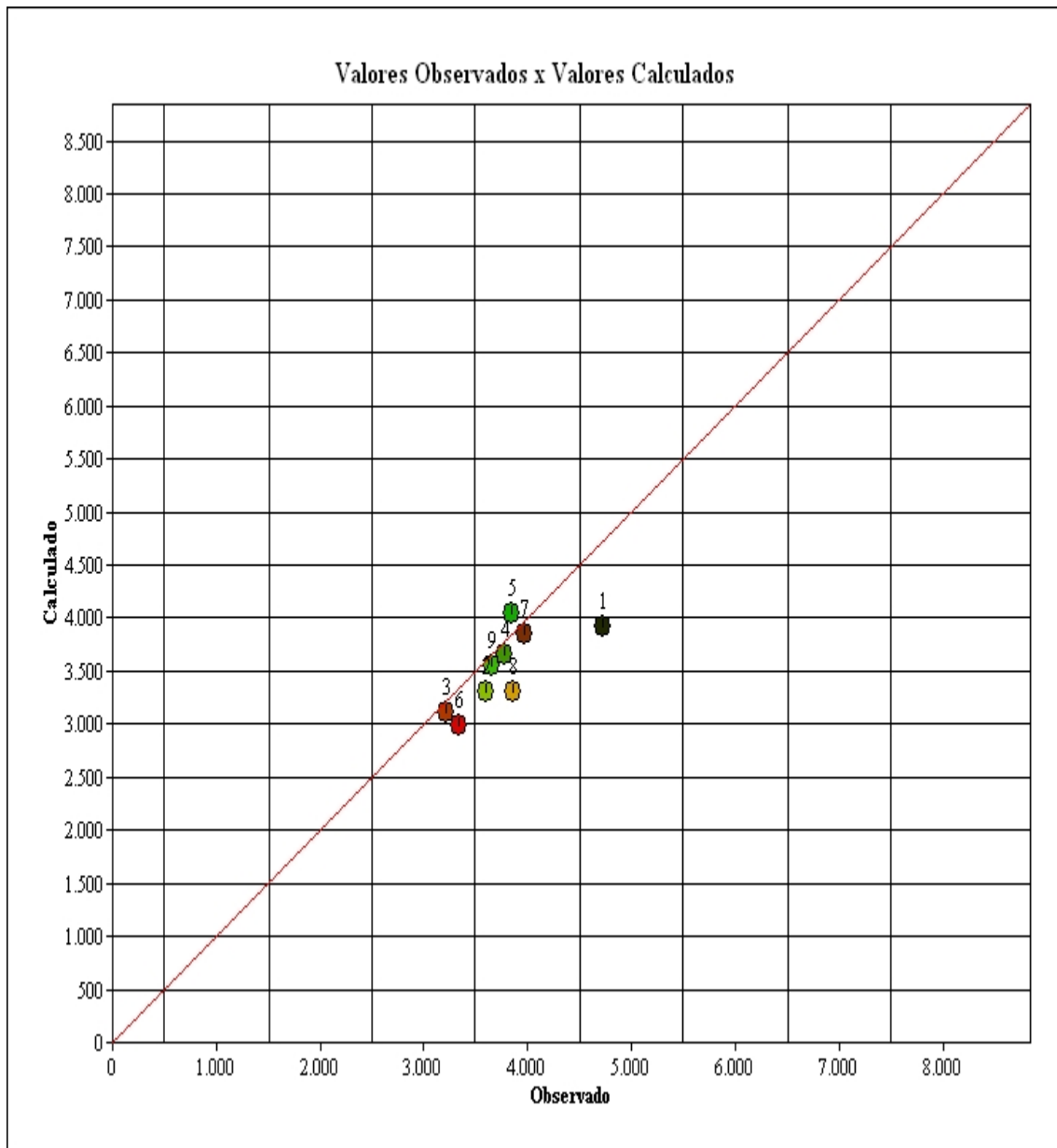
| FATOR | ÍNDICE |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 2.969,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 35 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | apartamento médio c/ elev. |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 2 Acréscimo 0,5 |

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Av . Coronel Joaquim Montenegro ,371 | 4.725,00 | 3.927,68 | 0,8313 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Amara lGurgel,41 | 3.600,00 | 3.296,75 | 0,9158 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Avenida CoronelJo aquim Montenegro ,SN | 3.214,29 | 3.114,75 | 0,9690 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Avenida Dino Bueno ,SN | 3.780,00 | 3.662,94 | 0,9690 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Avenida DoutorEpitácio Pessoa ,674 | 3.848,68 | 4.052,36 | 1,0529 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Dr. Egídio Martins ,SN | 3.335,29 | 2.981,86 | 0,8940 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Egídio Martins ,SN | 3.972,41 | 3.849,40 | 0,9690 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rua Roberto Sanda ll,28 | 3.857,14 | 3.310,55 | 0,8583 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Avenida Dino Bueno ,SN | 3.656,25 | 3.543,02 | 0,9690 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 4.725,00 | 3.927,68 |
| 2 | 3.600,00 | 3.296,75 |
| 3 | 3.214,29 | 3.114,75 |
| 4 | 3.780,00 | 3.662,94 |
| 5 | 3.848,68 | 4.052,36 |
| 6 | 3.335,29 | 2.981,86 |
| 7 | 3.972,41 | 3.849,40 |
| 8 | 3.857,14 | 3.310,55 |
| 9 | 3.656,25 | 3.543,02 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Egídio Martins 18 31 Ponta da Praia SANTOS - SP **Data :** 10/03/2021

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 178,90

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.776,56

Desvio Padrão : 433,90

- 30% : 2.643,59

+ 30% : 4.909,53

Coefficiente de Variação : 11,4900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.526,59

Desvio Padrão : 375,20

- 30% : 2.468,61

+ 30% : 4.584,57

Coefficiente de Variação : 10,6400

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 checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fatore 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\$): 3.526,59

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.526,59000

VALOR TOTAL (R\$): 630.906,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.351,87

INTERVALO MÍNMO : 3.351,87

INTERVALO MÁXIMO : 3.701,31

INTERVALO MÁXIMO : 3.701,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2021 às 20:05, sob o número WST521700912992. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006945-67.2018.8.26.0562 e código 67FF604.