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 nº A29516-7, membro do IBAPE nº 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
 - avaliação: Objeto da Trata-se de avaliar OS sequintes bens imóveis: "Apartamento 31, 3° 4° no andar ou pavimento Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, п° 2° п° 18, matriculado sob 41.932 0 Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP", conforme termos de penhora de fls. 250"; "Garagem n° 15, localizada no mezanino 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"; "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.
- <u>Dados complementares</u>: No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por Avenida Conselheiro Nébias, 754, sala 1401, Boqueirão, Santos-SP, CEP 11045-002

terceiros boa-fé, são sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas defeitos, invasões, relativas а 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 avaliado, signatário, ser 0 no desenvolvimento da apresentação da questão, fará com objetividade. Para a determinação unitário imóveis de 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 softwear "GeoAvaliar Pro". Para os dados coletados de mercados será utilizado 0 tratamento por fatores, consiste que na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

A dificuldade da aplicação do método está na desses elementos passíveis obtenção de comparação segura. Embora na pesquisa de dados procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervém 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 <u>março</u> 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 <u>caracterização da região</u>:

• 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 potável, rede de esgotos, rede iluminação e distribuição de energia elétrica, quias 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, fiscal setor nº 88, constante da Genérica de Valores Planta 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 <u>caracterização do imóvel</u> 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 $extsf{n}^{\circ}$ 31, localizado no 3 $^{\circ}$ andar ou 4 $^{\circ}$ pavimento do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, 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 circulação do pavimento, por tem sua entrada principal, escadaria apartamento 2; tipo do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio; do lado esquerdo, com a área de recuo lateral direita do prédio; nos fundos, com a área de recuo fronteirica à Rua Egydio Martins; tendo a área útil de 178,90 m², área 41,60 m², comum de no total 220,50 m², pretendendo-lhe, tanto no demais terreno quanto nas partes comuns, uma fração ideal equivalente

- 3,95% do todo, que se acha descrito na respectiva especificação condominial." Tudo conforme matrícula n° 41.932 do 2° Cartório de Registro Imóveis de de Santos (fls. 232/233), e termo de penhora de fls. 250.
- Descritivo do imóvel: "A garagem 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 nº 16, do lado esquerdo com a vaga nº 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, pretendendotanto no quanto lhe, terreno nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,21% do todo." Tudo conforme a matrícula nº 41.933 2° do Cartório de Registro Imóveis de Santos (fls. 278/279), e termo de penhora de fls. 307.
- Descritivo do imóvel: "A garagem nº 16, localizada no mezanino ou pavimento intermediário Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, nº 18, confrontando na frente com o pátio de manobras, do lado direito com a vaga nº 17, do lado esquerdo com a vaga nº 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, pretendendolhe. tanto no terreno quanto nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,21% do todo." Tudo conforme a matrícula nº 41.934 Cartório de Registro 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 <u>fotografias externas e internas</u> adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.

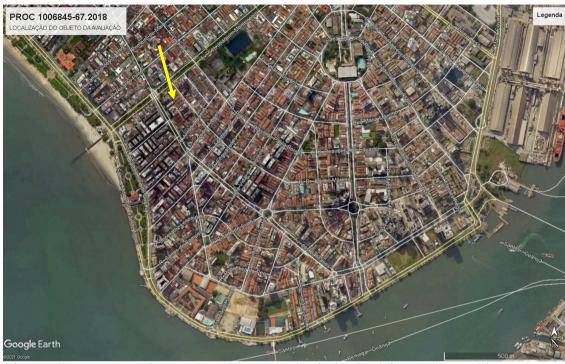


Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista dos acessos do Edifício San Conrado.



Figura 3: Vista geral do prédio.



Figura 4: Vista do hall social.



Figura 5: Sala.



Figura 6: Varanda.



Figura 7: Circulação intima - dormitórios



Figura 8: Dormitório 1.



Figura 9: Suíte 1.



Figura 10: Banheiro da suíte 1.



11: Banheiro da suíte 1, outro ângulo. Figura



Figura 12: Suíte 2.

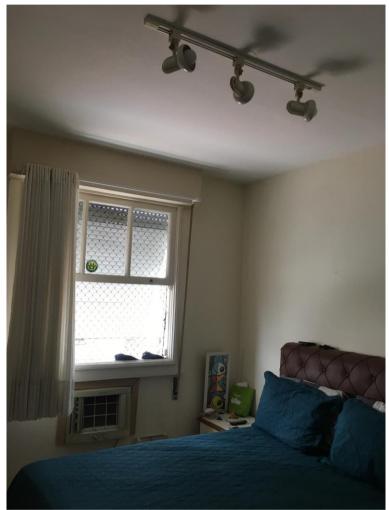


Figura 13: Suíte 2, outro ângulo.

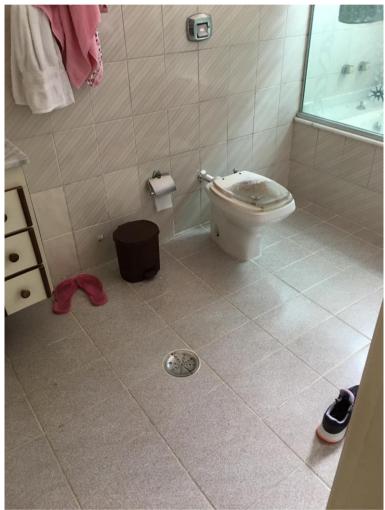


Figura 14: Banheiro da suíte 2.



Figura 15: Banheiro da suíte 2, outro ângulo



Figura 16: Suíte 3.



Figura 17: Banheiro da suíte 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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 1006845-67.2018.8.26.0562 e código 67FF5F8.

A295167 / IBAPE

1879

ARQUITETO CAU



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 nº 31, localizado no 3° andar ou 4° pavimento do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, nº 18, o valor de mercado de:

$$VI = 630.906,95$$

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

$$VI = 631.000,00$$

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 <u>Garagens nº 15 e 16</u>, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, nº 18, será calculado como seque:

Vu apto
$$31 = 3.526,59/ m^2$$

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

Vu garagem $15 = 3.526,59 \times 0.5$

Vu garagem 15 = 1.763,29

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

Vu garagem 15 x m²

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

Ou seja, em números redondos:

Vu garagem 15 = 21.000,00

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

Vu garagem 16 x m²

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

Ou seja, em números redondos:

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 nº 31, localizado no 3° andar ou 4° pavimento do Edifício San Conrado, sito à Rua Egydio Martins, nº 18, e garagens 15 e 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

APÊNDICE

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa. Comprovante de Cálculo.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

500					GeoAvalia	fls. 360
umidesk						
	ELEM	ENTO S DA	AVALIA	ÇÃO		
DADOS DA FICHA 1						
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS	SP - 2021		٥	UTILIZADO DATA I	DA PESQUISA:	10/03/2021
SEIOR: 79 QUADRA: 17	ÍNDICE DO LOCA	AL: 3.037,00	СН	AVE GEO GRÁFICA :	:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
CEP: UF: SP	Montenegro ARRO: Aparecida		(CIDADE: SANTOS - S	NÚMERO : 371 SP	
DADOS DA REGIÃO						
⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE D	OLETA DE ESGOTO ISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_		ÃO PÚBLICA		
DADOS DO TERRENO			1.00			
ÁREA (Ar) M²: 1,00 ACESSBLDADE: Dire ta TOPOGRAFIA: plano CONSSTÊNCIA: se c o	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Regular	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) ESQUINA:): 1,0 Nã o	
DADOS DO APARTAMENTO						1
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	to ESTADO : O	nig in a l	FACE	Sul		
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: DIMENSÕES A. PRIVATIVA M²: 120,00 EDIFÍCIO DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1	ÁREA COMUM M²	ARTO EMPREO	XA: 0,0		regular 1 VAGAS D TO TALM ² : 0 SALÃO DE	120,00
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND FATORES ADICIONAIS	: 0 SUP	ERIO RES :	0 A		0 SUB-SO	FESTAS: 0 LOS: 0
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03: 1	,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06: 1	,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA: Oferta VALOR VI MOBILÁRIA: Aliança CONTATO: Rosa OBSERVAÇÃO:	ENDA (R\$): 630.000,00		VAIO	R LOCAÇÃO (R\$) : 0	TELEFO NE	· (13)-997767
RESULTADO DA HOMOGENEZ	ZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATOR	S ADICION	IAIS	VALORES/ VA	RIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc :	-21,16 FTADICI	ONAL01:	0,00	VALOR UNITÁ	RIO:	4.725,
DBSOIESCÊNCIA Fobs:	-776,16 FTADICI	ONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZ	ΆÇÃΟ:	3.927,
PADRÃO Fp:	0,00 FTADICI	ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:		0,83
VAGAS	0,00 FTADICI	ONAL04:	0,00			
	FTADICI	ONAL05:	0,00			•
	FTADICI	ONAL06:	0,00			
						0,83



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

500				fls. 36	021 021 021 0 dos
unidesk					2170
	ELEM	ENTOS DA AV	АЦАÇÃО		S. L.S.
DADOS DA FICHA 2					<u>2</u>
NÚMERO DA PESQUISA: SANTO S	- SP - 2021		UIILZADO DATA	-	021
SEIOR: 79 QUADRA: 54	ÍNDICEDO LOCA	L: 2.678,00	CHAVE GEO GRÁFICA	A:	0
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Amaral Gurgel COMP.: BA	AIRRO : Ponta da Praiz		CIDADE: SANTO S	NÚMERO: 41	0.05
CEP: UF: SP	inno: ronta da riala	1	CIDADE: SANIOS	- DF	Š.
DADOS DA REGIÃO					021
MELHO RAMENTOS:					03
_	COLETA DE ESGOTO DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	NAÇÃO PÚBLICA		Sao Paulo protosolado em 17/03/2021 às 20:05
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M ² : 1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00			proto
ACESSBLDADE: Dire ta IOPOGRAFIA: pla no	FORMATO:	Regular	ESQ UINA:	Nã o	9
CONSISTÊNCIA: se c o					<u>с</u>
DADOS DO APARTAMENTO					S. S.
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	to ESTADO : O r	iginal]	FACE: Norte		
CARACTERISTICAS PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADR	ÃO: 1,92	6 CONSERVAÇÃO: c	- regular	O O Estado o
COEF. DEP. (k): 0,687 DADE :	30 anos FRAÇÃO:	0,00 TAXA :	0,00 VAGAS COB.:	1 VAGAS DESCOB.:	0 2
DIMENSÕES	(DDA GOMENTA MA	0.00	A.D.A.G.D.W. 150	mo ma z 350 150 00	, <u>i</u>
A. PRIVATIVA M ² : 150,00 EDIFÍCIO	ÁREA COMUM M ²	0,00 G	ARAGEM M ² 0,00	TO TALM ² : 150,00	, 6
DORMIIÓ RIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADO RES: 0 PLAYGROUND FATO RES ADICIONAIS		ARTO EMPREGADAS ERIORES: 0	S: 1 PSCNA: APTO/ANDAR:	0 SAIÃO DE FESTAS: 0 SUB-SOIOS: 1,00 1,00 TELEFONE: (13)-97 ARIAÇÃO ÁRIO: 3 IZAÇÃO: 5	0 0 SOSA e Tribun
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00 A	DICIONAL03:	1,00	Ą.
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	<u>6</u>
DADOS DA TRANSAÇÃO					2
NATUREZA: Oferta VALORV	ENDA (R\$): 600.000,00	,	VALOR LO CAÇÃO (R\$) :	0,00	A A
MOBILÁRIA:					, G
SONTATO: Silvia Simone				TELEFONE: (13)-97	740795 a
OBSERVAÇÃO:					ment
					<u>:</u>
	~ ~				j.
RESULTADO DA HOMOGENEZ	-	W 1 DT 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2		. Dr. 0 7 0	, .
FATORES NORMA IBAPE/ SP		S ADICIONAIS	VALORES/ V	ARIAÇAO	ν π
LOCALZAÇÃO Floc:	78,24 FTADICIO	_	VIIII IV CIVIII	ARIO:	5.600,00
) BSO LESCÊN CIA Fobs:	-381,48 FTADICI O		HOMOGENE	IZAÇÃO:	3.296, ° <u>2</u>
PADRÃO Fp:	0,00 FTADICIO	ONAL03: 0,	00 VARIAÇÃO:		0,915
VAGAS	0,00 FTADI CIO	ONAL04: 0,	00		ý
	FTADICIO	ONAL 05: 0,	00		otor
	FTADICIO	ONAL06: 0	00		<u></u>
					90
					4



500					GeoAvalia	fls. 362
unidesk						
	ELEMI	ENTO S DA	AVALIA	ÇÃO		
DADOS DA FICHA 3						
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS-	SP - 2021			UIILIZADO DAT	A DA PESQUISA:	10/03/2021
SEIOR: 88 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCA	L: 0,00	СН	AVE GEO GRÁFIO	CA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
	uim Montenegro ARRO: Pontada Praia		•	CIDADE: SANTO S	NÚMERO : SN S - SP	
CEP: UF: SP						
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS: ¬¬ pavimenta cão .	OLETA DE ESGOTO	DEDE DE	T III MINITAL A C	ÃO PÚBLICA		
⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE D	OLEIA DE ESGOTO ISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	X REDE DE X A CA		AU PUBLICA		00
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²: 1,00 ACESSBLIDADE: Dire ta	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Regular	1,00	PROF. EQUIV. (ESQUINA:	Pe): 1,0 Nã o	00
IOPOGRAFIA: plano CONSBIÊNCIA: seco						
DADOS DO APARTAMENTO						
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	to ESTADO : O ri	gina l	FACE	: Sul		
CARACTERISTICAS PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADR	ÃO:	1,926 CC	ONSERVAÇÃO : o	: - regular	DESCOB.: 0
COEF. DEP. (k): 0,620 DADE:	35 anos FRAÇÃO:	0,00 TAX	XA : 0,0	00 VAGAS COB.:	1 VAGAS I	DESCOB.: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M ² : 168,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAG	EEM M² 0,00	TO TALM ² :	168,00
EDIFÍCIO	AREA CUMUM M²	0,00	GAKAU	₹153¥1 1¥1.~ U,UU	IU IALM":	100,00
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUND FATORES ADICIONAIS	_	RTO EMPREG RIORES :	_	1 PISCINA: PTO/ANDAR:	0 SAIÃO DI 0 SUB- SO	E FESTAS: 0
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADET	NAL03:	1,00	
		1,00			,	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	ONAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO				~		
	ENDA (R\$): 600.000,00		VALOI	R LO CAÇÃO (R\$)	: 0,00	: (13)-323680
MOBILÁRIA: Vivareal - Cod CONTATO: Ana Lucia	. ap 182				ጥር ድርሳ እ ነ ይ	: (13)-323680
OBSERVAÇÃO:					IMAAAUNE	(15) 020000
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	ZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		S ADICION.	AIS	VALO RES/	VARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIO		0,00	VALOR UNI	-	3.214
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-99,54 FTADICIO	NAL02:	0,00	HOMOGEN		3.114
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIO		0,00	VARIAÇÃO	•	0.06
VAGAS	-,		0,00	viilun ÇAU	•	0,90
IMMD	0,00 FTADICIO FTADICIO		0,00			
	FTADICIO	NALU6:	0,00			



5					GeoAvalia	fls. 363
unidesk						
	ELEM	ENTO S DA	AVALIA	ÇÃO		
DADOS DA FICHA 4						
NÚMERO DA PESQUEA: SANTO S	- SP - 2021			Unizado dat	A DA PESQUISA:	10/03/2021
SEIOR: 88 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCA	L : 0,00	СН	AVE GEOGRÁFIC	CA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Avenida Dino Bueno COMP.: BA CEP: UF: SP	ARRO : Ponta da Praiz	ì	•	CIDADE: SANTO S	NÚMERO: SN S - SP	
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS:						
PAVMENTAÇÃO 🔀 REDE DE O	COLETA DE ESGOTO DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_		ÃO PÚBLICA		00
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²: 1,00 ACESSBLIDADE: Dire ta	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Regular	1,00	PROF. EQUIV. (ESQUINA:	Pe): 1,0 Nã o	
IOPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco						1
DADOS DO APARTAMENTO						
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	nto ESTADO : Or	ig in a l	FACE	: Le ste		
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento médio c/ elev.				ONSERVAÇÃO:	_	DESCOB.: 0
COEF. DEP. (k): 0,620 DADE:	35 anos FRAÇÃO:	0,00 TAX .	A : 0,0	00 VAGAS COB.:	1 VAGAS I	DESCOB.: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M²: 150,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	EM M² 0,00	TO TALM ² :	150,00
EDIFÍC IO		•		,		
DORMIIÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUNI	_	ARTO EMPREGA ERIORES:	_	1 PISCINA: PTO/ANDAR:	0 SAIÃO DE 0 SUB-SO	E FESTAS: 0
FATO RES ADICIONAIS						
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
	ENDA (R \$): 630.000,00		VALOI	R LOCAÇÃO (R\$)	: 0,00	:
	I. 292-IUM278789				HERE ESSAN AND	. (13_333100)
CONTATO: Lopes OBSERVAÇÃO:					TELEFO N E	: (13)-3321925
•						
RESULTADO DA HOMOGENEI	ZAÇÃO					: (13)-332192
FATORES NORMA IBAPE/SP	-	S ADICIONA	AIS	VALO RES/	VARIACÃO	
IOCALZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIO		0,00	VALOR UNI	-	3.780,
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-117,06 FTADI CIO	NAL02:	0,00	HOMOGEN		3.662,
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIO		0,00	VARIAÇÃO	•	n 98
VAGAS	-,		0,00	VAIWAÇAU	•	0,96
MAN	0,00 FTADICIO		0,00			
			0,00			
	FTADICIO	MALUb:	0,00			
						•
						1



474					GeoAvali	fls. 364 66 66 66 66 66 66 66 66 66 66 66 66 6
unidesk						7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7
	E	LEMENTOS DA	A AVALIA	ÇÃO		ù H
DADOS DA FICHA 5						× .
TÚMERO DA PESQUISA: SANTO S	- SP - 2021		_	_	A DA PESQUISA:	10/03/2021
ETOR: 88 QUADRA: 12	ÍNDICEDO	LOCAL: 3.276,00) СН	AVE GEOGRÁFIC	CA :	2) 2
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
NDEREÇO: Avenida Doutor Epitá COMP.: 5° andar B.	icio Pessoa AIRRO: Pontada	. Praja	,	CIDADE: SANTO S	NÚMERO: 674	ا ک
EP: UF: SP	THE CONTRACTOR			oblibe. Sinvio	<i>,</i> 51	,
DADOS DA REGIÃO						200
MELHO RAMENTOS:						103
<u> </u>	COLETA DE ESGO	_	-	ÃO PÚBLICA		£
	DISTRIBUIÇÃO DE A	ÁGUA 🛛 TVAC	CABO			Ç
DADOS DO TERRENO						00 Out 17/02 5000 A 17/02 5000
REA (Ar) M ² : 1,00 CESSBIJDADE: Dire ta	TESTADA - (c f) FORMATO:		1,00	PROF. EQUIV. (ESQUINA:	Pe): 1, Nã o	00
OPOGRAFIA: plano	FURMATU:	, neguar		ESQ UINA:	14a U	<u> </u>
CONSISTÊNCIA: se c o						à
DADOS DO APARTAMENTO						
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	nto ESTADO	O:Original	FACE	: Le ste		
CARACTERISTICAS	COEE	DADDÃO :	1 996	ONSERVAÇÃO : 0	rogular	DESCOB.: 0 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5
ADRÃO: apartamento médio c/ elev. OEF. DEP. (k): 0,547 IDADE:		PADRÃO : CÃO : 0,00 TA) NSERVAÇAO : 0) OVAGAS COB.:		DESCOB.: 0 S
DIMENSÕES					_ ,	
PRIVATIVA M²: 152,00	ÁREA COMUM	M ² 0,00	GARAC	EEM M² 0,00	TO TALM ² :	152,00
EDIFÍCIO ORMIIÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PIAYGROUNI	W.C. : 3 D : 0	QUARTO EMPRE SUPERIORES:		1 PISCINA: PTO/ANDAR:		E FESTAS: 0 E
FATORES ADICIONAIS						Ó
						Š C
ADICIONAL01: 1,00	ADEDNAL02:	,	ADICI	ONAL03:	1,00	SO CO
ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL02:	,		ONAL03: ONAL06:	1,00 1,00	VOC VOC
ADEDNAL01: 1,00 ADEDNAL04: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO	ADICIONAL05:	1,00	ADICI	ONAL06:	1,00	VOCA VCASI CCASI
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIOR V		1,00	ADICI		1,00	* C d o i i C d o i i C d o i i c i c i c i c i c i c i c i c i c
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIOR V MOBILÁRIA: Alinaça	ADICIONAL05:	1,00	ADICI	ONAL06:	1,00	€ (13)-997767
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIOR V	ADICIONAL05:	1,00	ADICI	ONAL06:	1,00	E: (13)-997767
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIOR V MOBILÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa	ADICIONAL05:	1,00	ADICI	ONAL06:	1,00	E: (13)-997767
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIOR V MOBILÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa	ADICIONAL05:	1,00	ADICI	ONAL06:	1,00	E: (13)-997767
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIOR V MOBILÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa	ADICIONAL05:	1,00	ADICI	ONAL06:	1,00	E: (13)-997767
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VALOR V LOBILÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa BSERVAÇÃO: RESULTADO DA HOMOGENE	ADICIONAL 05: ENDA (R\$): 650.0	1,00	VAIO	ONAL06:	1,00 : 0,00 TELEFO N	E: (13)-997767
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIOR V IOBILIÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa B S E R V A ÇÃO: RESULTADO DA HOMOGENE	ADICIONAL 05: TENDA (R\$): 650.0 ZAÇÃO FA	1,00	VAIO	ONAL06: R LOCAÇÃO (R\$)	1,00 : 0,00 TELEFON	E: (13)-997767&
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VALOR V IOBILIÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa O B S E R V A ÇÃO: RESULTADO DA HOMOGENE EATORES NORMA IBAPE/ SP	ADICIONAL 05: (ENDA (R\$): 650.0 (ZAÇÃO FA' -72,13 FTA	1,00 000,00 TORES ADICION	VAIOI	VALORES/V	1,00 : 0,00 TELEFON VARIAÇÃO TÁRIO:	E: (13)-997767
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIORV TOBILIÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa OBSERVAÇÃO:	ADICIONAL 05: ENDA (R\$): 650.0 EA -72,13 FT A 275,81 FT A	TO RES ADICIONALO1:	VAIOI NAIS 0,00	VAIORES/V	1,00 : 0,00 TELEFOND VARIAÇÃO IÁRIO : EIZAÇÃO :	3.848, 6, 1, 0, 52, 1, 0,
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIOR V MOBILÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa OBSERVAÇÃO: RESULTADO DA HOMOGENE EATORES NORMA IBAPE/SP LOCALIZAÇÃO Floc: OBSOLESCÊNCIA Fobs:	ADICIONAL 05: ENDA (R\$): 650.0 EA -72,13 FT A 275,81 FT A 0,00 FT A	TO RES ADICIONALO1: ADICIONALO2:	VAIO1 NAIS 0,00 0,00	VALORES/VALOR UNITED HOMOGEN	1,00 : 0,00 TELEFOND VARIAÇÃO IÁRIO : EIZAÇÃO :	3.848, 4.052, 1,052
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VAIOR V HOBILÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa OBSERVAÇÃO: CRESULTADO DA HOMOGENE CATORES NORMA IBAPE/SP LOCALIZAÇÃO Floc: OBSOLESCÊNCIA Fobs: CADRÃO Fp:	ZAÇÃO FA' -72,13 FTA 275,81 FTA 0,00 FTA 0,00 FTA	TO RES ADICIONALO1: ADICIONALO2: ADICIONALO3:	VAIO1 NAIS 0,00 0,00 0,00	VALORES/VALOR UNITED HOMOGEN	1,00 : 0,00 TELEFOND VARIAÇÃO IÁRIO : EIZAÇÃO :	3.848, § 4.052, § 6.00
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VALOR V MOBILÍARIA: Alinaça ONTATO: Rosa OBSERVAÇÃO: RESULTADO DA HOMOGENE FATORES NORMA IBAPE/SP LOCALIZAÇÃO Floc: OBSOLESCÊNCIA Fobs: PADRÃO Fp:	ZAÇÃO EA' -72,13 275,81 0,00 FTA 0,00 FTA FTA	TORES ADICIONALO1: ADICIONALO2: ADICIONALO3: ADICIONALO4:	NAIS 0,00 0,00 0,00 0,00	VALORES/VALOR UNITED HOMOGEN	1,00 : 0,00 TELEFOND VARIAÇÃO IÁRIO : EIZAÇÃO :	3.848, © 1,052, % Constitution of the constitu
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO4: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO ATUREZA: Oferta VALOR V ADILÁRIA: Alinaça ONTATO: Rosa B S E R V A ÇÃ O: RESULTADO DA HOMOGENE ATORES NORMA IBAPE/ SP OCALIZAÇÃO Floc: BSOLESCÊNCIA Fobs: ADRÃO Fp:	ZAÇÃO EA' -72,13 275,81 0,00 FTA 0,00 FTA FTA	TORES ADICIONALO1: ADICIONALO3: ADICIONALO4: ADICIONALO5:	NAIS 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	VALORES/VALOR UNITED HOMOGEN	1,00 : 0,00 TELEFOND VARIAÇÃO IÁRIO : EIZAÇÃO :	i C



500					GeoAvalia	fls. 365
unidesk						
	ELEMI	ENTO S DA	AVALIA	ÇÃO		
DADOS DA FICHA 6						
NÚMERO DA PESQUEA: SANTO S	- SP - 2021		٥	Unizado dat	A DA PESQUISA:	10/03/2021
SEIOR: 88 QUADRA:	ÍNDICEDO LOCA	L: 0,00	СН	AVE GEO GRÁFIC	CA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Rua Dr. Egídio Martins COMP.: B.	A IRRO : Ponta da Praia			CIDADE: SANTO S	NÚMERO: SN	
CEP: UF: SP	THUO : I Ulita da Hala	L	`	CIDADE: SANIO) - DI	
DADOS DA REGIÃO						
MELHO RAMENTOS:						
	COLETA DE ESGOTO DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	⊠ REDE DI ⊠ TV A CA		ÃO PÚBLICA		00
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M ² : 1,00	TESTADA - (cf) m:		1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,0	00
ACESSBLDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Nã o	
IOPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco						
DADOS DO APARTAMENTO						
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	nto ESTADO : O n	ig in a l	FACE	: Le ste		
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADR	ÃO :	1,926 CC	ONSERVAÇÃO: 0	: - regular	DESCOB.: 0
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE:	30 anos FRAÇÃO:	0,00 TAX	XA : 0,0	00 VAGAS COB.:	0 VAGAS I	DESCOB.: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M ² : 170,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	FEM M² 0,00	TO TALM ² :	170,00
EDIFÍCIO	AREA COMUM M²	0,00	GAKAG	FIMI IVI." U,UU		170,00
OORMINÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PIAYGROUNI FATORES ADICIONAIS		RTO EMPREG ERIORES :		1 PSCNA: PTO/ANDAR:	0 SAIÃO DI 0 SUB- SO	E FESTAS: 0 DIOS: 0 3.335, 2.981, 0,89
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL05:	1,00		NAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO		•			•	
	ENDA (R\$): 630.000,00		VALOI	R LOCAÇÃO (R\$)	: 0,00	
MOBILÁRIA: Vivareal - Cod			-	3 - V *T/		
CONTATO: Elton					TELEFO N E	E: (13)-974070
OBSERVAÇÃO:						
DECEMBER DO DA MOSTO CO	7.4.5.7.0					
RESULTADO DA HOMOGENEI		S A DIGION	A TC	TATO DECO	VA DIA CÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP LOCALZAÇÃO Floc:	0,00 FTADICIO	S ADICION	0,00	VALORES/V	VAKIAÇAU TÁRIO •	3 335
DBSOLESCÊNCIA Fobs :	-353,43 FTADED		0,00			0.000, 0.001
				HOMOGEN	EZAÇAU:	2.981,
PADRÃO Fp:	0,00 FTADICIO		0,00	VARIAÇÃO	:	0,89
VAGAS	0,00 FTADICIO		0,00			
	FTADICIO		0,00			
	FTADICIO	NAL06:	0,00			



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

546					GeoAvalia	fls. 366	sob o numero WSTSZ1700912992 SFF.
unidesk						7	300/
	F	LEMENTOS DA	A AVALIA	ÇÃO			25
DADOS DA FICHA	7						χ Σ
NÚMERO DA PESQUISA : SA			D	UTILIZADO DATA	DA PESQUISA :	10/03/2021	m d
SEIOR: 88 QUADRA	_	LOCAL: 2.969,00	_	AVE GEOGRÁFICA		, <u>.</u> 9	o un
DADOS DA LOCALIZAÇ	ÃO					4	80S 11 F
ENDEREÇO: Rua Egídio Ma COMP.: CEP: UF: SP	rtins BAIRRO : Ponta da	a Praia	(C IDADE: SANTO S	NÚMERO : SN - SP		21 as 20:05 sob códino 67EF5EE
DADOS DA REGIÃO							Z_α
MELHORAMENTOS:						CO	7,03
⊠ REDE DE GÁS ⊠ RE	DE DE COLETA DE ESGO DE DE DISTRIBUIÇÃO DE	_	DE L UMINAÇA ABO	ÃO PÚBLICA		; ;	2018do em 1 //U3/ 2018 8 26 0562
DADOS DO TERRENO							_
ÁREA (Ar) M²: 1,00 ACESSBIDADE: Dire ta TOPOGRAFIA: p la no	TESTADA - (cf) FORMATO		1,00	PROF. EQUIV. (P ESQUINA:	Nã o)	Sao Paulo, proto seso 1006845-67
CONSISTÊNCIA: se c o						; C	o T S S S
DADOS DO APARIAME	NTO					Č	lo de Sao
NPO DA EDIFICAÇÃO : Apa	rta me nto ESTAD	O:Original	FACE:	Sul		(ado d
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento médio		PADRÃO :		NSERVAÇÃO: C	_	ESCOB.: 0 8	inal de Justica do Esta
COEF. DEP. (k): 0,620 ID	ADE: 35 anos FRA	ÇÃO: 0,00 TA	XA : 0,0	0 VAGAS COB.:	1 VAGAS DI	ESCOB.: 0 S	Stica
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M²: 145,0	00 ÁREA COMUM	M ² 0,00	GARAG	EM M ² 0,00	TOTAL M ² :	145,00 <u>3</u>	e Ju
EDIFÍCIO DORMIIÓRIOS: 3 SUÍTES ELEVADORES: 0 PIAYG	: 1 W.C.: 3 ROUND: 0	QUARTO EMPRE SUPERIO RES:		¹ PECNA: PTO/ANDAR:	0 SAIÃO DE 0 SUB-SO	FESTAS: 0 F	KOSA e Tribunal d
ADICIONAL01: 1,0	0 ADICIONAL 02	: 1,00	ADICIO	NAL03:	1,00		ζ Σ Σ
ADICIONAL04: 1,0	0 ADICIONAL 05	: 1,00	ADICIO	NAL06:	1,00	<u> </u>	KDO LISBOA
DADOS DA TRANSAÇÃO	0						בי ה ה ה
NATUREZA: Oferta VA	ALOR VENDA (R\$): 640.	00,00	VALOF	R LOCAÇÃO (R\$):	0,00		EDUA
MOBITÁRIA: Vivare CONTATO: Eduare OBSERVAÇÃO:	al -cod. A P058 do				TELEFONE :	(13)-3236649	iado digitalmente Bor EDOARDO LISBOA ROSA e Tribu ns://esai tisp ins br/nastadi/ital/nd/ahrirConferenciaDo/
RESULTADO DA HOMO	GENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPI		TO RES ADICION		VALORES/V			1, ass
LOCALZAÇÃO Floc:	-,	ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNIT		3.972,4 3.849,4	ging
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-123,02 FT	ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENE	-	3.849,	₩
PADRÃO Fp :	0,00 FT	ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:		0,96	98 G
VAGAS	0,00 FT	ADICIONAL04:	0,00			•	e C0
	FT	ADICIONAL 05:	0,00			4	ento
	FT	ADICIONAL06:	0,00				o um
						3.972, 3.849, 0,96	Este do



500					GeoAvalia	fls. 367
unidesk						
	ELEMI	ENTO S DA	AVALIA	ÇÃO		
DADOS DA FICHA 8						
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS-	SP - 2021		Σ	UTILZADO DATA	DA PESQUISA:	10/03/2021
SEIOR: 88 QUADRA: 05	ÍNDICE DO LOCA	L: 3.352,00	СН	AVE GEO GRÁFICA	:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Rua Roberto Sandall COMP.: 11 BA CEP: UF: SP	. IRRO : Ponta da Praia		C	E IDADE: SANTO S -	NÚMERO: 28 SP)
DADOS DA REGIÃO						
MELHO RAMENTOS:						
⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE D	OLETA DE ESGOTO ISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	□ REDE DE : □ TV A CAE		ÃO PÚBLICA		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²: 1,00 ACESSBILDADE: Dire ta TOPOGRAFIA: p la no	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Regula r	1,00	PROF. EQUIV. (Pe	e): 1,00 Nã o)
CONSISTÊNCIA: se c o						
DADOS DO APARIAMENTO						
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	to ESTADO : Ref	formado	FACE:	Le ste		
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRA			NSERVAÇÃO: b		_
COEF. DEP. (k): 0,700 IDADE: DIMENSÕES	30 anos FRAÇÃO:	0,00 TAX A	A: 0,0	0 VAGAS COB.:	1 VAGAS D	ESCOB.: 0
A. PRIVATIVA M ² : 140,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAG	EM M ² 0,00	TO TAL M ² :	140,00
EDIFÍCIO DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND FATORES ADICIONAIS	_	RTO EMPREGA RIO RES :	_	¹ PISCINA: PIO/ANDAR:	0 SAIÃO DE 0 SUB- SO	FESTAS: 0 LOS: 0
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA: Oferta VALOR VI	ENDA (R\$): 600.000,00		VALOR	LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
MOBILÁRIA: CONTATO: Arleide OBSERVAÇÃO:					TELEFO N E	FESTAS: 0 IOS: 0 (13)-991099 3.857 3.310 0,85
RESULTADO DA HOMOGENEZ	Z AÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/ SP		S ADICIONA		VALORES/ VA	ARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc :	-88,14 FTADICIO		0,00	VALOR UNITÁ	RIO:	3.857
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-458,45 FTADICIO	NAL02:	0,00	HOMOGENEE	ZAÇÃO:	3.310
PADRÃO Fp:	0,00 FTADICIO	NAL03:	0,00	VARIAÇÃO:		0,85
VAGAS	0,00 FTADICIO	NAL04:	0,00			
	FTADICIO	NAL05:	0,00			
	FTADICIO	NAL06 :	0,00			



unidesk	6002
ELEMENTO S DA	A AVAUAÇÃO
DADOS DA FICHA 9	
NÚMERO DA PESQUISA: SANTO S - SP - 2021 SETOR: 89 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 DADOS DA LOCALIZAÇÃO	XUTILZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021 E CHAVE GEOGRÁFICA: 0
ENDEREÇO: Avenida Dino Bueno COMP.: BAIRRO: Ponta da Praia CEP: UF: SP DADOS DA REGIÃO	A AVALIAÇÃO SLOWN QUILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/03/2021 CHAVE GEOGRÁFICA: NÚMERO: SN CIDADE: SANTO S - SP SON CIDADE: SANTO S - SP
MELHO RAMENTOS: PAVMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DESTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A C. DADOS DO TERRENO	DE ILIMINAÇÃO PÚBLICA ABO OPE
ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: ACESSBILDADE: Direta FORMATO: Regular TOPOGRAFIA: plano CONSITÊNCIA: seco	1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00 to do on the sequence of the sequ
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original	FACE: Norte
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TA DIMENSÕES A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 0,00 EDIFÍC IO DORMIIÓRIOS: 3 SUÍIES: 1 W.C.: 3 QUARIO EMPREO	1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular CXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0 gi to the second of the sec
ELEVADORES: 0 PIAYGROUND: 0 SUPERIORES: FATORES ADICIONAIS	0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0 E
ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00	
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 DADOS DA TRANSAÇÃO	ADICIONAL03: 1,00 SO

ADICIONALU4:	1,00	ADEDI	AL03: 1,00	ADL	JNALU6:	1,00	
DADOS DA TRAN	SAÇÃO						E: (11)-987158@m
NATUREZA: Oferta	VALORV	ENDA (R\$)	: 650.000,00	VALO	R LO CAÇÃO	(R \$): 0,00	A :
MOBILÁRIA:	Vivareal - Co	d. SUZAP089	94				
CONTATO:	Favoreto					TELEFO N	E: (11)-987158000
OBSERVAÇÃO:							ente .
							alme
							ligit.
PP0777711 P.O : -							nado digitalmente
RESULTADO DA H	HOMOGENE	IZAÇAO					
FA TO RES NORMA	IBAPE/SP		FATO RES ADICIO	NAIS	VALOR	ES/ VARIAÇÃO	ass.
LOCALZAÇÃO Floc	:	0,00	FTADICIONAL01:	0,00	VALOR	UNITÁRIO:	3.656, 3 5 3.656, 3 5 3.543, 6 2
OBSOLESCÊNCIA FOR	bs:	-113,23	FTADICIONAL 02:	0,00	HOMOG	ENEIZAÇÃO:	3.543,62
PADRÃO Fp :		0,00	FTADICIONAL03:	0,00	VARIAÇ.	ÃO:	3.656 0.96 0.96 Este dodumento é cópiædo @igin
VAGAS		0,00	FTADICIONAL04:	0,00			. cóp
			FTADICIONAL 05:	0,00			uto (
			FTADICIONAL06:	0,00			nme
							о́р
							ste
							ш

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Proc 1006845-67.2018 **DATA**: 10/03/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SANTO S - SP

FATOR O FERTA/TRANSAÇÃO: 0.9 PARCEIA DE BEN FEIIO RIA: 0.8

OBSERVAÇÃO:

FA TO RES

FATOR	ÍNDICE
∑ Lo c a liza ç ã o	2.969,00
⊠ Obsole scência	Hade 35
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
Padrão	a partamento médio c/elev.
☐ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,5



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nú	m.	Endereço	Va lor Unitá rio	Homogeneização	Variação Ņu O		
\boxtimes	1	Av. Comnel Joaquim Montenegm, 371	4.725,00	3.927,68	0,8313 %		
\boxtimes	2	Rua Amaral Gurgel,41	3.600,00	3.296,75	0,9158 0,9158 0,9158		
\boxtimes	3	Avenida Coronel Joaquim Montenegro, SN	3.214,29	3.114,75	0,9690,0 80000000000000000000000000000000000		
\boxtimes	4	Avenida Dino Bueno ,SN	3.780,00	3.662,94	0,96907,00		
\boxtimes	5	Avenida Doutor Epitácio Pessoa,674	3.848,68	4.052,36	1,0529 E		
\boxtimes	6	Rua Dr. Eg íd io Martins ,SN	3.335,29	2.981,86	0,8940		
\boxtimes	7	Rua Egídio Martins,SN	3.972,41	3.849,40	0,9690,0		
\boxtimes	8	Rua Roberto Sandall,28	3.857,14	3.310,55	0,8583 ó		
\boxtimes	9	Avenida Dino Bueno ,SN	3.656,25	3.543,02	0,96900 Q		

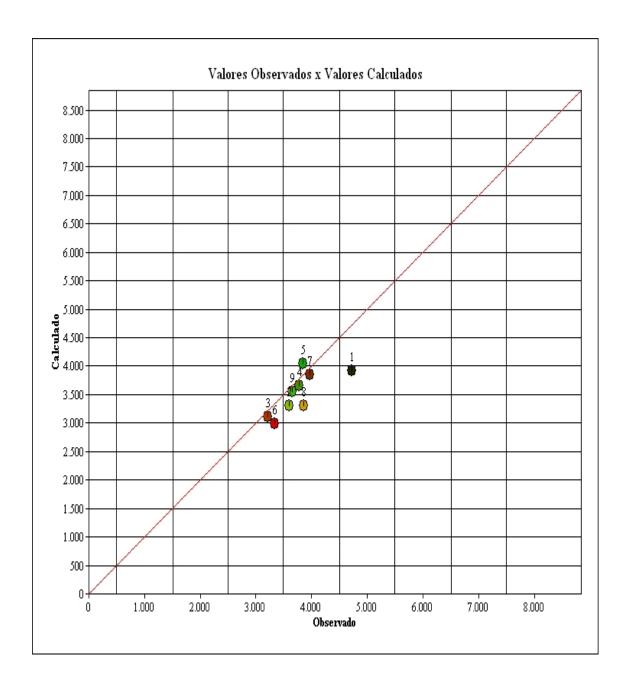


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	Х	Υ
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



ero WSTS21700912992



GeoAvaliarPro°

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Rua Egídio Martins 18 31 Ponta da Praia SANTOS - SP

Cliente: Trib unal de Justiça do Estado de São Paulo

Edificação m²: 178,90 Área terreno m²: 1,00 Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.776,56 Desvio Padrão: 433,90

- 30%: 2.643,59

+ 30%: 4.909,53

Coeficiente de Variação: 11,4900

Média Unitários: 3.526,59 De svio Padrão: 375,20

- 30%: 2.468,61

+ 30%: 4.584,57

Coeficiente de Variação: 10,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

De sc rição GRAU III			GRAUII	GRAU I			
Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáve is analisadas		Completa qto aos fatores usados no tratamento	\boxtimes	Adoção de situação paradigma		r PBU
1 3	12		5	\boxtimes	3		nterpo
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	\boxtimes	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados		l *		italime
Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	\boxtimes	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50 *a		doʻëdig
	Carac. do imóvel avaliando Quantidade mínima de dados de mercado usados Identificação dos dados de mercado	Carac. do imóvel avaliando Completa quanto a todas variáve is analisadas Quantidade mínima de dados de mercado usados Identificação dos dados de mercado Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Intervado de ajuste de cada	Carac. do imóvel avaliando Completa quanto a todas variáveis analisadas Quantidade mínima de dados de mercado usados Identificação dos dados de mercado Intervado de ajuste de cada Completa quanto a todas variáveis analisadas Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	Carac. do imóvel avaliando Completa quanto a todas variáve is analisadas Completa quo aos fatores usados no tratamento Quantidade mínima de dados de mercado usados Identificação dos dados de mercado Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Intervado de ajuste de cada Completa quo aos fatores usados no tratamento Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	Carac. do imóvel avaliando Completa quanto a todas variáve is analisadas Quantidade mínima de dados de mercado usados Identificação dos dados de mercado Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Intervado de ajuste de cada Completa quanto a todas usados os dados no tratamento Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	Carac. do imóvel avaliando Completa quanto a todas variáve is analisadas Quantidade mínima de dados de mercado usados Identificação dos dados de mercado Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Intervado de ajuste de cada Completa quo aos fatores usados analisados Adoção de situação paradigma Adoção de situação paradigma Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Completa qto aos fatores Adoção de situação paradigma	Carac. do imóvel avaliando Completa quanto a todas variáve is analisadas Completa quo aos fatores usados no tratamento Quantidade mínima de dados de mercado usados Identificação dos dados de mercado Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados Intervado de ajuste de cada O 50 a 1.25

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.526,59000

VALOR TO TAL (R\$): 630.906,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradig ma

NTERVALO MÍNMO: 3.351,87 NTERVALO MÁXMO: 3.701,31

NTERVALO MÍNMO: 3.351,87 NTERVALO MÁXMO: 3.701,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

er trip 2003/2021 às 20:05 , sob o núm Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDD LISBOA ROSA e Triblinal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2021 às 20:05, sob Para conferir o original, acesse o site https://esaj.itsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006845-67.2018.8.26.0562 e código 67FF604.