

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 1006492-85.2022.8.26.0562****Requerente:** Condomínio Edifício Perequê**Requerido:** Espólio de Orlindo Sebastião da Silva

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. 124), 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."
- **Requerente:** Condomínio Edifício Perequê
- **Requerido:** Espólio de Orlindo Sebastião da Silva
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O apartamento sob nº 36, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, e área de serviço, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do Bloco 01, com acesso pela Rua 3, correspondente ao Edifício Perequê, do Condomínio Litoral Sul, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Coury, situado na Avenida Martins Fontes, nº 1051, no bairro Saboó, no perímetro urbano desta Comarca, objeto da matrícula nº 32.733 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP.
- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

II - INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

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

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos passíveis de comparação segura. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do 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 julho de 2023.

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, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal nº 23, setor fiscal nº 19, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Martins Fontes, Rua Pio XII e Rua Vivaldo de Almeida Nery.
- Zona: ZNII - Zona Noroeste 2, 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 irregular.
 - Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: Residencial.
 - Padrão construtivo: Simples com elevador.

- Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples.
- Descritivo do imóvel: "O apartamento sob nº 36, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, e área de serviço, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do Bloco 05, com acesso pela Rua 3, correspondente ao Edifício Perequê, do Condomínio Litoral Sul, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Coury, situado na Avenida Martins Fontes, nº 1051, no bairro Saboó, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área total de 67,87 m², área útil de 57,73 m², área comum de 10,14 m² e a fração ideal no terreno de 0,16447368%, confrontando, no sentido de quem do hall de circulação do andar olhar para a porta de entrada, com o hall de circulação; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 05; pelo lado direito e fundos com as áreas comuns do condomínio, cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio." Tudo conforme a matrícula nº 32.733 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos

(fls. 79/81). O endereço atual é Rua Flamínio Levy, 71, bairro Saboó, Santos/SP.

- Idade aparente: 40 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 04/07/2023 às 09:30 e 17/07/2023 às 14:00, conforme comunicado ao patrono da parte, por e-mail e com a antecedência necessária. O acesso ao imóvel foi franqueado ao profissional subscritor, pela síndica a Senhora Vanda e o vizinho de porta, o Sr. Francisco. Desse modo, 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.
Fonte: Google



Figura 2: Vista geral do Edifício Perequê.

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



Figura 3: Outro ângulo.



Figura 4: Acesso principal.

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



Figura 5: Hall social.



Figura 6: Porta da unidade 36, bloco 1.



Figura 7: Cozinha.



Figura 8: Área de serviços, acoplada a cozinha.



Figura 9: Sala.



Figura 10: Sala, outro ângulo.



Figura 11: Dormitório 1.



Figura 12: Dormitório 2.



Figura 13: Banheiro irregular, acoplado ao dormitório 2.



Figura 14: Banheiro social.

IV - AVALIAÇÃO

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

$$\mathbf{VI = 152.900,79}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 153.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "O apartamento sob nº 36, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, com área de serviço, banheiro, localizado no 3º andar do Bloco 05, com acesso pela Rua Flamínio Levy, 71, bairro Saboó, Santos/ SP, é:

R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta 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 16 (dezesseis) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 18 de julho de 2023.

Eduardo Lisboa Rosa
Perito Judicial nomeado
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.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2023
 SETOR : 23 QUADRA : 19 ÍNDICE DO LOCAL : 345,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Flaminio Levy NÚMERO : 100
 COMP.: BARRO : Sa bo ó CIDADE : SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Reg ula r ESQ UNA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se c o

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : O r i g i n a l FACE : Sul

C A R A C T E R I S T I C A S

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

E D I F Í C I O

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

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 179.160,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal - cod. 344572

CONTATO : New core

TELEFONE : (11)-458042

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-227,69	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.780,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.552,00
		VARIÇÃO : 0,91

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 2

 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2023

SETOR : 23 QUADRA : 19 ÍNDICE DO LOCAL : 345,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Flaminio Levy NÚMERO : 73

COMP.: BARRO : Saboó CIDADE : SANTO S - SP

CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

C A R A C T E R I S T I C A S

 PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

E D I F Í C I O

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

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivereal cod. JC0021

CONTATO : L Sato

TELEFONE : (13)-992050

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-228,76	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.793,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.564,00
		VARIÇÃO : 0,91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2023 às 10:59 sob o número WST523702939342. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006492-85.2022.8.26.0562 e código w65JXoBC.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/07/2023

SETOR : 23 **QUADRA :** 19 **ÍNDICE DO LOCAL :** 345,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Flaminio Levy **NÚMERO :** SN

COMP.: **BARRO :** Saboó **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,470 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,527 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 58,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 58,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 175.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal cod. 11122

CONTATO : Odair

TELEFONE : (13)-304155

OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-148,40	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.715,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.567,00
		VARIÇÃO : 0,94

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/07/2023

SETOR : 23 **QUADRA :** 19 **ÍNDICE DO LOCAL :** 345,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Flaminio Levy **NÚMERO :** SN

COMP.: **BARRO :** Saboó **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,470 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 58,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 58,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 180.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal cod. JC0021_2-2294412

CONTATO : L. Sato

TELEFONE : (13)-992050

OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-228,76	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.793,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.564,00
		VARIÇÃO : 0,91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2023 às 10:59:59 sob o número WST523702939342. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006492-85.2022.8.26.0562 e código w65JXoBC.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/07/2023

SETOR : 23 **QUADRA :** 19 **ÍNDICE DO LOCAL :** 345,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Maria Mercedes Fea **NÚMERO :** 268

COMP.: **BAIRRO :** Saboó **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,470 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k) : 0,438 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 58,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 58,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 168.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Vivereal cod. 9450

CONTATO : Gávea

TELEFONE : (13)-991988

OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	252,36	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.606,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.859,00
		VARIÇÃO : 1,09%

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 6

 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2023

SETOR : 23 QUADRA : 19 ÍNDICE DO LOCAL : 345,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Maria Mercedes Fea NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Saboó CIDADE : SANTO S - SP

CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

C A R A C T E R I S T I C A S

 PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

E D I F Í C I O

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

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivereal cod. 9638

CONTATO : Família imóveis

TELEFONE : (13)-3232196

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-228,76	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.793,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.564,00
		VARIÇÃO : 0,91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2023 às 10:59 sob o número WST523702939342. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006492-85.2022.8.26.0562 e código w65JXoBC.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2023
 SETOR : 23 QUADRA : 19 ÍNDICE DO LOCAL : 345,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Renata Camara Agondi NÚMERO : 100
 COMP.: BARRO : Saboó CIDADE : SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

C A R A C T E R I S T I C A S

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,555 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

E D I F Í C I O

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

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 199.430,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivereal cod. 122597G

CONTATO : New core

TELEFONE : (11)-458042

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-285,48	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.094,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.809,00
		VARIÇÃO : 0,90

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 8

 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2023

SETOR : 23 QUADRA : 19 ÍNDICE DO LOCAL : 345,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Vivaldo de Almeida Nery NÚMERO : 78

COMP.: BARRO : Sabão CIDADE : SANTO S - SP

CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

C A R A C T E R I S T I C A S

 PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

E D I F Í C I O

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

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.050,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivereal Cod. AP 0866

CONTATO : Veneu

TELEFONE : (11)-999885

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-241,53	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.949,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.707,00
		VARIÇÃO : 0,91

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIPÇÃO : 1006492-85.2022.8.26.0562 - SABO Ó

DATA : 18/07/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

0,8

OBSERVAÇÃO :

Vistoria interna realizada - Acompanharam a vistoria a SÍNDICA Sra Vanda e o vizinho Sr. Francisco

Foi realizada um banheiro irregular, que será desconsiderado do cálculo de

FA T O R E S

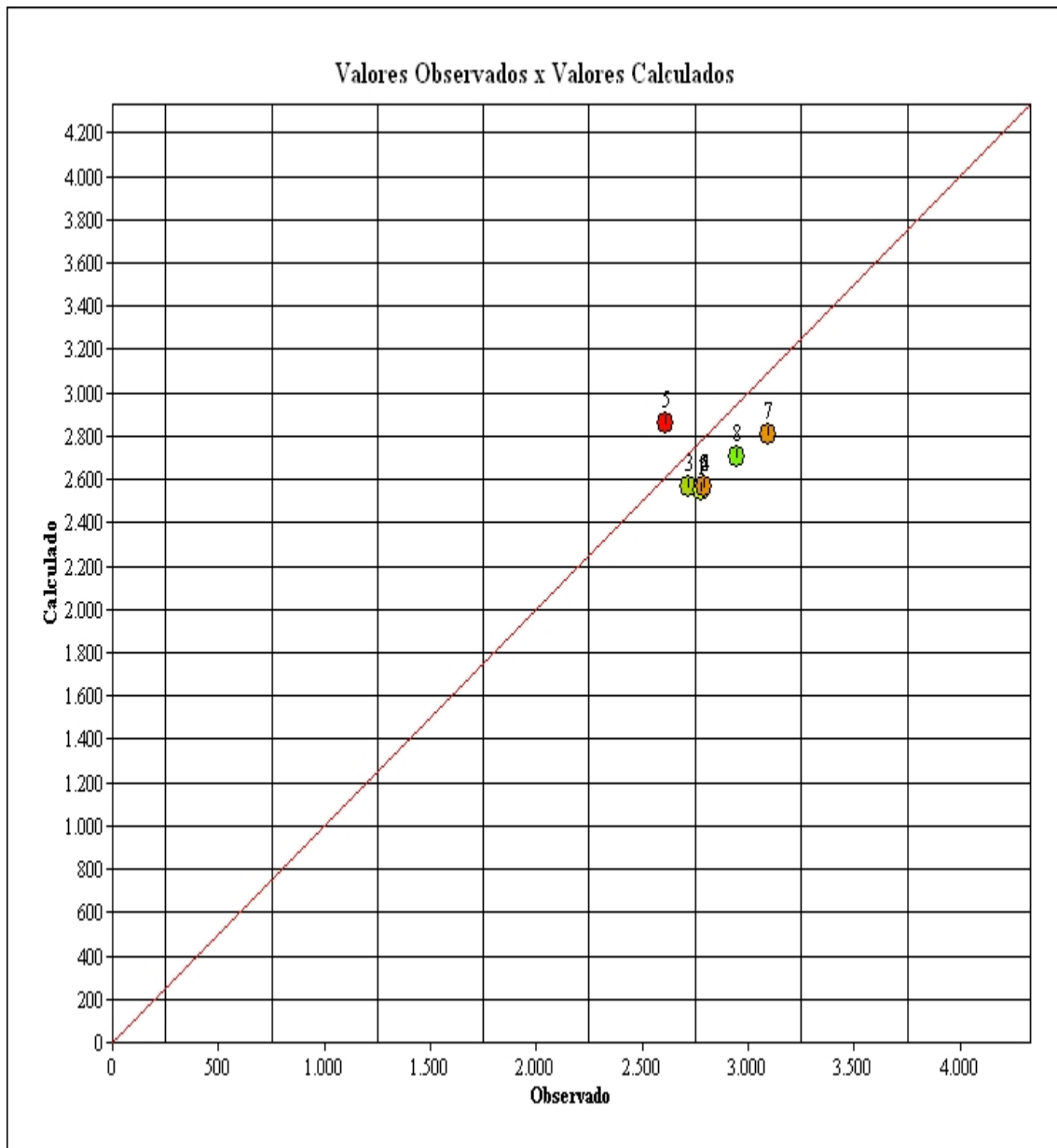
FA T O R	Í N D I C E
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	345,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	40
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples / elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁ RIO S

Núm .	Ende re ço	Va lor Unitá rio	Hom oge ne iza çã o	Va ria çã o
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Fla m ínio Le vy ,100	2.780,07	2.552,38	0,9181
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Fla m ínio Le vy ,73	2.793,10	2.564,34	0,9181
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Fla m ínio Le vy ,SN	2.715,52	2.567,12	0,9454
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Fla m ínio Le vy ,SN	2.793,10	2.564,34	0,9181
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Ma ria Me rce des Fe a ,268	2.606,90	2.859,25	1,0968
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Ma ria Me rce des Fe a ,SN	2.793,10	2.564,34	0,9181
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Re na ta Ca ma ra Ag on di ,100	3.094,60	2.809,12	0,9077
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Vi va ldo de Al me ida Ne ry ,78	2.949,05	2.707,52	0,9181

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	2.780,07	2.552,38
2	2.793,10	2.564,34
3	2.715,52	2.567,12
4	2.793,10	2.564,34
5	2.606,90	2.859,25
6	2.793,10	2.564,34
7	3.094,60	2.809,12
8	2.949,05	2.707,52

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Apartamento **Local :** Rua Flaminio Levy 7136 Saboó SANTOS - SP **Data :** 18/07/2023

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 57,73

Modalidade : Venda

Distribuição espacial
VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 2.815,68

Desvio Padrão : 147,36

- 30% : 1.970,98

+ 30% : 3.660,39

Coefficiente de Variação : 5,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 2.648,55

Desvio Padrão : 125,82

- 30% : 1.853,99

+ 30% : 3.443,12

Coefficiente de Variação : 4,7500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.648,55

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.648,55000

VALOR TOTAL (R\$): 152.900,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.585,61

INTERVALO MÍNIMO : 2.585,61

INTERVALO MÁXIMO : 2.711,49

INTERVALO MÁXIMO : 2.711,49

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 18/07/2023 às 10:59, sob o número WST523702939342. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006492-85.2022.8.26.0562 e código kW77kXq.