

eduardo lisboa rosa

ARQUITETO CREA5061184798

xx4
e

EXMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

LA

Processo nº 1012/04

Reqte: Condomínio Edifício Mont Pelier

Reqdo: Nilton Pires

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU 570125, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.^a as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O

2.



1ª PARTE: - P R E S S U P O S T O S .

1 - **Requerente:** Condomínio Edifício Mont Pelier

2 - **Requerido:** Nilton Pires

3- **Objetivo do Trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."

4 - **Objeto da Avaliação:**

4.1 - **Individualização.**

Trata-se de avaliar o seguinte bem:

Apartamento de n° 43, sito a Avenida Senador Pinheiro Machado, 930, bairro Marapé, Município de Santos, conforme consta na matrícula n° 26.148 do 3° Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

22/6


4.2 - Informações complementares.

Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram efetuados investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrição normativas.

O presente trabalho 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.

2,



5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

2.

2ª PARTE: - GENERALIDADES

- GENERALIDADES

Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário procurará, no desenvolvimento da apresentação da questão, fazê-lo com objetividade, evitando-se a prolixidade na redação dos fatos analisados e coligidos.

Sendo assim, será apresentado individualmente de forma sucinta, as características e os cálculos de cada imóvel.

No caso presente, para determinação do valor unitário de imóveis na região do imóvel avaliando, empregar-se-á o Método Comparativo Direto, a partir de uma coleta de dados do mercado imobiliário.

2.1 - VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento por Fatores

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e

2

779
[Handwritten signature]

quantidade de informações
colhidas no mercado..."

"No caso de comparação direta
de dados de mercado,
identificar o valor de mercado
do bem por meio de tratamento
técnico dos atributos dos
elementos comparáveis,
constituintes da amostra."

"... A composição da amostra
representativa de dados de
mercado de imóveis com
características, tanto quanto
possível, semelhante às do
avaliando, usando-se toda a
evidencia disponível."

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afins de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os 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 se homogeneizar quanto:

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

Os valores serão calculados para NOVEMBRO DE 2012.

Sendo assim, passamos a apresentar as características e os cálculos avaliatórios do imóvel em questão.

[Handwritten signature]

3ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS
- VISTORIA E AVALIAÇÃO

3.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- Aspectos Físicos

- Relevo: plano.
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

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.

2.

3.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Aspectos físicos

- Relevo: plano
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

- Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido pela maioria dos equipamentos comunitários da região.

- Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins residenciais. Localizado na quadra fiscal nº 010, setor fiscal nº 64, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Gaspar Ricardo, Rua Saturnino de Brito e Rua João Caetano.

De acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º 312 de 23 de novembro de 1998, o imóvel está localizado na zona "ZI - Zona da Intermediária".

- Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

2.

3.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

- Aspectos físicos

O imóvel encerra uma área total construída de 133,09 m² sendo 111,31 m² de área útil e 21,78 m² de área comum pertencendo-lhe no terreno, uma fração ideal 1,95% do todo, conforme consta na ficha 1 da matrícula n° 26.148 do 3° Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

O imóvel possui o padrão construtivo classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP", sendo "Apartamento padrão Médio com Elevador".

A idade aparente do imóvel é de 30 (trinta) anos e o estado de conservação adotado ao imóvel é "Regular", de acordo com o critério do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento.

- Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso para as quais foi destinada.

- Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.



3.4. VISTORIA.

Apesar da vistoria externa ter sido realizada com sucesso, não foi possível fotografar internamente a unidade objeto da perícia, além do levantamento de dados, obtiveram-se as fotografias diante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



FOTO 01:- Vista geral do imóvel.

2.

786
[Handwritten signature]



FOTO 02:- Outro ângulo.

[Handwritten signature]

785
[Handwritten signature]



FOTO 03: Vista dos acessos.



FOTO 04: Vista da Avenida Senador Pinheiro Machado, sentido praias.

[Handwritten number 2]

3.5 - AVALIAÇÃO.

Nesta parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de NOVEMBRO DE 2012.

3.5.1 - VALOR DO IMÓVEL

3.5.2 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos e comprovante de cálculo, objeto do ANEXO 01.

3.5.3 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel

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

VI = 466.031,59, portanto,

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

VI = 466.000,00

782
R

4ª PARTE:- RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado correspondente ao imóvel em questão será:

Apartamento n° 43 situado à Avenida Senador Pinheiro Machado, 930, bairro Marapé - Município de Santos, Estado de São Paulo.

➔ **R\$ 466.000,00**

(quatrocentos e sessenta e seis mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: NOVEMBRO DE 2012.

2.

389

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito o presente laudo de 15 (quinze) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

pede deferimento.

Santos, 12 de novembro de 2012.

Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto, CAU 570125

789

APÊNDICE
RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

2.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

790

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 950,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2012
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Pinheiro Machado

COMPL.: 83 BAIRO : Marapé

UF : SP

NÚMERO : 930

CIDADE : SANTOS - 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: 24,32 TESTADA - (ct) m: 0,91 PROF. EQUIV. (Pe): 26,73
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 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: 85,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 430.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO: Alexandre

TELEFONE : (13)3289-3141

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.552,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.552,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

793
[Handwritten Signature]

DADOS DA FICHA 2

GRUPO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012
QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 950,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2012
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Senador Pinheiro Machado
BAIRRO : Marapé NÚMERO : 793
UF : SP CIDADE : SANTOS - 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: 29,13 TESTADA - (ct) m: 0,95 PROF. EQUIV. (Pe): 30,66
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
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): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 92,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 470.000,00
IMOBILIÁRIA:
CONTATO: Rosa TELEFONE: (13)3289-4066
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.597,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -733,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.864,75
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8406
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

[Handwritten Signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

792

DADOS DA FICHA 3

LOCAL DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2012
 QUADRA: 012 ÍNDICE DO LOCAL: 950,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/11/2012
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Senador Pinheiro Machado
 BAIRRO: Marapé
 UF: SP

NÚMERO: 839
 CIDADE: SANTOS - 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: 28,00 TESTADA - (ct) m: 0,94 PROF. EQUIV. (Pe): 29,79
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 460.000,00
 IMOBILIÁRIA: TELEFONE: (13)3225-1806
 CONTATO: Junior
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -547,21	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.052,79
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8810
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

27/3
J

DADOS DA FICHA 4

TIPO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

Nº: 64

QUADRA : 012

ÍNDICE DO LOCAL : 950,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2012

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Senador Pinheiro Machado

Nº: 33

BAIRRO : Marapé

NÚMERO : 839

UF : SP

CIDADE : SANTOS - SP

DADOS DA REGIÃO

CONDICIONAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 28,00 TESTADA - (cf) m: 0,94 PROF. EQUIV. (Pe): 29,79
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
UMIDADE: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

TIPO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
EF. DEP. (k): 0,822 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

DETALHES DO APARTAMENTO

QUARTOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
BANHEIROS: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

CONDICIONAMENTO: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 460.000,00

AGÊNCIA

CONTATO: Meschini

TELEFONE: (13)3285-3300

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.600,00
OBsolescência Fobs: -604,38	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.995,62
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8686
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

794

DADOS DA FICHA 5

TÍTULO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

Nº: 64

QUADRA : 010

ÍNDICE DO LOCAL : 950,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2012

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

RUA : Avenida Senador Pinheiro Machado

Nº: 71

BAIRRO : Marapé

NÚMERO : 930

CIDADE : SANTOS - SP

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

IMPROVAMENTOS :

ALVENARIA REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

(Ar) M²: 31,15 TESTADA - (cf) m: 1,07 PROF. EQUIV. (Pe): 29,11
 VISIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 SISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

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

ÁREAS

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

DETALHES

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 530.000,00

PROPRIETÁRIO

NOME: Luis

TELEFONE: (13)3877-8200

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.669,23
OBsolescência Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.669,23
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	

2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

7915

DADOS DA FICHA 6

LOCAL DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2012

64

QUADRA: 010

ÍNDICE DO LOCAL: 950,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/11/2012

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Senador Pinheiro Machado

5º andar

BAIRRO: Marapé

NÚMERO: 934

UF: SP

CIDADE: SANTOS - SP

DADOS DA REGIÃO

COMPLEMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

(Ar) M²: 25,01 TESTADA - (cf) m: 0,92 PROF. EQUIV. (Pe): 27,18
VISIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
GRAFIA: plano
SISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

TÍPOLOGIA: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
F. DEP. (K): 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

ÁREAS

PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,00

ANEXOS

QUARTOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00

MOBILIÁRIA:

TELEFONE: (13)3011-2827

CONTATO: Pedro

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.764,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 149,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.914,64
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0315
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

796

DADOS DA FICHA 7

PERÍODO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012
 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 950,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2012
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Senador Pinheiro Machado
 BAIRRO : Marapé NÚMERO : 934
 UF : SP CIDADE : SANTOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) M²: 25,01 TESTADA - (cf) m: 0,92 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,18
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 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) : 0,661 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES : 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 430.000,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : Meschini TELEFONE : (13)3285-3300
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.552,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	143,27	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.696,21
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0315
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

797
[Handwritten Signature]

OS DA FICHA 8

DO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2012

QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 950,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

OS DA LOCALIZAÇÃO

END : Avenida Senador Pinheiro Machado

NÚMERO : 966

BAIRRO : Marapé

CIDADE : SANTOS - SP

OS DA REGIÃO

UMENTOS :

- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

OS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	25,01	TESTADA - (cf) m:	0,92	PROF. EQUIV. (Pe):	27,18
ORIENTAÇÃO:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
GRADIENTE:	plano				
UMIDADE:	seco				

OS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Sul						
CARACTERÍSTICAS											
TIPO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	b - entre novo e regular						
F. DEP. (k):	0,875	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
ÁREAS											
ÁREA PRIVATIVA M²:	85,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	85,00				
QUANTIDADE DE QUARTOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	1	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
COZINHAS:	0	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0	SUB-SOLOS:	0		

DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPO DE TRANSACÇÃO : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 460.000,00

AGENTE IMOBILIÁRIO : Roseli TELEFONE : (13)3289-4066

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.870,59
OBsolescência Fobs :	-837,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.033,40
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8281
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

[Handwritten Signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

PH

DADOS DA FICHA 9

LOCAL DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2012
 QUADRA: 010 ÍNDICE DO LOCAL: 950,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/11/2012
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Senador Pinheiro Machado
 BAIRRO: Marapé NÚMERO: 966
 UF: SP CIDADE: SANTOS - SP

DADOS DA REGIÃO

CONDIÇÕES DE VIVIMENTAÇÃO:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 25,10 TESTADA - (ct) m: 0,92 PROF. EQUIV. (Pe): 27,28
 ORIENTAÇÃO: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 UMIDADE: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Leste
 CARACTERÍSTICAS
 NÍVEL: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 EF. DEP. (k): 0,875 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

MENSURAS

ÁREA PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,00

DETALHES DO IMÓVEL

QUARTOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 BANHEIROS: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 460.000,00
 MOBILIÁRIA:
 CONTATO: Marcos TELEFONE: (13)7809-9962
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.870,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -837,18	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.033,40
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8281
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 466.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/11/2012 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	4899 dias	2,106184
Percentual correspondente	4899 dias	110,618439 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 981.481,93
Sub Total	(=)	R\$ 981.481,93
Valor total	(=)	R\$ 981.481,93

[Retornar](#) [Imprimir](#)