

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

Processo 1015820-73.2021.8.26.0562

Repte: Condomínio Residencial Delta

Reqdo: Claudia Regina Muniz Alves e Outros

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE-SP nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar, respeitosamente a Vossa Excelência, as conclusões a que chegou no seguinte:

L A U D O

- PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação 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 Residencial Delta

- **Requerido:** Claudia Regina Muniz Alves e Outros

- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "Apartamento 72, localizado no 7º pavimento do Residencial Delta, situado a Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, 51 - Marapé, Santos/SP".

- **Informações complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de 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

- **Prescrições 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 o de outros semelhantes.
- **Ferramenta utilizada:** Tratamento por Fatores por meio do **softwear "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 junho de 2024.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como sobre o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Desse modo, veja-se a caracterização da região:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano;
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer;
 - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia;

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal nº 28, setor fiscal nº 54, completada pela Rua Alfredo Albertini, Rua Carvalho de Mendonça e Rua Saturnino de Brito, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos.
- Zona: ZI - Zona Intermediária, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1181, de 08 de novembro de 2022.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano
 - Solo, subsolo: Não foi dado conhecido
 - Formato do terreno: Polígono formato regular
 - Esquina: não
 - Classificação do imóvel: Residencial
 - Padrão construtivo: Médio sem elevador.
 - Estado de Conservação: Regular
 - Descritivo do imóvel: **"Apartamento nº 72, localizada no pavimento 7º pavimento do Residencial Delta, situado à Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, 51, no perímetro urbano desta Comarca, com a área útil de 82,35m²,**

6

- Idade aparente: 35 anos.
- Observação: Possui salão de festas.

A classificação do imóvel e seu padrão construtivo são baseados na publicação do IBAPE/SP “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP”.

- Vistoria:

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



Figura 1: A Região do objeto da perícia. Fonte: Google Earth.



Figura 2: Vista geral do Residencial Delta.



Figura 3: Outro ângulo.



Figura 4: Vista dos acessos ao condomínio.



Figura 5: Acessos ao condomínio, outro ângulo.

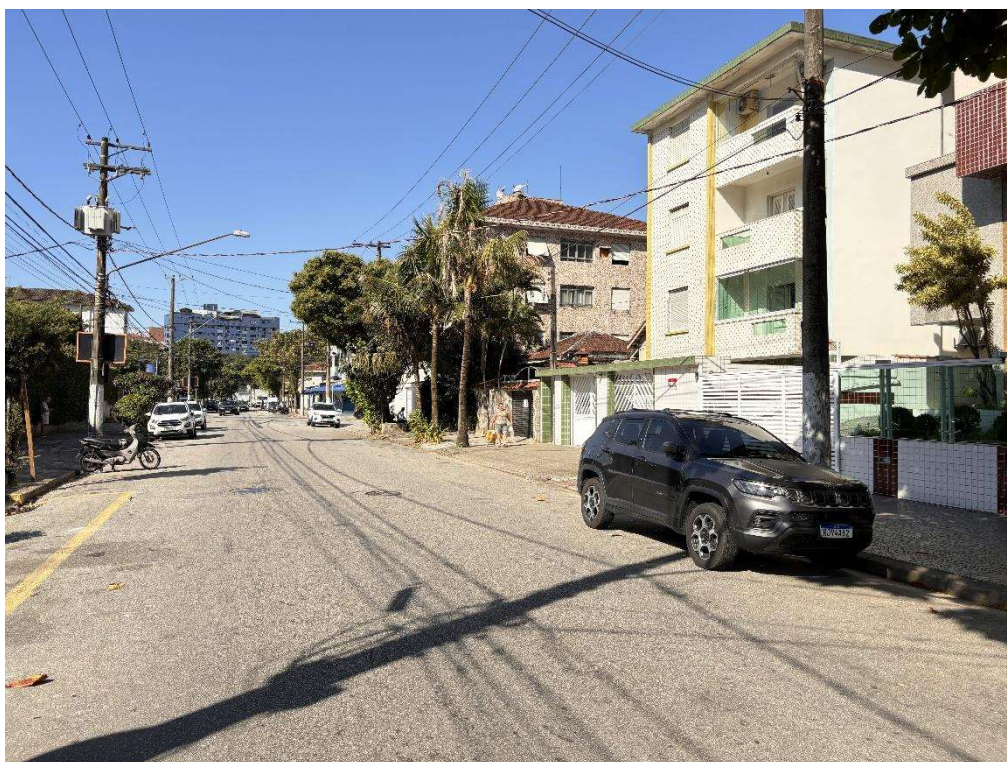


Figura 6: Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, sentido Rua Saturnino de Brito.

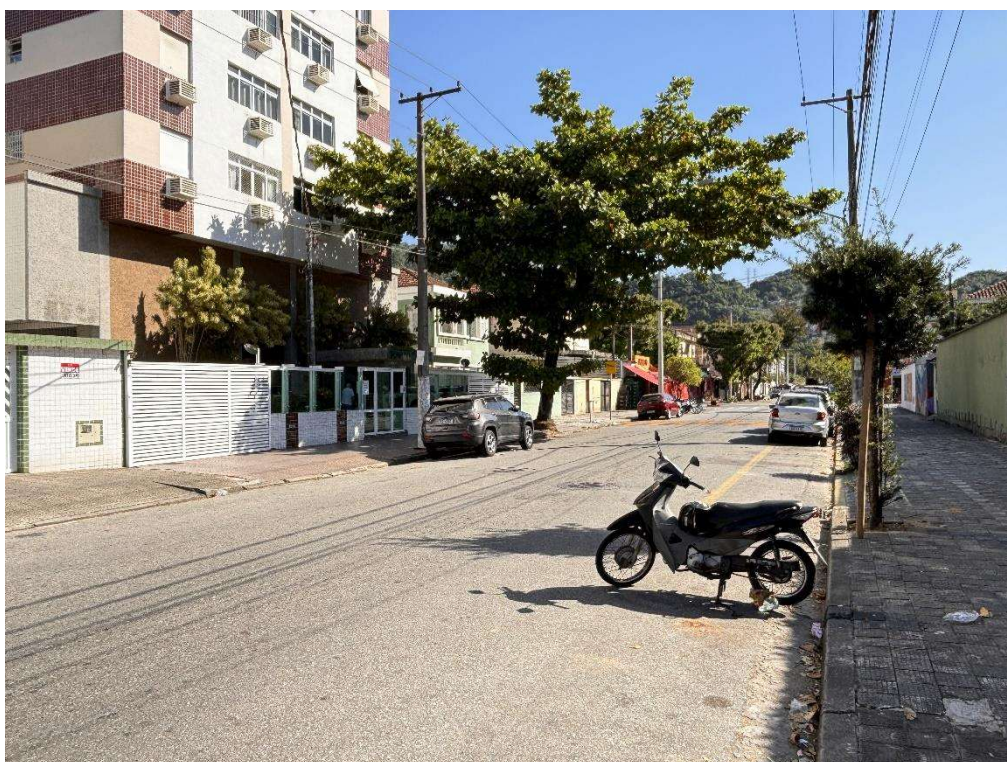


Figura 8: Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, sentido Rua Alfredo Albertini.

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:

$$VI = 348.481,32$$

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

$$\underline{VI = 348.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **"Apartamento 72, localizado no 7º pavimento do Residencial Delta, sito à Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, 51, bairro Marapé, em Santos/SP"**.

R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais)

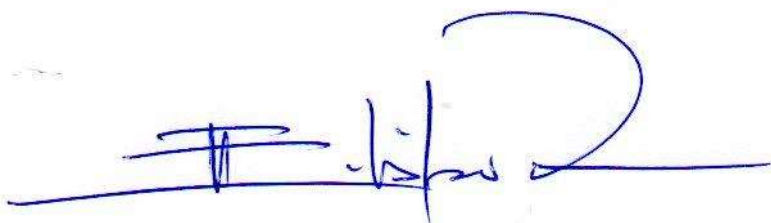
VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 11(onze) páginas assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

Pede-se o deferimento.

Santos, 22 de junho de 2024.



Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto, CAU A29516-7 / IBAPE-SP n° 1879

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

12



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 - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : 54 QUADRA : 28 ÍNDICE DO LOCAL : 1.519,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva NÚMERO : 51
COMP.: 43 BAIRRO : Marapé 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. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : p la no
CONSISTÊNCIA : se co

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

TPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento 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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,596 IDADE : 35 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: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

E D I F Í C I O

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

M O B I L Á R I A :

CONTATO : Celso - Síndico do Residencial Delta

TELEFONE : 11-50110787

O B S E R V A Ç Ã O :

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		V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R U N I T Á R I O :	4.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O :	4.375,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	V A R I A Ç Ã O :	1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 54

QUADRA : 18

ÍNDICE DO LOCAL : 1.519,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Marape

CIDADE : SANTO S - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m :

1,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : 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 : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) :

0,596

IDADE : 35 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

74,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

2

SUÍTES :

1

W.C. :

2

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Vivareal Cod. 210

CONTATO :

Zion Prime

TELEFONE : (13)-2138336

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.378,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.378,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 54

QUADRA : 25

ÍNDICE DO LOCAL : 1.519,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Marapé

CIDADE : SANTO S - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m :

1,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,620

IDADE : 35 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 102,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

102,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

2

SUÍTES :

1

W.C. :

3

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 415.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Vivareal Cod. AP 4765FF

CONTATO :

Torres Prime

TELEFONE : (13)-3279556

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.661,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-113,40	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.548,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,96
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 54 QUADRA : 29 ÍNDICE DO LOCAL : 1.638,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva NÚMERO : SN

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

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 71,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 71,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal Cod. AP0549

CONTATO : Família Imóveis

TELEFONE : (13)-3232196

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP	FA TO RES A DIC IO NA IS	VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : -79,20	FTADICIONAL01 : 0,00	VA LO R UN IT Á R IO : 5.450,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -577,60	FTADICIONAL02 : 0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O : 4.793,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA R IA Ç Ã O : 0,87%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



ELEME NTO S DA AVALIA Ç Ã O

DADOS DA FIC HA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : 54 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 1.519,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : Marapé CIDADE : SANTO S - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORA MENTO S :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : p la no
CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : O riginal FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 82,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 82,00

EDIFÍCIO

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

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 449.040,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal Cod. 401068

CONTATO : New core

TELEFONE : (11)-458042

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VA LO R U N I T Á R I O : 4.928,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -809,59	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 4.118,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA R I A Ç Ã O : 0,83
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 54 QUADRA : 24 ÍNDICE DO LOCAL : 1.438,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Judas Tadeu NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Marapé CIDADE : SANTO S - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO 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.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 80,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal Cod. AP08785

CONTATO : Duarte Prime

TELEFONE : (13)-99113884

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 51,96	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.612,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -488,78	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.175,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,90
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1015820-73.2021.8.26.0562 DATA : 22/06/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SANTO S - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 0,8

OBSERVAÇÃO :

Vistoria interna não permitida

FA T O R E S

FA T O R	ÍNDIC E
☒ Localiza ç ã o	1.519,00
☒ O b s o l e s c ê n c i a	35
	Estado de Conservação D - ENTRE REG ULAR E REPARO S SIM PLES
☒ Padrão	a p a r t a m e n t o m é d i o c / e l e v .
☐ V a g a s	V a g a s 1
	A c r é s c i m o 0

MA TRIZ DE UN ITÁ RIO S

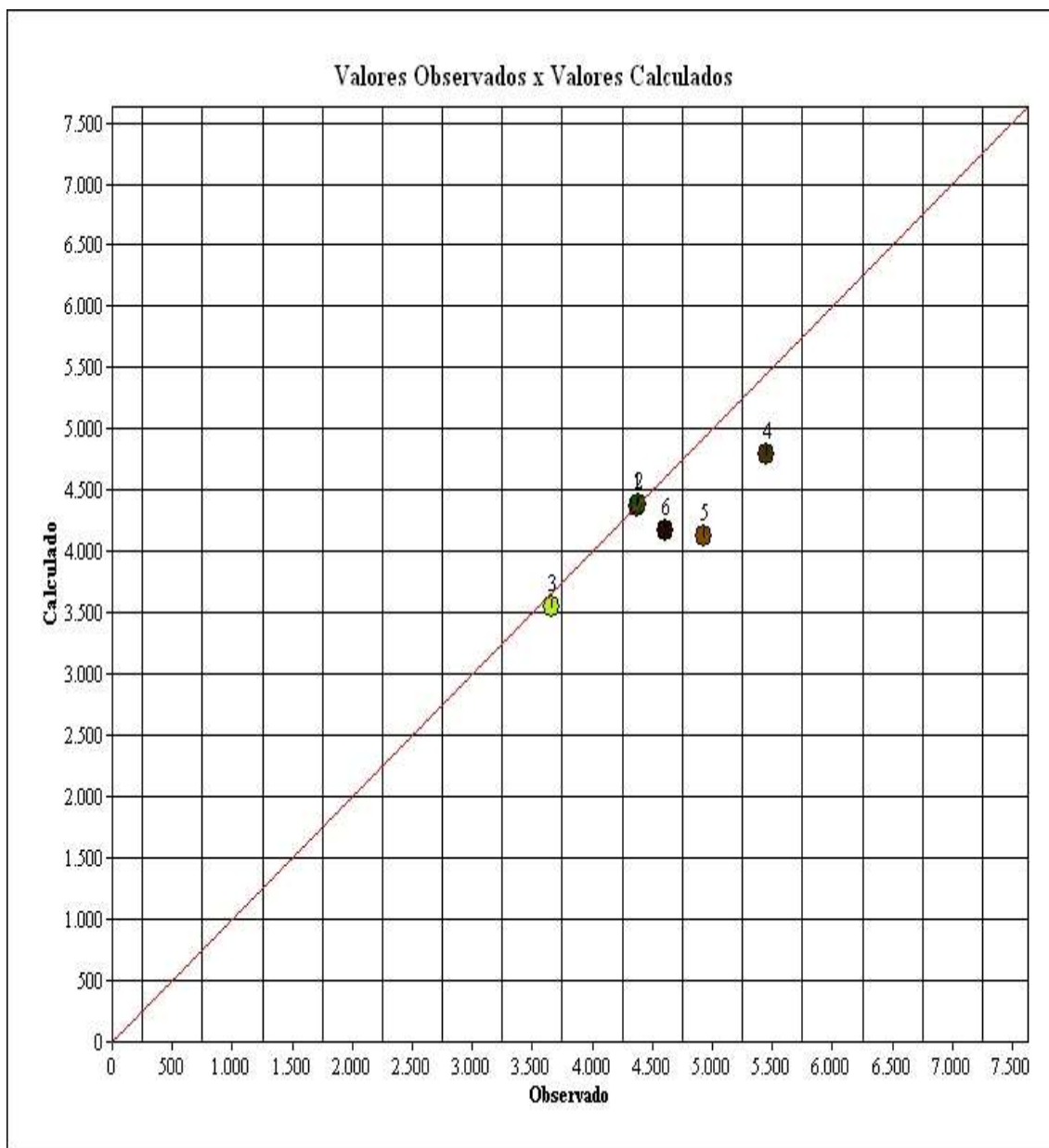
Núm .	End e re ç o	Va lo r Unitá rio	Hom o ge ne i za ç ã o	Va ria ç ã o
☒ 1	Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva ,51	4.375,00	4.375,00	1,0000
☒ 2	Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva ,SN	4.378,38	4.378,38	1,0000
☒ 3	Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva ,SN	3.661,76	3.548,37	0,9690
☒ 4	Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva ,SN	5.450,70	4.793,91	0,8795
☒ 5	Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva ,SN	4.928,49	4.118,90	0,8357
☒ 6	Rua São Judas Tadeu ,SN	4.612,50	4.175,69	0,9053

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2024 às 20:58, sob o número WST524702643886. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015820-73.2021-8.26.0.0662 e código q2E7yAUn.

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	4.375,00	4.375,00
2	4.378,38	4.378,38
3	3.661,76	3.548,37
4	5.450,70	4.793,91
5	4.928,49	4.118,90
6	4.612,50	4.175,69

G R Á F I C O D E D I S P E R S Â O



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva 5172 Marapé SANTOS - SP Data : 22/06/2024

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 82,35

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.567,81

Desvio Padrão : 600,93

- 30% : 3.197,46

+ 30% : 5.938,15

Coeficiente de Variação : 13,1600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.231,71

Desvio Padrão : 410,10

- 30% : 2.962,19

+ 30% : 5.501,22

Coeficiente de Variação : 9,6900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	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 inform refa todos as caractdos dados refa os fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.231,71

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.231,71000

VALOR TOTAL (R\$) : 348.481,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.984,59

INTERVALO MÍNIMO : 3.984,59

INTERVALO MÁXIMO : 4.478,83

INTERVALO MÁXIMO : 4.478,83

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

DrCalc.net

Índices e Cálculos na Web

Home

Cálculos

Séries históricas

Câmbio/Moedas

Data/hora

Conversores

Artigos

Institucional

Cálculos Financeiros

Atualização monetária

Cálculos de juros

Planilha de reajuste de aluguéis e valores

Planilha comparativa de reajustes

Cálculos Judiciais

Planilha de débitos Judiciais

Nova Planilha Débitos judiciais (Lei 14905)

Planilha de desapropriações

Financiamento

Série de pagamentos

Planilha-Sistemas PRICE e SAC Habitacional CEF (Price/SAC/SACRE)

▲

-32%

-25%

-24%

-24%

▼

Cálculo de atualização monetária

Voltar

Versão para Impressão

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

Indexador e metodologia de cálculo

Período da correção

R\$ 348.000,00

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

01/06/2024 a 01/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

Percentual correspondente

Valor corrigido para 01/10/2025

Sub Total

Valor total

487 dias

487 dias

(=)

(=)

(=)

1,061962

6,196227 %

R\$ 369.562,87

R\$ 369.562,87

R\$ 369.562,87

-32%

-24%

-25%

-24%

-5%

-15%

Tênis Nike Revolution 7 Feminino

Tênis Nike Revolution 7 Feminino

Tênis Nike Revolution 7 Infantil

Tênis Nike Revolution 7 Feminino

Tênis Nike Revolution 7 Infantil

Tênis Nike Revolution 7 Infantil

Quem somos

Contato

Termos de Uso

Nossos serviços são públicos e gratuitos.

Esclarecemos que nossos recursos se destinam a auxiliar o usuário na elaboração dos diversos cálculos aqui disponibilizados, que não devem prescindir de um profissional capacitado.

O usuário que utiliza os nossos serviços o faz por sua conta e risco, e aceita que não temos qualquer responsabilidade por danos de qualquer natureza resultantes desta utilização.

Apesar dos cuidados na coleta e manuseio, o DrCalc.net não se responsabiliza pelas informações e cálculos aqui disponibilizados, eximindo-se de quaisquer perdas, danos (direitos, indiretos ou incidentais), custos e lucros cessantes.

DrCalc.net / DrCalc.net.br - Todos os direitos reservados

▼

▲

-5%

-25%

-5%

-50%

-39%

▼

COMPRAR

COMPRAR

COMPRAR

COMPRAR

https://drcalc.net/correcao2.asp?descricao=&valor=348.000%2C00&diainiSelect=1&mesiniSelect=6&anoiniSelect=2024&diafimSelect=1&mesfim... 1/1