

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.****Processo Digital nº 1010464-23.2015.8.26.0590**Classe-Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**Requerente : **ANTONIO JULIO VARANDAS**Requerido : **ALEX DA SILVA SANTOS**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supra
referendados, após vistoria ao imóvel em questão, pesquisa
imobiliária atualizada, cálculos e estudos que se fizeram
necessários, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência,
apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no
seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,

Pede Juntada.

São Vicente (SP), 29 de junho de 2020

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 – OBJETIVO :

O presente laudo técnico, tem como objetivo a **avaliação de um bem imóvel de uso residencial**, tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP.

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS :

- O(s) **requerido(s)** são proprietários de uma **unidade** no condomínio **autor**; face as razões expostas nos autos, foi determinado o **Termo de Penhora** de fls. 267.
- O imóvel em questão é objeto da **Matrícula nº 132.278** do CRI de São Vicente/SP, anexada às fls. 263 / 264.
- No **r. despacho de fls. 281**, o signatário foi nomeado **Perito** pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel em questão; não foram indicados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

3 – VISTORIA :

A vistoria ao imóvel em questão, foi realizada no dia **16/06/2020 às 09h:30'**, conforme previamente agendado; trata-se de uma unidade inserida em condomínio de 3 pavimentos, sem portaria; os trabalhos foram acompanhados pelo **locatário do imóvel – Srº Vagner Sousa Rogério**, que reside no imóvel avaliando; foi obtido registro fotográfico, que segue em anexo ao final do laudo, para melhor ilustrar a situação constatada.

3.1 - Localização:

O imóvel está situado à **Rua Bento Viana nº 71 apto. 12**, localizado no **2º pavimento do Condomínio Edifício Karina**, Bairro Parque Bitarú, Município de São Vicente/SP.

3.2 - Padrão construtivo:

O apartamento penhorado, localiza-se em um condomínio residencial vertical de pequeno porte, de **padrão simples e sem elevador** (conforme classificação do trabalho denominado **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”**, do IBAPE/SP).

3.3 - Infraestrutura:

O local conta com todos os melhoramentos públicos principais e necessários: rede de água, esgoto, energia domiciliar e iluminação pública, telefonia, todas as vias de acesso pavimentadas e coleta de lixo; transporte coletivo e comércios diversificados nas imediações - Av. Capitão Luís Antônio Pimenta e na Av. Capitão Mor Aguiar, ambas importantes para o sistema viário do Município.

3.4 - Situação:

A **unidade avalianda** situa-se no **2º pavimento do Edifício Karina**, com vista indireta (lateral) para a via pública.

3.5 - Pavimentos:

O condomínio tem uso residencial, possui 03 **blocos**, sem elevador, com unidades residenciais distribuídas nos 3 pavimentos; no térreo estão o quadro de medidores, portões, interfone e vagas de garagem cobertas sendo todas coletivas e suficiente para todos os condôminos.

3.6 - Estado de conservação:

A unidade avalianda apresenta **estado de conservação razoável**, assim como também as áreas comuns do próprio edifício; não se verificam anomalias de grande monta que necessitem de reparo imediato, mas apenas serviços de manutenção de praxe; ademais, pela idade da construção, tanto as áreas comuns como a unidade em questão, necessitam de intervenções à título de modernização (v. fotos Anexo 1).

3.7 - Idade:

O **Condomínio** e a **unidade avalianda** aparentam **30 anos** de construção.

3.8 – Áreas :

Área útil (A_u).....	43,60 m ²
Área comum (A_c).....	19,02 m ²
Área total	62,62 m ²
Área construída equivalente = $A_u + (0,60 \times A_c) = 55,01 \text{ m}^2$	
Fração ideal	3,833 % do todo

3.9 – Proprietário(s) :

Conforme **R.01** da citada matrícula, o requerido é co-proprietário do imóvel (30% do todo).

3.10 – Características construtivas :

O apartamento avaliando possui 1(um) dormitório, sala, cozinha, área de serviço e banheiro; a vaga de garagem é coletiva e coberta, localizada no térreo sob a projeção do edifício.

- Estrutura:** em concreto armado moldado “in loco”.
- Revestimentos:** fachada revestida em cerâmica cor bege, verde e branca; internamente, as áreas secas - sala /corredor/ área de serviço / dormitório, são revestidas em massa fina; nas áreas molháveis – banheiro, cozinha e área de serviço (sobre o tanque), as paredes são revestidas de azulejos até 1,60 m; área de box do banheiro até 1,90m.
- Vedações:** alvenarias de blocos ou tijolos na forma convencional.
- Pisos:** cerâmicos em todos os ambientes com exceção do quarto que é revestido com tacos de madeira.
- Louças e metais:** louças/metais sanitários de padrão simples.
- Esquadrias:** portas e batentes de madeira; janelas da sala, cozinha, área de serviço e os vitrôs do banheiro são de alumínio; janela do dormitório de madeira.

Pintura: tinta látex sobre massa fina nas áreas secas e em todos os tetos; pintura esmalte nas esquadrias de madeira.

Observações :

- Toda a mobília e utensílios domésticos não estão contemplados na avaliação.
- Os armários do dormitório e o que está fixado na parede da cozinha, não estão vinculados ao imóvel e podem ser retirados, pois não integram o valor da avaliação.
- O gabinete da pia da cozinha está vinculado, incluído na avaliação, não devendo ser retirado.
- O imóvel foi avaliado, consoante metodologia adiante indicada, considerando o seu estado de conservação, as áreas comuns do edifício e sua localização.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando. São definidas as variáveis, relevantes para a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc,

4.1.1.2 – Variáveis independentes : área, frente, localização (bairro, logradouro, etc.) e econômicas (como oferta ou transação).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

O objetivo é obter uma amostra que explique o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.

4.1.3 – Tratamento de dados

Podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- **tratamento por fatores:** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos;
- **tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

4.1.3.a – tratamento por fatores

Devem ser indicados pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis;
- b) identificação das fontes de informação, no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.1.3.b – tratamento científico :

devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

4.2 – Método involutivo

O **método involutivo**, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas a seguir:

4.2.1 – Vistoria

4.2.1.1 – Caracterização da região :

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias

4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1.

4.2.1.5 – Situações especiais

4.2.1.5a – Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes.

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador o motivo deve ser justificado. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter.

4.3 – Método da renda

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

4.3.1 – Estimação das receitas e despesas

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB). FC, \text{ onde:}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da *ABNT NBR 14653-4*.

4.5.1 – Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização desse método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é sem dúvida o mais recomendável para o presente laudo.

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

5.1 Valor do Terreno :

A pesquisa de valores foi composta por **22 elementos** referentes a vendas de **apartamentos** com fins residenciais, localizados em prédios sem elevador e com uma vaga de garagem; a homogeneização foi efetuada através do **tratamento por fatores**, utilizando-se critérios fundamentados, sendo utilizadas 05 variáveis, sendo 04 independentes e 01 dependente conforme demonstrado :

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel oferta, expresso em reais.

Obs.: **Deduzido 5% do valor postulado pelos proprietários/corretores, devido a superestimativa de praxe.**

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em **R\$ / m²** de área construída.

FATOR ÁREA - (área do elem. pesquisa / área imóvel avaliando)ⁿ

n = 0,25 quando diferença áreas < 30%

n = 0,125 quando diferença áreas > 30%

área construída equivalente = 56,91 m²

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel, obtido na **Planta Genérica de Valores de São Vicente** - **I.F. = 249,62** (local avaliando).

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Variável independente qualitativa que indica o estado que o imóvel se encontra :

Bom estado; reparos normais de manutenção = 0,90

Estado regular, precisando reparos localizados = 0,75

Estado precário, precisando reparos significativos = 0,50

5.2. Pesquisa Imobiliária de terrenos :

1. Rua Bento Viana - Parque Bitaru - IF = 249,62
Área : 52 m² valor : R\$ 160.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : Achei Santos tel. (13) 32881140
2. Rua Bento Viana - Parque Bitaru - IF = 249,62
Área : 46 m² valor : R\$ 138.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : MMK Negócios tel. (13) 32244491
3. Rua Bento Viana - Parque Bitaru - IF = 249,62
Área : 91 m² valor : R\$ 220.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Achei Santos tel. (13) 32881140
4. Rua Bento Viana - Parque Bitaru - IF = 249,62
Área : 100 m² valor : R\$ 270.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Real Consultoria tel. (13)32578000
5. Rua Bento Viana - Parque Bitaru - IF = 249,62
Área : 70 m² valor : R\$ 235.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Imobiliária Morada da Praia tel. (13) 34697082
6. Rua Bento Viana - Parque Bitaru - IF = 249,62
Área : 86 m² valor : R\$ 260.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : LEC Empreendimentos tel. (13)3591-4598
7. Rua Bento Viana - Parque Bitaru - IF = 249,62
Área : 74 m² valor : R\$ 290.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Nova CPI Imóveis tel. (13) 3024-4000
8. Rua Campos de Bury - Parque Bitaru - IF = 239,21
Área : 65 m² valor : R\$ 170.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : Rodrigo Cintra tel. (13) 34679177
9. Rua Treze de maio - Parque Bitaru - IF = 249,62
Área : 75 m² valor : R\$ 280.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Revenda Ipiranga tel. (11) 20649331
10. Rua Frei Gaspar - Parque São Vicente - IF = 362,73
Área: 63 m2 valor : R\$ 210.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : Ilha Porchat Imóveis tel. (13) 3468-0582
11. Rua Frei Gaspar - Parque São Vicente - IF = 362,73
Área: 89 m2 valor : R\$ 285.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : Roda Imóveis tel. (13) 3327-3538

12. Rua Frei Gaspar - Parque São Vicente - IF = 362,73
Área: 92 m2 valor : R\$ 260.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : Praias Imobi tel. (13) 996442728
13. Praça Oswaldo Cruz - Parque São Vicente - IF = 197,5
Área: 87 m2 valor : R\$ 169.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : MMK Negócios tel. (13) 32244491
14. Praça Oswaldo Cruz - Parque São Vicente - IF = 197,5
Área: 83 m2 valor : R\$ 197.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : Litoral House tel. (13) 4141-9292
15. Praça Oswaldo Cruz - Parque São Vicente - IF = 197,5
Área: 69 m2 valor : R\$ 210.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Maria Cristina Aguiar tel. (13)991610298
16. Rua Capitão Gregório de Freitas - Pq São Vicente - IF=103,09
Área: 88 m2 valor : R\$ 220.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : IP Imóveis tel. (13) 34791615
17. Rua Capitão Gregório de Freitas - Pq São Vicente - IF=103,09
Área: 80 m2 valor : R\$ 220.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Diego Ricci tel. (13) 982072557
18. Avenida Pérsio de Queirós Filho - Catiapoã - IF= 238,51
Área: 74 m2 valor : R\$ 210.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Denise de Oliveira tel. (13) 974049733
19. Rua Marechal Floriano Peixoto - Centro - IF= 687,26
Área: 74 m2 valor : R\$ 230.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Otavio Vieira tel. (13) 991515757
20. Avenida Martins Fontes - Catiapoã - IF= 244,03
Área: 47 m2 valor : R\$ 160.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : Rodrigues Imóveis tel. (13) 34682193
21. Avenida Capitão Luis Horneaux - Jardim Paraíso - IF= 253,2
Área: 45 m2 valor : R\$ 160.000,00 Estado conservação 0,90
Fonte : Thiago do Carmo tel. (13) 33243091
22. Rua Ipiranga - Centro - IF= 414,01
Área: 65 m2 valor : R\$ 180.000,00 Estado conservação 0,75
Fonte : Dirceu Carlos tel. (13) 32898564

5.3. Homogeneização das Ofertas :

Elemento	Preço unitário Deduzido 5%	Índice Fiscal	Fator área	Estado Conserv	Valor unitário final
Avaliando	R\$ / m2	249,62	1,00	0,75	R\$ / m2
1	2.923,08	249,62	0,978	0,75	2.857,88
2	2.850,00	249,62	0,948	0,75	2.702,32
3	2.296,70	249,62	1,060	0,90	2.029,57
4	2.565,00	249,62	1,073	0,90	2.293,55
5	3.189,29	249,62	1,053	0,90	2.798,92
6	2.872,09	249,62	1,053	0,90	2.520,17
7	3.722,97	249,62	1,033	0,90	3.206,00
8	2.484,62	239,21	1,034	0,75	2.680,35
9	3.546,67	249,62	1,035	0,90	3.059,31
10	3.166,67	362,73	1,026	0,75	2.235,31
11	3.042,13	362,73	1,057	0,75	2.213,85
12	2.684,78	362,73	1,062	0,75	1.961,91
13	1.845,40	197,50	1,054	0,90	2.049,57
14	2.254,82	197,50	1,048	0,75	2.987,52
15	2.891,30	197,50	1,049	0,90	3.195,50
16	2.375,00	103,09	1,056	0,75	5.060,66
17	2.612,50	103,09	1,043	0,90	5.500,80
18	2.695,95	238,51	1,033	0,90	2.429,73
19	2.952,70	687,26	1,033	0,90	923,53
20	3.234,04	244,03	0,941	0,75	3.113,37
21	3.377,78	253,20	0,943	0,90	2.616,81
22	2.630,77	414,01	1,034	0,75	1.639,77

S = 60.076,41

→ Média aritmética dos elementos = **R\$ 2.730,75**

→ Intervalo admissível (Tabela 3) : (0,80) = **R\$ 2.184,60**

(1,25) = **R\$ 3.413,44**

Como os **elementos 3, 12, 13, 16, 17, 19 e 22** ficaram fora do intervalo admissível, serão considerados discrepantes e descartados, efetuando-se novas médias.

→ Média aritmética “2” = $(60.076,41 - 19.165,81) / 15 =$

R\$ 2.727,37

→ Intervalo admissível (Tabela 3) : $(0,80) =$ **R\$ 2.181,89**

$(1,25) =$ **R\$ 3.409,22**

Desta feita, todas as demais ofertas estão inseridas no intervalo admissível, sendo todas aproveitáveis.

- Com base na pesquisa imobiliária, temos que o **valor unitário médio da construção** na região avalianda é igual a :

$$\underline{V_{uc}} = \text{R\$ } 2.727,37 / \text{m}^2$$

(dois mil, setecentos e vinte e sete reais e trinta e sete centavos)

por metro quadrado – válido na data do laudo

Grau de fundamentação e precisão

Abaixo, a tabela 3 da **NBR 14.653-2/2004** :

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas os fatores analisadas (3 pontos)	Completa quanto aos fatores utilizadas no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12 (3 pontos)	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados (2 pontos)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 à 1,25 (3 pontos)	0,50 à 2,00	0,40 à 2,50

➤ A somatória dos 4 itens é igual a 11 pontos : Grau III

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau I	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação "II" e grau de precisão "III" conforme Norma NBR 14.653-2/2004.

5.4. Valor do Imóvel :

Será usada a seguinte expressão :

$$V_i = V_{uc} \times S, \quad \text{onde :}$$

$$V_{uc} = \text{valor unitário da construção} = \text{R\$ 2.727,37 / m}^2$$

$$S = \text{área construída equivalente} = 55,01 \text{ m}^2$$

➤ Substituindo na expressão acima :

$$V_i = \text{R\$ 2.727,37 / m}^2 \times 55,01 \text{ m}^2 =$$

$$\underline{V_i = \text{R\$ 150.032,62}}$$

(cento e cinquenta mil, trinta e dois reais e sessenta e dois centavos), é o valor do imóvel, válido para junho/2020.

6 – TERMO DE ENCERRAMENTO :

Conforme consta no **Termo de Penhora** de fl. 267, a penhora recai sobre 30% do valor do imóvel, ou seja : **R\$ 45.009,78** (*quarenta e cinco mil, nove reais e setenta e oito centavos*) - junho/2020.

Nada mais havendo a acrescentar e, tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, o signatário encerra o presente **laudo técnico de avaliação**, digitado no anverso de 21 (vinte e uma) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 29 de junho de 2020

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Fachada do Edifício Karina, onde se localiza a unidade avalianda



Foto 2 - Detalhe da entrada do edifício, térreo – garagem coletiva.



Foto 3 - Vista geral da garagem coletiva no térreo



Foto 4 - Parte da garagem destinada as motocicletas



Foto 5 - Corredor lateral (recuo)



Foto 6 - Hall de entrada no térreo; acesso ao apartamento avaliando



Foto 7 - Hall interno do apartamento



Fotos 8 e 9 - Vista parcial da sala do apartamento



Foto 10 - Vista do banheiro; revestimento cerâmico em meia barra



Foto 11 - área de serviço; barra de revestimento cerâmico apenas sobre o tanque; fechamento com janela de correr



***Foto 12 - dormitório; piso de tacos de madeira;
janela de madeira; armário não vinculado ao imóvel***

A N E X O 2

- **Cálculos da Homogeneização**
- **Pesquisa Imobiliária**

Cálculos de Homogeneização 1ª Média

Elemento Avaliando	Preço Unitário Deduzido 5%	Índice Fiscal	Fator Área	Índice Estado de conservação	Valor Unitário Final em R\$	Área do imóvel avaliando	Índice Fiscal avaliando	Estado de conservação
1	R\$ 2.923,08	249,62	0,978	1,000	R\$ 2.857,88	56,91	249,62	0,75
2	R\$ 2.850,00	249,62	0,948	1,000	R\$ 2.702,32	56,91	249,62	0,75
3	R\$ 2.296,70	249,62	1,060	0,833	R\$ 2.029,57	56,91	249,62	0,75
4	R\$ 2.565,00	249,62	1,073	0,833	R\$ 2.293,55	56,91	249,62	0,75
5	R\$ 3.189,29	249,62	1,053	0,833	R\$ 2.798,92	56,91	249,62	0,75
6	R\$ 2.872,09	249,62	1,053	0,833	R\$ 2.520,17	56,91	249,62	0,75
7	R\$ 3.722,97	249,62	1,033	0,833	R\$ 3.206,00	56,91	249,62	0,75
8	R\$ 2.484,62	239,21	1,034	1,000	R\$ 2.680,35	56,91	249,62	0,75
9	R\$ 3.546,67	249,62	1,035	0,833	R\$ 3.059,31	56,91	249,62	0,75
10	R\$ 3.166,67	362,73	1,026	1,000	R\$ 2.235,30	56,91	249,62	0,75
11	R\$ 3.042,13	362,73	1,057	1,000	R\$ 2.213,85	56,91	249,62	0,75
12	R\$ 2.684,78	362,73	1,062	1,000	R\$ 1.961,91	56,91	249,62	0,75
13	R\$ 1.845,40	197,5	1,054	0,833	R\$ 2.049,57	56,91	249,62	0,75
14	R\$ 2.254,82	197,5	1,048	1,000	R\$ 2.987,52	56,91	249,62	0,75
15	R\$ 2.891,30	197,5	1,049	0,833	R\$ 3.195,50	56,91	249,62	0,75
16	R\$ 2.375,00	103,09	1,056	0,833	R\$ 5.060,66	56,91	249,62	0,75
17	R\$ 2.612,50	103,09	1,043	0,833	R\$ 5.500,80	56,91	249,62	0,75
18	R\$ 2.695,95	238,51	1,033	0,833	R\$ 2.429,73	56,91	249,62	0,75
19	R\$ 2.952,70	687,26	1,033	0,833	R\$ 923,53	56,91	249,62	0,75
20	R\$ 3.234,04	244,03	0,941	1,000	R\$ 3.113,37	56,91	249,62	0,75
21	R\$ 3.377,78	253,2	0,943	0,833	R\$ 2.616,81	56,91	249,62	0,75
22	R\$ 2.630,77	414,01	1,034	1,000	R\$ 1.639,77	56,91	249,62	0,75
					R\$ 60.076,41			
			Média aritmética		R\$ 2.730,75			
			Média Saneada					
			+ 30%		R\$ 3.549,97			
			-30%		R\$ 1.911,52			

Cálculos de Homogeneização 2ª Média Saneada

Elemento Avaliando	Preço Unitário Deduzido 5%	Índice Fiscal	Fator Área	Índice Estado de conservação	Valor Unitário Final em R\$	Área do imóvel avaliando	Índice Fiscal avaliando	Estado de conservação
1	R\$ 2.923,08	249,62	0,978	1,000	R\$ 2.857,88	56,91	249,62	0,75
2	R\$ 2.850,00	249,62	0,948	1,000	R\$ 2.702,32	56,91	249,62	0,75
3	R\$ 2.296,70	249,62	1,060	0,833	R\$ 2.029,57	56,91	249,62	0,75
4	R\$ 2.565,00	249,62	1,073	0,833	R\$ 2.293,55	56,91	249,62	0,75
5	R\$ 3.189,29	249,62	1,053	0,833	R\$ 2.798,92	56,91	249,62	0,75
6	R\$ 2.872,09	249,62	1,053	0,833	R\$ 2.520,17	56,91	249,62	0,75
7	R\$ 3.722,97	249,62	1,033	0,833	R\$ 3.206,00	56,91	249,62	0,75
8	R\$ 2.484,62	239,21	1,034	1,000	R\$ 2.680,35	56,91	249,62	0,75
9	R\$ 3.546,67	249,62	1,035	0,833	R\$ 3.059,31	56,91	249,62	0,75
10	R\$ 3.166,67	362,73	1,026	1,000	R\$ 2.235,30	56,91	249,62	0,75
11	R\$ 3.042,13	362,73	1,057	1,000	R\$ 2.213,85	56,91	249,62	0,75
12	R\$ 2.684,78	362,73	1,062	1,000	R\$ 1.961,91	56,91	249,62	0,75
13	R\$ 1.845,40	197,5	1,054	0,833	R\$ 2.049,57	56,91	249,62	0,75
14	R\$ 2.254,82	197,5	1,048	1,000	R\$ 2.987,52	56,91	249,62	0,75
15	R\$ 2.891,30	197,5	1,049	0,833	R\$ 3.195,50	56,91	249,62	0,75
18	R\$ 2.695,95	238,51	1,033	0,833	R\$ 2.429,73	56,91	249,62	0,75
20	R\$ 3.234,04	244,03	0,941	1,000	R\$ 3.113,37	56,91	249,62	0,75
21	R\$ 3.377,78	253,2	0,943	0,833	R\$ 2.616,81	56,91	249,62	0,75
					R\$ 46.951,65			
			Média aritmética		R\$ 2.608,43			
			Média Saneada					
			+ 30%		R\$ 3.390,95			
			-30%		R\$ 1.825,90			

Pesquisa Imobiliária

Avaliando	1
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	249,62
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	1
Área total	52
Local	Rua Bento Viana
Bairro	Parque Bitaru
Valor	R\$ 160.000,00
Preço m²	R\$ 3.076,92
Fonte	Achei Santos
Tel	(13) 32881140

Avaliando	2
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	249,62
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	1
Área total	46
Local	Rua Bento Viana
Bairro	Parque Bitaru
Valor	R\$ 138.000,00
Preço m²	R\$ 3.000,00
Fonte	MMK Negócios
Tel	(13) 32244491

Avaliando	3
Estado de conservação	0,9
Índice Fiscal	249,62
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	91
Local	Rua Bento Viana
Bairro	Parque Bitaru
Valor	R\$ 220.000,00
Preço m²	R\$ 2.417,58
Fonte	Achei Santos
Tel	(13) 32881140

Avaliando		4
Estado de conservação		0,9
Índice Fiscal		249,62
Garagem		coletiva
Elevador		não
Quartos		3
Área total		100
Local		Rua Bento Viana
Bairro		Parque Bitaru
Valor	R\$	270.000,00
Preço m²	R\$	2.700,00
Fonte		Real Consultoria
Tel		(13)32578000

Avaliando		5
Estado de conservação		0,9
Índice Fiscal		249,62
Garagem		coletiva
Elevador		não
Quartos		2
Área total		70
Local		Rua Bento Viana
Bairro		Parque Bitaru
Valor	R\$	235.000,00
Preço m²	R\$	3.357,14
Fonte		Imobiliária Morada da Praia
Tel		(13) 34697082

Avaliando		6
Estado de conservação		0,9
Índice Fiscal		249,62
Garagem		coletiva
Elevador		não
Quartos		2
Área total		86
Local		Rua Bento Viana
Bairro		Parque Bitaru
Valor	R\$	260.000,00
Preço m²	R\$	3.023,26
Fonte		LEC Empreendimentos
Tel		(13)3591-4598

Avaliando	7
Estado de conservação	0,9
Índice Fiscal	249,62
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	74
Local	Rua Bento Viana
Bairro	Parque Bitaru
Valor	R\$ 290.000,00
Preço m²	R\$ 3.918,92
Fonte	Nova CPI Imóveis
Tel	(13) 3024-4000

Avaliando	8
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	239,21
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	65
Local	Rua Campos de Bury
Bairro	Parque Bitaru
Valor	R\$ 170.000,00
Preço m²	R\$ 2.615,38
Fonte	Rodrigo Cintra
Tel	(13) 34679177

Avaliando	9
Estado de conservação	0,9
Índice Fiscal	249,62
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	75
Local	Rua Treze de maio
Bairro	Parque Bitaru
Valor	R\$ 280.000,00
Preço m²	R\$ 3.733,33
Fonte	Revenda Ipiranga
Tel	(11) 20649331

Avaliando	10
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	362,73
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	63
Local	Rua Frei Gaspar
Bairro	Parque São Vicente
Valor	R\$ 210.000,00
Preço m²	R\$ 3.333,33
Fonte	Ilha Porchat Imóveis
Tel	(13) 3468-0582

Avaliando	11
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	362,73
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	89
Local	Rua Frei Gaspar
Bairro	Parque São Vicente
Valor	R\$ 285.000,00
Preço m²	R\$ 3.202,25
Fonte	Roda Imóveis
Tel	(13) 3327-3538

Avaliando	12
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	362,73
Garagem	privativa
Elevador	não
Quartos	3
Área total	92
Local	Rua Frei Gaspar
Bairro	Parque São Vicente
Valor	R\$ 260.000,00
Preço m²	R\$ 2.826,09
Fonte	Praias Imobi
Tel	(13) 996442728

Avaliando	13
Estado de conservação	0,9
Índice Fiscal	197,5
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	87
Local	Praça Oswaldo Cruz
Bairro	Parque São Vicente
Valor	R\$ 169.000,00
Preço m²	R\$ 1.942,53
Fonte	MMK Negócios
Tel	(13) 32244491

Avaliando	14
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	197,5
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	83
Local	Praça Oswaldo Cruz
Bairro	Parque São Vicente
Valor	R\$ 197.000,00
Preço m²	R\$ 2.373,49
Fonte	Litoral House
Tel	(13) 4141-9292

Avaliando	15
Estado de conservação	0,9
Índice Fiscal	197,5
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	69
Local	Praça Oswaldo Cruz
Bairro	Parque São Vicente
Valor	R\$ 210.000,00
Preço m²	R\$ 3.043,48
Fonte	(13)991610298
Tel	Maria Cristina Aguiar

Avaliando	16
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	103,09
Garagem	coletiva para todos
Elevador	não
Quartos	2
Área total	88
Local	Rua Capitão Gregório de Freitas
Bairro	Parque São Vicente
Valor	R\$ 220.000,00
Preço m²	R\$ 2.500,00
Fonte	IP Imóveis
Tel	(13) 34791615

Avaliando	17
Estado de conservação	0,9
Índice Fiscal	103,09
Garagem	privativa
Elevador	não
Quartos	2
Área total	80
Local	Rua Capitão Gregório de Freitas
Bairro	Parque São Vicente
Valor	R\$ 220.000,00
Preço m²	R\$ 2.750,00
Fonte	Diego Ricci
Tel	(13) 982072557

Avaliando	18
Estado de conservação	0,9
Índice Fiscal	238,51
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	74
Local	Avenida Pérsio de Queirós Filho
Bairro	Catiapoã
Valor	R\$ 210.000,00
Preço m²	R\$ 2.837,84
Fonte	Denise de Oliveira
Tel	(13) 974049733

Avaliando	19
Estado de conservação	0,9
Índice Fiscal	687,26
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	2
Área total	74
Local	Rua Marechal Floriano Peixoto
Bairro	Centro
Valor	R\$ 230.000,00
Preço m²	R\$ 3.108,11
Fonte	Otávio Vieira
Tel	(13) 991515757

Avaliando	20
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	244,03
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	1
Área total	47
Local	Avenida Martins Fontes
Bairro	Catiapoã
Valor	R\$ 160.000,00
Preço m²	R\$ 3.404,26
Fonte	Rodrigues Imóveis
Tel	(13) 34682193

Avaliando	21
Estado de conservação	0,9
Índice Fiscal	253,2
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	1
Área total	45
Local	Avenida Capitão Luis Horneaux
Bairro	Jardim Paraíso
Valor	R\$ 160.000,00
Preço m²	R\$ 3.555,56
Fonte	Thiago do Carmo
Tel	(13) 33243091

Avaliando	22
Estado de conservação	0,75
Índice Fiscal	414,01
Garagem	coletiva
Elevador	não
Quartos	1
Área total	65
Local	Rua Ipiranga
Bairro	Centro
Valor	R\$ 180.000,00
Preço m²	R\$ 2.769,23
Fonte	Dirceu Carlos
Tel	(13) 32898564



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 150.032,62

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/06/2020 a 01/11/2024

Dados calculados

Fator de correção do período

1614 dias

1,325436

Percentual correspondente

1614 dias

32,543591 %

Valor corrigido para 01/11/2024

(=)

R\$ 198.858,62

Sub Total

(=)

R\$ 198.858,62

Valor total

(=)

R\$ 198.858,62[Retornar](#) [Imprimir](#)