

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

Processo nº 668/99

Ação: Procedimento Sumário
Repte: Condomínio Edifício Brasil II-A
Reqdo: Enzo Menezes Rodrigues Pereira representado por
Marta de Aguiar Menezes Rodrigues Pereira e
Henrique e outro(s)

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

428

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

1 - **Requerente:** Condomínio Edifício Brasil II-A

2 - **Requerido:** Enzo Menezes Rodrigues Pereira representado por Marta de Aguiar Menezes Rodrigues Pereira e Henrique e outro(s)

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 nº 33, sito a Rua Felipe Camarão, 135, bairro Aparecida, Município de Santos, objeto da matrícula n.º 54.582 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

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:

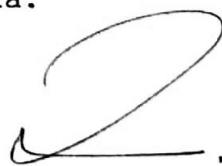
5.1 - Prescrição normativas.

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.



42A

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

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
evidência 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 Setembro de 2012.

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

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 56, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Bolívia, Rua Ricardo Pinto e Avenida Doutor Pedro Lessa.

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 Intermediária".

- Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

2.

3.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

- Aspectos físicos

Trata-se do apartamento nº 33, localizado no 3º andar Condomínio Brasil II, contendo: sala, três dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviços.

O imóvel encerra uma área total construída de 103,71 m² sendo 64,28 m² de área útil e 39,43m² de área comum correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 2,24% conforme consta na ficha 1 da matrícula nº 54.582 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Localizado na esquina com a rua Felipe Camarão, o imóvel possui o padrão construtivo classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP", sendo "Apartamento padrão simples sem elevador".

A idade física do imóvel é de 40 (quarenta) anos e o estado de conservação da edificação "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.

2.

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.

425



FOTO 02: Outro ângulo.

2.



FOTO 03: vista para a porta de acesso a unidade.

2.



FOTO 04: Vista para a garagem demarcada de auto.

2.



FOTO 05: Vista para a Rua Felipe Camarão esquina com a Rua Bolivia.

2.

3.5 - AVALIAÇÃO.

Nesta parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de SETEMBRO 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:

$$VI = 189.158,45$$

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

$$\underline{VI = 189.000,00}$$

2

440



4ª PARTE:- RESUMO DOS VALORES

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

Apartamento n° 33 situado à Rua Felipe Camarão, bairro Aparecida - Município de Santos, Estado de São Paulo.

➔ **R\$ 189.000,00**

(cento e oitenta e nove reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO 2012

2.

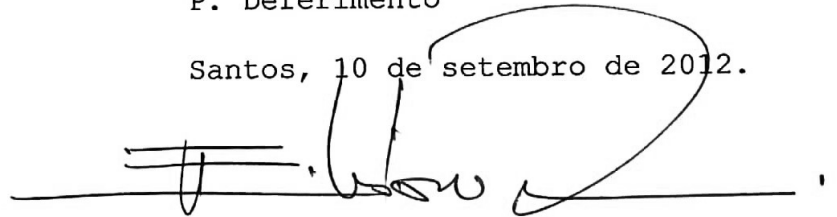
TERMO DE ENCERRAMENTO

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 17 (dezessete) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

P. Deferimento

Santos, 10 de setembro de 2012.



Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto, CAU 570125

442

APÊNDICE
RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

2.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2012

SETOR : 78

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 850,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bolívia

NÚMERO : 59

COMP.: 14

BAIRRO : Aparecida

CIDADE : SANTOS - 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: 32,50

TESTADA - (cf) m:

0,61

PROF. EQUIV. (Pe) :

53,28

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,266

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) :

0,555

IDADE : 40

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

65,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 230.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

José Carlos

TELEFONE : (13)9133-8561

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 18,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.184,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.203,35
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0059
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2012

SETOR : 78 QUADRA : 017 ÍNDICE DO LOCAL : 850,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guaibê

NÚMERO : 143

COMP.: 2º andar

BAIRRO : Aparecida

CIDADE : SANTOS - 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: 52,50 TESTADA - (cf) m: 0,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,34
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 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\$): 335.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Walter

TELEFONE : (13)7850-0267

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 14,78	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.512,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.527,28
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0059
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2012

SETOR : 79 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 850,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bolívia

NÚMERO : 52

COMP.: 3º andar

BAIRRO : Aparecida

CIDADE : SANTOS - 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 (A_T) M²: 32,50 TESTADA - (cf) m: 0,61 PROF. EQUIV. (Pe) : 53,28
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)9791-9791

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	17,92	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.046,15
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.064,07
		VARIAÇÃO : 1.0059

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2012

SETOR : 79 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 850,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bolívia

NÚMERO : 50

COMP.: 3º andar

BAIRRO : Aparecida

CIDADE : SANTOS - 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: 32,50 TESTADA - (cf) m: 0,61 PROF. EQUIV. (Pe): 53,28
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 225.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO: Rosa

TELEFONE: (13)9791-9791

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 18,33	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.115,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.133,71
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0059
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2012

SETOR : 79 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 850,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Primeiro de Maio

NÚMERO : 184

COMP.: 22

BAIRRO : Aparecida

CIDADE : SANTOS - 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: 42,10 TESTADA - (cf) m: 0,73 PROF. EQUIV. (Pe) : 57,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,586 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 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 : 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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Rodrigo

TELEFONE : (13)9785-0027

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 16,54	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.812,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.829,04
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0059
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2012

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2012

SETOR : 79

QUADRA : 016

ÍNDICE DO LOCAL : 850,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Primeiro de Maio

NÚMERO : 214

COMP.: 2º andar

BAIRRO : Aparecida

CIDADE : SANTOS - 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: 44,15 TESTADA - (cf) m: 0,75 PROF. EQUIV. (Pe) : 58,87
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 72,00

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 215.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : José

TELEFONE : (13)9704-3167

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 15,81	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.687,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.703,31
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0059
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Proc 668-99

DATA: 05/09/2012

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA 0,80

OBSERVAÇÃO:

Apartamento com três dormitórios
edifício padrão simples sem elevador
garagem demarcada
Vistoria interna não realizada

FATOR

ÍNDICE

☒ Localização	875,00
☐ Obsolescência	Idade 0
	Estado de Conservação
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 1,00

4870

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Bolívia ,59	3.184,62	3.203,35	1,0059
☒ 2	Rua Guaibê ,143	2.512,50	2.527,28	1,0059
☒ 3	Rua Bolívia ,52	3.046,15	3.064,07	1,0059
☒ 4	Rua Bolívia ,50	3.115,38	3.133,71	1,0059
☒ 5	Rua Primeiro de Maio ,184	2.812,50	2.829,04	1,0059
☒ 6	Rua Primeiro de Maio ,214	2.687,50	2.703,31	1,0059

2

451

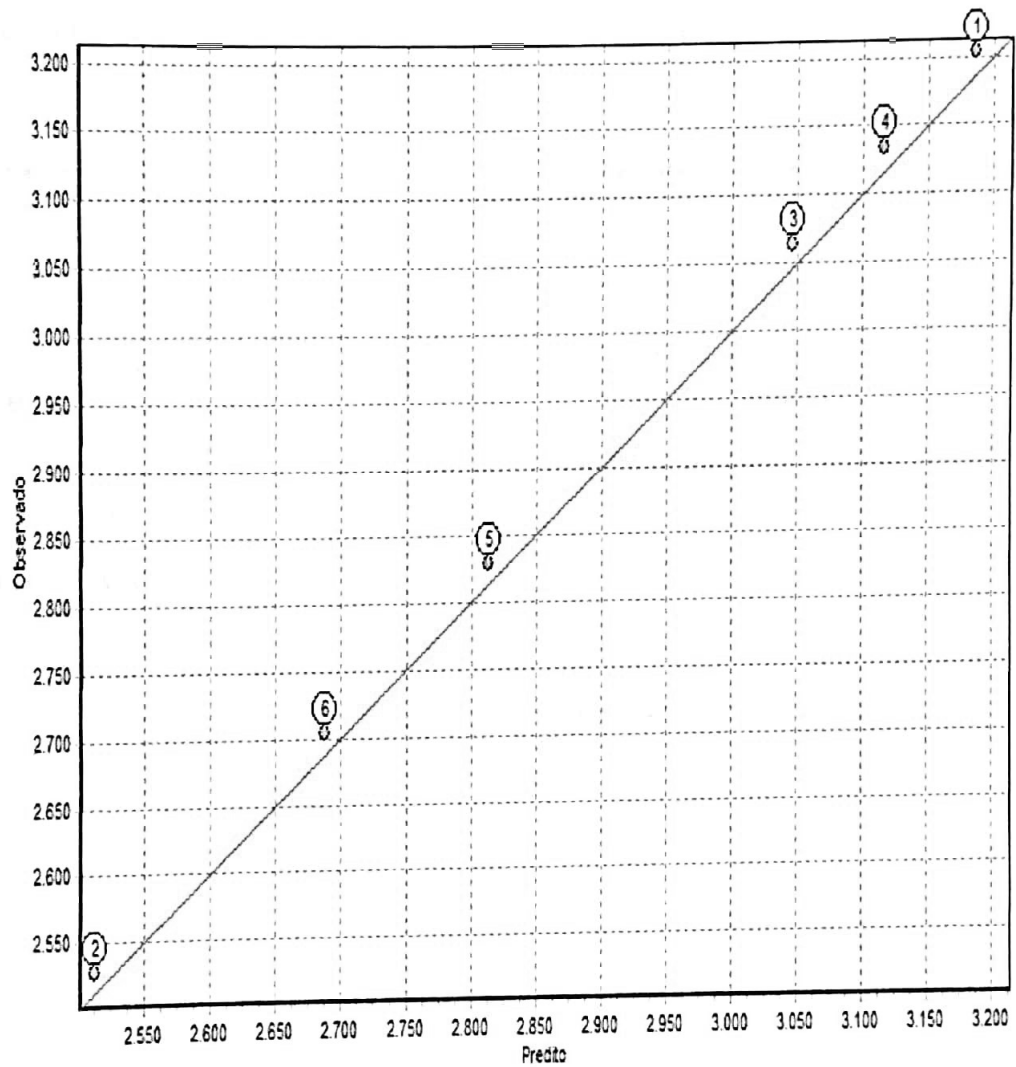
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.184,62	3.203,35
2	2.512,50	2.527,28
3	3.046,15	3.064,07
4	3.115,38	3.133,71
5	2.812,50	2.829,04
6	2.687,50	2.703,31

2.

452

GRÁFICO DE DISPERSÃO



2.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.893,11
Desvio Padrão : 265,12
- 30% : 2.025,18
+ 30% : 3.761,04
Coeficiente de Variação : 9,1600

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.910,13
Desvio Padrão : 266,68
- 30% : 2.037,09
+ 30% : 3.783,17
Coeficiente de Variação : 9,1600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical
Modalidade : Venda
Data : 05/09/2012
Local : R Felipe Camarão 135/33
Cliente : Justiça
Área m²: 65,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.910,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 2.749,44
INTERVALO MÁXIMO : 3.070,82
VALOR TOTAL (R\$) : 189.158,46

GRAU DE PRECISÃO

III



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 189.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/09/2012 a 01/05/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

4625 dias

2,063316

Percentual correspondente

4625 dias

106,331581 %

Valor corrigido para 01/05/2025

(=)

R\$ 389.966,69

Sub Total

(=)

R\$ 389.966,69

Valor total**(=)****R\$ 389.966,69**[Retornar](#) [Imprimir](#)