

**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP****Processo nº 1029471-80.2018.8.26.0562****Requerente:** Condomínio Edifício Vitória XXVI**Requerido:** Criar Construção Civil Ltda

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE-SP nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 540 e 628), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, contidas no seguinte:

**L A U D O**

## I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso residencial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Requerente:** Condomínio Edifício Vitória XXVI
- **Requerido:** Criar Construção Civil Ltda
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: **Apartamento 41, do Condomínio Edifício Vitória XXVI, situado à Rua Liberdade nº 481, bairro Embaré, em Santos-SP, conforme termo de fls. 554, onde consta a penhora de direitos sobre o mencionado bem imóvel.**
- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

## II - INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

que intervém 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 novembro de 2024.

### III - DESENVOLVIMENTO

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

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

Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal nº 06, setor fiscal nº 68, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Alexandre Martins, Avenida Afonso Pena e Rua Senador Lacerda Franco
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1081, 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 a conhecer.
  - Formato do terreno: Polígono retangular.
  - Esquina: Não.
  - Classificação do imóvel: Residencial.
  - Padrão construtivo: Médio com elevador (-).

- Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes.
- Descritivo do imóvel: "Apartamentos de final "1" (11 a 81) - tem a área útil de 98,5800 m<sup>2</sup>, área comum de 57,6359 m<sup>2</sup>, e total de 156,2159 m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e escadarias e com o apartamento de final 2, do andar; do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio; do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e pelos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Liberdade, pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, a fração ideal de 4,5595473% do todo" (vide fls. 509).  
Tudo conforme a matrícula n° 58.510 do 2° Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos-SP (fls. 507/536), e termo de penhora de fls. 554.
- Idade aparente: 30 anos.
- Observação: Unidade 41 sem acabamento interno - estado cru.

A classificação do imóvel e o padrão construtivo é baseado na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

- Vistoria:

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 18/10/24 às 16:30, conforme comunicado por e-mail e com a antecedência necessária.

O acesso ao interior do imóvel foi franqueado para o perito subscritor pelo síndico, Senhor Daniel.

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

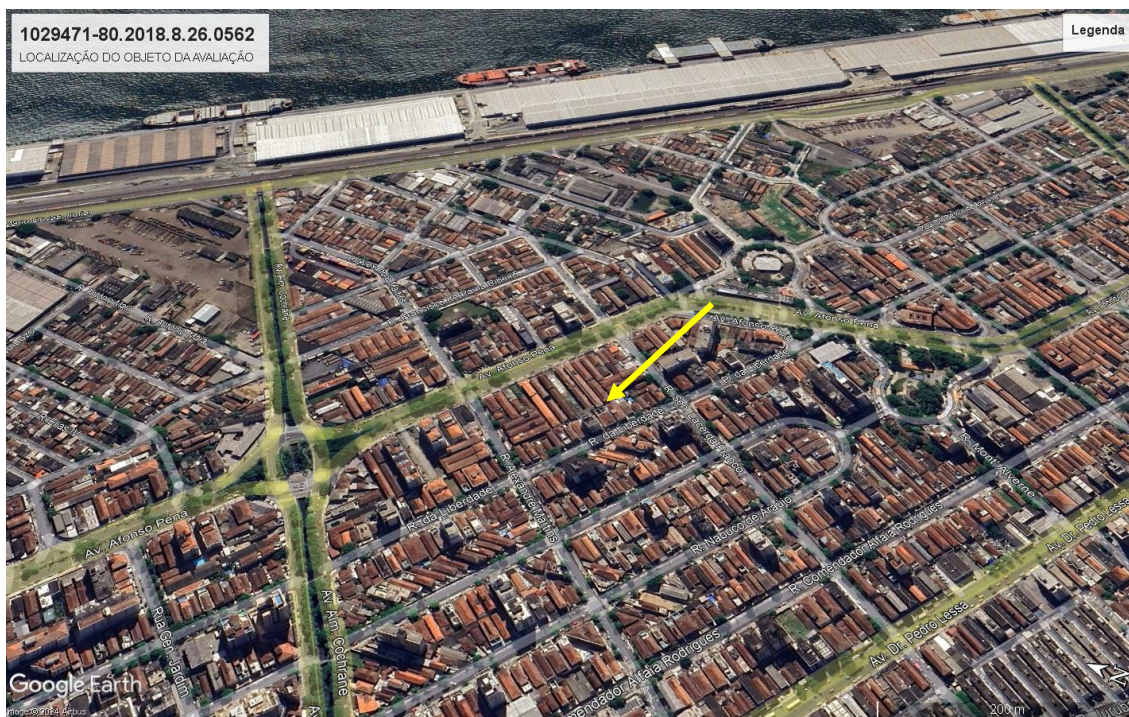


Figura 1: Seta amarela, aponta para a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista geral do imóvel.

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



Figura 3: Hall térreo de elevadores.



Figura 4: Sala do apartamento 41.



Figura 5: Varanda.



Figura 6: Cozinha.



Figura 7: Área de serviços.



Figura 8: Quarto de serviço.



Figura 9: Corredor circulação íntima.



Figura 10: Dormitório 3.



Figura 11: Suíte 1 e banheiro.



Figura 12: Suíte 2.



Figura 13: Banheiro da suíte 2.



Figura 14: Banheiro social.

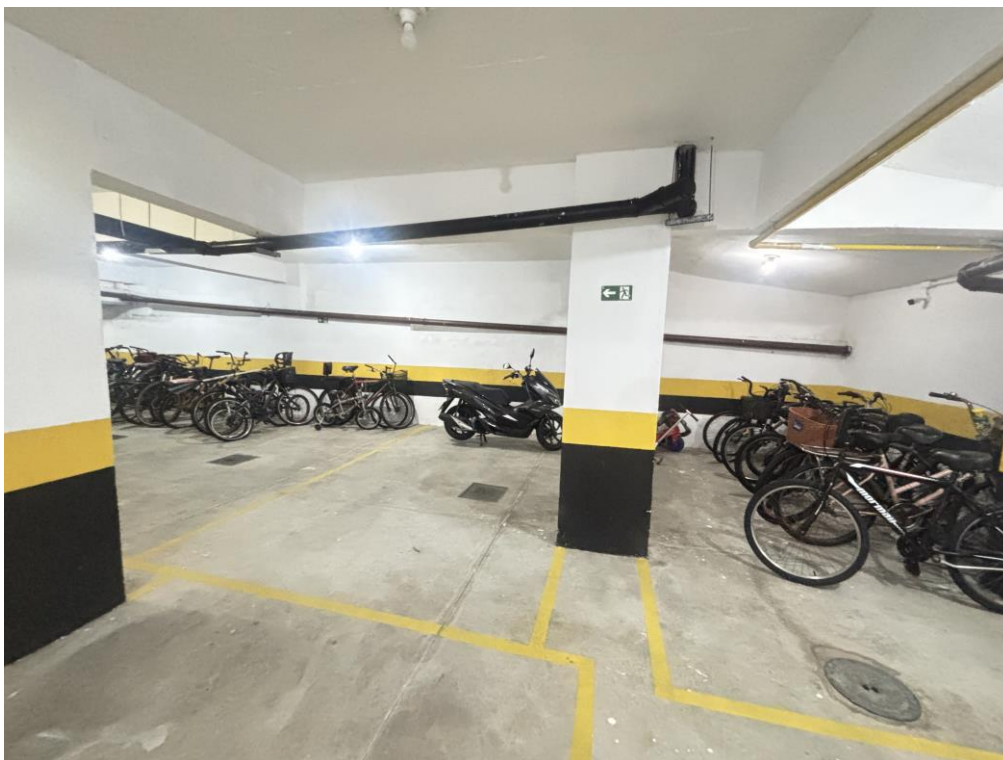


Figura 15: Garagem vinculada ao apartamento 41.

#### IV - AVALIAÇÃO

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

$$\mathbf{VI = 316.235,77}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 316.000,00}}$$

**V - RESUMO DOS VALORES**

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **O APARTAMENTO N° 41 do Condomínio Edifício Vitória XXVI, situado à Rua Liberdade n° 481, bairro Embaré, em Santos-SP, conforme termo de fls. 554, é:**

**R\$ 316.000,00 (trezentos e dezesseis mil reais)**

**VI - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

**Eduardo Lisboa Rosa**

**Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879**

**A P Ê N D I C E****RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.  
Comprovante de Cálculo.

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

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2024  
 SETOR : 68 QUADRA : 02 ÍNDICE DO LOCAL : 1.831,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua da Liberdade NÚMERO : 400  
 COMP.: BARRO : Embaaré CIDADE : SANTO S - SP  
 CEP : UF : SP

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

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

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

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

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

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

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

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,620 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: 96,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 96,00

**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 : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Imovel web - cod. 3001052594  
 CONTATO : Torres Prime - cod, AP5211 TELEFONE : (13)-327955  
 OBSERVAÇÃO :

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

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 :	VA L O R U N I T Á R I O : 3.437,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 3.046,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	V A R I A Ç Ã O : 0,88
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
	FTADICIONAL05 :	
	FTADICIONAL06 :	

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

 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2024

SETOR : 68 QUADRA : 07 ÍNDICE DO LOCAL : 1.806,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua da Liberdade NÚMERO : 529

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

CEP : UF : SP

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

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

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

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

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

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

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

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

**D I M E N S Õ E S**

A. PRIVATIVA M²: 79,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 79,00

**E D I F Í C I O**

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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 : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Imovel web - Cod. 3002298604

CONTATO : R3 -Real State - cod. AP14152

TELEFONE : (13)-323284

OBSERVAÇÃO :

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

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	30,26	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.848,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.878,00
		VARIÇÃO : 1,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 12:27 sob o número WSTS24704942740. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029471-80.2018.8.26.0562 e código 39v8HSE.

**ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O**
**DADOS DA FICHA**      3

**NÚMERO DA PESQUISA :** SANTO S - SP - 2024       **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 01/11/2024

**SETOR :** 68      **QUADRA :** 06      **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.806,00      **CHAVE GEOGRÁFICA :**
**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**
**ENDEREÇO :** Rua da Liberdade      **NÚMERO :** 542

**COMP.:**      **BAIRRO :** Aparecida      **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 :** 0,00      **PROF. EQUV. (Pe) :** 0,00  
**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 :** 1,692      **CONSERVAÇÃO :** c - regular  
**COEF. DEP. (k) :** 0,750      **IDADE :** 25 anos      **FRAÇÃO :** 0,00      **TAXA :** 0,00      **VAGAS COB.:** 2      **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 :** 0      **PISCINA :** 0      **SALÃO DE FESTAS :** 1  
**ELEVADORES :** 2      **PLAYGROUND :** 0      **SUPERIORES :** 0      **APTO/ANDAR :** 0      **SUB-SOLOS :** 0

**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\$) :** 550.000,00      **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

**MOBILIÁRIA :** Imovel web - cod. 2981264368

**CONTATO :** R3 Real State - cod. AP 10419

**TELEFONE :** (13)-3232846

**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
<b>LOCALIZAÇÃO Flo c :</b> 0,00	<b>FTADICIONAL01 :</b> 0,00	<b>VA LO R U N I T Á R I O :</b> 3.666,00
<b>OBSOLESCÊNCIA Fobs :</b> -844,80	<b>FTADICIONAL02 :</b> 0,00	<b>H O M O G E N E I Z A Ç Ã O :</b> 2.821,20
<b>PADRÃO Fp :</b> 0,00	<b>FTADICIONAL03 :</b> 0,00	<b>VA R I A Ç Ã O :</b> 0,766,00
<b>VAGAS</b> 0,00	<b>FTADICIONAL04 :</b> 0,00	
	<b>FTADICIONAL05 :</b> 0,00	
	<b>FTADICIONAL06 :</b> 0,00	

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 12:27 sob o número WSTS24704942740. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029471-80.2018.8.26.0562 e código 39v8HSE.

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

**NÚMERO DA PESQUISA :** SANTO S - SP - 2024       **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 01/11/2024

**SETOR :** 68      **QUADRA :** 07      **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.806,00      **CHAVE GEOGRÁFICA :**
**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**
**ENDEREÇO :** Rua Senador Lacerda Franco      **NÚMERO :** 137

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

**CEP :**      **UF :** SP

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

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

**C A R A C T E R I S T I C A S**
**PADRÃO :** apartamento médio c/ elev. (-)      **COEF. PADRÃO :** 1,692      **CONSERVAÇÃO :** c - regular  
**COEF. DEP. (k) :** 0,547      **IDADE :** 40 anos      **FRAÇÃO :** 0,00      **TAXA :** 0,00      **VAGAS COB.:** 1      **VAGAS DESCOB.:** 0

**D I M E N S Õ E S**
**A. PRIVATIVA M²:** 82,00      **ÁREA COMUM M²** 0,00      **GARAGEM M²** 0,00      **TOTAL M² :** 82,00

**E D I F Í C I O**
**DORMITÓRIOS :** 2      **SUÍTES :** 0      **W.C. :** 2      **QUARTO EMPREGADAS :** 0      **PISCINA :** 0      **SALÃO DE FESTAS :** 2  
**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 :** Oferta      **VALOR VENDA (R\$) :** 480.000,00      **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

**MOBILIÁRIA :** Chaves na mão - Ref. AP0902

**CONTATO :** Due Negócios imobiliários

**TELEFONE :** (13)-955381

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

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
<b>LOCALIZAÇÃO Flo c :</b> 0,00	<b>FTADICIONAL01 :</b> 0,00	<b>VA L O R U N I T Á R I O :</b> 3.512,00
<b>OBSOLESCÊNCIA Fobs :</b> -66,78	<b>FTADICIONAL02 :</b> 0,00	<b>H O M O G E N E I Z A Ç Ã O :</b> 3.445,22
<b>PADRÃO Fp :</b> 0,00	<b>FTADICIONAL03 :</b> 0,00	<b>V A R I A Ç Ã O :</b> 0,98
<b>VAGAS</b> 0,00	<b>FTADICIONAL04 :</b> 0,00	
	<b>FTADICIONAL05 :</b> 0,00	
	<b>FTADICIONAL06 :</b> 0,00	

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 12:27 sob o número WSTS24704942740. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029471-80.2018.8.26.0562 e código 39v8HSE.

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

**NÚMERO DA PESQUISA :** SANTO S - SP - 2024  **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 01/11/2024

**SETOR :** 79 **QUADRA :** 09 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.327,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**
**ENDEREÇO :** Rua da Liberdade **NÚMERO :** 802

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

**CEP :** **UF :** SP

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

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

**C A R A C T E R I S T I C A S**
**PADRÃO :** apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 1,692 **CONSERVAÇÃO :** a - novo  
**COEF. DEP. (k) :** 0,964 **IDADE :** 5 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:** 56,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 56,00

**E D I F Í C I O**
**DORMITÓRIOS :** 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **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 :** Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 474.800,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

**MOBILIÁRIA :** Imovel web - cod. 3001301407

**CONTATO :** R3 Real State - cod. AP12588

**TELEFONE :** (13)-3232846

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

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	367,26	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.815,33	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.087,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.639,00
		VARIÇÃO : 0,71

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 12:27 sob o número WSTS24704942740. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029471-80.2018.8.26.0562 e código 39v8HSE.

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

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2024  
 SETOR : 79 QUADRA : 09 ÍNDICE DO LOCAL : 1.327,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua da Liberdade NÚMERO : 802  
 COMP. : BAIRRO : Estuário CIDADE : SANTO S - SP  
 CEP : UF : SP

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

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

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

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

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

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

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

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 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: 87,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 87,00

**E D I F Í C I O**

DORMITÓRIOS : 3 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 : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 683.920,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Imovel web - cod. 2995025836  
 CONTATO : R3 Real State - cod. AP12372 TELEFONE : (13)-323284  
 OBSERVAÇÃO :

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

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 340,51	FTADICIONAL01 : 0,00	VA L O R U N I T Á R I O : 4.716,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.641,11	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 3.416,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 0,72
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 12:27 sob o número WSTS24704942740. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029471-80.2018.8.26.0562 e código 39v8HSE.

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : 1029471-80.2018.8.26.0562

DATA : 05/11/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

0,8

OBSERVAÇÃO :

Apartamento sem acabamento interno

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.806,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	30
	<b>Estado de Conservação</b> F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0

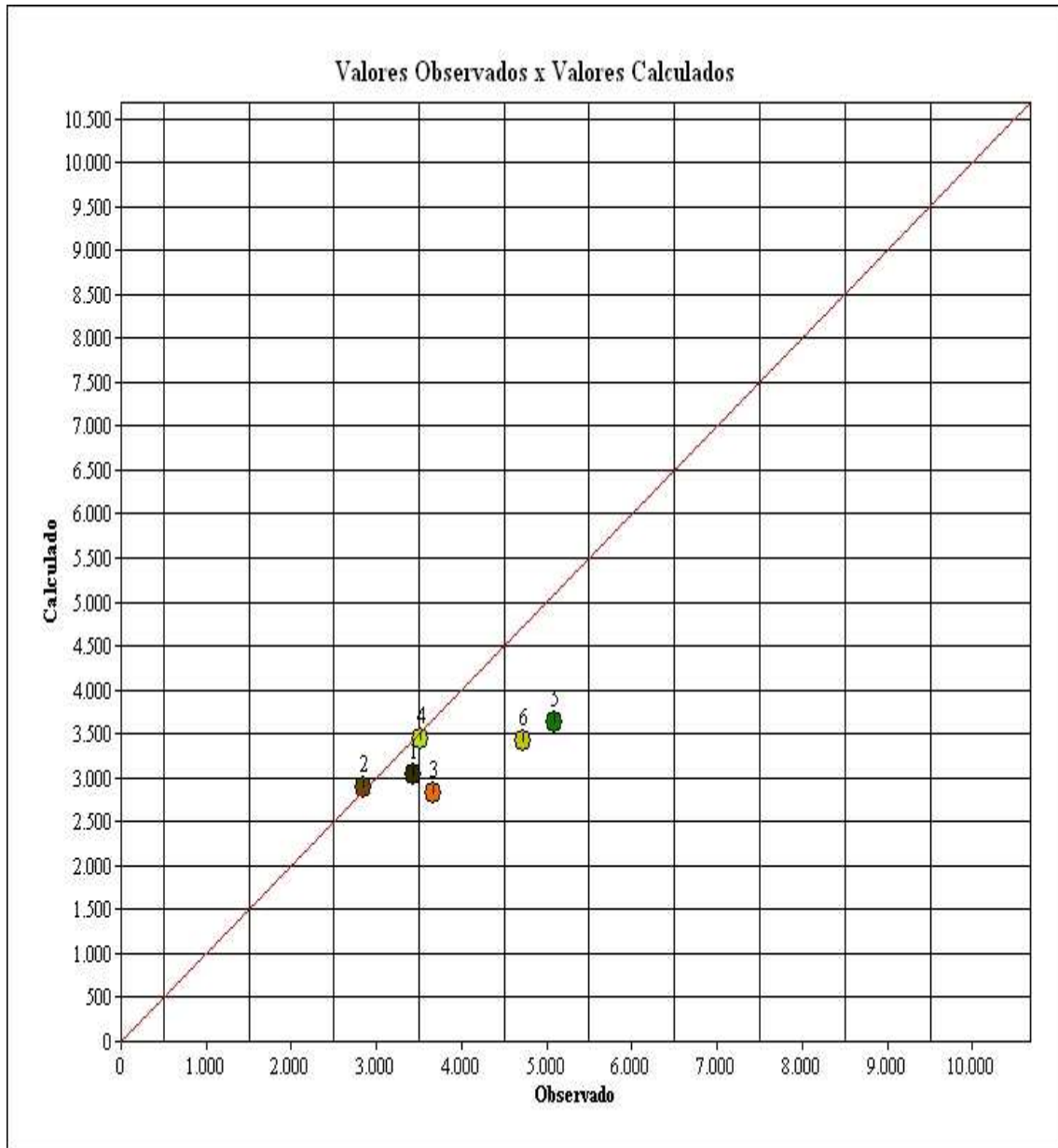
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua da Liberdade ,400	3.437,50	3.046,66	0,8863
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua da Liberdade ,529	2.848,10	2.878,37	1,0106
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua da Liberdade ,542	3.666,67	2.821,87	0,7696
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Senador Lacerda Franco ,137	3.512,20	3.445,42	0,9810
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua da Liberdade ,802	5.087,14	3.639,07	0,7153
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua da Liberdade ,802	4.716,69	3.416,09	0,7243

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	3.437,50	3.046,66
2	2.848,10	2.878,37
3	3.666,67	2.821,87
4	3.512,20	3.445,42
5	5.087,14	3.639,07
6	4.716,69	3.416,09

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua da Liberdade 481 41 Aparecida SANTOS - SP      **Data :** 05/11/2024

**Cliente :** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Área terreno m² :** 1,00

**Edificação m² :** 98,58

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 3.878,05

**Desvio Padrão :** 848,37

- 30% : 2.714,63

+ 30% : 5.041,46

**Coefficiente de Variação :** 21,8800

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 3.207,91

**Desvio Padrão :** 337,43

- 30% : 2.245,54

+ 30% : 4.170,29

**Coefficiente de Variação :** 10,5200

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analis ados	<input type="checkbox"/>	Apres en tação de in form ref a todas as caract dos dos dados analis ados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apres en tação in form ref a todos as caract dos dados ref aos fator es	<input type="checkbox"/>
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 3.207,91

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 3.207,91000

**VALOR TOTAL (R\$) :** 316.235,77

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 3.004,58

**INTERVALO MÍNIMO :** 3.004,59

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.411,24

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.411,23

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 316.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/11/2024 a 01/09/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	304 dias	1,042533
Percentual correspondente	304 dias	4,253327 %
Valor corrigido para 01/09/2025	(=)	R\$ 329.440,51
Sub Total	(=)	R\$ 329.440,51
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 329.440,51</b>

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