

eduardo lisboa rosa

ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

1628
Z.**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP****Processo nº 0042232-88.2003.8.26.0562****Exequente:** Eduardo Alexi Abdul Hak**Executado:** Benedito Juraez Camara

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 1586 e 1606), 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

2.

I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso comercial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:
"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Exequente:** Eduardo Alexi Abdul Hak
- **Executado:** Benedito Juraez Camara
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: Casa nº 115, com frente para a Rua Alexandre Herculano, contendo dois pavimentos e, nos fundos, construção de planta livre, também com dois pavimentos, sendo o térreo piscina para a prática de natação e hidroginástica, totalizando a área construída aproximada de 550,00 m², matriculado sob o nº 32.836 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, conforme termo de penhora de fls.
- **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.

1630
J.

II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição 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 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.

2

1631
zf.

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 abril de 2022.

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

2

1632
Z.

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 31, setor fiscal nº 56, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Vahia de Abreu, Rua Alvorada, Rua Goiás e Avenida Washington Luiz.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018.

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: Comercial.
 - Padrão construtivo: Casa Médio.

2 -

eduardo lisboa rosa

ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

- Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples.
- Descritivo do imóvel: **Casa nº 115, com frente para a Rua Alexandre Herculano, contendo dois pavimentos e, nos fundos, construção de planta livre, também com dois pavimentos, sendo o térreo piscina para a prática de natação e hidroginástica, totalizando a área construída aproximada de 550,00 m², matriculado sob o nº 32.836 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, conforme termo de penhora de fls.**
- Obs. Atualmente o imóvel é utilizado para academia de educação física.
- Idade aparente: 45 anos.

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 30/03/22 às 11:00, conforme comunicado aos patronos das partes, por e-mail e com a antecedência necessária.

O acesso ao imóvel foi franqueado ao subscritor. Assim, foram obtidas as fotografias externas e internas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.

Relembre-se que na vistoria anterior (vide pet fls. 1446/1447) foi possível atestar que a área de fato existente no imóvel sub judice é de 939,34 m², diferindo da área constante na matrícula respectiva. Com efeito, a área real de 939,34 m² é que está sendo considerada no processo de avaliação do bem.



Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.

1635
2/

eduardo lisboa rosa

ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 2: Vista da fachada do imóvel.



Figura 3: Outro ângulo.

2.

1636
y..

Figura 4: Controle de acesso.



Figura 5: Outro ângulo.

2.

1634
2/



Figura 6: Acesso aos vestiários.



Figura 7: Vestiário masculino.

2.

1638
Z.



Figura 8: Vestiário masculino.



Figura 9: Vestiário feminino.

2.

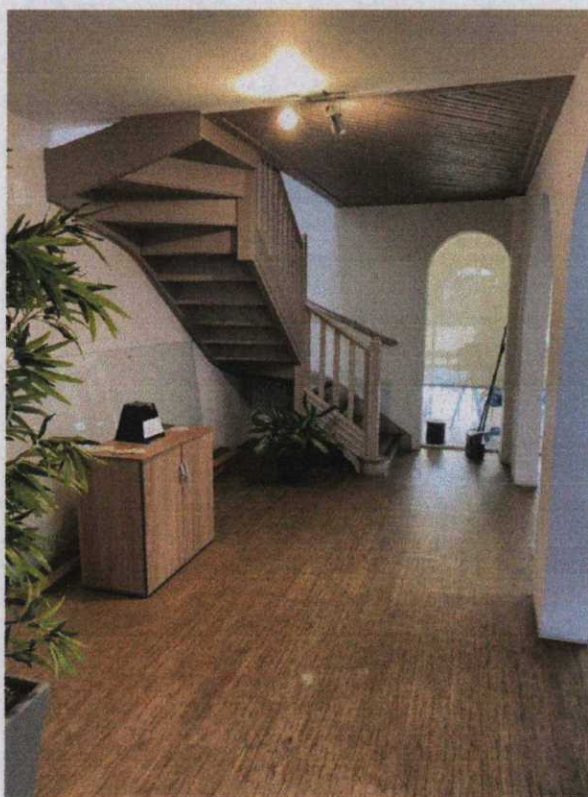
1639
2.

Figura 10: Área de circulação.



Figura 11: Área de circulação e convívio.

2.

1640
2.

Figura 12: Escritório.



Figura 13: Acesso ao nível intermediário para salão de musculação.

2.



Figura 14: Piscina.



Figura 15: Salão de musculação.

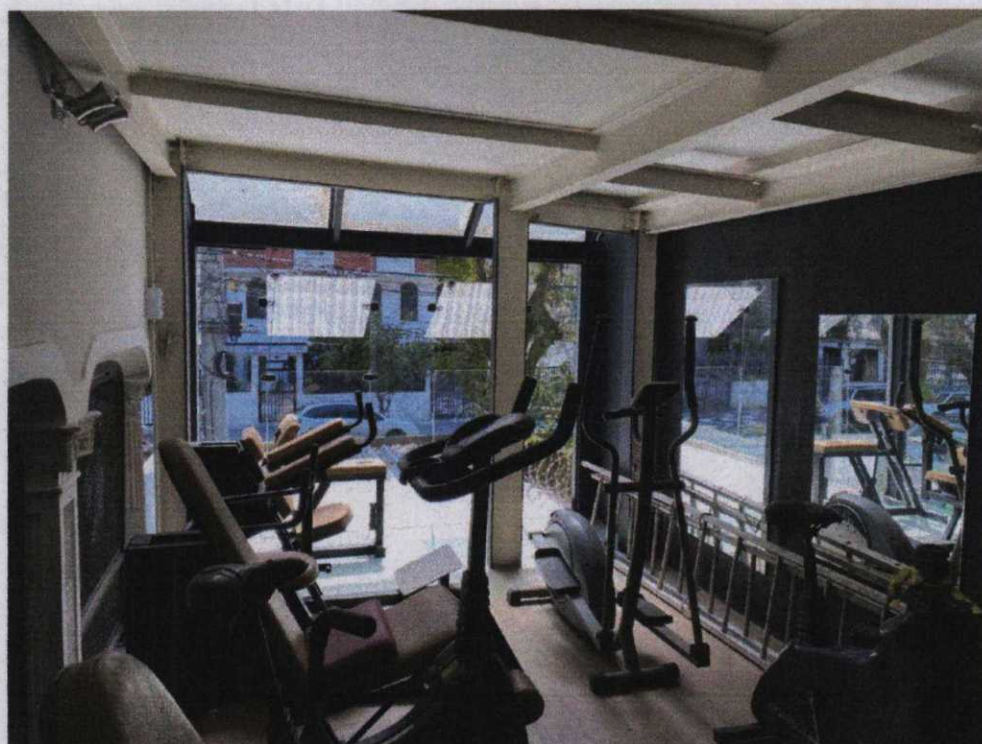


Figura 16: sala de atividade aeróbica.



Figura 17: Copa/ cozinha.

1643
Z



Figura 18: Sala de educação física/ ginástica.



Figura 19: Sala de educação física/ ginástica.

2.

1644
Z



Figura 20: Sala de educação física/ ginástica.



Figura 21: Figura 20: Sala de educação física/ ginástica, outro ângulo.

2.

1643
Z.

Figura 22: Sala de educação física/ ginástica, outro ângulo.

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:

$$\text{VI} = 3.934.312,87$$

Portanto, em números redondos, temos:

$$\text{VI} = \underline{3.935.000,00}$$

2.

164p
J..**V - RESUMO DOS VALORES**

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **Casa nº 115, com frente para a Rua Alexandre Herculano, matriculada sob o nº 32.836 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP,** é:

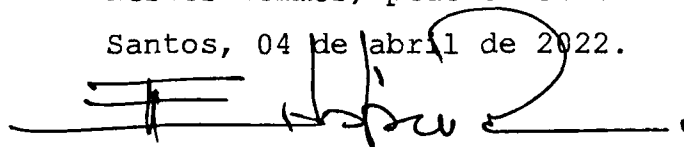
R\$3.935.000,00 (três milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais)

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 20 (vinte) páginas que seguem assinadas, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 04 de abril de 2022.



Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

eduardo lisboa rosa

ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

1647
Z.**A P Ê N D I C E****RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

2.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2022

SETOR : 26

QUADRA : 28

ÍNDICE DO LOCAL : 2.665,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oswaldo Cruz

NÚMERO : 379

COMP.:

BAIRRO : Boqueirão

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: 400,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 200,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.230.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Portalis

CONTATO : Edvaldo

TELEFONE : (13)-997844655

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -84,90	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.489,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -689,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.714,78
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8274
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



1649

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2022

SETOR : 56

QUADRA : 24

ÍNDICE DO LOCAL : 2.413,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alexandre Herculano

NÚMERO : 154

COMP.:

BAIRRO : Boqueirão

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: 300,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Floravante

CONTATO : Sérgio

TELEFONE : (13)-32359045

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.272,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.092,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.179,41
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7927
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

1650
J.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2022

SETOR : 56

QUADRA : 26

ÍNDICE DO LOCAL : 2.413,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alexandre Herculano

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRIO : Boqueirão

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: 300,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 248,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEP. (k): 0,568 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.696.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Fioravante

CONTATO : Sérgio

TELEFONE : (13)-32359045

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.992,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -414,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.577,41
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9169
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

1651
Jr

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2022

SETOR : 56

QUADRA : 32

ÍNDICE DO LOCAL : 2.413,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alexandre Herculano

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRIO : Boqueirão

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: 300,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 161,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEP. (k): 0,485 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 914.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Favoreto

CONTATO : Corretor de plantão

TELEFONE : (13)-32331410

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.144,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 164,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.308,28
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0396
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 - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2022

SETOR : 56

QUADRA : 45

ÍNDICE DO LOCAL : 2.482,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cezário Motta

NÚMERO : 13

COMP.:

BARRO : Boqueirão

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: 200,00 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,572 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Polaris

CONTATO : Edvaldo

TELEFONE : (13)-997844655

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -30,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.475,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.134,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.309,71
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7872
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



CecAvaliarPro

fls. 1858

1653
28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2022

SETOR : 56

QUADRA : 43

ÍNDICE DO LOCAL : 2.799,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Armando Sales de Oliveira

NÚMERO : 113

COMP.:

BARRIO : Boqueirão

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: 300,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:

250,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO :

1,776

IDADE REAL :

40 anos

COEF. DE DEP. (k):

0,630

CUSTO BASE (R\$):

0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO :

0,00

VALOR ARBITRADO :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Wilson

CONTATO : Wilson

TELEFONE : (13)-997338124

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -144,97	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.256,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -807,59	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.303,44
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8188
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2022

SETOR : 56

QUADRA : 31

ÍNDICE DO LOCAL : 2.686,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Goiás

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Boqueirão

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: 240,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal - cod. 851

CONTATO : Sarita

TELEFONE : (13)-997333005

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -96,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.769,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -732,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.939,57
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8260
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

2.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2022

SETOR : 56

QUADRA : 40

ÍNDICE DO LOCAL : 2.799,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vahia de Abreu

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRIO : Boqueirão

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: 400,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 315,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,776 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Fioravante

CONTATO : Sérgio

TELEFONE : (13)-32359045

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -140,62	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.098,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -783,38	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.174,42
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8188
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

2.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PJ_0042232-88.2003.8.26.0562

DATA : 04/04/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.413,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Oswaldo Cruz ,379	4.489,50	3.714,78	0,8274
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Alexandre Herculano ,154	5.272,22	4.179,41	0,7927
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Alexandre Herculano ,SN	4.992,26	4.577,41	0,9169
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Alexandre Herculano ,SN	4.144,22	4.308,28	1,0396
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Cezário Motta ,13	5.475,00	4.309,71	0,7872
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Dr. Armando Sales de Oliveira ,113	5.256,00	4.303,44	0,8188
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Goiás ,SN	4.769,33	3.939,57	0,8260
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Vahia de Abreu ,SN	5.098,41	4.174,42	0,8188

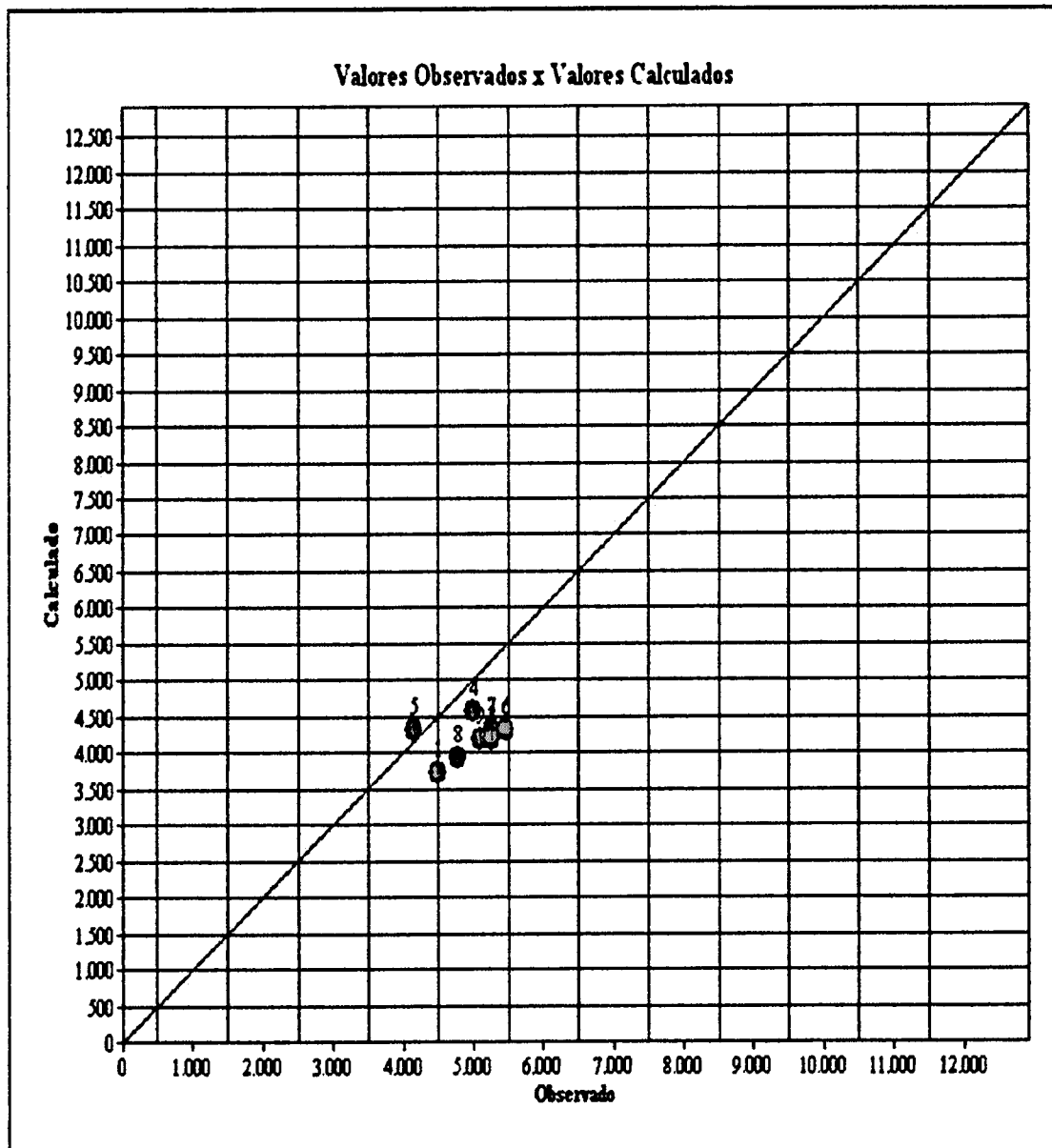


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.489,50	3.714,78
3	5.272,22	4.179,41
4	4.992,26	4.577,41
5	4.144,22	4.308,28
6	5.475,00	4.309,71
7	5.256,00	4.303,44
8	4.769,33	3.939,57
9	5.098,41	4.174,42

2.

GRÁFICO DE DISPERSÃO



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS****DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Construção

Local : Rua Alexandre Herculano 115 Boqueirão SANTOS - SP

Data : 04/04/2022

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 485,00

Edificação m² : 939,34

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.937,12

Desvio Padrão : 445,54

- 30% : 3.455,98

+ 30% : 6.418,25

Coeficiente de Variação : 9,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.188,38

Desvio Padrão : 261,90

- 30% : 2.931,86

+ 30% : 5.444,89

Coeficiente de Variação : 6,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
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"/>	Adeção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4	Intervalo 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"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.188,38

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.188,38000

VALOR TOTAL (R\$): 3.934.312,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.057,36

INTERVALO MÍNIMO : 4.057,35

INTERVALO MÁXIMO : 4.319,40

INTERVALO MÁXIMO : 4.319,41

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

2.