

1628  
8-

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

## 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 avaliado, 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 softwear "GeoAvaliar Pro"**. Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

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

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.

- 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 m<sup>2</sup>, 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.

1634  
2

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 m<sup>2</sup>, diferindo da área constante na matrícula respectiva. Com efeito, a área real de 939,34 m<sup>2</sup> é que está sendo considerada no processo de avaliação do bem.



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

2.



Figura 2: Vista da fachada do imóvel.



Figura 3: Outro ângulo.



Figura 4: Controle de acesso.



Figura 5: Outro ângulo.



Figura 6: Acesso aos vestiários.



Figura 7: Vestiário masculino.

2.

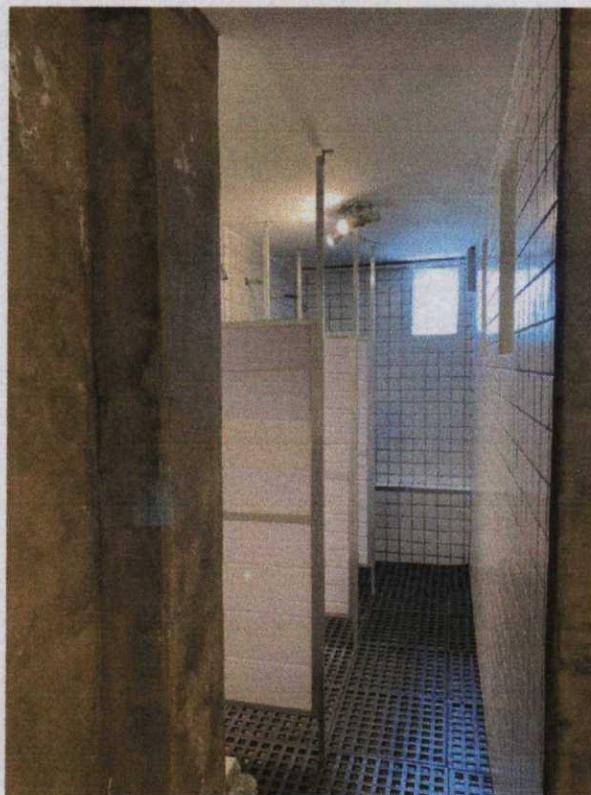


Figura 8: Vestiário masculino.



Figura 9: Vestiário feminino.



Figura 10: Área de circulação.



Figura 11: Área de circulação e convívio.

1640  
2.

Figura 12: Escritório.



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

2.



Figura 14: Piscina.



Figura 15: Salão de musculação.

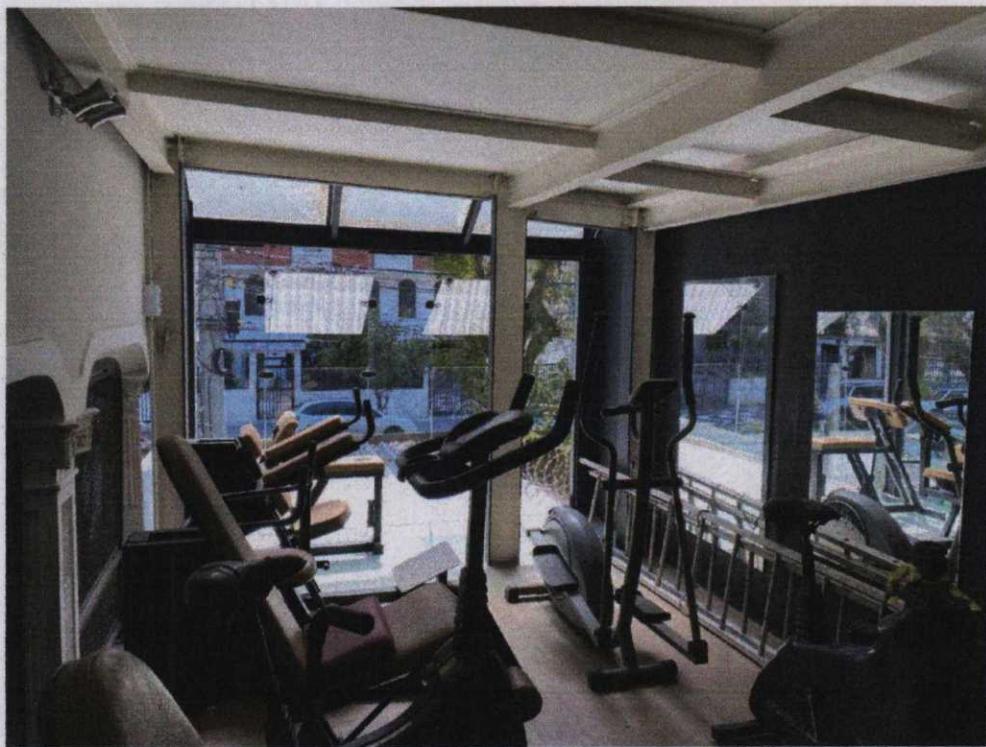


Figura 16: sala de atividade aeróbica.



Figura 17: Copa/ cozinha.



Figura 18: Sala de educação física/ ginástica.



Figura 19: Sala de educação física/ ginastica.



Figura 20: Sala de educação física/ ginástica.



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



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:

**VI = 3.934.312,87**

Portanto, em números redondos, temos:

**VI = 3.935.000,00**

2.

## 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:

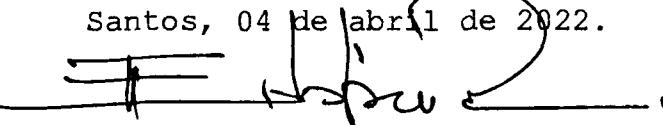
**R\$3.935.000,00 (três milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais)**

## 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

**A P É N D I C E**

**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 -      Elementos de pesquisa.  
                    Comprovante de Cálculo.

**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) M<sup>2</sup>:** 400,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 40,00

**ACESSIBILIDADE:** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

**D A D O S D A B E N F E I T O R I A**
**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>:** 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

**IMOBILIÁRIA :** Portális

**TELEFONE :** (13)-997844655

**CONTATO :** Edvaldo

**O B S E R V A Ç Ã O :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| <b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b> |         | <b>FATORES ADICIONAIS</b> |      | <b>VALORES/VARIAÇÃO</b> |          |
|-------------------------------|---------|---------------------------|------|-------------------------|----------|
| 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 |                         |          |



## 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) M<sup>2</sup>: 300,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENEFICIORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 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

TELEFONE : (13)-32359045

CONTATO: Sérgio

## OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

**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.:**
**BARRA :** 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) M<sup>2</sup>:** 300,00 **TESTADA - (cf) m:** 6,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

**DADOS DA BENEFICIORIA**
**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>:** 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

**TELEFONE :** (13)-32359045

**CONTATO :** Sérgio

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

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



## 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.:

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) M<sup>2</sup> : 300,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENEFICIORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup> : 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

IMOBILIÁRIA : Favoreto

TELEFONE : (13)-32331410

CONTATO : Corretor de plantão

## OSSERVAÇÃO :

## 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 |                  |          |

J.

## 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.:

BARRA: 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) M<sup>2</sup>: 200,00    TESTADA - (cf) m: 8,00    PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta    FORMATO: Regular    ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENEFICIORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa    USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial    ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 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

IMOBILIÁRIA: 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                             |

Z

## 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.:

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) M<sup>2</sup>: 300,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENEFICIORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 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

IMOBILIÁRIA : Wilson

TELEFONE : (13)-997338124

CONTATO : Wilson

## 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**
**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.:**
**BARRA:** 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) M<sup>2</sup>:** 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 M<sup>2</sup>:** 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

**IMOBILIÁRIA:** Vivareal - cod. 851

**CONTATO:** Sarita

**TELEFONE:** (13)-997333005

**OBSERVAÇÃO:**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

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

## 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.:

BARRA : 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) M<sup>2</sup>: 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 M<sup>2</sup>: 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

TELEFONE : (13)-32359045

CONTATO : Sérgio

## 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 |                  |          |

J

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRICAÇÃO : 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 BENEFICÍO : 0,8

OBSERVAÇÃO :

### FATORES

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

J.

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

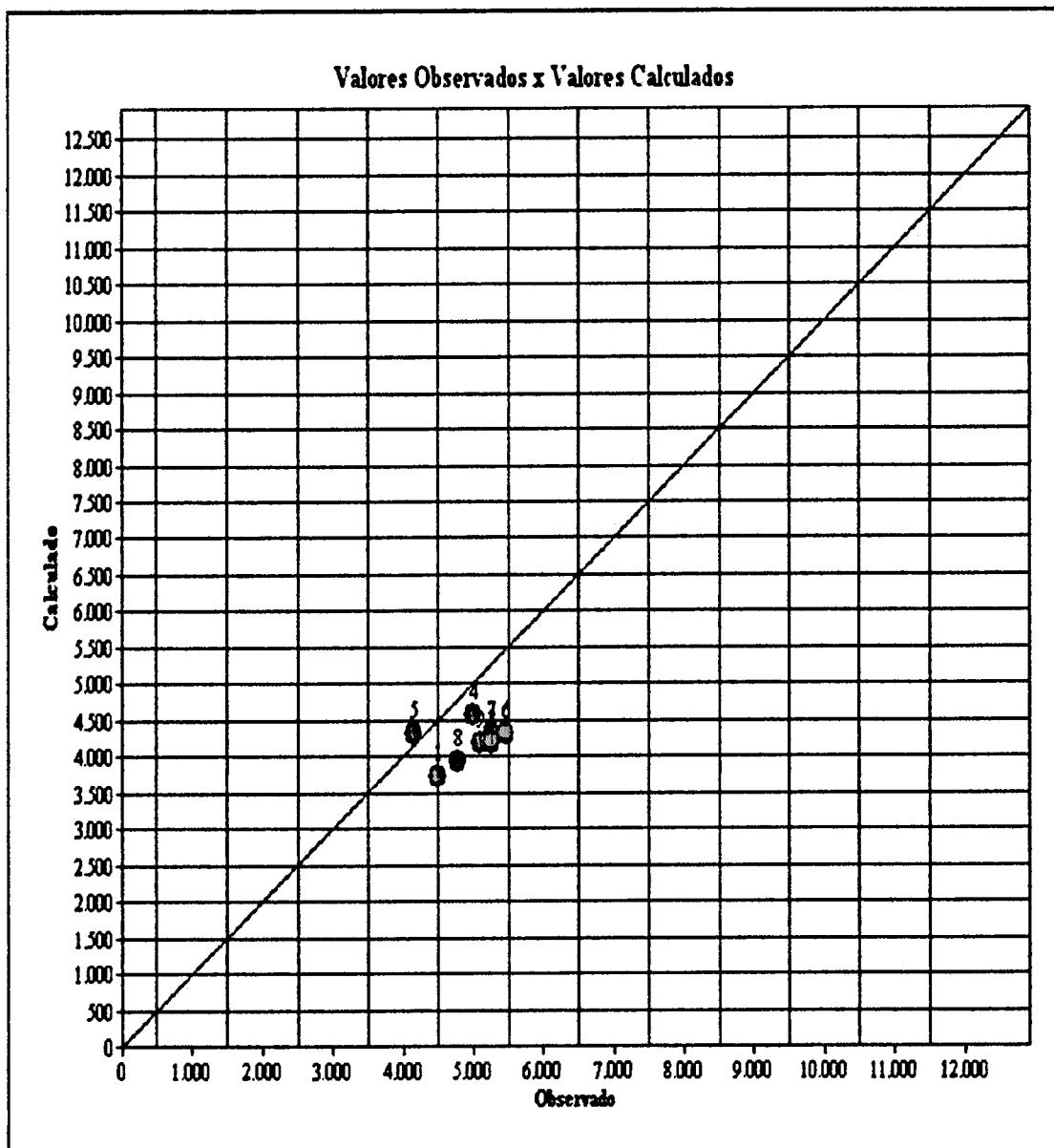
| <b>Nº</b>                             | <b>Endereço</b>                        | <b>Valor Unitário</b> | <b>Homogeneização</b> | <b>Variação</b> |
|---------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | 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 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



J.

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Local :** Rua Alexandre Herculano 115 Boqueirão SANTOS - SP **Data :** 04/04/2022  
**Cliente :** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
**Área terreno m<sup>2</sup> :** 485,00 **Edificação m<sup>2</sup> :** 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 avaliado                                | Completa quanto a todas variáveis analisadas                         | <input type="checkbox"/>            | Completa qto aos fatores usados no tratamento                        | <input checked="" type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigmática                                   | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 2         | Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12   | <input type="checkbox"/>            | 5  | <input checked="" type="checkbox"/> | 3  | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação do inform rela todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação do inform rela todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação inform rela todos as caract dos dados rel 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"/> | 0,80 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\$/m<sup>2</sup>):** 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

