

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTOS - SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1015230-38.2017.8.26.0562

**Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial -Despesas
Condominiais**

Requerente: Condomínio Edifício Maria Emília

**Requerido: Edson Lara Nóvoa, Rosemary Nóvoa de Noronha,
José Cláudio de Noronha e Sonia Maria Nóvoa**

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO,
*engenheiro, perito judicial nomeado por V.Exa. nos
autos em epígrafe, que se processa perante esse
R.Juízo e Cartório do 9ºOfício, tendo realizado as
diligências e pesquisas que se fizeram necessárias
ao cumprimento do honroso encargo apresenta a
V.Exa., as conclusões a que chegou consubstanciado
no presente*

LAUDO

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

ÍNDICE

Considerações Iniciais.....	03
Vistoria do Imóvel.....	05
Parecer Técnico	12
Metodologia.....	15
Conclusão	22
Termo de Encerramento	24
 Anexo nº 01 Cálculos estatísticos	
 Anexo nº 02 Elementos	

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

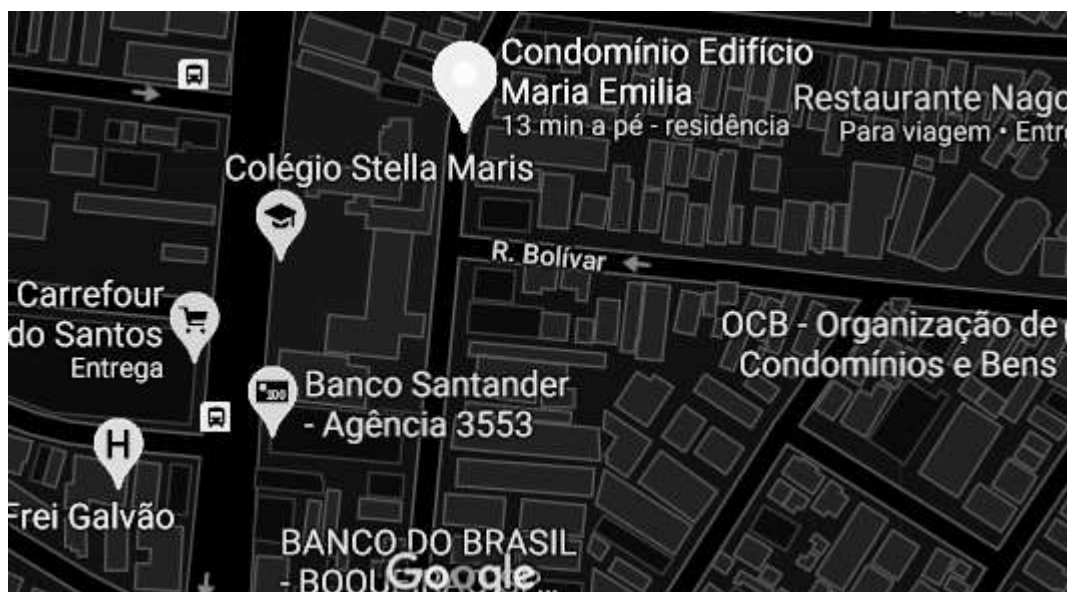
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

OBJETIVO

Conforme despacho de fls., foi determinado à apuração do valor do imóvel abaixo descrito.

Endereço: Rua Osvaldo Cruz 425, apto 31, Embarre - Santos SP
Apartamento 258-C.



Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

VISTORIA DO IMÓVEL

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 12 de julho de 2021, devidamente nomeado por V.Exa., dirigiu-se ao local em questão coletando elementos necessários no local do referido condomínio e avaliou o imóvel, considerando o padrão construtivo e o estado de conservação

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Na citada vistoria obteve-se as fotos a seguir apresentadas

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



Vista da Rua Osvaldo Cruz.

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



Vista da fachada do prédio.

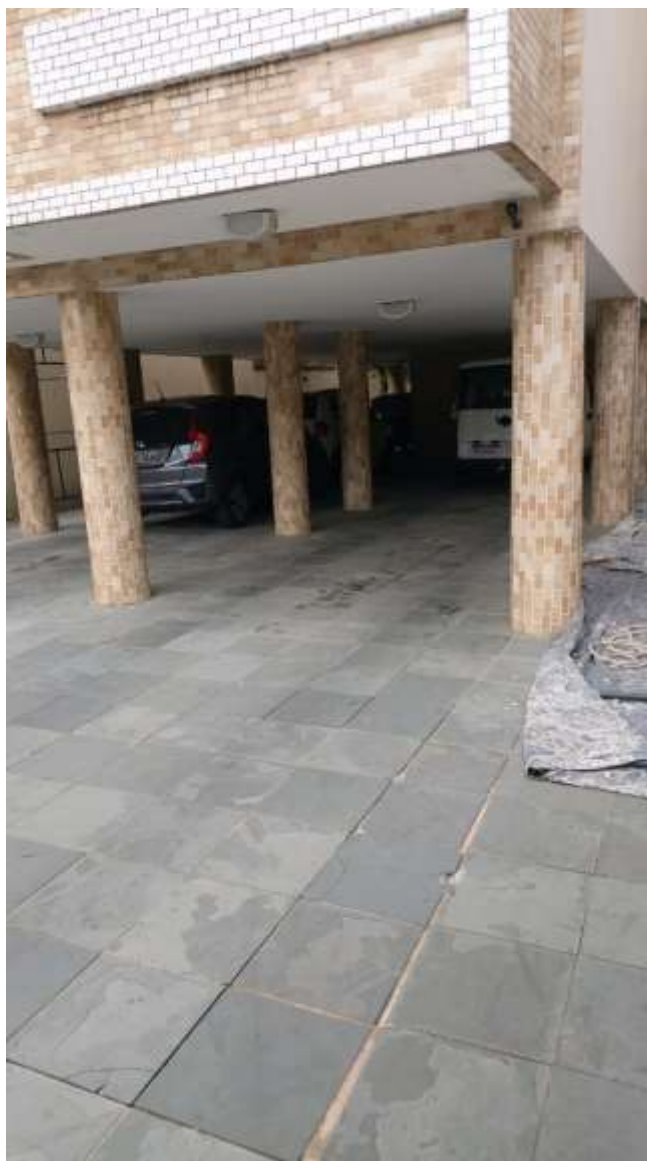
Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



Vista da área das vagas.

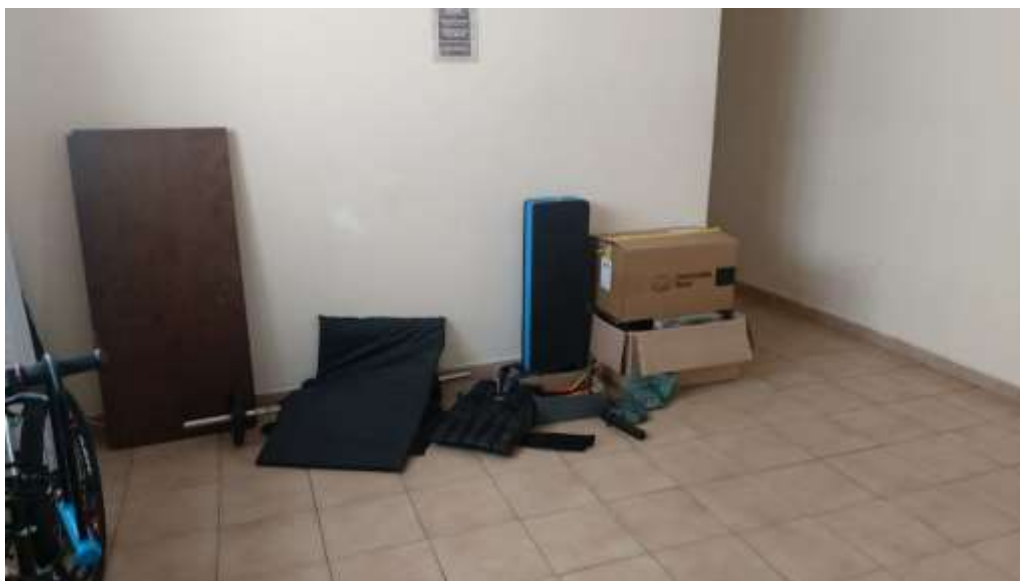
Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos



Vista da sala.



Vista da cozinha.

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

PARECER TÉCNICO

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

PARECER TÉCNICO

Descrição

1) Localização

Rua Osvaldo Cruz 425, apartamento 31.

- Índice Local:.....2.665,00-ref. 09.

Apartamento de frente no terceiro andar.

Sala, hall de circulação, três dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e wc.

Áreas seca, piso de taco, parede e teto com pintura látex.

Área molhável. Piso frio, parede azulejo e teto látex.

Portas madeira

Esquadrias convencionais.

Edifício composto de térreo e três pavimentos superiores, um apartamento de frente e outro de fundo. Total de seis unidades.

2) Dados do Terreno

- Topografia: Plana
-
- Consistência do solo:..... Boa

3) Dados da Construção

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

•
Área construída: 92,00m²

Estrutura:Concreto.

Elevadores:Não tem.

Garagem:sim.

4) Infraestrutura Urbana

O local onde se situa o imóvel em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, rede de coleta de esgoto, energia elétrica domiciliar, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública.

5) Serviços Públicos e Comunitários

A região onde se situa o imóvel em questão é dotada dos seguintes serviços públicos e comunitários: coleta de lixo, transporte coletivo, comércio, rede bancária, escola, saúde, segurança e lazer.

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

METODOLOGIA

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

METODOLOGIA

1 - Generalidades

1.1 - Metodologia Utilizada

Para a fixação do valor de um imóvel urbano, os processos técnicos que pela utilização mais frequente, poderiam ser definidos como “Clássicos”, são dois:

- **Método Comparativo Direto**
- **Método do Custo de Reprodução**

Quando se procede a abordagem da questão na sua forma geral, deve-se também referir àquele impropriamente denominado por alguns por *Método da Atualização*, como diz o Eng^o José Carlos Pelegrino (Arbitramento de Aluguéis - “Engenharia de Avaliações” - Ed. Pini - 1974).

1.1.1 - Método Comparativo Direto

Consiste basicamente em se determinar o valor de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o Valor Unitário, isto é, Valor por Metro Quadrado.

A dificuldade da aplicação deste método está na obtenção desses elementos comparáveis, a fim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

pesquisa de dados se procure separar apenas os semelhantes, tal é o número de variáveis que intervêm na formação do valor, que há na generalidade dos casos, necessidade da introdução dos chamados "*Coeficientes de Homogeneização*", que permitirão aplainar as diferenças, de modo que no confronto dos dados as discrepâncias sejam reduzidas a proporções toleráveis.

Assim 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 a frente, a profundidade, conformação, etc.

1.1.2 - Método do Custo de Reprodução

A estimativa do justo valor de um imóvel pela aplicação do Método do Custo de Reprodução baseia-se na determinação do valor de propriedade, que constitui o chamado "*Capital - Imóvel*".

Este método é usado quase que exclusivamente por avaliadores já com alguma experiência e quando a estimativa dos custos deve ser obtida rapidamente. Para a sua aplicação, inicialmente devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos de construções, obtidos dividindo-se o custo total de uma obra com estrutura e acabamentos similares e recentemente concluídas pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador ou são fornecidos por estudos de Comissão de Peritos.

Resulta assim, que a aplicação deste método exige como dado básico, a determinação do Valor do Imóvel, devidamente discriminadas as parcelas correspondentes ao terreno e às benfeitorias, representativas do

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

"Capital - Terreno" e "Capital - Construção".

Como ferramenta de avaliação foi utilizado o Geoavaliar PRO.

O *software* GeoAvaliar Pro é um sistema desenvolvido para realizar avaliações imobiliárias com base na [NBR 14.653-2/2011](#) da **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, nas normas do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP)** e do **Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo (CAJUFA)**. Visa auxiliar os profissionais que atuam no ramo a criar e armazenar bancos de dados de pesquisas de mercado e automatiza o processo de avaliação, trazendo mais rapidez e garantindo a veracidade dos resultados obtidos nestas avaliações.

Os elementos utilizados e cálculos estão anexos ao laudo.

2 - Método Adotado: Método Comparativo Direto

2.1 - Fórmula Geral

O valo do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = A_c \times V_u$$

Onde:

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

VL = Valor locativo do Imóvel

Ac = Área construída do Imóvel

Vu = Valor Unitário Homogeneizado da Construção

3 - Área

Conforme dados obtidos (vide autos), tem-se:

Ac 64,00 m²

4 - Padrão Construtivo

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo, será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda” de 1987.

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

- Padrão Construtivo: apartamento médio sem elevador

5 - Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

realizada uma pesquisa mercadológica junto às imobiliárias e corretores da região, visando à obtenção de ofertas e transações de imóveis comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistindo basicamente nas seguintes etapas:

- Os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região geoeconômica, mesmo zoneamento e setor fiscal e adjacente.
- Os valores obtidos de ofertas foram reduzidos em 10%, para compensação de superestimativas dos ofertantes.
- A atualização dos valores para a data do Laudo foi efetuada através dos Índices da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.
- A homogeneização quanto ao padrão construtivo foi baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado em 2002 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda” de 1987.
- Como tratamento estatístico efetuou-se médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros, cujos resultados encontram-se no Anexo deste Laudo.

Desta forma, tem-se:

- Para a data da Elaboração do Laudo
-

JULHO DE 3 2021.

$$Vu = R\$ 5.187,65 \text{ por m}^2$$

6 – Valores do Imóvel

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

Conforme abordado, o valor do será obtido pela expressão:

$$Vi = Ac \times Vu$$

- Para a data da Elaboração do Laudo

Julho de 2021.

VI = R\$ 477.263,80

Ou em números redondos,

Vi = R\$ R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

CONCLUSÃO

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

CONCLUSÃO

Valor de locação '(pacote) do Imóvel:

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelo seguinte Valor do Imóvel:

- Para a data de julho de 2021.

VI = R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduação em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

TERMO DE ENCERRAMENTO

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.


Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Documentoscopia e Grafoscopia

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Avaliação de Imóveis, Máquinas e
Equipamentos

TERMO DE ENCERRAMENTO

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 25 (vinte e cinco) folhas deste papel timbrado, rubricadas as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 31 de julho de 2021.



Eng. José Luiz Villela Macedo Brandão
CREA 060.150.7305
Pós-graduado em avaliações e Perícias de Engenharia
Pós-graduado em Engenharia de Segurança
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia desde 1988-socio 395

Rua Dr. Lincoln Feliciano 117
Boqueirão- Santos-SP
CEP- 11045-560

Tel. : (13) 98142 9929
E-mail: vmb.eng@hotmail.com
CREA: 060150730-5

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

Anexo 01

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avaliação O Cruz**DATA :** 28/07/2021**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

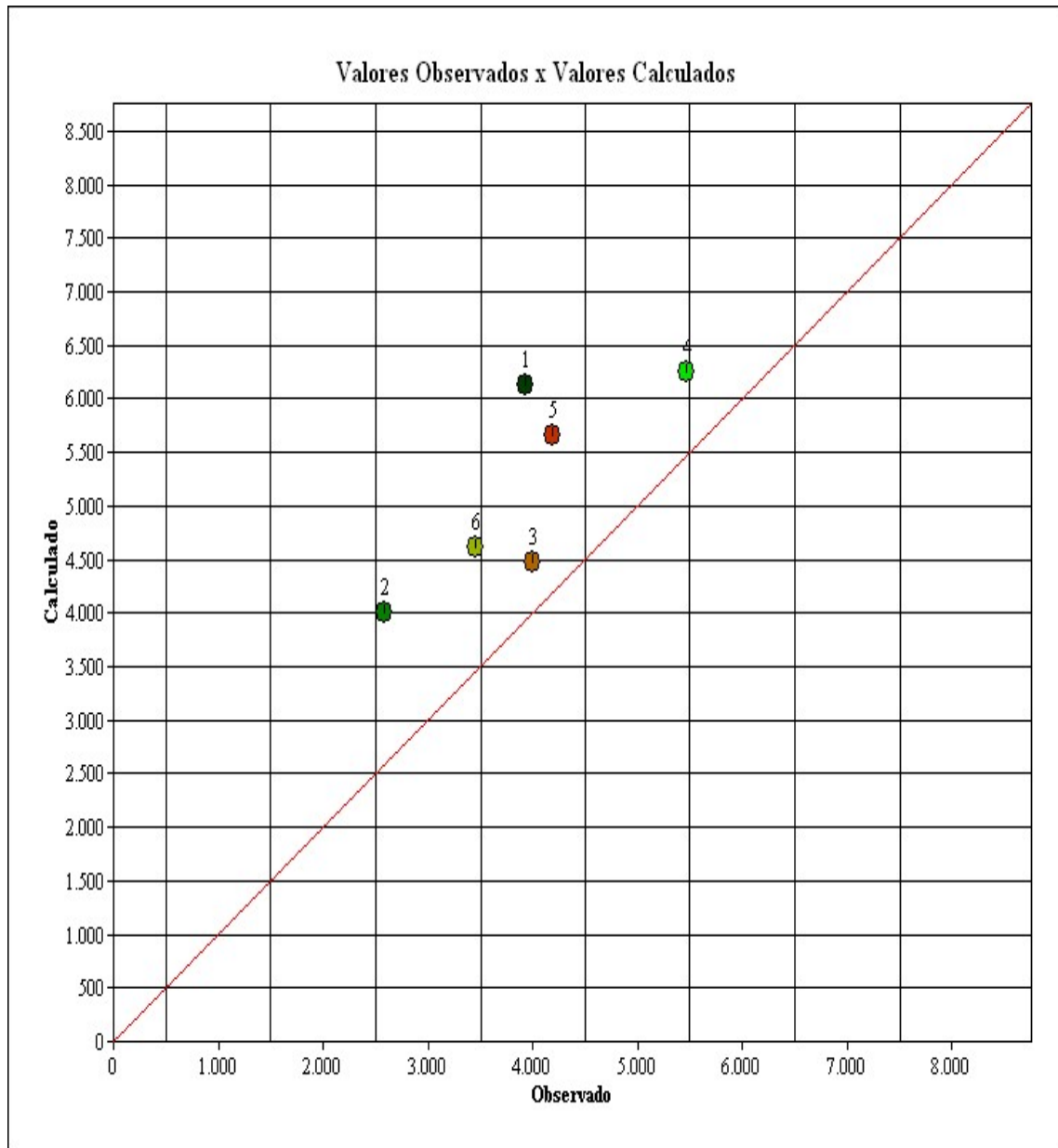
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.665,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio s/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Aureliano cutinho ,216	3.931,03	6.122,08	1,5574
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Aureliano cutinho ,91	2.587,50	4.003,52	1,5473
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Francisco Sampaio ,231	4.000,00	4.468,29	1,1171
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Nabuco de Araujo ,568	5.472,97	6.257,06	1,1433
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Prof Torres Homem ,416	4.195,67	5.655,98	1,3481
<input checked="" type="checkbox"/>	6 São Jose ,97	3.450,00	4.618,97	1,3388

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.931,03	6.122,08
2	2.587,50	4.003,52
3	4.000,00	4.468,29
4	5.472,97	6.257,06
5	4.195,67	5.655,98
6	3.450,00	4.618,97

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Osvaldo Cruz 465 31 SANTOS - SP

Data : 28/07/2021

Cliente : TJ

 Área terreno m² : 1,00

 Edificação m² : 92,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.939,53

Desvio Padrão : 947,46

- 30% : 2.757,67

+ 30% : 5.121,39

Coeficiente de Variação : 24,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.187,65

Desvio Padrão : 946,48

- 30% : 3.631,36

+ 30% : 6.743,95

Coeficiente de Variação : 18,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input 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 analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.187,65

 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.187,65000

VALOR TOTAL (R\$): 477.263,80

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

INTERVALO MÍNIMO : 4.617,33

INTERVALO MÍNIMO : 4.617,32

INTERVALO MÁXIMO : 5.757,97

INTERVALO MÁXIMO : 5.757,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO.

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do
Trabalho
Perito Grafotécnico

Pós Graduado em Avaliações e
Perícias de Engenharia
Auditor Ambiental
Arbitragem/Mediação

Anexo 02

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.062,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Aureliano cutinho NÚMERO : 216
 COMP.: BAIRRO : Embare 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 87,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Web

CONTATO : Zap

TELEFONE : (13)-991374904

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-embare-santos-sp-87m2-id-2527702389/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	229,91	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	954,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.006,34	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 : 3.931,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.122,12
		VARIAÇÃO : 1.550,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.146,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Aureliano cutinho NÚMERO : 91
 COMP.: BAIRRO : Embare 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Web

CONTATO : Zap

TELEFONE : (13)-981243824

OBSERVAÇÃO :

httpApartamento terreo de rente

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	125,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	628,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	662,40	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 : 2.587,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.003,00
		VARIAÇÃO : 1.540,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.035,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Francisco Sampaio NÚMERO : 231
 COMP.: BAIRRO : Embare 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 135,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QBN

CONTATO : QBN Imob.

TELEFONE : (13)-33457500

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-135-m-sup2--por-2955290562.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	247,67	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	130,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	89,72	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 : 4.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.468,00
		VARIAÇÃO : 1,11

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2021 às 19:46, sob o número WSTS21702796701. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015230-38.2017.8.26.0562 e código 71B4E70.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.850,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Nabuco de Araujo NÚMERO : 568
 COMP.: BAIRRO : Embare 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 74,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QBN

CONTATO : QBN Imob.

TELEFONE : (13)-33457500

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-dois-quartos-de-frente-no-embare.-2956748252.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	482,21	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	179,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	122,76	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 : 5.472,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.257,12
		VARIAÇÃO : 1.140,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.991,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Prof Torres Homem NÚMERO : 416
 COMP.: BAIRRO : Embare 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,512 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 97,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 452.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QBN

CONTATO : QBN Imob.

TELEFONE : (13)-33457500

OBSERVAÇÃO :

• (13) 3345-7500
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-2-dormitorios-no-embare-2955836030.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 284,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.195,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 137,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.655,
PADRÃO Fp : 1.038,93	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.346,
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ VILLELA MACEDO BRANDAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2021 às 19:46, sob o número WSTS21702796701. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015230-38.2017.8.26.0562 e código 71B4E70.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.062,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : São Jose NÚMERO : 97
 COMP.: BAIRRO : Embare 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,512 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 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 : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QBN

CONTATO : QBN Imob.

TELEFONE : (13)-33457500

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-120-m-sup2--por-2956460400.html>
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-135-m-sup2--por-2955290562.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	201,78	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	112,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	854,29	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 : 3.450,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.618,00
		VARIAÇÃO : 1.338,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1