

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Santos
Comarca de Santos – Estado de São Paulo

Processo nº 1005452-44.2017.8.26.0562

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANNES

Requerida: CLAUDIONOR JOSE DO CARMO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação do Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Santos, Comarca de Santos, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel objeto da presente Ação.

O imóvel objeto da presente ação possui uma área construída de 40,75 m², conforme documentado na matrícula nº 38.792 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, identificado como apartamento nº 507, tipo C, localizado no 6º pavimento do "Edifício Cannes", situado à Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 123.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria "in loco" para constatação das características do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

O valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 237.000,00 (Duzentos e trinta e sete mil reais)**, para a data-base de Janeiro de 2024.

SUMÁRIO

RESUMO	2
1. OBJETIVO DO TRABALHO	4
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	4
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -	5
4. VISTORIA	6
4.1. LOCALIZAÇÃO	6
4.2. TOPOGRAFIA	7
4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
4.5. ZONEAMENTO	8
4.6. EDIFÍCIO CANNES	9
4.7. APARTAMENTO Nº 507	10
4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 507	10
4.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS	10
4.8. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS	10
4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO	11
4.10. IDADE DA CONSTRUÇÃO	11
4.11. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	12
4.11.1. VIA DE ACESSO	12
4.11.2. EDIFÍCIO CANNES	13
4.11.3. APARTAMENTO 507	15
5. AVALIAÇÃO	17
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	19
5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA	25
5.3. VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA	26
5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	27
5.5. GRAU DE PRECISÃO	28
6. CONCLUSÃO	28
7. ENCERRAMENTO	29
ANEXO I	30

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para venda do Imóvel objeto da presente ação.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-1: 2019 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimento Gerais;
- ABNT NBR 14.643-2: 2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 38.792 DO 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS (Doc. As fls. 204/207 dos Autos)

O APARTAMENTO sob nº507, tipo C, localizado no 6º pavimento ou 5º andar do EDIFÍCIO CANNES, situado à Av. Marechal Floriano Peixoto nº 123, contendo: dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o corredor e escadaria que circunda o poço dos elevadores (por onde tem sua entrada), de um lado com o apartamento nº 506, de outro com o apartamento nº508, e nos fundos com a área lateral de recuo e circulação do edifício, na divisa com a propriedade nº 121 de quem de direito, com a área construída de 40,75 m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 7,33 m², no terreno e uma parte ideal de 1/139 nas partes comuns do Edifício e de 1/288 nas partes comuns a todas as unidades autônomas dos Edifícios Cannes e Lido. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob nºs 03 e 02 nas transcrições nºs 45.990 e 45.991, respectivamente, desta serventia. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob nº 65.032.002.063.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 30 de janeiro de 2024 às 09h30min, acompanhado:

Requerente: Subsíndico Sr. Felipe Manuel dos Santos Souza.

Requerido: Sr. Claudionor José do Carmo.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº123, do Edifício Cannes, apartamento nº507, 6º Pavimento, Gonzaga, Santos, SP.

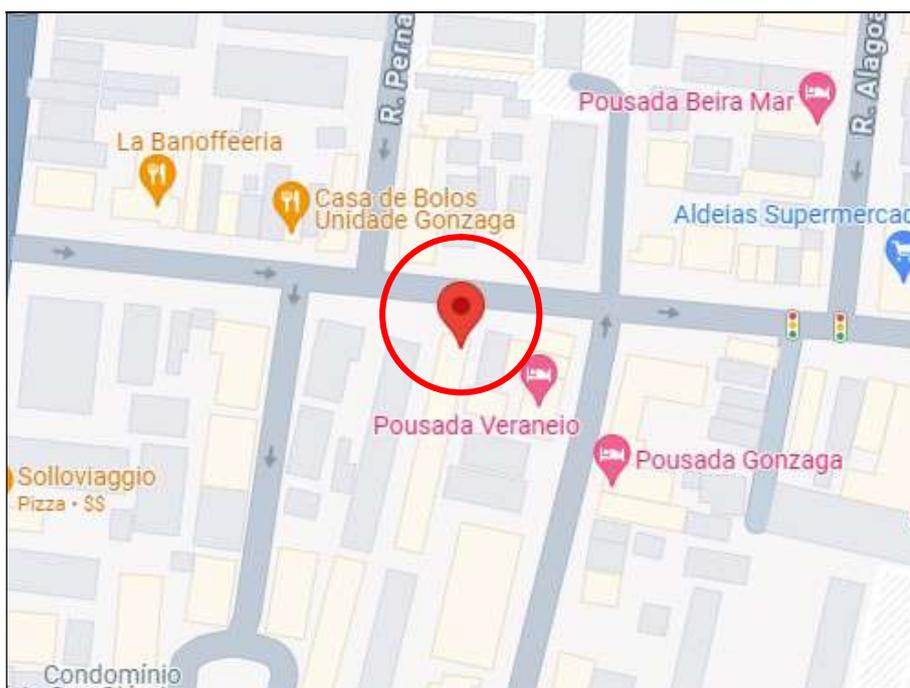


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando-o com maior proximidade.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e serviços.

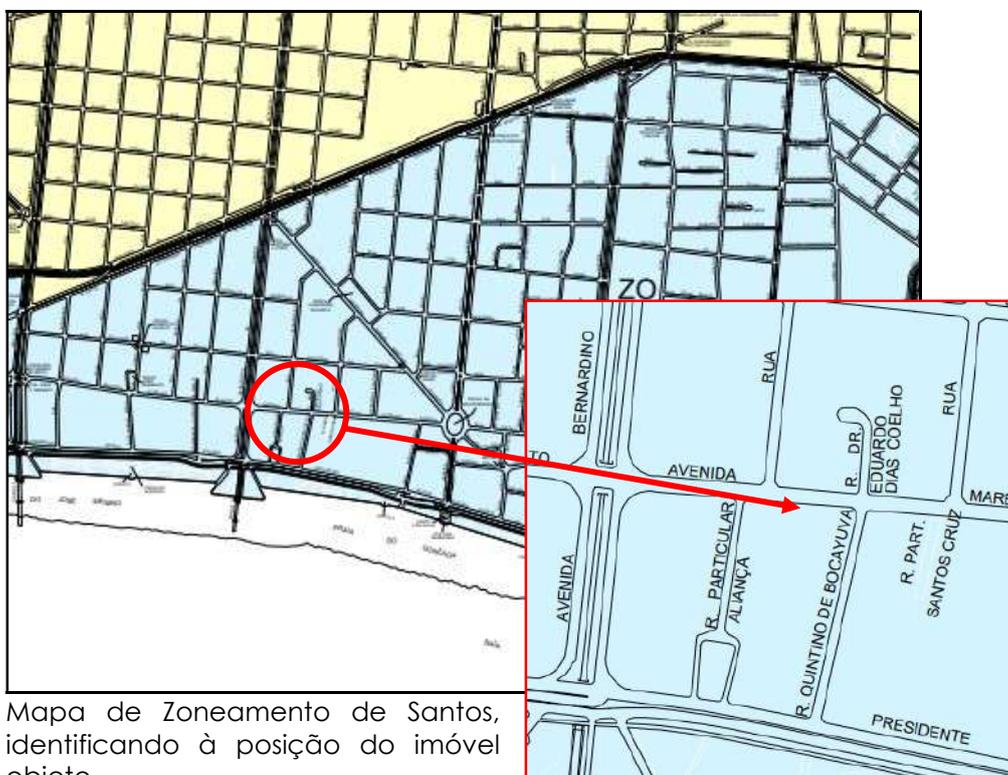
4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	X		
II	Guias e sarjetas	X		
III	Abastecimento de água	X		
IV	Coleta de esgoto	X		
V	Rede de iluminação pública	X		
VI	Rede de iluminação domiciliar	X		
VII	Telefone	X		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3 km)	X		
IX	Transporte Público	X		

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento da Prefeitura de Santos, o imóvel está situado em Zona da Orla – ZO: área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados;



Mapa de Zoneamento de Santos, identificando a posição do imóvel objeto.

4.6. EDIFÍCIO CANNES

O Edifício Cannes foi construído em 1963, sendo composto por uma torre de 11 pavimentos, com 2 elevadores, contendo 136 apartamentos no total, na seguinte composição:

1º Andar: 10 apartamentos.

2º ao 10º andar: 14 apartamentos.

O condomínio conta com 26 vagas de estacionamento situadas no térreo.

O valor do condomínio é em torno de R\$ 422,00.



Fachada do Edifício Cannes.

4.7. APARTAMENTO Nº 507

Apartamento nº507, com área construída de 40,75 m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 7,33 m² no terreno, conforme matrícula nº38.792.

Obs: de acordo com medição realizada no local, o apartamento possui uma área útil de 31,08 m². No entanto, para a avaliação, será considerada a área total conforme estabelecido na documentação do imóvel.

4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 507

O apartamento nº 507, possui: dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço.

4.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos do Apartamento são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Dormitório	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área de serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex

4.8. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O hall térreo é revestido com piso cerâmico, parede em azulejo e teto em pintura em látex.

4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

A fachada do térreo é revestida em pedra, enquanto o restante é constituído em pastilha.

4.10. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 54 anos em regular estado de conservação.

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS		Estância Balneária		Secretaria de Finanças		Departamento de Administração Tributária		Coordenadoria de Assuntos Econômicos-Fiscais		4.667/05	
CÓDIFICAÇÃO DO IMÓVEL										IPTU 2024	
ZONA TRIBUTÁRIA			TIPO DE IMPOSTO			COBRANÇA					
Res. Turística			Predial			Normal					
TOPOGRAFIA		PATRIMÔNIO		TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		DESTINAÇÃO E USO					
Normal		Particular		Normal		Residência Vertical					
PADRÃO CONSTRUTIVO					TIPO DE ISENÇÃO						
Residencial Vertical / Médio com Elevador					Sem Isenção						
DADOS DE TRIBUTAÇÃO											
VIGÊNCIA		INSC. IMOBILIÁRIA		MATRÍCULA/CARTÓRIO		AVISO		FRENTE		ANO DA CONSTRUÇÃO	
01-2024		65.032.002.053		038792/003		126.843		0,11		1963	
ÁREA M ²		VL M ² R\$		COEF. FRENTE		COEF. PROFUNDIDADE		COEF. MOB. URBANA		VL VENAL DO TERRENO R\$	
TERRENO		8,16		3.738,00		1,0000		1,0000		30.502,08	
ÁREA M ²		VL M ² R\$		FATOR DEPRECIACÃO		COEF. MOBILIDADE URBANA				VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	
CONSTRUÇÃO		42,25		2.750,00		0,3000		1,00		34.856,25	
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		VL TERRENO APURADO R\$		VL CONSTRUÇÃO APURADO R\$		VL IMÓVEL APURADO R\$		ALÍQUOTA		VL IMPOSTO ANUAL R\$	
70,92		29.143,84		32.127,32		61.271,16		1,00%		612,71	
CARNÊ POR COMPENSAÇÃO											
AVISO DE ORIGEM		VALOR PAGO R\$		VALOR CALCULADO R\$		VALOR COMPENSADO R\$		VALOR A RESTITUIR R\$		DESCONTO CARNÊ DIGITAL	
		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	

4.11. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.11.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Avenida Marechal Floriano Peixoto.



Via de acesso: Avenida Marechal Floriano Peixoto.

4.11.2. EDIFÍCIO CANNES



Vista da fachada – Edifício Cannes.



Vista da entrada do edifício.



Vista da placa de identificação do edifício.

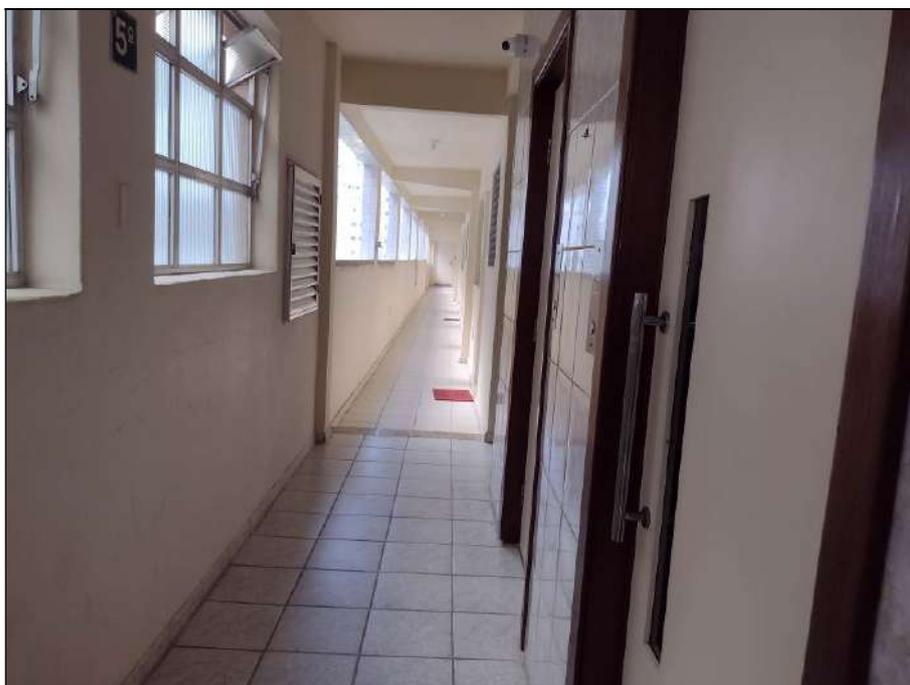
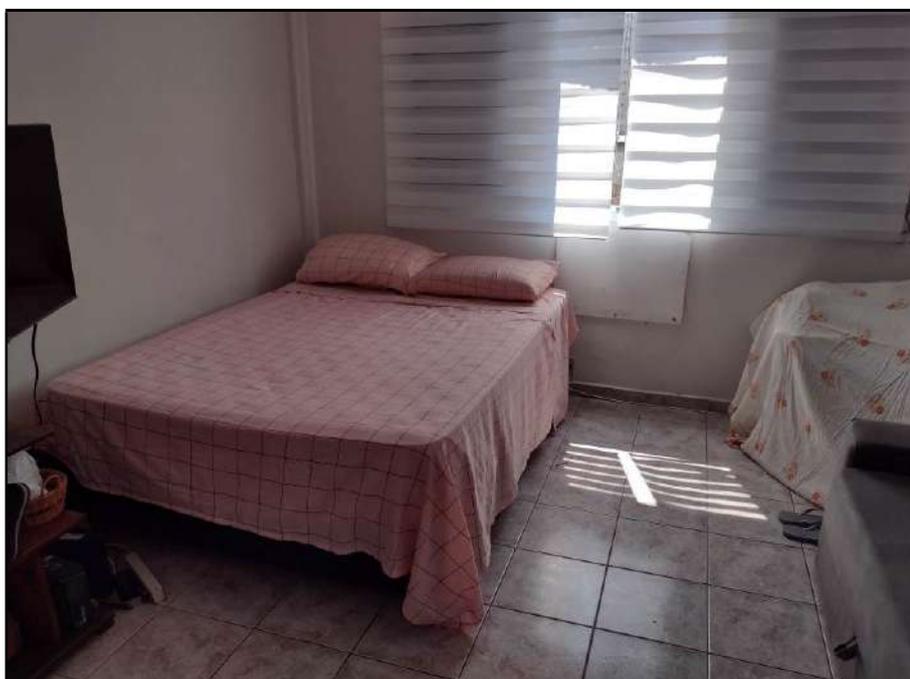


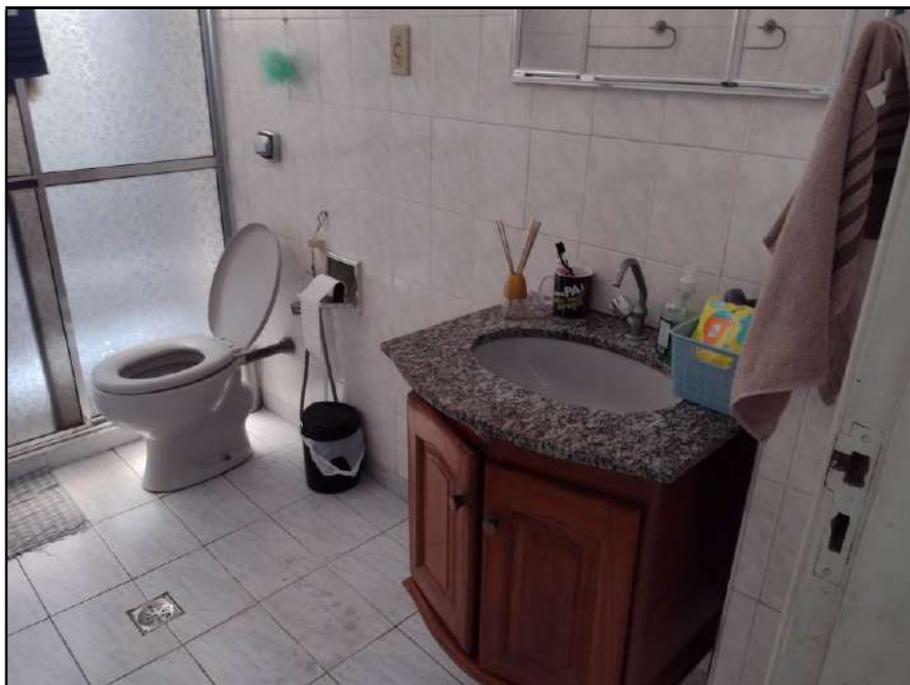
Foto do hall dos andares.

4.11.3. APARTAMENTO 507

Vista da placa de identificação do apartamento.



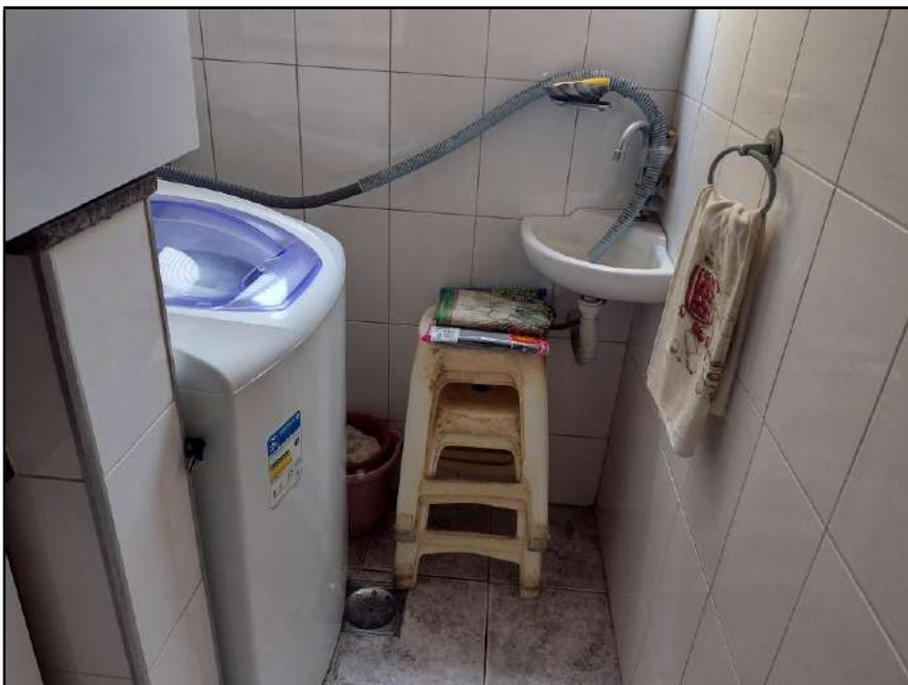
Vista do dormitório.



Vista do banheiro.



Vista da cozinha.



Vista da área de serviço.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – Santos – SP - IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Santos – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo “Apartamento Padrão Médio c/ Elevador” item 1.3.3.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1. Casas	1.1.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			70	20
		1.1.2. Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	70	20
		1.1.3. Padrão Médio	1,05	1,3	1,55	70	20
		1.1.4. Padrão Superior	1,56	1,58	1,6	70	20
		1.1.5. Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	60	20
		1.1.6. Padrão Luxo	Acima de 2,52			60	20
	1.2. Sobreposta	1.2.1. Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	70	20
		1.2.2. Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	70	20
		1.2.3. Padrão Fino	Acima de 2,17			60	20
	1.3. Apartamentos	1.3.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			60	20
		1.3.2. Padrão Simples s/elev.	0,9	0,96	1,02	60	20
		1.3.2. Padrão Simples c/elev.	Abaixo de 1,26			60	20
		1.3.3. Padrão Médio s/elev.	Acima de 1,03			60	20
		1.3.3. Padrão Médio c/elev.	1,27	1,51	1,75	60	20
1.3.4. Padrão Superior		1,76	1,79	1,82	60	20	
1.3.5. Padrão Fino		1,83	2,32	2,81	50	20	
2. Comercial Serviços Industrial	2.1. Escritórios	2.1.1. Padrão Econômico	Acima de 0,82			70	20
		2.1.2. Padrão Simples s/elev.	0,83	0,92	1,01	70	20
		2.1.2. Padrão Simples c/elev.	Abaixo de 1,37			70	20
		2.1.3. Padrão Médio s/elev.	Acima de 1,02			60	20
		2.1.3. Padrão Médio c/elev.	1,38	1,52	1,66	60	20
	2.2. Galpão	2.1.4. Padrão Superior	1,67	1,69	1,71	60	20
		2.1.5. Padrão Fino	Acima de 1,72			50	20
		2.2.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			60	20
		2.2.2. Padrão Simples	0,53	0,6	0,67	60	20
		2.2.3. Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	80	20
	2.2.4. Padrão Superior	Acima de 1,79			80	20	

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - (1 - r) (x + x^2) 2 n n^2$ HEIDECKE: $D = A + (1 - C) . C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200

32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

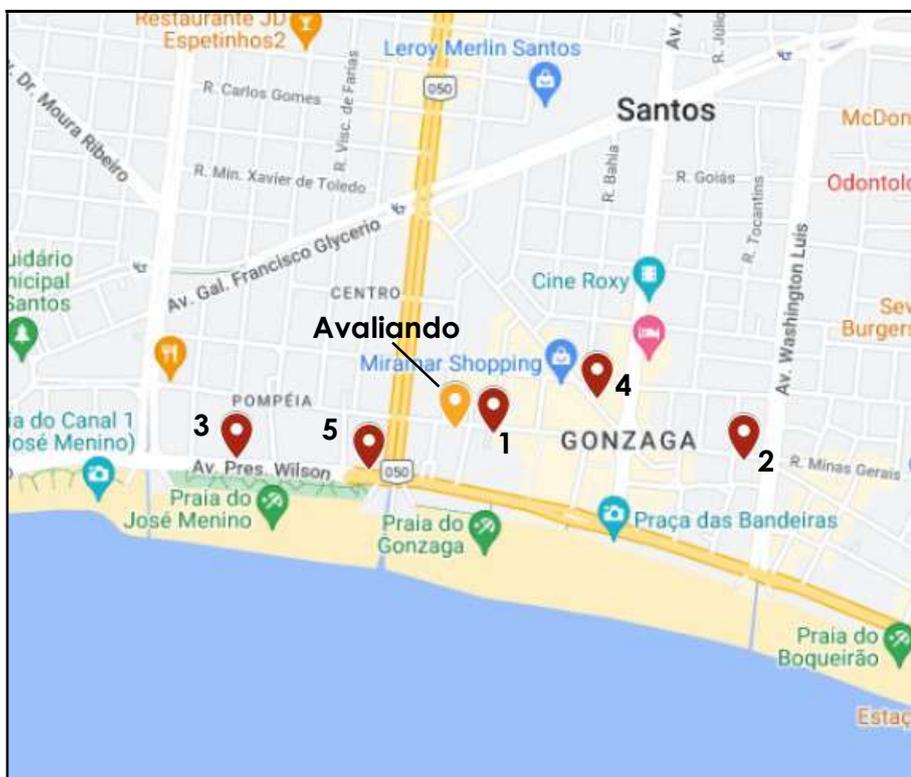
ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como na mesma região, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Avenida Marechal Floriano Peixoto, 99 Área Construída: 45,00 m ² Quantidade de Vagas privativas: 0 Contato: Corretora Sra. Anne Lopes Telefone: (13) 98880-5555	305.000,00
		
02	Endereço: Rua Galeão Carvalhal, 11 Área Construída: 41,00 m ² Quantidade de Vagas privativas: 0 Contato: Corretora Sra. Luciana Telefone: (13) 99750-3210	340.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
03	Endereço: Avenida Presidente Wilson, 100/102 Área Construída: 44,00 m ² Quantidade de Vagas privativas: 0 Contato: Corretora Sra. Valdelice Telefone: (13) 97403-6037	350.000,00
		
04	Endereço: Avenida Marechal Deodoro, 38 Área Construída: 60,00 m ² Quantidade de Vagas privativas: 0 Contato: Corretora Sra. Mônica Telefone: (13) 99605-8733	350.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
05	Endereço: Avenida Presidente Wilson, 66/67 Área Construída: 57,00 m ² Quantidade de Vagas privativas: 0 Contato: Corretor Sr. Guedes Telefone: (11) 94815-1830	392.200,00
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 5.809,18/m² (Cinco mil, oitocentos e nove reais e dezoito centavos)**, o metro quadrado de área útil para venda, para a data base de Janeiro de 2024.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Apartamento Padrão Médio com elevador.
- Idade Aparente: 54 anos
- Estado de Conservação: regular
- Área construída: 40,75 m²
- Quantidade de Vagas privativas: 0

5.3. VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$Vi = Ac \times Vu \quad \text{sendo:}$$

Vi = Valor do Imóvel

Ac = Área construída = 40,75 m²

Vu = Valor Básico Unitário = R\$ 5.809,18 /m²

Substituindo teremos:

$$Vi = 40,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.809,18 / \text{m}^2$$

$Vi = \text{R\$ } 236.724,09$ ou em números redondos

$Vi = \text{R\$ } 237.000,00$ – Janeiro/2024

(Duzentos e trinta e sete mil reais).

5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus				
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:	R\$ 5.809,18 /m ²	
Desvio Padrão:	R\$ 1.140,10 /m ²	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 5.027,56/m ²
	Limite Máximo:	R\$ 6.590,81/m ²
Coeficiente de Variação:	19,63	
Grau de Precisão:	III	

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a Venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 237.000,00 (Duzentos e trinta e sete mil reais)**, para a data-base de **Janeiro de 2024**.

<p>Valor de Mercado para Venda: R\$ 237.000,00</p> <p>(Duzentos e trinta e sete mil reais)</p> <p>Data base: Janeiro/2024.</p>

Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III
----------------------------------	------------------------------

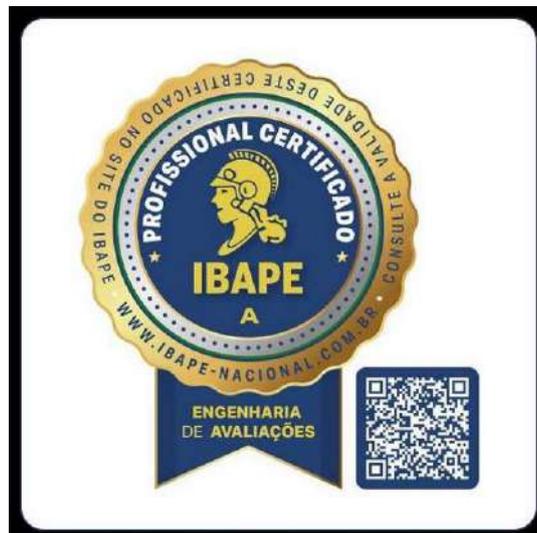
7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 29 (vinte e nove) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 07 de Março de 2024.

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Certificado como Engenheiro de avaliações, qualificação A pelo IBAPE NACIONAL (2023)
Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis- Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014



ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIÇÃO :** Avaliação - Edifício Cannes**DATA :** 02/02/2024**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2024 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

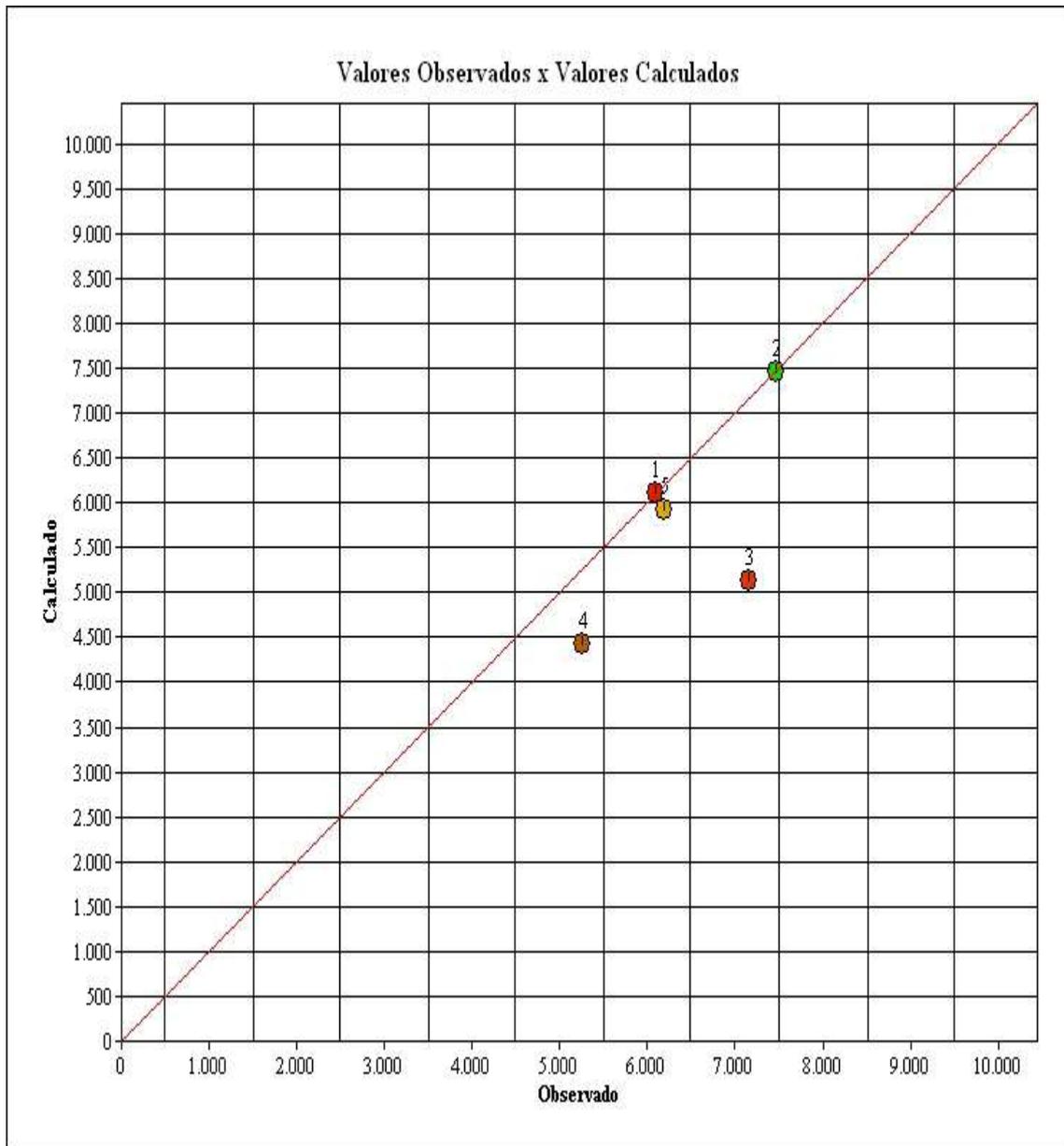
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 54 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Marechal Floriano Peixoto ,99	6.100,00	6.100,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Galeão Carvalhal,11	7.463,41	7.463,41	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Presidente Wilson ,100/102	7.159,09	5.129,84	0,7165
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Marechal Deodoro ,38	5.250,00	4.429,43	0,8437
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Presidente Wilson ,66/67	6.192,63	5.923,22	0,9565

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.100,00	6.100,00
2	7.463,41	7.463,41
3	7.159,09	5.129,84
4	5.250,00	4.429,43
5	6.192,63	5.923,22

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Avenida Marechal Floriano Peixoto 123 Edifício Cannes Gonzaga SAO **Data :** 02/02/2024

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 100,00

Edificação m² : 40,75

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.433,03

Desvio Padrão : 888,41

- 30% : 4.503,12

+ 30% : 8.362,94

Coefficiente de Variação : 13,8100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.809,18

Desvio Padrão : 1.140,10

- 30% : 4.066,43

+ 30% : 7.551,94

Coefficiente de Variação : 19,6300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	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 refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.809,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.809,18000

VALOR TOTAL (R\$): 236.724,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.027,55

INTERVALO MÍNIMO : 5.027,56

INTERVALO MÁXIMO : 6.590,81

INTERVALO MÁXIMO : 6.590,80

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/02/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marechal Floriano Peixoto NÚMERO : 99
 COMP.: Condomínio Edifício Gra BARRO : Gonzaga CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : 11060-301 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,270 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,313 IDADE: 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 305.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Anne Lopes

TELEFONE: (13)-98880589

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovellw eb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-gonzaga-de-45.00m-com-1-2991438242.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.100,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 02/02/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/02/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Galeão Carvalhal NÚMERO : 11
 COMP.: Condomínio Edifício JequibARRO : Gonzaga CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : 11055-200 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,270 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,313 IDADE: 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 41,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Luciana

TELEFONE : (13)-9975030

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-41m2-venda-RS340000-id-2554008145/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.463,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.463,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/02/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/02/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Wilson NÚMERO : 100/102
 COMP.: Condomínio Edifício BurroBARRO : Pompéia CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : 11065-215 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,389 IDADE: 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 44,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Valdelice

TELEFONE: (13)-97403669

OBSERVAÇÃO :

<https://www.gaveaimobi.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-gonzaga-em-santos/14366>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.159,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.118,95	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.129,95
PADRÃO Fp : -910,30	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,710
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTINAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2024 às 17:37, sob o número WSTST24700880775. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005452-44.2017.8.26.0562 e código euJSXe0j.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 02/02/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 02/02/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/02/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Wilson NÚMERO : 66/67
 COMP.: Condomínio Edifício GonBARRRO : Pompéia CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : 11065-215 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,270 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,331 DADE: 53 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 57,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 392.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Guedes TELEFONE: (11)-94815189

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-57m2-venda-RS392200-id-266952020/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.192,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -269,41	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.923,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 02/02/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1

