eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP

Processo nº 1003792-44.2019.8.26.0562

Requerente: Condomínio Edifício Aroeira

Requerido: Evanir Coutinho Ussier e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE-SP nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 660/661), 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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

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

  "Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."

- **Requerente**: Condomínio Edifício Aroeira

- **Requerido**: Evanir Coutinho Ussier e Outro

- **Objeto da avaliação**: Trata-se de avaliar o seguinte bem: **"O APARTAMENTO N° 112, localizado no 11° e 12ª andares tipo (pavimento duplex) do Condomínio Aroeira, na Rua Anália Franco, n° 62, Santos-SP, registrado na matrícula n° 54.105 do 2° Cartório de Imóveis de Santos, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s) o(a)(s) Sr(a)(s) Eliane Santos Silva, CPF n° 257.866.208-83, RG n° 303757553", conforme r. termo penhora de fls. 221.**

- **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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

II - INTRODUÇÃO

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

  "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" **NBR – 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
  "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos" **NBR – 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
  "Normas para Avaliação de Imóveis" do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

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

- **Ferramenta utilizada**: **Tratamento por Fatores por meio do *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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

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 2024**.

III - DESENVOLVIMENTO

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

- Quanto aos aspectos físicos:
  - Relevo: Plano.
  - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
  - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

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 18, setor fiscal nº 77, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Epitácio Pessoa, Rua Alexandre Martins e Avenida Bartolomeu de Gusmão.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1081, de 08 de novembro de 2022.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
  - Relevo: Plano.
  - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
  - Formato do terreno: Polígono retangular.
  - Esquina: Não.
  - Classificação do imóvel: Residencial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

- Padrão construtivo: Superior com elevador.
- Estado de Conservação: Regular.
- Descritivo do imóvel: **"O APARTAMENTO N° 112, localizado no 11° e 12° andares tipo (pavimento duplex) do Condomínio Residencial Aroeira, à Rua Anália Franco, n° 62, contendo: três dormitórios, sendo um tipo suíte com banheiro, lavabo, banheiro, sala de estar e jantar, estar íntimo, copa, cozinha, terraço, despensa, rouparia, quarto e banheiro de empregada e área de serviços e escada de acesso ao andar cobertura, que contém: um dormitório do tipo suíte, com banheiro e closet, sala de estar, dois terraços, lavabo, piscina deck de madeira, confrontando pela frente com o apartamento duplex n° 111, hall e elevador de serviço e escadaria, pela direita com a área de recuo lateral direita, pela esquerda com a área de recuo lateral esquerda, e pelos fundos com a área de recuo dos fundos, contendo a área privativa de 323,34 m2, a área comum de 191,92 m2, totalizando a área real construída de 515,26 m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,50% do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio. São de propriedade**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

exclusiva do apartamento 112 e ao mesmo vinculadas, as VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE AUTOS n°s 40, 41 e 42, situadas no andar térreo, com as seguintes confrontações: VAGA N° 40, confronta pela frente com a vaga de n° 41, pela direita com a vaga de n° 43, pela esquerda com a vaga de n° 37 e pelos fundos com a área de recuo lateral esquerda do prédio; VAGA N° 41, confronta pela frente com a vaga de n° 42, pela direita com a vaga de n° 44, pela esquerda com a vaga de n° 38 e pelos fundos com a vaga de n° 40; e VAGA N° 42, confronta pela frente com a área de recuo lateral direita do prédio, pela direita com a vaga de n° 45, pela esquerda com a vaga de n° 39 e pelos fundos com a vaga de n° 41" Tudo conforme a matrícula n° 54.105 do 2° Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos-SP (fls. 212/217).

- Idade aparente: 30 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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 12/04/24 às 13:30, conforme comunicado por e-mail e com a antecedência necessária.

O acesso ao interior do imóvel foi permitido pela moradora, a Sra. Eliane.

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

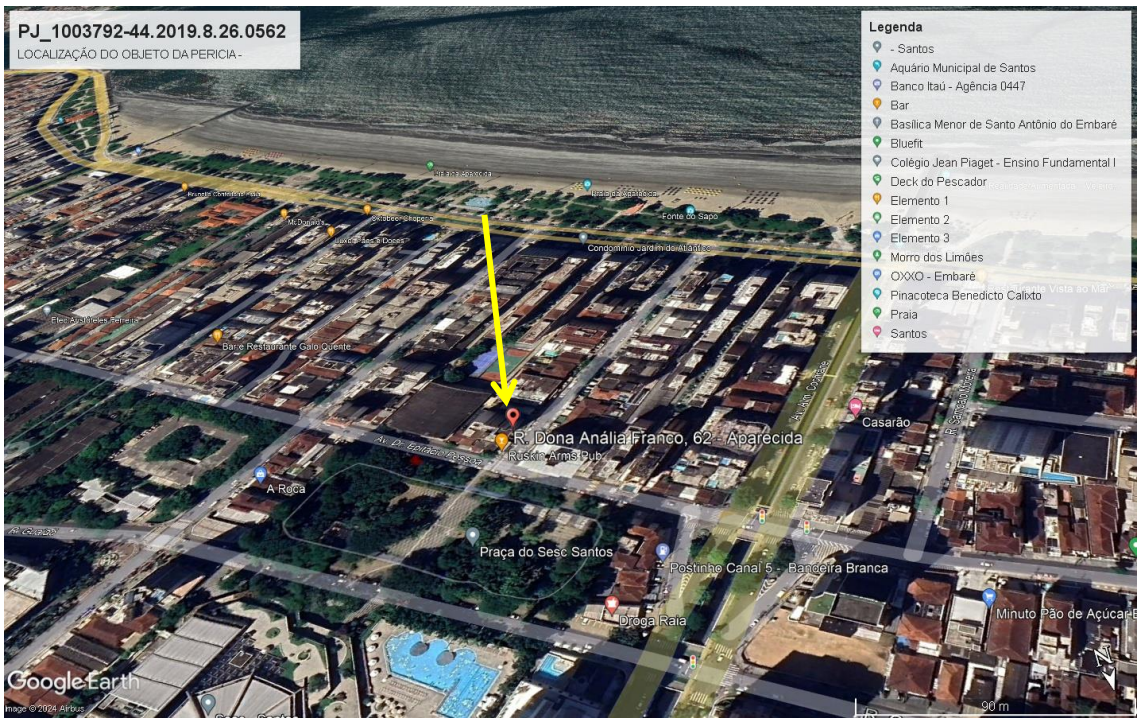


Figura 2: Vista mais aproximada da localização do avaliando.



Figura 3: Vista geral do Condomínio Residencial Aroeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 4: Acesso social.



Figura 5: Hall de elevadores no térreo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 6: Hall de elevadores, sob outro ângulo.



Figura 7: Salão gourmet.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 8: Cozinha do salão gourmet.



Figura 9: Salão de festas e jogos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

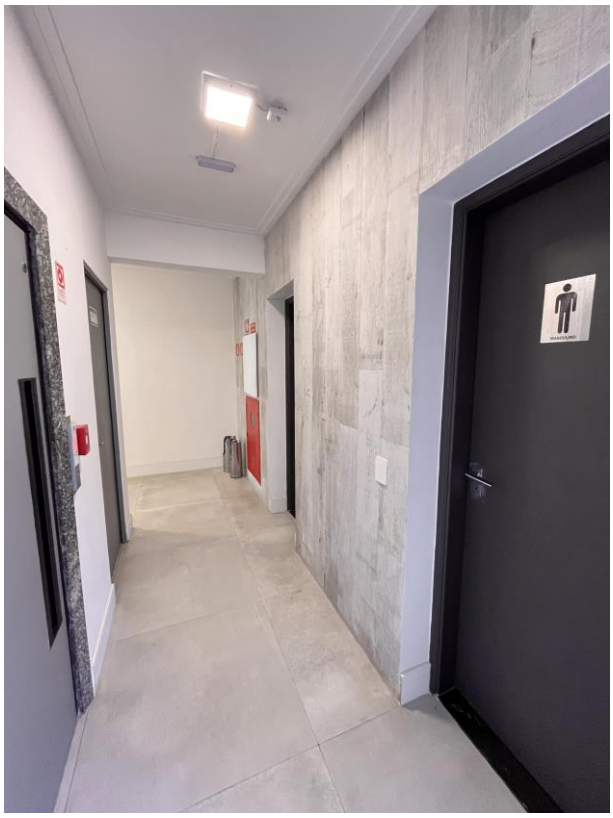


Figura 10: Hall do elevador e sanitários do salão de gourmet/ festas.



Figura 11: Sanitários do salão gourmet/ festas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 12: Academia do condomínio.



Figura 13: Hall de entrada do apartamento 112.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 14: Lavabo.



Figura 15: Sala de estar e acesso ao piso superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 16: Sala de jantar.



Figura 17: Varanda das salas.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 18: Copa.



Figura 19: Cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 20: Cozinha, outro ângulo.



Figura 21: Área de serviços.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 22: Quarto de serviços.



Figura 23: Banheiro de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 23: Suíte.



Figura 24: Suíte, outro ângulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 25: Banheiro privativo/ suíte.



Figura 26: Corredor de distribuição íntimo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 27: Banheiro social.



Figura 28: Dormitório 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 29: Dormitório 2.



Figura 30: Escada de acesso ao piso superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 31: Salão da cobertura



Figura 32: Salão da cobertura, outro ângulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 33: Sala de TV/ mídia.



Figura 34: Varanda do salão da cobertura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 35: Varanda, outro ângulo.



Figura 36: Lavado da cobertura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 37: Escritório/ estúdio.



Figura 38: Academia particular/ spa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 39: Varanda da cobertura.



Figura 40: Varanda da cobertura/ churrasqueira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879



Figura 41: Área de piscina e lazer.



Figura 42: Vista da piscina e lazer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

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 = 2.905.633,48

Portanto, arredondando-se ao limite de ± 1% segundo a Norma, teremos:

VI = 2.906.000,00

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "**O APARTAMENTO N° 112, localizado no 11° e 12° andares tipo (pavimento duplex) do Condomínio Residencial Aroeira, à Rua Anália Franco, n° 62, em Santos-SP**, é:

R$ 2.906.000,00 (dois milhões, novecentos e seis mil reais)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

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 32 (trinta e duas) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

eduardo lisboa rosa
ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

A P Ê N D I C E

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código fw8lVA3b.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2024

SETOR : 77 **QUADRA :** 18 **ÍNDICE DO LOCAL:** 3.480,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dona Anália Franco **NÚMERO :** 19

COMP.: **BAIRRO :** Aparecida **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 :** Original **FACE:** Sul

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,547 **IDADE :** 40 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 267,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 267,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 **SUÍTES :** 2 **W.C. :** 4 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

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$) :** 2.230.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Chaves na mão - cod. 1103

CONTATO : Conceito 013 imoveis **TELEFONE :** (13)-996439[illegible]

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.516,[illegible]
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	956,44	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.473,[illegible]
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,12[illegible]
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 93UUTLIV.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2024

SETOR : 78 **QUADRA :** 08 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.888,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Almirante Cochrane **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Aparecida **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 :** Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 7 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 600,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 600,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 5 **SUÍTES :** 4 **W.C. :** 6 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

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$) :** 6.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Vivareal Cod. 1690

CONTATO : Farahte Prime Expansão **TELEFONE :** (13)-997709[illegible]

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	399,72	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-601,75	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.547,88
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,979
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 93UUTLIV.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2024

SETOR : 78 **QUADRA :** 62 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.446,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Coronel Joaquim Montenegro **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Aparecida **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 :** Original **FACE :** Sul

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,468 **IDADE :** 45 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 184,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 184,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 2 **W.C. :** 5 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

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$) :** 1.380.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Vivareal - cod. 5940

CONTATO : Prime imóveis **TELEFONE :** (13)-33852622

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	13,32	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.915,38	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	8.678,38
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,28
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 93UUTLIV.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2024

SETOR : 78 **QUADRA :** 50 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.480,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Epitácio Pessoa **NÚMERO :** 506

COMP.: **BAIRRO :** Aparecida **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 :** Original **FACE :** Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,547 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 6 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 406,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 406,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 5 **SUÍTES :** 5 **W.C. :** 7 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

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$) :** 3.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Vivareal cod. CO 0421

CONTATO : R3 Real State **TELEFONE :** (13)-32331400

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.758,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	987,20	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.745,26
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,128
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 93UUTLIV.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2024

SETOR : 78 **QUADRA :** 19 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.407,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alexandre Martins **NÚMERO :** 63

COMP.: **BAIRRO :** Aparecida **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 :** Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,750 **IDADE :** 25 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 441,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 441,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 **SUÍTES :** 4 **W.C. :** 6 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 1 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

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$) :** 4.900.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Zap imóveis - Cod. 2588355732

CONTATO : R3 Real State **TELEFONE :** (13)-32331400

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	891,57	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.237,33	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.654,25
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9654
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 93UUTLIV.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2024

SETOR : 88 **QUADRA :** 05 **ÍNDICE DO LOCAL :** 4.517,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão **NÚMERO :** 132

COMP.: **BAIRRO :** Ponta da Praia **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 :**	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Sul

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,468 **IDADE :** 45 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	259,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00 **TOTAL M² :** 259,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	3	**SUÍTES :**	3	**W.C. :**	5	**QUARTO EMPREGADAS :**	1	**PISCINA :**	1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES :	2	**PLAYGROUND :**	1	**SUPERIORES :**	1	**APTO/ANDAR :**	1	**SUB-SOLOS :**	1

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$) :** 2.050.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Vivareal Cod. CO0246

CONTATO : R3 Real State **TELEFONE :** (13)-32331400

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-327,08	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	7.123,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.021,38	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	8.817,38
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,238
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 93UUTLIV.

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PJ_1003792-44.2019.8.26.0562 **DATA :** 13/04/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 0,8

OBSERVAÇÃO :

Apartamento de cobertura

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.480,00
☒ Obsolescência	34
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superiorc/ elev.
☐ Vagas	Vagas 3
	Acréscimo 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 9GPn8wjd.

unidesk

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Dona Anália Franco ,19	7.516,85	8.473,29	1,1272
☒ 2	Avenida Almirante Cochrane ,SN	9.750,00	9.547,98	0,9793
☒ 3	Avenida Coronel Joaquim Montenegro ,SN	6.750,00	8.678,70	1,2857
☒ 4	Avenida Epitácio Pessoa ,506	7.758,62	8.745,82	1,1272
☒ 5	Rua Alexandre Martins ,63	10.000,00	9.654,23	0,9654
☒ 6	Avenida Bartolomeu de Gusmão ,132	7.123,55	8.817,86	1,2378

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 9GPnswid.

unidesk

GeoAvaliarPro

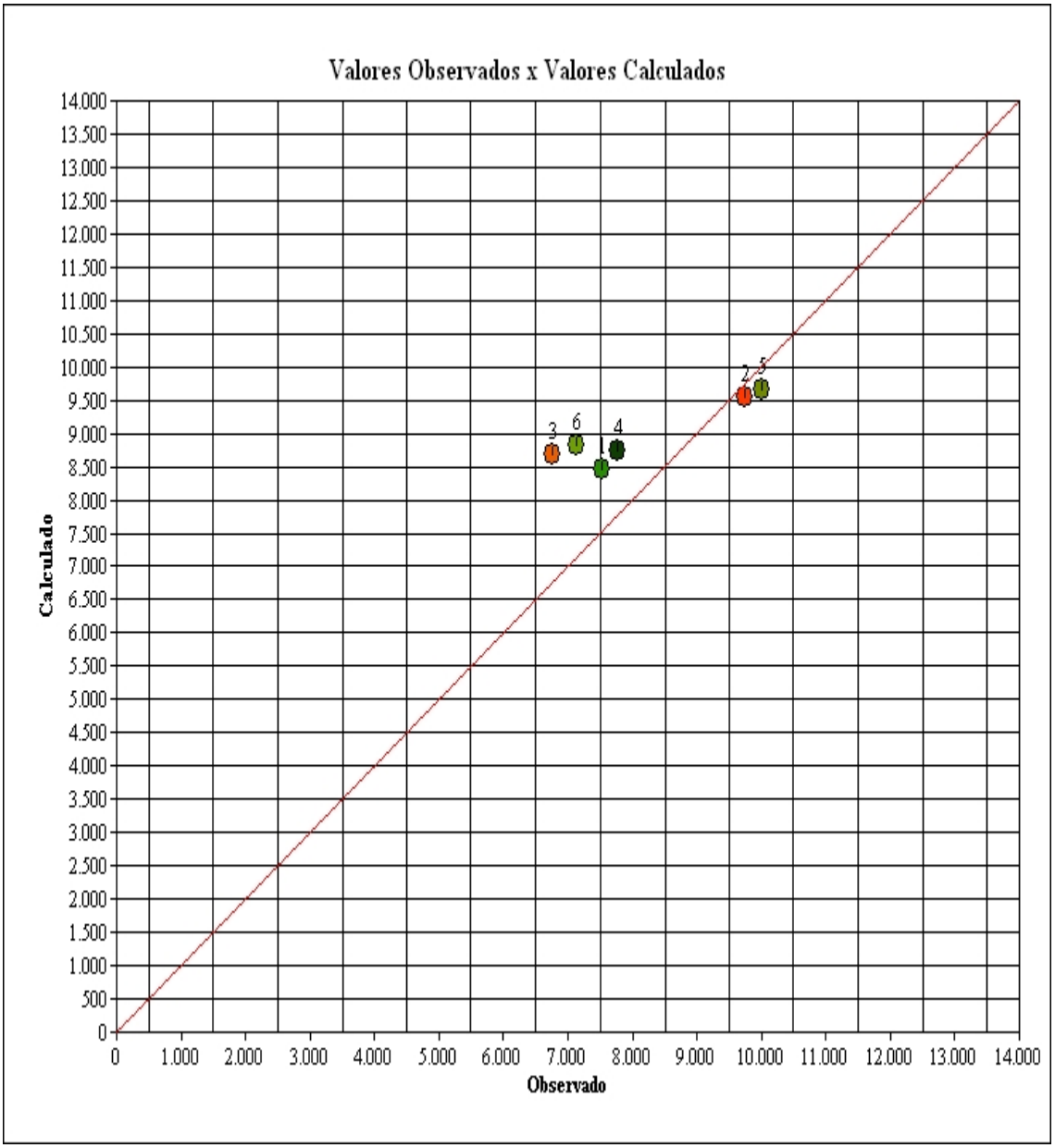
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.516,85	8.473,29
2	9.750,00	9.547,98
3	6.750,00	8.678,70
4	7.758,62	8.745,82
5	10.000,00	9.654,23
6	7.123,55	8.817,86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 9GPn8wjd.

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 9GPn8wjd.

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Dona Anália Franco 62 112 Aparecida SANTOS - SP **Data :** 13/04/2024

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 323,34 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.149,84

Desvio Padrão : 1.382,04

- 30% : 5.704,89

+ 30% : 10.594,79

Coeficiente de Variação : 16,9600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.986,31

Desvio Padrão : 491,04

- 30% : 6.290,42

+ 30% : 11.682,21

Coeficiente de Variação : 5,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 8.986,31

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 8.986,31000 **VALOR TOTAL (R$) :** 2.905.633,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.690,42

INTERVALO MÁXIMO : 9.282,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.690,42

INTERVALO MÁXIMO : 9.282,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2024 às 14:04 , sob o número WSTS24701500127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 9GPn8wjd.