

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROPONENTE	JORNAL A TRIBUNA		
OCUPAÇÃO	PRÉDIO COMERCIAL		
FINALIDADE	VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Nº LAUDO	03-2018-004		
OBJETO	Endereço: Rua General Câmara, 90 ao 100 x Rua Itororó, 27 ao 31 - Centro - 11010-070 Cidade/ UF: SANTOS /SP Área Privativa: 3.020,00 m²		
DATA VISTORIA	04/05/2018	DATA BASE	12/05/2018

VALOR DE MERCADO	R\$ 13.920.000,00	(TREZE MILHÕES, NOVECENTOS E VINTE MIL REAIS)
------------------	-------------------	---

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 9.220.000,00	(NOVE MILHÕES, DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)
--------------------------------	------------------	--


Engº Flávio Anselmo Genari Mendonça
CREA: 0682583325/D

I. INTRODUÇÃO

1.1 OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de três prédios comerciais, sendo o prédio 90, 92 e 94 com 4 pavimentos, o prédio 98 e 100 com 2 pavimentos e o prédio 27, 29 e 31 com 3 pavimentos.

1.2 DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende:

- Imóvel 90, 92 e 94 - Matrícula nº 40107 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP
- Imóvel 98 e 100 - Matrícula nº 40108 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP
- Imóvel 27, 29 e 31 - Matrícula nº 17456 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP

1.2.1 OBSERVAÇÕES

- Foi constatado "in loco" que as lojas do pavimento térreo do prédio da Rua Itororó, não fazem parte da avaliação.

1.3 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

1.4 PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas "in loco" para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta análise não faz parte do escopo deste laudo de avaliação. Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Garantia, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar que, as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação, não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel apresentado corresponda ao mesmo descrito na Matrícula fornecida. O laudo é considerado pela Método Potencial Engenharia como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

A vistoria física foi realizada no dia 04 de Maio de 2018, com a colaboração do Sr. Cleiton, gerente do imóvel avaliado.

1

II. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O empreendimento é composto por 03 (três) pavimentos, sendo: Térreo com loja comercial e os demais pavimentos sendo utilizado como um conjunto comercial.

Foi constatado "in loco" que as lojas do térreo do imóvel da Rua Itororó não fazem parte da avaliação.

2.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Rua General Câmara

Este logradouro apresenta características de via coletora, desenvolvendo-se em traçado retilíneo sobre perfil em suave aclive, com mão direção única, com aproximadamente 6,00 m de largura e intenso fluxo de veículos e pedestres, possui pista com faixa de rolamento pavimentada com asfalto. A via possui calçadas, guias e sarjetas, iluminação pública e apresentando bom estado de conservação. Em consulta com a prefeitura encontra-se em Corredor de Proteção Cultural.

Rua Itororó

Este logradouro apresenta características de via local, desenvolvendo-se em traçado retilíneo, com mão direção única, com aproximadamente 6,00 m de largura e intenso fluxo pedestres, possui pista com faixa de rolamento pavimentada com asfalto. A via possui calçadas, guias e sarjetas, iluminação pública e apresentando bom estado de conservação. Em consulta com a prefeitura encontra-se Corredor de Proteção Cultural.

2.2 OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui densidade demográfica alta, nível sócio-econômico médio, encontrando-se inserido no entorno de imóveis comerciais no centro de Santos/SP. O imóvel fica na esquina com Rua General Câmara, uma das principais vias do bairro e importante eixo de ligação com a Avenida Cidade de Santos, próximo à zona portuária. Alguns dos imóveis localizados nesta região, mediante ao período que foi construído encontra-se tombado.

2.3 MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Logradouro:

Rua General Câmara x Rua Itororó - Centro - Santos/SP



15

2.4 ZONEAMENTO

De acordo com o plano diretor vigente no município de Santos o imóvel encontra-se em Zona Central I com frente para NIDES-7 (Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas -7).

Lei Complementar N° 730, de 11 de Julho de 2011.

Coeficientes de Aproveitamento	<input type="text" value="-"/>	min	<input type="text" value="-"/>	básico	<input type="text" value="6,00"/>	máx.
Taxa de ocupação Máxima	<input type="text" value="0,85"/>					
Taxa de permeabilidade mínima	<input type="text" value="-"/>					
Lote Mínimo	<input type="text" value="-"/>					
Frente Mínima	<input type="text" value="-"/>					
Gabarito de Altura	<input type="text" value="-"/>					

Em Contato com Prefeitura de Santos - Departamento Sedurb - Sra. Marina - (13) 3201-5000 a legislação referente ao incentivo fiscal a NIDES-7, não foi concluído. Sendo assim, identificamos que não há influência, visto manter o aproveitamento da Zona.

2.5 TOMBAMENTO

Em consulta a prefeitura, o tombamento tem a finalidade de proteger um bem de interesse coletivo de ser destruído, demolido, descaracterizado, desfigurado e é determinado pelo CONDEPASA (Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos), órgão autônomo e deliberativo.

Os imóveis são tombados após um processo minucioso, pesquisa histórica, arquitetônica. O tombamento não tira o direito de propriedade do bem, não é uma desapropriação, o proprietário continua utilizando seu imóvel, bastando que comunique ao Conselho toda e qualquer modificação, reforma ou restauração que pretenda fazer.

Níveis de Proteção

Conforme Lei Complementar 312 de Novembro de 1998 Art. 56 e acrescidos da Lei Complementar n° 643 de 16 de Dezembro de 2008 Art. 40: Os imóveis situados nos Corredores de Proteção Cultural, em decorrência de sua representatividade, do seu estado de conservação e da sua localização, ficam enquadrados em um dos 05(cinco) níveis de proteção - NP, assim especificados:

I - Nível de Proteção 1 - NP 1, corresponde à proteção total e atinge imóveis a serem preservados integralmente, incluindo toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente;

II - Nível de proteção 2 - NP 2, corresponde à proteção parcial e atinge os imóveis a serem preservados parcialmente, incluindo apenas as fachadas, a volumetria e o telhado;

III - Nível de Proteção 3a - NP3a corresponde à livre opção de projeto, mantendo-se, porém, o gabarito predominante dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra em que estiver inserido e quando da inexistência destes na mesma quadra, nas testadas das quadras contíguas e alinhadas a esta;



IV - Nível de Proteção 3b (NP3b) - corresponde à livre opção de projeto para os edifícios, porém respeitando-se o gabarito máximo de 35,00 m (trinta e cinco metros) de altura contados a partir da calçada fronteira ao imóvel. Os lotes que serão identificados com este nível de proteção deverão estar localizados próximos de imóveis verticalizados situados na mesma testada de quadra onde estão inseridos ou em testadas fronteiras ou nas testadas de quadras laterais adjacentes. O critério para a implantação no lote e para identificação do referido nível de proteção deverá atender a diretrizes estabelecidas pelo CONDEPASA (Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos);

V - Nível de Proteção 4 - NP 4 corresponde à livre opção de projeto, respeitando os índices urbanísticos da zona em que se situar o imóvel gravado.

Os níveis de proteção são atribuídos aos imóveis atingidos pela área envoltória de bens tombados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA (Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos).

2.5.1 VERIFICAÇÃO DO TOMBAMENTO NO IMÓVEL

De acordo com o "Atos Oficiais do Poder Executivo" do Diário Oficial de Santos, Decreto nº 5.436, de 12 de Novembro de 2009, o imóvel se enquadra no Nível de Proteção 2, conforme imagem abaixo.

R. ITORORÓ			
lado ímpar			
muro do Convento do Carmo			
END.	LANÇ. FISCAL	NP	OBS.
01	26.009.041	1	pertence à praça Barão do Rio Branco, 26 (Ordem 3ª do Carmo) - Tombado
03	26.009.025	3	
07	26.009.004	3	
09	26.009.023	2	
11	26.009.022	3	
15	26.009.021	2	
17/19	26.009.020	2	
esquina da R. General Câmara			
25/29	26.014.007	2	pertence à rua Gal. Câmara, 84/88
31/33/35	26.014.006	3	
41/43/45/47	26.014.005	3B	inclui rua João Pessoa, 127
esquina da R. João Pessoa			



2.5.2 NÍVEL DE PROTEÇÃO

Para identificação da influência do Nível de Proteção, foi realizada uma pesquisa satisfatória; os elementos coletados foram tratados e após a homogeneização foram submetidos a Estatística Inferencial, a partir da qual se obtiveram equações que determinam quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a variação de mercado.

Em outras palavras, foram testadas várias hipóteses com o intuito de identificar, através de procedimentos estatísticos, de que forma característica o Nível de Proteção influencia no valor unitário do imóvel.

Após análise do estudo, identificamos que não há influência do Nível de Proteção nos valores referentes ao imóvel. Sendo assim, não foi considerado este atributo na homogeneização.

2.6 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

Conforme vistoria efetuada no local, as principais características da região são:

2.6.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico:	Normal
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Intensidade de Tráfego:	Moderado
Transportes Coletivos:	Ônibus
Nível de Escoamento:	Regular
Principais Pólos de Influência:	Porto de Santos
Principais Vias de Acesso:	Ruas João Pessoa, Antonio Prado e General Câmara e Avenida Conselheiro Nêbias
Observações:	Conforme consulta a prefeitura aproximadamente 70% dos imóveis no Centro de Santos possui algum Nível de Proteção.

2.6.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Coleta de lixo:	Até 500 m
Transporte coletivo:	Até 500 m
Comércio:	Até 500 m
Rede Bancária:	Acima de 1000m
Escola:	Até 1000 m
Saúde:	Até 1000 m
Segurança:	Até 1000 m
Lazer:	Até 1000 m

2.6.3 INFRAESTRUTURA URBANA

Rede de Água:	Sim
Rede de Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Energia Elétrica:	Sim
Telefone:	Sim
Pavimentação:	Sim
Arborização:	Sim
Esgoto Pluvial:	Sim
Gás Canalizado:	Sim
Iluminação Pública:	Sim

2.4 COMENTÁRIOS E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Prédio Comercial fica localizado na Rua General Câmara, 90 ao 100 esquina com Rua Itororó, 27 ao 31, possui baixo número de ofertas semelhantes em relação a sua localização, com um tempo de absorção médio, o trecho no qual esta localizado tem alto adensamento de comercios, fluxo de veículos e pessoas, aumentando a liquidez das lojas comerciais. Em contato com corretores e pessoas influentes no mercado imobiliário local, os unitários/m² para lojas comerciais giram entorno de R\$ 6.000,00 a R\$ 10.000,00 variando conforme localização, área construída, padrão e Nivel de Proteção.

Analisando o tombamento através do Diário Oficial e Geoprocessamento fornecido pela prefeitura, identificamos que a maioria dos imóveis no Centro possui algum Nivel de Proteção, ou seja, os mais restritos deverão ser preservados integralmente, incluindo toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente. Sendo assim, é de suma importância a verificação dos elementos coletados para análise.

A região central de Santos esta próximo da Zona Portuária e Zona Leste, abriga diversas lojas populares, prédios comerciais, instituição bancárias, farmacias, lojas de roupas, inclusive despachantes aduaneiros, e entre os palácios podem ser notadas sedes de repartições públicas dos poderes executivo, legislativo e judiciário na cidade.

Conta com diversas atrações que podem ser vistas a partir de um bonde turístico que apresenta o centro histórico e atravessa ruas tais como a XV de novembro, onde se concentravam os barões do café em meados do século XX, e demonstra amostra arquitetônica da riqueza da época tal como no Museu do Café. Nos seus arredores, contava com ricos restaurantes e cafeterias, atualmente medianos, mas permanece agitada pela atividade comercial, de serviços e do porto.

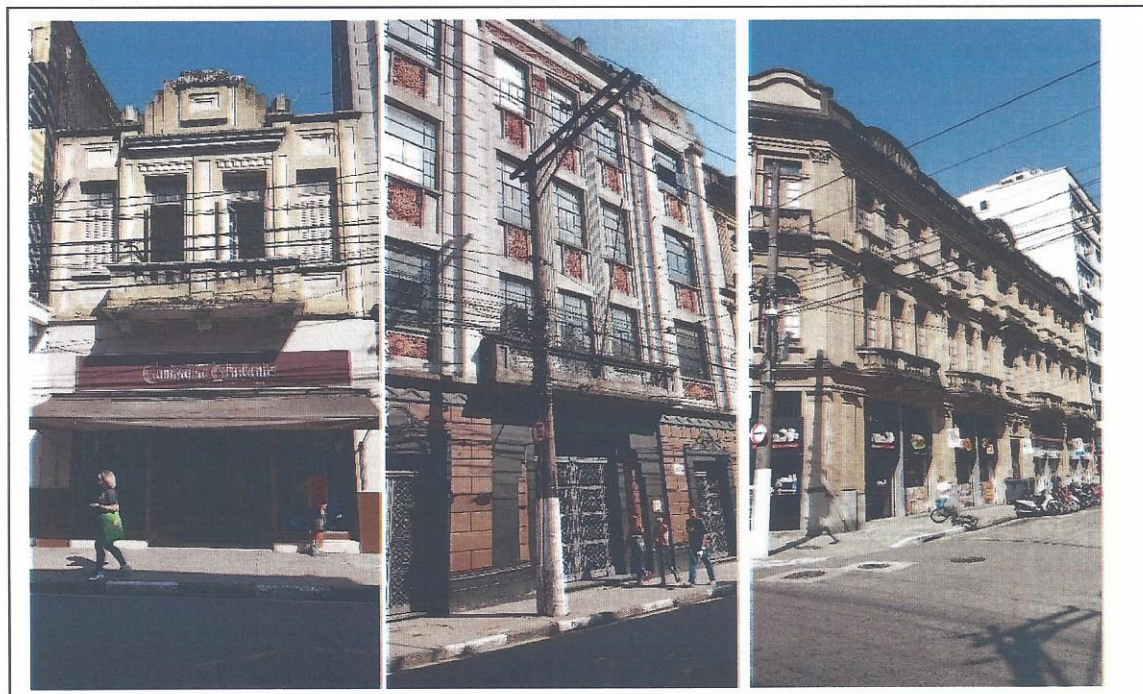
Comercialização:	REGULAR	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	BOM	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	OCUPADO	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	SIM	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

III. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 DETALHAMENTO DO EDIFÍCIO ITORORÓ

De acordo com a inspeção efetuada no local, trata-se de três prédios comerciais, sendo o prédio 90, 92 e 94 com 4 pavimentos, o prédio 98 e 100 com 2 pavimentos e o prédio 27, 29 e 31 com 3 pavimentos, tendo estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria, fachada de massa desempenada pintada; cobertura telhas de fibrocimento com 04 águas, sobre estrutura de madeira, sobre laje, possuindo as características:

Uso do Prédio:	COMERCIAL
Qtde. Pavimentos:	3
Qtde. Subsolos:	0
Qtde. Unidades por andar:	0
Qtde. Elevadores:	0
Estado de conservação do prédio:	REGULAR
Piscina:	NÃO
Playground:	NÃO
Salão de Festas:	NÃO
Quadra:	NÃO
Churrasqueira:	NÃO
Gerador:	NÃO
Estrutura dos serviços condominiais e benfeitorias:	REGULAR



IV. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EO = t(n-1, \alpha/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EO$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, \alpha/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão



4.1 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO PRÉDIO COMERCIAL

DADOS	
Número de Elementos Coletados:	7
Número de Elementos Saneados:	7
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 4.867,53
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 6.953,61
Limite Superior (p/m²):	R\$ 9.039,70
Média Saneada (p/m²):	R\$ 6.953,61
T. de Student:	1,440
Desvio Padrão:	828,39
Coefficiente de Variação:	12%

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):	R\$ 450,79	
Inferior (p/m²):	R\$ 6.502,82	-7%
Superior (p/m²):	R\$ 7.404,40	6%
Amplitude Total	R\$ 13.907,23	13%

VALOR DE MERCADO	
Área (m²):	2.002,50
Unitário Saneado (p/m²):	R\$ 6.953,61
Valor do Imóvel:	R\$ 13.924.612,74

GRÁFICO ANALISE DE RESÍDUOS

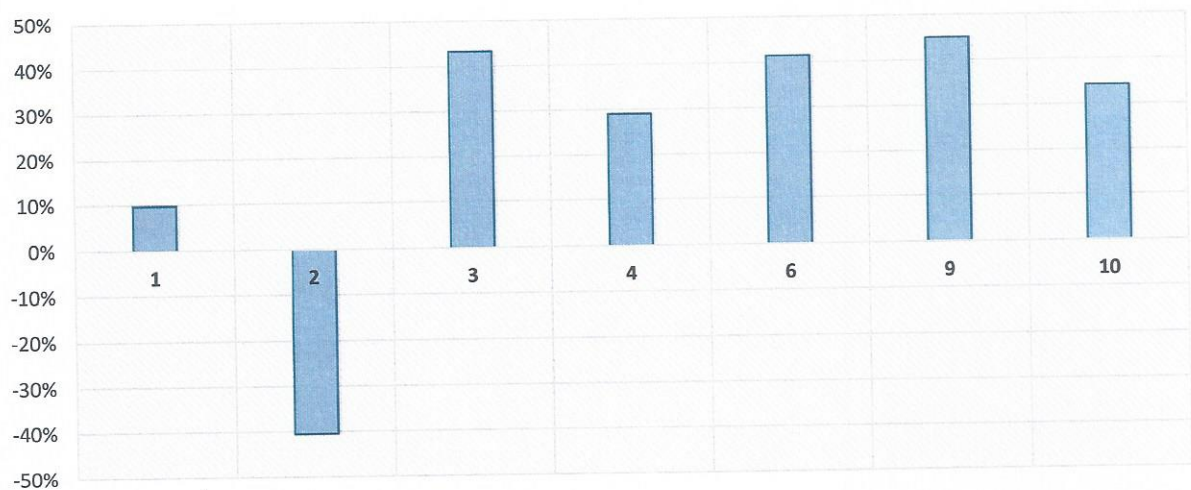
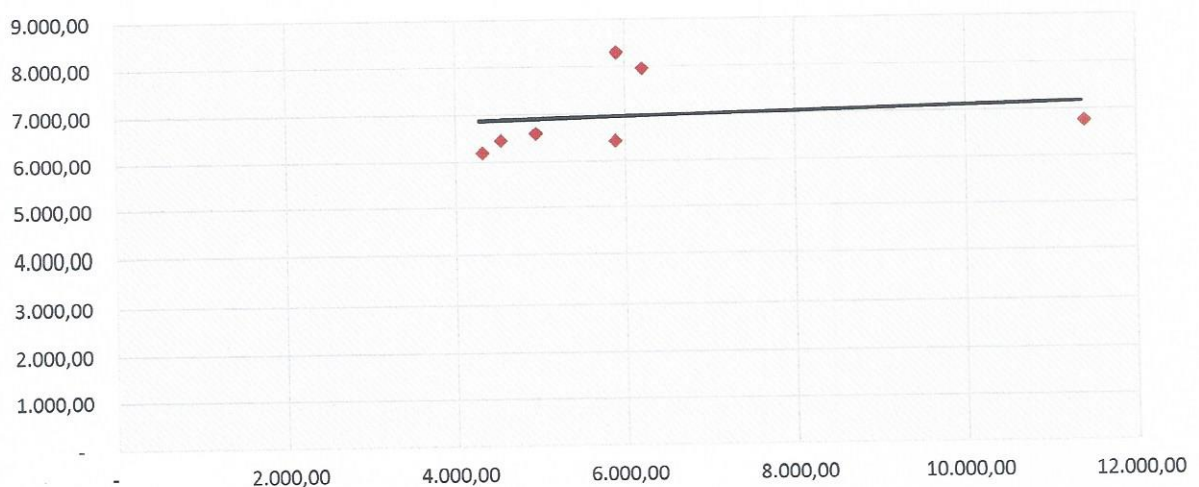


GRÁFICO DE DISPERSÃO



V. AVALIAÇÃO

5.1 VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do imóvel avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

Área Equivalente:	2.002,50 m ²
Valor Unitário Básico Homogeneizado:	R\$ 6.953,61 / m ²
Valor do Imóvel para Mercado Calculado:	R\$ 13.924.612,74
Valor do Imóvel para Mercado Adotado:	R\$ 13.920.000,00
Taxa de Desconto (a.a.)	10,85%
Número de Meses	48
Deságio	0,66
Valor Imóvel para Liquidação Forçada:	R\$ 9.220.000,00

A taxa de desconto foi obtida através da média dos últimos 2 anos do CDI.

17

VI. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.1 PRÉDIO COMERCIAL

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

PESQUISA DE MERCADO :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Comparativo Direto" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

VII. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos o critério de Valor de Mercado, assim definido :

7.1 VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

7.2 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

10

VIII. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: Adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (Fpc): o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Fpc = 1 + [(Na - Nc) / Nc] \times Pc$$

Onde:

Fpc = Fator padrão construtivo

Na = Nota da unidade avalianda

Nc = Nota da unidade comparativa

Pc = Parcela com que proporcionalmente o padrão da construção contribui no valor do imóvel.

Obs.: Para efeito de cálculo do Fpc, utilizamos os valores ponderados por nossa equipe técnica.

FATOR IDADE (Fi): deve-se também apropriar o fator idade, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

Calcula-se o fator idade através da expressão:

$$Fi = 1 + [(Oa - Oc) / Oc] \times Pc$$

Onde:

Fi = Fator Idade

Oa = Fator de obsolescência do elemento avaliando

Oc = Fator de obsolescência do elemento comparativo

Pc = Parcela com que proporcionalmente a idade da construção contribui no valor do imóvel.

Adotamos para efeito de determinação dos fatores de ponderação de obsolescência a depreciação elaborada através da Tabela de Ross-Heidecke.



FATOR DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

a	Novo
b	Entre Novo e Regular
c	Regular
d	Entre Regular e Reparos Simples
e	Reparos Simples
f	Reparos Simples à Importantes
g	Reparos Importantes
h	Reparos Importantes à Sem Valor
i	Sem Valor

FATOR GRANDEZA DE ÁREA : Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

FATOR MULTI-FRENTES :

1 Frente	=	1,00
2 Frentes	=	1,05

PESO DOS PAVIMENTOS PARA ÁREAS EQUIVALENTES:

Pavimento	F. Equivalência
Subsolo (estacionamento)	0,30
Subsolo (área de loja / escritórios)	0,50
Térreo	1,00
Mezanino (área de loja)	0,70
Sobreloja (área de loja)	0,50
Sobreloja (área de escritórios)	1,00
Pavimentos superior (área de loja)	0,50
Pavimentos superior (área de escritórios)	1,00
Estacionamento descoberto	0,10 a 0,15

TRANSPosição: os elementos comparativos foram transpostos através dos valores de lançamento tributário (índices fiscais)

NÍVEL DE PROTEÇÃO (TOMBAMENTO): os elementos comparativos foram transpostos através dos níveis de proteção de tombamento que se classificam, de acordo com o CONDEPASA.

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Fpca / Fpcc) + (Ffra / Ffrc) + (Fga / Fgc) + (Fnpa / Fnpc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

Fpc = Fator padrão construtivo (elemento avaliando e comparativo)

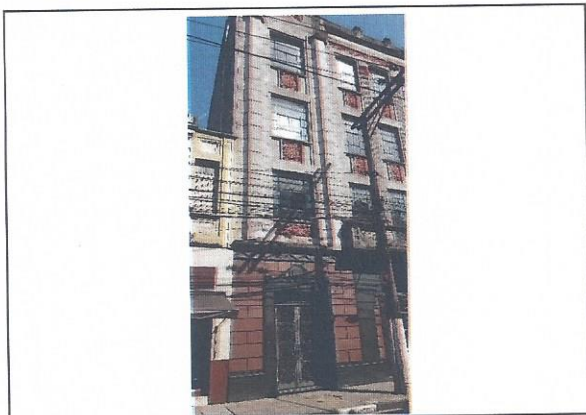
Ffr = Fator multi-frentes (elemento avaliando e comparativo)

Fg = Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

Fnp = Fator Nivel de Proteção (elemento avaliando e comparativo)

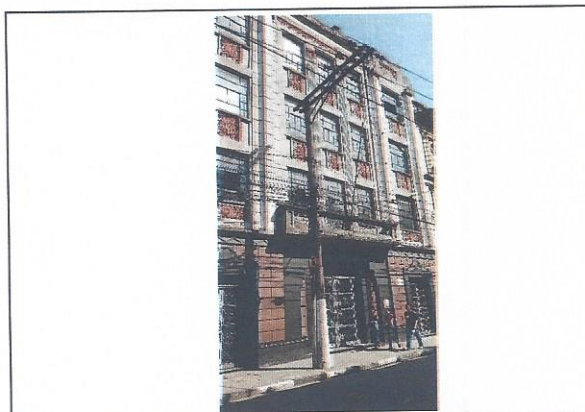
TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL 90, 92 E 94

FOTO 1



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL 90, 92 E 94

FOTO 2



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 3



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 4



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 5



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 6

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 7



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 8



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 9



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 10



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 12

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 13



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 14



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 15



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 16



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 17



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 18

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 19



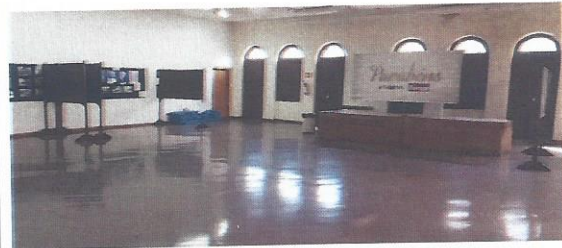
VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 20



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 21



VISTA DO PRÉDIO 90, 92 E 94

FOTO 22



VISTA DA FACHADA DO PRÉDIO 98 E 100

FOTO 23



VISTA DA LOJA DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 24

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA LOJA DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 25



VISTA DA LOJA DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 26



VISTA DA LOJA DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 27



VISTA DA LOJA DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 28



VISTA DA LOJA DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 29



VISTA DA LOJA DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 30

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO CONJUNTO DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 31



VISTA DO CONJUNTO DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 32



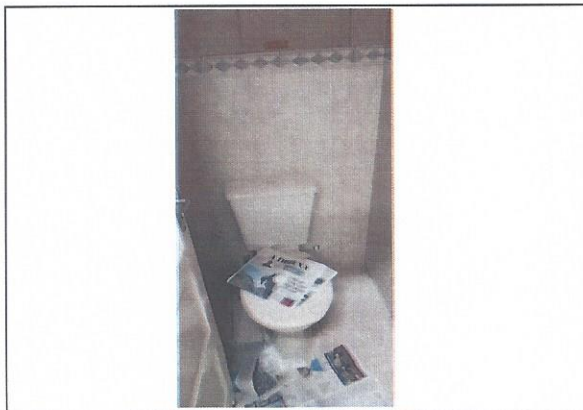
VISTA DO CONJUNTO DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 33



VISTA DO CONJUNTO DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 34



VISTA DO CONJUNTO DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 35



VISTA DO CONJUNTO DO CONJUNTO 98 E 100

FOTO 36

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA FACHADA DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 37



VISTA DA FACHADA DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 38



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 39



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 40



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 41



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 42

h.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 43



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 44



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 45



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 46



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 47



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 48

4

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 49



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 50



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 51



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 52



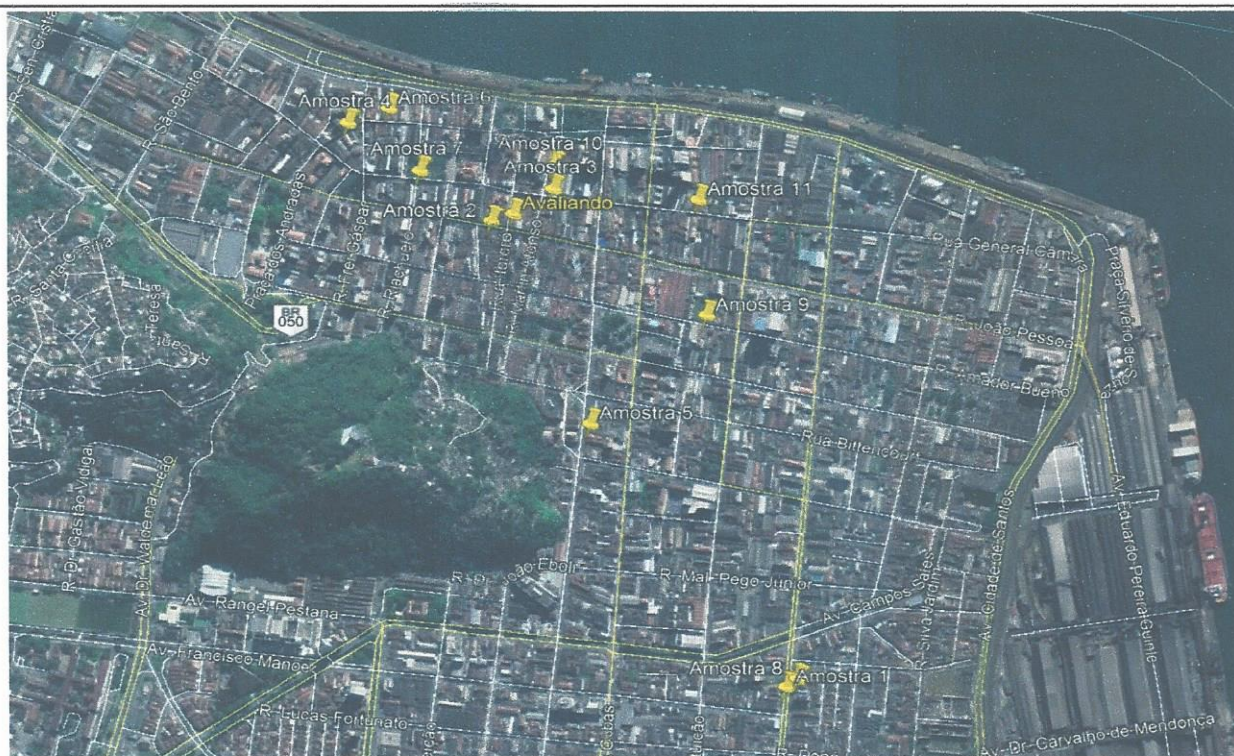
VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 53



VISTA DO PRÉDIO DA RUA ITORORÓ 27 AO 31

FOTO 54



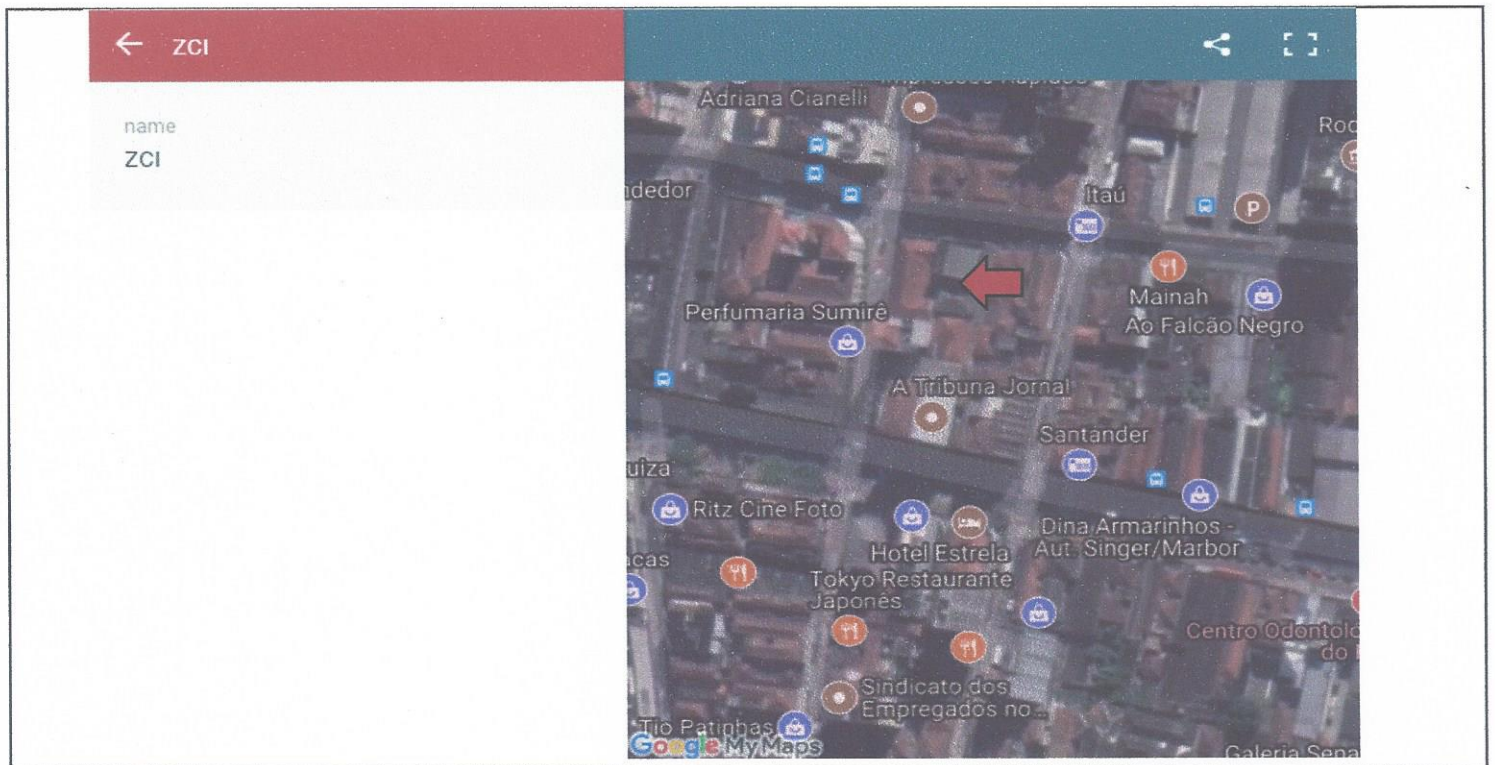
GEOPROCESSAMENTO | LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL



MAPA DE ZONEAMENTO




AVALIANDO													
Endereço:	Rua General Câmara, 92												
Bairro:	Centro		Cidade:	Santos			Estado:	SP					
Informante:													
Área Priv./Constr.	3020,00	Área Equivalente:	2002,50	Testada:	0,00	Foto Amostra							
Área do Terreno:	1269,50	Topografia:		Profundidade:	0,00								
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de Acabamento:		Mult. Frontes:	5m								
Idade Aparente:	40	Estado de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco								
Valor de Locação:	0	Vagas:	0	Zonaamento:	ZCI								
Valor de Mercado:		Unitário:		N. de Proteção (Tomb.):	2								
Oferta/Transação:		Data Pesquisa:	13/05/2018	Ser. Condominiais:									
Observações:	Zona Central I												
Link:													




PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra 1													
Endereço:	Rua General Câmara, 233 (Reformado)												
Bairro:	Centro		Cidade:	Santos			Estado:	SP					
Informante:	Real Consultoria Imobiliária - (13) 3257-8000 / (13) 9 9207-8654												
Área Priv./Constr.	461,50	Área Equivalente:	230,75	Testada:	7,00								
Área do Terreno:	210,00	Topografia:	Plano	Profundidade:	30,00								
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de Acabamento:	Médio	Mult. Frontes:	Não								
Idade Aparente:	10	Estado de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco								
Valor de Locação:	R\$ 0,00	Vagas:	0	Zonaamento:	Zona Central I								
Valor de Mercado:	R\$ 1.500.000,00	Unitário:	R\$ 2.925,24	N. de Proteção (Tomb.):	2								
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	08/05/2018	Ser. Condominiais:	Inexistente								
Observações:	IM: 26.012.052.000												
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-santos-257m2-venda-R\$1500000-9d-83741595/?vt=ranking-default												

Amostra 2									
Endereço:	Rua João Pessoa, 106								
Bairro:	Centro		Cidade:	Santos		Estado:	SP		
Informante:	Elo Consultoria - (13) 3345-9192								
Área Priv./Constr.:	154,56	Área Equivalente:	103,04	Testada:	10,85				
Área do Terreno:	61,60	Topografia:	Plano	Profundidade:	5,68				
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de Acabamento:	Simples	Mult. Frontes:	Não				
Idade Aparente:	30	Estado de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco				
Valor de Locação:	R\$ 11.000,00	Vagas:	0	Zonaamento:	Zona Central I				
Valor de Mercado:	R\$ 1.300.000,00	Unitário:	R\$ 7.569,88	N. de Proteção(Tomb.):	3A				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário:	R\$ 7.569,88	Ser. Condominiais:	Inexistente				
Observações:		Data Pesquisa:	07/05/2018	Mobiliário:	Não				
Link:	IM: 26.021.002.000								
	http://www.eloconsultoriaimobiliaria.com.br/imovel/detalhes.aspx?ref=PRO013								

Amostra 3													
Endereço:	Rua General Câmara, 110/112												
Bairro:	Centro		Cidade:	Santos		Estado:	SP						
Informante:	GV Santos - (13) 3394-5634 / (13) 9 9702-5768												
Área Priv./Constr.:	808,49	Área Equivalente:	404,25	Testada:	8,20								
Área do Terreno:	258,17	Topografia:	Plano	Profundidade:	31,48								
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de Acabamento:	Simples	Mult. Frontes:	Não								
Idade Aparente:	47	Estado de Conservação:	Paros Simples à Importar	Superfície:	Seco								
Valor de Locação:	R\$ 0,00	Vagas:	0	Zonaamento:	Zona Central I								
Valor de Mercado:	R\$ 2.020.000,00	Unitário:	R\$ 2.248,64	N. de Proteção (Tomb.):	3A								
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	07/05/2018	Ser. Condominiais:	Inexistente								
Observações:	IM: 26.015.002.000												
Link:	http://www.gvsantos.com.br/imovel/predio-comercial-a-venda-centro-santos/PRO002-GID												

Amostra 4													
Endereço:	Rua XV de Novembro, 52												
Bairro:	Centro		Cidade:	Santos			Estado:	SP					
Informante:	Tellus Imóveis - (13) 9 5539-0158 / (13) 3391-2974												
Área Priv./Constr.	642,00	Área Equivalente:	321,00	Testada:	9,40								
Área do Terreno:	267,00	Topografia:	Plano	Profundidade:	28,40								
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de Acabamento:	Simples	Mult. Frontes:	Não								
Idade Aparente:	83	Estado de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco								
Valor de Locação:	R\$ 0,00	Vagas:	0	Zonaamento:	Zona Central I								
Valor de Mercado:	R\$ 2.200.000,00	Unitário:	R\$ 3.084,11	N. de Proteção (Tomb.):	2								
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	07/05/2018	Ser. Condominiais:	Inexistente								
Observações:	IM: 25.021.003.000												
Link:	http://www.tellusmoveis.com/imovel/andar-corporativo-comercial-a-venda-centro-santos/AC0001-TELL												

Amostra 5													
Endereço:	Avenida Senador Felício, 219												
Bairro	Centro		Cidade:	Santos				Estado:	SP				
Informante:	Floravante Imóveis - (13) 3235-9045 / (13) 3349-1993												
Área Priv./Constr.	1300,00	Área Equivalente:	650,00	Testada:	10,50								
Área do Terreno:	425,25	Topografia:	Plano	Profundidade:	40,50								
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de Acabamento:	Médio	Mult. Frontes:	Não								
Idade Aparente:	51	Estado de Conservação:	Reparos Simples	Superfície:	Seco								
Valor de Locação:	R\$ 0,00	Vagas:	0	Zonaamento:	Zona Central II								
Valor de Mercado:	R\$ 2.700.000,00	Unitário:	R\$ 1.869,23	N. de Proteção (Tomb.):	N/A								
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	07/05/2018	Ser. Condominiais:	Inexistente								
Observações:	IM: 36.017.030.000												
Link:	http://floravanteimoveis.com/2007-predio-em-santos-bairro-centro.html												

AVALIANDO			
Oferta:	1,000	Padrão	1,452
Transporte	2,447,000		
Zonaamento	1,000		
Vaga	1,000		
Imóvel tombado	1,000		
Índice Fiscal	1,840,000		
Mult. Frontes	1,050		
Superfície	1,000		
Nível de Proteção (Tombamento)	0,900		
Ser. Condominiais	1,000		
Mobiliado	1,000		
Testado	-		
Profundidade	1,000		

4. Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equ.
Subsolo	0,30	-	-
Térreo	1,00	985,00	985,00
Mezanino	0,50	-	-
Pavs. Superiores	0,50	2,035,00	1,017,50
Área Total Equivalente:			2,002,50
Vida Útil			60,00
Construção			
Valor da Construção	R\$ 2.760.560,89		
Unitário/m² Const.	R\$ 914,09		
2ª Res. M	Testada:	10	0,20
	Profundidade:	25	0,50

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS


1			
Oferta:	0,900	Padrão	1,452
Transporte	1,261,000		
Zonaamento	1,000		
Vaga	1,000		
Imóvel tombado	1,000		
Topografia	1,000		
Mult. Frontes	1,000		
Superfície	1,000		
Nível de Proteção (Tombamento)	0,950		
Ser. Condominiais	1,000		
Mobiliado	1,000		
Testado	1,000		
Profundidade	1,000		

4. Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equ.
Subsolo	0,30	-	-
Térreo	0,50	230,75	115,38
Mezanino	0,50	-	-
Pavs. Superiores	0,50	230,75	115,38
Área Total Equivalente:			230,75
Vida Útil			60,00
Construção			
Valor da Construção	R\$ 845.880,76		
Unitário/m² Const.	R\$ 1.832,89		
2ª Res. M	Testada:	10	0,20
	Profundidade:	25	0,50

2			
Oferta:	0,900	Padrão	1,452
Transporte	3,045,000		
Zonaamento	1,000		
Vaga	1,000		
Imóvel tombado	1,000		
Topografia	1,000		
Mult. Frontes	1,000		
Superfície	1,000		
Nível de Proteção (Tombamento)	0,950		
Ser. Condominiais	1,000		
Mobiliado	1,000		
Testado	1,000		
Profundidade	1,000		

4. Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
Subsolo	0,30		-
Térreo	1,00	51,52	51,52
Mezanino	0,50		-
Pavs. Superiores	0,50	103,04	51,52
Área Total Equivalente:			103,04
Vida Útil			60,00
Construção			
Valor da Construção	R\$ 188.157,25		
Unitário/m² Const.	R\$ 1.217,37		
2ª Res. M	Testada:	10	0,20
	Profundidade:	25 40	0,50

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS



TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

4. Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
SubSolo	0,30		-
Térreo	0,50	858,80	429,40
Mezanino	0,50		-
Pavs. Superiores	0,50	3.435,20	1.717,60
Área Total Equivalente:			2.147,00
Vida Útil			60,00

4. Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equil.
SubSolo	0,30		-
Térreo	1,00		-
Mezanino	0,50		-
Pavs. Superiores	0,50	2,100,00	1.050,00
Área Total Equivalente:			1.050,00
Vida Útil			70,00

4. Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equ.
SubSolo	0,10	254,00	26,40
Yéreo	0,50	150,00	75,00
Mezzanino	0,50		-
Pav. Superiores	0,50		-
Área Total Equivalente:			101,40
Vida Útil			60,00
Construção			

4. Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
SubSolo	0,30		-
Térreo	0,70	334,45	234,12
Mezanino	0,50		-
Pavs. Superiores	0,50	583,60	291,80
Área Total Equivalente:			525,92
Vida Útil			70,00

4. Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
SubSolo	0,30		-
Térreo	0,50	183,33	91,67
Mezanina	0,50		-
Pavs. Superiores	0,50	366,67	183,33
Área Total Equivalente:			275,00
Vida Útil			60,00

Planilha de Homogeneização do terreno FATORES ENTRE 0,40 E 2,50

A	Valor de Mercado	Área Equivalente	Fator Fonte	Unit/m²	Obsolescência(Id. x Con.)					Grand. Área C	Transporte		Mult. Frentes		Padrão		Nível de Proteção (Tombamento)		soma fatores	unit. Homog.
					idade	Est.	V.Útil	Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	1.500.000,00	230,75	0,90	5.850,49	10	c	60	0,907	0,784	0,880	1.261,00	1,470	1,00	1,03	1,656	0,938	1,000	1,0981	6.424,18	
2	1.300.000,00	103,04	0,90	11.354,81	30	c	60	0,687	0,875	0,845	3.045,00	0,902	1,00	1,03	1,452	1,000	0,947	0,5946	6.751,70	
3	2.020.000,00	404,25	0,90	4.497,27	47	f	60	0,283	1,411	0,910	1.911,00	1,140	1,00	1,03	1,452	1,000	0,947	1,4336	6.447,41	
4	2.200.000,00	321,00	0,90	6.168,22	83	c	100	0,388	1,166	0,900	1.520,00	1,305	1,00	1,03	1,836	0,895	1,000	1,2910	7.963,14	
6	14.000.000,00	2.147,00	0,90	5.868,65	83	c	100	0,388	1,166	1,010	1.442,00	1,348	1,05	1,00	1,860	0,890	1,000	1,4144	8.300,81	
9	2.500.000,00	525,92	0,90	4.278,26	47	e	70	0,473	1,045	0,925	1.287,00	1,451	1,00	1,03	1,206	1,102	0,900	1,4479	6.194,38	
10	1.500.000,00	275,00	0,90	4.909,09	73	e	90	0,375	1,188	0,890	1.544,00	1,292	1,00	1,03	1,452	1,000	0,947	1,3432	6.593,68	
		2.002,50			40	c	60	0,516	1,000		2.447,00			1,05	1,452		0,900			

2416,32965

828,38956
média
Média Saneada
lim. mín
lim. máx

Amostras descartadas 0

Resumo de Valores

Valor do Imóvel	Área (m²)	Unitário /m²	Fator Ajuste	Fator Comercialização	=	R\$ 13.920.000,00
2.002,50	6.953,61	1,00	1,00	1,00		

ANEXOS