

324

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL COMARCA DE SANTOS – SP.

AUTOS Nº: 0019616-70.2013.8.26.0562

MAÍRA DE MORAES MODOTTI,
Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DE**
PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida pelo **CONDOMÍNIO**
EDIFÍCIO SERRA DO MAR, em face de **WALDIR NOGUEIRA**
PRADO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias,
vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em
anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a
seguir, para o imóvel localizado na: **Rua Douro Carvalho de**
Mendonça, nº 247, Vila Belmiro - Santos - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.
Santos, 20 de julho de 2015.

Maíra de Moraes Modotti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

SAC FISC. 15.0019616-70.2013.8.26.0562

3258

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 297.700,00
(Duzentos e noventa e sete mil e setecentos reais)
Julho/ 2015



**Vista da fachada do Condomínio Edifício Serra do Mar, onde se
localiza o apartamento avaliando.**

~

2021

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERRA DO MAR**, em face de **WALDIR NOGUEIRA PRADO**, em curso na **2ª VARA CÍVEL COMARCA DE SANTOS - SP, AUTOS Nº: 0019616-70.2013.8.26.0562.**

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Rua Doutro Carvalho de Mendonça, nº 247, Vila Belmiro - Santos - SP, matriculado sob o nº 33.527 do 3º Cartório de Registros de Imóveis de Santos.

227

II - VISTORIA

II.1 - LOCAL

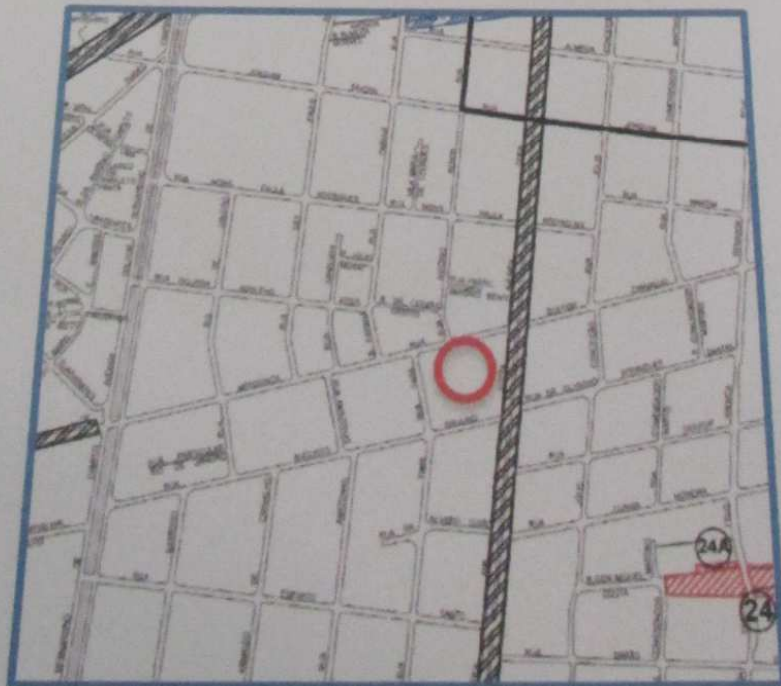
II.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na:

- ✓ **Rua Douro Carvalho de Mendonça, nº 247, sala comercial nº 11, localizado no 1º andar, integrante do Condomínio Edifício Serra do Mar, Vila Belmiro - Santos - SP, no quarteirão completado pelas vias: Avenida Dona Ana Costa, Rua Augusto Paulino e Rua Pará.**

II.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona Intermediária (**ZI**).



A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o Google Maps ilustra a localização do imóvel.



A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



329

II.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo.

23/04

I.1.4 -

CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado na Vila Belmiro - Santos - SP.

A ocupação residencial é caracterizada por edifícios, de padrão construtivo simples a médio, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos restaurantes, padarias, mercados, escritórios, lojas diversas, dentre outros.

II.2 - DO IMÓVEL:

II.2.1 - TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

23/11

II.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se um edifício com características de comercial de padrão simples.

Destaca-se que a Perita foi impossibilitada pela Ré de adentrar ao imóvel para a vistoria interna, pois o mesmo não estava com as chaves do imóvel.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o imóvel avaliando, constitui-se de um prédio de uso residencial e comercial, com 9 pavimentos, contendo 2 elevadores e recepção com correspondência.

- DA UNIDADE AVALIANDA

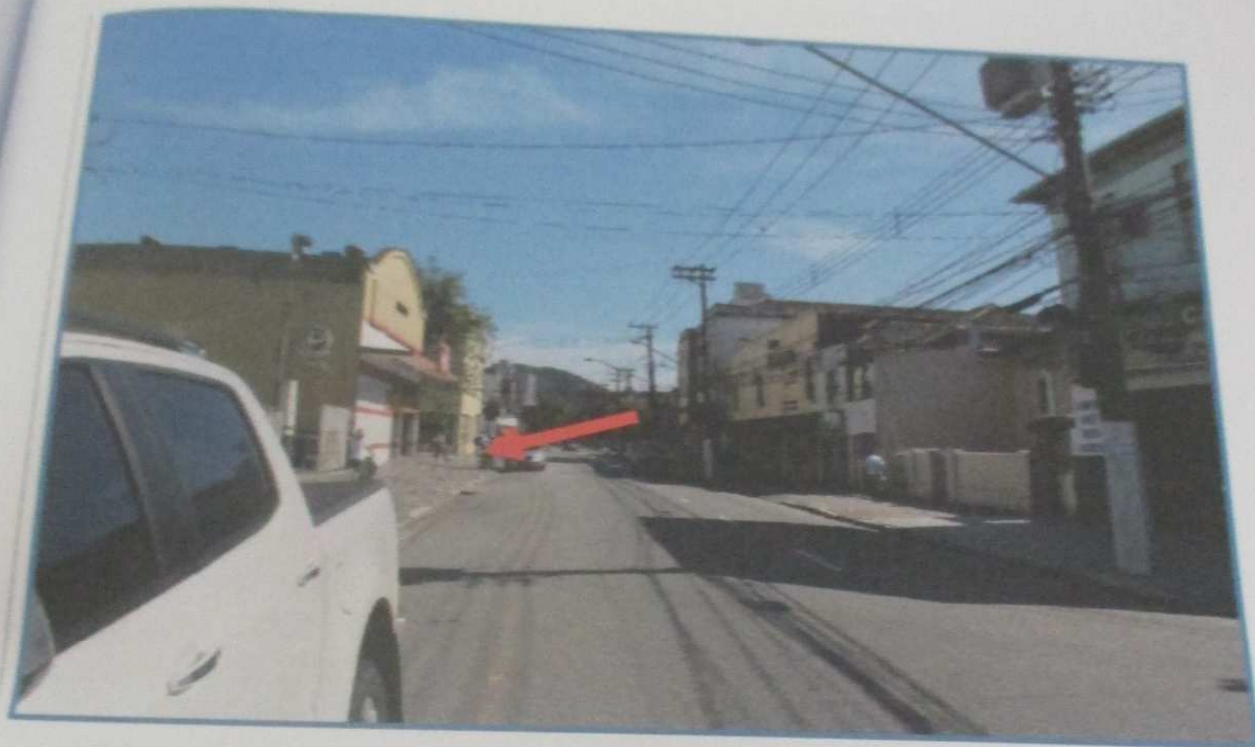
A sala comercial nº 11, objeto da presente avaliação, está localizado no 1º pavimento e possui área privativa de 78,80m².

22/2

A sala comercial possui um dormitório, um banheiro, cozinha, uma vaga de garagem e sistema de ar condicionado instalado. Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade 22 (vinte e dois) anos, podendo ser classificado como "Sala comercial padrão Simples" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos do Condomínio Edifício Serra do Mar, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01



VISTA PARCIAL RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA,
ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO.

339/12

FOTO 02



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERRA DO MAR,
ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 03



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERRA DO MAR.

FOTO 04



VISTA DA RECEPÇÃO.

FOTO 05



VISTA DOS ELEVADORES.

FOTO 06



VISTA DA ENTRADA E DAS VAGAS DO ESTACIONAMENTO.

FOTO 07



VISTA DAS VAGAS DO ESTACIONAMENTO.

34/01

FOTO 08



VISTA DA SALA CORMERCIAL Nº 11.

24/12

FOTO 09



VISTA DE UMA SALA COMERCIAL.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimentado;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex.

Handwritten signature in blue ink.

FOTO 10



VISTA DE UMA SALA COMERCIAL POR OUTRO ÂNGULO.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimentado;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "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 Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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.

23/4/18

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade de São Paulo.

345

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

3464

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
	2.2- GALPÃO	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
		3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
	3.1- COBERTURA	3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

397

D) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

$foc = R + K (1 - R)$, sendo:

foc = fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross - Heidecke.

3484

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

349

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo 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 da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

3504

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	0,697	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	0,763	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	0,655	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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

IV.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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 os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$V_u = \text{R\$ } 3.778,31/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 3.778,31/m² (três mil, setecentos e setenta e oito reais e trinta e um centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir.

Handwritten signature

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2015

SETOR: 1 QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA

COMP.: 000-00011

BAIRRO: VILA BELMIRO

NÚMERO: 236

CEP: 11070-101 UF: SP

CIDADE: SANTOS - 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 - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,819 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 83,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 420.000,00

IMOBILIÁRIA: RGL IMÓVEIS

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-32270027

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.554,22
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.011,59
PADRÃO Fp: -542,63	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8809
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

55

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018			
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:			

DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA			
COMP: 11070-101	BARRO: VILA BELMIRO	NÚMERO: 247	
CEP: 11070-101		CIDADE: SANTOS - SP	

DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			

<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> 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: plana			
CONSISTÊNCIA: seco			

DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório	ESTADO: Original	FACE:	

CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,410	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,819	IDADE: 22 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 1		VAGAS DESCOB.: 0	

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

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	

DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 330.000,00		
IMOBILIÁRIA:			
CONTATO: SR. RAUL	TELEFONE: (13)-997357408		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.712,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.270,16
PADRÃO Fp: -442,34	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8809
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

3343

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/01/2015
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA NÚMERO: 247
COMPL: BAIRRO: VILA BELMIRO CIDADE: SANTOS - SP
CEP: 11070-101 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 - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,819 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00
IMOBILIÁRIA:
CONTATO: SR. RAUL TELEFONE: (13)-997357406
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.972,87
PADRÃO Fp: -402,13	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8809
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

3509

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2015
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOUTOR CARVALHO MENDONÇA NÚMERO: 247
 COMP.: COD C/0014 BARRIO: VILA BELMIRO CIDADE: SANTOS - SP
 CEP: 13070-101 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 (A_t) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 64,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00

IMOBILIÁRIA: RGL IMÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (13)-32270027

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 200,89	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.267,07
PADRÃO Fp: -1.558,82	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7586
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

5504

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/07/2015
 FATOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOUTOR CAVALHO DE MENDONÇA NÚMERO: 247
 COMP: 000 540171 BARRIO: VILA BELMIRO
 CEP: 13090-101 UF: SP CIDADE: SANTOS - 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: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,200 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,791 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 109,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00

IMOBILIÁRIA: MYX IMÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (13)-32215666

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.889,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 81,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.972,75
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0287
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

35/8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA RCHA 4
 NÚMERO DA PESSOA: SANTOS - SP - 2018 ☒ URBANO DATA DA PESSOA: 11/07/2018
 SEHOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MONSENHOR DE PAULA RODRIGUES NÚMERO: 92
 COMP: COD SAO10 CIDADE: SANTOS - SP
 CEP: 11078-350 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 (Av) 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: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,819 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 62,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 330.000,00
 IMOBILIÁRIA: RMI CONSULTORIA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-32025770

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.790,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.219,56
PADRÃO Fp: -570,76	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8809
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

5587

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESSOA: SANTOS - SP - 2015 ☐ UNIDADE DATA DA PESSOA: 17/07/2015

NOME: QUADRA: 1 BEM-ESTAR DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SÃO PAULO

NÚMERO: 41

CEP: 00010-000

BARRIO: VILA BELAERO

CIDADE: SANTOS - SP

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE SANEAMENTO PÚBLICO
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: 1000
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Novo FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (K): 0,994 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 37,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00

IMOBILIÁRIA: VANDENBERGHE CONSULTÓRIA

CONTATO:

TELEFONE: (13)-32519817

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.054,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -993,53	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.220,04
PADRÃO Fp: -840,48	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7400
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

3597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8 ☒ UNIDADE DATA DA PESQUISA: 17/07/2015

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2015
SÉRIE: 1 GRADUAÇÃO: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SENADOR PACHECO MACHADO
COMPL: COD SA0014
CEP: 11075-200 UF: SP
BAIRRO: VILA BELMIRO

NÚMERO: 30
CIDADE: SANTOS - 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 (A) 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: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,840 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 47,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 320.000,00
IMOBILIÁRIA: TERRAÇO IMÓVEIS
CONTATO:
OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-49727272

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-122,55	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-1.270,92	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.127,66
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.734,18
		VARIAÇÃO: 0,7726

3604

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SALA COMERCIAL NA VILA BELMIRO - SANTOS
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SANTOS - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8
 OBSERVAÇÃO:

DATA: 17/07/2015

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 22
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Vagas	escritório simples c/ elev. (-)
	Vagas 1
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

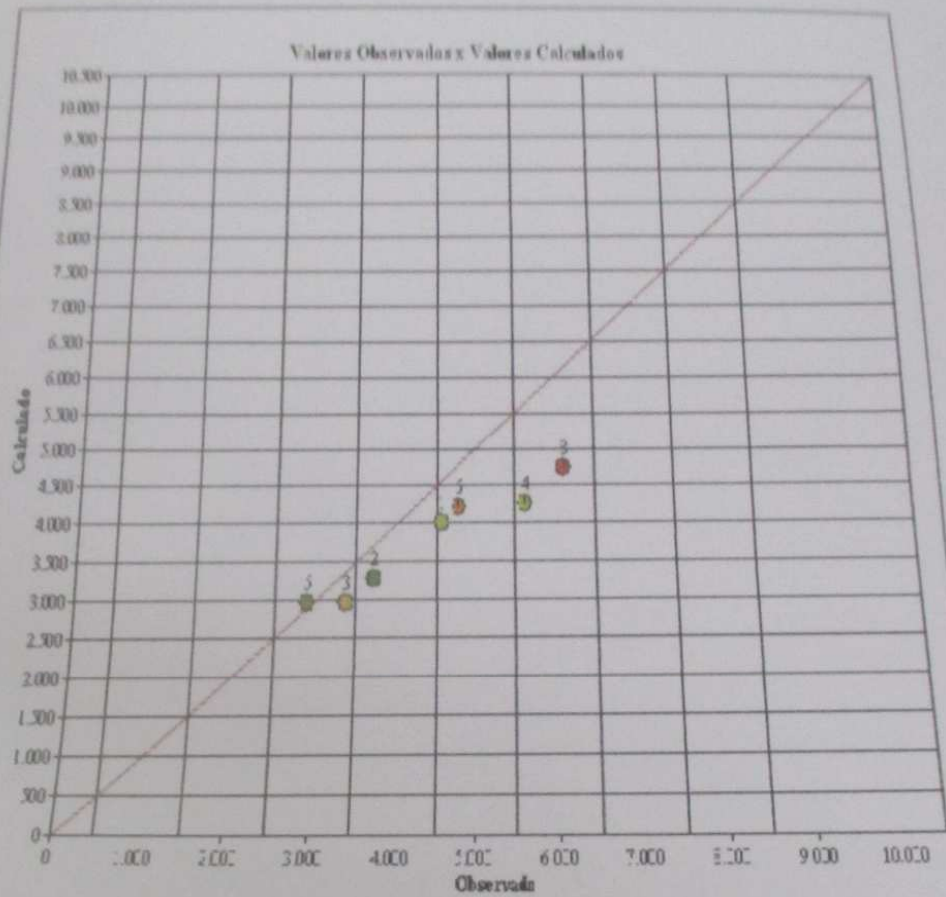
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA ,238	4.554,22	4.011,59	0,8809
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA ,247	3.712,50	3.270,16	0,8809
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA ,247	3.375,00	2.972,87	0,8809
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA DOUTOR CARVALHO MENDONÇA ,247	5.625,00	4.267,07	0,7586
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DOUTOR CAVALHO DE MENDONÇA ,247	2.889,91	2.972,75	1,0287
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MONSENHOR DE PAULA RODRIGUES ,92	4.790,32	4.219,56	0,8809
<input type="checkbox"/> 7	RUA SÃO PAULO ,41	7.054,05	5.220,04	0,7400
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA SENADOR PINHEIRO MACHADO ,30	6.127,66	4.734,18	0,7726

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.554,22	4.011,59
2	3.712,50	3.270,16
3	3.375,00	2.972,87
4	5.625,00	4.267,07
5	2.889,91	2.972,75
6	4.790,32	4.219,56
7	7.054,05	5.220,04
8	6.127,66	4.734,18

Handwritten signature

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Handwritten signature

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : RUA DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA 247 APARTAMENTO 11 VILA Data : 17/07/2015
 Cliente : AVALIAÇÃO JUDICIAL Edificação m² : 78,80 Modalidade : Venda
 Área terreno m² : 1,00 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.439,23
 Desvio Padrão : 1.187,04
 - 30% : 3.107,46
 + 30% : 5.771,00

Coefficiente de Variação : 26,7400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.778,31
 Desvio Padrão : 702,09
 - 30% : 2.644,82
 + 30% : 4.911,80

Coefficiente de Variação : 18,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.778,31

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.778,31000

VALOR TOTAL (R\$): 297.730,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.396,18

INTERVALO MÍNIMO : 3.396,18

INTERVALO MÁXIMO : 4.160,44

INTERVALO MÁXIMO : 4.160,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 78,8 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$V_U = \text{R\$ } 3.778,31/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times V_U$$

$$VI = 78,8 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.778,31/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 297.730,83$$

Ou, em números redondos:

R\$ 297.700,00

(Duzentos e noventa e sete mil e setecentos reais)
Válido para julho de 2015.

3648

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Doutro Carvalho de Mendonça, nº 247, Vila Belmiro - Santos - SP**, objeto de avaliação nos **AUTOS DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERRA DO MAR**, em face de **WALDIR NOGUEIRA PRADO**, em curso na **2ª VARA CÍVEL COMARCA DE SANTOS - SP**, AUTOS Nº: 0019616-70.2013.8.26.0562, é de:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 297.700,00
(Duzentos e noventa e sete mil e setecentos reais)
Julho/ 2015

m

VII - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 43 (quarenta e três) folhas digitadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteira de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Santos, 20 de julho de 2015.

Maíra de Moraes Modotti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950