

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTOS.

REF. PROCESSO N.º 1000604-05.2003.8.26.0562
6.º OFÍCIO CÍVEL.

ORDEM N.º 59/2003.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ, engenheiro registrado
no CREA-SP sob N.º 17.854, perito avaliador nomeado para servir nos Autos de AÇÃO
ORDINÁRIA, entre partes

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA

RTE.

X

EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE e outro(s)

RDO.

Processo N.º 1000604-05.2003.8.26.0562, ORDEM N.º 59/2003, em curso por esse
Douto Juízo, tendo procedido aos estudos e diligências necessários ao cabal desempenho
de suas funções, respeitosamente oferece à apreciação de V.Exa. o seguinte

L A U D O

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

2

771

1 - INTRODUÇÃO.

O presente laudo judicial tem por objetivo a avaliação do imóvel identificado como apartamento N.º 82, localizado no 8.º (oitavo) andar tipo do Condomínio Edifício OLIVA, situado à Praça Washington N.ºs 28/29, no Bairro do José Menino, em Santos, que consta ser de propriedade de ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, conforme Certidão do Terceiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos, datada de 12 de maio de 2011, cuja cópia consta dos autos às fls. 513.

2 - VISTORIA.**2.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel avaliando, devidamente vistoriado e fotografado, conforme fotos constantes de nosso Anexo 01, situa-se na, 3ª Zona de Norma - 3ª ZN, à Praça Washington N.ºs 28/29, Ap. N.º 82, do Condomínio Edifício Oliva, na Zona da Orla (ZO) e no Bairro do José Menino, conforme Lei Complementar N.º 730/2011, em Santos.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

3

2.2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.
2.2.1 - CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O relevo da região é plano. O subsolo típico é de um modo geral formado por diversas camadas de areia intercaladas por camadas de argila marinha de consistência mole e baixa capacidade de carga.

2.2.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES.

As vias públicas da região são servidas de rede de água potável, rede de esgotos, rede de águas pluviais, rede elétrica para iluminação pública e domiciliar, rede de telefonia e TV a cabo, dispendo ainda de pavimentação e grande oferta de transportes públicos.

2.2.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS.

A região é atendida por serviços comunitários, tais como: templos religiosos, sociedades de servir e esportivas, pronto socorro, escolas, supermercados, bancos e farto comércio.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

4

773
e**2.2.4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.****2.2.4.1 - DO IMÓVEL DO CONDOMÍNIO.**

O Condomínio Edifício Oliva foi edificado em área de terreno de 728,00 m² (setecentos e vinte e oito metros quadrados), que assim se descreve e se caracteriza: "Um terreno à Praça Washington sob N.º 29, medindo 28,00 m (vinte e oito metros) de frente, por 26,00 m (vinte e seis metros) da frente aos fundos, todo murado, confrontando à direita, ou seja, do lado de São Vicente, com Antonio Barbosa Franco Amaral, do lado esquerdo com Lydia Zollany e outros ou sucessores desses confrontantes e nos fundos com a Estrada de Ferro Sorocabana".

O projeto de construção do empreendimento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos, estando cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob N.º 64-39-018-008.

O Condomínio tem estrutura de concreto armado e é constituído de um (1) prédio de apartamentos residenciais, construção que contém vinte e quatro (24) unidades autônomas de destinação residencial.

O andar térreo, ou primeiro pavimento, onde se localizam os "halls" de entrada, um social e um de serviço, o jardim, as garagens privativas com vinte e quatro (24) vagas de uso exclusivo dos condôminos; o pátio de manobras, entrada e saída para automóveis e outras dependências de uso comum a todos

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

774
e

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

5

os condôminos; vindo a seguir os pavimentos superiores, designados de primeiro (1.º) andar a décimosegundo (12.º) andar, nos quais localizam-se 24 (vinte e quatro) apartamentos de uso residencial, que são as unidades autônomas do prédio, distribuídos à razão de 2 (dois) apartamentos por andar.

5 da

Acima dos pavimentos superiores localiza-se o apartamento da zeladoria e outras dependências de uso e propriedade comum de todos os condôminos.

O ático é formado pela escadaria de acesso a ele, casa de máquinas das duas prumadas de elevadores e caixa d'água superior, com respectivo barrilete.

O apartamento avaliando, situa-se no oitavo (8.º) andar tipo ou nono (9.º) pavimento e é identificado pelo N.º 82.

O acesso à unidade autônoma se faz através de dois elevadores, sendo um social e outro de serviço, com capacidade para 490 kg (quatrocentos e noventa quilos) cada um e pela escadaria de serviço e circulação interna.

Os "halls" de circulação dos pavimentos têm os pisos revestidos com granitine; a escadaria tem o piso revestido em granitine provida de corrimão em duralumínio; vãos de iluminação e ventilação providos de janelas vitrôs e as paredes e forros em massa corrida e pintura em látex PVA; as áreas externas têm os

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

6

775
e

pisos revestidos com placas cerâmicas.

O prédio é cercado por muros de alvenaria revestidos com argamassa e pintados e gradil de alumínio na parte frontal, com guarita e porteiro eletrônico.

2.2.4.2 - DO IMÓVEL DO REQUERIDO.

Trata-se da unidade autônoma de N.º 82, localizada no oitavo (8.º) andar tipo ou nono (9.º) pavimento, situada do lado esquerdo de quem de dentro do prédio olha para a Praça Washington, com entrada social pelo "hall" social privativo do pavimento, confinando na frente com a área de recuo frontal da Praça Washington; à direita de quem do prédio olha para a Praça, com a unidade autônoma N.º 81, hall social, hall de serviço, escadaria, caixa de elevadores do respectivo pavimento; pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral direita; e, pelos fundos com a área livre de fundos do terreno que confronta com a Estrada de Ferro Sorocabana, correspondendo-lhe a fração ideal de 32,198 m² (trinta e dois metros quadrados e cento e noventa e oito centímetros quadrados), ou 1/24 avos do terreno do prédio. Ao apartamento cabe o direito de uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva

6 da

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

7

776
e

O apartamento contém "hall" social, vestibulo, corredor de circulação, três (3) dormitórios, sendo um (1) suíte, dois (2) banheiros, "living" conjugado com sala de jantar, copa e cozinha conjugadas, terraço de serviço, quarto e WC de empregada, totalizando a área bruta de 205,916 m² (duzentos e cinco metros quadrados e novecentos e dezesseis centímetros quadrados), sendo 185,85 m² (cento e oitenta e cinco metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados) de área útil.

O apartamento avaliando, com a área total construída de 205,916 m² (duzentos e cinco metros quadrados, novecentos e dezesseis centímetros quadrados), será enquadrado na classificação residencial, no grupo "Apartamento Padrão Médio, com elevador".

3ª PARTE :AVALIAÇÃO.

GENERALIDADES

Nesta 3ª PARTE, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de OUTUBRO/2013.

No presente foi utilizado o método avaliatório Comparativo Direto.

771
1

3.1 - VALOR DO IMÓVEL
- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento Científico

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado..."

"No caso de comparação direto de dados de mercado, identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

"... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidencia disponível."

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de

86 da

variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14653-1.

3.1.1 "MODELO DE REGRESSÃO:

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras".

Para se alcançar a convicção do valor de mercado dos imóveis, estabeleceu-se uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do Método dos Mínimos Quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de mercado do imóvel foi estudado

779
e

em relação às seguintes variáveis:

a) **SETOR:** Variável setor indica o bairro de localização das amostras no Municipal de Santos.

b) **ÁREA TOTAL:** Área total edificada medida em metros quadrado.

c) **PADRÃO DEPRECIADO (Pdp):** Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas.

d) **ELEVADOR:** Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:

0 - Amostra não conta com Elevador;

1 - Amostra conta com Elevador;

e) **ANO:** Variável temporal que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: 1=2008, 2=2009, 3=2010, 4=2011, 5=2012 e 6=2013.

f) **ÍNDICE DE FISCAL (IF):** Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando



nte à
ha-di
ADO

o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em RS/m².

Convém esclarecer, primeiramente, que foi aplicado em cada valor total das amostras em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já os elementos de transações não foram aplicados o deságio.

3.1.2 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 03.

3.1.3 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 03), onde constam os dados dos elementos comparativos.

2ª Etapa:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função do **Setor, Área Total, Padrão Depreciado, Elevador, Ano e Índice Fiscal**, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.

Pesquisados diversos modelos matemáticos, estes foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo não tendencioso. Encontrou-se uma função de regressão do tipo:

$$\text{Valor Total} = 1/(-0,0006105754131 + 7,077515357E-007 * \text{SETOR}^2 + 0,01385691321 / \text{Área Total}^{1/2} + 0,0006740206413 / \text{Padrão Dp} - 0,0002816619313 * \text{Elevador} + 0,002050318562 / \text{ANO}^{1/2} - 3,5706561E-011 * \text{IF}^2)^2.$$

3ª Etapa: - O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9894390 isto é, 98,94% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

4ª Etapa: - Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciam a formação do valor de mercado, procedeu-se ao teste dos regressores. Consiste em admiti-los, por hipótese, iguais a zero, isto é, que os atributos considerados não exercem influência sobre o valor de mercado.

No caso presente, a significância atingida para o regressor

789
e

“Setor/Bairro” foi de 0,01%, para o regressor “Área Total” foi de 0,01%, para o regressor “Padrão depreciado - Pdp” foi de 0,01%, para o regressor “Elevador” foi de 0,01%, para o regressor “Ano” foi de 0,01% e para o regressor “Índice fiscal” foi de 0,01%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.

2 e 186 da
10-

5ª Etapa: - Análise da Variância.

Para verificar se existe uma relação entre as 7 (sete) variáveis estudadas, procedeu-se ao teste da variância. Como o nível de significância atingido foi de 0,01%, os dados decisivamente rejeitam a hipótese da não existência de relação entre as variáveis, ao nível de confiança de 99,99%.

ente a
lha ar
NADO

6ª Etapa: - Resíduos.

Examinados os valores originais e estimados, verifica-se que os resíduos são pequenos e, observa-se uma aleatoriedade na distribuição dos resíduos, conferindo confiabilidade ao modelo.

Os comprovantes de cálculo são objetos do ANEXO 04.

Considerando os testes estatísticos realizados e as observações dos resíduos, conclui-se que o modelo matemático encontrado retrata uma situação

ca
08

idêntica para o valor de mercado do imóvel avaliando.

3.1.4 - Cálculo do Valor do imóvel

Para determinação do valor de mercado, e com base nas características do avaliando, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

Setor (bairro) : 1 (José Menino)

Área total : 205,92m²

Padrão Depreciado (Pdp) : 1,33 (15 anos; 2 Regular)

O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel será classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Médio com elevador"; Coef. = 1,548. Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação "Regular - Requer reparos simples a importantes; Foc = 0,8580".

Elevador : 1 (Sim)

Ano : 6 (2013)

IF : R\$1.076,00/m²

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão, tem-se estimado o valor médio de mercado do imóvel, é de:

$V_i = R\$535.964,86.$
(quinhentos e trinta e cinco mil, novecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e seis centavos), na database de outubro de 2013.

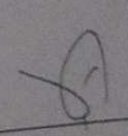
O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 05.

Ou arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

$V_i \sim R\$536.000,00.$
(quinhentos e trinta e seis mil reais), na database de outubro de 2013.

789
e
IBAPE
2013
ado por:
00
após o prévio
R\$ 100,00
os artigos 11, 12 e 18
disfeitas.
ão deste protocolo.

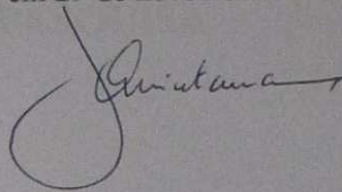
re
do: LUI
OS, SE



4 - ENCERRAMENTO.

Tendo calculado o valor do imóvel, que consta ser de propriedade de ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, em R\$ 536.000,00 (quinhentos e trinta e seis mil reais), na data-base de outubro de 2013, encerramos o presente laudo de avaliação constante de dezesseis (16) folhas digitadas somente no anverso, todas rubricadas e a última assinada para os efeitos legais. Acompanham também cinco (05) Anexos.

Santos, em 29 de novembro de 2013.



775

1. Assinatura
2. Rubrica
3. Valor do imóvel
4. Valor do laudo
5. Valor do imposto
6. Valor do imposto
7. Valor do imposto
8. Valor do imposto
9. Valor do imposto
10. Valor do imposto
11. Valor do imposto
12. Valor do imposto
13. Valor do imposto
14. Valor do imposto
15. Valor do imposto
16. Valor do imposto
17. Valor do imposto
18. Valor do imposto
19. Valor do imposto
20. Valor do imposto
21. Valor do imposto
22. Valor do imposto
23. Valor do imposto
24. Valor do imposto
25. Valor do imposto
26. Valor do imposto
27. Valor do imposto
28. Valor do imposto
29. Valor do imposto
30. Valor do imposto
31. Valor do imposto
32. Valor do imposto
33. Valor do imposto
34. Valor do imposto
35. Valor do imposto
36. Valor do imposto
37. Valor do imposto
38. Valor do imposto
39. Valor do imposto
40. Valor do imposto
41. Valor do imposto
42. Valor do imposto
43. Valor do imposto
44. Valor do imposto
45. Valor do imposto
46. Valor do imposto
47. Valor do imposto
48. Valor do imposto
49. Valor do imposto
50. Valor do imposto
51. Valor do imposto
52. Valor do imposto
53. Valor do imposto
54. Valor do imposto
55. Valor do imposto
56. Valor do imposto
57. Valor do imposto
58. Valor do imposto
59. Valor do imposto
60. Valor do imposto
61. Valor do imposto
62. Valor do imposto
63. Valor do imposto
64. Valor do imposto
65. Valor do imposto
66. Valor do imposto
67. Valor do imposto
68. Valor do imposto
69. Valor do imposto
70. Valor do imposto
71. Valor do imposto
72. Valor do imposto
73. Valor do imposto
74. Valor do imposto
75. Valor do imposto
76. Valor do imposto
77. Valor do imposto
78. Valor do imposto
79. Valor do imposto
80. Valor do imposto
81. Valor do imposto
82. Valor do imposto
83. Valor do imposto
84. Valor do imposto
85. Valor do imposto
86. Valor do imposto
87. Valor do imposto
88. Valor do imposto
89. Valor do imposto
90. Valor do imposto
91. Valor do imposto
92. Valor do imposto
93. Valor do imposto
94. Valor do imposto
95. Valor do imposto
96. Valor do imposto
97. Valor do imposto
98. Valor do imposto
99. Valor do imposto
100. Valor do imposto

resid
fi
do: LUIZ F
TOS, SP/

NOT
AGO
Pri Plan
pública
del A
Instituto

786
L

02-SP
ST AVIS
-201
m:
nido por:
100
A
depósito prévio
R\$ 100,00
nos artigos 11,12 e 186 da
satisfeitas.
ção deste protocolo.

RELAÇÃO DE ANEXOS

ANEXO 01 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

ANEXO 02 – PLANTA DE SITUAÇÃO

ANEXO 03 - ELEMENTOS DE PESQUISA

**ANEXO 04 - FUNÇÃO DE REGRESSÃO.
COMPROVANTE DE CÁLCULO.**

**ANEXO 05 - AVALIAÇÃO.
COMPROVANTE DE CÁLCULO.**

reside
fi
ndo: LUIZ P
TOS, SP/

NOT:
AGO
Tri Plan
ogélica
ates, Au
n. 210 a

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

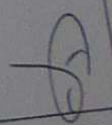
CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

787
e

IBAPE
TOS-SP
31 ABR
1-2011
am.
anado por:
NDO
IA
Depósito prévio
R\$ 100,00
nos artigos 11,12 e 186 da
satisfeitas.
ção deste protocolo.

ANEXO 01

residen
fil
ndo: LUIZ FER
TOS, SP/


REG 313

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

788



FOTO 01

VISTA PARCIAL DA FACHADA FRONTAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO ALINHAMENTO LADO DO ORQUIDÁRIO, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA O ORQUIDÁRIO.

[Handwritten signature]

IBAPE
TOS-SP
31 AITOS
3-201
am:
anado por:
NDO
IA
Depósito prévio
R\$ 100,00
nos artigos 11,12 e 186
satisfeitas.
ação deste protocolo.

resi
ndo: LUIZ
TOS, SP/

E NOV
AGU
tri Fia
região
mes
miação



FOTO 02

VISTA PARCIAL DA FACHADA FRONTAL E LATERAL DIREITA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO ALINHAMENTO LADO DO ORQUIDÁRIO, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA O ORQUIDÁRIO.

PROT. 108-59
31 ATRAS
3-201
em:
omado por:
MDO
VA
Depósito prévio
R\$ 100,00
a nos artigos 11,12 e 1
satisfeitas.
ação deste protocolo.

re
ndo: LUIZ
TOS, SP



FOTO 03

VISTA PARCIAL DA FACHADA FRONTAL E LATERAL ESQUERDA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO ALINHAMENTO LADO DO ORQUIDÁRIO, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA O ORQUIDÁRIO.

IBAPE
TOS-SP
31 ATRAS
3-201
em:
onado por:
ANDO
JA
Depósito prévio
R\$ 100,00
nos artigos 11,12 e 18
satisfeitas.
ação deste protocolo.

res:
ndo: LUIZ
NTOS, SP/

ENCY:
AGC
N.º 111
Rogério
Antes
Orç. 2010



FOTO 04

DETALHE DA FACHADA FRONTAL, NOTANDO-SE A GUARITA, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO ALINHAMENTO LADO DO ORQUIDÁRIO, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA O ORQUIDÁRIO.

31 Altos
3+201
em:
sonado por:
ANDO
IVA
Depósito prévio
R\$ 100,00
a nos artigos 11,12 e 18
satisfeitas.
tação deste protocolo.

res
endo: LUIZ
NTOS, SPA

E NOT

AG



FOTO 05

DETALHE DO ENTORNO, NOTANDO-SE O NOVO HOTEL DE SANTOS, VIZINHO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO ALINHAMENTO LADO DO ORQUIDÁRIO, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA O ORQUIDÁRIO.

NTOS-SP
D
º 31 Altes
13-201
o em.
acionado por:
IANDO
IVA
Depósito prévio
R\$ 100,00
fa nos artigos 11,12 e 186 da
n satisfeitas.
itação deste protocolo.

residente
filha
endo: LUIZ FERNA
NTOS, SP/

AGD 1999
Autorizada

793
L



FOTO 06

DETALHE DO "HALL" SOCIAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO "HALL" SOCIAL, DE FRENTE PARA A PRAÇA WASHINGTON E DE COSTAS PARA A RUA GODOFREDO FRAGA.

793
L
RECEBIMOS
R\$ 100,00
em nome de:
JANIO
DIA
Debito prévio
R\$ 100,00
de acordo com os artigos 11, 12 e 186 da
Lei nº 6.766/79 e suas alterações.
Assinatura deste protocolo.

residente
filha
endo: LUIZ FERNAND
SANTOS, SP/

DE NOT:
AGOSTO 1999



FOTO 07

OUTRO DETALHE DO "HALL" SOCIAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO "HALL" SOCIAL, DE COSTAS PARA A PRAÇA WASHINGTON E DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA.

197
e
IBAPE-SP
O
31 Años
13-201
o em.

acionado por:
MANDO

IVA
Depósito prévio
R\$ 100,00

sta nos artigos 11, 12 e 186
m satisfeitas.

ntação deste protocolo.

resi

endo: LUIZ

ANTOS, SP/

DE NOT:

ACO

Parti Plan
Código
antes
on 200

19



FOTO 08

DETALHE DO "HALL" DE CIRCULAÇÃO DO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO "HALL" DE CIRCULAÇÃO DO NONO PAVIMENTO, DE COSTAS PARA A PRAÇA WASHINGTON E DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA.

IBAPE
IBAPE-SP
31 Altes
-201
m:
nado por:
IDO
A
espólio prévio
R\$ 100,00
os artigos 11,1
tisfeitas.
ão deste proto

io: LU
OS, S

796



FOTO 09

DETALHE DA PORTA DE ENTRADA DE SERVIÇO NO "HALL" DE CIRCULAÇÃO DO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO "HALL" DE CIRCULAÇÃO DO NONO PAVIMENTO, DE COSTAS PARA A RUA SANTA CATARINA E DE FRENTE PARA A RUA GUILHERME ÁLVARO.

ANTOS-SP
Nº 31 ANTOS
013-201
SP
Reservado por:
RHANDO
OLIVA
Depósito prévio
R\$ 100,00
vista nos artigos 11, 12 e 186
em satisfeitas.
sentação deste protocolo.

resid
f
sendo: LUIZ F
ANTOS, SP/

DE NOV
AGOSTO



FOTO 10

DETALHE DA PORTA DO ELEVADOR DE SERVIÇO NO "HALL" DE CIRCULAÇÃO DO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, QUE SERVE O IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO "HALL" DE CIRCULAÇÃO DO NONO PAVIMENTO, DE COSTAS PARA A RUA SANTA CATARINA E DE FRENTE PARA A RUA GUILHERME ÁLVARO.

EXATOS
ENTOS-SP
00
N.º 31 ATOS
013-201
SP
880 em.
apreciado por:
RMANDO
OLIVA
Depósito prévio
R\$ 100,00
vista nos artigos 11, 12 e
em satisfetas.
entação deste protocol

endo: LUI
ANTOS, SE

DE NOT
AU
F
p
t



FOTO 11

DETALHE DA PORTA DE ENTRADA SOCIAL NO "HALL" DE CIRCULAÇÃO DO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29, DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO "HALL" DE CIRCULAÇÃO DO NONO PAVIMENTO, DE COSTAS PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE FRENTE PARA A PRAÇA WASHINGTON.

IBAPE-SP
SANTOS-SP
00
N.º 31 Artes
1013-201
SP
Ass. em.
Sponsorado por:
BRUNDO
JLVA
Depósito prévio
R\$ 100,00
vista nos artigos 11,12 e
em satisfetas.
entação deste protocolo

endo: LUIZ

SANTOS, SP/



FOTO 12

DETALHE DA SALA DE ESTAR/JANTAR DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO VESTÍBULO, DE COSTAS PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE FRENTE PARA A PRAÇA WASHINGTON.

RECEBIMOS
- SANTOS-SP
100
C. Nº 31 Atas
11013-251
N.º 59
gracia em:
recepcionado por:
FERNANDO
J OLIVA
Depósito prévio
R\$ 100,00
prevista nos artigos 11,12 e 13
serem satisfeitas.
representação deste protocolo.

res:
sendo: LUIZ
SANTOS, SP/

DE NOT:
100
Patri Plan
Rogério
inter. Au
Princípio g



FOTO 13

OUTRO DETALHE DA SALA DE ESTAR/JANTAR DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA SALA DE ESTAR/JANTAR, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA A PRAÇA WASHINGTON.

REGISTRO
SANTOS-SP
TADO
CG. N.º 31 Altos
11013-201
IS-SP

Ingresso em:

Recebido por:
FERNANDO

OLIVA

Depósito prévio
R\$ 100,00

prevista nos artigos 11,12 e 18
serem satisfeitas.

apresentação deste protocolo.

resi

sendo: LUIZ

SANTOS, SP/

DE NOT

DE ACORDO

com 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.

em 20.



FOTO 14

DETALHE DO VESTÍBULO SOCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA SALA DE ESTAR/JANTAR, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA A PRAÇA WASHINGTON.

RECEBIMOS
DE SANTOS-SP
OTADO
ISCO, Nº 31 Atas
P 11013-201
OS-SP

ingressa em:
Recepcionado por:
FERNANDO

IO OLIVA
Depósito prévio
R\$ 100,00

prevista nos artigos 11.12 e
a serem satisfeitas.
apresentação deste protocolo

sendo: LUIZ

SANTOS, SP

REG. 313



FOTO 15

DETALHE DO CLOSED DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO CLOSED, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA A PRAÇA WASHINGTON.

AL DE REGISTRO
SANTOS-SP
ENCISCO, n.º 31 Altos
- CEP 11013-201
SANTOS-SP

Reingresso em:
Recebido por:
FERNANDO

EDIFÍCIO OLIVA
Depósito prévio
R\$ 100,00

de prevista nos artigos 11,12 e 186 da
is a serem satisfeitas.
apresentação deste protocolo.

residente
filha

sendo: LUIZ FERNANDES

SANTOS, SP/



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Santos
Rua Bittencourt, 144 - 3º andar, sala 35136 e 38 - VILA NOVA - Santos/SP - CEP: 11013-300
- Tel: (13)4009-3600-R.3615 - e-mail: santos6cv@tj.sp.gov.br

ENCERRAMENTO

Certifico e dou fê, que
promovo o encerramento do 4º
volume destes autos da ação de
Procedimento Sumário, Processo
nº 59/2003. O 5º volume
se inicia às fls. 204.

Santos, 10 / 12 / 2013.
Eu, [Signature] Esc. subsc..

OFICIAL DE REGISTRO
IMOVEIS DE SANTOS-SP
~~FRANCISCO~~
FRANCISCO, nº 31 Altos
Centro - CEP 11013-201
SANTOS-SP

Reingresso em:
Recebido por:
FRANCISCO

EDIFICIO OLIVA
Depósito prévio
R\$ 100,00

prioridade prevista nos artigos 11, 12 e 13
das Leis nº 10.405/02 e nº 10.406/02,
desde que as condições sejam satisfeitas.

sendo: LUIZ

SANTOS, SP

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.884/D - CPF 017121388/97



FOTO 16

DETALHE DO DORMITÓRIO DA SUITE DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO DORMITÓRIO, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA A PRAÇA WASHINGTON.

806
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 17

DETALHE DO ACESSO AO BANHEIRO DA SUITE DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO DORMITÓRIO, DE COSTAS PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE FRENTE PARA A PRAÇA WASHINGTON.

207
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 18

OUTRO DETALHE DO ACESSO AO BANHEIRO DA SUITE DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO DORMITÓRIO, DE COSTAS PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE FRENTE PARA A PRAÇA WASHINGTON.

808 e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 19

DETALHE DO DORMITÓRIO INFANTIL DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO DORMITÓRIO, DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE COSTAS PARA A PRAÇA WASHINGTON.

209

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 20

OUTRO DETALHE DO DORMITÓRIO INFANTIL DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO DORMITÓRIO, DE COSTAS PARA A RUA GODOFREDO FRAGA E DE FRENTE PARA A PRAÇA WASHINGTON.

850
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 21

DETALHE DO TERCEIRO DORMITÓRIO DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO DORMITÓRIO, DE COSTAS PARA A RUA SANTA CATARINA E DE FRENTE PARA A RUA GUILHERME ÁLVARO.

833

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 22

OUTRO DETALHE DO TERCEIRO DORMITÓRIO DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DO DORMITÓRIO, DE FRENTE PARA A RUA SANTA CATARINA E DE COSTAS PARA A RUA GUILHERME ÁLVARO.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

252
e



FOTO 23

DETALHE DO BANHEIRO DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO VÃO DA PORTA DO BANHEIRO, DE FRENTE PARA A PRAÇA WASHINGTON E DE COSTAS PARA A RUA GODOFREDO FRAGA.



FOTO 24

DETALHE DA COPA DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA COPA, DE FRENTE PARA A PRAÇA WASHINGTON E DE COSTAS PARA A RUA GODOFREDO FRAGA.



FOTO 25

OUTRO DETALHE DA COPA DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA COPA, DE COSTAS PARA A PRAÇA WASHINGTON E DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA.



FOTO 26

DETALHE DA COZINHA DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA COZINHA, DE COSTAS PARA A PRAÇA WASHINGTON E DE FRENTE PARA A RUA GODOFREDO FRAGA.

856
e



FOTO 27

DETALHE DA ÁREA DE SERVIÇO DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE SERVIÇO, DE COSTAS PARA A RUA SANTA CATARINA E DE FRENTE PARA A RUA GUILHERME ÁLVARO.



FOTO 28

OUTRO DETALHE DA ÁREA DE SERVIÇO DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE SERVIÇO, DE COSTAS PARA A RUA SANTA CATARINA E DE FRENTE PARA A RUA GUILHERME ÁLVARO.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

339
e



FOTO 30

DETALHE DO WC DE SERVIÇO DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE SERVIÇO, DE FRENTE PARA A RUA SANTA CATARINA E DE COSTAS PARA A RUA GUILHERME ÁLVARO.

END. RUA AZEVEDO SODRÉ Nº 30 - AP. 05 - TEL. 3235-2074 - SANTOS
E-mail: reginahq@uol.com.br

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

REG. 313

838_e
JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87



FOTO 29

DETALHE DO DORMITÓRIO DE EMPREGADA DO IMÓVEL AVALIANDO IDENTIFICADO COMO APARTAMENTO N.º 82, QUE CONSTA PERTENCER AO ESPÓLIO DE EUNICE DE OLIVEIRA LENCIONE, LOCALIZADO NO OITAVO ANDAR OU NONO PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA, SITUADO NA PRAÇA WASHINGTON N.º 29. OBSERVADOR COLOCADO NO INTERIOR DA ÁREA DE SERVIÇO, DE COSTAS PARA A RUA SANTA CATARINA E DE FRENTE PARA A RUA GUILHERME ÁLVARO.

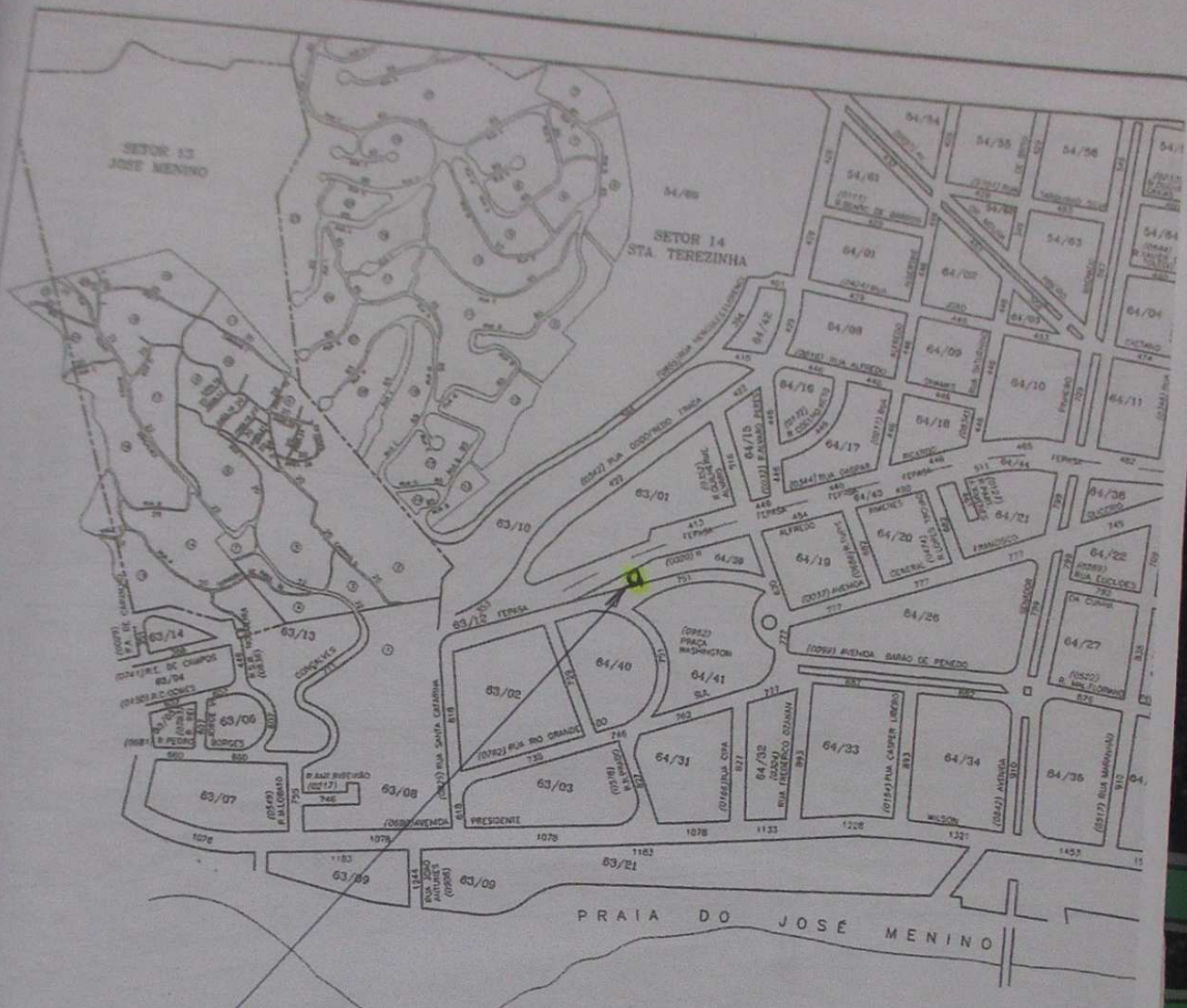
JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

820
e

ANEXO 02

Plano Oficial de SANTOS



PRAIA DO JOSÉ MENINO

OCEANO ATLÂNTICO

MÓVEL AVALIANDO



892
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

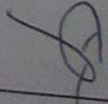
ANEXO 03

END. RUA AZEVEDO SODRÉ Nº 30 - AP. 05 - TEL. 3235-2074 - SANTOS

E-mail: reginahq@uol.com.br

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

REG. 313



Índice	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	SETOR	Área Total	Padrão Dp	Elevação	A...	IF	Valor Total
1	Av Siqueira Campos, 634, Apto 47	Boqueirão	Fernanda	13 9741-6927	5	108,69	1,38	1	3	1.964,00	740.000,00
2	Av Ana Costa, 254 - Conj. 61	Vi Mathias	Maria da Conceição	13 3221-9339	20	94,35	1,27	1	3	1.440,00	152.000,00
3	Av Doutor Benadino de Campos, 217 Apto ...	Campo Gran...	Luiz Eduardo	13 3213-9329	15	73,00	1,13	0	2	1.061,00	95.000,00
4	Av Dr. Epitácio Pessoa, nº131 - Apto 211	Ponta da Pr...	Rosell	13 3227-6869	11	378,18	2,48	1	6	1.673,00	1.334.000,00
5	Av Gal Martin, 172, Apto 42	Ponta da Pr...	PEAL	13 3062-0108	11	193,76	1,72	1	3	1.293,00	375.000,00
6	Av General Almirante Cochrane, nº147 - Ap...	Embaré	Sergio Luis	13 8818-9877	7	85,20	1,31	0	6	1.237,00	200.000,00
7	Av Marechal Floriano Peixoto, nº236 - Apto...	José Menino	Ines	13 3285-5057	1	168,56	2,00	1	6	1.445,00	507.000,00
8	Av Marechal Floriano Peixoto, nº236 - Apto...	José Menino	Ines	13 3285-5057	1	148,09	2,00	1	6	1.445,00	477.000,00
9	Av Senador Pinheiro Machado, 839 - Ap 93	Campo Gran...	Nadja	13 3285-5057	1	223,21	2,00	1	6	1.445,00	781.000,00
10	Av Siqueira Campos, 671 - Apto 55	Embaré	PEAL	13 9668-7252	15	130,42	1,40	1	2	1.215,00	195.000,00
11	Av Washington Luiz, 152 - Apto 26	Vila Mathias	PEAL	13 3062-0108	7	50,79	1,13	1	1	1.740,00	81.000,00
12	Av dos Bancairos, nº99 - Apto 45	Ponta da Pr...	Soriano	13 3062-0108	20	118,24	1,25	1	2	1.076,00	134.000,00
13	Av Bartolomeu de Gusmão, 134 Apto.36	P. Praia	Oliveira	13 3024-3866	11	176,95	1,45	1	6	1.560,00	397.000,00
14	Av Bartolomeu de Gusmão, 134 Apto.46	P. Praia	Oliveira	Infor. Local (Ze...	10	51,17	0,99	1	5	2.151,00	138.000,00
15	Av Bartolomeu de Gusmão, 134 Apto.57	P. Praia	Oliveira	Infor. Local (Ze...	10	51,17	1,11	1	5	2.151,00	160.000,00
16	Av Epitácio Pessoa, 646 Apto. 504	Ponta da Pr...	PEAL	Infor. Local (Ze...	10	51,17	1,15	1	5	2.151,00	170.000,00
17	Av Sen. Cesar Lacerda de Vergueiro, 377 - A...	Ponta da Pr...	Lauro	13 3062-0108	10	49,23	1,49	1	4	1.560,00	170.000,00
18	Av Siqueira Campos, 497 - Apto. 31	Embaré	Valdemir	13 9714-3888	11	48,92	1,95	0	2	834,00	95.000,00
19	Av Washington Luiz, 152 - Apto 18	Vila Mathias	Marizilda Ribeiro	13 9782-5245	7	147,39	1,22	0	3	1.132,00	212.000,00
20	Av Washington Luiz, 509 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3223-1018	20	118,24	0,76	1	2	1.076,00	118.000,00
21	Pça Nossa Senhora Aparecida, nº07 - Apto ...	Aparecida	Dione	13 3062-0108	6	473,54	2,64	1	3	2.866,00	1.080.000,00
22	Pça Voluntario Santista, nº09 - Apto 42	Boqueirão	Davi	13 9172-1156	9	153,90	2,00	1	6	815,00	436.000,00
23	Pça Winston Chuchi, 55 Apto 21	Ponta da Pr...	PEAL	13 3227-1466	6	86,80	2,03	0	6	1.779,00	300.000,00
24	R Alfredo Albertini, 33 Apto 34	Marapé	Alexandre Rodrig...	13 3062-0108	11	86,97	1,49	1	4	876,00	240.000,00
25	R Almirante Ernesto de Mello Junior, 91, Apt...	Aparecida	Marcia	13 9776-5811	13	59,77	0,82	0	1	639,00	56.500,00
26	R Alvares Cabral, 104 Apto 42	Vila Belmiro	José Roberto	13 3021-3134	9	75,27	1,26	0	2	994,00	106.000,00
27	R Bassin Nagib Trabulsi, 107 - Apto 21 tipo ...	Ponta da Pr...	Katia	13 3227-3069	14	68,48	1,36	0	2	752,00	100.000,00
28	R Castro alves, 92 Apto 51	Embaré	Antonio	13 3675-9492	11	98,27	2,12	1	1	1.596,00	162.000,00
29	R Dom Lara, 31 - Apto 34	Boqueirão	Valter	13 7807-5517	7	180,29	1,25	1	3	1.104,00	287.000,00
30		Boqueirão			5	100,10	1,70	1	3	1.204,00	250.000,00

824
0.02

Índice	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	SETOR	Area Total	Padrão Dp	Elevador	A...	IF	Valor Total
31	R Doutor Cunha Moreira, 57 - Apto 32	Encruzilhada	José Carlos	13 3289-4606	16	110,69	1,40	0	2	812,00	130.000,00
32	R Doutor Egidio Martins, 84 - Apto 91	Ponta da Pr...	Fabio	13 9157-7902	11	362,89	0,94	1	3	1.414,00	600.000,00
33	R Doutor Guedes Coelho, 230 Apto 21	Encruzilhada	Antonio	13 3321-3049	16	101,44	0,98	1	2	874,00	118.000,00
34	R Dr Assis Correa, 63 Apto 33	Gonzaga	Manuel	13 3321-8757	3	92,39	1,25	0	3	1.492,00	145.000,00
35	R Enguaguacu, 33 Apto 13	Ponta da Pr...	Sylvia	13 3289-2000	11	168,46	1,36	1	3	1.478,00	271.500,00
36	R Maranhão, 50 Apto 111	José Memino	Cleide	13 9782-7966	1	113,59	1,34	1	2	1.462,00	180.000,00
37	R Marechal José Olimo de Carvalho, nº18 - ...	Marapé	Dilson	13 9125-4095	13	139,15	1,25	1	6	675,00	394.000,00
38	R Pedro Américo, 213 Apto 13	Campo Gran...	Cleide	13 9782-7966	15	122,34	1,11	0	2	812,00	130.000,00
39	R Pedro Américo, 70 Apto 32	Campo Gran...	Valdemir	13 3252-3855	15	119,80	0,94	0	2	901,00	126.000,00
40	R Rio de Janeiro, 22 Apto 22 B	Vila Belmito	Edison	13 9744-1287	14	83,15	1,03	0	2	812,00	95.000,00
41	R Vergueiro Steidel, 225 Apto 122	Embaré	Maria Auxiliadora	13 3231-7766	7	286,59	1,07	1	3	1.046,00	350.000,00
42	R Delphin Moreira, 116 - Apto. 21	Embaré	Luiz Farias	11 4437-2325	3	49,41	1,16	0	2	969,00	130.000,00
43	R Doutor Luis de Faria, 126 - Apto 02	Gonzaga	Sebastião	13 3252-4172	9	75,27	1,13	0	1	1.481,00	65.000,00
44	R Luis Marques Gaspar, 23 Apto 405	Aparecida	Marcos	13 9709-7745	17	84,40	0,55	0	2	934,00	100.000,00
45	R Luiz Gama, 285 - Apto 32	Macuco	Shigeru	13 3062-0108	5	133,53	1,07	1	2	1.132,00	172.000,00
46	R Paraguaçu, 51 - Apto. 42	Boqueirão	Delaine	13 3227-5576	11	58,30	1,16	1	2	1.657,00	112.000,00
47	R Alexandre Martins, 13 - Apto 12	Aparecida	PEAL	11 3369-5070	11	135,53	1,59	0	6	1.275,00	280.000,00
48	R Andre Vidal de Negreiros, nº112 - Apto 11	Ponta da Pr...	Mauricio	13 9123-6987	6	345,47	2,61	1	3	1.275,00	352.000,00
49	R André Vidal de Negreiros, 61, Apto 114	Ponta da Pr...	Rubens	13 3062-0108	4	321,87	2,64	1	3	2.013,00	765.000,00
50	R Azevedo Sodré, 20 Apto 31	Boqueirão	Chaves	22023571	9	156,15	0,96	1	3	2.116,00	675.000,00
51	R Azevedo Sodré, 93 Apto 51	Gonzaga	Chaves	91477036	11	58,02	1,18	1	3	951,00	207.000,00
52	R Bolívia, 75 - Apto 91	Aparecida	PEAL	13 3062-0108	1	57,50	1,17	0	1	1.596,00	78.000,00
53	R Carlos de Campos, 44 Apto 11	Ponta da Pr...	Patricia	(13)7814-7302	11	135,55	1,49	1	1	1.435,00	83.000,00
54	R Casper Libero, 25 - Apto 83	Marapé	PEAL	13 3062-0108	13	100,32	2,56	0	4	1.206,00	350.000,00
55	R Cyrio Athaide de Carneiro, 10 Apto. 55	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	254,32	2,76	1	6	764,00	265.000,00
56	Rua Doutor Gaspar Ricardo, nº72	Embaré	Christian	13 7814-6454	7	172,41	1,20	1	3	2.242,00	477.000,00
57	R Firmino Barbosa, 84 Apto 51	Ponta da Pr...	Flavio	13 9715-1992	11	148,55	1,36	1	6	872,00	370.000,00
58	R General Jardim, nº10 - Apto 32	Aparecida	Felipe	13 3231-7039	9	142,57	1,09	1	2	951,00	180.000,00
59	R Governador Fernando Costa, nº127 - Apt...										
60	R Guaibe, 196 - Apto 62										

[Handwritten signature]

825
01.03

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	SETOR	Area Total	Pachão Dp	Elevador	A...	IF	Valor Total
61	R Inglaterra, 05 Apto 32	P. Praia	Marcelo	13 3027-2723	10	188,64	1,56	1	5	1.596,00	540.000,00
62	R Inglaterra, 05 Apto 91	P. Praia	Bruno	13 3021-1010	10	336,00	1,56	1	5	1.596,00	855.000,00
63	R Jurubatuba, nº14 - Apto 104	Aparecida	Tania	13 3227-8610	9	47,55	2,25	0	6	994,00	172.000,00
64	R Machado de Assis, 76 - Apto 81	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	5	182,80	1,82	1	3	1.590,00	405.000,00
65	R Machado de Assis, nº125 - Apto 92	Boqueirão	Sergio	13 3285-3300	6	255,08	2,17	1	6	1.990,00	676.000,00
66	R Minas Gerais, 15 Apto 51	Boqueirão	Luciano	13 3355-3845	6	339,33	2,64	1	3	2.395,00	765.000,00
67	R Minas Gerais, 52 Apto 21	Boqueirão	Luciano	13 3355-3845	6	369,44	2,61	1	3	2.395,00	810.000,00
68	R Minas Gerais, 52 Apto 31	Boqueirão	Luciano	13 3355-3845	6	369,44	2,64	1	3	2.395,00	900.000,00
69	R Oswaldo Cochrane, 19 - Apto 132	Boqueirão	Leo Lopes	13 9718-0018	6	223,22	2,20	1	3	2.395,00	598.000,00
70	R Paraiba, 71 Apto 112	Pompeia	Marcos/Jo/Gabriel	13 3225-3201	2	200,14	1,89	1	3	1.192,00	450.000,00
71	R Particular Lélia, 87, Apto 91B	Aparecida	Paulo	19 3256-4115	9	144,29	1,38	1	3	1.491,00	280.000,00
72	R Pindorama, nº25 - Apto 46	Boqueirão	Mania Godoy	13 9785-6695	6	45,23	1,46	1	6	2.483,00	255.000,00
73	R Primeiro de Maio, 136 - Apto 41	Aparecida	Fernando Luiz		9	64,80	1,07	0	1	1.085,00	80.500,00
74	R Tiago Ferreira, 44 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	511,56	2,76	1	3	2.242,00	1.350.000,00
75	R Tocantins, 83 - Apto 33	Gonzaga	Eduardo	13 3271-8709	3	137,57	0,99	1	3	1.492,00	227.000,00
76	R Vahia de Abreu, nº126 - Apto 231	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	567,19	4,00	1	5	1.492,00	1.648.800,00
77	R Vahia de Abreu, nº126 - Apto 232	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	567,19	4,00	1	5	1.492,00	1.831.500,00
78	R Vergueiro Steidel, 225 - Apto 42	Aparecida	PEAL	13 3062-0108	6	312,88	1,37	1	3	1.046,00	423.000,00
79	R Vergueiro Steidel, nº335 - Apto 205	Embaré	Shirley	13 8834-8280	7	64,71	0,86	0	6	1.022,00	130.000,00
80	R Visconde de Faria, 24 Apto 22	Campo Gran...	Dojival	13 7807-5443	15	70,70	1,41	0	2	776,00	102.000,00
81	R Waldomiro Siveira, 25 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	335,08	2,61	1	3	2.242,00	648.000,00
82	R Waldomiro Siveira, 7 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	413,71	2,61	1	3	2.242,00	720.000,00
83	Av. Pres. Wilson, nº6 Apto.151	Gonzaga	Jair (Hora Imoveis)	13 3289-6302	3	77,33	1,38	1	6	3.320,00	400.000,00
84	Av. Pres. Wilson, nº5 Apto. 4º andar	Gonzaga	Jair (Hora Imoveis)	13 3289-6302	3	60,00	1,38	1	6	3.320,00	320.000,00

(Handwritten signature)

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

326
e

ANEXO 04

END. RUA AZEVEDO SODRÉ N° 30 - AP. 05 - TEL. 3235-2074 - SANTOS
E-mail: reginahq@uol.com.br

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

REG. 313

832
297
02.01

Modelo:

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 79
- Número de dados considerados: 79

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9947055 / 0,9779808
- Coeficiente Determinação: 0,9894390
- Fisher-Snedecor: 1124,26
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Variáveis

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• SETOR	x^2	5,59	0,01
• Área Total	$1/x^{1/2}$	31,38	0,01
• Padrão Dp	$1/x$	12,95	0,01
• Elevador	x	-10,31	0,01
• ANO	$1/x^{1/2}$	26,71	0,01
• IF	x^2	-6,32	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = 1/(-0,0006105754131 + 7,077515357E-007 * SETOR² + 0,01385691321 / Área Total^{1/2} + 0,0006740206413 / Padrão Dp - 0,0002816619313 * Elevador + 0,002050318562 / ANO^{1/2} - 3,5706561E-011 * IF²)

Correlações entre variáveis

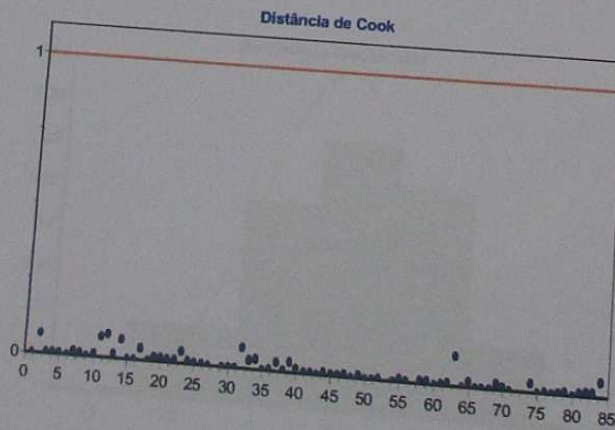
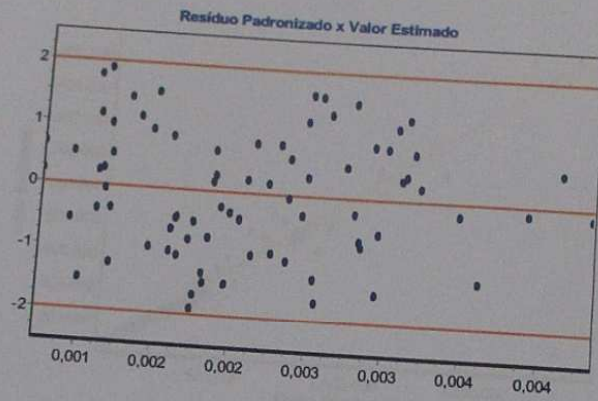
	Isoladas	Influência
• SETOR		
Área Total	0,20	0,54
Padrão Dp	0,44	0,33
Elevador	-0,23	0,40
ANO	0,28	0,51
IF -0,39	0,16	
Valor Total	0,45	0,55
• Área Total		
Padrão Dp	0,48	0,75
Elevador	-0,46	0,68
ANO	0,33	0,92
IF -0,13	0,61	
Valor Total	0,80	0,97
• Padrão Dp		
Elevador	-0,29	0,68
ANO	0,51	0,74
IF -0,34	0,42	
Valor Total	0,75	0,84
• Elevador		
ANO	-0,30	0,71
IF 0,37	0,30	
Valor Total	-0,60	0,77
• ANO		
IF -0,25	0,56	
Valor Total	0,74	0,95
• IF		
Valor Total	-0,40	0,60

Handwritten signature or mark.

830
818
02.02

Análise dos Resíduos

Modelo :

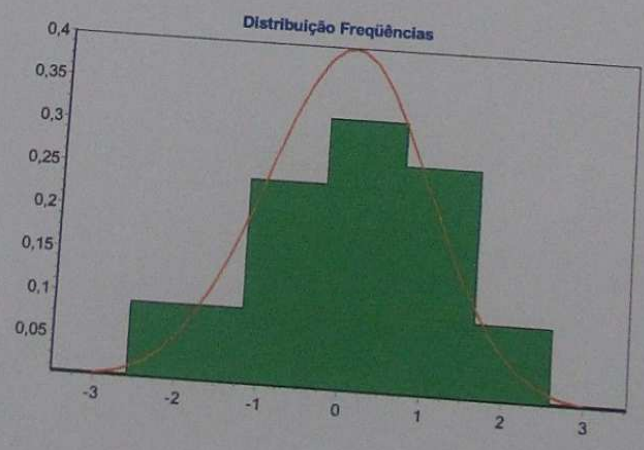
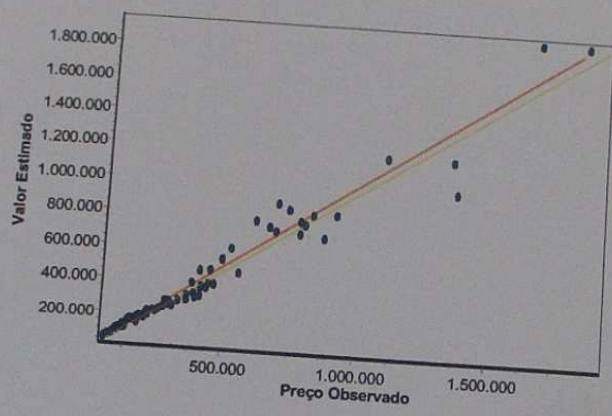


[Handwritten signature]

830
829
02.03

Testes de Aderência

Modelo :



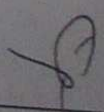
[Handwritten signature]

830
e

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

ANEXO 05



831
03.

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço:
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

SETOR = 1
Área Total = 205,91
Padrão Dp = 1,33
Elevador = 1
ANO = 6
IF = 1.207,00

Valor Unitário

Máximo IC: 2.723,59
Médio: 2.602,90
Mínimo IC: 2.490,07

Valor Total

Máximo IC (4,64%): 560.814,98
Médio: 535.964,86
Mínimo IC (4,34%): 512.730,56

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

CP