

0007494  
ODAIR DOS SANTOS VINAGREIRO  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.165.942-5  
Rua Antonio Damim nº 20 - Santos - SP  
Tel: (13) 3271 - 8210 - Cel: (13) 9783 - 5553  
Email: odairvinagreiro@terra.com.br

352  
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVIL DA  
COMARCA DE SANTOS - SP.

Processo nº 0007494-35.2007  
Ação: Execução de Título Extrajudicial  
Reqte.: Carlos Eloy Cardoso Filho  
Reqdo.: Espólio de Osmar Carvalho e outro(s)

ODAIR DOS SANTOS VINAGREIRO,  
Engenheiro Civil, Perito Judicial  
nomeado nos autos da Ação em  
epígrafe, vem mui respeitosamente  
apresentar a V. Excia. o seguinte

**LAUDO**

## 1ª) PARTE - PRELIMINARES.

### 1.1 - Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia.

A presente perícia tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel sito à Rua Azevedo Sodré n.º 121 - apartamento n.º 71, conforme Matrícula nº 17471 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo.

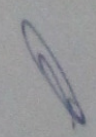
### 1.2 - Considerações Gerais.

O Laudo de Avaliação de o imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- O Perito não têm no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;

354

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.



## 2ª) PARTE

### 2.1 - Despacho Judicial

Em sua decisão, o MM Juízo justifica a necessidade de produção da prova pericial e nomeia este signatário (fls 325/326 dos Autos) para realizar a avaliação no imóvel ora penhorado.

## 3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS.

### 3.1 - Vistoria

A vistoria foi realizada na data de 06/07/2015, onde este Perito teve a oportunidade de adentrar ao imóvel para verificar seu estado de conservação, as características construtivas e ainda tirar fotografias.

### 3.2 - Situação.

O imóvel situa-se na **Rua Azevedo Sodré nº 121 - apartamento 71 - Bairro Gonzaga**, na quadra fiscal nº 022 do setor fiscal nº 66, constante da Planta Genérica de Valores

356

do Município de Santos, completada pela Rua Jorge Tibiriça, Rua Galeão Carvalhal e Rua Timbiras, integrante da "**Zona da Orla - ZO**", conforme Lei Complementar nº 730/11 da Prefeitura Municipal de Santos.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio, bancos, igreja, clubes associativos, escolas, Universidades, Shopping e coleta de lixo.

A região geo-econômica apresenta características **residenciais e comerciais**, com predominância de habitações multifamiliares (edifícios de apartamentos).

### **3.3 - Características Particulares.**

Trata-se de imóvel composto por terreno e benfeitorias com as seguintes características:

#### **I. Terreno:**

359

Constituído por área de terreno, localizado em esquina, com superfície aparentemente firme e seca, de formato retangular, com testadas para as Ruas Azevedo Sodré e Timbiras, possuindo as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva Convenção Condominial.

## II. Benfeitorias:

Caracterizam-se por unidades habitacionais autônomas, integrantes do **Condomínio Edifício Velasquez**, situado na Rua Azevedo Sodré nº 121, no Município de Santos, sendo a unidade objeto deste trabalho correspondente ao apartamento 71.

Como o objeto do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado da unidade 71 não será dado maior aprofundamento na descrição e caracterização do edifício como um todo e sim mais precisamente da unidade citada.

As dimensões da unidade 71 constam do Cadastro de Imóveis da prefeitura Municipal de Santos.

As dimensões são as seguintes:

- Área construída total: 220,32 m<sup>2</sup>.

A unidade 71 possui as seguintes disposições de cômodos:

- **01 (uma) sala dois ambientes com sacada**
- **01 (um) hall**
- **01 (um) lavabo**
- **02 (duas) suítes (com banheiros)**
- **01 (um) dormitório**
- **01 (uma) cozinha**
- **01 (uma) área de serviço**
- **01 (um) dormitório de funcionário**
- **01 (um) banheiro de funcionário**

O imóvel possui uma *idade física* de aproximadamente 33 (trinta e três anos).

359

O padrão construtivo do imóvel deveria ser classificado segundo o estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Santos", como sendo "Apartamento Padrão Superior com Elevador - Limite Médio".

#### 4ª) PARTE - AVALIAÇÃO

##### 4.1 - Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser



Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

**“Aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”**

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há

necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

#### **4.2.2 - Método Involutivo**

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto ”

#### **4.2.3 - Método Evolutivo**

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

**“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”**

#### **4.2.4 - Método da Capitalização da Renda**

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

364

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

**“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”**

### **4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem**

#### **4.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo**

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

**“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”**

#### 4.3.2 - Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto as fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos matérias e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

**“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”**

**Para o caso em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado será adotado para efeito desta avaliação.**

## 5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATIVOS

### 5.1 – Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;

### 5.2 – Valor do Imóvel

No caso presente, para determinação do valor de mercado do imóvel, empregar-se-á a **Metodologia da Inferência Estatística**, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

A Inferência Estatística define como modelo de regressão, aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que, em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- variável dependente: variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- variáveis independentes: variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes, podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

As quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdivididas em discretas (números inteiros) ou contínuas (valores fracionários).

As qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser



309

medidas diretamente ou contadas, podendo ser subdivididas em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos - próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores e de fatores exógenos - decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

### 5.3 - Cálculos

O valor do imóvel será dado pela expressão:

$$V_I = (A_C \times V_u) \times F_C$$

onde:

$V_I$  = Valor do imóvel.

$A_C$  = Área construída total do imóvel em  $m^2$ .

$V_u$  = Valor básico unitário médio

$F_C$  = Fator de Comercialização

### 5.4 - Área Construída Total.

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$A_C = 220,32 \text{ m}^2.$$

### 5.4 - Valor Unitário Médio.

Para sua determinação, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

371

- **Variável 1:** ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL ( $A_c$ ), expressa em metros quadrados.
- **Variável 2:** ÍNDICE DE LOCAL (IF), extraído da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$ / m<sup>2</sup>.
- **Variável 3:** ÍNDICE 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;

**Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como frentes múltiplas, pólo valorizante, andar que se localiza, etc, cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.**



372 ✓

### **5.5 - Pesquisa Imobiliária.**

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se 22 (vinte e dois) elementos em oferta, cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo.

### **5.6 - Análise Estatística.**

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SISREN), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente " $V_u$ " - e os valores das variáveis independentes já citadas.

Para a determinação da regressão múltipla que melhor explica a variação do valor do imóvel em função da sua área total construída, sua localização e seu padrão depreciado, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial.

Foram pesquisados diversos modelos matemáticos de regressão, os quais foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo, cuja função de regressão é do tipo:

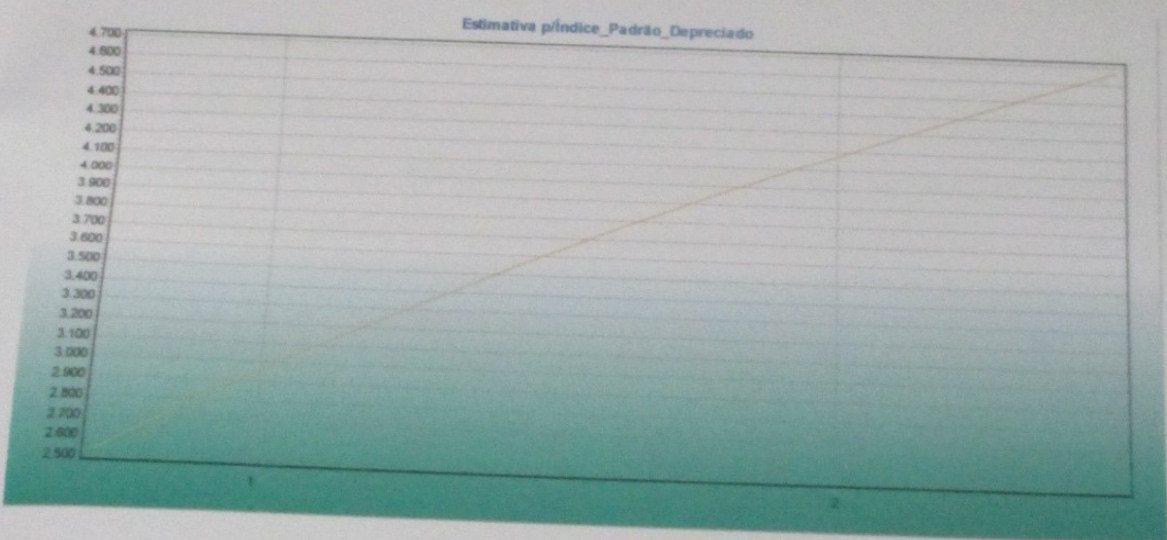
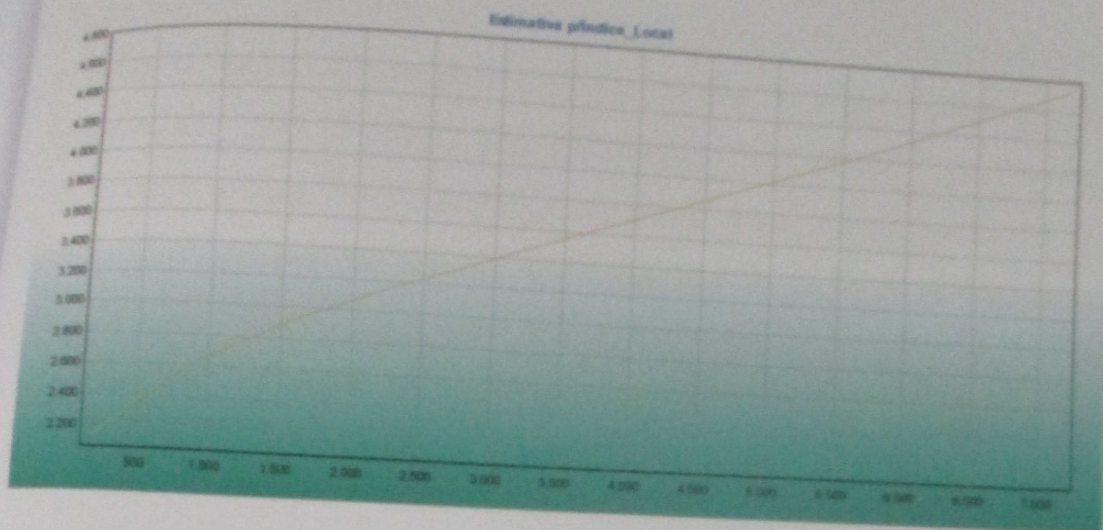
$$Vu = 1 / ( +0,0006990171695 - 0,249898111406 / \text{Area\_Coberta\_Total\_Un}^2 - 6,261514725E-005 * \ln(\text{Índice\_Local}) + 0,0001167625241 / \text{Índice\_Padrão\_Depreciado}^2 )$$

Toda a Análise Estatística é objeto de anexo do presente laudo.

A análise do modelo inferido revela ser o mesmo coerente em função das variáveis utilizadas, podendo através dela verificar a circunstância lógica, que quanto menor for a área construída, melhor for sua localização e seu padrão depreciado, o valor unitário do imóvel também é maior.



374



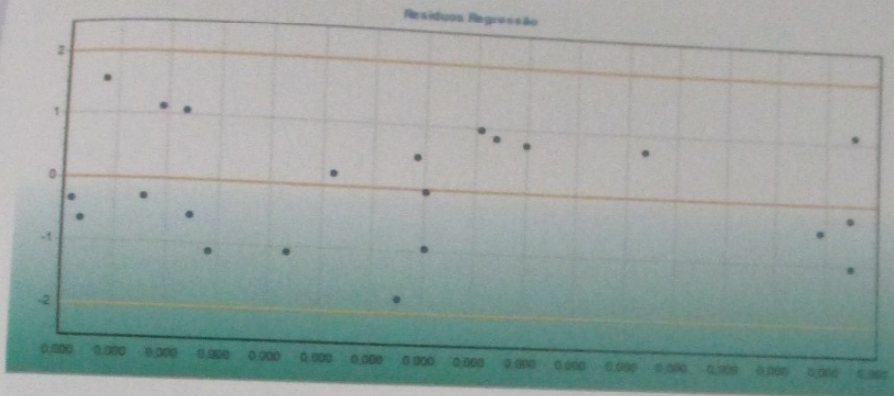
Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9591954, isto é, existe uma probabilidade de 95,91 % da variação do valor unitário do imóvel em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Testadas as hipóteses de que o regressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores ao níveis expressos pelas Normas (regressor da área construída foi de 0,01, o regressor do índice de local foi de 0,01 e o regressor do padrão depreciado foi de 0,01). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor unitário de terreno do imóvel.

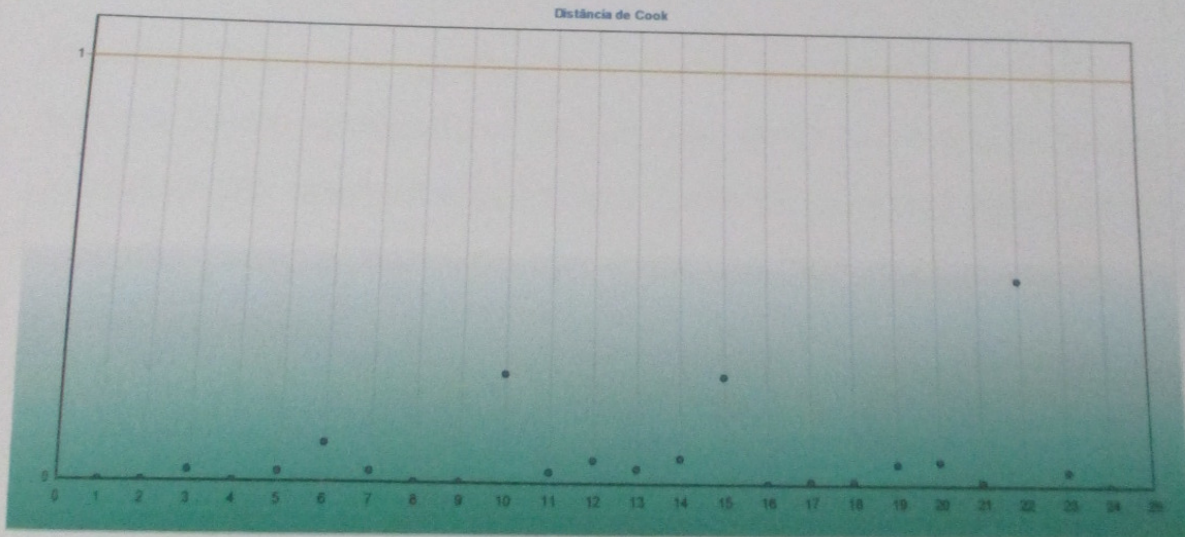
Testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.

Foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações encontradas foram inferiores ao recomendado pelas normas técnicas, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as duas variáveis independentes.

Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que os mesmos são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).



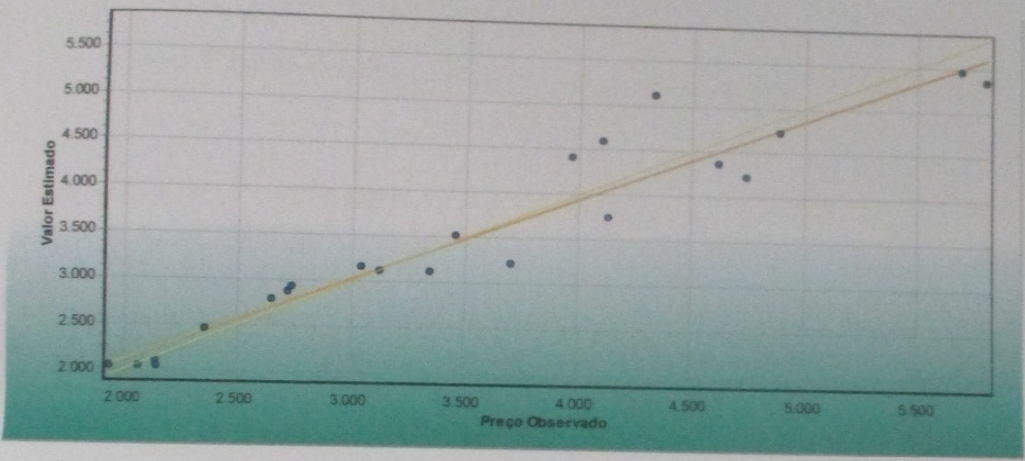
Também o Teste da Distância de Cook não detectou pontos influenciantes, dando confiabilidade ao modelo.





377

Outro ponto importante a ser analisado é que o poder de predição do modelo que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.



Analisando-se este gráfico anterior e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor do terreno na região do imóvel avaliando.

### 5.7 - Valor Básico Unitário. Cálculo.

Para se obter o valor básico de terreno do imóvel avaliando, dever-se-á substituir no modelo encontrado os seguintes dados:

- Área Construída..... = 220,32 m<sup>2</sup>
- Índice Fiscal..... = R\$  
4.662,00/m<sup>2</sup>
- Pdp..... = 1,1039

Substituindo-se os dados na função de regressão, tem-se:

$$V_u \text{ (mínimo)} = \text{R\$ } 3.704,18$$

$$V_u \text{ (médio)} = \text{R\$ } 3.834,89$$

$$V_u \text{ (máximo)} = \text{R\$ } 3.975,16$$

**Assim sendo, este signatário adotou o Campo de Arbitrio em seu limite médio (em torno do valor calculado), devidamente respaldado nas Normas de Avaliações**

379

vigentes, que contemplam este artifício. Sendo assim, o valor final será da ordem de:

$$V_u = R\$ 3.834,89$$

### 5.8 – Fator de Comercialização

O fator de comercialização é definido como sendo o coeficiente que expressa a vantagem da coisa feita, ou seja, a vantagem de ter o imóvel prontamente disponível para utilização naquele momento. Advém da relação entre o valor de mercado de um imóvel e seu custo de reprodução. Para a presente avaliação não foi considerado um fator de comercialização, pois as pesquisas de mercado já embutem referido valor.

### 5.9 – Valor do Imóvel

Portanto o valor do imóvel será obtido conforme item 5.3 .

Sendo assim, tem-se:

$$V_I = (A_C \times V_u) \times F_C$$

$$V_I = (220,32 \times 3.834,89) \times 1,0$$



387

**$V_T = R\$ 844.902,96$**

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

**R\$ 845.000,00**

**(Oitocentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)**

### **6ª) PARTE – COMENTÁRIOS FINAIS.**

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

### **7ª) PARTE - CONCLUSÃO.**

**O JUSTO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO NA  
RUA AVEVEDO SODRÉ, 121 - APARTAMENTO 71 -**

**ODAIR V. AGUIAR**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.165.942-5  
Rua Antonio Damim nº 20 - Santos - SP  
Tel : (13) 3271 - 8210 - Cel : (13) 9783 - 5553  
Email : odairvinagreiro@terra.com.br

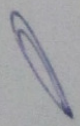
381

**MUNICÍPIO DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR  
BASE - JUNHO/2.015, É DE:**

**R\$ 845.000,00**

**(Oitocentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)**

**Base: junho/2015**



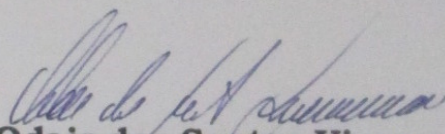
ODAIR DOS SANTOS VINAGREIRO  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.165.942-5  
Rua Antonio Damim nº 20 - Santos - SP  
Tel : (13) 3271 - 8210 - Cel : (13) 9783 - 5553  
Email : odairvinagreiro@terra.com.br

382

**8ª | PARTE - ENCERRAMENTO.**

Encerra-se o presente Laudo, composto por 31 (trinta e uma) folhas impressas somente no anverso, bem como as fotografias e documentos que fazem parte de anexos, estando tudo rubricado e esta última folha datada e assinada pelo signatário.

Santos, 27 de julho de 2.015.



**Eng °Odaír dos Santos Vinagreiro**  
**CREA n° 060165942-5**

**Membro Titular do IBAPE/SP**  
**Vice – Coordenador da Divisão de Patologias da**  
**Construção do Instituto de Engenharia – SP**

**ODAIR DOS SANTOS VINAGREIRO**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.165.942-5  
Rua Antonio Damim nº 20 - Santos - SP  
Tel : (13) 3271 - 8210 - Cel : (13) 9783 - 5553  
Email : odairvinagreiro@terra.com.br

383

## **9 - RELAÇÃO DE ANEXOS.**

I - FOTOGRAFIAS

II - PESQUISA IMOBILIÁRIA

**ODAIR DOS SANTOS VINAGREIRO**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.165.942-5  
Rua Antonio Damim nº 20 - Santos - SP  
Tel : (13) 3271 - 8210 - Cel : (13) 9783 - 5553  
Email : odairvinagreiro@terra.com.br

38 y

**ANEXO I :**

**FOTOGRAFIAS**





385



**Foto 01 - Vista da sala**



**Foto 02 - Outra vista da sala**

386



**Foto 03 - Vista do lavabo**



**Foto 04 - Vista da cozinha**



**Foto 05 - Vista da suíte**



**Foto 06 - Vista do banheiro da suíte**

388



**Foto 07 – Vista do hall de distribuição**



**Foto 08 – Vista do dormitório**

389



**Foto 09 - Vista de outra suíte**



**Foto 10 - Vista do banheiro da outra suíte**

393



**Foto 11 - Vista da área de serviço**



**Foto 12 - Vista do dormitório de funcionário**

391



**Foto 13 - Vista do wc de empregada**



**Foto 14 - Vista geral do Ed. Velazquez**

o

392

***ANEXO II:***

***PESQUISA IMOBILIÁRIA***





Dado	Endereço	Complemento	Bairro
1	Praça Rotary	42	Gonzaga
2	Rua Tiago Ferreira	17	Boqueirão
3	Avenida Bartolomeu de Gusmão	9	Boqueirão
4	Avenida Bartolomeu de Gusmão	93	Aparecida
5	Rua Eloy Fernandes		Boqueirão
6	Rua Assis Correa	27	Gonzaga
7	Carlos Afonseca	17	Gonzaga
8	Rua General Rondon	17	Aparecida
9	Avenida Prof. Dr. Antônio Manoel de Carvalho	780	Morro da Nova Cintra
10	Rua Torquato Dias	990	Morro da Nova Cintra
11	Avenida Prof. Dr. Antônio Manoel de Carvalho	780	Morro da Nova Cintra
12	Avenida Prof. Dr. Antônio Manoel de Carvalho	780	Morro da Nova Cintra
13	Rua Vivaldo de Almeida Nery	76	Saboó
14	Rua Pedro Borges Gonçalves	51	José Menino
15	Rua Antonio Ribeirão	7	José Menino
16	Rua Benedito Ernesto Guimarães	27	Marapé
17	Rua Gonçalves Iedo	20	Campo Grande
18	Rua Fernando Costa	558	Ponta da Praia
19	Avenida Senador Pinheiro Machado	988	JOSÉ MENINO
20	Rua Dom Lara	31	Boqueirão
21	Praça Washington	66	JOSÉ MENINO
22	Avenida Mal Floriano Peixoto	252	Pompéia
23	Rua Arthur Bernardes	23	Embaré
24	Rua Mato Grosso	262	Boqueirão

**ODAIR DOS SANTOS VINAGREIRO**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.165.942-5

Rua Antonio Damim nº 20 - Santos - SP

Tel : (13) 3271 - 8210 - Cel : (13) 9783 - 5553

Email : odairvinagreiro@terra.com.br

397

Dado	Informante	Telefone	Area_Coberta_Total_Un	Índice_Local
1		Almérico/13 99111-4006	682,14	5.473,00
2	RM Consultoria	( 13 ) 3202-5770	602,27	4.708,00
3		Almérico/13 99111-4006	432,53	7.178,00
4	Zap Imóveis	Maria Emília Machado	403,43	5.326,00
5	Paulo Roberto Leardi	(13) 3385-8551	300,00	4.708,00
6		(13) 3285-4848	275,32	3.020,00
7	Novo Século	13 3467-6767	274,00	5.813,00
8		(13) 3227-0909	203,93	3.480,00
9	Silvio Farias Imóveis	13-3301-8171	99,20	187,00
10	Marcos Vieira	11-98465-8891	62,00	187,00
11	Tique Imóveis .Com		105,09	187,00
12	Viva Real	13-3227-0909	100,22	187,00
13	OLX	Débora Martins Ruiz	67,87	345,00
14	Kasa Imóveis	13-32080707	49,31	2.226,00
15	Rhema Imóveis	13-3227090	47,17	2.350,00
16	Carlos Imóveis	13-30298002	123,22	1.447,00
17	ZAP - Imóveis	(13) 3285-4848	137,49	1.630,00
18	Rebouças Imóveis	Luis/13 3261 8546	138,73	1.891,00
19	Corretor Autônomo	Marcos/13 3251 2190	148,32	2.696,00
20	Proprietário	Walter/13 3021 7299	161,16	2.528,00
21	Corretor Autônomo	Sérgio/13 3322 3333	164,15	2.570,00
22	NG Imóveis	José Antonio/13 3019 7922	165,49	3.035,00
23	Proprietário	Ricardo/13 99762 2728	173,32	2.062,00
24	RGL Imóveis	13 3227.0027	180,00	3.707,00

O

**ODAIR DOS SANTOS VINAGREIRO**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.165.942-5  
Rua Antonio Damim nº 20 - Santos - SP  
Tel : (13) 3271 - 8210 - Cel : (13) 9783 - 5553  
Email : odairvinagreiro@terra.com.br

395

Dado	Índice Padrão Depreciado	Vu
1	1,4126	4.104,72
2	2,5000	5.811,34
3	1,1533	4.623,95
4	2,2362	5.701,11
5	2,0129	4.333,33
6	1,7666	3.087,31
7	1,1806	4.744,52
8	1,6153	3.971,95
9	0,9000	2.066,53
10	0,7944	1.935,48
11	0,9500	2.141,02
12	0,9000	2.145,28
13	1,2000	2.652,13
14	0,7566	3.041,98
15	0,8376	4.133,98
16	0,9803	2.718,71
17	1,0896	3.127,50
18	1,2807	3.459,95
19	0,9959	3.708,19
20	1,2872	2.730,20
21	0,8995	2.741,39
22	0,7293	2.356,63
23	1,0380	3.346,41
24	1,8300	4.888,88

Santos, 27 de Maio de 2019

## PARECER DE VALOR VENDA

À  
Quem possa interessar

Conforme solicitação, venho através desta, apresentar nosso **PARECER DE VALOR**, para fins de venda do imóvel abaixo descrito:

**Identificação do Imóvel:** O apartamento nº71 localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Condomínio Edifício Velazquez, à Rua Azevedo Sodré nº 121, contendo: três dormitórios, dois banheiros completos, corredor-hall de circulação, jardim de inverno, living-jantar, lavabo, copa-cozinha, área de serviço, quarto de empregada e W.C. de empregada, confrontando na frente com a rua Azevedo Sodré, de um lado com o apartamento nº 72, com o poço de ventilação interno, com o hall social de acesso aos apartamentos, e com as escadarias, de outro lado e nos fundos com a área externa do prédio, contendo a área de construção de uso comum de 54,32 m², totalizando a área de construção global de 220,32 m², cujo apartamento tem direito a uma garagem demarcada, correspondendo-lhe uma percentagem de 5,31% nas coisas de uso e propriedade comuns. O terreno do edifício, se encontra descrito na especificação do condomínio, arquivada neste Cartório.

**Matricula junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos nº: 17.471**

**Lançamento do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Santos: 66.022.001.013**

**Lançamento de uma vaga de garagem adicional junto à Prefeitura Municipal de Santos: 66.022.001.026**

**Parecer de Valor para Venda: R\$800.000,00 (Oitocentos mil reais)**

Sem mais.



Hora Imóveis  
Cred: 25958