

EXMº SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 06ª VARA CÍVEL DE SANTOS

Processo: 1005156-56.2016.8.26.0562
Classe: Procedimento comum
Assunto: Locação
Exequente: Carlos Goldenberg
Executado: Elenita Goldenberg

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.Exª requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR IMOBILIÁRIO DE LOCAÇÃO, do imóvel residencial n.º 31 do Condomínio Edifício Arlanza sito à Av. Presidente Wilson, nº. 87 – Apto. 31 – Gonzaga – Santos/SP - 11065-201, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 01 de outubro de 2018.



ENG.º ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE

CREA/SP: 5062550620

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

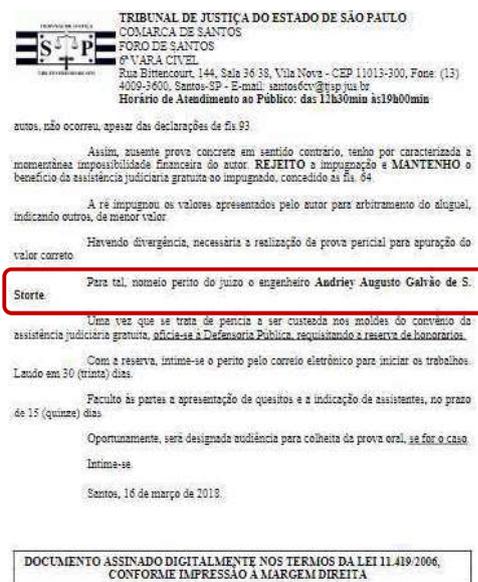
Engenheiro Civil **Andriey Augusto Galvão de Souza Storte**, com matrícula no Crea n.º 5062550620 foi nomeado como perito no processo mencionado, assim desempenhando as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina.

1- HISTÓRICO

Elaboração de laudo de valor imobiliário da unidade residencial n.º 31 do Condomínio Edifício Arlanza, sito à Av. Presidente Wilson, n.º. 87 – Apto. 31 – Gonzaga – Santos/SP, por meios diretos.

2- OBJETIVO:

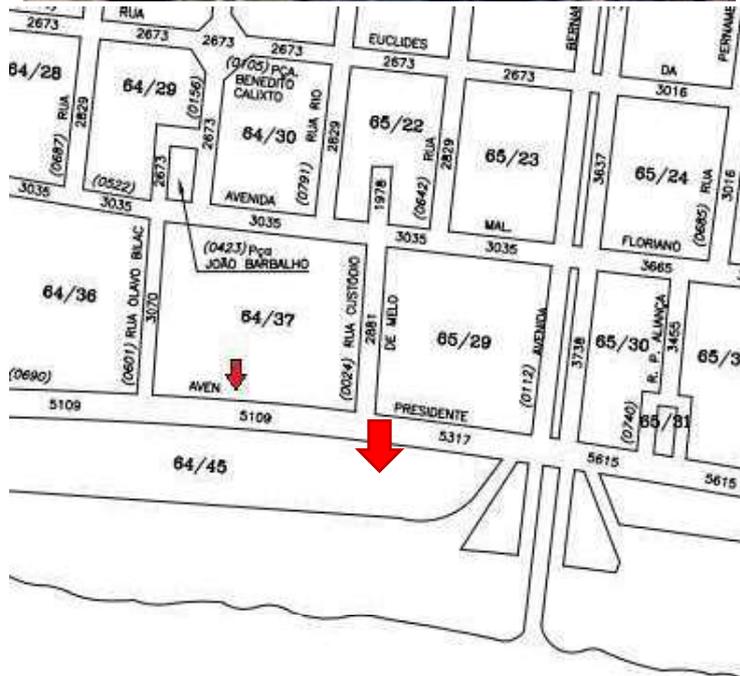
O Laudo Técnico de Vistoria, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta de fls. 202/203, *verbis*:



3- LOCALIZAÇÃO

A unidade autônoma, n.º 31 do Condomínio Edifício Arlanza sito à Av. Presidente Wilson, n.º. 87 – Apto. 31 – Gonzaga – Santos/SP - 11065-201.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRIEY AUGUSTO GALVAO DE SOUZA STORTE e publicado no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 17/03/2018 às 14:18:32. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10037668-66.2018.8.26.0562 e código 2863798B.



3.1 - CARATERÍSTICAS DA REGIÃO

Conforme a Lei Complementar n.º 730 do município de Santos, o imóvel está localizado na zona classificada “ZO - Zona da Orla - área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo ao aprumo ou a substituição dos prédios em desaprumo”, apresentando as seguintes condições:

A- Aspectos Físicos e Condições Ambientais:

- Topografia plana
- Meio urbano
- Local arborizado

B- Melhoramentos Públicos:

- Sistema de Comunicação – (telefone e internet)
- Sistema Elétrico
- Sistema de coleta de águas pluviais
- Sistema de água e esgoto encanado
- Iluminação pública

C- Sistema Viário:

- Vias públicas sinalizadas e iluminadas
- Vias de rolamento pavimentadas
- Passeios públicos revestidos com peças cerâmicas ou contrapiso

D- Equipamentos e Serviços públicos – (locais e lindeiros):

- Policiamento
- Coleta de lixo
- Escolas
- Rede bancária
- Correios
- Transporte coletivo
- Limpeza de vias públicas
- Rede médico-hospitalar

4- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Laudo Técnico de Vistoria que objetiva a determinação de real valor de locação do imóvel fruto da ação, tal qual os procedimentos de inspeção, estão baseados na norma de inspeção do IBAPE/SP, vigente e aprovada em assembleia do instituto, que leva em consideração o tipo de utilização e a disposição ambiental do edificado, assim como a ABNT NBR 14.653.

5- METODOLOGIA

A norma ABNT NBR 14653-1, em seu item 7.5, dispõe que a metodologia escolhida para a avaliação do valor de mercado do bem “deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis”.

Uma vez já elucidado, o mercado imobiliário dos imóveis comerciais fronteiriços à localidade do bem avaliado é atípico, carente de disponibilidade de elementos comparativos devido à alta liquidez de mercado.

O método ideal para a correta avaliação do imóvel seria o **método comparativo direto**, onde a composição de amostras representativas de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível, para a sua validação como possível dado a ser utilizado em modelo de cálculo de homogeneização

Este profissional pesquisou e adotou como elementos de comparação imóveis situados na região delimitada que se encontram alugados, possuindo as mesmas características físicas e de raridade do imóvel, objeto da avaliação. Em item *infra* deste parecer serão devidamente declinados, com suas respectivas fontes de informação, assim como será realizado o correto cálculo do valor de liquidação.

O procedimento avaliatório utilizado é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através de inferência estatística por meio de tratamento de fatores, preconizado no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT e previsto no item “7.7.2” da NBR 14.653-3 da ABNT.

6- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a avaliação: Câmera digital da marca Canon modelo EOS DS126231 de 8,0 megapixel, uma trena metálica de 8m e trena laser STANLEY modelo TLM 99.

7- DA AVALIAÇÃO

Analisados os dados constantes dos autos uma vez que a entrada do perito ao imóvel não foi franqueada por ocasião da diligência, tal que, foi realizada um estudo indireto do bem para a determinação de elementos comparativos para a elaboração do laudo.

Levou-se em conta o valor do m² da região, a conservação externa, o comércio local, condução, localização e demais infraestruturas do bairro, os quais deram subsídio ao Perito para apresentar a conclusão no capítulo final deste Laudo.

8- DOS EXAMES

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de setembro de 2018.

8.1 – DADOS IMÓVEIS

Descrição do imóvel baseada nas informações contidas na certidão de registro de imóvel do juntado aos autos as fls. 21/32, apresentando as condições originais do imóvel avaliando descrito a fls. 25, verbis:

n. 31 (trinta e um), localizado no 3º andar-tipo ou 4º pavimento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANJANCA, então em construção no descritor terreno, o qual se acha pronto e devidamente averbado e especificado à margem das transcrições aquisitivas do terreno, tendo tomado os nos. 85 e 87 da Avenida Presidente Wilson, cujo apartamento assim se descreve: "contem sala de estar conjugada com refeitório, corredor de circulação, 2 dormitórios, banheiro, copa-cozinha, hall de serviço, quarto de empregada, meio banheiro, banheiro completo com box e área de serviço com tanque, com a área bruta total de 133,00 m²; confrontando com a Avenida Presidente Wilson, com a área lateral comum, com o apartamento do tipo 2, com os poços das elevações social e de serviço, com o hall social, com o hall de serviço, com as escadarias e com a área comum dos fundos do edifício;- correspondendo a esse apartamento a fração ideal de 375/9.000 avos ou 1/24 avos no terreno do edifício e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os condôminos;

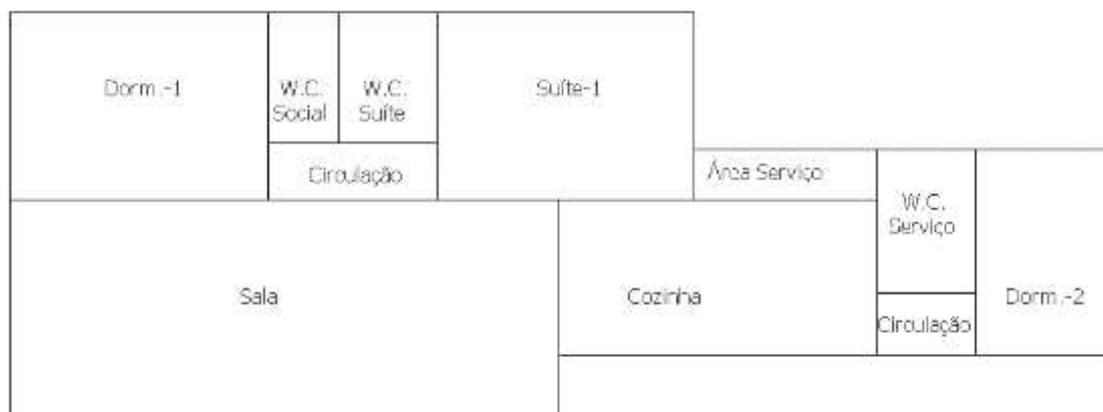
Ressalto que o apartamento avaliado apresenta uma leve descaracterização do que consta no registro de imóveis.

9- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel apresenta as seguintes características, conforme constatado em diligência ao local:

Condomínio:	Condomínio Edifício Arlanza
Localização:	Av. Presidente Wilson, nº. 87 – Apto. 31 – Gonzaga – Santos/SP - 11065-201
Utilização:	Edificação Vertical – Multifamiliar
Unidade:	Unidade n.º 31 localizada no 03º pavimento da edificação
Idade da edificação:	52 anos – (Conforme Registro do Imóvel juntado aos autos as fls. 21/32)
Área Privativa:	90,00 m ²
Área Total:	125,84 m ²
Vagas:	1 Vaga indeterminada, demarcada na garagem coletiva
Elevadores:	1 elevador social e 1 elevador de serviço
N.º de Pavimentos:	14 pavimentos – (01 pavimento térreo, 12 pavimentos de apartamentos e 02 pavimentos técnicos)
Estrutura:	ERCA – Estrutura Reticular de Concreto Armado
Vedações:	Alvenaria

9.1- Layout do imóvel avaliando



10- CONDIÇÕES DO IMÓVEL

A unidade autônoma n.º 31 está ocupada e apresenta um estado de conservação regular, necessita reparos simples e importantes, tal fato pode ser verificado no relatório fotográfico.

De acordo com a Tabela de Ross-Heidecke o condomínio apresenta um padrão "D" de estado de conservação, ou seja, apresenta uma deterioração pela ação do tempo condizente com a idade da edificação de suas áreas comuns, com necessidades de reparos nos pontos que apresentam infiltração que podem ser colocadas como situações pontuais,

com carência de reparos, como instruído pela ABNT NBR 5.674 – Manutenção de edificações.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Como supracitado, o imóvel objeto desta avaliação localiza-se Av. Presidente Wilson, nº. 87, no bairro do Gonzaga, cidade de Santos em uma das vias mais movimentadas e valorizadas do município.

O bairro do Gonzaga é conhecido por ser importante polo comercial e turístico da cidade de Santos, e a Av. Presidente Wilson, pode-se dizer, é a “artéria” do bairro, por tratar-se do ponto estratégico pela sua importância superabundante do ponto de vista da movimentação de pessoas e veículos.

Conforme pode ser percebido na imagem a seguir, a Planta Genérica de Valores do Município de Santos demonstra que o Índice Fiscal atribuído “à quadra” do imóvel avaliando corresponde a R\$ 5.109,00/m².



12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 1 FACHADA DO PRÉDIO



IMAGEM 2 VISTA DA SALA



IMAGEM 3 VISTA COZINHA



IMAGEM 4 VISTA DORMITÓRIO - 1



IMAGEM 5 VISTA DA SUÍTE -1

13- ESTUDO DO IMÓVEL AVALIANDO

A avaliação do imóvel objetiva a obtenção de real valor no mercado imobiliário para o bem verificado, salientando-se que uma metodologia científica foi aplicada para a determinação do valor atribuído ao imóvel, conforme instruído por todas as partes pertinentes da norma ABNT NBR 14.653.

Para isso o Método Comparativo Direto com cálculo por meio de Tratativa por Inferência Estatística – (Anexo 1) para a obtenção do Valor de Mercado para Liquidação do bem. Para a consideração de padrão construtivo foi utilizado parâmetros sugeridos pelo IBAPE-SP.

13.1 – Método Avaliatório Aplicado

Neste caso, o método que define o valor de mercado é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato para a determinação mais atual de um bem. Logo, os dados de mercado necessários para utilização deste método são os aluguéis praticados no mercado da “microrregião”.

Portanto, a metodologia aplicada visou à tipologia do bem avaliando, da finalidade, da disponibilidade, qualidade, e quantidade de informações colhidas no mercado como se verá adiante neste laudo. A sua escolha tem como objetivo **retratar o comportamento de mercado por meio de modelo matemático estatístico** que suporta racionalmente o convencimento do valor apurado.

13.2 – Planejamento da Pesquisa

Foi pesquisado número suficiente de elementos comparativos de liquidação da microrregião do bairro do Gonzaga de Santos/SP. Também foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor.

13.3 – Levantamento de Dados de Mercado – Valores de Locação

O levantamento de dados teve como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido. Buscou-se a maior quantidade possível de dados de mercado com atributos assemelhados ao do imóvel em avaliação, conforme sugerido pela normativa vigente.

- A pesquisa de valores de locação de mercado de imóveis residenciais foi toda concentrada nos bairros da Pompeia e Gonzaga de Santos.
- Os imóveis residenciais basicamente são constituídos de boas paredes e cobertura, onde os acabamentos são irrelevantes e têm pouca importância nos preços de venda, porque os proprietários acabam fazendo, ao seu gosto, adaptações necessárias a seu conforto pessoal ao longo do tempo. Portanto, esses fatores não foram considerados na determinação do valor de locação médio procurado para o apartamento em estudos.
- Os valores de venda pesquisados são aqueles fixados e firmados em oferta apresentados ao público em meio de pesquisa digital, que representa valor de locação praticados no mercado da mesma região e características, com localização similar.
- Foram pesquisados 18 (dezoito) amostras de mercado imobiliário da região, estando cada um dos elementos coletados com todas as suas informações nas planilhas juntadas neste laudo.
- Todas as fontes foram identificadas e foram declinadas nas respectivas planilhas que constam deste laudo.

13.4 – Elementos

Já nas páginas seguintes são apresentadas as planilhas dos 18 (dezoito) elementos pesquisados em setembro de 2018, contendo:

Elementos Pesquisados	Elementos Considerados
<ul style="list-style-type: none"> • Endereço • Bairro • Valor total • Valor unitário • Área total • Índice Fiscal • Dormitórios • N.º de vagas 	<ul style="list-style-type: none"> • Valor unitário • Área total • Índice fiscal

13.4.1 – Dados dos Elementos Levantados

Item	Endereço	Vista Mar	Bairro	Valor Total	Área Total	Índice Fiscal	Valor m²	Dormitórios	Nº Vagas
1	Rua Maranhão	Total	Pompeia	535.000,00	72,00	2.829	7.430,56	2	1
2	Rua Carlos Afonseca	Total	Gonzaga	490.000,00	100,00	5.813	4.900,00	2	1
3	Avenida Vicente de Carvalho	Total	Gonzaga	550.000,00	100,00	7.260	5.500,00	3	1
4	Avenida Presidente Wilson	Parcial	Pompeia	350.000,00	72,00	5.109	4.861,11	2	1
5	Avenida Senador Pinheiro Machado	Total	Pompeia	445.000,00	80,00	4.458	5.562,50	2	1
6	Rua Jorge Tibiriçá	Parcial	Gonzaga	520.000,00	100,00	5.813	5.200,00	3	1
7	Praca Fernandes Pacheco	Lateral	Gonzaga	930.000,00	121,00	3.148	7.685,95	2	1
8	Rua Piauí	Lateral	Pompeia	850.000,00	100,00	2.829	8.500,00	2	1
9	Rua Ceará	Obstruída	Pompeia	650.000,00	77,00	2.503	8.441,56	2	1
10	Rua José Caballero	Obstruída	Gonzaga	500.000,00	114,00	4.040	4.385,96	2	1
11	Rua Doutor Alamir Martins	Obstruída	Gonzaga	470.000,00	110,00	5.473	4.272,73	2	1
12	Rua Tolentino Filgueiras	Obstruída	Gonzaga	640.000,00	126,00	3.736	5.079,37	2	1
13	Rua Bahia	Obstruída	Gonzaga	610.000,00	76,00	3.486	8.026,32	2	1
14	Rua Ceará	Parcial	Pompeia	700.000,00	93,00	2.673	7.526,88	2	1
15	Rua Ceará	Parcial	Pompeia	804.000,00	94,00	2.673	8.553,19	2	1
16	Avenida Presidente Wilson	Total	Gonzaga	790.000,00	190,00	5.615	4.157,89	3	1
17	Avenida Presidente Wilson	Lateral	Pompeia	616.500,00	140,00	5.109	4.403,57	2	1
18	Avenida Presidente Wilson	Obstruída	Pompeia	730.000,00	109,00	5.317	6.697,25	3	1

13.4.1 – Fonte dos Elementos Levantados

Item	Fonte
1	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+pompeia+santos+sp+72m2/ID-17608327/?paginaoferta=1
2	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+gonzaga+santos+sp+98m2/ID-13767064/?paginaoferta=2
3	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+gonzaga+santos+sp+86m2/ID-10113309/?paginaoferta=3& zt=hist:v4
4	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+pompeia+santos+sp+72m2/ID-13948921/?paginaoferta=3& zt=hist:v4
5	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+pompeia+santos+sp+80m2/ID-18359373/?paginaoferta=6& zt=hist:v4
6	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+gonzaga+santos+sp+100m2/ID-17281606/?paginaoferta=4& zt=hist:v4
7	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+gonzaga+santos+sp+109m2/ID-15458496/?paginaoferta=1
8	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+pompeia+santos+sp+100m2/ID-18969353/?paginaoferta=1& zt=hist:v4
9	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+pompeia+santos+sp+77m2/ID-18937038/?paginaoferta=7& zt=hist:v4
10	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+gonzaga+santos+sp+100m2/ID-10477891/?paginaoferta=7& zt=hist:v4
11	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+gonzaga+santos+sp+89m2/ID-17103643/?paginaoferta=8
12	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+gonzaga+santos+sp+76m2/ID-19947181/?paginaoferta=8
13	https://www.zapimoveis.com.br/lancamento/apartamento+venda+gonzaga+santos+sp+residencial-guanandi+verice-construtora+76m2/ID-14925/?contato=0& zt=hist:v4
14	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+pompeia+santos+sp+93m2/ID-18941455/?paginaoferta=9
15	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+pompeia+santos+sp+94m2/ID-19336357/?paginaoferta=13
16	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+gonzaga+santos+sp+150m2/ID-16750306/?paginaoferta=26
17	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+gonzaga+santos+sp+72m2/ID-14546663/?paginaoferta=18
18	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+pompeia+santos+sp+109m2/ID-18652207/?paginaoferta=2

13.5 – Tratamento de Dados

O modelo de regressão linear utilizado para inferir o comportamento de mercado e formação de valor teve seus pressupostos devidamente explicitados e testados. No presente caso utilizou-se do modelo de regressão linear previsto na NBR 14.653 – 2.

O estudo do comportamento de uma variável dependente em relação as outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços representativas é feito através da análise de regressão.

No modelo linear, para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erros aleatórios, oriundos de: efeitos de variáveis não detectadas e de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo; imperfeições acidentais de observação ou de medida; variações do comportamento humano, como habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, diferença culturais, entre outros.

Os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com base em uma amostra representativa.

Todos os pressupostos básicos do modelo de regressão linear adotados foram atendidos no que concerne à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não multicolinearidade, nãoautocorrelação, independência com o objetivo de obter avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente.

No caso da existência de “outliers” ou “pontos atípicos” na amostra, foi adotada a tolerância padrão e normal que é considerada como sendo abaixo de 5% do total da amostragem, contudo ressalta-se que no modelo calculado tal situação não veio a ocorrer.

13.5.1 - Identificação das Variáveis do Modelo de Regressão

13.5.1.1 - Variável Dependente

A forma de expressão do preço do de todos os dados pesquisados foi relacionado ao “**Valor Unitário –(R\$)**” do imóvel ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor Unitário**” do dado amostral.

13.5.1.2 - Variáveis Independentes

As variáveis independentes que participaram do modelo de regressão linear e que se relacionaram à variável dependente para explicar seu valor, atendendo aos pressupostos básicos das normas citadas, referem-se às características físicas das amostras:

- **Área total** – variável quantitativa que representada a somatória da área comum e privativa da unidade avaliada.
- **Índice fiscal** – variável proxy que representa o valor de ITBI praticada pela municipalidade – (fonte <http://www.santos.sp.gov.br/?q=content/planta-generica-de-valores>).

A seguir se apresenta os cálculos da inferência estatística com o resultado do valor de liquidação do apartamento em estudo.

14- CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Avaliação de liquidação do imóvel avaliando.

14.1 Relatório Estatístico - Regressão Linear

14.1.1 - Modelo: Utilizado o programa SISDEA

Modelo do SisDEA

Autor:	Andriey Storte
Modelo:	1005156-56.2016.8.26.0562
Data de criação:	28/09/2018
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamentos

Descrição do modelo:

Valor de locação de imóvel residencial n.º 31 do Condomínio Edifício Arlanza sito à Av. Presidente Wilson, n.º. 87 – Apto. 31 – Gonzaga – Santos/SP - 11065-201, do processo 1005156-56.2016.8.26.0562.

14.1.2 – Data de referência:

27 de setembro de 2018.

14.1.3 - Informações Complementares:

Dados do modelo:	18
Dados utilizados:	15
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

Foram utilizadas 2 variáveis **independentes** (área total e índice fiscal) e uma variável **dependente**, “Valor Unitário”, que é o valor do imóvel pesquisado.

14.1.4 - Estatísticas:

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,933116063	0,933116063
Coef. de determinação	0,870705588	0,870705588
Desvio padrão	670,7473282	670,7473282
Normalidade:	[66, 93, 100]	

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9331161 / 0,9331161
Coeficiente de determinação:	0,8707056
Fisher - Snedecor:	40,41
Significância do modelo (%):	0.01

Com o objetivo de obter avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente, em se tratando de modelo de regressão com inferência estatística foram observados os pressupostos básicos das Normas da ABNT 14.653-2, no que concerne a sua: especificação, normalidade, homocedasticidade, não multi colinearidade, não auto correlação, independência.

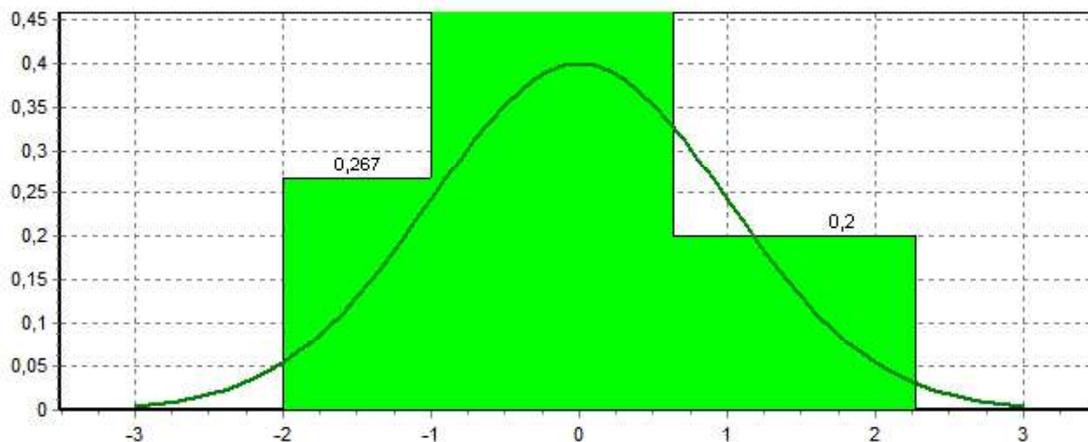
O “**coeficiente de correlação**” do modelo adotado é igual a “0,8707056” significando que a probabilidade da variação do “**Valor unitário**” estimado para o terreno avaliado **é explicada** pela função de regressão em 93,31% em relação aos atributos e variáveis considerados.

A “significância do modelo” é de 0,01 ou 1,00%, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (40,41).

14.1.5 - Normalidade dos resíduos:

Resíduos são as diferenças entre os valores pesquisados e os estimados, após a regressão linear. A “normalidade da distribuição dos resíduos” é verificada e examinada pela análise do gráfico do histograma dos resíduos amostrais padronizados, verificando se guarda semelhança com a forma da curva normal, como no presente caso, e também pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados com as probabilidades da distribuição normal “padrão” nos intervalos de 68%, 90% e 95% para atender aos pressupostos da norma. O que se confirma. Isto pode ser observado na Tabela e Gráfico seguintes:

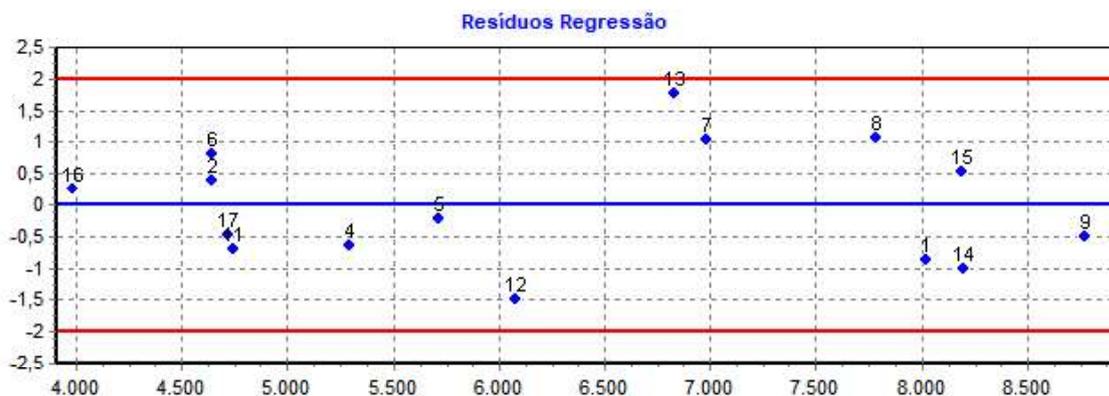
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



14.1.6 - Outliers do modelo de regressão:

Os “outliers”, que são pontos fora de série ou pontos atípicos, estão dentro do padrão admissível em até 5% do total amostral. No presente caso não ocorreram outliers, não sendo admitidos pontos atípicos, que seriam os pontos amostrais além da linha vermelha no gráfico seguinte.:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



14.1.7 - Análise da variância

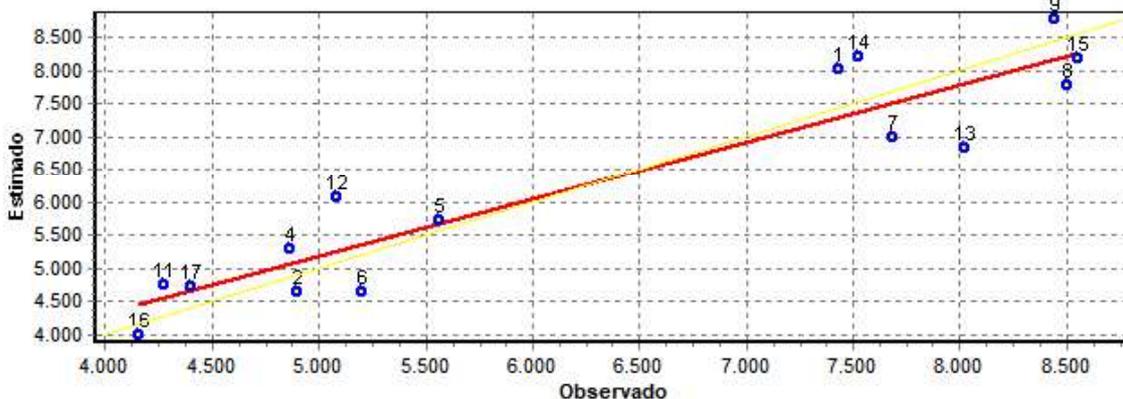
Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	36357224,6	2	18178612	40,40572
Não explicada	5398823,74	12	449901,98	
Total	41756048,4	14		

14.1.8 – Equação de regressão

A função de regressão obtida para o modelo, após a realização dos testes estatísticos, que mostrou melhor ajuste aos pontos amostrais e que infere o valor de mercado e a formação de valor do imóvel procurado é apresentada a seguir:

Equação de regressão:

$$\text{Valor unitário} = +2515,661579 - 8,462104745 * \text{Área total} + 17292318,3 / \text{Índice Fiscal}$$



14.1.9 – Resultado da avaliação

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores tem-se:

Item	Endereço	Bairro	Área Útil	Índice Fiscal	Dormitórios	Nº Vagas	Fonte
1	Av. Presidente Wilson, nº. 87	Gonzaga	125,84	5.109	2	1	Autos processuais

$$\text{Valor unitário} = +2515,661579 - 8,462104745 * \text{Área total} + 17292318,3 / \text{Índice Fiscal}$$

Se inserindo os dados

$$\text{Valor unitário} = +2515,661579 - 8,462104745 * 125,84 + 17292318,3 / 5.109$$

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
4.506,06	4.835,47	5.164,88

14.1.10 – Resultado estatístico

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área total	103,40	72,00	190,00	-8,46	-1,36	19,83	x
Índice Fiscal	0,00	0,00	0,00	17.292.318,30	7,59	0,01	1/x
Valor unitário	6.306,78	4.157,89	8.553,19	2.515,66	2,36	3,62	y

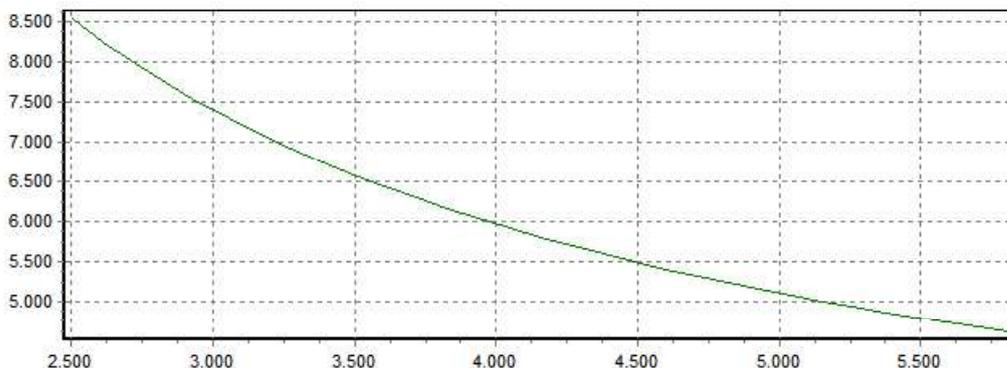
14.1.11 – Teste de hipóteses

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m²	sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m²)	sim

14.1.11 – Comportamento Gráfico das Variáveis (Var. dep x Var. Ind)

Relação gráfica do valor total com:

- Índice Fiscal



- Área Total



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRIEY STORTE, CPF: 09301871/0001, em 17/09/2018 às 18:03:52. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003668-66.2018.8.26.0562 e código 2863798.

14.1.11 – Tabela de fundamentação – ABNT NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a) 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

14.2 - Cálculo do Valor do Imóvel

O que se busca na perícia da presente ação é o valor de venda de mercado do imóvel avaliando do estudo.

Como já exposto, a NBR 14653-1 define o conceito de “Valor de mercado” como “Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente, um bem (...)”. Portanto, neste caso, sendo o método comparativo direto para o cálculo do valor de locação do bem, pois existem dados amostrais neste sentido.

E ainda, conforme item anterior o conceito tradicional de valor de um bem diz que: o valor de mercado de venda de um bem é aquele pelo qual o comprador, desejoso de adquirir, porém não compelido, compra de um vendedor, desejoso de vender, porém, não compelido a tanto também.

E para não sermos mais realista do que o rei, adotaremos este valor médio do cálculo de inferência estatística como base de cálculo para a obtenção do valor de mercado de liquidação do imóvel analisado.

De tal forma o valor aferido do bem após tratativa de dados por inferência estatística fica sugerido pela equação:

$$\text{Valor Total} = (\text{Valor m}^2 \text{ Calculado} \times \text{Área Total Imóvel avaliando}) + 1\%$$

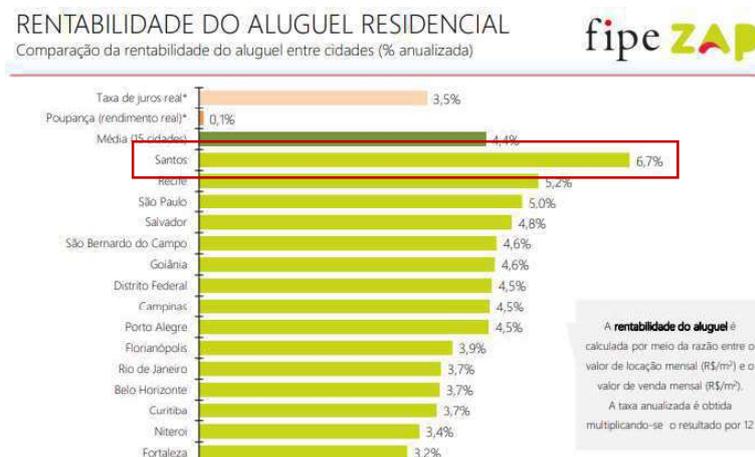
$$\text{Valor Total} = (4.835,47 \times 125,84) + 1\%$$

Valor Total = R\$ 614.580,50

14.3 - Cálculo do Valor de Locação do Imóvel

O valor locativo de um imóvel é o valor real e atual que o imóvel tem dentro da sua atividade de locação, com base em fatores como localização em que este se situa, seja do ponto de vista comercial, industrial ou de prestação de algum tipo de serviço, conforme a natureza da locação.

Para a definição do valor existe um índice de referência para balizamento de Rentabilidade de Aluguel comparando-se o preço médio de locação com o preço médio de venda dos imóveis, ao qual conforme ultimo estudo do índice de referencia fipecZAP a rentabilidade anual do município de santos é de 6,7%.



Para a determinação de valor locatício mensal foi utilizada a equação:

$$\text{Valor Locatício Mensal} = \text{Valor Total do Imóvel} \times \text{Índice Mensal} \quad \text{Locação fiZeZap 08/18}$$

$$\text{Valor Locatício Mensal} = 614.580,50 \times ((^{12}\sqrt{1,067}) - 1)$$

$$\text{Valor Locatício Mensal} = \text{R\$ 3.330,33 por mês}$$

15- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Atendendo o critério de especificação sugerido pelo IBAPE/SP, mediante o método de inspeção adotado e fundamentado com os levantamentos e estudos realizados, assim como tudo que fora evidenciado e documentado no relatório fotográfico.

O Laudo Técnico de Vistoria apresenta um grau de rigor **NÍVEL-2**.

16- ESCLARECIMENTOS

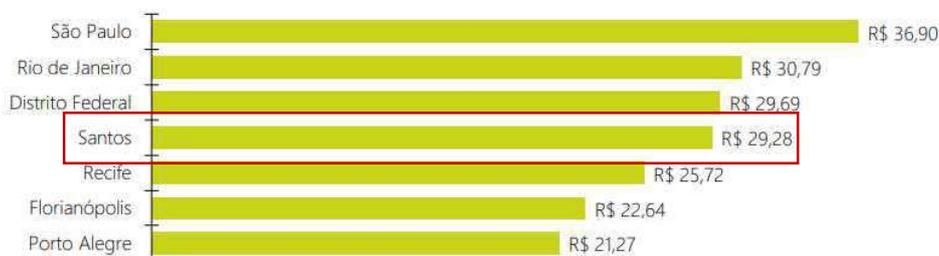
A avaliação do imóvel avaliando objetiva a obtenção de real valor locatício para o bem verificado, salientando-se que uma metodologia científica foi aplicada para a determinação do valor atribuído ao imóvel, conforme instruído por todas as partes pertinentes da norma ABNT NBR 14.653.

Salientasse que o imóvel avaliando teve as suas dependências entremuros avaliadas levando o perito de avaliar a real situação do bem e desta forma tendo que considerar leve grau de depreciação do apartamento em questão, vez que o valor de locação para a municipalidade de Santos/SP de acordo com o índice de referência fiZeZAP é de 29,28 R\$/m² visto que o valor aferido para a unidade avaliada é de 26,47 R\$/m².

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

Comparativo do preço médio de locação residencial em julho de 2018 (R\$/m²)

fiZeZAP



17- CONCLUSÃO

A avaliação do imóvel objetiva a obtenção de real valor de locação.

Desta forma para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores externos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel, as condições de segurança, mobilidade, higiene e a manutenção aonde o imóvel se encontra. Sempre levando em consideração a localização e infraestrutura do bairro em questão e adjacentes.

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor atinge o montante, na data base de setembro de 2018, de **R\$ 3.330,33 por mês** sendo sugerida tal importância para locação do imóvel, fora valores de IPTU e condomínio diminuindo 1/8:

Valor de Locação Mensal de R\$ 2.887,50

18- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- **ABNT NBR 5.674:2012** – Manutenção de Edificações
- **ABNT NBR 12.721:2007** - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios e edifícios
- **ABNT NBR 13.752:1996** - Perícias de engenharia na construção civil
- **ABNT NBR 14.653-1:2001 Versão Corrigida 2:2005** - Avaliação de bens Parte 1: Procedimento gerais
- **ABNT NBR 14.653-2:2011** - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos
- **Normas e estudos** - http://www.ibape-sp.org.br/normas_estudos/Default.aspx

19- ANEXOS**ANEXO 1 RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS AS FLS. 208 À FLS. 209**

1) O imóvel em questão possui quanto tempo de construção?

R: 52 anos.

2) O imóvel encontra-se em bom estado de conservação?

R: Sim.

3) Qual seria o padrão do imóvel em questão?

R: Padrão R16 - Padrão Alto (R16 - A) conforme instituído pela ABNT NBR 12.721:2006 Errata 2:2007 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento.

4) O Imóvel possui quantos dormitórios?

R: 3 dormitórios.

5) O imóvel possui suítes?

R: Sim.

6) O imóvel possui varanda? Se sim, quantas?

R: Não.

7) O imóvel possui quantas vagas de garagem?

R: 1 vaga.

8) O condomínio conta com área de lazer, salão de festas e/ou área fitness nas áreas comuns?

R: O condomínio não conta com áreas de lazer.

9) Qual é o valor praticado para locação em imóveis localizados na mesma área e de mesmo padrão que o imóvel em questão?

R: Quesito prejudicado vez que não existe uma homogeneização nos valores locatícios praticados na região.

20- ENCERRAMENTO

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA, que foi impresso no anverso frontal de 25 – (vinte e cinco) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 01 de outubro de 2018.



Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte
CREA/SP: 5062550620

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

Bel. Nivaldo Lucato de Souza
OFICIAL

fls. 28

CERTIFICA a pedido verbal de parte interessada,

que revendo os livros deste Ofício a seu cargo, deles, no de número 3-CA, de Transcrição das Transmissões, as folhas 195, em data de 30 de maio de 1974, **consta a Transcrição número 82.459**, pela qual **MILTON LEMOS DA SILVA**, brasileiro, casado, empresário, domiciliado em Araguari-MG., na Rua Afonso Pena, número 670, **adquiriu** do Espólio de **TINA GRATA DONADELLI SEIDLER**, representado por seu inventariante Leo Seidler, viúvo e outros, conforme alvará transcrito no título, **Espólio de LUIGI DONADELLI**, representado por seu inventariante SERGIO GIORDANO JOSÉ DONADELLI, casado, conforme alvará transcrito no título, **IRENE CAZERO DONADELLI**, viúva, do lar, **SILVANA ROBERTA MARIA DONADELLI ALONSO**, que também assina **SILVANA ROBERTA MARIA ALONSO** e seu marido **ANGELO ALONSO**, proprietários, e **SILVIO FRANCISCO DONADELLI**, solteiro, do comércio, todos brasileiros, domiciliados em Santos, pelo preço de Cr\$ 500,00 conforme escritura de venda e compra de 14 de maio de 1974 das notas do 3º Tabelião de Santos, Bel. Roberto Mario Carvalho - "UMA FRAÇÃO IDEAL equivalente a 375/9.000 avos ou 1/24 avos do todo do imóvel consistente em dois terrenos individualizados sob os números 86 e 87, da Avenida Presidente Wilson, os quais medem em sua totalidade 20,00 metros de frente, por 31,00 da frente aos fundos, dividindo do lado de São Vicente, ou seja, do lado esquerdo de quem da Avenida olha para os imóveis, com propriedade que é ou foi do Dr. Marcio da Costa Bueno e do lado do Gonzaga ou seja, do lado direito, com propriedade de Euclides Freire, ou sucessores, confrontando nos fundos com propriedade de Dr. Paulo Souza Queiroz; fração ideal essa que corresponde ao APARTAMENTO número 31, localizado no 3º andar-tipo ou 4º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARLANZA". (Transcrições anteriores: 27.600 do 1º Ofício e 14.036 e 63.917 deste Ofício). **CERTIFICA** mais que à margem da Transcrição número 82.459, supra descrita, consta a **AVERBAÇÃO NÚMERO 01**, feita em 30 de maio de 1974, para ficar constando que ao adquirente **MILTON LEMOS DA SILVA**, casado, foi atribuído o **APARTAMENTO número 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARLANZA, situado nesta cidade, na Avenida Presidente Wilson, ns. 86/87**, ao qual corresponde uma fração ideal de 375/9.000 avos ou 1/24 avos do todo do terreno supra descrito. **CERTIFICA** finalmente que dos mesmos livros, não consta que **MILTON LEMOS DA SILVA**, haja alienado, constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído ônus reais ou feito contrato de locação com a cláusula do artigo 576 do Código Civil, bem como não constam citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre "O **APARTAMENTO número 31, localizado no 3º andar-tipo ou 4º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARLANZA, situado nesta cidade, na Avenida Presidente Wilson, ns. 86/87**, contendo sala de estar conjugada com refeitório, corredor de circulação, dois dormitórios, banheiro, copa-cozinha, hall de serviço, quarto de empregada, meio banheiro com box e área de serviço com tanque, com a área bruta total de 133,00 metros quadrados, confrontando com a Avenida Presidente Wilson, com a área lateral comum, com o apartamento número 32, com os poços dos

Avenida São Francisco, 31 - altos - Centrô - Santos/SP - CEP: 11013-201

Fone: (13) 3213-2828 - Fax: (13) 3219-1998 - www.3risantos.com.br e-mail: 3risantos@uol.com.br



FSC
MISTO
Papel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO ALVES SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2018 às 17:22, sob o número 10076086820188260562. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pesadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007608-68.2018.8.26.0562 e código 1F9B729.

elevadores social e de serviço, com o hall social, com o hall de serviço, com as escadarias e com a área comum dos fundos do edifício, correspondendo-lhe a fração ideal de 375/9000 avos ou 1/24 avos no terreno do edifício e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os condôminos", **objeto da Transcrição número 82.459 deste Ofício, retro descrita.** Dou fé. Santos, 26 de março de 2018. Eu, Alison Rodrigues Inácio, escrevente autorizado, a digitei e assino:

Protocolo número 277892

Valor cobrado pela Certidão	
Ao Serventuário	R\$ 30,69
Ao Estado	R\$ 8,72
Ao Ipesp	R\$ 5,97
Ao Reg. Civil	R\$ 1,62
Tr. Justiça	R\$ 2,11
Mins. Público	R\$ 1,47
Ao Imp. Município	R\$ 0,61
TOTAL	R\$ 51,19
Recibo	



IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE MARINHA
 Observar regulamento: - Parágrafo 2º do artigo 3º do Decreto Lei nº 2.398, de 21/12/1987 alterado pelo artigo nº 32, da Medida Provisória nº 1.567 de 14/02/1997

3^o
fls. 30

66
8

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO



BEL. ROBERTO MARIO CARVALHAL

3.º ESCRIVÃO DE NOTAS

ROBERTO CARVALHAL

OFICIAL MAIOR

PRACA MAUA N.º 18 - LOJA - TELEFONE, 2-4380

Escritura Pública

1º Traslado

CrS. - - - - -

Livro 447 Fôlhas 61 Data: 14 de maio de 1974.-

Escritura de VENDA E COMPRA.-

Outorgante ESPÓLIO DE TINA GRATA DONADELLI SEIDLER e outros.-

Outorgado MILTON LEMOS DA SILVA.-



BEL. ROBERTO MARIO CARVALHAL

3.ª ESCRIVÃO DE NOTAS

CARTÓRIO: - PRAÇA MAUÁ N.º 18 - LOJA
TELEFONE: 2.4380

Livro 447

Folhas 61

67
15/10/16
67

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

SAIBAM QUANTOS esta virem que aos 14 de maio de mil novecentos e setenta e quatro, nesta cidade de Santos, em meu cartório, perante mim, escrivão, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgantes vendedores, 1) - ESPOLIO DE TINA GRATA DONADELLI SEIDLER, neste ato representado por seu inventariante, Leo Seidler, austriaco, viuvo, do comercio, e pelo único herdeiro, Jeanfranco Donadelli Seidler e sua mulher d. Donata Teranini Seidler, ele brasileiro, ela italiana, proprietários, domiciliados e residentes, o primeiro nesta cidade, à rua República Argentina n. 38, os segundos em Milão, Italia, à Via Pietro da Gona n. 1, os quais se representam por seu bastante procurador, Eduardo Trevões, brasileiro, casado, despachante aduaneiro, domiciliado e residente nesta cidade, à rua Visconde do Rio Branco n. 2, 6º andar, portador da Cédula de Identidade de RG n. 1.944.133, nos termos da procuração lavrada nas notas do 11º Tabelionato de São Paulo, Capital, à fls. 29, do livro 1.771 e da procuração passada perante o Consul do Brasil em Milão, à fls. 18 do livro II, existente naquela Consulado, estando o espolio devidamente autorizado nos termos do alvará adiante transcrito; 2) - ESPOLIO DE LUIGI DONADELLI, representado neste ato por seu inventariante, Sergio Giordano José Donadelli, brasileiro, casado, comerciário, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, à rua Zacarias de Góes nº. 489, nos termos do alvará adiante transcrito, o qual se representa neste ato por seu bastante procurador, Eduardo Trevões, acima qualificado, nos termos da procuração lavrada nas notas do 11º Tabelionato de São Paulo, Capital, à fls. 35, do livro n. 1833, arquivada neste cartório sob n. 61; - 3) - d. IRENE CAZERO DONADELLI, brasileira, viuva, de prendas domesticas, domiciliada e residente nesta cidade, à rua República Argentina n. 38, representada neste ato por seu bastante procurador, Eduardo Trevões, acima qualificado, nos termos da procuração lavrada nestas notas, à fls. 48 do livro 218; 4) - d. SILVANA ROBERTA MARIA DONADELLI ALONSO, que também se assina simplesmente Silvana Roberta Maria Alonso e seu



BEL. ROBERTO MARIO CARVALHAL

3.ª ESCRIVÃO DE NOTAS

CARTÓRIO: - PRAÇA MAUÁ N.º 18 - LOJA
TELEFONE: 2.4380

Livro 447

Folhas 61

67
15/10/16
244

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

SAIBAM QUANTOS esta virem que aos 14 de maio de mil novecentos e setenta e quatro, nesta cidade de Santos, em meu cartório, perante mim, escrivão, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgantes vendedores, 1) - ESPOLIO DE TINA GRATA DONADELLI SEIDLER, neste ato representado por seu inventariante, Leo Seidler, austriaco, viuvo, do comercio, e pelo único herdeiro, Jeanfranco Donadelli Seidler e sua mulher d. Donata Teranini Seidler, ele brasileiro, ela italiana, proprietários, domiciliados e residentes, o primeiro nesta cidade, à rua República Argentina n. 38, os segundos em Milão, Italia, à Via Pietro da Gona n. 1, os quais se representam por seu bastante procurador, Eduardo Trevões, brasileiro, casado, despachante aduaneiro, domiciliado e residente nesta cidade, à rua Visconde do Rio Branco n. 2, 6º andar, portador da Cédula de Identidade de RG n. 1.944.133, nos termos da procuração lavrada nas notas do 11º Tabelionato de São Paulo, Capital, à fls. 29, do livro 1.771 e da procuração passada perante o Consul do Brasil em Milão, à fls. 18 do livro II, existente naquela Consulado, estando o espolio devidamente autorizado nos termos do alvará adiante transcrito; 2) - ESPOLIO DE LUIGI DONADELLI, representado neste ato por seu inventariante, Sergio Giordano José Donadelli, brasileiro, casado, comerciário, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, à rua Zacarias de Góes n.º. 489, nos termos do alvará adiante transcrito, o qual se representa neste ato por seu bastante procurador, Eduardo Trevões, acima qualificado, nos termos da procuração lavrada nas notas do 11º Tabelionato de São Paulo, Capital, à fls. 35, do livro n. 1833, arquivada neste cartório sob n. 61; - 3) - d. IRENE CAZERO DONADELLI, brasileira, viuva, de prendas domesticas, domiciliada e residente nesta cidade, à rua República Argentina n. 38, representada neste ato por seu bastante procurador, Eduardo Trevões, acima qualificado, nos termos da procuração lavrada nestas notas, à fls. 48 do livro 218; 4) - d. SILVANA ROBERTA MARIA DONADELLI ALONSO, que também se assina simplesmente Silvana Roberta Maria Alonso e seu

Tabelionato Carvalhal

3.º CARTÓRIO

PRAÇA MAUA N.º 18 - LOJA - TEL. 2-4380
SANTOS

lado do Gonzaga, ou seja do lado direito, com propriedade de Erelides Freire ou sucessores, confrontando nos fundos com propriedade de Dr. Paulo Souza Queiroz"; - 2a.) - o imóvel retro descrito foi adquirido pelas transcrições ns. 27.600 de 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, 14.036 e 63.917 do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos; 3a.) - Por escritura lavrada nestas notas, à fls. 82 do livro 319, em 1.º de fevereiro de 1965, averbada sob n. à margem da inscrição n. 17.876 do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, o ora outorgado, Milton Lemos da Silva, tornou-se titular dos direitos à compra de uma fração ideal equivalente à 375/9.000 avos do terreno retro descrito e confrontado e titular dos direitos decorrentes do contrato de construção do apartamento n. 31 (trinta e um), localizado no 3.º andar-tipo ou 4.º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AERLANZA, então em construção no descrito terreno, o qual se acha pronto e devidamente acabado e especificado à margem das transcrições aquisitivas do terreno, tendo tomado os ns. 86 e 87 da Avenida Presidente Wilson, cujo apartamento assim se descreve: "contem sala de estar conjugada com refeitório, corredor de circulação, 2 dormitórios, banheiro, copa-cozinha, hall de serviço, quarto de empregada, meio banheiro, banheiro completo com box e área de serviço com tanque, com a área bruta total de 133,00 m²; confrontando com a Avenida Presidente Wilson, com a área lateral comum, com o apartamento do tipo 2, com os poços dos elevadores social e de serviço, com o hall social, com o hall de serviço, com as escadarias e com a área comum dos fundos do edifício;- correspondendo a esse apartamento a fração ideal de 375/9.000 avos ou 1/24 avos no terreno do edifício e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os condôminos; 4a.) - Pela presente escritura e na melhor forma de direito, os outorgantes efetivando parcialmente a escritura de compromisso de venda e compra de 25 de outubro de 1962, lavrada nestas notas, à fls. 25 do livro 291, inscrita sob n. 17.876 no 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, vendendo ora outorgado, Milton Lemos da Silva, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades, como de fato vendido tem, uma fração ideal equivalente a 375/9.000 avos ou 1/24 avos do terreno descrito e confrontado na cláusula 1a. desta escritura, o que fazem pelo preço certo e ajustado de Cr\$ 500,00 (quinhentos cruzeiros), já anteriormente recebido, do qual dão plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para não mais o repetirem e desde já transmitem ao outorgado toda posse, jús, domínio, direito

direito e ação que exerciam sobre o imóvel ora vendido, para que dele o mesmo outorgado use, goze e livremente disponha como seu- que fica sendo, obrigando-se eles, outorgantes por si, herdeiros ou sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e va- liosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei.5a.)

- As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder os registros, averbações e cancela- mentos que se tornarem necessários ou convenientes, à vista des- ta escritura, declarando mais que sobre o apartamento retro des- crito e confrontado não existe débito de impostos e taxas, ficando, entretanto expressa e solidariamente responsáveis por even- tuais débitos, nos termos do artigo 44 do Decreto-Lei 203/70. Pe- lo outorgado comprador, me foi dito, ante as testemunhas, que a- ceitava esta escritura em todos os seus termos, dizendo mais que:

a) - é de sua exclusiva propriedade o apartamento n. 11, locali- zado no 3º andar-tipo ou 4º pavimento do Condomínio Edifício Ar- lanche, retro descrito e confrontado; b) - o valor venal do apar- tamento retro descrito, tributado pela Prefeitura Municipal de Santos, para este exercício é de Cr\$ 99.011,70, e me apresentou a guia de recolhimento de imposto sobre transmissão de bens imó- veis e de direitos a eles relativos, na qual, dentre outros dize- res constam os seguintes: "nome do contribuinte: Milton Lemos da Silva. Valor: Cr\$ 9,83. Natureza da transação: v/compra. Autenti- cação mecânica: 656 - 74-mai-8 - 9,83 - Carimbo: 777/002." ALVA- RÁS:- "Alvará. O Doutor Joaquim Francisco de Macedo Costa, Juiz de Direito Titular da 3a. Vara Cível e Comercial desta comarca de Santos, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc. Atendendo- so requerido nos autos de inventário dos bens deixados por d. TI NA GRATA DONADELLI SEIDLER, no qual funciona como inventariante, Leo Seidler, que se processa por este Juízo e Cartório de 5º Ofi- cio Cível, autoriza o inventariante Leo Seidler e o único herdei- ro Jeanfranco Donadelli Seidler e sua mulher a outorgarem escri- tura de compromisso ou definitiva de venda e compra, a quem con- vier e pelo preço que melhor conseguir, os seguintes bens de pró- priedade do Espólio, a saber: "A terça parte ideal de duas casas conjugadas, próprias para moradia situadas à Avenida Presidente- Wilson ns. 86/87, em Santos, construídas em terreno próprio que mede 20,00m de frente, por 11,00m de frente nos fundos, dividin- do de lado de São Vicente, com o Dr. Marcio da Costa Bueno ou su- cessores, do lado do Gonzaga com Euclides Freire ou sucessores e

Tabelionato Carolhal

3.º CARTÓRIO

PRAÇA MAUÁ N.º 18 - LOJA - TEL. 2-4380
SANTOS

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be 'L. de J.' and another '69'.

fls. 35

e nos fundos com propriedade que é ou foi do Dr. Paulo Souza Quei-
roz; a terça parte ideal de duas casas assobradas situadas à rua
Telentino Filgueiras n. 157, no perímetro urbano desta comarca de
Santos, construídas em terreno próprio que mede 19,00m de frente,
por 40,00m de frente aos fundos, dividindo do lado da Avenida Ana
Costa com Sancho de Barros Pimentel Sobrinho, de outro lado com -
d. Leonor Cunha e nos fundos com José Pires Castanho ou sucessore-
res desses confrontantes." Podendo para tal fim, contratarem pre-
ço, prazo e modo de pagamento, dar recibos, assinarem as competen-
tes escrituras públicas de compromissos ou definitivas de venda e
compra, dar limites e confrontações, receber o preço, dar quita-
ção, respondendo pela evicção, praticando enfim, todos os atos ne-
cessários ao bom e cabal desempenho do presente alvará. Cumpra-se
observadas as formalidades legais. Dado e passado nesta cidade e
comarca de Santos, aos 7 de agosto de 1962. Eu, Marcello R. de --
Mendonça, escrivão, subscrevo. O Juiz de Direito, (a.) - Joaquim-
Francisco de Macedo Costa." - "Tabelionato Laranja - 4º Ofício-Ar-
mando V. Laranja - Tabelião. Bel. Lino P. Cardoso, Oficial Maior.
Rua Cidade de Toledo, 23. Santos. O Dr. Marcus Vinicius dos San-
tos, Juiz de Direito Titular da 2a. Vara Cível desta Comarca de --
Santos, etc. Pelo presente alvará que vai por mim assinado, aten-
dendo ao requerido por Sergio Giordano José Donadelli, brasileiro,
casado, comerciante, residente e domiciliado à rua Zacarias de --
Góes, 489, em São Paulo, Capital, na qualidade de inventariante -
do Espólio de Luigi Donadelli, autorizo o requerente, na qualida-
de de representante do Espólio, a outorgar escritura definitiva -
do imóvel localizado à Avenida Presidente Wilson ns. 86/87, onde
agora existe o Edifício Arlanza, autorizando-o a assinar a escri-
tura referida, em nome do espólio, aos atuais adquirentes do imó-
vel, conforme enumeração abaixo: apto. 11 - Augusto Afonso Bastos
Jr - Praça da República n. 29 - Santos. Apto. 12 - Manoel Rodri-
gues - Avenida Presidente Wilson n. 87 - Santos. Apto. 21 - Hélio
da Silva Freitas e Outros. R. Francisco Ferreira Leão n. 311. So-
rocaba. Apto. 22 - Antonio Dardi Paunocchi - Praça Teresa Cris-
tina 41, 1º - Guarulhos. Apto. 31 - Milton Lemos da Silva - Caixa
Postal 94 - Araguari. Minas Gerais. Apto. 32 - Antonio Pretel -R.
Gel. Camara, 20, 4º - Cj. 52 . Santos. Apto. 41 - Ivone Silva e Ma-
ria Benedita Aristof - R. Antonio de Godoy, 7º - S. Paulo.- Apto.
42 - José Lacassalli - Rua José Bonifacio, 303 - São Bernardo. -
Apto. 51 - Regina e Maria de Siqueira e Silva - Av. S. Luiz 258 -

direito e ação que exerciam sobre o imóvel ora vendido, para que dele o mesmo outorgado use, goze e livremente disponha como seu- que fica sendo, obrigando-se eles, outorgantes por si, herdeiros ou sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e va- liosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei.5a.) - As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder os registros, averbações e cancela- mentos que se tornarem necessários ou convenientes, à vista des- ta escritura, declarando mais que sobre o apartamento retro des- crito e confrontado não existe débito de impostos e taxas, fican- do, entretanto expressa e solidariamente responsáveis por even- tuais débitos, nos termos do artigo 44 do Decreto-Lei 203/70. Pe- lo outorgado comprador, me foi dito, ante as testemunhas, que a- ceitava esta escritura em todos os seus termos, dizendo mais que: a) - é de sua exclusiva propriedade o apartamento n. 11, locali- zado no 3º andar-tipo ou 4º pavimento do Condomínio Edifício Ar- lanche, retro descrito e confrontado; b) - o valor venal do apar- tamento retro descrito, tributado pela Prefeitura Municipal de Santos, para este exercício é de Cr\$ 99.011,70, e me apresentou a guia de recolhimento de imposto sobre transmissão de bens imó- veis e de direitos a eles relativos, na qual, dentre outros dize- res constam os seguintes: "nome do contribuinte: Milton Lemos da Silva. Valor: Cr\$ 9,83. Natureza da transação: v/compra. Autenti- cação mecânica: 656 - 74-mai-8 - 9,83 - Carimbo: 777/002." ALVA- RÁS:- "Alvará. O Doutor Joaquim Francisco de Macedo Costa, Juiz de Direito Titular da 3a. Vara Cível e Comercial desta comarca de Santos, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc. Atendendo- so requerido nos autos de inventário dos bens deixados por d. TI NA GRATA DONADELLI SEIDLER, no qual funciona como inventariante, Leo Seidler, que se processa por este Juízo e Cartório de 5º Ofi- cio Cível, autoriza o inventariante Leo Seidler e o único herdei- ro Jeanfranco Donadelli Seidler e sua mulher a outorgarem escri- tura de compromisso ou definitiva de venda e compra, a quem con- vier e pelo preço que melhor conseguir, os seguintes bens de pró- priedade do Espólio, a saber: "A terça parte ideal de duas casas conjugadas, próprias para moradia situadas à Avenida Presidente- Wilson ns. 86/87, em Santos, construídas em terreno próprio que mede 20,00m de frente, por 11,00m de frente nos fundos, dividin- do de lado de São Vicente, com o Dr. Marcio da Costa Bueno ou su- cessores, do lado do Gonzaga com Euclides Freire ou sucessores e

Labelionato Carvalhal

3.º CARTÓRIO

PRAÇA MAUÁ N.º 18 - LOJA - TEL. 2-4380
SANTOS

fls. 29
[Handwritten signatures and initials]

frente: 19,50m; fundos: 20,00m; lados direito e esquerdo: 30,00m
 Área: 592,50m². Confronta pela frente com a Avenida Presidente - Wilson; fundos com terreno de propriedade dos ocupantes; lado direito com terreno de marinha ocupado por Marcio Bueno e Lado esquerdo com terreno de marinha ocupado por Decoleciano Freire ou sucessores. O adquirente fica obrigado ao pagamento da taxa anual de ocupação correspondente a 1% (hum por cento) sobre o valor da fração ideal do terreno, sujeita a atualização, bem assim a requerer, no prazo de sessenta (60) dias, contados da data da lavratura do instrumento público, que para seu nome se transfiram as obrigações e direitos de ocupantes da fração ideal em apreço, juntando a escritura, sob pena de multa de 1% (hum por cento) ao mês ou fração, sobre a importância paga a título de laudêmio, nos termos do art. 25 do Decreto-Lei n. 3.438, de 17 de julho de 1941. E, para constar, eu Alice de L. Assolant, (Alice de Lourdes Assolant) encarregada da Turma de Alvarás e Guias desta Delegacia, símbolo 5-F, expedí o presente Alvará, que vai subscrito pelo Chefe do Setor de Receitas Imobiliárias - Ubaldo de Oliveira Terra. Serviço do Patrimônio da União - Delegacia no Estado de S. Paulo, S.RC em 29 de 3 de 1974. (a.) Ubaldo O. Terra. Ubaldo de Oliveira Terra - Chefe - Mat. 1509845". De como assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, a qual feita, lhes sendo lida ante as testemunhas, por estar conforme a aceitaram, outorgaram e assinam com as mesmas testemunhas que são: Filomena Brás e Lidia Caraméz, brasileiras, maiores, cartterárias, domiciliadas nesta cidade e minhas conhecidas. Eu, Helio de Souza, escrevente, escrevi. Eu, Roberto Mario Carvalhal, escrevão, subscrevi. (a.a.) EDUARDO TREVÔES // JOSÉ VIDAL SICH // FILOMENA BRÁS // LIDIA CAMEZ //. Nada mais. Trasladada em 0 de maio de 1974 do próprio original, do que dou fé.- Eu, *Roberto Mario Carvalhal*, escrevão, conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em teste da verdade

Roberto Mario Carvalhal
- 3º Escrivão -

Emolumentos . .	Cr\$ 455,00
Sêlo Estadual . .	Cr\$ 91,00
Taxa Aposentadoria . .	Cr\$ 45,50
Total	Cr\$ 591,50

3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Apresentado no Protocolo 1-L sob nº 196901
 à fls. 26 e averbado no Lº 4R à fls. 267
 sob nº 4.a a margem da inscrição
100 17876

Santos, 2 de maio de 1974

O Oficial, Benedicto Culp

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Apresentado no Protocolo 1-L sob nº 196901
 à fls. 26 e registrado no Lº 2CA à fls. 195
 sob nº 22459

Santos, 2 de maio de 1974

O Oficial; Benedicto Culp

3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Apresentado no Protocolo 1-L sob nº 196901
 à fls. 26 e averbado no Lº 216 à fls. 195
 sob nº 1 a a margem da transcrição
100 22459

Santos, 2 de maio de 1974

O Oficial, Benedicto Culp

**O SELO FOI PAGO
 POR VERBA.**

3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

Emol. Cr\$	16,00
20% Cr\$	3,20
Ap. Cr\$	24,00
Total Cr\$	43,20

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

= R\$ 15.000.000,00 =

78
77

fls. 39

Pelo presente instrumento particular e para fins de direito, os abaixo-assinados, de um lado, MYRIAN SION DO COUTO, brasileira, do lar, viúva, portadora da Cert. de Identidade R.G. nº 2.538.000 e do CIC nº 215.611.178-20, residente a av. Presidente Wilson nº 87- apartamento 31, adiante designada, simplesmente, "PROMITENTE VENDEDORA" e de outro lado, dr. BENJAMIN GOLDENBERG, brasileiro, advogado, portador da Cart. de Identidade R.G. nº 1.466.401 e do CIC nº 031.338.938-25 e sua mulher, SURA GOLDENBERG, brasileira, do lar, portadora da Cart. de Identidade R.G. nº 9.255.761, residentes a av. Presidente Wilson nº 64- apartamento 22, nesta cidade, adiante designados, simplesmente, "PROMITENTES COMPRADORES", têm, entre si, justo e convencionalizado o seguinte:

A "PROMITENTE VENDEDORA" se compromete a vender-lhes, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, mesmo as legais, responsabilidades, dívidas, dúvidas, impostos e taxas, o imóvel de sua legítima propriedade, objeto da Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de maio de 1974, lavrada no 3º Escritório de Notas de Santos, no Livro 447, fls. 61, devidamente registrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis, da Comarca de Santos, pela Transcrição nº 82.459 e averbada sob nº 1 a margem da mesma Transcrição, a fls. 195 do livro 3-CA, tendo esse imóvel sido adquirido pela ora "PROMITENTE VENDEDORA" através de Instrumento Particular, não levado a registro, em 22 de fevereiro de 1974, e saber: APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º andar, ou 4º pavimento do Condomínio Edifício "ARLANZA", em Santos, a av. PRESIDENTE WILSON Nº 87, com uma fração ideal de terreno equivalente a 375/9.000 avos, ou 1/24 avos do total do terreno.

O preço certo e ajustado é de R\$ 15.000.000,00 (QUINZE MILHÕES DE CRUZEIROS), a ser pago da seguinte forma:

- 1) - R\$ 7.500.000,00 (SETE MILHÕES E QUINHENTOS MIL CRUZEIROS), neste ato, como sinal e princípio de pagamento;
- 2) - R\$ 7.500.000,00 (SETE MILHÕES E QUINHENTOS MIL CRUZEIROS), até o dia 30 DE SETEMBRO DE 1983, contra a entrega das chaves do imóvel totalmente desocupado.

Ficará a cargo dos "PROMITENTES COMPRADORES", todas as despesas de escrituras, tais como, selos, sisas, laudemios, assim como o imposto sobre lucros imobiliários, ainda que lançados em nome de terceiros, sendo o preço ora convencionalizado inteiramente livre para a "PROMITENTE VENDEDORA". A presente transação é feita em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores. Fica eleito o foro da Comarca de Santos para dirimir quaisquer dúvidas oriundas de presente transação.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento, em 3 (TRES) VIAS de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

SANTOS, 07 DE JULHO DE 1983.

Myrian Sion do Couto
= MYRIAN SION DO COUTO =

Benjamin Goldenberg
= BENJAMIN GOLDENBERG =

Sura Goldenberg
= SURA GOLDENBERG =

= TESTEMUNHAS =
José da Silva

Em tempo: ficam excluídas o imposto e o valor do I.T.B.T. (de lucros) da responsabilidade dos promitentes compradores.
Santos 07 de julho de 1983
Myrian Sion do Couto
Benjamin Goldenberg
Sura Goldenberg

= RECIBO DE QUITAÇÃO =
= R\$ 7.500.000,00 =

75
75

Pelo presente instrumento particular e para fins de direito, a abaixo-assinada, MYRIAN SION DO COUTO, brasileira, viuva, do lar, portadora de Cart.de Ident.R.G.nº 2.538.000 e do CIC nº 215.611.178-20, residente à av.Presidente Wilson nº 87 = apartº 31, declara que recebeu, neste ato, do dr. BENJAMIN GOLDENBERG, brasileiro, advogado, portador de Cart. de Ident.R.G.nº 1.466.401 e do CIC nº 031.338.938-15 e sua mulher, de SURA GOLDENBERG, brasileira, do lar, portadora de Cart.de Ident.R.G. nº 9.255,761, residentes à av.Presidente Wilson nº 64 = apartº 22, a importância de R\$ 7.500.000,00 (SETE MILHÕES E QUINHENTOS MIL CRUZEIROS), correspondente à parcela constante da cláusula nº 2 do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de 07 de julho de 1983, tendo por objeto o apartamento nº 31, localizado no 3º andar, ou 4º pavimento do Condomínio Edifício "ARLANZA", em Santos, à av. Presidente Wilson nº 87, dando-lhes a mais plena, geral e irrevogável quitação, para nada mais reclamar-lhes, em tempo algum, comprometendo-se a comparecer ao Cartório que os mesmos designarem, no dia e hora marcados, para outorgar-lhes, ou a quem for por eles indicado, a Escritura de Venda e Compra do imóvel acima mencionado.

E, por ser a expressão da verdade, assina o presente instrumento, em 3 (TRES) VIAS de igual teor.

SANTOS, 04 DE OUTUBRO DE 1983.

Myrian Sion do Couto
= MYRIAN SION DO COUTO =