



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 1

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS- ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO: 0022994-58.2018.8.26.0562**

**AÇÃO: Cumprimento de Sentença- Despesas Condominiais**

**RTE: Condomínio Edifício Praia Linda**

**RDO: Marcos Szafir**

**EDUARDO ALVAREZ BASO**

Engenheiro civil, perito judicial nomeado por V. Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 6º Ofício, vem apresentar à V.Exa., **o laudo Técnico de Avaliação** referente à ação de Execução de Despesas Condominiais, em atendimento à Decisão do Exmo. Dr. Juiz de Direito as fls. 531 dos autos.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:**



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 2

---

## I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

*O presente Laudo de Avaliação trata do valor de mercado do imóvel descrito a seguir:*

Apartamento de número 601, situado de frente para a Av. Dr. Eptácio Pessoa, 426 no bairro do Boqueirão, Santos/SP, situado no sexto andar ou sétimo pavimento, com acesso pelo Hall do pavimento, por onde tem sua entrada.

Disposto de 2 (Dois) dormitórios e 2 (Duas) suítes, sala de estar, hall de circulação, copa cozinha, W.C social, lavanderia com dependência de empregada e W.C de serviço e garagem com vaga coletiva, totalizando a área de **189,86 m<sup>2</sup>**, conforme descrito na Matrícula de número 89.726 de 29 de setembro 2014 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo/SP.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 3

## II - LOCALIZAÇÃO:



AV. DR EPITÁCIO PESSOA, Nº 426,  
BOQUEIRÃO - SANTOS – SÃO PAULO.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 4

---

## II – VISTORIA DO IMÓVEL:

No dia 06 de novembro 2019, às 14h30 horas, o Perito devidamente nomeado por V.Exa. dirigiu-se ao local em questão, onde através de detalhada vistoria, pôde observar tudo o que pudesse interessar à presente lide.

---

## III – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



Foto 01 – Fachada frontal do Cond. Edifício Praia Linda.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 5



Fotos 02/04 – Vista parcial das áreas comuns do edifício.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 6



Fotos 05 e 06- Entrada Social e Sala de Estar.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 7



Fotos 07/10 – Suítes.

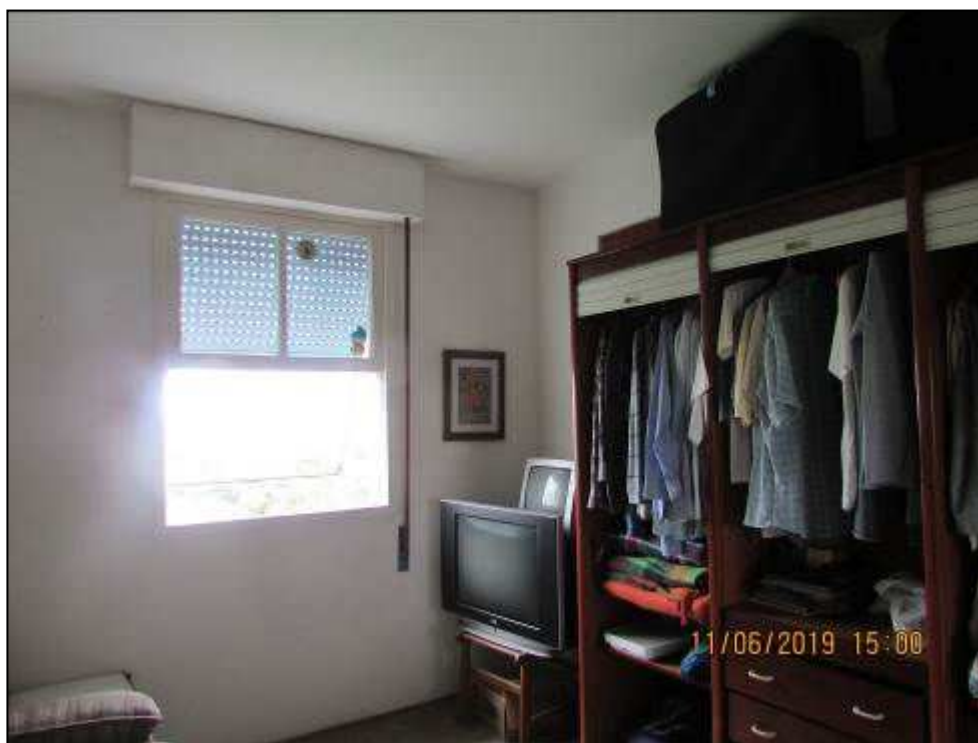


N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 8



Fotos 11/13 - Dormitório.





N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 9



Fotos 14 e 15 – Escritório e Lavanderia.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 10



Fotos 16 e 17 – Dependência de empregada e W.C de serviço



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 11



Fotos 18 e 19 – Cozinha e W.C social



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 12



Fotos 20 e 21 – Garagem com vaga coletiva.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 13

---

## IV – PARECER TÉCNICO:

### Localização

Av. Dr. Eptácio Pessoa, 426 -Boqueirão, Santos/SP.

Índice Fiscal: 3.480 m2

### Dados do Terreno

Topografia:..... Plana;

Consistência do solo:..... Seca;

Situação do terreno:..... Meio de Quadra;

Formato do terreno:..... Regular;

### Dados da Construção

Área total:..... 189,86 m<sup>2</sup>

Idade Aparente ..... 20 anos

Estrutura:..... Concreto armado

Garagem:..... Uma vaga coletiva.



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 14



N. ORDEM: 5060207976

### **Acabamentos Externos**

Fachada frontal: ... Revestimento em cerâmica;

Fachadas laterais: Revestimento em reboco com acabamentos em massa corrida;

Fachada posterior: Revestimento em reboco com acabamentos em massa corrida;

### **Acabamentos internos:**

#### **Sala:**

Piso:..... Cerâmico marrom

Paredes:..... Pintura acrílica, sobre massa corrida

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Alumínio

#### **Quartos:**

Piso:..... Cerâmico

Paredes:... Pintura acrílica, sobre massa corrida

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Madeira

#### **Banheiros:**

Piso:..... Cerâmico

Paredes:..... Azulejo decorado até o teto

Teto:..... Pintura látex



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 15

Janela:..... Alumínio

Porta:..... Madeira

### **Cozinha:**

Piso:..... Cerâmico

Paredes:..... Azulejo até o teto

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Alumínio

### **Área de Serviço:**

Piso:..... Cerâmico

Paredes:..... Azulejo até o teto

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Alumínio

Porta:..... Madeira

### **Infraestrutura urbana**

O local onde se situa o imóvel em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas pluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, energia elétrica domiciliar, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo e cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão a cabo.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 16

### **Serviços Públicos e Comunitários**

A região onde se situa o imóvel em questão é dotada dos seguintes serviços públicos e comunitários: segurança, educação, saúde, cultura, lazer.

### **Atividades Existentes no Entorno**

A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividade: *Comércio e Serviços*.

---

## **V – METODOLOGIA:**

### **Generalidades**

#### **Metodologias Aplicáveis**

Para a apuração do valor de um imóvel urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado: **Método Comparativo e Método Evolutivo.**





N. ORDEM: 78586

PAGINA: 17



N. ORDEM: 5060207976

### Método adotado: **Comparativo Direto**

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destaca o tratamento por fatores e a inferência estatística.

### Fórmula Geral

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = Ac \times Vuc$$

#### onde:

**VI** = Valor do Imóvel

**Ac** = Área construída do imóvel

**Vuc** = Valor Unitário Homogeneizado de Construção

### Área Total Construída

Conforme dados obtidos junto a inscrição imobiliária do imóvel, junto a Prefeitura Municipal de Santos/SP. a área construída de:

$$Ac = 189,86 \text{ m}^2$$



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 18

**Padrão Construtivo**

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda”.

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

- **Classe:** ..... Residencial
- **Grupo/Tipo:**..... GIII - Apartamento
- **Padrão Construtivo:**..... Médio c/ elevador

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” estão apresentados a seguir:

CLASSE	GRUPO / TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO I	1.1 Padrão Rústico (BPR)	0,05	<b>0,07</b>	0,10
		1.2 Padrão simples (BPS)	0,11	<b>0,13</b>	0,15



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 19



N. ORDEM: 5060207976

	BARRACO				
	GRUPO II  CASA	II.1 Padrão Rústico (RPR)	0,30	<b>0,35</b>	0,40
		II.2 Padrão Proletário (RPP)	0,41	<b>0,48</b>	0,55
		II.3 Padrão Econômico (RPE)	0,56	<b>0,66</b>	0,75
		II.4 Padrão Simples (RPS)	0,76	<b>0,88</b>	1,00
		II.5 Padrão Médio (RPM)	1,01	<b>1,16</b>	1,30
		II.6 Padrão Superior (RPSu)	1,31	<b>1,48</b>	1,65
		II.7 Padrão Fino (RPF)	1,66	<b>2,00</b>	2,40
		II.8 Padrão Luxo (RPL)	Acima de	<b>2,41</b>	
	GRUPO III  APARTAMENTO	III.1 Padrão Econômico (APE)	0,50	<b>0,65</b>	0,85
		sem elevador	0,86	<b>1,05</b>	1,25
		III.2 Padrão simples (APS)	1,05	<b>1,20</b>	1,40
		com elevador	1,26	<b>1,45</b>	1,65
		sem elevador			
		III.3 Padrão médio (APM)	1,41	<b>1,60</b>	1,80
		com elevador	1,66	<b>1,85</b>	2,05
		sem elevador			
	III.4 Padrão superior (APSu)	1,81	<b>2,00</b>	2,20	
	com elevador	2,21	<b>2,55</b>	2,90	



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 20



N. ORDEM: 5060207976

		III.5 Padrão Fino (APF)	Ac	<b>2,91</b>		
		III.6 Padrão Luxo (APL)	ma			
			de			
<b>COMERCIAL</b> <b>SERVICOS / INDUSTRIAL</b>	<b>GRUPO IV</b>  ESCRITÓRIO	IV.1 Padrão Econômico (APE)	0,50	<b>0,65</b>	0,80	
			sem elevador	0,81	<b>1,00</b>	1,20
		IV.2 Padrão simples (APS)	1,00	<b>1,15</b>	1,35	
			com elevador	1,21	<b>1,40</b>	1,56
			sem elevador			
		IV.3 Padrão médio (APM)	1,36	<b>1,50</b>	1,70	
			com elevador	1,56	<b>1,70</b>	1,85
			sem elevador			
		IV.4 Padrão superior (APSu)		<b>1,90</b>	2,10	
				1,71		
			com elevador	2,11	<b>2,55</b>	3,00
				IV.5 Padrão Fino (APF)	Ac	<b>3,01</b>
		IV.6 Padrão Luxo (APL)	ma			
			de			
<b>GRUPO V</b>  GALPÃO	V.1 Padrão Econômico (GPE)	0,20	<b>0,30</b>	0,40		
			0,41	<b>0,60</b>	0,80	
	V.2 Padrão Simples (GPS)	0,81	<b>1,10</b>	1,40		
	V.3 Padrão Médio (GPM)		<b>1,41</b>			
	V.4 Padrão Superior (GPSu)					
			Ac			
			ma			
			de			



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 21



N. ORDEM: 5060207976

<b>ESPECIAL</b>	<b>GRUPO VI</b>	V.1 Padrão Econômico (GPE)	0,05	<b>0,10</b>	0,15
			0,16	<b>0,20</b>	0,25
	COBERTURA	V.2 Padrão Simples (GPS)	0,26	<b>0,35</b>	0,50
		V.3 Padrão Médio (GPM)			

### Depreciação do Imóvel

Para obter-se o coeficiente de depreciação do imóvel (d) será utilizado o método combinado de *Ross-Heidecke*, conforme indicação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, cuja fórmula é a seguinte:

$$d = R + K \times (1 - R)$$

#### Onde:

**d** = Coeficiente de depreciação

**K** = Fator obtido na tabela de *Ross-Heidecke*

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 22



N. ORDEM: 5060207976

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação, de acordo com a tabela de dupla entrada (\*) apresentada a seguir:

Idade em % de duração	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,879	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 23



N. ORDEM: 5060207976

44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,644	0,622	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,115
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,326	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,256	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,278	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
00	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 24



N. ORDEM: 5060207976

(\* Fonte: Estudo “Edificações – Valores de venda”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados na Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA.

Primeiramente, calcularemos o percentual da vida útil (V%), que é obtido pela razão entre a idade e a vida útil da construção, ou seja:

$$V\% = x / V \text{ útil}$$

**Onde:**

**x** = idade da construção

**Vútil** = vida útil estimada para a construção

De acordo com a estimativa efetuada no local, o imóvel objeto possui uma idade aparente (x) de 20 anos.

A seguir, apresentamos a tabela (\*) onde constam a vida referencial e o valor residual das construções, em função do seu padrão construtivo:

Classe	Tipo	Padrão	Vida referencial (Anos)	Valor residual %
<b>Residencial</b>	Barraco	Rústico	05	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20





N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 25

		Econômico	70	20
		Simple	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simple	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simple	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústicos	60	20
		Simple	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simple	20	10
		Superior	30	10

(\*) Fonte: Estudo “Edificações – Valores de venda”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados na Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda – CAJUFA. De acordo com a tabela acima apresentada, estima-se para este tipo de imóvel uma vida útil de 60 anos e um valor residual de 20%. Assim:



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 26



N. ORDEM: 5060207976

$$V\% = 20 / 60$$

$$V\% = 0,33 = 33\%$$

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, que constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada, deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular**
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos Importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valores
- i) Sem valor

De acordo com as condições atuais do imóvel, o seu estado de conservação deve ser enquadrado como:

**b) Entre novo e regular**



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 27

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao percentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos interpolando na tabela *Hoss-Heidecke*:

$$K(\text{médio}) = 0,778$$

Assim, o percentual de depreciação física (d) será:

$$d = 0,20 + 0,778 \times (1 - 0,20)$$

$$d = 0,823$$

### **Valor Unitário Homogeneizado de Construção:**

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica da região, visando a obtenção de ofertas e transações de casas, comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – do IBAPE/SP, consistindo basicamente nas seguintes etapas:



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 28

Os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região geoeconômica, e adjacente;

A homogeneização quanto ao padrão construtivo foi baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda”;

A homogeneização da depreciação pela idade e pelo estado de conservação do imóvel, que considera os aspectos físicos e funcionais, foi efetuada de acordo com os fatores de obsolescência indicados através do critério de *Ross-Heidecke*, descrito anteriormente;

Para a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculou-se o coeficiente de variação, resultado da razão do desvio padrão pela média da amostra;

Após a análise da combinação dos diversos fatores, elegeu-se o modelo estatístico que melhor representou a pesquisa imobiliária realizada;

Foram descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentaram valor unitário além da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*out-liers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando;



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 29

Como tratamento estatístico, efetuou-se médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros;

O cálculo do intervalo de confiança da avaliação foi obtido através da *distribuição t-student*, bi-caudal para 80%, com o qual se apurou o Grau de Precisão III da Avaliação, conforme determina a NBR 14.653-2;

A pesquisa imobiliária, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima se encontram nos **Anexos nº 01 e nº 02** deste Laudo.

**Desta forma, obteve-se:**

$$V_{uc} = R\$ 4.604,52 \text{ por m}^2$$

**Valor do Imóvel:**

Conforme abordado, o valor do imóvel (VI) será obtido pela expressão:

$$VI = A_c \times V_{uc}$$

Para a data da Elaboração do Laudo, em novembro de 2019

$$VI = 189,86 \times 4.604,52$$

$$VI = R\$ 874.214,17$$



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 30



N. ORDEM: 5060207976

## VI - CONCLUSÃO:

### Nível de Rigor da Avaliação:

Considerando as diretrizes constantes dos capítulos 13 e 13.4 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, o presente Laudo é considerado fundamentado e a avaliação atingiu o **Grau III** de precisão.

### Valor do Imóvel:

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelo seguinte Valor do Imóvel:

Para a data da Elaboração do Laudo, novembro de 2019 em números redondos temos:

**VI = R\$ 874.215,00**

**(Oitocentos e setenta e quatro mil e duzentos e quinze reais).**



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 31

---

## VII – TERMO DE ENCERRAMENTO:

*O Perito dando por encerrados os seus trabalhos apresenta o respectivo LAUDO DE AVALIAÇÃO que foi impresso no anverso de 33 (Trinta e três) laudas, deste papel timbrado e a última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.*

*Santos, 18 de novembro de 2019.*

**EDUARDO ALVAREZ BASO**

CONFEA: 260.774.559-4

*Perito Nomeado*



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 32



N. ORDEM: 5060207976

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SANTOS- ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO: 0022994-58.2018.8.26.0562

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença- Despesas Condominiais.

**RTE:** Condomínio Edifício Praia Linda.

**RDO:** Marcos Szafir.

**EDUARDO ALVAREZ BASO**, Engenheiro Civil, *CREA/SP*. 5060207976, perito nomeado por V.Exa. nos autos em epígrafe, tendo entregue o LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO, vem mui respeitosamente requerer o levantamento de seus **honorários provisórios** no valor de **R\$. 1.000,00** (Um mil reais) **já depositados**, e mui respeitosamente requerer o depósito dos **honorários complementares**, o qual estima conforme demonstrativo de honorários anexo, o valor de **R\$. 1.795,00** (Um mil setecentos e noventa e cinco reais) corrigidos monetariamente, totalizando o valor de **R\$. 2.795,00** (Dois mil setecentos e noventa e cinco reais) de **honorários definitivos**. Outrossim, requer ainda, se digne V.Exe., fixar prazo para depósito imediato dessa importância, conforme disposto no art.º19 parágrafo 1º e 33ºdo C.P.C.

*Nestes Termos;*

*Pede Deferimento.*

Santos, 18 de novembro de 2018.

**EDUARDO ALVAREZ BASO**

CONFEA:260.774.559-4





N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 33

## DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS DE HONORÁRIOS

### I. DA REMUNERAÇÃO ( **R** ):

<b>Carga horária:</b>	
Vistoria;	= 1h00mn
Análise Docum.;	= 1h00mn
Edição do Laudo.	<u>= 4h30mn</u>
<b>Total</b>	<b>= 06h30mn.</b>

De acordo com o artigo 9º da Tabela de Honorários do IBAPE, revisão **abril/2019** a remuneração será de R\$. 430,00 (Quatrocentos reais) por hora trabalhada assim:

**R** = 6,50 horas trabalhadas x R\$. 430,00

**R = R\$. 2.795,00**

### II. DA DESPESA ( **D** ):

**D** = 00,00

### III. HONORÁRIOS ( **H** ):

Os honorários do profissional pelo trabalho é a soma da remuneração (**R**) acrescida de reembolso de despesas efetuadas (**D**)

**H = R + D = R\$. 2.795,00**

### IV. HONORÁRIOS COMPLEMENTARES (HC):

(\*HP = honorários Provisórios)

**HC = H - HP**

**HC = 2.795,00 - 1.000,00 = R\$. 1.795,00**



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 34



N. ORDEM: 5060207976

## FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo (padrão CNJ): 0022994-58.2018.8.26.0562**

**Nome do beneficiário do levantamento: EDUARDO ALVAREZ BASO**

**CPF/CNPJ: 801.363038-20**

**Tipo de Beneficiário:**

- ( ) Parte  
 ( ) Advogado – OAB/\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_  
 ( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_  
 ( X ) Terceiro

**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial  
 ( X ) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls. 535**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):**

**Tipo de levantamento:**

- ( ) I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];  
 ( X ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];  
 ( ) III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];  
 ( ) IV – Recolher GRU;  
 ( ) V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: EDUARDO ALVAREZ BASO

CPF/CNPJ do titular da conta: 801.363.038-20

Banco: BANCO DO BRASIL

Código do Banco:001

Agência:5537-9

Conta nº: 6081-X (ou dígito “0”) Tipo de Conta: ( X ) Corrente ( ) Poupança

**Observações:** Honorários Provisórios = R\$.1.000,00

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO** : Apartamento 3D com dependência de empregada**DATA** : 14/11/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA** : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO** : 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA** : 0,8**OBSERVAÇÃO** :**FATORES**

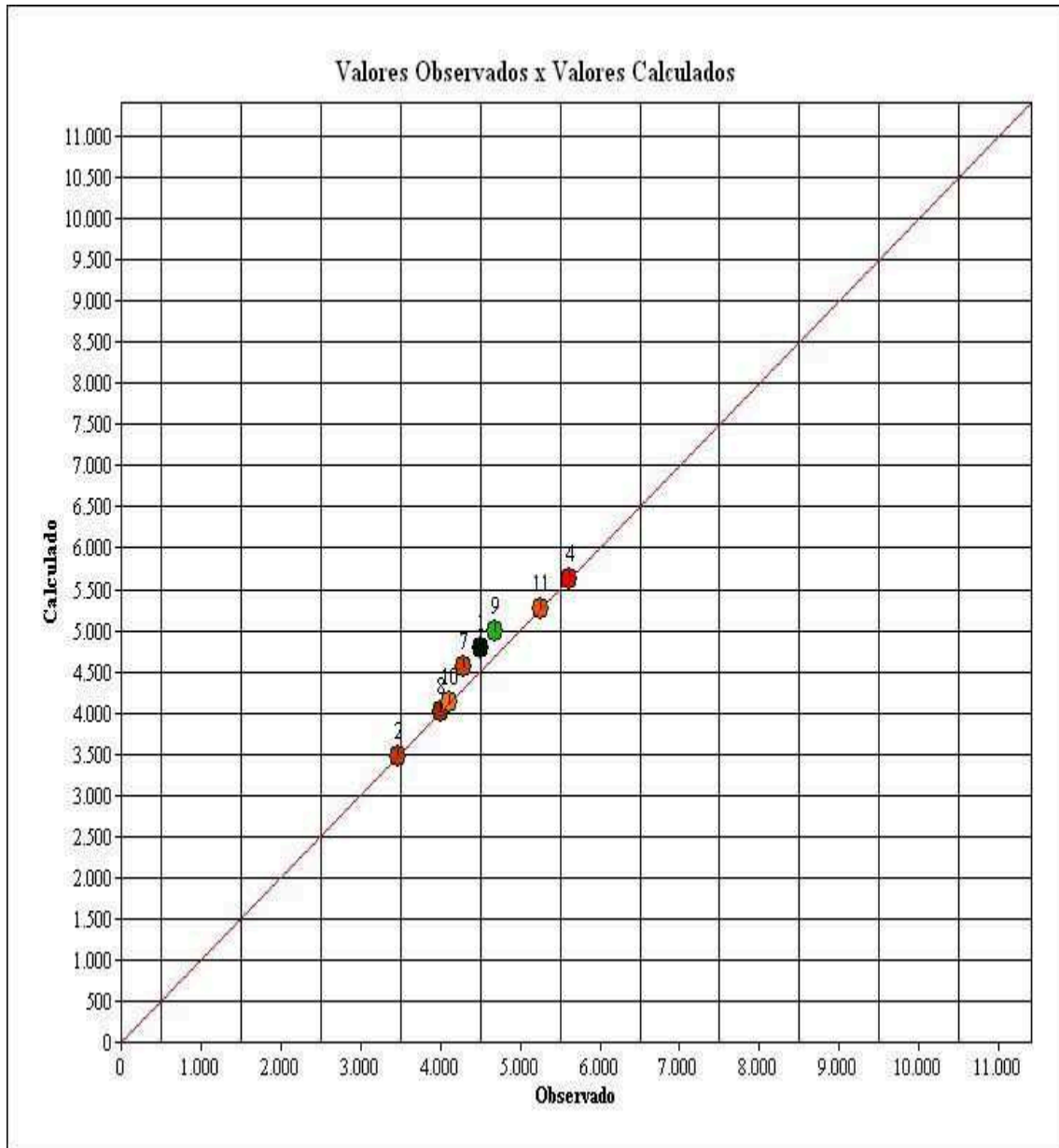
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input type="checkbox"/> Localização	3.480,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	<b>Idade</b> 20 <b>Estado de Conservação</b> B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	<b>Vagas</b> 1 <b>Acréscimo</b> 0,1

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Bartolomeu de Gusmão ,SN	4.500,00	4.785,92	1,0635
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO ,SN	3.464,05	3.473,76	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ALBERTO BACCARAT ,SN	5.612,24	5.627,98	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA GENERAL JARDIM ,SN	4.285,71	4.558,01	1,0635
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA GENERAL JARDIM ,SN	4.000,00	4.011,21	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA MARECHAL HERMES ,SN	4.687,50	4.985,33	1,0635
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA PINDORAMA ,SN	4.117,65	4.129,19	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/>	11 RUA PROFESSOR TORRES HOMEM ,SN	5.250,00	5.264,72	1,0028

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	4.500,00	4.785,92
2	3.464,05	3.473,76
4	5.612,24	5.627,98
7	4.285,71	4.558,01
8	4.000,00	4.011,21
9	4.687,50	4.985,33
10	4.117,65	4.129,19
11	5.250,00	5.264,72

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Av Dr Epitácio Pessoa 426 apartamento nº 601 Boqueirão SANTOS - SP      **Data :** 14/11/2019

**Cliente :** P 0022994-58.2018 6ªv CC -SANTOS/SP

**Área terreno m² :** 39,32

**Edificação m² :** 189,86

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 4.489,64

**Desvio Padrão :** 691,70

- 30% : 3.142,75

+ 30% : 5.836,54

**Coefficiente de Variação :** 15,4100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 4.604,52

**Desvio Padrão :** 709,12

- 30% : 3.223,16

+ 30% : 5.985,87

**Coefficiente de Variação :** 15,4000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 4.604,52

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 4.604,52000

**VALOR TOTAL (R\$):** 874.214,17

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.249,76

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.249,76

**INTERVALO MÁXIMO :** 4.959,28

**INTERVALO MÁXIMO :** 4.959,28

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : Boqueirão CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 100,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,764 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 100,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 6,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 106,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : DIEGO RICCI TELEFONE : (13)-98207288  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 273,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.785,00
PADRÃO Fp : -437,38	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.062,00
VAGAS 450,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



**R\$ 500.000**  
IPTU: R\$ 145  
Condômino: R\$ 1.000

**Boqueirão**  
Avenida Bartolomeu de Gusmão • Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
100m<sup>2</sup>

Apartamento: Apartamento residencial para Venda Boqueirão, Santos 2 dormitórios sendo 2 suítes, 1 sala, 1 vaga 100,00 m<sup>2</sup> (0)

Atualizado há 4 dias

DIEGO RICCI

Ver telefone

MENSAGEM

(13) 98207-2557(11) 99639-7396

FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO NÚMERO : SN  
 COMP. : BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 153,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 153,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 6,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 159,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : DUARTE CONSULTORA IMOBILIÁRIA TELEFONE : (13)-33231688  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.464,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.473,41
PADRÃO Fp : -336,69	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
VAGAS 346,41	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



**R\$ 530.000**  
IPTU: R\$ 140  
Condomínio: R\$ 950

**Boqueirão**  
Avenida Bartolomeu de Guarnião • Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
153m<sup>2</sup>

Atualizado há 1 mês

QUARTO CONSULTORIA  
MOBILIÁRIA

Ver telefone  
MENSAGEM

(13) 3323-1641

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALBERTO BACCARAT NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 98,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 6,00 TOTAL M² : 104,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : IMOBSANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS TELEFONE : (13)-32840000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.612,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.627,88
PADRÃO Fp : -545,49	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
VAGAS 561,22	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



**R\$ 550.000**  
IPTU: R\$ 240  
Condomínio: R\$ 650

**Boqueirão**  
Rua Alberto Baccarat • Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
98m<sup>2</sup>

Atualizado há 23 dias

IMOBILIÁRIOS  
EMPREENDIMENTOS  
MOBILIÁRIOS

(13) 3284-0013

Ver telefone

MENSAGEM

FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : EMBARÉ CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 112,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,764 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 112,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 6,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 118,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ZAP

CONTATO : CASA & JARDINS

TELEFONE : (13)-32854808

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.285,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 260,28	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.558,85
PADRÃO Fp : -416,56	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.066,76
VAGAS 428,57	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



**R\$ 480.000**  
IPTU: R\$ 153  
Condômino: R\$ 600

**Embaré**  
Rua General Jardim - Santos SP

2 quartos  
2 suites  
1 vaga  
112m<sup>2</sup>

Apartamento com churrasqueira e ar condicionado: Embaré - Frente - Todo amplo, 2 - Suites, Sala com Lavabo, copa/cozinha tipo americana, à de serviço com quarto e wc de empregada, todo com armários planejados e super conservado, garagem

Atualizado há 2 meses

CASA & JARDIM

Ver telefone: **(13) 3285-4848**

**MENSAGEM**

FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : EMBARÉ CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 120,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 6,00 TOTAL M² : 126,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : RHEMA IMÓVEIS TELEFONE : (13)-32270998  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.011,00
PADRÃO Fp : -388,79	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
VAGAS 400,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 09/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA MARECHAL HERMES NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 96,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,764 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 96,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 6,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 102,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : TORRES PRIME CONSULTORIA IMOBILIÁRIA TELEFONE : (13)-32270000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.687,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 284,69	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.985,00
PADRÃO Fp : -455,61	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.062,50
VAGAS 468,75	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



**R\$ 450.000**  
IPTU: R\$ 120  
Condômino: R\$ 320

**Boqueirão**  
Rua Marechal Hermes • Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
96m<sup>2</sup>

Atualizado há 2 meses

Apartamento com lavabi e interfere! Excelente apartamento todo reformado, com armários embutidos, ar-condicionado, dependência de empregada e ampla e esta em formato suite, podendo ser utilizado como uma terceira suite. Próximo a faculdade.

TORRES PRIME  
CONSULTORIA  
IMOBILIÁRIA

Ver telefone

MENSAGEM

(13) 3227-0032(13) 99137-6159

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PINDORAMA NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 119,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 119,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 6,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 125,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : ACHEISANTOS IMOVEIS TELEFONE : (13)-32881198  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.117,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.129,88
PADRÃO Fp : -400,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
VAGAS 411,76	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2019 às 19:12 sob o número WSTST19704191642. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022994-58.2018.8.26.0562 e código 47CDA5F.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



**R\$ 490.000**  
IPTU R\$ 120  
Condomínio R\$ 800

**Boqueirão**  
Rua Pindorama - Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
119m<sup>2</sup>

Apartamento com ar condicionado e área de serviço. Apartamento residencial em Santos com 2 dormitórios à venda, 119 m<sup>2</sup> por R\$ 490.000. Apartamento totalmente reformado e transformado para 4 Dormitórios sendo 2 Suítes, no coração do:

Atualizado há 2 meses

ACHESANTOS IMOVEIS

Ver telefone

MENSAGEM

(13) 3288-1140/(13) 98129-0504

FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR TORRES HOMEM NÚMERO : SN  
 COMP. : BAIRRO : EMBARÉ CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 100,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 100,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 6,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 106,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 525.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ZAP

CONTATO : RODA IMÓVEIS

TELEFONE : (13)-33273588

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.264,00
PADRÃO Fp : -510,28	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 525,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



**R\$ 525.000**  
IPTU: R\$ 145  
Condomínio: R\$ 458

**Embaré**  
Rua Professor Torres Homem • Santos SP

2 quartos  
2 suites  
1 vaga  
100m<sup>2</sup>

Atualizado há 1 mês

RODA IMÓVEIS

Ver telefone

MENSAGEM

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS- ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO: 0022994-58.2018.8.26.0562

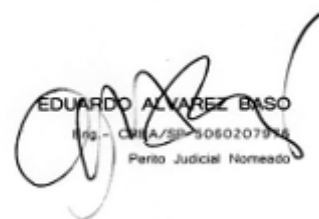
AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais.

RTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIA LINDA E OUTRO

RDO: MARCOS SZAFIR E OUTRO.

**EDUARDO ALVAREZ BASO**

*Engenheiro civil, perito judicial nomeado por V. Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 6º Ofício, vem apresentar à V.Exa. os esclarecimentos determinado em Decisão as fls. 618 dos autos, referente a contestação do Autor (fls. 612/615), ao Laudo Pericial de Avaliação.*

  
EDUARDO ALVAREZ BASO  
Eng.º - CREA/SP-5060207976  
Perito Judicial Nomeado

**ESCLARECIMENTOS.**





**I- PRELIMINAR:**

**O** Perito nomeado entregou o Laudo Pericial de Avaliação, presente aos autos, de folhas 551/605.

**O** Condomínio autor, discordando da avaliação apresentada, contesta e, apresenta quesitos ao perito de fls. 612 a 615 dos autos.

**O** Réu se manifesta de acordo, com o laudo de avaliação as fls. 616 dos autos.

**O** Meritíssimo Juiz em decisão fl. 618, determina que o perito esclareça a contestação, da parte autora.

**O que será feito prontamente a seguir:**

## II- CONTESTAÇÃO DO AUTOR:

*folhas 612 a 615 dos autos:*

“ ... Quanto ao laudo pericial apresentado, entendem os credores que **não há como concordar** com a avaliação no valor de R\$ 874.215,00 (fls. 580), haja vista que o mesmo supera em muito o real valor de mercado de um apartamento de **2 (dois) dormitórios com garagem coletiva** com aproximadamente **130,00 m2 de área útil** localizado no mesmo bairro, principalmente em um prédio com mais de 20 anos de construção... “

### 1º ESCLARECIMENTO:

Equivocada a afirmação dos credores referente ao número de dormitórios na unidade autônoma do Réu. No levantamento fotográfico do laudo oficial e na descrição do imóvel informamos: **Duas (2,0) suítes e 01 Dormitório**, o que totalizam em planta 3,0 (Três) quartos e demais cômodos existentes, atualmente sendo utilizados como: Escritório, quarto de hóspedes pavimento superior e, dependência de empregada completa (Dormitório e WC).

### - SEQUE O AUTOR EM SUA CONTESTAÇÃO:

“ ... **PRIMEIRO**, porque o valor da avaliação não guarda qualquer relação com nenhum dos 08 (oito) elementos comparativos trazidos aos autos pelo perito (fls. 590/605), cujos valores giram entre **R\$ 450.000,00 e R\$ 550.000,00**. Nesse sentido, cumprе ressaltar que a média dos elementos comparativos trazidos aos autos pelo perito informa praticamente o mesmo valor estimado pelo autor na petição de fls. 461, ou seja, **R\$ 500.000,00 ... “**



**2º ESCLARECIMENTO:**

Vejamos os elementos comparativo que compuseram o valor médio do **m2** imóveis usados, trazidos aos autos pelo perito, que informa praticamente o mesmo valor estimado pelo autor =

	<b>R\$. 4.604,52</b>	<b>m2</b>
1º Imóvel – R\$. 500.000,00 p/ 100 m2 =	<b>R\$. 5.000,00</b>	o metro quadrado
2º Imóvel – R\$. 530.000,00 p/ 153 m2 =	<b>R\$. 3.464,05</b>	o metro quadrado
3º Imóvel – R\$. 550.000,00 p/ 98 m2 =	<b>R\$. 5.612,28</b>	o metro quadrado
4º Imóvel – R\$. 480.000,00 p/ 112 m2 =	<b>R\$. 4.285,72</b>	o metro quadrado
5º Imóvel – R\$. 480.000,00 p/ 120 m2 =	<b>R\$. 4.000,00</b>	o metro quadrado
6º Imóvel – R\$. 450.000,00 p/ 96 m2 =	<b>R\$. 4.687,50</b>	o metro quadrado
7º Imóvel – R\$. 490.000,00 p/ 119 m2 =	<b>R\$. 4.117,65</b>	o metro quadrado
8º Imóvel – R\$. 525.000,00 p/ 100 m2 =	<b>R\$. 5.250,00</b>	o metro quadrado

a) Verifica-se na afirmação do autor na contestação acima que existe **concordância** na média dos elementos comparativos = R\$.4.604,52 m2

b) Não haveria razão pela não concordância no valor da média saneada, que apesar de não ser a média aritmética, é muito aproximada:

Média Saneada = **R\$.4.604,52 m2** e,

Média Aritmética = **R\$.4.552,15 m2**



c) Observa-se na tabela anterior que a média saneada ficou na região central dos valores dos elementos comparativos, com quatro elementos (4,0) acima do valor e quatro (4,0) elementos abaixo.

d) O Valor da média saneada na avaliação resultou em **R\$. 4.604,52** o metro quadrado de mercado para imóveis usados na região estudada. Ocorre que o imóvel avaliado tem área construída muito superior aos amostrados (conf. matrícula fls. 83 dos autos) tem área construída de **189,86 m2, e nada tem a haver com a área do terraço**, (assunto que trataremos a frente). O valor de **R\$ 874.215,00** resultou do produto da área total construída do apartamento do Réu **189,86 m2**, frente a média de valor de mercado, praticado na região =**R\$. 4.604,52**





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL (CNS - 11.247-4) 9 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA 89.726 FICHA 1

Santos, 29 de setembro de 2014

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O APARTAMENTO No. 601, LOCALIZADO PARTE NO 6º ANDAR OU 7º PAVIMENTO E PARTE NO ANDAR DE COBERTURA DO PRÉDIO SITUADO À AVENIDA EPITÁCIO PESSOA No. 426, confrontando no 6o. andar ou 7o. pavimento, pela frente com o hall do pavimento, por onde tem sua entrada, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e nos fundos com a área de recuo fronteira à Avenida Epitácio Pessoa, e pelo andar de cobertura, na frente com a área de recuo fronteira à Avenida Epitácio Pessoa, do lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio, e nos fundos com a circulação descoberta, contém a área útil de 131,65 m<sup>2</sup>, a área comum de 58,21 m<sup>2</sup>, e a área total construída de 189,86 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 39,32 m<sup>2</sup>. O terreno, onde foi construído o referido prédio, está descrito e caracterizado na especificação condominial, registrada sob no. 3, na Matrícula no. 68.132, deste Registro de Imóveis, em 07 de dezembro de 2.000. A convenção condominial, foi registrada sob no. 4.144, no Livro 3 - Registro Auxiliar, na mesma data.- Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 78.056.015.050.

**PROPRIETÁRIOS:** MARCOS SZAFIR, RG. nº 2.565.783 SSP-SP, CPF/MF. nº 017.689.998-72,

Protocolado em 22/10/2018 às 15:02, sob o número WSTST020702259632  
 em 22/10/2018 às 15:02, sob o número WSTST020702259632  
 em 22/10/2018 às 15:02, sob o número WSTST020702259632

CADASTRO

S	Q	L	Im	Tij	TituloLog	NomeLogradouro	Nurr	Sa	ARCON	ARTERR	TES	Nome	AN
78	056	015	050	A		EPITACIO PESSOA	0426	0601	189,86	39,32	0,30	MARCOS SZAFIR E J.SZAFIR	197

Este signatário como usual de norma utilizou área total construída, conforme matrícula 89.726 e IPTU Lanc. 78.056.015.050 da propriedade do Réu: A. Útil = 131,65 m<sup>2</sup>, A. Comum = 58,21 m<sup>2</sup>, F. Ideal = 39,22 m<sup>2</sup> e A. Total Constr. = 189,85 m<sup>2</sup>.

A seguir o perito dará providencias de **checar junto aos anunciantes, as áreas informadas no Zap imóveis, com objetivo de aferir se; tratavam-se de áreas totais construídas e/ou área útil + vaga de garagem e, caso se confirme área útil + vaga de garagem, a avaliação será refeita e o Laudo retificado, para que a avaliação fique no mesmo parâmetro, dos oito (8,0) elementos amostrais pesquisados, eliminando assim o vício da avaliação.**



DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**Ligação: 20/07/20**  
**Sr. Diogo**

**Confirmou**  
 100 m2 A. útil +  
 1vaga garagem

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

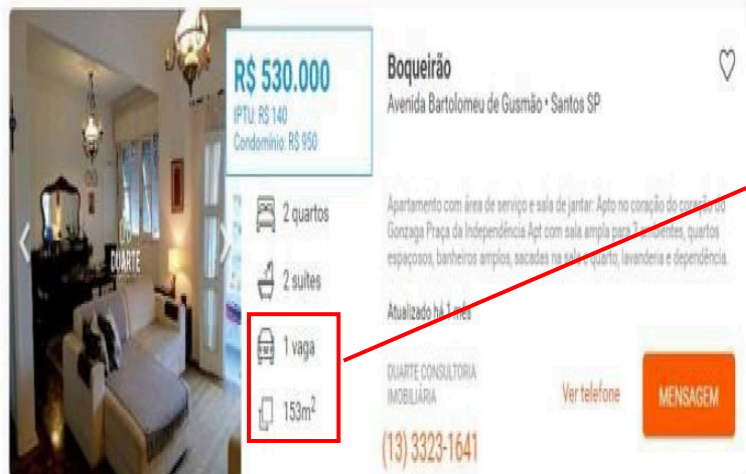


FOTO Nº 1

**Ligação: 20/07/20**  
**Sr. Bira**

**Confirmou**  
 153 m2 A. útil +  
 1vaga garagem



**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

**R\$ 550.000**  
IPTU: R\$ 240  
Condomínio: R\$ 850

**Boqueirão**  
Rua Alberto Baccarat • Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
98m²

Apartamento com área de serviço e interfone. Apartamento no bairro do Boqueirão. Fácil acesso a transportes e freiados. Excelente localização: Próximo a Avenida Conselheiro Nébias e Hospital Casa de Saúde. Possui um salão de festas. 98 m² de área útil.

Atualizado há 23 dias

IMOBENSANTOS  
EMPREENHIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS

Ver telefone  
MENSAGEM

(13) 3284-0013

**Ligação: 20/07/20**  
**Sra. Sônia**

**Confirmou**  
98 m2 A. útil +  
1 vaga garagem

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

**R\$ 480.000**  
IPTU: R\$ 153  
Condomínio: R\$ 600

**Embaré**  
Rua General Jardim • Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
112m²

Apartamento com churrasqueira e ar condicionado. Embaré - Santos - todo amplo, 2 - Suítes, Sala com Lavabo, copal/cocina tipo americana, il de serviço com quarto e wic de empregada, todo com ambientes planejados e super conservado, garagem

Atualizado há 2 meses

CASA & JARDIM

Ver telefone  
MENSAGEM

(13) 3285-4848

**Ligação: 20/07/20**  
**Sra. Cláudia**

**Confirmou**  
112 m2 A. útil +  
1 vaga garagem

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 09/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

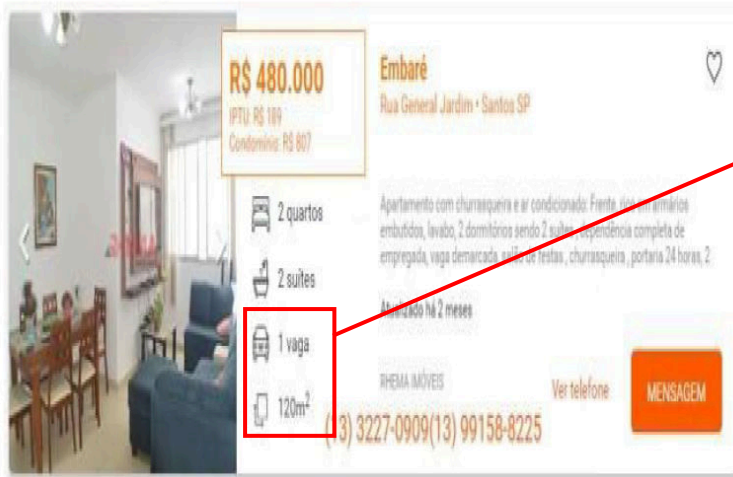


FOTO N° 1

**Ligação: 20/07/20**  
**Sra. Cida**

**Confirmou**  
**120 m2 A. útil +**  
**1 vaga garagem**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

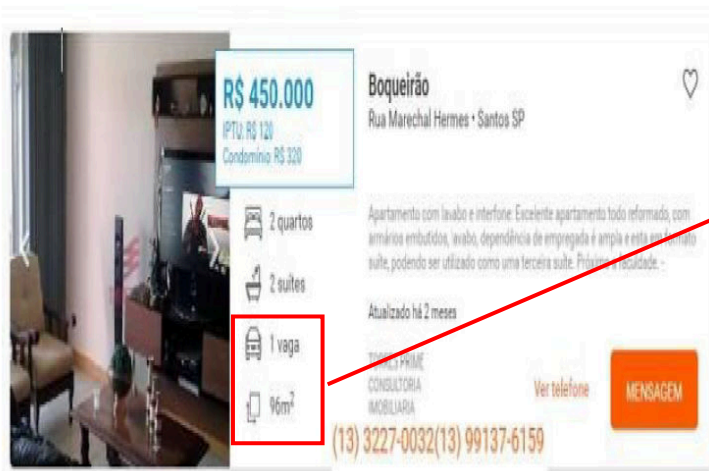


FOTO N° 1

**Ligação: 20/07/20**  
**Sr. Julio**

**Confirmou**  
**96 m2 A. útil +**  
**1 vaga garagem**



NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**Ligação: 20/07/20**  
**Sra. Ricoli**

**Confirmou**  
119 m2 A. útil +  
1 vaga garagem

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

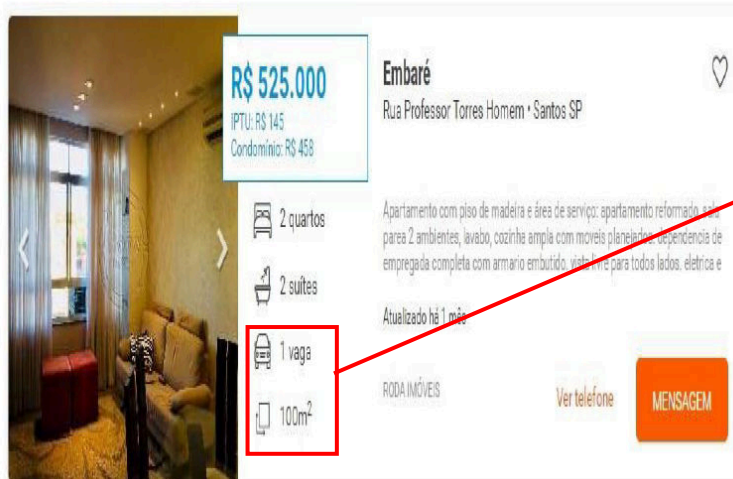


FOTO N° 1

**Ligação: 20/07/20**  
**Sra. Letícia**

**Confirmou**  
100 m2 A. útil +  
1 vaga garagem

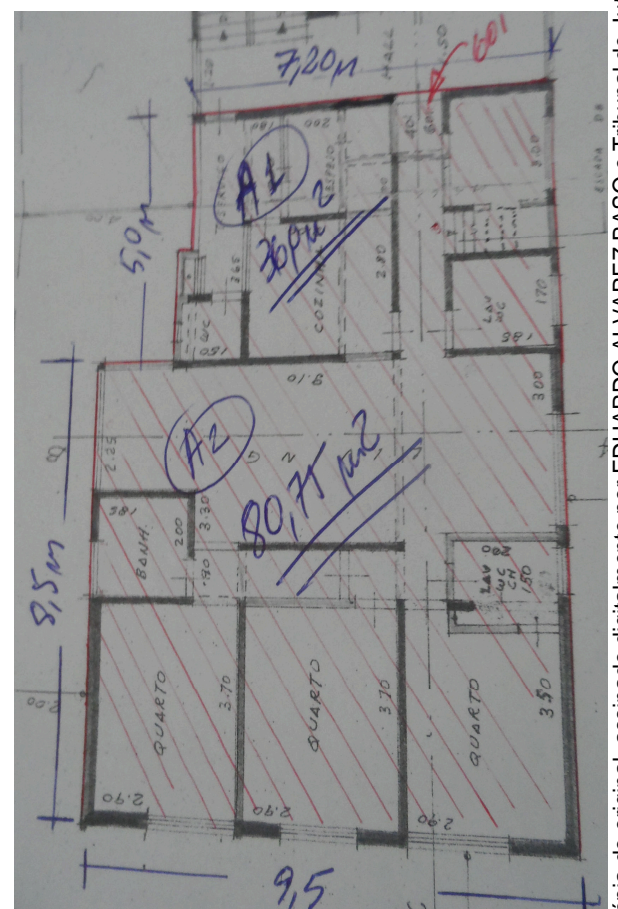
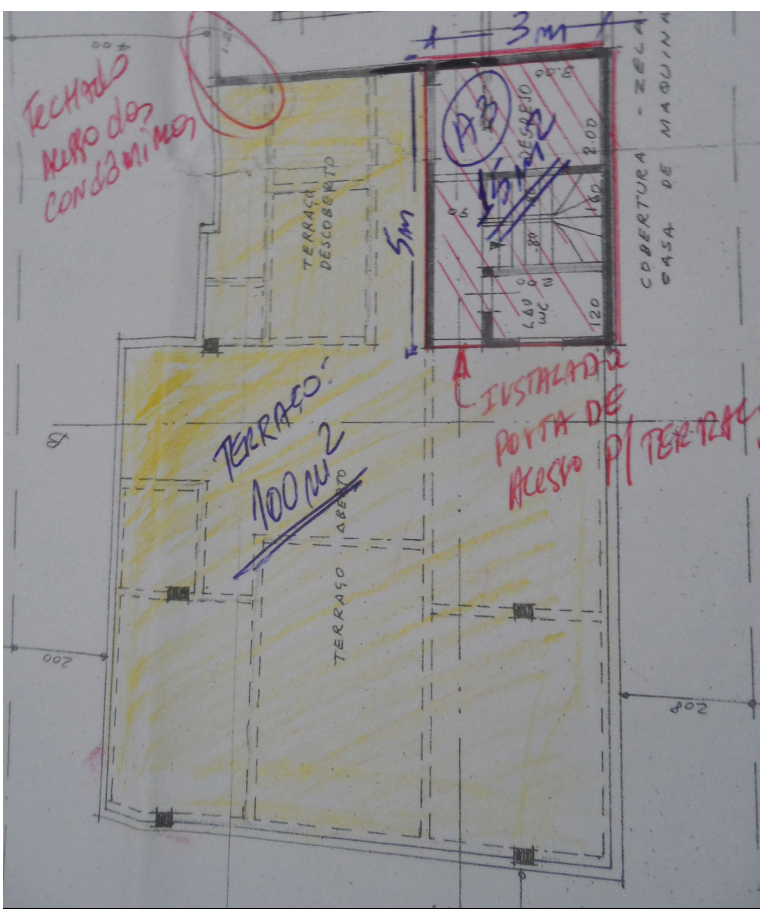
“ ... **SEGUNDO**, porque no entender dos credores, o cálculo da avaliação utilizou, por equívoco, a área comum do terraço de cobertura (189,86 m<sup>2</sup>) que pertence ao condomínio e não a área útil do apartamento (131,62 m<sup>2</sup>), o que traz para os autos um resultado absolutamente IMORAL ... ”

### **3º ESCLARECIMENTO:**

Ainda que possa haver alguma dúvida neste momento, a respeito da área total construída pertencente ao Réu de **189,86 m<sup>2</sup>**, utilizada na avaliação e, mostrar que a **área do terraço não é 189,86 m<sup>2</sup>**, mas sim, **100,00 m<sup>2</sup>** e que a mesma não foi acrescida na área do apartamento do Réu, no cálculo de avaliação, apresentaremos as áreas totalizadas do apartamento do Réu e, área do terraço em planta baixa.

**Somatórias das áreas (Apto. 601) = A1+A2+A3 = 36,0+80,75+15,0 = 131,65m<sup>2</sup> (área útil) + 58,21m<sup>2</sup> (área comum) = 189,86 m<sup>2</sup> (Área Total Construída)**

**Área do Terraço = 100 m<sup>2</sup> – Sinalizada na cor amarela na planta baixa 01.**



**Planta baixa 01 e 02 – Levantamento da área construída no terraço de cobertura e, no apartamento do Réu. As aferições realizadas em campo, mostraram que as áreas são desiguais e inconfundíveis e, incluídas na avaliação estaríamos falando de **289,86m<sup>2</sup>** e não os **189,86 m<sup>2</sup>** utilizados.**

**- SEQUE A CONTESTAÇÃO:**

“... Nesse sentido, as fotos trazidas aos autos fazem prova que o imóvel avaliado, A EXEMPLO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS, não se trata daqueles apartamentos de 02 dormitórios do padrão de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) Em resumo, trata-se de uma construção antiga, um apartamento com garagem “coletiva”, que precisa da chamada “modernização”, até mesmo para chegar em R\$ 500.000,00 de avaliação ...”

**4º ESCLARECIMENTO:**

Afirmar que os elementos comparativos utilizados como pesquisa de mercado são do padrão de R\$. 900.00,00 tem um certo exagero, pois não são; estão entre R\$ 450.000,00 a 550.000,00. A razão do valor considerado elevado na avaliação do apartamento do Réu, está na metragem quadra da área total construída 189,86 m2 utilizada na avaliação.

Em posse da planta baixa do imóvel apresentada na contestação anterior, podemos comprovar que a unidade autônoma de 601, não se trata de dois (2,0) dormitórios, mas, sim de; duas (2,0) suítes e 01 Dormitório, o que totaliza oficial de planta 3,0 (Três) quartos, além de constatações in loco, de utilização de cômodos como: Escritório, quarto de hóspedes no pavimento superior e dependência de empregada completa (Dormitório e WC).



“... Isto posto, requerem que o perito preste esclarecimentos a fim de corrigir a omissão e a inexatidão de resultados existentes (art.480 CPC/15), apresentando desde já os quesitos abaixo na forma do art. 477 do CPC/15... “

### III- DOS QUESITOS DO AUTOR:

*folhas 612/ 615 dos autos:*

#### “ ... QUESITOS DOS CREDORES:

1. DE ACORDO COM A PLANTA, MATRÍCULA DO IMÓVEL E O CÁLCULO APRESENTADO NO LAUDO, **PODE-SE AFIRMAR QUE OS DEVEDORES AINDA SE SERVEM DO USO EXCLUSIVO DE PARTE COMUM DO CONDOMÍNIO RELATIVA AO TERRAÇO DE COBERTURA NA FORMA DOS ART. 1331 CAPUT, § 5º E ART. 1340 DO CÓDIGO CIVIL?**  
**R.** Não posso afirmar essa questão, o que se vê na planta baixa do terraço de cobertura, é a existência de uma porta de acesso da unidade autônoma 601 para área de cobertura e, fechamento da porta de acesso ao terraço pela área comum, questões relacionadas ao **(PROCESSO: 0002715.61.2012.8.26.0562, Nº de Ordem 343/12- 6ªVCC)**
2. DE ACORDO COM A PLANTA, MATRÍCULA DO IMÓVEL E O CÁLCULO APRESENTADO NO LAUDO, **PODE-SE AFIRMAR QUE O FECHAMENTO DA PORTA DE ACESSO PELO HALL DO PAVIMENTO DE COBERTURA AINDA PERSISTE, SENDO QUE A ABERTURA DE PORTA PARA O INTERIOR DA UNIDADE 601 EXCLUI PERMANENTEMENTE A UTILIZAÇÃO DO TERRAÇO DE COBERTURA PELOS DEMAIS CONDÔMINOS NA FORMA DO ART. 1335, INC. I E II DO CÓDIGO CIVIL?**



**R.** Não há neste quesito a contestação direta e objetiva ao laudo de avaliação oferecido aos autos, mas sim, questões relacionadas a um processo anterior, onde tive a honra de auxiliar a justiça (**PROCESSO: 0002715.61.2012.8.26.0562, Nº de Ordem 343/12- 6ªVCC**), e não vejo fundamento algum abordá-lo neste caso em questão.

- 3. DE ACORDO COM A PLANTA, MATRÍCULA DO IMÓVEL E O CÁLCULO APRESENTADO NO LAUDO, PODE-SE AFIRMAR QUE A ÁREA DO TERRAÇO NÃO FAZ PARTE DA UNIDADE AUTÔNOMA 601 ESPECIFICADA NA MATRÍCULA 68132 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, MAS ESTÁ SENDO LEVADA EM CONTA PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL?**

**R.** Correto; a área do terraço não faz parte da unidade autônoma 601 e, não está sendo utilizada na avaliação. Claramente perceptível em todo o exposto anteriormente.

- 4. DE ACORDO COM A PLANTA, MATRÍCULA DO IMÓVEL E O CÁLCULO APRESENTADO NO LAUDO, PODE-SE AFIRMAR QUE A ÁREA DO TERRAÇO NÃO FAZ PARTE DA FRAÇÃO IDEAL ATRIBUÍDA A UNIDADE AUTÔNOMA 601 NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, MAS ESTÁ SENDO LEVADA EM CONTA PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL?**

**R.** Reitero ser um equívoco dos credores essa hipótese, de inclusão da área do terraço na avaliação da unidade 601.

- 5. DE ACORDO COM A PLANTA, MATRÍCULA DO IMÓVEL E O CÁLCULO APRESENTADO NO LAUDO, PODE-SE AFIRMAR QUE A ÁREA TOTAL OCUPADA DE FORMA EXCLUSIVA PELA UNIDADE 601, INCLUINDO O TERRAÇO DE COBERTURA, É MAIOR QUE A FRAÇÃO IDEAL ATRIBUÍDA A UNIDADE TANTO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL COMO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, CONTRARIANDO ASSIM O DISPOSTO NO ART. 1332, I E II DO CÓDIGO CIVIL, MAS ESTÁ SENDO LEVADA EM CONTA PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL?**



R. Após esclarecimentos anteriores creio que neste momento, não resta dúvida sobre a utilização da área do terraço de cobertura de 100 m<sup>2</sup>, na avaliação da unidade autônoma 601.

6. DE ACORDO COM A PLANTA, MATRÍCULA DO IMÓVEL E O CÁLCULO APRESENTADO NO LAUDO, **PODE-SE AFIRMAR QUE A UNIDADE 601 FAZ USO PRIVATIVO DA ÁREA DO TERRAÇO DO CONDOMÍNIO DE FORMA IRREGULAR, SEM APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO OU DE PROJETOS APROVADOS JUNTO A MUNICIPALIDADE, APODERANDO-SE ASSIM DE ÁREA COMUM DO EDIFÍCIO, MAS ESTÁ SENDO LEVADA EM CONTA PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL?**

R. Não há neste quesito a contestação direta e objetiva ao laudo de avaliação oferecido aos autos, mas sim, questões relacionadas a outro **(PROCESSO: 0002715.61.2012.8.26.0562, Nº de Ordem 343/12- 6ªVCC)**, e não vejo fundamento algum abordá-lo neste caso em questão.



**IV- CONCLUSÃO:**

Este signatário aprofundando-se em investigar possíveis falhas na avaliação oficial do imóvel do Réu, consultou os anunciantes dos oito (8,0) imóveis utilizados como elementos comparativos de mercado e, **constatou junto aos anunciantes, que as publicações referiam-se a área útil + vaga de garagem, e não área total construída, o que difere da área total construída 189,86 m2 utilizada pelo perito na avaliação do imóvel, provocando vício no cálculo, Haja vista a falta de paridade do campo amostral, com o imóvel avaliado. Isto posto;** o perito assume o lapso fortuito e refaz a avaliação, **retificando a conclusão do laudo pericial de avaliação** as fls. 580 dos autos. Nos termos:

Área útil do imóvel do Réu + Área de garagem

**Área útil + A. garagem coletiva = (131,65 + 12,00) m2 = 143,65 m2.**

Dessa forma se refaz a avaliação nos mesmos parâmetros das áreas dos elementos comparativos de mercado; (A. útil + A. de garagem (**12m2**)), obtendo-se o **valor do imóvel (VI) retificado** em anexos e na expressão:

**onde:**

**VI** = Valor do Imóvel;

**Au+G** = Área útil do imóvel + Área de Garagem;

**Vuc** = Valor Unitário Homogeneizado de Construção.

$$\mathbf{VI = Au+G \times Vuc}$$

$$\mathbf{VI = 143,65 \times 4.597,67}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 660.455,00}$$

**(Seiscentos e sessenta mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais)**

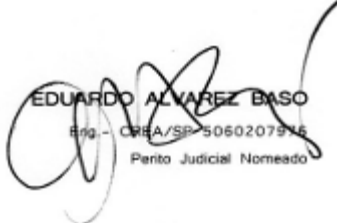
Para a data da elaboração do laudo oficial, **Novembro de 2019.**



## V – TERMO DE ENCERRAMENTO:

O Perito nomeado dando por encerrado os seus **esclarecimentos**, apresenta sua manifestação em 39 (trinta e nove) laudas e anexos, ambos digitalizados, enviados no peticionamento digital (e-SAJ/TJSP), assinadas por certificação digital, para todos os fins de Direito.

Santos, 24 de julho de 2020.

  
EDUARDO ALVAREZ BASO  
Eng.º CREA/SP-5060207976  
Perito Judicial Nomeado



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SANTOS- ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO: 0022994-58.2018.8.26.0562**

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais.

**RTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIA LINDA E OUTRO

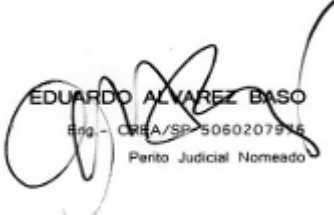
**RDO:** MARCOS SZAFIR E OUTRO.

**EDUARDO ALVAREZ BASO**, Engenheiro Civil, CREA/SP. 5060207976, perito nomeado por V.Exa. nos autos em epigrafe, tendo entregue o LAUDO PERICIAL, vem mui respeitosamente requerer o deposito dos honorários complementares, o qual estimou, o valor **1.795,00** (Um mil setecentos e noventa e cinco reais), Outrossim, requer ainda, se digne V.Exe., fixar prazo para depósito imediato dessa importância, conforme disposto no art.º19 parágrafo 1º e 33ºdo C.P.C.

*Nestes Termos;*

*Pede Deferimento.*

Santos, 24 de julho de 2020.

  
EDUARDO ALVAREZ BASO  
Eng.º - CREA/SP-5060207976  
Perito Judicial Nomeado

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : Boqueirão CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M² : 112,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : DIEGO RICCI TELEFONE : (13)-982072377  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	50,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.050,00
		VARIAÇÃO : 1,01

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



**R\$ 500.000**  
IPTU: R\$ 145  
Condomínio: R\$ 1.000

**Boqueirão**  
Avenida Bartolomeu de Gusmão • Santos SP

2 quartos  
2 suites  
1 vaga  
100m<sup>2</sup>

Apartamento: Apartamento residencial para Venda Boqueirão, Santos 2 dormitórios sendo 2 suítes, 1 sala, 1 vaga 100,00 m<sup>2</sup> útil

Atualizado há 4 dias

DIEGO RICCI

Ver telefone

MENSAGEM

(13) 98207-2557(11) 99639-7396

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 153,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M² : 165,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00

IMOBILIÁRIA : ZAP

CONTATO : DUARTE CONSULTORA IMOBILIÁRIA

TELEFONE : (13)-33231644

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	34,64	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.464,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.498,00
		VARIAÇÃO : 1,01

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



**R\$ 530.000**  
IPTU: R\$ 140  
Condomínio: R\$ 950

**Boqueirão**  
Avenida Bartolomeu de Gusmão • Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
153m<sup>2</sup>

Apartamento com área de serviço e sala de jantar: Apto no coração do coração do Gonzaga Praça da Independência Apt com sala ampla para 3 ambientes, quartos espaçosos, banheiros amplos, sacadas na sala e quarto, lavanderia e dependência.

Atualizado há 1 mês

DUARTE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Ver telefone

MENSAGEM

(13) 3323-1641

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALBERTO BACCARAT NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M² : 110,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : IMOBSANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS TELEFONE : (13)-32840000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	56,12	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.612,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.668,00
		VARIAÇÃO : 1,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 11:45 sob o número WSTST20702259632. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022994-58.2018.8.26.0562 e código 5710D41.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



**R\$ 550.000**  
IPTU: R\$ 240  
Condomínio: R\$ 650

**Boqueirão**  
Rua Alberto Baccarat • Santos SP

2 quartos  
2 suites  
1 vaga  
98m<sup>2</sup>

Atualizado há 23 dias

IMOB SANTOS  
EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS

Ver telefone

MENSAGEM

(13) 3284-0013

FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : EMBARÉ CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M² : 124,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : CASA & JARDINS TELEFONE : (13)-32854848  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	42,86	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.285,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.328,57
		VARIAÇÃO : 1,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 11:45:40 sob o número WJST20702259632. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022994-58.2018.8.26.0562 e código 5710D41.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



**R\$ 480.000**  
IPTU: R\$ 153  
Condomínio: R\$ 600

**Embaré**  
Rua General Jardim • Santos SP

2 quartos  
2 suites  
1 vaga  
112m<sup>2</sup>

Apartamento com churrasqueira e ar condicionado. Embaré - Frente - Todo amplo, 2 - Suites, Sala com Lavabo, copa/cozinha tipo americana, á de serviço com quarto e wc de empregada, todo com armários planejados e super conservado, garagem

Atualizado há 2 meses

CASA & JARDINS  
Ver telefone  
**MENSAGEM**

**(13) 3285-4848**

FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : EMBARÉ CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M² : 132,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00

IMOBILIÁRIA : ZAP

CONTATO : RHEMA IMÓVEIS

TELEFONE : (13)-32270900

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	40,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.040,00
		VARIAÇÃO : 1,01

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 09/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



**R\$ 480.000**  
IPTU: R\$ 189  
Condomínio: R\$ 807

**Embaré**  
Rua General Jardim • Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
120m<sup>2</sup>

Atualizado há 2 meses

Apartamento com churrasqueira e ar condicionado: Frente, rico em armários embutidos, lavabo, 2 dormitórios sendo 2 suítes, dependência completa de empregada, vaga demarcada, salão de festas, churrasqueira, portaria 24 horas, 2

RHEMA IMÓVEIS  
Ver telefone  
MENSAGEM

(13) 3227-0909(13) 99158-8225

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA MARECHAL HERMES NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 96,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M² : 108,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : TORRES PRIME CONSULTORIA IMOBILIÁRIA TELEFONE : (13)-32270000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	46,88	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.687,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.734,00
		VARIAÇÃO : 1,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 11:45 sob o número WSTST20702259632. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022994-58.2018.8.26.0562 e código 5710D41.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



**R\$ 450.000**  
IPTU: R\$ 120  
Condomínio: R\$ 320

**Boqueirão**  
Rua Marechal Hermes • Santos SP

2 quartos  
2 suites  
1 vaga  
96m<sup>2</sup>

Apartamento com lavabo e interfere: Excelente apartamento todo reformado, com armários embutidos, lavabo, dependência de empregada é ampla e esta em formato suite, podendo ser utilizado como uma terceira suite. Próximo a faculdade. -

Atualizado há 2 meses

TORRES PRIME  
CONSULTORIA  
IMOBILIARIA

Ver telefone

MENSAGEM

(13) 3227-0032(13) 99137-6159

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PINDORAMA NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 119,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M² : 131,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00  
 IMOBILIÁRIA : ZAP  
 CONTATO : ACHEISANTOS IMOVEIS TELEFONE : (13)-32881144  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	41,18	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.117,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.158,00
		VARIAÇÃO : 1,01

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



**R\$ 490.000**  
IPTU: R\$ 120  
Condomínio: R\$ 800

**Boqueirão**  
Rua Pindorama • Santos SP

2 quartos  
2 suítes  
1 vaga  
119m<sup>2</sup>

Apartamento com ar condicionado e área de serviço. Apartamento residencial em Santos com 2 dormitórios à venda, 119 m<sup>2</sup> por R\$ 490.000. Apartamento totalmente reformado e transformado para 4 Dormitórios sendo 2 Suítes, no coração do

Atualizado há 2 meses

ACHEISANTOS IMOVEIS [Ver telefone](#) [MENSAGEM](#)

**(13) 3288-1140(13) 98129-0504**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR TORRES HOMEM NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : EMBARÉ CIDADE : SANTOS - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M² : 112,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 525.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00

IMOBILIÁRIA : ZAP

CONTATO : RODA IMÓVEIS

TELEFONE : (13)-33273538

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	52,50	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.302,50
		VARIAÇÃO : 1,01



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



**R\$ 525.000**  
IPTU: R\$ 145  
Condomínio: R\$ 458

**Embaré**  
Rua Professor Torres Homem • Santos SP

2 quartos  
2 suites  
1 vaga  
100m<sup>2</sup>

Apartamento com piso de madeira e área de serviço: apartamento reformado, sala para 2 ambientes, lavabo, cozinha ampla com moveis planejados. dependencia de empregada completa com armario embutido. vista livre para todos lados. eletrica e

Atualizado há 1 mês

RODA IMÓVEIS [Ver telefone](#) [MENSAGEM](#)

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO :** 3DORMITORIOS C/ DEP. COMPLETA-BOUEIRAO**DATA :** 23/07/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 1**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

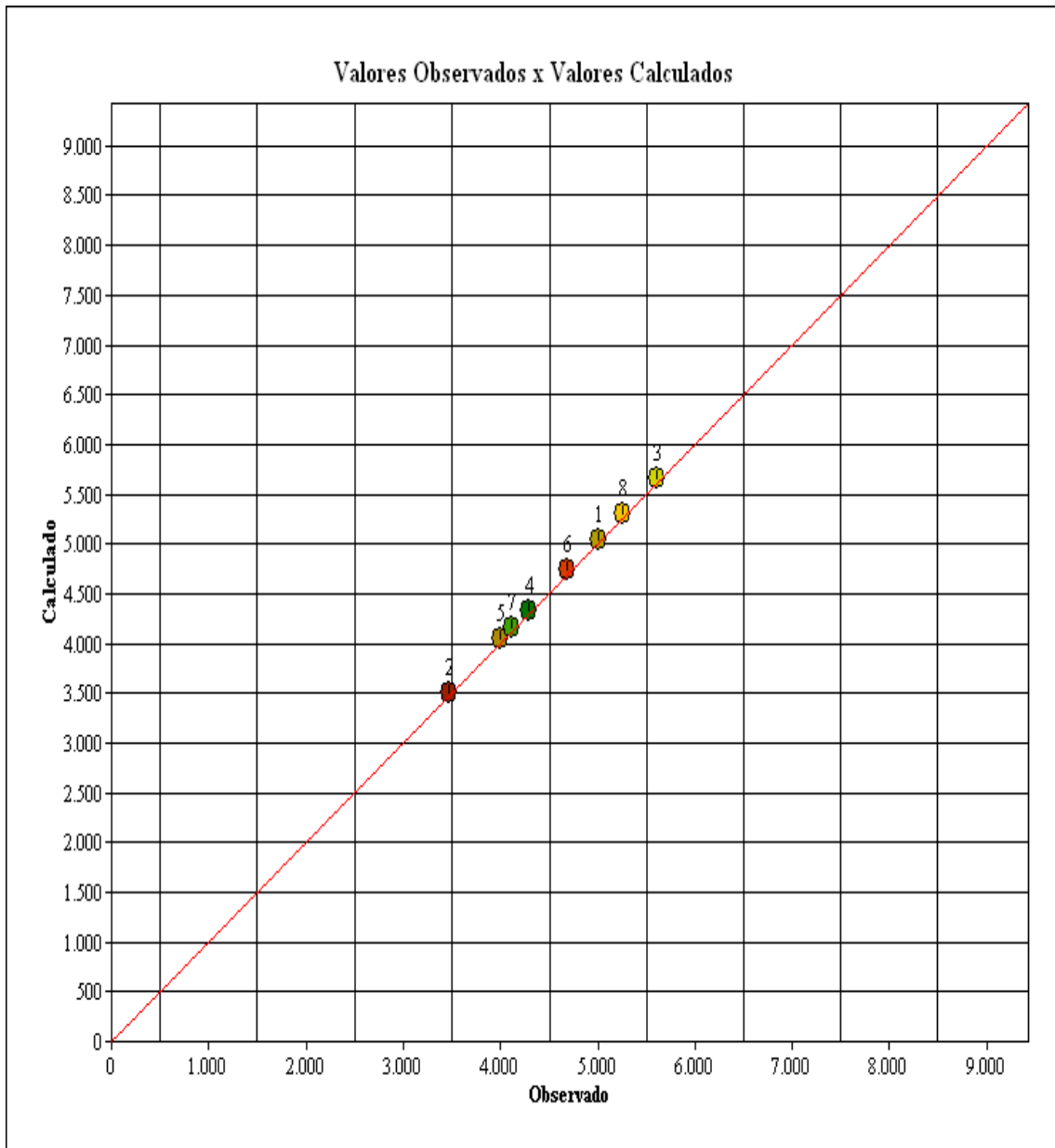
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	3.480,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 20 <b>Estado de Conservação</b> B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	apartamento médio c/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 1 <b>Acréscimo</b> 0,01

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Bartolomeu de Gusmão ,SN	5.000,00	5.050,00	1,0100
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO ,SN	3.464,05	3.498,69	1,0100
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ALBERTO BACCARAT ,SN	5.612,24	5.668,37	1,0100
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA GENERAL JARDIM ,SN	4.285,71	4.328,57	1,0100
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA GENERAL JARDIM ,SN	4.000,00	4.040,00	1,0100
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MARECHAL HERMES ,SN	4.687,50	4.734,38	1,0100
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA PINDORAMA ,SN	4.117,65	4.158,82	1,0100
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA PROFESSOR TORRES HOMEM ,SN	5.250,00	5.302,50	1,0100

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	5.000,00	5.050,00
2	3.464,05	3.498,69
3	5.612,24	5.668,37
4	4.285,71	4.328,57
5	4.000,00	4.040,00
6	4.687,50	4.734,38
7	4.117,65	4.158,82
8	5.250,00	5.302,50

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : RUA EPITÁCIO PESSOAL 426 601 BOQUEIRÃO SANTOS - SP      Data : 23/07/2020

Cliente : P.0022994-58.2018.8.26.0562 - 6ª VCC/SANTOS/SP.

Área terreno m² : 1.050,00

Edificação m² : 143,65

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.552,14

Desvio Padrão : 714,97

- 30% : 3.186,50

+ 30% : 5.917,79

Coefficiente de Variação : 15,7100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.597,67

Desvio Padrão : 722,12

- 30% : 3.218,37

+ 30% : 5.976,97

Coefficiente de Variação : 15,7100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.597,67

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.597,67000

VALOR TOTAL (R\$): 660.455,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.236,41

INTERVALO MÍNIMO : 4.236,41

INTERVALO MÁXIMO : 4.958,93

INTERVALO MÁXIMO : 4.958,93

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

6ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 36/38, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3600, Santos-SP - E-mail: santos6cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0022994-58.2018.8.26.0562**  
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Praia Linda e outro**  
 Executado: **Marcos Szafir e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Joel Birello Mandelli**

Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença.

Houve a penhora do imóvel, conforme decisão de fls. 486/487.

Nomeado Perito para proceder avaliação, apresentou laudo (fls. 551/605) e esclarecimentos (fls. 626/643).

**Decido:**

Com efeito, o laudo pericial oficial de fls. 551/605 e posteriormente os esclarecimentos apresentados pelo Perito às fls. 626/643, mostram-se detalhados e conclusivos. Foi bem elaborado. O trabalho do expert se reveste do caráter de imparcialidade e dispõe de elementos ao livre convencimento do juízo.

Assim, HOMOLOGO o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 551/605 e 626/643, fixando o valor da avaliação do imóvel penhorado em R\$ 660.455,00 para novembro de 2019, que deverá ser atualizado à época de eventual licitante em leilão.

Para efetuar o leilão nomeio **MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL** (telefone nº 11-3052-1268).

O procedimento de Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, devendo ainda, constar que eventual arrematante estará responsável pelas despesas condominiais vencidas até sua imissão na posse.

Competirá ao exequente providenciar a publicação e conferência do edital, juntando os documentos atualizados e providenciando o necessário à eficácia do ato.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

6ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 36/38, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3600, Santos-SP - E-mail: santos6cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.canaljudicial.com.br/megaleilões>, nos quais serão captados lances, não inferiores ao valor do débito e mesmo que abaixo do valor de avaliação, não inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela JUCESP, Sr. Fernando Cerello, Jucesp nº 844, ambos habilitados pelo TJ/SP. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

A experiência tem mostrado que a inclusão logo no edital do primeiro leilão, da faculdade prevista no artigo 895 do CPC acaba por provocar inúmeros incidentes desnecessários, retardando a alienação e o andamento do processo. Muito embora seja faculdade do interessado, e se a matéria for suscitada será objeto de apreciação e decisão pelo juízo, desnecessária a menção ao dispositivo no edital do primeiro leilão. Assim, e salvo tempestiva manifestação em sentido contrário do credor, providencie a empresa leiloeira nomeada, a supressão de qualquer menção a faculdade estabelecida no dispositivo acima.

Intimem-se a empresa nomeada para indicar as datas do praxeamento, que deverá ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da publicação deste despacho.

Fls. 697/698: providencie o exequente a juntada de cópia da decisão que revogou a determinação de penhora no rosto destes autos em favor do terceiro cadastrado

Prazo: 10 dias.

Intime-se.

Santos, 27 de novembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**