

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 7^a Vara Cível da
Comarca de Santos - SP**

Processo n^o 0019758-98.2018.8.26.0562
Cartório da 7^a Vara Cível

MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA, engenheira civil,
registrada no Conselho Regional de Engenharia - CREA-SP sob o n^o
98.653/D, Perita Judicial nomeada para servir na **AÇÃO DE**
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO**
ALLAMANDA em face de **MARCO ANTONIO DA SILVA COSTA**, em
curso por esse D. Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa.
apresentar seu trabalho consubstanciado no seguinte

L A U D O
P E R I C I A L

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

1) OBJETIVO

Tem o presente trabalho o objetivo de avaliar o imóvel abaixo descrito.

2) VISTORIA

Nomeada por V. Exa. e devidamente compromissada para servir nos autos, a Avaliadora Judicial dirigiu-se ao local em questão, acompanhada pelo zelador do edifício, Sr. Sergio, onde em minuciosa vistoria pôde observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

2.1) LOCALIZAÇÃO

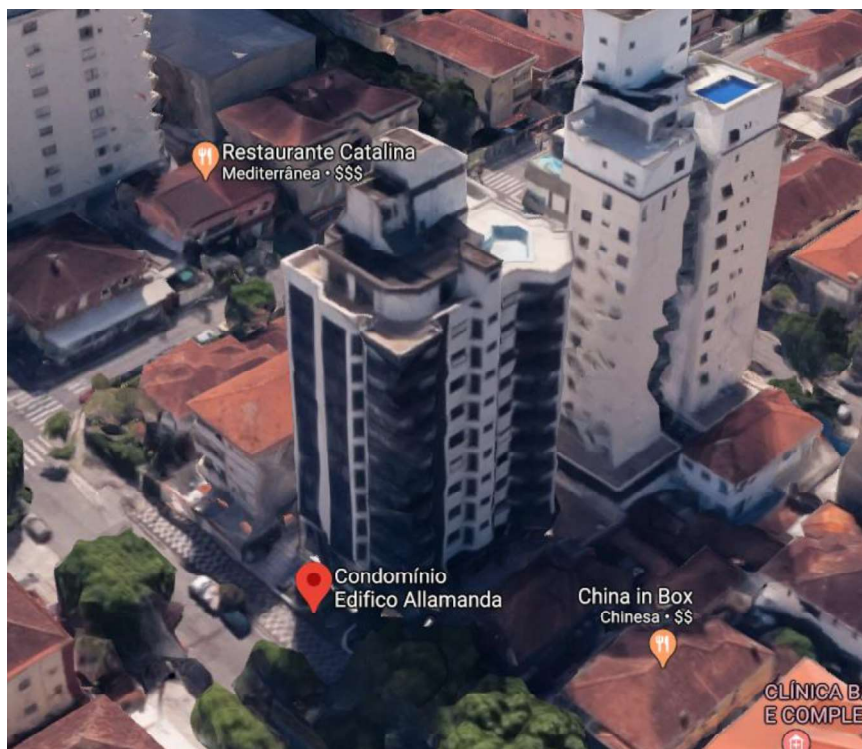
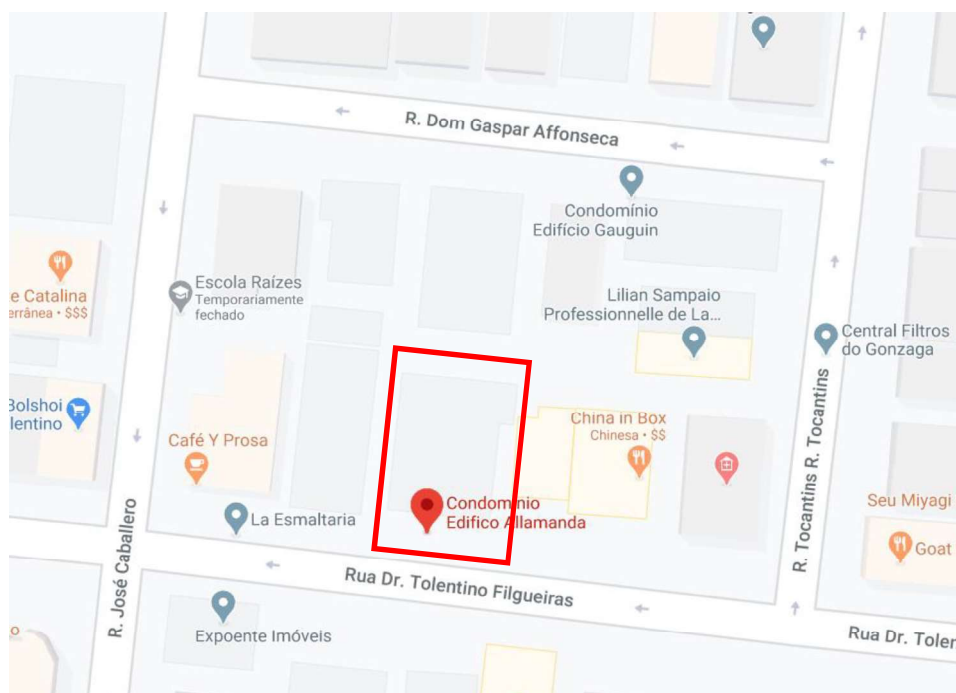
O imóvel a ser avaliado é o apartamento de cobertura n^o 91 do Edifício Allamanda, localizado à Rua Tolentino Filgueiras n^o 60, bairro Gonzaga, em Santos.

A propriedade avalianda situa-se em região de uso predominantemente residencial com comércio na redondeza. É servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo nas proximidades.

Segundo zoneamento da Prefeitura de Santos, o imóvel localiza-se na Zona Residencial Turística.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A quadra onde está inserido o edifício é completada pela Rua José Caballero, Rua Dom Gaspar Afonseca e Rua Tocantins, conforme demonstrado no mapa retirado do aplicativo Google, a seguir:



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

2.2) DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Edifício Allamanda está locado em terreno seco, plano e regular, cuja área pertencente ao apartamento 91 é de 121,44m², conforme dados fornecidos pela Prefeitura Municipal (vide anexo 1).

O condomínio foi edificado em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria e coberto por laje impermeabilizada.

A edificação é composta por 13 pavimentos, sendo subsolo, térreo, mezanino, 8 pavimentos tipo e a cobertura duplex. Há um apartamento por andar, totalizando 9 unidades no edifício.

Há no total 37 vagas de garagem demarcadas, distribuídas entre os pavimentos subsolo e térreo. As 5 vagas da unidade 91 estão localizadas no subsolo.

O edifício possui serviço de portaria 24 horas, estando a mesma localizada no pavimento térreo junto ao hall social. No mezanino estão a zeladoria e o salão de festas, que possui 2 salões, 2 banheiros e cozinha.

O acesso aos pavimentos é realizado através de dois elevadores (social e de serviço) e uma escadaria.

Externamente o edifício é revestido em cerâmica e mármore branco. As esquadrias são em alumínio e vidro.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

O hall social possui piso revestido por granito, paredes revestidas por grafiato e o forro é lambril de madeira. A porta de acesso é de vidro temperado.

As escadarias e corredores de distribuição dos pavimentos possuem piso de granilite e paredes revestidas por pintura sobre massa corrida. Os corrimãos são de alumínio.

O **apartamento 91** é duplex de cobertura, localizado no nono e décimo andar ou décimo segundo e décimo terceiro pavimento.

O pavimento inferior possui cozinha, área de serviço, dependência de empregada com dois quartos e banheiro, copa, duas salas sendo uma com dois ambientes e a outra com sacada, lavado, banheiro social, dois dormitórios e duas suítes sendo a principal com closet e sacada.

O pavimento superior possui salão com dois ambientes e sacada, lavabo, escritório, bar, cozinha, churrasqueira, sauna, banheiro e piscina.

O piso da unidade é revestido por granito nas cozinhas, área de serviço, copa, lavabos, sala com sacada, escadaria, salão e bar; por cerâmica nos banheiros, sauna e área externa; e por laminado de madeira nas demais áreas.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

As paredes são revestidas por pintura sobre massa corrida, com exceção de uma parede na sala e uma parede no salão que são em grafiato. Os banheiros, cozinhas e área de serviço possuem azulejo até o teto. Na área do bar há duas paredes revestidas por mármore branco.

O corrimão da escada é de madeira.

A piscina é revestida por cerâmica e o guarda corpo é de alumínio.

Há claraboias para iluminação na escadaria e no escritório.

As esquadrias são de alumínio, as portas internas são de madeira, as portas da sauna e do banheiro na área da piscina são de alumínio e a porta de acesso à piscina é de vidro temperado.

2.3) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O apartamento 91 possui estado de conservação deficiente, com sinais de infiltração de água em paredes e lajes, deterioração de alguns revestimentos e pontos de energia expostos.

O Edifício Allamanda apresenta bom estado de conservação.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3) MEMORIAL FOTOGRÁFICO

A seguir apresentaremos algumas fotos elucidativas.

FOTO Nº 1 - Vista da fachada do Edifício Allamanda com frente para a Rua Tolentino Filgueiras.



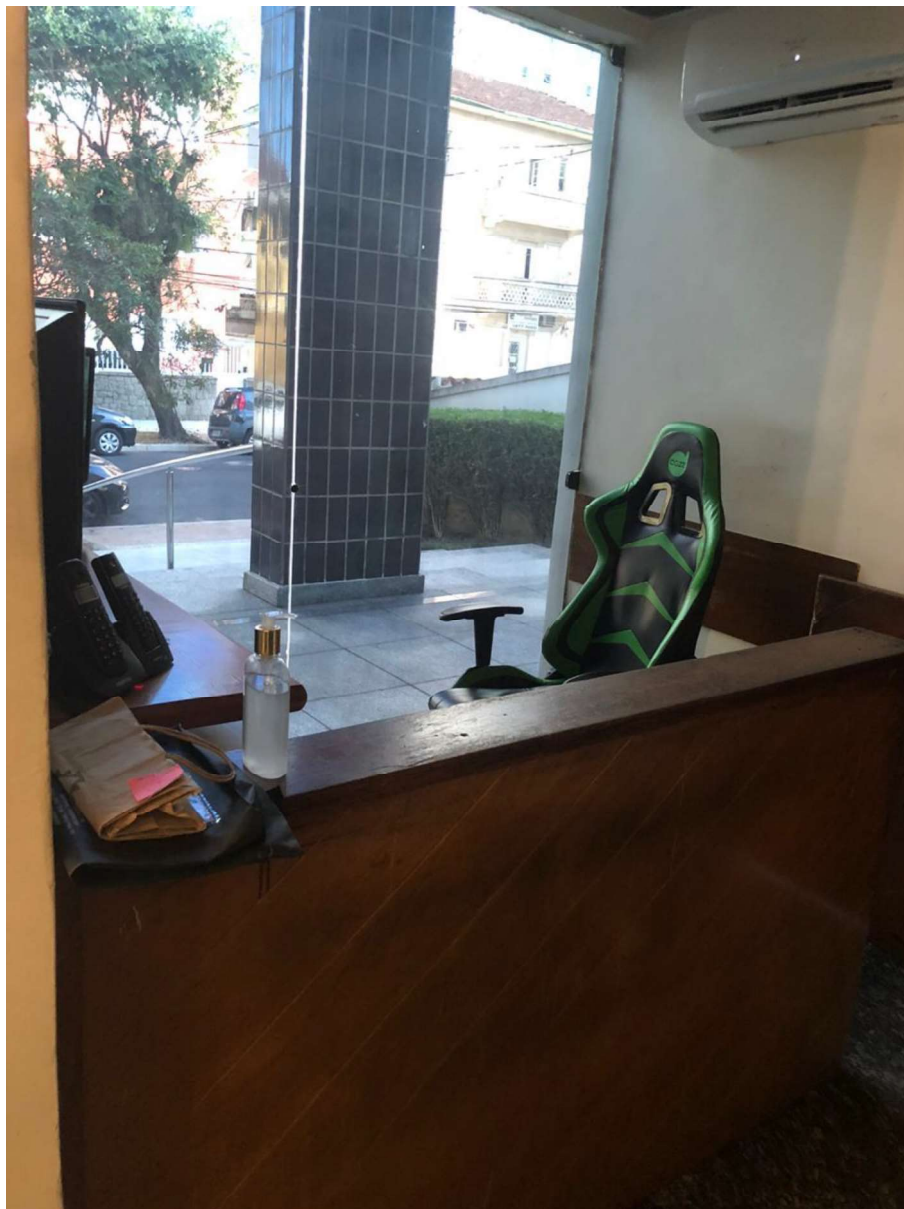
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 2 - Vista do hall social no pavimento térreo.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 3 - Vista da portaria junto ao hall social.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 4 - Vista das vagas de garagem destinadas ao apartamento 91, localizadas no subsolo.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 5 – Outra vista das vagas de garagem destinadas ao apartamento 91, localizadas no subsolo.

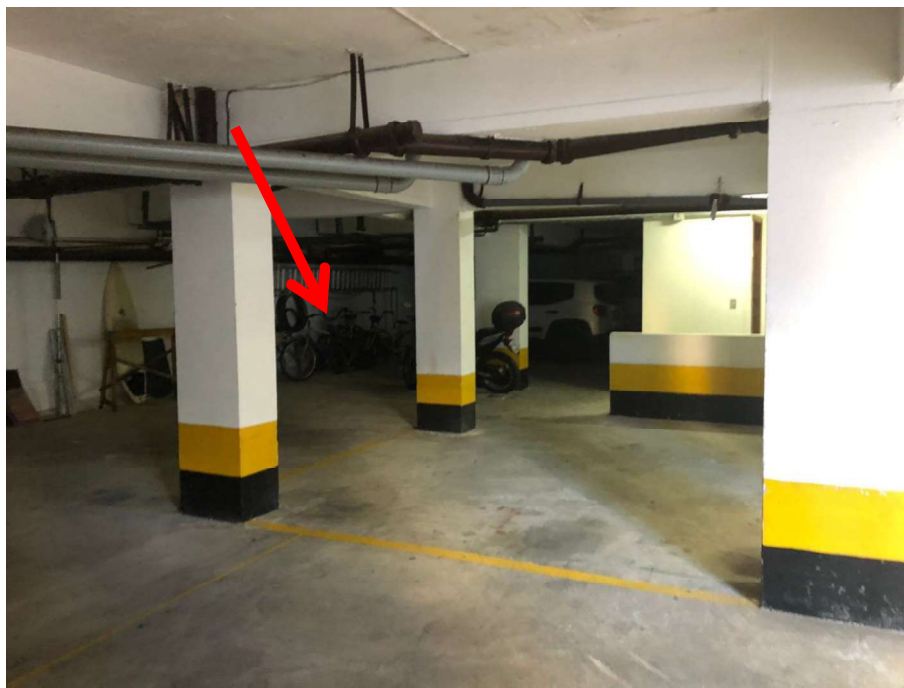


FOTO N^o 6 - Vista do salão de festas localizado no mezanino.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 7 - Vista da entrada de serviço da unidade.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 8 - Vista da escadaria do 9º andar.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 9 - Vista da cozinha do apartamento 91.

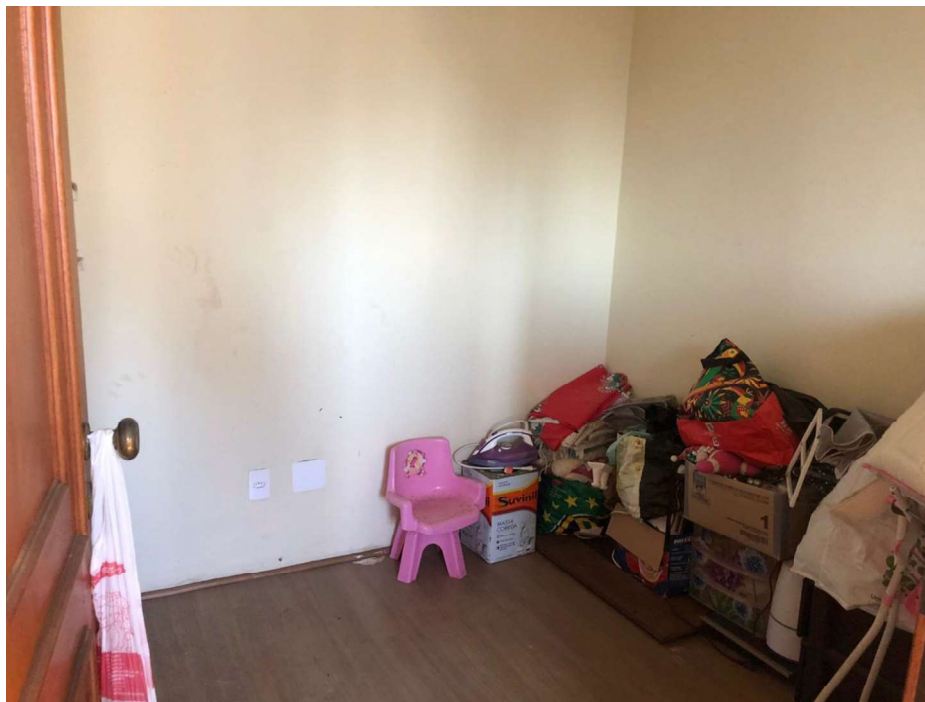


FOTO Nº 10 – Vista da área de serviço.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 11 - Vista de um dos quartos nas dependências de serviço.



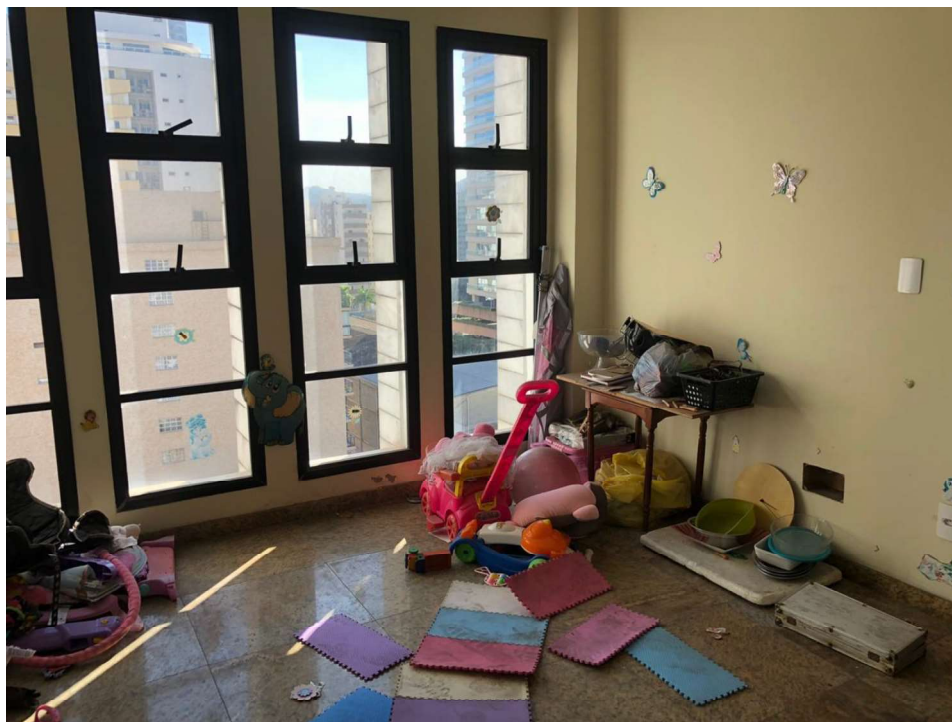
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 12 – Vista do banheiro na dependência de empregada.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 13 - Vista da sala de refeição (copa).



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 14 - Vista da sala com dois ambientes.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 15 – Outra vista da sala com dois ambientes, tendo ao fundo o lavabo.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 16 – Detalhe da infiltração de água na parede da sala.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 17 - Vista do lavabo junto à sala.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 18 – Vista da sala com sacada.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 19 – Vista do acesso à área íntima localizada no pavimento inferior e da escadaria que acessa a cobertura.



FOTO N^o 20 – Vista do primeiro dormitório.



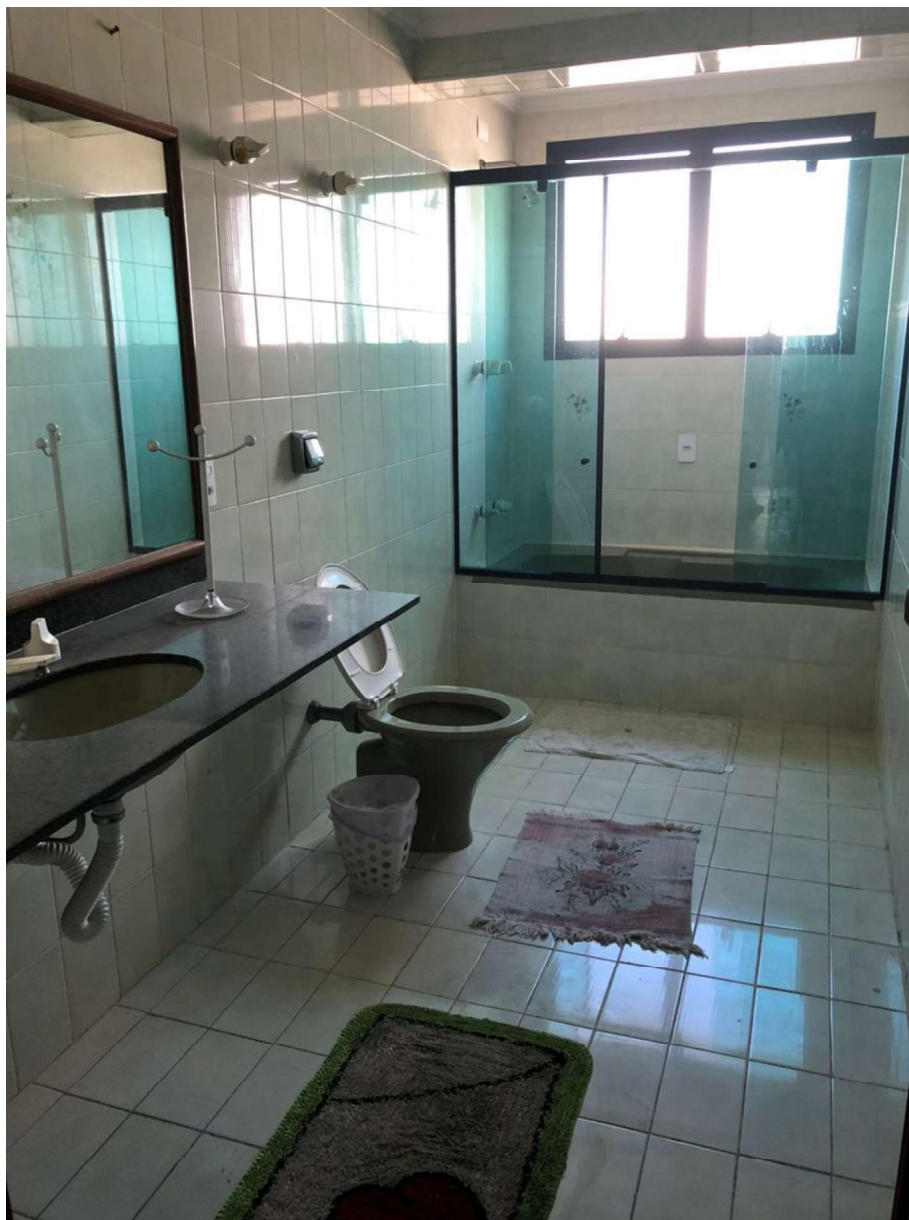
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 21 – Vista do segundo dormitório.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 22 – Vista do banheiro social.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 23 – Vista da circulação na área íntima.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 24 – Vista da entrada da suíte principal. Do lado esquerdo vemos a porta do banheiro, e à direita fica o closet.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 25 – Vista do banheiro da suíte principal.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 26 – Outra vista do banheiro da suíte principal.



FOTO Nº 27 – Vista do closet da suíte principal.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 28 – Detalhe da conservação do closet.



FOTO N^o 29 – Vista da suíte principal.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 30 – Vista da segunda suíte.



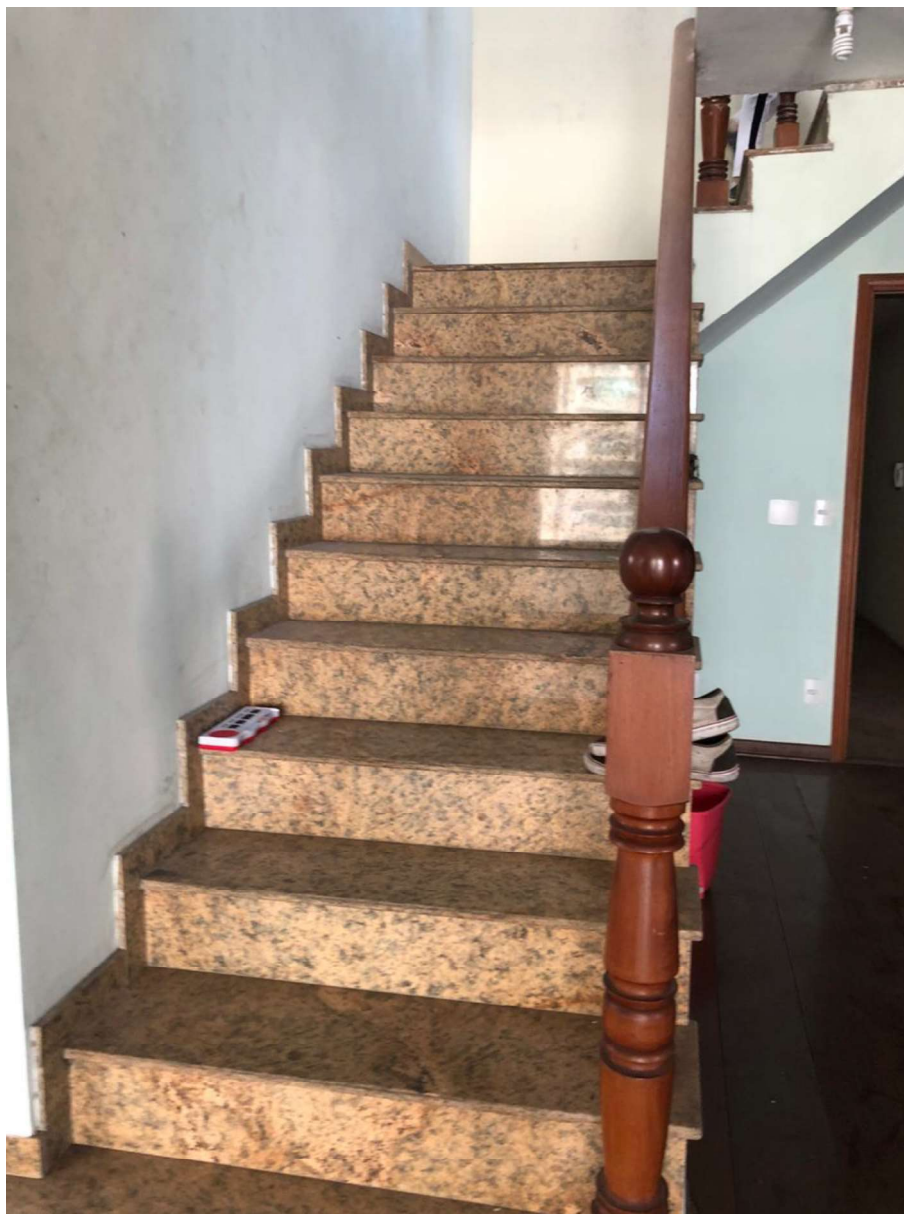
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 31 – Vista do banheiro da segunda suíte.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 32 – Vista da escada.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 33 – Detalhe da claraboia sobre a escada, onde vemos infiltração de água.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 34 – Vista do salão no pavimento superior. À direita vemos a porta que acessa o hall social. Nos fundos há o acesso ao escritório.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 35 – Vista da sacada do salão e detalhe da conservação do local.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 36 – Vista do bar junto ao salão.



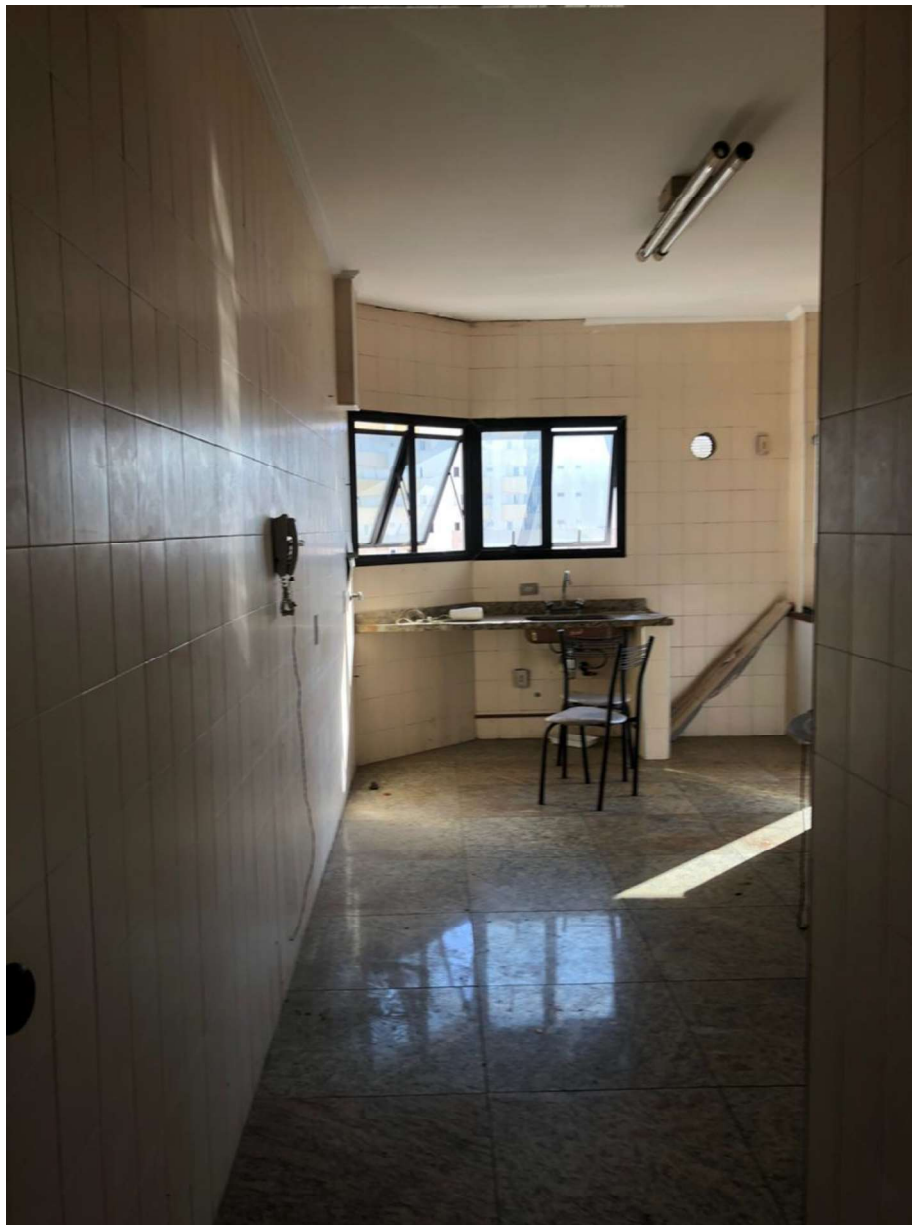
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 37 – Detalhe da deterioração dos armários no bar.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 38 – Vista da cozinha no pavimento superior.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 39 – Vista da churrasqueira na área externa do pavimento superior.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 40 – Vista geral da piscina. Nos fundos vemos a sauna e o banheiro.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG.^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 41 – Detalhe do deslocamento do revestimento.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 42 – Vista do banheiro externo junto à piscina.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 43 – Vista da sauna.



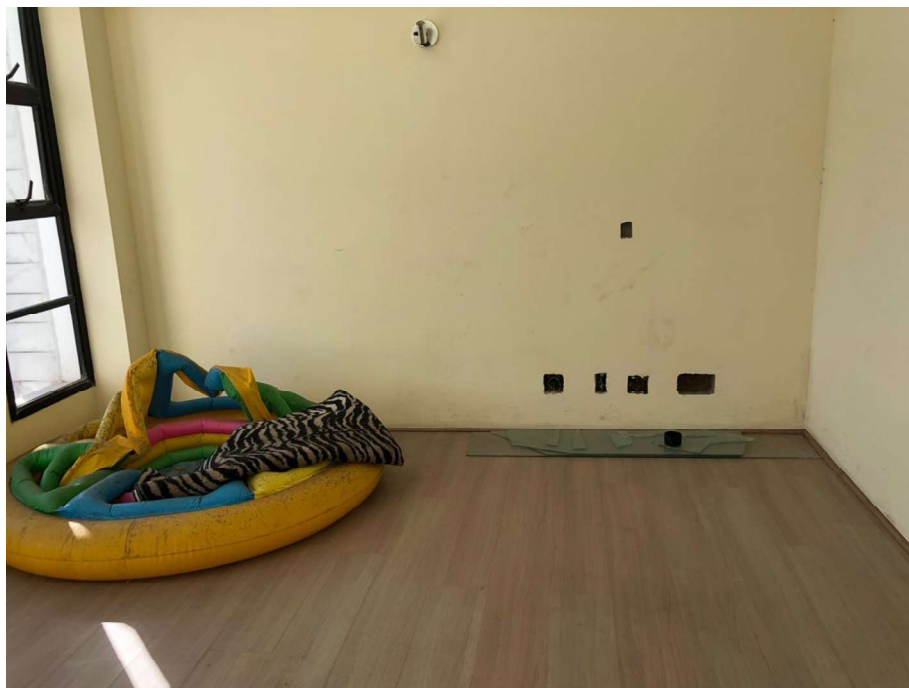
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 44 – Vista da circulação entre o salão e o escritório.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 45 – Vista do escritório.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 46 – Detalhe da claraboia sobre o escritório.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 47 – Vista do lavabo junto ao escritório, observando que a pia não possui frontão.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

4) AVALIAÇÃO

4.1) MÉTODO TÉCNICO: Comparativo (Direto)

Nesta metodologia, definida nas Normas Vigentes e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor de mercado do imóvel é resultado da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

Deste modo, para o atendimento do preconizado nestes normativos, procedeu-se uma apurada pesquisa na localidade onde se insere o imóvel avaliando, quando foram obtidas por esta signatária informações de elementos passíveis de cotejo, assimiláveis a apartamentos, em oferta ou transacionados no período próximo à data do cálculo (junho/2.020). Deste modo, o universo amostral obtido, revelou-se de grande representatividade, guardando expressiva relação comparativa com a unidade avalianda.

Na aplicação do Método, adotou-se o seguinte roteiro de cálculo:

Fórmula Geral

O valor atual integral do imóvel em questão é dado pela seguinte expressão:

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

$$V_I = V_{UV} \times A \quad \text{onde:}$$

V_I = valor do imóvel

V_{UV} = valor unitário básico de venda homogeneizado

A = área construída

O valor unitário básico homogeneizado é obtido pela seguinte expressão:

$$V_{uv} = V_u \times (\sum C_i - n + 1) \quad \text{onde:}$$

V_{uv} = valor unitário básico de venda homogeneizado

V_u = valor unitário ofertado

$\sum C_i$ = Somatória dos fatores aplicados

n = número de fatores aplicados

– Área Total

De acordo com a matrícula n^o 37.968 do 3^o Ofício de Registro de Imóveis de Santos (fls. 51 a 54), a unidade 91 possui área construída de 728,82 m².

$$\mathbf{Ac = 728,82 \text{ m}^2}$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

– **Situação Paradigma**

Consoante o padrão construtivo (apartamento fino), a idade de 32 (trinta e dois) anos, a localização e a posição na cobertura (andar alto), tem-se para o caso em voga e à data da avaliação, os seguintes fatores definidos:

- fator padrão construtivo: 2,652
- fator depreciação: 0,4824
- fator andar: 1,00
- fator localização: 3.736,00

– **Valor Unitário Básico de Venda Homogeneizado**

Para a fixação do valor unitário básico de venda homogeneizado foi realizada uma pesquisa mercadológica na localidade, visando a obtenção de ofertas e/ou transações de imóveis comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos de pesquisa obtidos de conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistiu basicamente a seguintes etapas:

- os elementos foram obtidos na mesma região geoeconômica, mesmo zoneamento .

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

- os elementos pesquisados cuja transação ou oferta tivessem data anterior à data - base foram transpostos no tempo através dos índices IPC - FIPE, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.
- a transposição dos valores de um local para outro foi realizada por meio dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal local.
- a homogeneização quanto à classificação do padrão construtivo e depreciação física e funcional foi determinada com base nos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – 2.017.
- foi utilizado um deságio de 10% para compensar a elasticidade das ofertas.
- foi utilizado um fator para andares altos (1,00), para andares intermediários (0,95) e para andares baixos (0,90).
- Como tratamento estatístico efetuou-se a média saneada obtida a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes dos limites estabelecidos.

A pesquisa de valores de mercado, devidamente homogeneizada de acordo com as recomendações em vigor, fixou o seguinte valor unitário básico de venda:

$$V_{UV} = \text{R\$ } 3.344,02 / \text{m}^2 - \text{data - base: junho/2.020}$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IMÓVEL : Rua Tolentino Filgueiras n^o 60, apto 91

ELEMENTOS COMPARATIVOS

El	Endereço	Trecho/Quadra/Localização
1	Rua Tolentino Filgueiras n ^o 60	Edifício allamanda - entre a Rua José Caballero e Rua Tocantins
2	Rua Tolentino Filgueiras n ^o 60	Edifício allamanda - entre a Rua José Caballero e Rua Tocantins
3	Rua Tolentino Filgueiras n ^o 134	Residencial La Maison - entre a Rua Bahia e Av. Ana Costa
4	Rua Djalma Dutra n ^o 11	Cond. Ed. Solar H. E. Sandall - entre R Azevedo Sodré e R Galeão Carvalho
5	Rua Tolentino Filgueiras n ^o 17	Residencial Belvedere - Entre Rua José Caballero e Av. Washington Luiz
6	Rua Galeão Carvalho n ^o 25	Res. Pérola do Mediterrâneo - Entre R Carlos Afonseca e R Jorge Tibiriçá
7	Rua Euclides da Cunha n ^o 140	Ed. Oceanus - entre Av. Bernardino de Campos e Rua Pernambuco

El	Preço (R\$)	Tipo	continuação					
			Área construída (m ²)	Área terreno (m ²)	Padrão Construtivo	Depreciação	Fator Andar	Fator Localização
1	1.610.000,00	Oferta	478,76	79,77	2,652	0,5496	0,90	1,00
2	1.950.000,00	Oferta	451,98	75,30	2,652	0,5112	1,00	1,00
3	1.595.000,00	Oferta	380,64	57,81	2,652	0,4980	0,95	1,00
4	1.800.000,00	Oferta	467,51	59,72	2,652	0,4960	1,00	1,27
5	2.500.000,00	Oferta	383,26	31,46	3,066	0,8864	1,00	1,00
6	2.700.000,00	Oferta	323,33	32,90	2,652	0,8472	1,00	1,46
7	2.500.000,00	Oferta	520,10	58,04	2,652	0,8152	1,00	0,81

El	Data pesquisa	Índice atualização - FIP		Valor Ut (R\$/m ²)	Padrão Construtivo	Depreciação	Fator Andar	qu (R\$/m ²)
		(pesquisa)	(data laudo)					
1	jun/20	528,1344	528,1344	3026,57	1,00	1,1393	0,9000	2.912,11
2	jun/20	528,1344	528,1344	3882,92	1,00	1,0597	1,0000	3.664,16
3	jun/20	528,1344	528,1344	3771,28	1,00	1,0323	0,9500	3.839,08
4	jun/20	528,1344	528,1344	3371,14	1,00	1,0282	1,0000	3.278,71
5	jun/20	528,1344	528,1344	5870,69	1,16	1,8375	1,0000	2.944,79
6	jun/20	528,1344	528,1344	7272,72	1,00	1,7562	1,0000	4.141,13
7	jun/20	528,1344	528,1344	4441,35	1,00	1,6899	1,0000	2.628,20

Informações do Avaliando

Padrão Construtivo	2,652
Depreciação	0,4824
Fator andar	1,00
I.F.	3736,00

1 ^a SOMA =	23.408,17
1 ^a Média Aritimética	3.344,02
Lim. Sup. (+) 30%	4.347,23
Lim. Inf. (-) 30%	2.340,82

Média Saneada R\$ 3.344,02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 15:19, sob o número WSTS20702431753. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019758-98.2018.8.26.0562 e código 580591E.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERICIAS

RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)

DATA-BASE: junho/2020

APARTAMENTO

$$V_{uv} = V_u \times (\sum C_i - n + 1)$$

Área: 728,82 m²

Ce = 1,0000

Valor do apartamento

Vuv = 3.344,02 /m²

Vi = (Au x Vuv)

Vi = R\$ 2.437.192,09

GRAU DE PRECISÃO

X = 3.344,02

LI = 3.047,41

LS = 3.640,64

DESVIO PADRÃO:

2912,11

3664,16

3839,08

3278,71

2944,79

4141,13

2628,20

O Grau de Precisão será dado a partir da amplitude:

Desvio Padrão
Coef. de Variação

DesPad = 554,61
Cv = 0,17

AP = LS-LI/X

Ap = 18%

4.2) VALOR ATUAL DO IMÓVEL

Determinados V_{UV} (valor unitário básico de venda homogeneizado) e a área construída (A_c), tem-se o valor atual integral do imóvel em questão, o correspondente a:

$$V_I = V_{UV} \times A_c \quad \text{com:}$$

$$V_I = R\$ 3.344,02 \times 728,82$$

$$V_I = 2.440.000,00 \text{ (n}^{\text{os}} \text{ redondos, para junho/2.020)}$$

**Esta Avaliação alcançou grau II em termos de fundamentação e grau
 III em termos de precisão.**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5) CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados anteriormente, conclui-se pelo seguinte valor, o imóvel localizado à Rua Tolentino Filgueiras n^o 60, **apartamento 91**:

$V_I = R\$ 2.440.000,00 - \text{junho} / 2.020$

Dois milhões quatrocentos e quarenta mil reais para junho de 2.020

6) TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por encerrado os seus trabalhos, apresenta o respectivo laudo que vai impresso no anverso de 55 (cinquenta e cinco) folhas, sendo a última devidamente assinada para os fins de Direito. Seguem 3 (três) anexos.

Santos, 03 de agosto de 2.020.




ENG^a. MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
perita judicial

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS


A N E X O N^o 1

DADOS DO IMÓVEL

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N°. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N° 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



SANTOS MAPEADO
Mapeamento dos Imóveis de Santos



PREFEITURA DE
Santos

Login >

Imóveis

Lançamento	<input type="text" value="66007012009"/>	Cod Log	<input type="text" value="881"/>	Cep	<input type="text" value="11060-470"/>
Logradouro	<input type="text" value="RUA TOLENTINO FILGUEIRAS"/>	Nº	<input type="text" value="60"/>	Andar	<input type="text" value="00"/>
		Apto	<input type="text" value="0091"/>	Complemento	<input type="text" value=""/>
		Bairro	<input type="text" value="Gonzaga"/>		

Informações
Áreas e Valores
Comércios
Fotos

Áreas e Valores

Início da Vigência	<input type="text" value="200601"/>	Data de Início	<input type="text" value="01/01/1991"/>	Processo de Início	<input type="text" value="117460/2005-27"/>
Ano Construção	<input type="text" value="1988"/>	Data de Encerramento	<input type="text" value=""/>	Proc. Encerramento	<input type="text" value=""/>
Largura Testada	<input type="text" value="4.06"/>	Área Privativa	<input type="text" value="0"/>	Área de Construção	<input type="text" value="728.82"/>
				Área do Terreno	<input type="text" value="121.44"/>
				Data de Atualização	<input type="text" value="11/12/2005"/>
				Término da Vigência	<input type="text" value=""/>


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2020 às 15:19, sob o número WSTS20702431753. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019758-98.2018.8.26.0562 e código 580591E.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS


A N E X O N^o 2

MATRÍCULA 37.968 DO 3^o RI DE SANTOS

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS



REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL



30 ANOS DE INDEPENDÊNCIA

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Nivaldo Lucato de Souza
OFICIAL

fls. 51

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **37.968** FOLHA: **01**

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE SANTOS

Santos, 19 de agosto de 1997

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O APARTAMENTO nº 91, tipo Duplex, localizado no 9º andar ou 12º pavimento e 13º pavimento ou andar de cobertura do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ALLAMANDA, que recebeu o nº 60 da Rua Tolentino Filgueiras, confronta em ambas as suas pavimentos, internamente em seu pavimento inferior com os halls e elevadores social e de serviço, bem como pelas escadarias do edifício e em seu pavimento superior com as mesmas escadarias do edifício e com escada própria de interligação e externamente, pela frente, com a Rua e pelos lados e fundos, com as áreas de recuo do edifício; possuindo a área útil de 504,360 m²., a área de garagem de 71,792 m²., área comum de 152,672 m²., e área total de 728,824 m².; pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 16,56% do todo, são de propriedade exclusiva e ao mesmo ficam vinculadas as VAGAS DE GARAGEM NOS 91-A, 91-B, 91-C, 91-D e 91-E, localizadas no sub-solo, assim caracterizadas: VAGA DE GARAGEM nº 91-A, com a área de 13,235 m²., confrontando pela frente com a vaga de garagem nº 91-C, pelo lado direito com a vaga de garagem nº 91-B, pelo lado esquerdo e pelos fundos com a parede do prédio; VAGA DE GARAGEM nº 91-B, com a área de 13,235 m²., confrontando pela frente com a vaga de garagem nº 91-D, pelo lado direito com a vaga de garagem nº 91-E e com a área destinada a estacionamento de bicicletas e motos, pelo lado esquerdo com a vaga da garagem nº 91-A, e pelos fundos com a parede do prédio; VAGA DE GARAGEM nº 91-C, com a área de 13,235 m²., confrontando pela frente com a área de circulação do pavimento, por onde tem acesso, pelo lado direito com a vaga de garagem 91-D, pelo lado esquerdo com a parede do prédio, e pelos fundos com a vaga de garagem nº 91-A; VAGA DE GARAGEM nº 91-D, com a área de 12,113 m²., confrontando pela frente com a área de circulação do pavimento, por onde tem acesso, pelo lado direito com o hall social e com a área destinada a estacionamento de bicicletas e motos, pelo lado esquerdo com a vaga de garagem nº 91-C, e pelos fundos com a vaga de garagem nº 91-B; e a VAGA DE GARAGEM nº 91-E, com a área de 19,974 m²., confrontando pela frente, com a vaga de garagem nº 91-B, pelo lado direito com a área de circulação e com a área destinada a estacionamento de bicicletas e motos, pelo lado esquerdo com a parede do prédio, e pelos fundos com a outra área destinada a estacionamento de bicicletas e motos do mesmo pavimento. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 06, na Matrícula nº 29.305, desta Serventia. **PROPRIETÁRIOS:** NILTON MORRONE, brasileiro, diretor de empresas, portador do RG. nº 2.174.846, e sua mulher MARILENE RIBEIRO MORRONE, brasileira, advogada, portadora do RG. nº 3.730.279, inscritos no CPF. sob nº 065.268.538-20, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Santos - SP., à Av. Ana Costa, nº 252. **REGISTRO ANTERIOR:** - Registrado sob nº 04, na matrícula nº 29.305, em 18 de maio de 1.989, desta Serventia. - Santos, 19 de agosto de 1.997. - Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza - Oficial Substituto.

AV. 01 A. 37.968.-
 DATA: 02 de julho de 2.009

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta Matrícula, encontra-se cadastrado

(continua no verso)

AV. 01 A. 37.968.-

Página: 0001/0004

Avenida São Francisco, 31 - altos - Centro - Santos/SP - CEP: 11013-201
 Fone: (13) 3213-2828 - Fax: (13) 3219-1998 - www.3risantos.com.br e-mail: 3risantos@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONIKA KIKUCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2019 às 17:38, sob o número WSTS19701734190. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pgabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019758-98.2018.8.26.0562 e código 3C89E79. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 15:19, sob o número WSTS20702431753. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pgabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019758-98.2018.8.26.0562 e código 580591FE.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERICIAS

fls. 52

MATRÍCULA 37.968	FOLHA 01
---------------------	-------------

na Prefeitura Municipal de Santos sob nº. 66007.012.009.

AVERBADO POR:- *Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.*

AV. 02 - M. 37.968.-
 DATA:- 02 de julho de 2.009

Pela escritura de 23 de abril de 2.009, lavrada na Serventia Notarial - 2º. Ofício da Comarca de Pato Branco - PR., Lv. 254, fls. 094/095, e certidão de casamento expedida em 12 de fevereiro de 2.009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º. Subdistrito da Comarca de Santos - SP. (Registro nº. 38.647, Lv. B-219, fls. 010), procedo esta averbação para ficar constando que, na conformidade com a sentença proferida em 09 de novembro de 2.007, pela MMª. Juíza de Direito da 2ª. Vara da Família e Sucessões de Santos - SP., Drª. Ariana Consani Brejão Degregório Gerônimo, foi homologada a **SEPARAÇÃO** do casal **NILTON MORRONE e MARILENE RIBEIRO MORRONE**, continuando a mulher a assinar o mesmo nome de casada.-

AVERBADO POR:- *Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.*

R. 03 - M. 37.968.-
 DATA:- 02 de julho de 2.009

Pela escritura, referida na averbação nº. 02, os proprietários: **NILTON MORRONE**, separado judicialmente, engenheiro civil, portador do RG. nº. 2.174.846-9-SSP/SP., residente e domiciliado em São Vicente - SP., na Alameda Paulo Gonçalves, nº. 63, aptº. 192; e, **MARILENE RIBEIRO MORRONE**, separada judicialmente, oficial de justiça, inscrita no CPF. sob nº. 062.169.668-47, residente e domiciliada em Santos - SP., na Praça de Independência, nº. 11, aptº. 602, ambos anteriormente qualificando, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 534.359,05 - (Valor Venal R\$ 755.553,41), a 1-) **ALEXANDRE RIBEIRO MORRONE**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro elétrico, portador do RG. nº. 12.242.576-5-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 133.697.078-29, residente e domiciliado em São Paulo - SP., na Rua Purpurina, nº. 60, aptº. 101; e, 2-) **LUIZ FERNANDO RIBEIRO MORRONE**, brasileiro, médico, portador do RG. nº. 9.499.999-5-SPP/TR., inscrito no CPF. sob nº. 062.169.618-88, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, com **ARIANE PARACENA MORRONE**, brasileira, serventia da justiça, portadora do RG. nº. 6.876.589-7-SSP/PR., inscrita no CPF. sob nº. 007.504.979-12, residentes e domiciliados em Pato Branco - PR., na Rua Aimoré, nº. 1535. Compareceu como interveniente anuente: **André Ribeiro Morrone**, brasileiro, solteiro, maior, médico, portador do RG. nº. 12.242.580-7-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 070.001.488-88, residente e domiciliado em São Paulo - SP., na Rua Purpurina, nº. 60, aptº. 101, na qualidade de filho dos vendedores e irmão dos compradores, concordando com a presente transação em todos os seus termos.-

REGISTRADO POR:- *Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.*

AV. 04 - M. 37.968 - DATA:- 14 de outubro de 2.016.-
 Ref. Prenotação nº. 202.389, de 23 de setembro de 2.016.-


Pela Certidão expedida em 10 de outubro de 2.016 as 18:02:22, pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara da Fazenda Pública de Santos - SP., extraída dos autos da ação de Execução Fiscal (Processo nº. 05013564820148260562), tendo como exequente **MUNICÍPIO DE SANTOS**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 58.200.015/0001-83, e como executado **ALEXANDRE**

(continua na folha 02)

Página: 0002/0004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 15:19, sob o número WSTS20702431753. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019758-98.2018.8.26.0562 e código 580591E.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
 Bel. Nivaldo Lucato de Souza
 OFICIAL

fls. 53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 37.968 FICHA: 02

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 SANTOS

14 de outubro de 2016

RIBEIRO MORRONE, solteiro, maior, inscrito no CPF sob nº 133.697.078-29, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para Zelar constando que 50% do imóvel desta matrícula de propriedade do executado, **FOI PENHORADO** em 16 de setembro de 2016, pelo valor de R\$ 9.549,74. Sendo nomeado como depositário ALEXANDRE RIBEIRO MORRONE, solteiro, maior, anteriormente qualificado.

AVERBADO POR:- _____ *Bel. Marcia de Barros,*
 Escrevente Autorizada.

CNS 123745

MATRÍCULA: 37.968 FICHA: 02

Página: 0003/0004

Avenida São Francisco, 31 - altos - Centro - Santos/SP - CEP: 11013-201
 Fone: (13) 3213-2828 - Fax: (13) 3219-1998 - www.3risantos.com.br e-mail: 3risantos@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONIKA KIKUCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2019 às 17:38, sob o número WSTS19701734190

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 15:19, sob o número WSTS20702431753. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019758-98.2018.8.26.0562 e código 580591E.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERICIAS


fls. 54

CERTIFICO e dou fé que, com relação ao imóvel objeto da matrícula **37968**, nada mais consta com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS, ALÉM DO QUE JÁ FOI RELATADO NA PRESENTE CERTIDÃO**, expedida em formareprográfrica, nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973. **Santos-SP, 22 de maio de 2019.**
 Certidão emitida às: 16:09:51 Escrevente Autorizado.


Robinson Rodrigues Alvares

Ac Oficial....	R\$	31,69
Ac Estado....	R\$	9,00
Ac Sefaz....	R\$	6,16
Ac Reg. Civil:	R\$	1,67
Ac Trib. Just:	R\$	2,17
Ac Município:	R\$	0,63
Ac Min. Púb.:	R\$	1,52
Total.....	R\$	52,93

Pedido de certidão nº: 290162

Controle: 
62031

Página: 0004/0004



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do Tribunal de Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1237453C3000000003302701F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONIKA KIKUCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2019 às 17:38, sob o número WSTS1970734190

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2020 às 15:19, sob o número WSTS20702431753. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019758-98.2018.8.26.0562 e código 580591E.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

A N E X O N^o 3

ELEMENTOS COMPARATIVOS

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO N^o 1

Local: Rua Tolentino Filgueiras n^o 60, Edifício Allamanda

Município: Santos

Fonte: Real Consultoria Imobiliária - Alile tel: (0xx13) 97415-7736

Oferta: 06/2.020

Valor: R\$ 1.610.000,00

Área Construída: 478,76 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,652

Fator Depreciação: 0,5496

Fator Andar: 0,90


IF: 3736,00

Obs.: apartamento padrão fino, composto por cozinha, área de serviço, dependência de empregada com dois quartos e banheiro, copa, duas salas sendo uma com dois ambientes e a outra com sacada, lavado, banheiro social, dois dormitórios e duas suítes sendo uma com closet e sacada, com 4 vagas de garagem. Apartamento no 1^o andar, com bom estado de conservação e idade 32 anos.


Link

<https://www.realimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-315-m%c2%b2-por-r-1-610-0000-gonzaga-santos-sp/>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



Mapeamento dos Imóveis de Santos



Login ▾

Imóveis

Lançamento
66007012001

Cod Log
881

Cep
11060-470

Logradouro
RUA TOLENTINO FILGUEIRAS

Nº
60

Andar
00

Apto
0011

Complemento

Bairro
Gonzaga

Comércios

Fotos

Informações

Áreas e Valores

Áreas e Valores

Início da Vigência	200601	Data de Início	01/01/1991	Processo de Início	117460/2005-27	Data de Atualização	11/12/2005	Término da Vigência	
Ano Construção	1988	Data de Encerramento		Proc. Encerramento		Área do Terreno	79.77		
Largura Testada	2.66	Área Privativa	0	Área de Construção	478.76				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2020 às 15:19, sob o número WSTS20702431753. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019758-98.2018.8.26.0562 e código 580591E.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO N^o 2

Local: Rua Tolentino Filgueiras n^o 60, Edifício Allamanda

Município: Santos

Fonte: Casa Nova Imobiliária – Luciana tel: (0xx13) 97415-7736

Oferta: 06/2.020

Valor: R\$ 1.950.000,00

Área Construída: 451,98 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,652

Fator Depreciação: 0,5112

Fator Andar: 1,00


IF: 3736,00

Obs.: apartamento padrão fino, composto por cozinha, área de serviço, dependência de empregada com dois quartos e banheiro, copa, duas salas sendo uma com dois ambientes e a outra com sacada, lavado, banheiro social, dois dormitórios e duas suítes sendo uma com closet e sacada, com 4 vagas de garagem. Apartamento no 8^o andar, com bom estado de conservação e idade 32 anos.


Link

<https://www.casnovasantos.com.br/imovel/apartamento-de-380-m-na-rua-doutor-tolentino-filgueiras-gonzaga-santos-sp-a-venda-por-1950000/AP0081-RTAD>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



SANTOS MAPEADORA
Mapeamento dos Imóveis de Santos



PREFEITURA DE
Santos

Login ▾

Imóveis

Lançamento
66007012008

Cod Log
881

Cep
11060-470

Logradouro
RUA TOLENTINO FILGUEIRAS

Nº
60

Andar
00

Apto
0081

Complemento

Bairro
Gonzaga

Comércios

Fotos

Informações

Áreas e Valores

Áreas e Valores

Início da Vigência	200601	Data de Início	01/01/1991	Processo de Início	117460/2005-27	Data de Atualização	11/12/2005	Término da Vigência	
Ano Construção	1988	Data de Encerramento		Proc. Encerramento		Área do Terreno	75.3		
Largura Testada	2.51	Área Privativa	0	Área de Construção	451.98				

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO N^o 3

Local: Rua Tolentino Filgueiras n^o 134, Residencial La Maison

Município: Santos

Fonte: Prime Santos – Adriana tel: (0xx13) 3385-2627

Oferta: 06/2.020

Valor: R\$ 1.595.000,00

Área Construída: 380,64 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,652

Fator Depreciação: 0,4980


Fator Andar: 0,95

IF: 3736,00


Obs.: apartamento padrão fino, composto por cozinha, área de serviço, sala com três ambientes e sacada, 5 quartos sendo 4 suítes, 6 banheiros, 3 vagas de garagem. Um apartamento por andar estando no 6^o andar, com estado de conservação regular e idade 34 anos.

Link

<https://primesantosimoveis.com.br/imovel/20/apartamento-5-quartos-gonzaga-santos/>



SANTOS MAPEADA
Mapeamento dos Imóveis de Santos



PREFEITURA DE
Santos

Login ▾

Imóveis

Lançamento
65012020006

Cod Log
881

Cep
11060-471

Logradouro
RUA TOLENTINO FILGUEIRAS

N°
134

Andar
00

Apto
0061

Complemento
Gonzaga

Bairro
Gonzaga

Fotos

Comércios

Áreas e Valores

Áreas e Valores

Informações

Início da Vigência
200601

Data de Início
01/01/1991

Processo de Início
117460/2005-27

Data de Encerramento
1986

Área Privativa
0

Largura Testada
2.03

Comércios

Processo de Início
117460/2005-27

Data de Atualização
11/12/2005

Proc. Encerramento

Área do Terreno
57.81

Área de Construção
380.64

Término da Vigência

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO N^o 4

Local: Rua Djalma Dutra n^o 11, Cond. Ed. Solar Hebert Edward Sandall

Município: Santos

Fonte: Fioravante Imóveis - Bassetto tel: (0xx13) 99606-6399

Oferta: 06/2.020

Valor: R\$ 1.800.000,00

Área Construída: 467,51 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,652

Fator Depreciação: 0,4960

Fator Andar: 1,00

IF: 4744,00

Obs.: apartamento padrão fino, composto por cozinha, área de serviço, dependência de empregada com dois quartos e banheiro, duas salas, lavado, 4 dormitórios sendo 2 suítes, 5 banheiros e 4 vagas de garagem. Apartamento no 8^o andar com estado de conservação regular e idade 33 anos.

Link

<https://www.fioravanteimoveis.com/1548-apartamento-em-santos-bairro-gonzaga.html?>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



Mapamento dos Imóveis de Santos



PREFEITURA DE Santos

Login ▾

Imóveis

Lançamento

Cod Log: 226 Cep: 11055-280

Logradouro

RUA DJALMA DUTRA Nº: 11

Andar: 00 **Apto**: 0081 **Complemento**

Bairro: Gonzaga

Áreas e Valores

Informações **Comércios** **Fotos**

Áreas e Valores

Índice da Vigência	Data de Início	Processo de Início	Data de Atualização	Término da Vigência
200601	01/01/1991	117460/2005-27	11/12/2005	

Ano Construção	Data de Encerramento	Proc. Encerramento	Área do Terreno
1987			59,72

Largura Testada	Área Privativa	Área de Construção
1,53	0	467,51

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO N^o 5

Local: Rua Tolentino Filgueiras n^o 17, Residencial Belvedere

Município: Santos

Fonte: Duarte Consultoria Imobiliária - Simone tel: (0xx13) 3323-1641

Oferta: 06/2.020

Valor: R\$ 2.500.000,00

Área Construída: 383,26 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,066

Fator Depreciação: 0,8864


Fator Andar: 1,00

IF: 3736,00


Obs.: apartamento padrão fino, composto por cozinha, área de serviço, dependência de empregada, sala com três ambientes, lavado, 4 suítes sendo uma com closet, 4 vagas de garagem. Um apartamento por andar, 9^o andar, com bom estado de conservação e idade 6 anos.

Link

<https://www.duarteconsultoria.com.br/comprar/sp/santos/gonzaga/apartamento/67868761>



SANTOS MAPEADA
Mapeamento dos Imóveis de Santos



PREFEITURA DE
Santos

Login ▾

Imóveis

Lançamento 66013013006 **Cod Log** 881 **Cep** 11060-470

Logradouro RUA TOLENTINO FILGUEIRAS **Nº** 17 **Andar** **Apto** 91 **Complemento** **Bairro** Gonzaga

Max. Valorado / Proprietar

Informações

Áreas e Valores

Comércios

Fotos

Áreas e Valores

Ínicio da Vigência	Data de Início	Processo de Início	Data de Atualização	Término da Vigência
201501	01/01/2015	27125/2014-92	17/03/2015	
Ano Construção	Data de Encerramento	Proc. Encerramento	Área do Terreno	
2014			31.46	
Largura Testada	Área Privativa	Área de Construção		
112	221.72	383.26		

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO N^o 6

Local: Rua Galeão Carvalhal n^o 25, Res. Pérola do Mediterrâneo

Município: Santos

Fonte: Fioravante Imóveis - Baseto tel: (0xx13) 99606-6399

Oferta: 06/2.020

Valor: R\$ 2.700.000,00

Área Construída: 323,33 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,652

Fator Depreciação: 0,8472

Fator Andar: 1,00


IF: 5473,00

Obs.: apartamento padrão fino, composto por cozinha, área de serviço, duas salas, lavabo, 4 banheiros, três suítes, piscina e 3 vagas de garagem. Apartamento triplex de cobertura com bom estado de conservação e idade 10 anos.


Link

<https://www.fioravanteimoveis.com/4651-cobertura-em-santos-bairro-gonzaga.html?>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



SANTOS MAPEADORA
Mapeamento dos Imóveis de Santos



PREFEITURA DE
santos

Login ▾

Imóveis

Lançamento 66029005050 **Cod Log** 332 **Cep** 11055-201

Logradouro RUA GALEAO CARVALHAL **Nº** 25

Andar 15 **Apto** 152 **Complemento** INC.GAR(s).10 E 20 SI **Bairro** Gonzaga

Informações **Áreas e Valores** **Comércios** **Fotos**

Áreas e Valores

Início da Vigência	201101	Data de Início	01/01/2011	Processo de Início	074095/2010-25	Data de Atualização	17/05/2011	Término da Vigência	
Ano Construção	2010	Data de Encerramento		Proc. Encerramento		Área do Terreno	32.9		
Largura Testada	.89	Área Privativa	208.02	Área de Construção		Área de Terreno	323.33		

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO N^o 7

Local: Rua Euclides da Cunha n^o 140, Cond. Oceanus

Município: Santos

Fonte: Casa & Jardins Consultoria Imobiliária – Cleber tel: (13) 99606-6399

Oferta: 06/2.020

Valor: R\$ 2.500.000,00

Área Construída: 520,10 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,652

Fator Depreciação: 0,8152

Fator Andar: 1,00


IF: 3016,00

Obs.: apartamento padrão fino, composto por cozinha, área de serviço, duas salas, lavado, 4 dormitórios sendo 4 suítes, 7 banheiros e 4 vagas de garagem. Apartamento duplex de cobertura com bom estado de conservação e idade 16 anos.


Link

<https://www.casajardins.com.br/imovel/cobertura-de-384-m-gonzaga-santos-a-venda-por-2500000/CO0154-CAJ>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



Mapeamento dos Imóveis de Santos



Login ▾

Imóveis

Lançamento
65016038025 Cod Log 269 Cep 11065-100

Logradouro
RUA EUCLYDES DA CUNHA Nº 140 Andar 00 Apto 0131 Complemento Bairro Gonzaga

Informações Áreas e Valores Comércio Fotos

Áreas e Valores

Início da Vigência	<input type="text" value="200601"/>	Data de Início	<input type="text" value="01/01/2005"/>	Processo de Início	<input type="text" value="117460/2005-27"/>	Data de Atualização	<input type="text" value="11/12/2005"/>	Término da Vigência	<input type="text"/>
Ano Construção	<input type="text" value="2004"/>	Data de Encerramento	<input type="text"/>	Proc. Encerramento	<input type="text"/>	Área do Terreno	<input type="text" value="58.04"/>	Área de Construção	<input type="text" value="520.1"/>
Largura Testada	<input type="text" value="2.62"/>	Área Privativa	<input type="text" value="359.84"/>	Área de Construção	<input type="text" value="520.1"/>	Área do Terreno	<input type="text" value="58.04"/>	Área de Construção	<input type="text" value="520.1"/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2020 às 15:19, sob o número WSTS20702431753. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019758-98.2018.8.26.0562 e código 580591E.