



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Ao.

Exmo. Sr. Dr.

Ricardo Felicio Scaff

M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP**AUTOS N° 0014558-86.2020.8.26.0224**

Prezado Dr.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ERRO MÉDICO**, requerida por **SUELI APARECIDA ANDRADE HASEGAWA**, em face de **JOSIAS CAETANO DOS SANTOS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Termos em que,
Pede deferimento

Guarulhos, 23 de setembro de 2023.

RESPONSÁVEL TÉCNICO**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS***Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia**Membro do IBAPE / SP – N° 2.214**PERITO DO JUÍZO*

RESUMO

- Imóvel localizado na Avenida Washington Luiz, nº 432, Bairro Gonzaga - Santos - CEP 11055-000 – Apartamento nº 51, 5º Andar, com área total de 167,61 metros quadrados, Perímetro Urbano:

VALOR DO IMÓVEL:

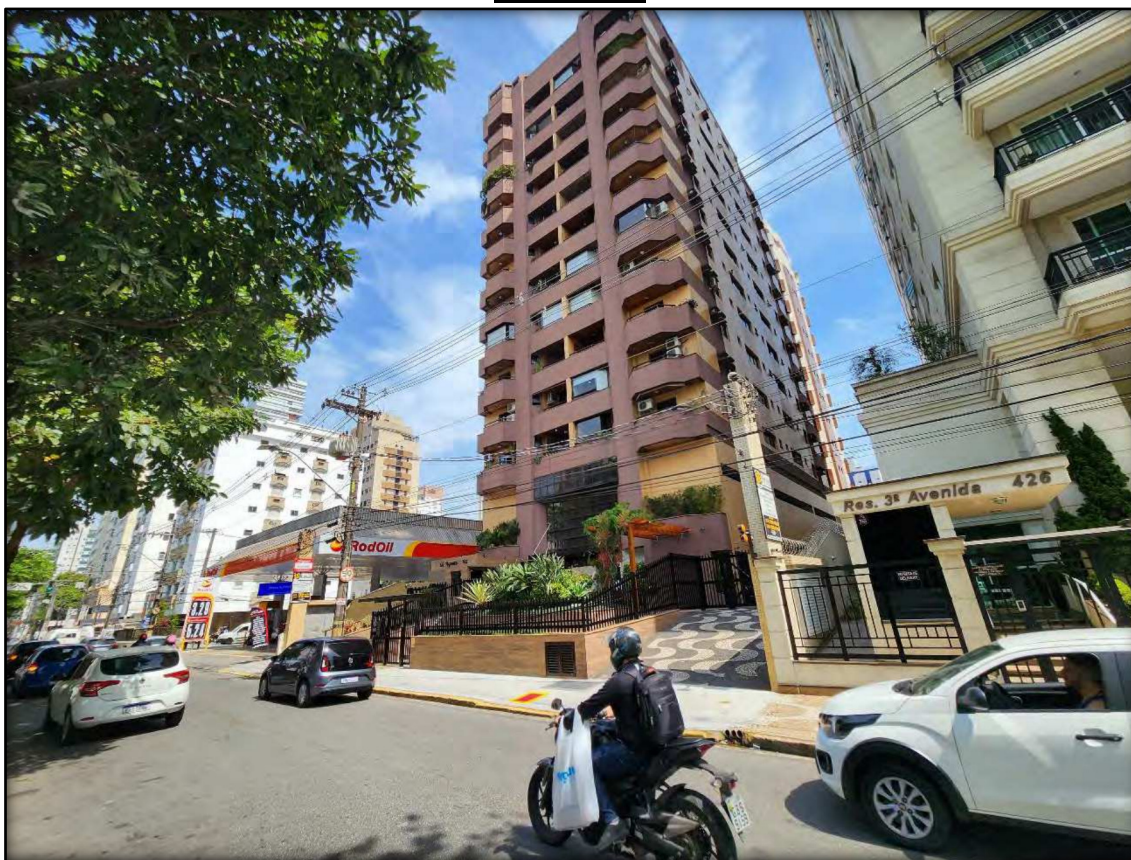
Matriculado sob os nº 36.190 e 36.239 do 3º CRI de Imóveis de Santos.

VI = R\$ 640.630,00

(seiscentos e quarenta mil e seiscentos e trinta reais).

Válido para Setembro de 2.023.

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO - CONDOMÍNIO PAPEETE



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

I. – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho da M.M^o Juiz, fls. 231, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel conforme, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ERRO MÉDICO**, requerida por **SUELI APARECIDA ANDRADE HASEGAWA**, em face de **JOSIAS CAETANO DOS SANTOS**, em curso na **1^a. VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS - SP, AUTOS Nº 0014558-86.2020.8.26.0224.**

Avenida Washington Luiz, nº 432, Bairro Gonzaga - Santos - CEP 11055-000 – Apartamento nº 51, 5º Andar, Estado de São Paulo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.



I. 1.1- OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é, conforme decisão proferida às fls. 231, a qualificar os atuais ocupantes do imóvel, esclarecendo ainda, a que título eles ocupam o bem (locação, compromisso de compra e venda, proprietários, etc.).

Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria **negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão**, dentro das condições mercadológicas”.

I. 1.2 - DOCUMENTOS

Para a realização do presente trabalho foram utilizados os seguintes documentos:

- Mapa do Loteamento primitivo Bairro Gonzaga (Prefeitura de Santos);
- Certidão Cadastral do Imóvel;
- Mapa de zoneamento da municipalidade



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

I.1.2. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Neste laudo, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios a ela atinentes, lastreando as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados tecnicamente aferíveis à área de atuação.

A conduta profissional constou de estudo dos autos; de diligência de vistoria para averiguação do local; de busca de documentos e imagens; de análise técnica das constatações feitas no local; e de análise técnica dos documentos e imagens.

Além das análises técnicas que auxiliaram na conclusão técnica, também se procedeu a resposta dos quesitos formulados pelas partes; a elaboração e a confecção do presente *Laudo Técnico Judicial*.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

I.- 1.3 - RESSALVAS

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual do signatário. Somente os elementos visíveis do imóvel foram inspecionados nas áreas vistoriadas. As vistorias foram realizadas através de exames tácteis e visuais, em todos os componentes aparentes e diretamente acessíveis, sem o emprego de instrumentos.

As análises efetuadas a partir dos dados levantados estão circunscritas ao discriminado no objetivo deste laudo.

Na realização da presente Perícia o signatário pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos ao signatário.

Este laudo tem validade para a data da vistoria considerando os documentos e dados analisados.

Para a realização do presente trabalho foram verificados os documentos constantes nos autos, bem como os entregues pelas partes e aqueles obtidos junto aos órgãos específicos, documentos e cópias considerados verídicos, corretos e fiéis aos respectivos originais.

O Perito signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil e Norma Básica para Perícias de engenharia do IBAPE/SP – 2015.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

II. – VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, a data da perícia foi agendada nos autos e também foi enviado as partes da presente demanda o comunicado de vistoria informando o dia e a hora da diligência, que foi realizada no dia 08 de Agosto de 2.023, às 11:30 horas.

Ficando prejudicada a vistoria interna, a avaliação procedeu-se com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011**, que atende as prescrições do **item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011**, que assim descreve:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

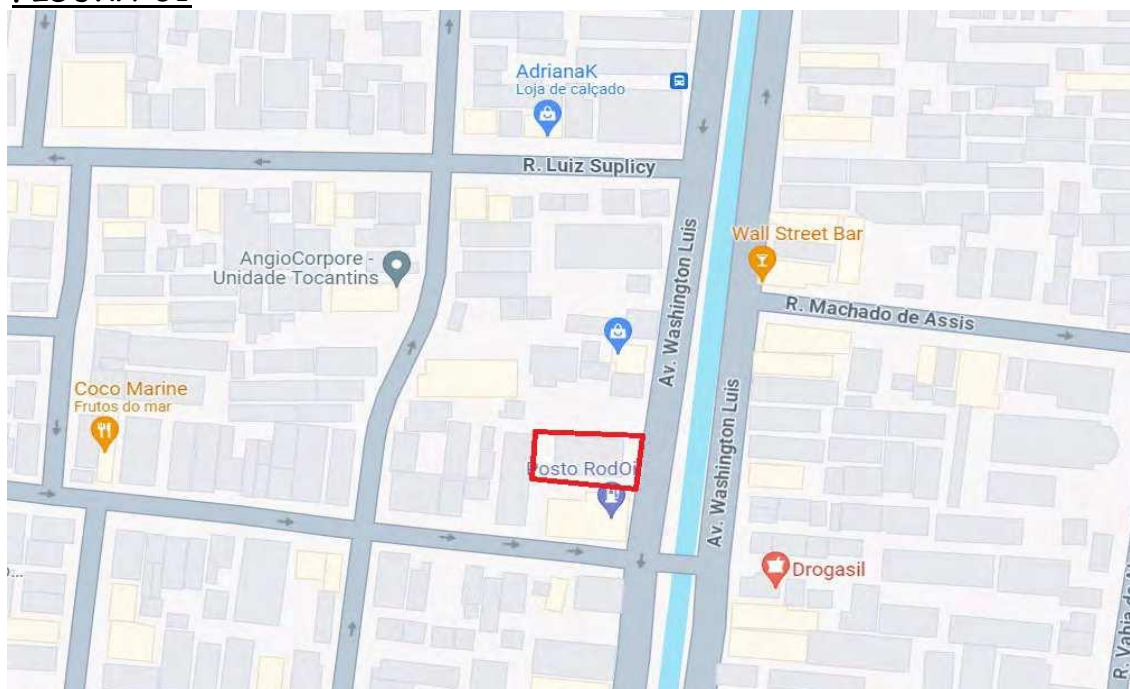
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se Avenida Washington Luiz, nº 432, Bairro Gonzaga - Santos - CEP 11055-000 – Apartamento nº 51, 5º Andar, no quarteirão completado pelas vias: Rua Luís de Farias, Rua Tocantins e Rua Luiz Suplicy.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

FIGURA 01



Fonte Google Maps.

FIGURA 02

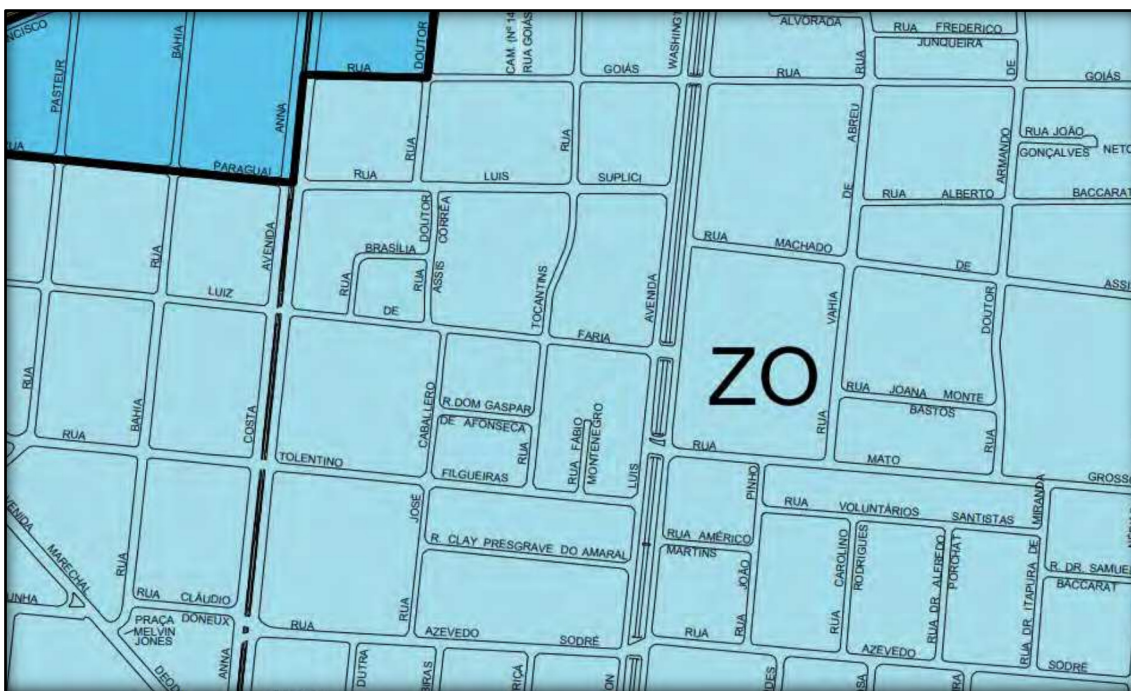


Fonte Google Earth.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZO: Zona da Orla, área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados;





Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- ✓ - Pavimentação asfáltica;
- ✓ - Guias e sarjetas;
- ✓ - Rede de água;
- ✓ - Rede de esgoto;
- ✓ - Rede telefônica;
- ✓ - Rede de energia elétrica;
- ✓ - Iluminação pública a vapor de mercúrio;
- ✓ - Coleta de lixo;
- ✓ - Escola.

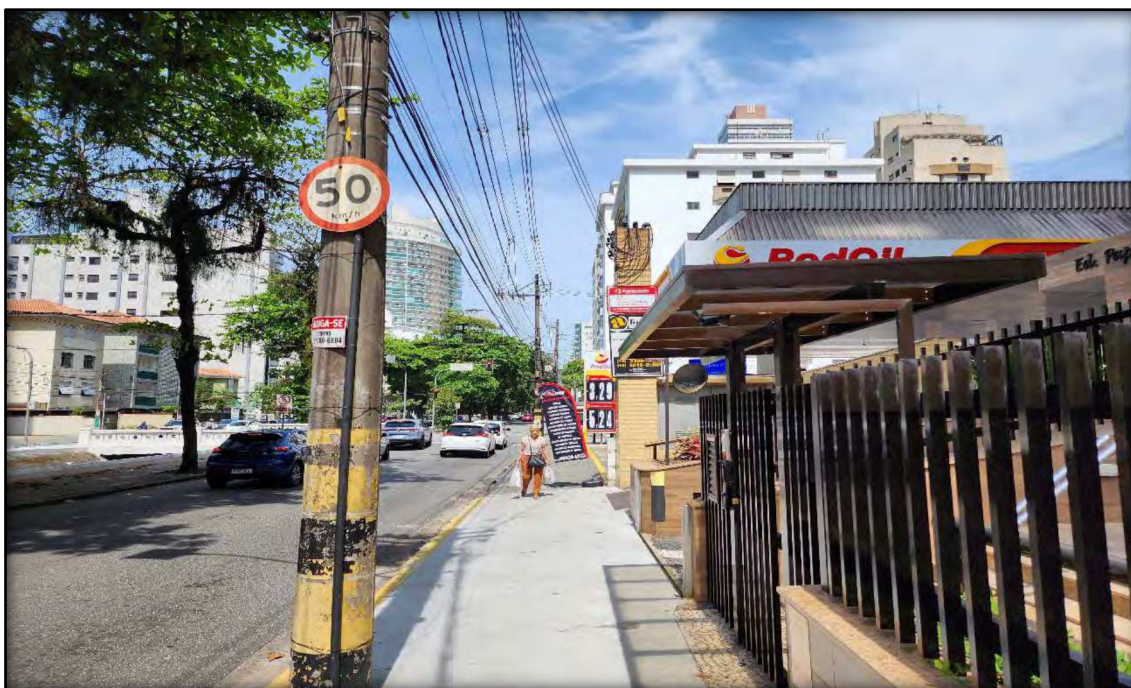


Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

-FOTO 01-

VISTA DA AVENIDA WASHINGTON LUIZ, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

-FOTO 02-

OUTRA VISTA DA AVENIDA WASHINGTON LUIZ, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

2.1.4- CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Médio e Alto", de acordo com a classificação constante no **"ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA"**.

A ocupação comercial e de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

2.1.5 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santos – SP, o imóvel possui a seguinte identificação:

66.002.016.017

	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS Departamento de Administração Tributária</p>
<p><u>Certidão de Valor Venal - Imobiliário</u></p>	
<p>Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Washington Luis nº 432 Apto/Sala 0051, sob a inscrição imobiliária nº 66.002.016.017, o valor venal para o exercício de 2023, de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de R\$ 320.733,14 (Trezentos e Vinte Mil Setecentos e Trinta e Três Reais e Quatorze centavos), sendo R\$ 245.745,50 (Duzentos e Quarenta e Cinco Mil Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Cinquenta centavos) de valor venal de construção e R\$ 74.987,64 (Setenta e Quatro Mil Novecentos e Oitenta e Sete Reais e Sessenta e Quatro centavos) de valor venal de terreno. </p>	
<p>Certidão emitida no dia: 26/09/2023 Número da certidão: 80098/2023 Código de Controle da certidão: M54Y.Q74N.I31K.G81P Término das informações referentes a esta certidão.</p>	
<p>Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site http://www.santos.sp.gov.br</p>	



2. - DO IMÓVEL:

2.1. - TERRENO

Condições no Solo e Superfície: O imóvel objeto possui topografia levemente plana, formato regular e superfície seca;

- ✓ **Topografia:** Plano, no nível da via;
- ✓ **Formato:** regular;
- ✓ **Situação:** Frente Única.

O apartamento do imóvel avaliando, possui as seguintes características e dimensões:

Topografia: plano;

Formato: regular;

Área útil: 97,55m²;

Área privativa de garagem: 30,13 m²;

Área de uso comum: 39,93m²;

Área total: 167,61m².

O imóvel está transcrito nas matrículas 36.190 e 36.239 do 3º CRI de Santos.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

MATRÍCULA E ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS fls. 146-150/ 191-194

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP
 Av. São Francisco, 31 - Altos - CEP - 11013-201 Tel.: (13) 3213-2828
 CNPJ: 51.653.715/0001-84 - www.3risantos.com.br
 Bel. Nivaldo Lucato de Souza

fls. 149

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA: 36.190 FOLHA: 01

Santos, 25 de Junho de 1996

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O APARTAMENTO nº 51, localizado no 5º pavimento, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE", situado à Avenida Washington Luiz nº 432, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, pogo do elevador e apartamento de final "4", de um lado com apartamento de final "2", de outro com o espaço da área de recuo lateral direita, e, nos fundos com o espaço da área de recuo frontal, tendo a área útil de 97,55 metros quadrados, área comum de 39,93 metros quadrados, área total de 137,48 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 1,9688% do todo. O terreno onde foi construído o prédio, achava-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 06, na matrícula nº 31.688, deste Cartório. **PROPRIETÁRIA:** - IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, inscrita no CGC/MF sob nº 60.760.829/0001-91, com sede em Santos-SP, à Rua Estados Unidos nº 322. **REGISTRO ANTERIOR:** - Matriculado sob nº 31.688, 07 de janeiro de 1992, neste Cartório - Santos, 25 de junho de 1.996.-----
Renato de Araújo Renato de Araújo - Oficial Substituto

AV. 01 - M. 36.190.
 DATA: - 25 de junho de 1.996

Sobre o imóvel desta matrícula consta uma HIPOTECA registrada sob nº 02 e averbada sob nº 04, e CESSÃO FIDUCIÁRIA, averbada sob nº 03, na matrícula 31.688, conforme instrumento Particular de 01 de junho de 1994, tendo como devedora IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, e como credor o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A.

AVERBADO POR: *Renato de Araújo* escrevente autorizado.

AV. 02 - M. 36.190.-
 DATA: - 10 de dezembro de 1.996

Pelo Instrumento Particular de 06 de agosto de 1.996, passado em São Paulo - SP., com força de escritura pública, em virtude do parágrafo 5º acrescido ao artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/64, entre partes, de um lado como devedora IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA., anteriormente qualificada e de outro lado como credor BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., inscrito no CGC/MF. sob nº 60.942.038/0001-73, com sede em São Paulo - SP., à Avenida Paulista, nº 1.000, 16º andar, procedo a presente averbação para ficar constando que pelo instrumento acima citado, as partes contratantes reformularam as condições contratuais e aditaram o instrumento particular e a cessão fiduciária a que se reporta a averbação nº 01, desta matrícula, para ficar constando que o crédito original concedido, no valor de R\$ 3.079.889,17, sendo que o saldo devedor atualmente de R\$ 2.866.699,94, fica prorrogado com o término da carência e vencimento da dívida para 05 de novembro de 1.996, taxa anual de juros nominal de 12,2842% e efetiva de 13,0000%. Ressalvadas as alterações de que trata o referido instrumento, ficam expressamente mantidas e ratificadas todas as demais condições e estipulações constantes do instrumento original, em especial as garantias instituídas, que vigorarão até a integral e efetiva liquidação das obrigações assumidas pela devedora, com o que expressamente concordam os fiadores e demais condições constantes

(continua no verso)

Página: 0001/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL CARDOSO KISTE, liberado nos autos em 08/03/2023 às 17:56.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 8FDA416.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP
 Av. São Francisco, 31 - Altos - CEP - 11013-201 Tel.: (13) 3213-2828
 CNPJ: 51.653.715/0001-84 - www.3risantos.com.br
 Bel. Nivaldo Lucato de Souza

fls. 150

MATRÍCULA 36.190	FOLHA 01
----------------------------	--------------------

do título, do qual fica arquivada a 1ª via, neste Cartório. -

AVERBADO POR:- _____ **escrevente autorizado.**

AV. 03 - M. 36.190.-
 DATA:- 09 de abril de 1.997

Pelo Instrumento Particular PE/T nº 115/94-D, de 06 de fevereiro de 1.997, passado em São Paulo - SP., com força de escritura pública, em virtude do parágrafo 5º acrescido ao artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/64, entre partes, de um lado como devedora IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, e de outro lado como credor BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., anteriormente qualificados, procedo a presente averbação para ficar constando que pelo instrumento acima citado, as partes contratantes reformularam as condições contratuais e aditaram o instrumento particular e a cessão fiduciária a que se reportam as averbações nos 01 e 02, desta matrícula, para ficar constando que o crédito original concedido, no valor de R\$ 3.079.889,17, fica prorrogado com o término da carência e vencimento da dívida para 06 de março de 1.997. Durante o período de prorrogação e enquanto não resgatada a dívida, a devedora, obriga-se no pagamento dos encargos fixados no instrumento original. Resalvadas as alterações de que trata o referido instrumento, ficam expressamente mantidas e ratificadas todas as demais condições e estipulações constantes do instrumento original, em especial as garantias instituídas, que vigoram até a integral e efetiva liquidação das obrigações assumidas pela devedora, com o que expressamente concordam os fiadores e demais condições constantes do título, do qual fica arquivada a 1ª via, nesta Serventia.-

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

AV. 04 - M. 36.190.-
 DATA:- 09 de abril de 1.997

Pelo Instrumento Particular PE/T nº 115/94-E, de 06 de março de 1.997, passado em São Paulo - SP., com força de escritura pública, em virtude do parágrafo 5º acrescido ao artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/64, entre partes, de um lado como devedora IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, e de outro lado como credor BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., anteriormente qualificados, procedo a presente averbação para ficar constando que tendo em vista o término do prazo da carência para resgate da dívida (instrumento particular e a cessão fiduciária a que se reportam as averbações nos 01, 02 e 03, desta matrícula) e as disposições regulamentares previstas na Resolução nº 2.091, de 14/07/1.994, do Conselho Monetário Nacional, foram reformuladas as condições de pagamento da dívida; em razão dos pagamentos efetuados e da atualização monetária incidente, o saldo devedor apurado nesta data é de R\$ 1.255.475,00, que a devedora reconhece como exato e expressamente confessa dever, obrigando-se a resgatar junto à credora o saldo devedor desenvolvido e apurado na forma prevista no contrato original, no prazo de 60 (sessenta) meses, em prestações mensais, pelo Sistema de Amortização da denominada "Tabela Price", à taxa efetiva de juros de 13% a.a. e nominal de 12,2842%

(continua na ficha 02)

Página: 0002/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL CARDOSO KISTE, liberado nos autos em 08/03/2022 às 17:56.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 8FDAA16.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP
 Av. São Francisco, 31 - Altos - CEP - 11013-201 Tel.: (13) 3213-2828
 CNPJ: 51.653.715/0001-84 - www.3risantos.com.br
 Bel. Nivaldo Lucato de Souza

fls. 151

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 MATRÍCULA FICHA
 36.190 02
 Santos, 09 de abril de 1997

a.a., vencendo-se a primeira prestação no dia 06 de abril de 1.997 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes e demais condições constantes do título, do qual fica arquivada a via, nesta Serventia.-

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

AV. 05 - M. 36.190.-
 DATA:- 07 de maio de 1.999

Pelo Instrumento Particular PE/T n.º 115/94-F, de 06 de abril de 1.999, passado em São Paulo - SP, com força de escritura pública, em razão do disposto no parágrafo 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380 de 21/08/64, entre partes, de um lado como devedora **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA.** e de outro lado como credor **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A**, anteriormente qualificados, procedo a presente averbação para ficar constando que, do contrato original de financiamento foram instruídas garantias, além da fidejussória, de hipoteca e de cessão fiduciária a que se reportam as averbações n.ºs. 01, 02, 03 e 04, desta matrícula, a DEVEDORA deixou de efetuar o pagamento do saldo da parcela n.º 18/60 e as demais parcelas de n.ºs 19/60 a 25/60, com vencimentos originalmente previstos para 06/09/98 a 06/04/99, relativas ao contrato PE/T n.º 115/94-E, averbado sob n.º 04, no importe de R\$ 197.866,26, incluindo-se os encargos moratórios. Em razão dos pagamentos efetuados e da atualização monetária incidente, o saldo devedor apurado nesta data é de R\$ 911.759,02, que a DEVEDORA e os fiadores reconhecem como o exato e expressamente confessam dever a CREDORA. Assim, acordam as partes que em função da prorrogação do prazo, redução da taxa de juros e da incorporação dos valores em atraso acima indicados, a DEVEDORA obriga-se a resgatar junto a CREDORA o saldo devedor remanescente, no valor de R\$ 911.759,02, no prazo de 96 meses, em prestações mensais, pelo Sistema de Amortização da denominada "Tabela Price", a taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano e nominal de 11,3866% ao ano, vencendo-se a primeira prestação no dia 06/05/99 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, a prestação inicial importa em R\$ 15.065,27, cujo valor será atualizado na data de seu vencimento. As partes reconhecem que o presente ajuste não importa em novação ou transação, representando simples reformulação das condições de pagamento, ficam expressamente inalteradas e ratificadas as estipulações constantes do contrato original, e ajustes posteriores, ora não modificadas, assim como as garantias instituídas naquele contrato, do qual o presente instrumento passa a ser parte integrante e complementar para todos os efeitos, e demais condições constantes do título, do qual fica arquivada a via, neste Ofício.-

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

AV. 06 - M. 36.190.-
 DATA:- 01 de julho de 2.009

Pela Certidão expedida em 08 de junho de 2.009, subscrita e assinada pelo Escrivão Diretor do 1º Ofício Cível da Comarca de Santos - SP, **Mario Jose Vaz Medeiros**, por determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Dr. Paulo Sergio Mangerona, extraído dos autos do **Procedimento Ordinário** (Processo n.º 6/2.006), que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPPETE** inscrito no CNPJ/ME, sob n.º 01.522.029/0001-04, com sede em Santos - SP, na Avenida Dr. Washington Luis n.º 432, move contra **Espólio de JOSE FERNANDES SEMEON LETTICH JARA**, representado por sua inventariante Gladys Ramona Cortes Castilho; **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA.**, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio n.º 2.482 - Jardim Paulista, anteriormente qualificada, procedo esta averbação para ficar constando que o

(continua no verso)

Página: 0003/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL CARDOSO KISTE, liberado nos autos em 08/03/2022 às 17:56. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 8FDA16.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP
 Av. São Francisco, 31 - Altos - CEP - 11013-201 Tel.: (13) 3213-2828
 CNPJ: 51.653.715/0001-84 - www.3risantos.com.br
 Bel. Nivaldo Lucato de Souza

fls. 152

MATRICULA: 36.190 92

Imóvel desta matrícula, **FOI PENHORADO** pelo valor de R\$ 13.771,31 (inclusive outro imóvel). Sendo nomeado como fiel depositário **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA.**, anteriormente qualificada, na pessoa de seu sócio **BASSIN NAGIB TRABULSI NETO**, portador do RG. nº. 5.356.566, e inscrito no CPF. sob nº. 698.922.298.00.

AVERBADO POR:- *[Assinatura]* **Bel. Marcia de Barros,**
Escrevente Autorizada.

AV. 07 - M. 36.190.-
 DATA:- 31 de março de 2.011

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº. 66.002.016.017.-

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

R. 08 - M. 36.190.-
 DATA:- 31 de março de 2.011

Pela Carta de Alienação expedida em 03 de março de 2.011, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Santos - SP., Dr. Paulo Sérgio Mangerona, suscrita pela Escrivã Diretora Substituta, Naila Fernanda Campos, extraída dos autos de **Procedimento Ordinário** (Processo nº. 562.01.2005.043576-7 - Ordem nº. 6/2006), que o **CONDÔMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE**, move contra: **Esposa de JOSÉ FERNANDES SEMEON LETTICH JARA**, representado por sua inventariante Gladys Ramona Cortes Castilho; e **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA.**, todos anteriormente qualificados, procedo este registro para ficar constando que, conforme termo de alienação particular datado de 24 de janeiro de 2.011, pelo mesmo MM. Juiz, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 217.390,25 (inclusive outro imóvel objeto da matrícula nº. 36.239) - (Valor Venal de R\$ 169.921,06), foi alienado à **REBELC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME, sob nº. 08.795.516/0001-81, com sede em Santos - SP., na Avenida Pedro Lessa, nº. 2.706, sala 41.-

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

AV. 09 - M. 36.190.-
 DATA:- 31 de março de 2.011

Pela Carta de Alienação referida no registro nº. 08, procedo esta averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** da penhora averbada sob nº. 06, em virtude da alienação registrada sob nº. 08 desta matrícula.-

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

AV. 10 - M. 36.190.-
 DATA:- 31 de março de 2.011

Pela Carta de Alienação expedida em 03 de março de 2.011, pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Santos - SP., procedo esta averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** da hipoteca e da cessão fiduciária, a que se reportam a averbação nº. 01 desta matrícula, por ordem do MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo Sérgio Mangerona, no despacho de 13 de dezembro de 2.010 e **Termo de Alienação de 24 de janeiro de 2.011**, em cumprimento ao Acórdão de 01 de setembro de 2.010.

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

(continua na fls. 03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL CARDOSO KISTE, liberado nos autos em 08/03/2022 às 17:56.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 8FDA16.

Página: 0004/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP fls. 153
 Av. São Francisco, 31 - Altos - CEP - 11013-201 Tel.: (13) 3213-2828
 CNPJ: 51.653.715/0001-84 - www.3risantos.com.br
 Bel. Nivaldo Lucato de Souza

<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MATRÍCULA: 36.190 FICHA: 03</p> <p>R. 11 - M. 36.190.- DATA:- 15 de junho de 2.012</p> <p>Pelo instrumento particular de 05 de junho de 2.012, passado em Santos - SP., com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº. 5.049, de 29 de junho de 1.966, a proprietária REBELC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 420.000,00 - (Valor Venal R\$ 158.881,94), a JOSIAS CAETANO DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, médico, portador do RG. nº. 17.612.514-0-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 116.543.598-58, residente e domiciliado em Santos - SP., na Avenida Dr. Washington Luiz nº. 432, apto. 51. O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), foi recolhido em 08/06/2012, no valor de R\$ 5.170,00, a F.M.S (inclusive outro imóvel).-</p> <p>REGISTRADO POR:- <i>[Assinatura]</i> Bel. Marcia de Barros, Escrevente Autorizada.</p> <p>R. 12 - M. 36.190.- DATA:- 15 de junho de 2.012</p> <p>Pelo instrumento particular referido no registro nº. 11, o adquirente JOSIAS CAETANO DOS SANTOS, divorciado, anteriormente qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF., inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 00.360.305/0001-04, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia da dívida de R\$ 423.000,00 (inclusive o imóvel objeto da matrícula nº. 36.239), que será paga por meio de 360 parcelas mensais e sucessivas; Sistema de Amortização - SAC; com o encargo mensal inicial total de R\$ 4.426,35; taxa de juros ao ano: nominal de 8,6488% e efetiva de 9,09%; com o vencimento do primeiro encargo mensal em 05/07/2012; o devedor fiduciante tornou-se possuidor direto e a credora fiduciária (CAIXA) possuidora indireta do imóvel; e, com as demais condições constantes do título.</p> <p>REGISTRADO POR:- <i>[Assinatura]</i> Bel. Marcia de Barros, Escrevente Autorizada.</p> <p>AV. 13 - M. 36.190 - DATA:- 04 de fevereiro de 2.022 Ref. Prenotação nº. 241.155, de 02 de fevereiro de 2.022.-</p> <p>Pela Certidão expedida em 01 de fevereiro de 2.022 às 17:39:34, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - SP, extraída dos autos da ação de Execução Civil (Processo nº. 0014558-86.2020.26.0224), tendo como exequente: SUELI APARECIDA ANDRADE HASEGAWA, inscrita no CPF. sob nº. 275.331.198-60, e como executado: JOSIAS CAETANO DOS SANTOS, divorciado, inscrito no CPF. sob nº. 116.543.598-58, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para ficar constando que, os direitos e obrigações decorrentes da propriedade sob condição suspensiva e a posse direta de que o executado é titular conforme registro nº. 12, desta matrícula, FORAM PENHORADOS em 29 de novembro de 2.021, pelo valor de R\$ 65.554,67, (inclusive outros imóveis). Sendo nomeado como depositário JOSIAS CAETANO DOS SANTOS, divorciado, anteriormente qualificado.-</p> <p>AVERBADO POR:- <i>[Assinatura]</i> Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.</p>	<p>3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS</p> <p>Santos, 15 de junho de 2.012</p>
--	--

MATRÍCULA 36.190

FECHA 03

Página: 0005/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL CARDOSO KISTE. liberado nos autos em 08/03/2022 às 17:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 8FDA16.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

fls. 194

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP
 Av. São Francisco, 31 - Altos - CEP - 11013-201 Tel.: (13) 3213-2828
 CNPJ: 51.653.715/0001-84 - www.3rsantos.com.br
 Bel. Nivaldo Lucato de Souza

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA: 36.239 FOLHA: 01 Santos, 25 de Junho de 1996

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - A GARAGEM nº 10, localizada no subsolo, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARETE", situado à Avenida Washington Luiz nº 432, com capacidade para dois automóveis, confrontando na frente com Área para manobra de autos, por onde tem sua entrada, de um lado com a Garagem nº 09, do outro com a garagem nº 11, e, nos fundos com a parede lateral direita do pavimento, tendo a Área Útil de 25,00 metros quadrados, Área comum de 5,13 metros quadrados, Área total de 30,13 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,2523% do todo. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 06, na matrícula nº 31.688, desta Carteira.

PROPRIETÁRIO: - IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, inscrita no CAC/MP sob nº 50.760.024/0001-91, com sede em Santos-SP, à Rua Estados Unidos nº 322.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula sob nº 31.688, 07 de Janeiro de 1996, registrada sob nº 06, de junho de 1.995.

Assinado por: Renato de Araújo - Oficial Substituto

AV. 01 - N. 36.239 -
 DATA:- 25 de Junho de 1.996.

Sobre o imóvel desta matrícula consta uma HIPÓTECA registrada sob nº 02 e averbada sob nº 04, e CESSÃO FIDUCIÁRIA, averbada sob nº 03, na Matrícula 31.688, conforme Instrumento Particular de 01 de junho de 1994, tendo como devedora IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, e como credor o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A.

AVERBADO POR:- *Assinado por* **escravante autorizado.**

AV. 02 - N. 36.239 -
 DATA:- 10 de dezembro de 1.996.

Pelo Instrumento Particular de 06 de agosto de 1.996, passado em São Paulo - SP, com força de escritura pública, em virtude do disposto no acórdão do artigo nº 13 da Lei nº 4.190 de 21/08/64, entre partes, de um lado como devedora IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA., anteriormente qualificada e de outro lado como credor BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., inscrita no CAC/MP sob nº 50.942.638/0001-75, com sede em São Paulo - SP., à Avenida Paulista, nº 1.000, 16º andar, procedo a presente averbação para ficar constatando que pelo Instrumento acima citado, as partes contratantes reformularam as condições contratuais e aditadas o Instrumento particular e a cessão fiduciária a que se reporta a averbação nº 04, desta matrícula, para ficar constatando que o crédito original concedido, no valor de R\$ 3.079.809,13, sendo que o saldo devedor atualmente de R\$ 2.865.689,84, fica prorrogado com o término da prestação e vencimento da dívida para 06 de novembro de 1.996, taxa anual de juros nominal de 12,2542% e efetiva de 13,0000%. Resolvidas as alterações de que trata o referido Instrumento, ficam expressamente mantidas e ratificadas todas as demais condições e estipulações constantes do Instrumento original, em especial as garantias instituídas, que vigorarão até a integral e efetiva liquidação das obrigações assumidas pela devedora, bem como expressamente concordam os Fidejuss e demais condições constantes do título, de qual fica arquivada a 1ª via, deste Cartório.

(continua no verso)

Página: 0001.0005

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cmv.org.br/docs/EUG6R-SEWMP-JTQZZ-KUBBE>
 Matrícula: 36.239 Folha: 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISON RODRIGUES MACIEL, liberado nos autos em 14/07/2022 às 09:25.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 980505CF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP
Av. São Francisco, 31 - Altos - CEP - 11013-201 Tel: (13) 3213-2828
CNPJ: 51.653.715/0001-84 - www.3rsantos.com.br
Bel. Nivaldo Lucato de Souza

fls. 196

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 36.239 FICHA: 02
Santos, 31 de março de 2011

Validade ass. a certidão.

Validade a certidão clicando no link a seguir: <https://assinado.web.onr.org.br/docs/EUGGR-SEWMP-JTQZZ-KUBBE>

REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS

Pela Carta de Alienação referida no registro nº. 05, procedo esta averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** da penhora averbada sob nº. 03, em virtude da alienação registrada sob nº. 05 desta matrícula.

AVERBADO POR:- Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.
AV. 07 - M. 36.239.-
DATA:- 31 de março de 2.011

Pela Carta de Alienação expedida em 03 de março de 2011, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Civil da Comarca de Santos - SP, procedo esta averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** da hipoteca e da cessão fiduciária, a que se reportam a averbação nº. 01 desta matrícula, por ordem do MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo Sérgio Mangeroni, no despacho de 13 de dezembro de 2010 e Termo de Alienação de 24 de janeiro de 2011, em cumprimento ao Acórdão de 01 de setembro de 2010.

AVERBADO POR:- Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.
R. 08 - M. 36.239.-
DATA:- 15 de junho de 2.012

Pelo instrumento particular de 05 de junho de 2012, passado em Santos - SP., com caráter de escritura pública, na forma do artigo 6º e seus parágrafos, da Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº. 5.049, de 29 de junho de 1.966, a proprietária **REBELC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, anteriormente qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 50.000,00 - (Valor Venal R\$ 20.362,13), a **JOSIAS CAETANO DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, médico, portador do RG. nº. 17.612.514-0-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 116.543.598-58, residente e domiciliado em Santos - SP., na Avenida Dr. Washington Luiz nº. 432, apto. 51. O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), foi recolhido em 08/06/2012, no valor de R\$ 5.170,00 a **U.N.S** (inclusive outro imóvel).

REGISTRADO POR:- Bel. Marcia de Barros, Excrevente Autorizada.
R. 09 - M. 36.239.-
DATA:- 15 de junho de 2.012

Pelo instrumento particular referido no registro nº. 08, o adquirente **JOSIAS CAETANO DOS SANTOS**, divorciado, anteriormente qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF., inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 00.360.305/0001-04, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia da dívida de R\$ 423.000,00 (inclusive o imóvel objeto da matrícula nº. 36.190), que será paga por meio de 360 parcelas mensais e sucessivas; Sistema de Amortização - SAC; com o encargo mensal inicial total de R\$ 4.426,35; taxa de juros ao ano: nominal de 8,6488% e efetiva de 9,00%; com o vencimento do primeiro encargo mensal em 05/07/2012; o devedor fiduciante tornou-se possuidor direto e a credora fiduciária (**CAIXA**) possuidora indireta do imóvel; e, com as demais condições constantes do título.

REGISTRADO POR:- Bel. Marcia de Barros, Excrevente Autorizada.

(continua no verso)

Página: 0003/0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISON RODRIGUES INACIO, liberado nos termos em 14/07/2022 às 09:29: Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e o código 981050CF.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

fls. 199

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP
 Av. São Francisco, 31 - Altos - CEP - 11013-201 Tel: (13) 3213-2828
 CNPJ: 51.653.715/0001-84 - www.3rsantos.com.br
Bel. Nivaldo Lucato de Souza

Valido até a certidão.

Cancelado em 04/04

Validar a certidão clicando no link a seguir: <https://assinado.web.onf.org.br/docs/EUGGR-SEWMP-JTQZZ-KUBBE>

MUNICÍPIO 36.239	CÓDIGO 08
----------------------------	---------------------

AVERBADO POR:- _____ **escritor autorizado.**

AV. 01 - M. 36.239 -
 DATA:- 01 de julho de 2.009

Peça Certidão expedida em 08 de junho de 2.009, assinada e assinada pelo Escrivão Diretor do 1º Ofício Civil da Comarca de Santos - SP, **Mario Jose Vaz Medeiros**, por determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Civil, Dr. Paulo Sérgio Mangerona, extraído dos autos de **Procedimento Ordinário** (Processo nº. 6/2.006), que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAFETE**, inscrito no CNPJM/ME, sob nº. 01.522.029/0001-04, com sede em Santos - SP, na Avenida Dr. Washington Luís nº. 432, move contra **Espólio de JOSÉ FERNANDES SEMEON LETTICH JARA**, representado por sua inventariante Gladys Ramona Cortes Castillo, **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA.**, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº. 2.482 - Jardim Paulista, anteriormente qualificada, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, **FOI PENHORADO** pelo valor de R\$ 13.771,31 (inclusive outro imóvel). Sendo nomeado como fiel depositário **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA.**, anteriormente qualificada, na pessoa de seu sócio **BASSIN SAGIB TRABULSI NETO**, portador do RG. nº. 8.356.586, e inscrito no CPF, sob nº. 698.923.298/00.-

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

AV. 04 - M. 36.239 -
 DATA:- 31 de março de 2.011

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº. 66.002.016.017.-

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

R. 05 - M. 36.239 -
 DATA:- 31 de março de 2.011

Peça Carta de Alienação expedida em 03 de março de 2.011, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Civil da Comarca de Santos - SP, Dr. Paulo Sérgio Mangerona, assinada pela Escrivã Diretora Substituta, Naila Fernanda Campos, extraída dos autos de **Procedimento Ordinário** (Processo nº. 562,01.2005.043576-7 - Ordem nº. 6/2006), que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAFETE**, move contra: **Espólio de JOSÉ FERNANDES SEMEON LETTICH JARA**, representado por sua inventariante Gladys Ramona Cortes Castillo; e **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA.**, todos anteriormente qualificados, procedo este registro para ficar constando que, conforme termo de alienação particular datado de 24 de janeiro de 2.011, pelo mesmo MM. Juiz, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 217.390,25 (inclusive outro imóvel objeto da matrícula nº. 36.190) - (Valor Venal de R\$ 21.776,89), foi alienado à **REBELC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME, sob nº. 08.793.316/0001-81, com sede em Santos - SP, na Avenida Pedro Lessa, nº. 2.706, sala 31.-

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

AV. 06 - M. 36.239 -
 DATA:- 31 de março de 2.011

(continue na ficha 02)

Documento assinado digitalmente por ALISON RODRIGUES MACIO, liberado nos autos em 14/07/2022, às 09:25.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 980500CF.

8888

Página: 0002/0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**



Valide aqui a certidão

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP
 Av. São Francisco, 31 - Altos - CEP - 11013-201 Tel: (13) 3213-2828
 CNPJ: 51.653.715/0001-84 - www.3rsantos.com.br
Bel. Nivaldo Lucato de Souza

fls. 197

MATRÍCULA 36.239	FICHA 02
----------------------------	--------------------

AV. 10 - M. 36.239 - DATA:- 04 de fevereiro de 2.022
 Ref. Prenotação nº. 241.155, de 02 de fevereiro de 2.022.-

Pela Certidão expedida em 01 de fevereiro de 2.022 às 17:39:34, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - SP, extraída dos autos da ação de **Execução Civil** (Processo nº. 0014558-86.2020.8.26.0224), tendo como exequente: **SUELI APARECIDA ANDRADE HASEGAWA**, inscrita no CPF. sob nº. 275.331.198-60, e como executado: **JOSIAS CAETANO DOS SANTOS**, divorciado, inscrito no CPF. sob nº. 116.543.590-58, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para ficar constando que, *os direitos e obrigações decorrentes da propriedade sob condição suspensiva e a posse direta de que o executado é titular conforme registro nº. 09, desta matrícula, FORAM PENHORADOS em 29 de novembro de 2.021, pelo valor de R\$ 65.354,67. (Incluídos outros imóveis). Sendo nomeado como depositário **JOSIAS CAETANO DOS SANTOS**, divorciado, anteriormente qualificado.-*

AVERBADO POR:- _____ **Bel. Marcia de Barros,**
 Substitua da Oficial

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinadoriweb.onr.org.br/does/EUGRSEWMP-ITDZZKUBBF>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISON RODRIGUES MACIO, liberado nos autos em 14/07/2022 às 09:25.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 98050CF.

Página: 0004/0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

E imprescindível à vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes a formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.***

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípica, valorizastes ou desvalorizantes.



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 51)

O apartamento nº 51 está localizado no 5º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE”, situado na Avenida Washington Luiz nº 432, quarteirão completado pelas vias: Rua Luís de Farias, Rua Tocantins e Rua Luiz Suplicy

- DO CONDOMÍNIO

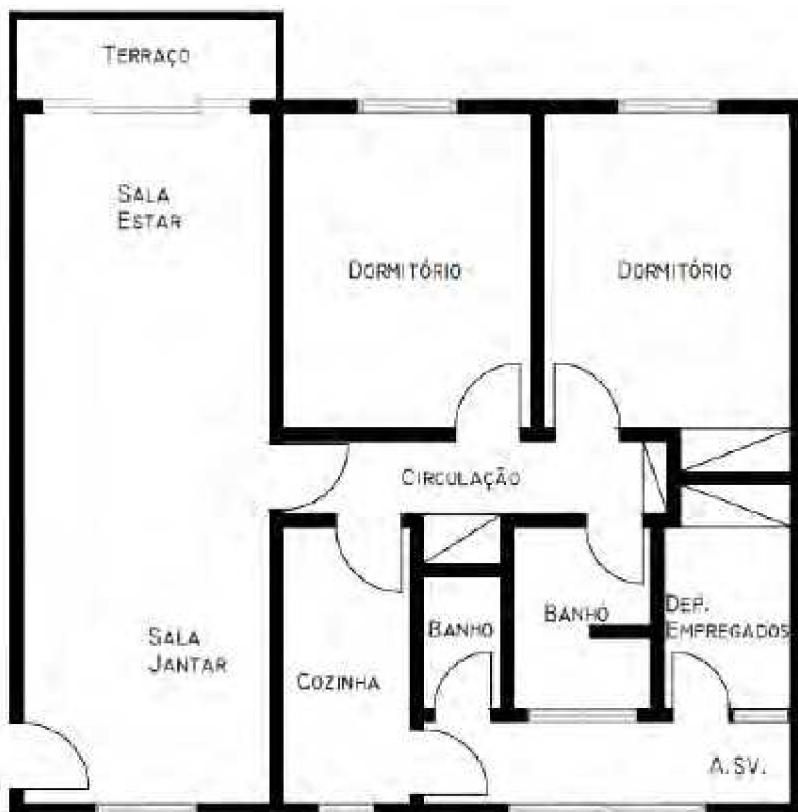
O Condomínio possui portaria com comunicação por interfone, portões automáticos, área de circulação, praças com playground, apartamentos separados em blocos, estacionamento.

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento se encontra no condomínio Parque Imperial, objeto da presente avaliação, possui área total de 167,61m².

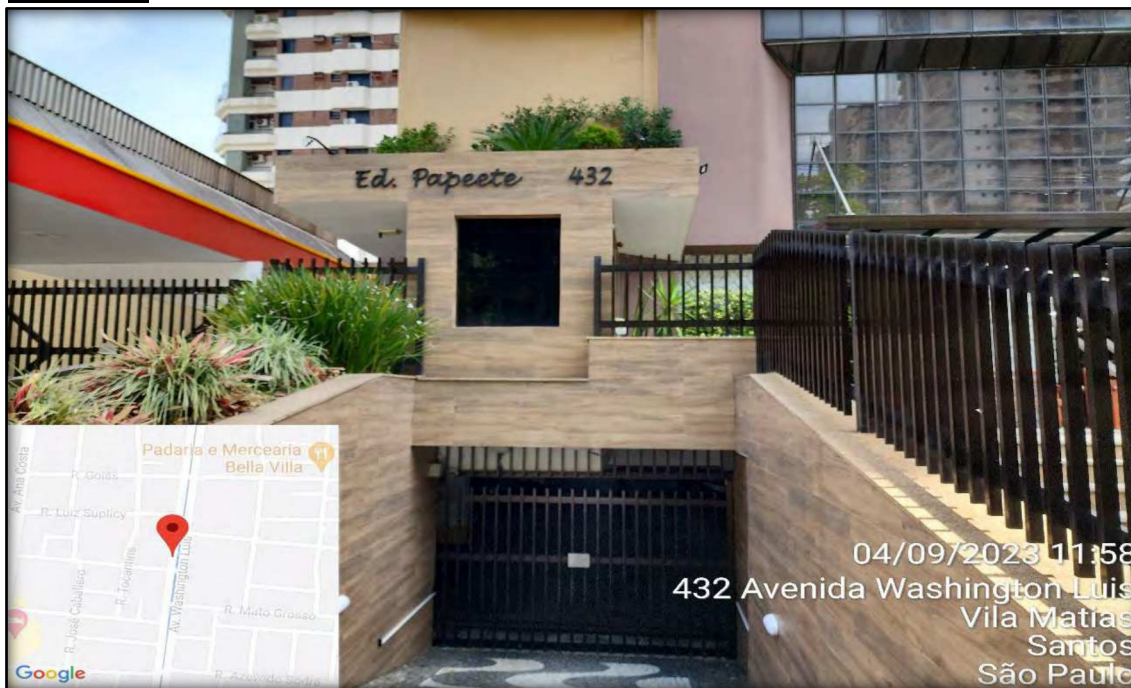
A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DO EDIFÍCIO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE, DO APARTAMENTO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



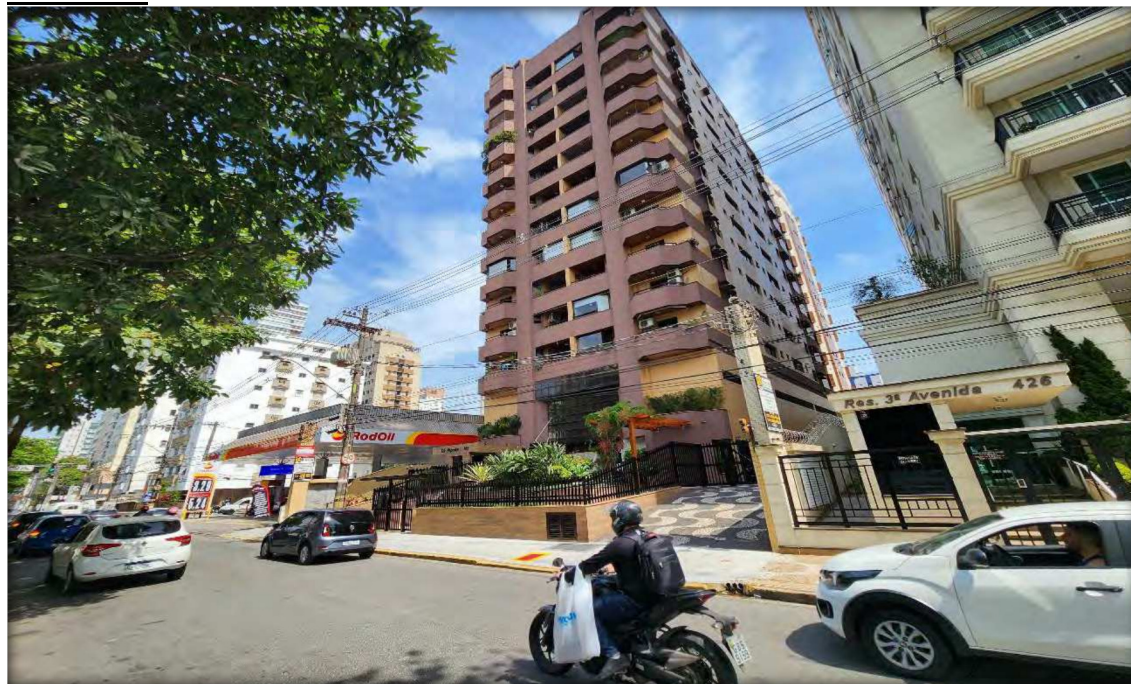
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE, SITUADO NA AVENIDA WASHINGTON LUIZ Nº 432,
 APARTAMENTO Nº 51 ESTÁ LOCALIZADO NO 5º ANDAR

FOTO 1:



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 2:

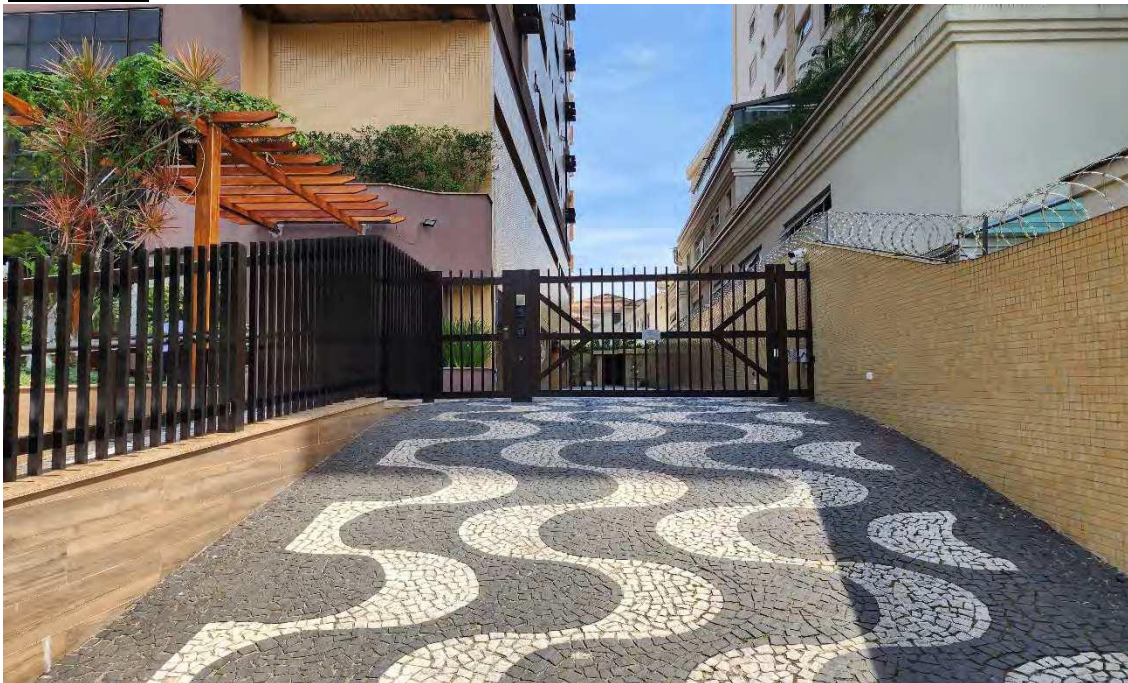


VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

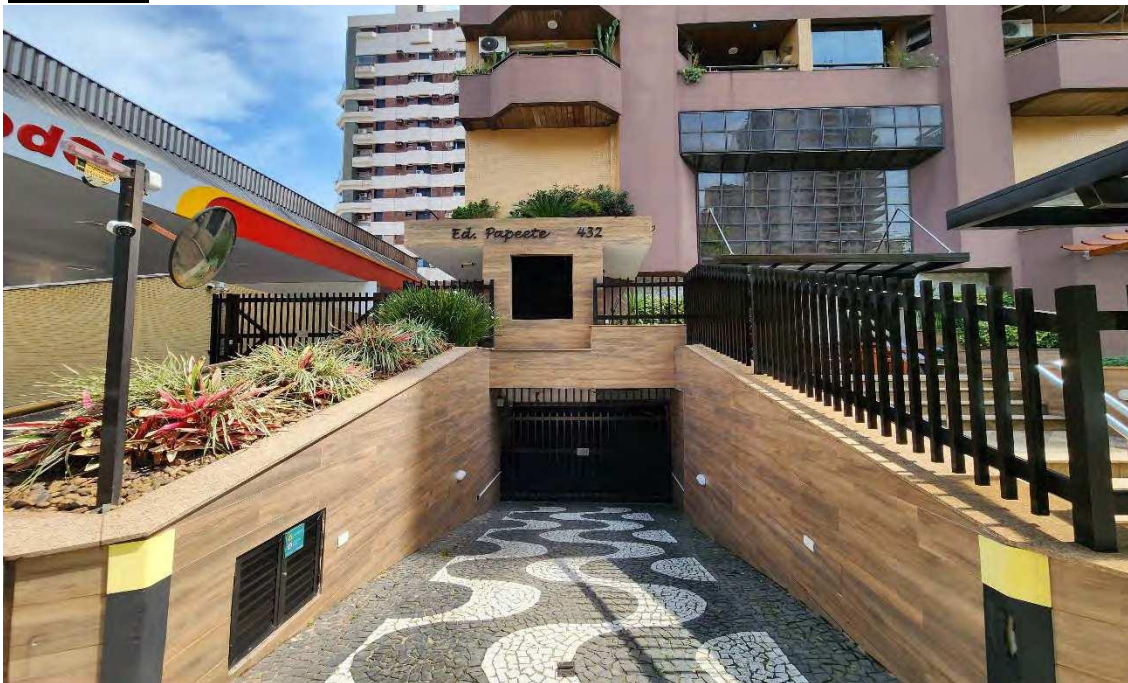


Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

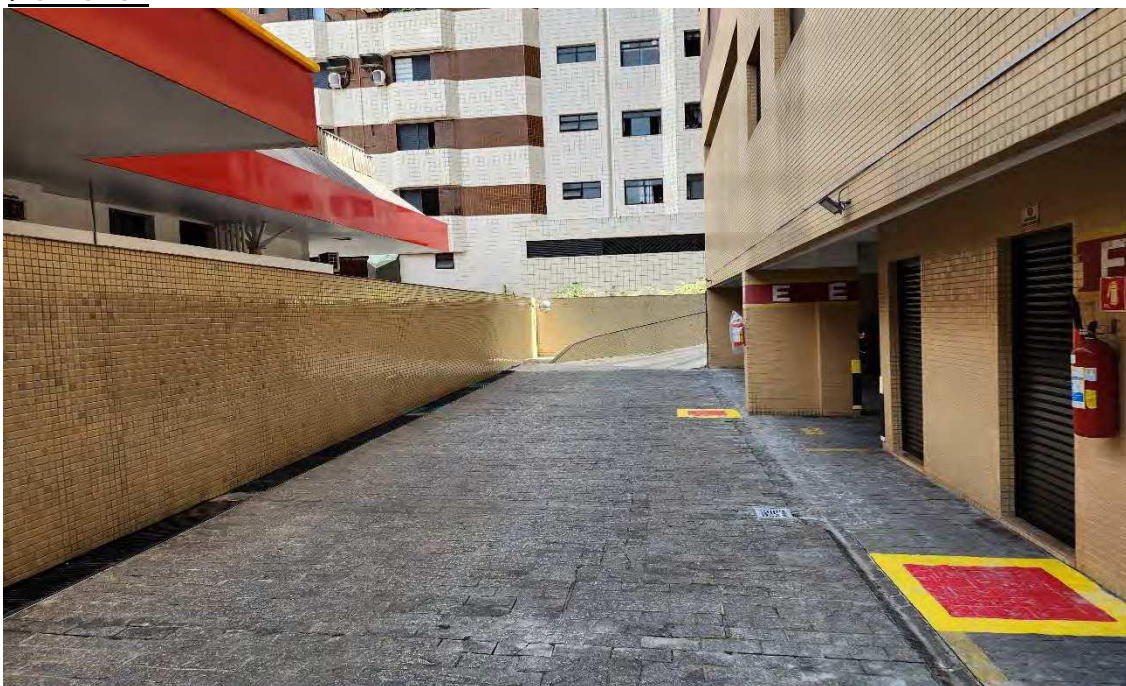
FOTO 3:

VISTA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 4:

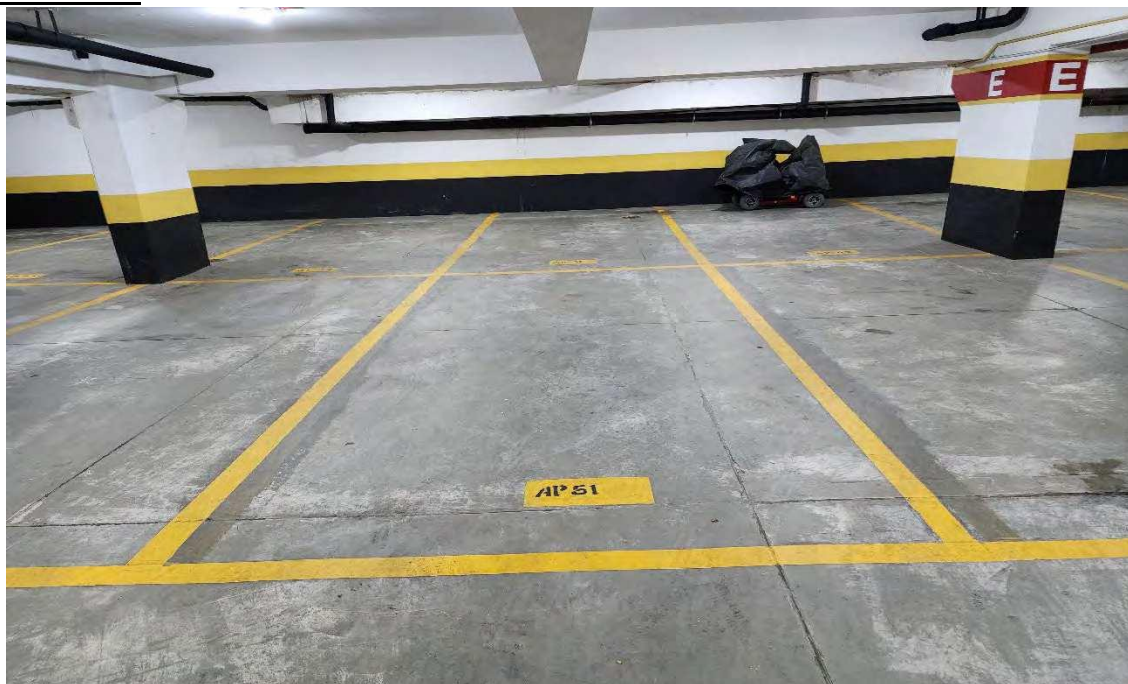
VISTA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 5:



VISTA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 6:



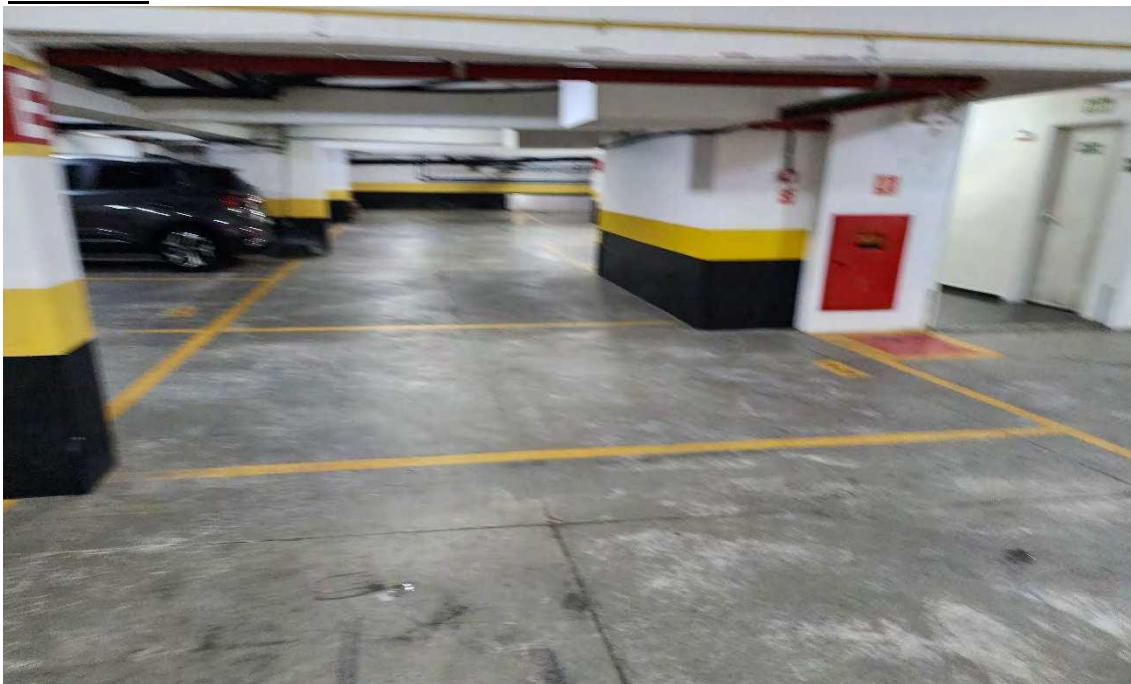
VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 51 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 7:



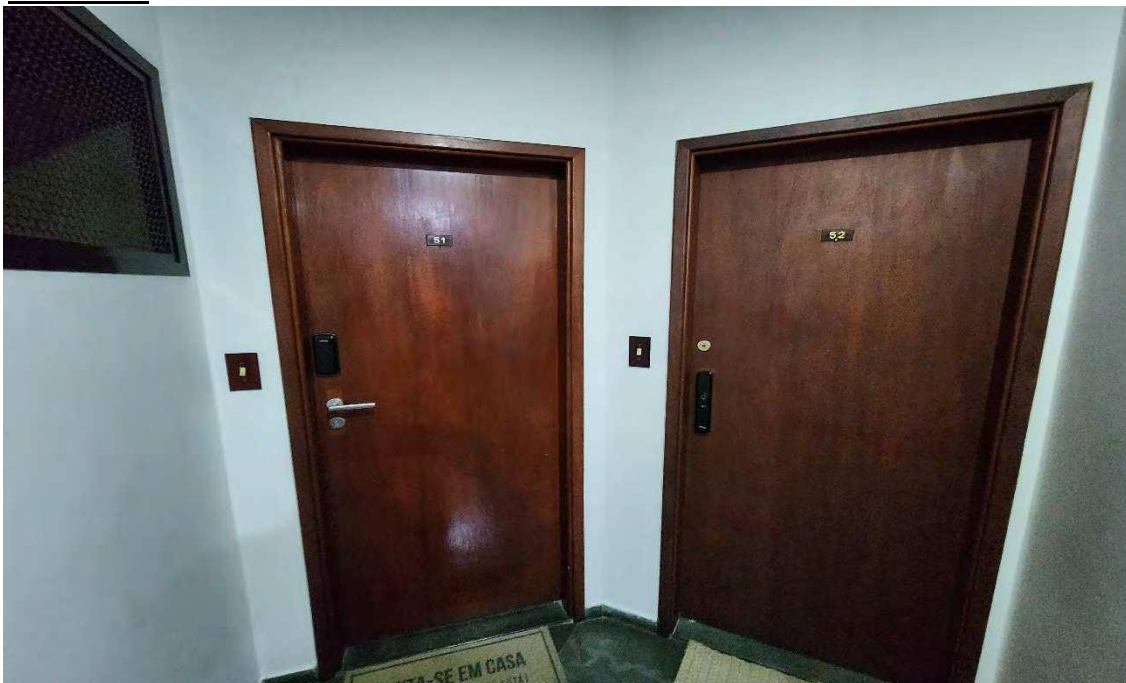
VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 51 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 8:



VISTA DA GARAGEM DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 9:



VISTA DO HALL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO10:



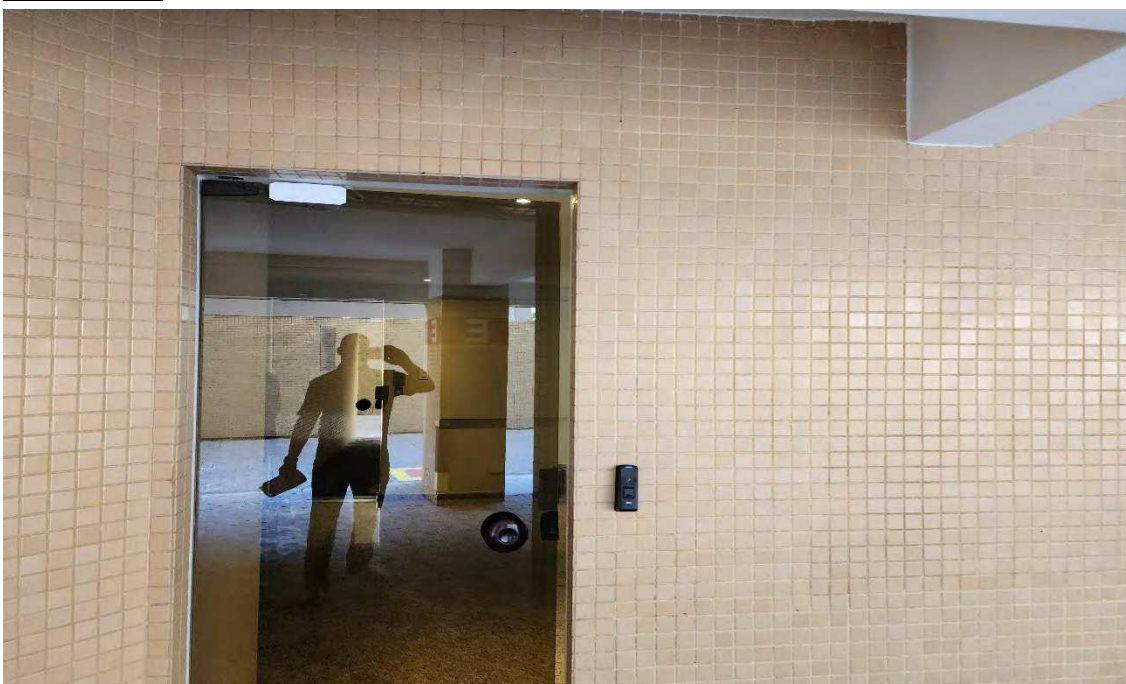
VISTA DE ACESSO AO APARTAMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 11:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 12:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 13:



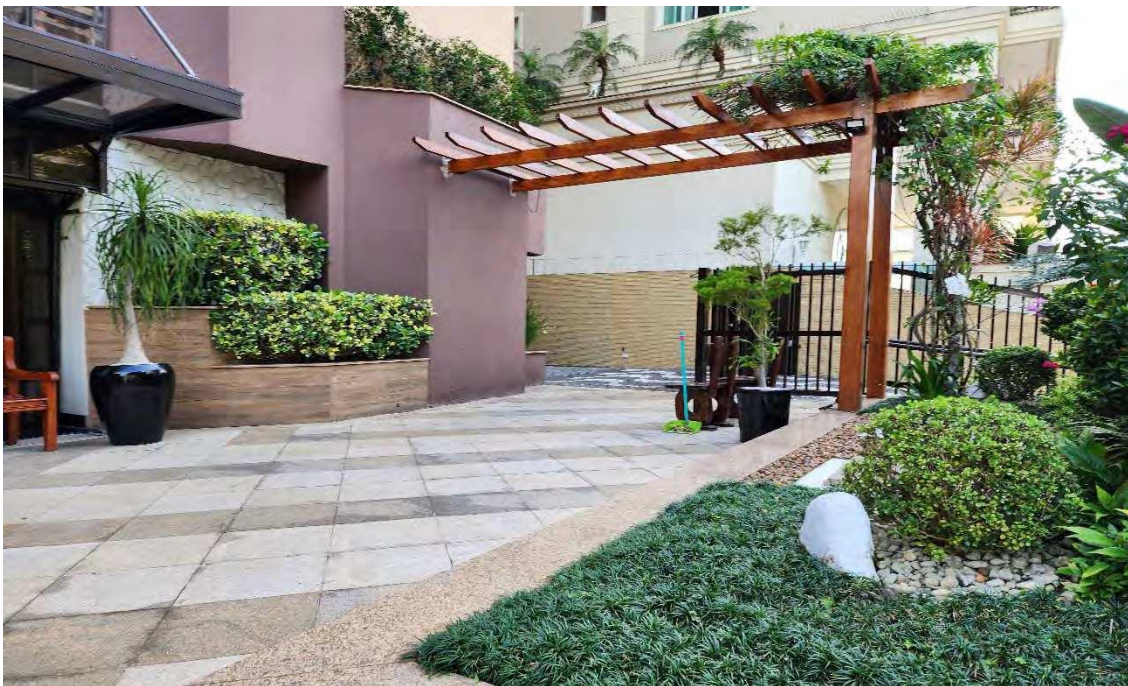
VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 14:



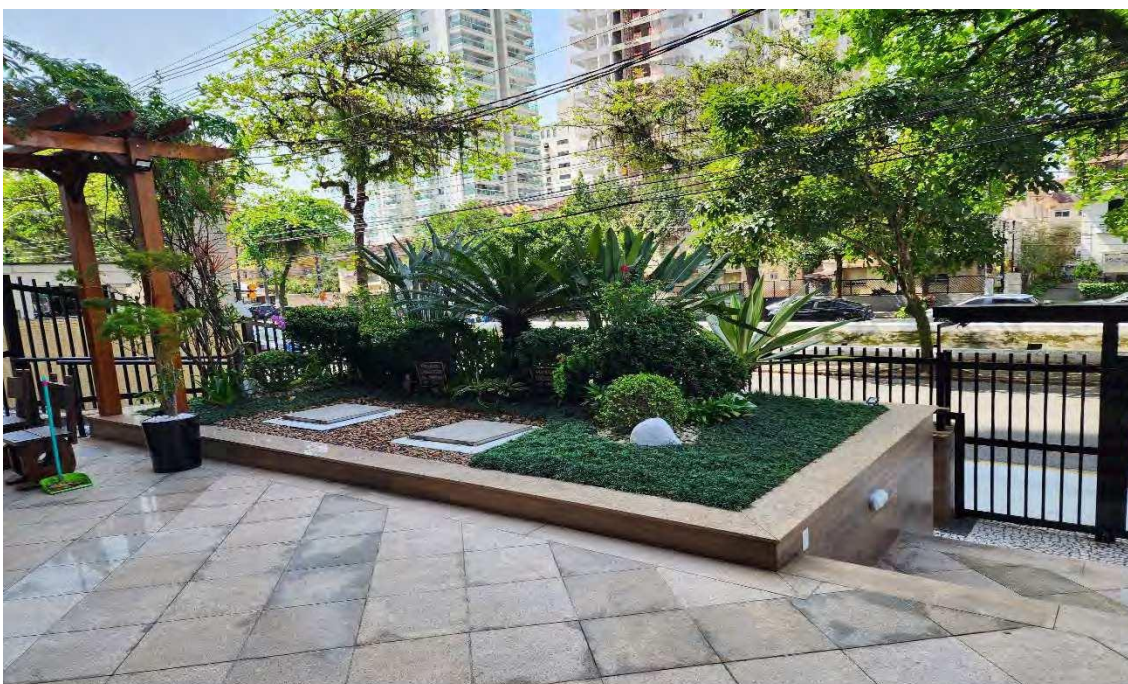
VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 15:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 16:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FOTO 17:

VISTA DO ENTORNO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 18:

VISTA DO ENTORNO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.



Avaliar Perícias FJR

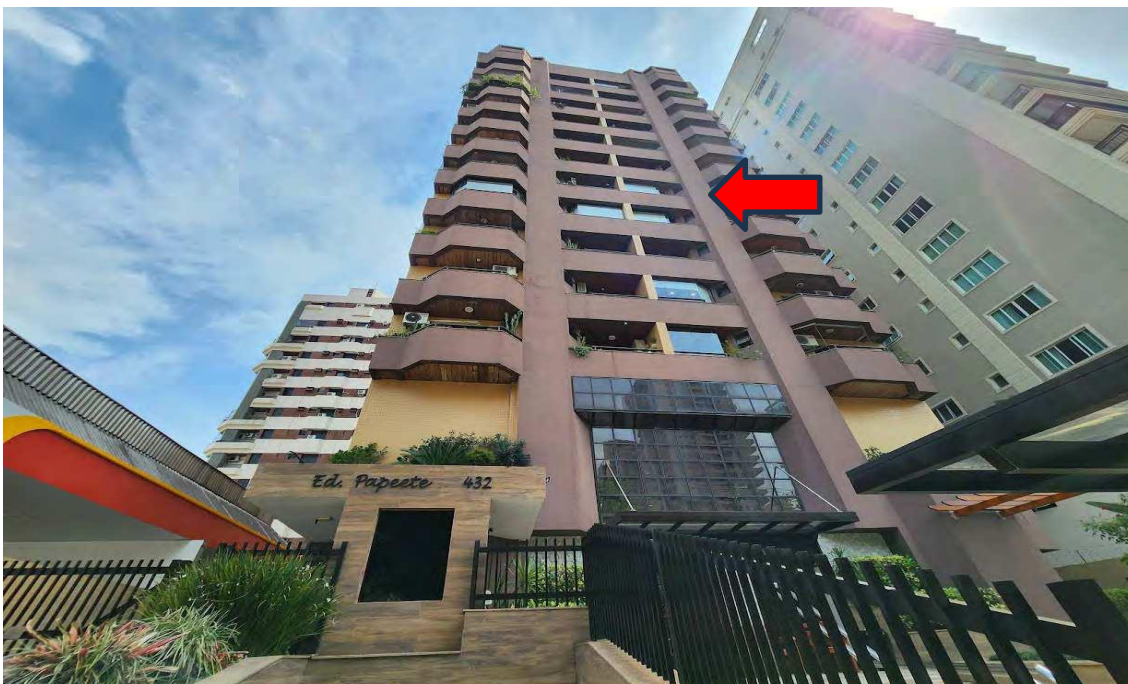
FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FOTO 19:



VISTA DO ENTORNO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAPEETE.

FOTO 20:



VISTA EXTERNA DA LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO



III – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Frisa-se que, em atendimento ao que preconiza o artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas acerca do dia e horário da vistoria, conforme pré-agendamento realizado às fls. nº 248 dos Autos.

Visando às questões levantadas nos Autos, diligenciou-se ao local de interesse, obtendo fotografias, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a situação atual constatada

IV. – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido “Estudo”.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8 - LUXO	Acima	2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador	2,172		2,406	2,640		
1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
	C/elevador		2,052	2,286	2,2520	
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RÚSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
		FINO	60	20	
		LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
	GALPÕES	LUXO	50	20	
		RÚSTICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	80	20	
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20	
		RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
			SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	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	0,245
4	0,979	0,976	0,955	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	0,879	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	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	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	0,821	0,732	0,697	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	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	0,155

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

G) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”, conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:.....	1,00
- Frente para praça:	1,20
- Frente para parques:	1,30
- Frente para edifícios industriais:	0,80
- Frente para vistas desvalorizantes:	0,60

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados em anexo.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 5.661,78/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.661,78/m² (cinco mil, seiscentos e sessenta e um reais e setenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$VI = [S_{privativa} + S_{garagem}/2] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$S = 97,55 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = R\$ 5.661,78/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$N_{vagas} = 2,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$S_{vaga} = 30,13 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

$$VI = (S + 0,5 \times N_{vagas} \times S_{vaga}) \times qmf$$

$$VI = (97,55 \text{ m}^2 + 0,5 (30,13 \text{ m}^2/2)) \times R\$ 5.661,78/\text{m}^2$$

$$VI = R\$ 640.630,41$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 640.630,00

(seiscentos e quarenta mil e seiscentos e trinta reais).

SETEMBRO / 2023



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na **Avenida Washington Luiz, nº 432, Bairro Gonzaga - Santos - CEP 11055-000 – Apartamento nº 51, 5º Andar, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ERRO MÉDICO, requerida por SUELI APARECIDA ANDRADE HASEGAWA, em curso na 1ª. VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS - SP, AUTOS Nº 0014558-86.2020.8.26.0224, é de**

VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado 36.190 e 36.239 do 3º CRI de Imóveis de Santos.

Apartamento nº 51, 5º Andar –Condomínio Papeete” Avenida Washington Luiz, nº 432, Bairro Gonzaga, Santos – SP.

VI = R\$ 640.630,00

(seiscentos e quarenta mil e seiscentos e trinta reais).

Válido para setembro de 2.023.



“Cumpre destacar que, de acordo com a ABNT NBR 14.653:2011 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, “valor de mercado” é: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Avaliar Perícias FJR

VI - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

- O signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

VII - ENCERRAMENTO:

Esse Laudo de Avaliação contém 48 (quarenta e oito) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e os seguintes Anexos e Apêndices:

APÊNDICE I – Fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.

Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

Pede deferimento

Guarulhos, 23 de Setembro de 2.023.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – N.º 2.214

PERITO DO JUÍZO



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

APÊNDICE I

Fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 01

Contato: Ideal imobiliária		Telefone: (13) 3202-3300
Código: AP0186		
Endereço do Imóvel: Avenida Washington Luís, lado ímpar		Bairro: Gonzaga
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-99m2-venda-RS680000-id-91972791/		
Município: Santos	Estado: SP	CEP: 11055-000
A. Terreno: 99,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ R\$ 680.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 6.868,69
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Iluminação	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
<input type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> TV a cabo
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	<input type="checkbox"/> Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Segurança

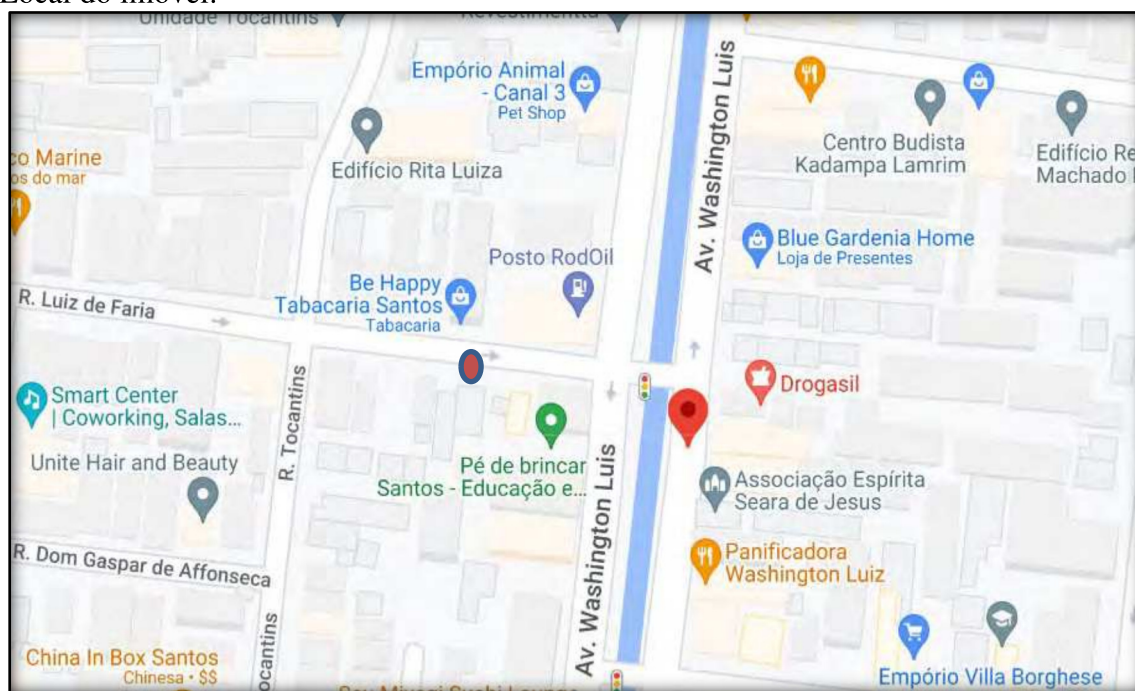
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 680.000,00x 0,90 = R\$ 612.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 612.00,00/99 m ² = R\$6.181,82/m²

Local do imóvel:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 02

Contato: Ideal imobiliária		Telefone: (13) 3202-3300
Código: AP3270		
Endereço do Imóvel: Avenida Washington Luís, lado ímpar		Bairro: Gonzaga
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-98m2-venda-RS640000-id-2533627885/		
Município: Santos	Estado: SP	CEP: 11055-000
A. Terreno: 98,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: RS R\$ 640.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 6.530,61
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

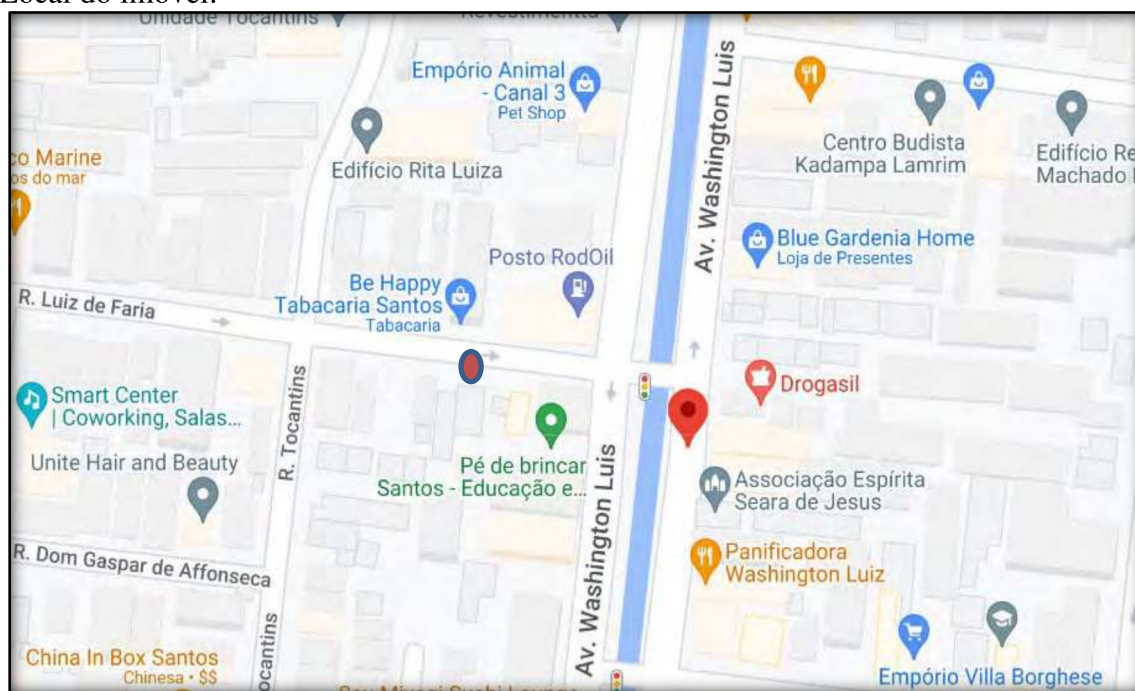
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 640.000,00x 0,90 = R\$ 576.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 576.00,00/98 m² = R\$ 5.877,55/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 03

Contato: Fioravante Imoveis Ltda - Me		Telefone: (13) 3235-9045
Código: 5054		
Endereço do Imóvel: Avenida Washington Luís		Bairro: Gonzaga
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-90m2-venda-RS750000-id-2593711572/		
Município: Santos	Estado: SP	CEP: 11055-000
A. Terreno: 90,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: RS R\$ 750.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 8.333,33
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Iluminação	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
<input type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> TV a cabo
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	<input type="checkbox"/> Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/> Segurança

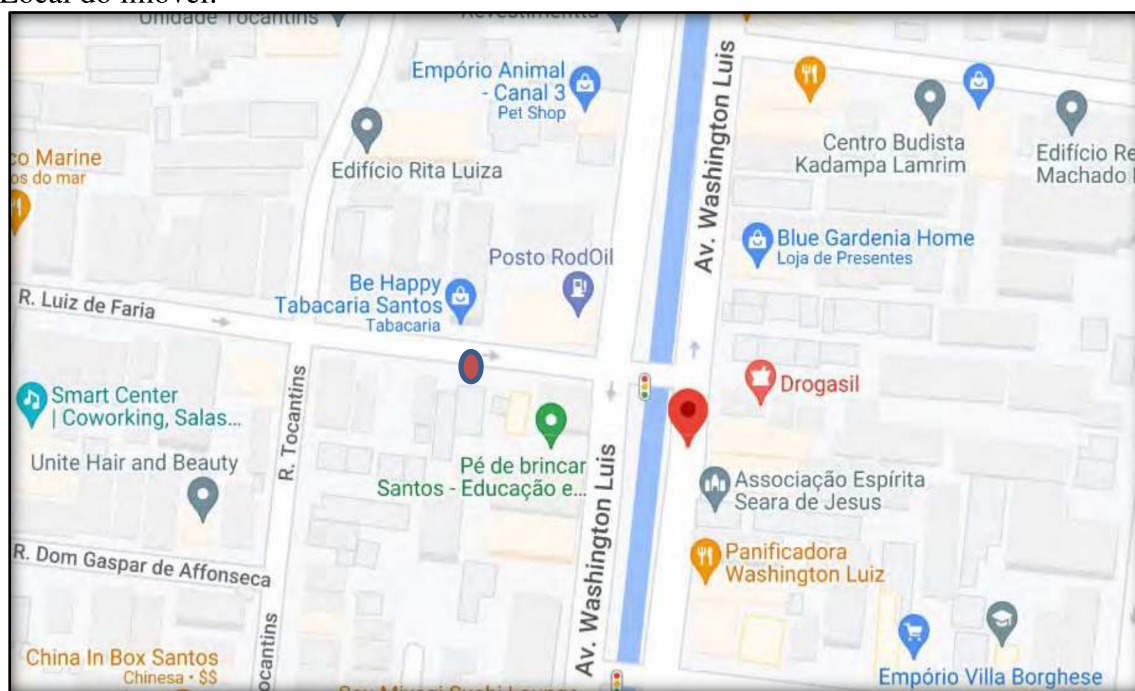
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 750.000,00x 0,90 = R\$ 675.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 675.00,00/90 m² = R\$ 7.500,00/m²

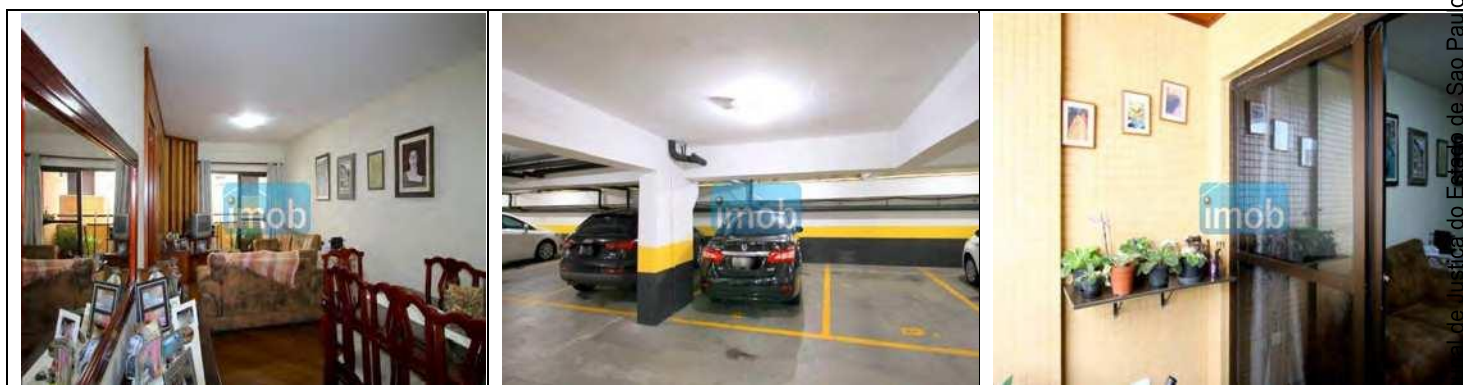
Local do imóvel:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 04

Contato: ImobSantos Empreendimentos Imobiliarios		Telefone: (13) 3284-0013
Código: AP5460		
Endereço do Imóvel: Avenida Washington Luís		Bairro: Gonzaga
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-99m2-venda-RS690000-id-2568507645/		
Município: Santos	Estado: SP	CEP: 11055-000
A. Terreno: 99,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ R\$ 690.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 6.969,69
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Iluminação	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
<input type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> TV a cabo
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	<input type="checkbox"/> Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/> Segurança

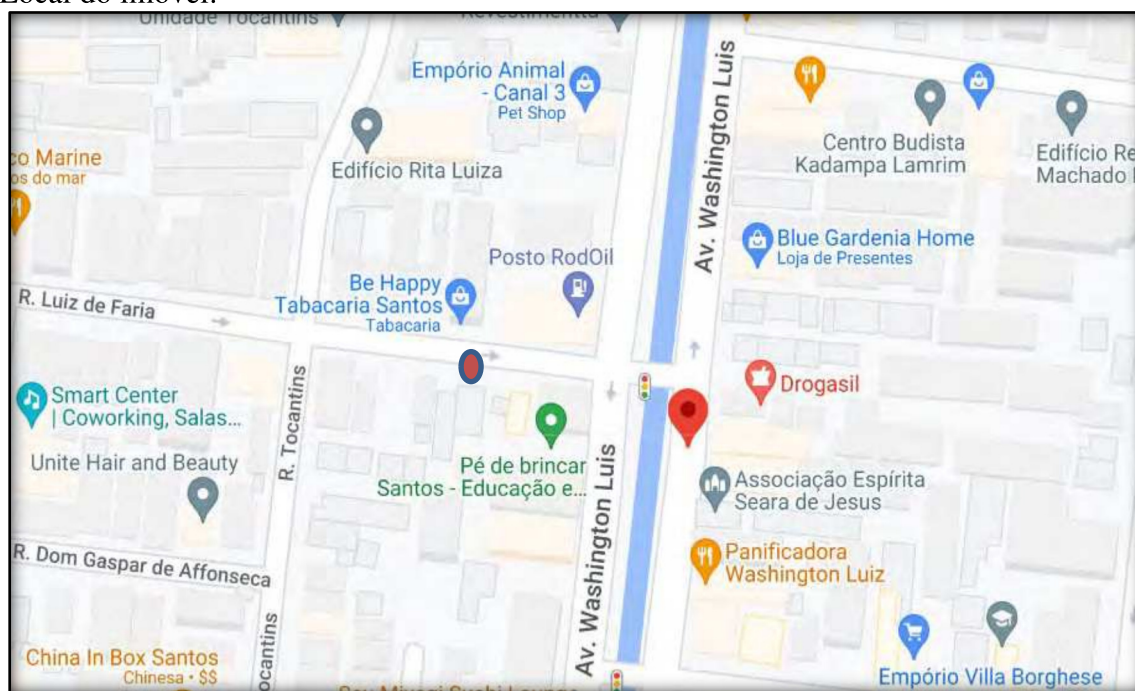
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta		
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

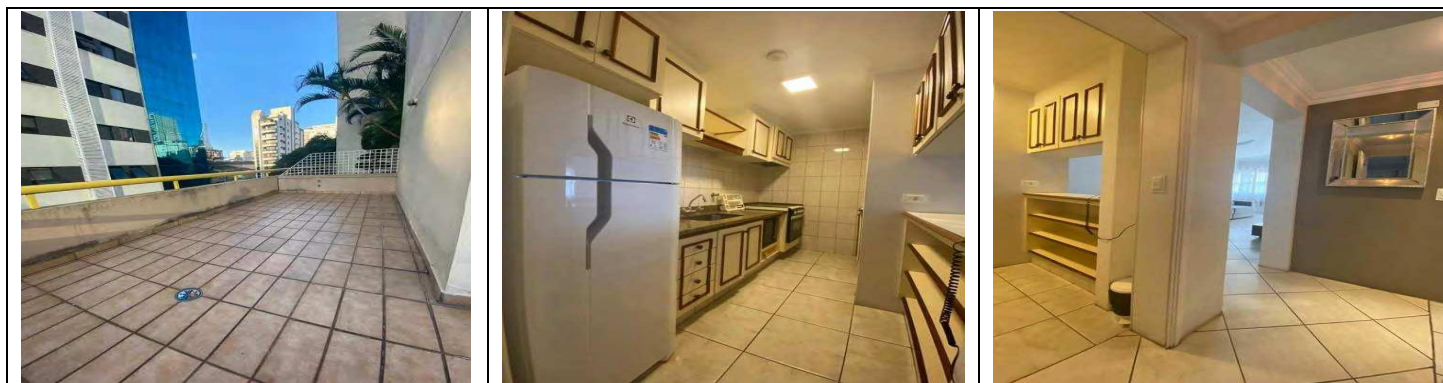
OFERTA	R\$ 690.000,00x 0,90 = R\$ 621.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 621.00,00/99 m ² = R\$ 6.272,72/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 05

Contato: Radhar Imóveis		Telefone: (13) 98121-2868
Código: E360AB		
Endereço do Imóvel: Avenida Washington Luís,466		Bairro: Gonzaga
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-98m2-venda-RS480000-id-2610237811/		
Município: Santos	Estado: SP	CEP: 11055-000
A. Terreno: 98,00 m²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M²:
	Preço de oferta – Venda: RS R\$ 480.000,00	Preço Venda por M²: R\$ 4.897,96
Área Construída:/ Área Aberta: m²/Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 0xymisrX.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

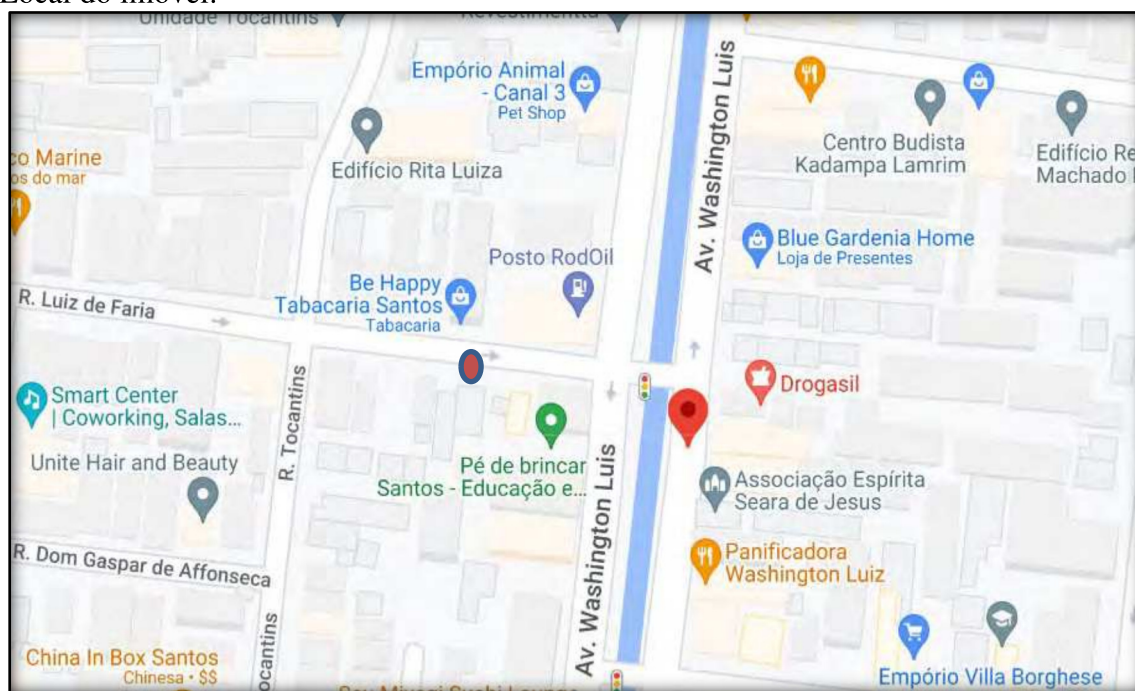
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 480.000,00x 0,90 = R\$ 432.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 432.00,00/98 m² = R\$ 4.408,16/m²

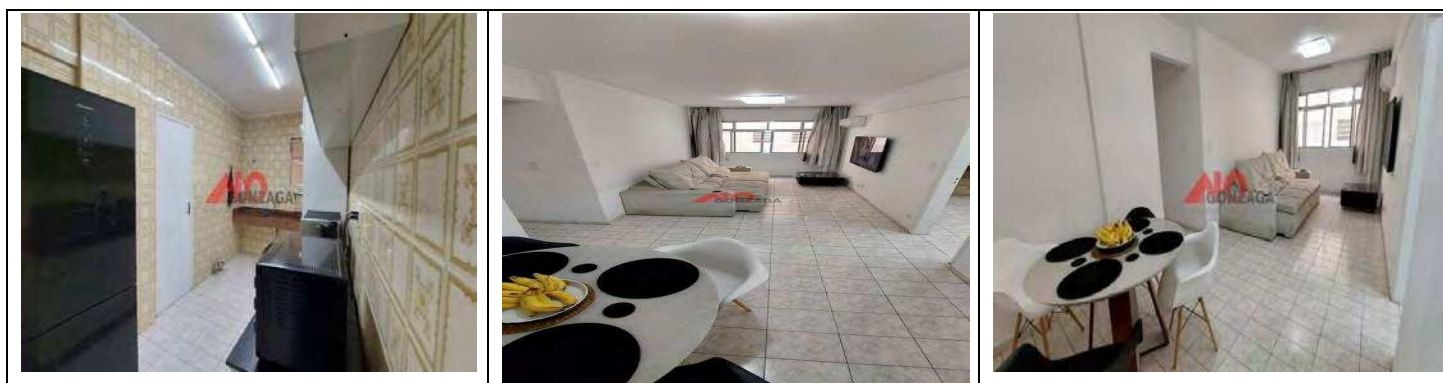
Local do imóvel:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 06

Contato: Simone de Souza Abud Código: 2499		Telefone: (13) 3286-1823
Endereço do Imóvel: Rua Quintino Bocaiúva, 7		Bairro: Gonzaga
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-93m2-venda-RS530000-id-2646148013/		
Município: Santos	Estado: SP	CEP: 11060-230
A. Terreno: 93,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ R\$ 530.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 5.698,92
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 0xymisrX.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

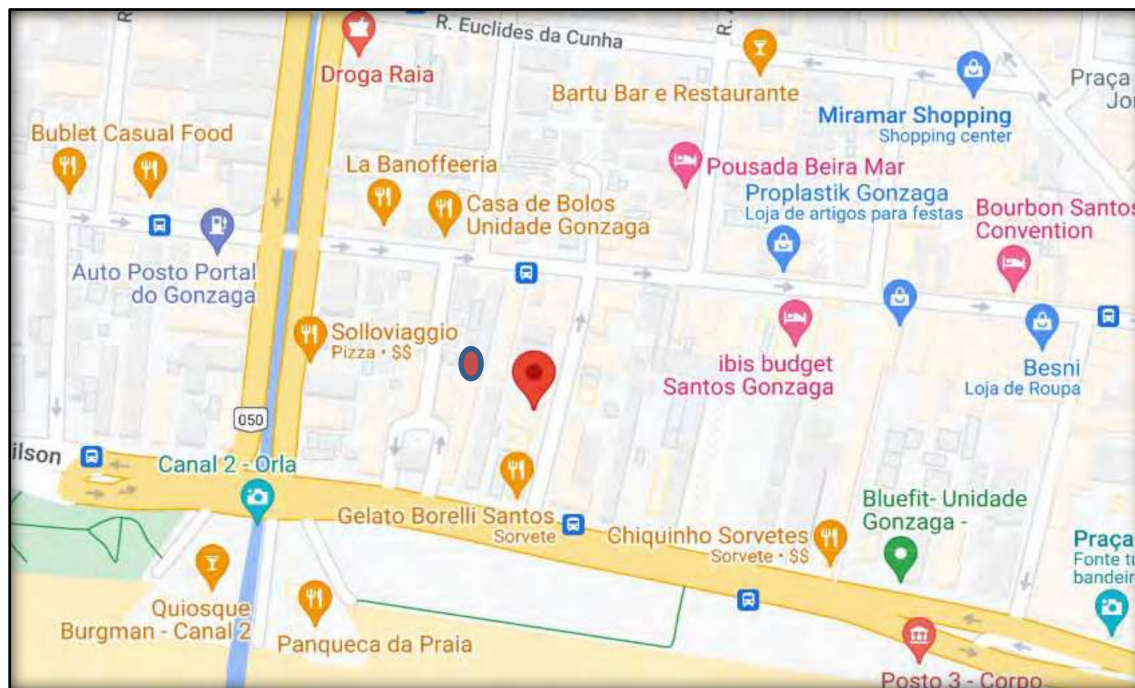
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 530.000,00x 0,90 = R\$ 477.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 477.00,00/93 m² = R\$ 5.129,03/m²

Local do imóvel:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 07

Contato: Casa Nova Imobiliária		Telefone: (13) 3223-8866
Código: AP0670		
Endereço do Imóvel: Avenida Washington Luís		Bairro: Gonzaga
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-95m2-venda-RS450000-id-2612556086/		
Município: Santos	Estado: SP	CEP: 11055-000
A. Terreno: 95,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ R\$ 450.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 4.736,84
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código 0xymisrX.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Iluminação	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
<input type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> TV a cabo
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	<input type="checkbox"/> Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Segurança

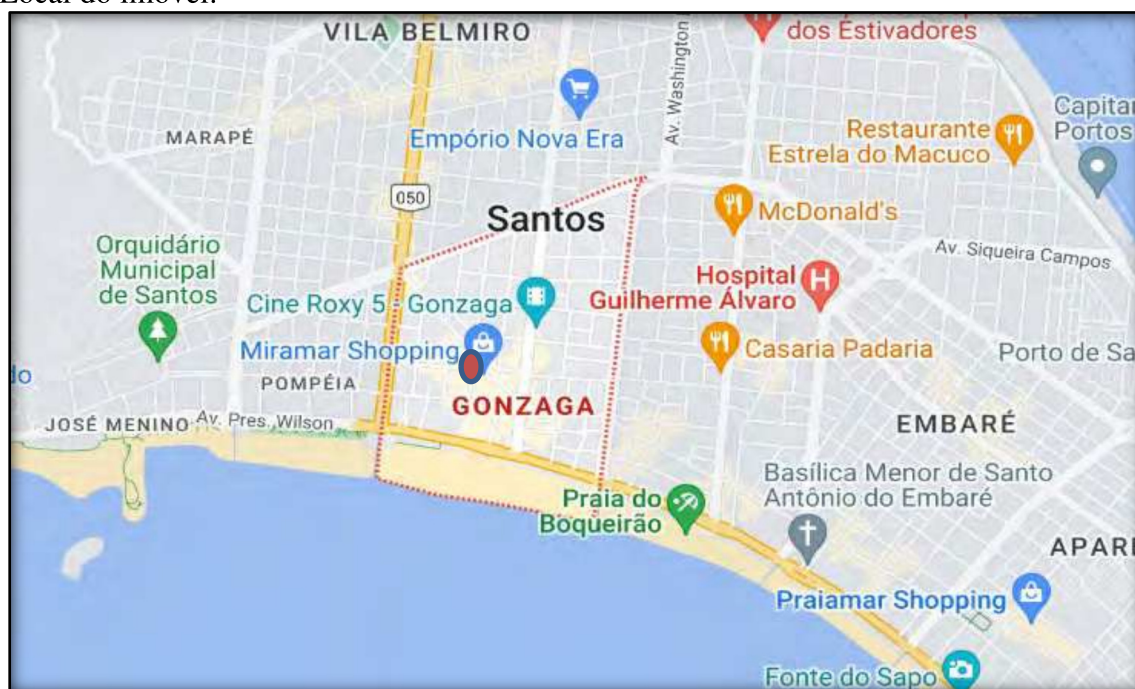
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 450.000,00x 0,90 = R\$ 405.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 405.00,00/95 m² = R\$ 4.263,16/m²

Local do imóvel:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 11:07, sob o número WGRU23706303647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014558-86.2020.8.26.0224 e código oXymIsrX.



Ao.

Exmo. Sr. Dr.

Ricardo Felício Scaff

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP

Autos Nº 0014558-86.2020.8.26.0224

LIBERAÇÃO DE HONORÁRIOS RESERVADOS NA DEFENSORIA PÚBLICA

Prezado Dr.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, engenheiro, perito judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ERRO MÉDICO**, requerida por **SUELI APARECIDA ANDRADE HASEGAWA**, em face de **JOSIAS CAETANO DOS SANTOS**, tendo entregado seu **LAUDO** em cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para que tendo em vista a realização perfeita da perícia designada, vêm, respeitosamente, ao tempo despendido e demais despesas envolvidas, solicitar a **V.Exa.** o arbitramento de seus honorários profissionais, conforme **fls. 245**, no valor de **R\$ 628,00 (SEISCENTOS E VINTE E OITO REAIS)**.

Termos em que,

Pede deferimento

Guarulhos, 23 de setembro de 2023.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO