

1188  
1044

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**

**Processo nº 1021658-94.2021.8.26.0562**

**Classe - Assunto:** Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

**Requerente:** Acrux Serviços de Cobrança Ltda.

**Requerido:** Unicontrol International Ltda.

Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação  
Requerente: Acrux Serviços de Cobrança Ltda.  
Requerido: Unicontrol International Ltda.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**, perito judicial nomeado no processo em epígrafe, na Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por **Acrux Serviços de Cobrança Ltda.** em face de **Unicontrol International Ltda.**, e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a avaliação do apartamento nº 12, do Edifício Villa Di Fiori, situado à Av. Bartolomeu de Gusmão nº 83, Aparecida, Santos-SP, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.**

Neste termos, pede deferimento.

Santos, 31 de março de 2.022

**Maurício Hernández Quintana**

Perito Avaliador de Imóveis - CRECI Nº 116.784-F - CNAI 10.999

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 - Valongo - Santos - SP  
cep: 11010-340 - mhqclamais@gmail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

WSTS2276741044  
sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD932.  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29  
MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2276741044 e código 82DD932.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2276741044 e código 82DD932. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD932.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

fls. 92

1189

WSTS22701141044

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**

**Processo nº 1021658-94.2021.8.26.0562**

**Classe - Assunto:** Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

**Requerente:** Acrux Serviços de Cobrança Ltda.

**Requerido:** Unicontrol International Ltda.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**, perito judicial nomeado no processo em epígrafe, na Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por **Acrux Serviços de Cobrança Ltda.** em face de **Unicontrol International Ltda.**, e tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 - Valongo - Santos - SP  
@gmail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

Condomínio  
CEP

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

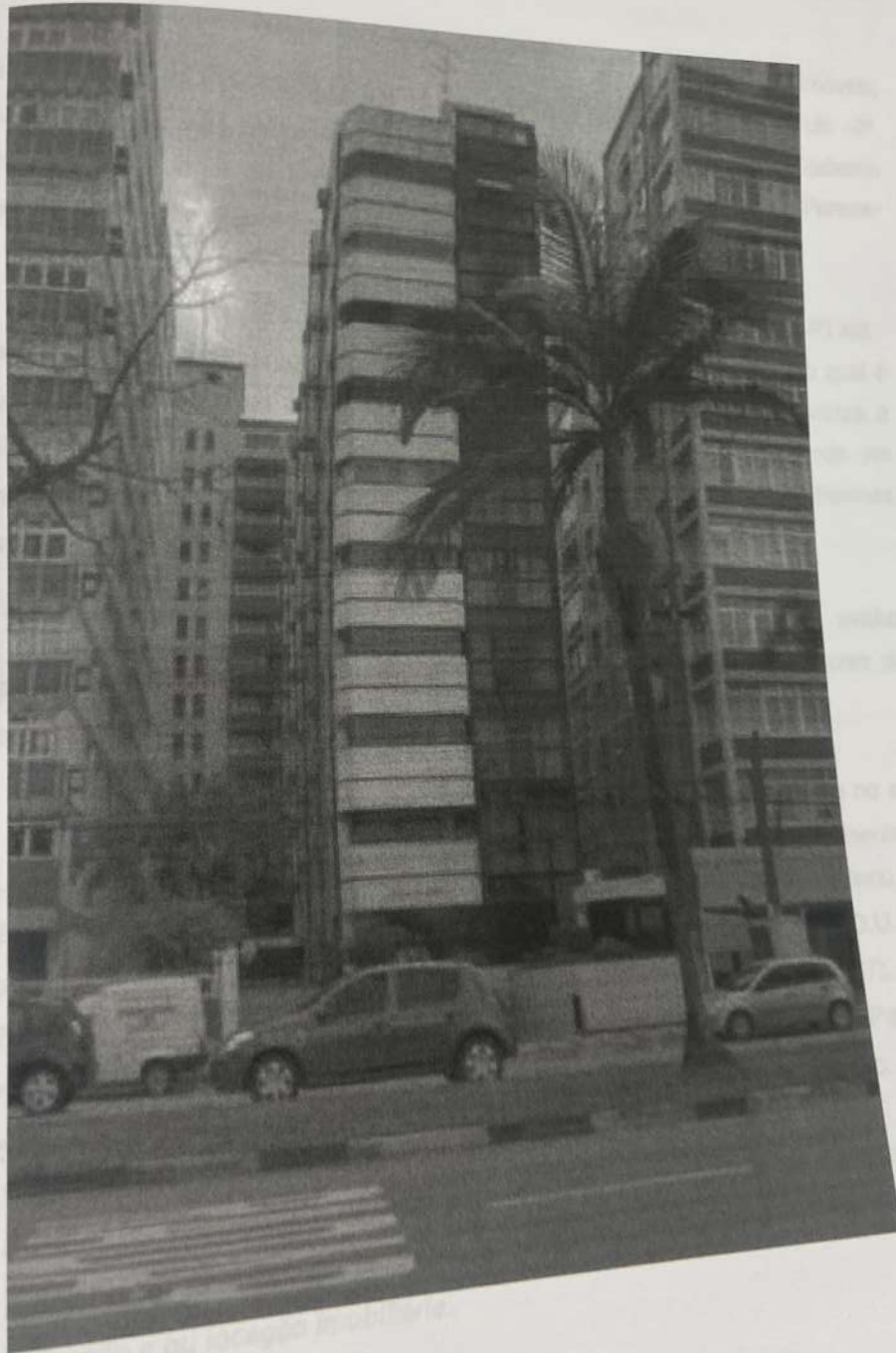
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

fls. 93

1190

1147044

**EDIFÍCIO VILLA DI FIORI**



... sob o número WSTS2270/147044  
... Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270/147044  
... informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
... assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270/147044  
... Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 - Valongo - Santos - SP  
Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

1191  
fls. 94

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

**1-APRESENTAÇÃO**

Maurício Hernández Quintana, corretor de imóveis, inscrito no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª Região), sob nº. 116.784 e Avaliador de Imóveis inscrito no CNAI/COFECI - (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) sob nº. 10.999, apresenta o **PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)**

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM** - entende-se como o documento elaborado por Corretor/Avaliador de Imóveis no qual é apresentado, com base em critérios técnicos e análise de mercado, com vistas à determinação do valor de comercialização ou locação de um imóvel, estando em conformidade com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

**Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.**

Santos - SP

assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WST522701141644  
informe o processo 102.1658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

1192  
fis. 95

Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitindo o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de 29 de junho de 2.010, com isso o Corretor de Imóveis está legalmente autorizado a elaborar PTAM (Parecer Técnico de Avaliação de Imóveis).

## 2- METODOLOGIA UTILIZADA

O método de avaliação adotado neste Parecer Técnico, consiste no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", sendo essa a metodologia mais utilizada e que possui o melhor embasamento técnico, onde o valor de venda ou locação de um imóvel é determinado a partir da busca e análise de imóveis semelhantes junto a avaliação do desempenho do mercado imobiliário, suas tendências, demandas, velocidade de comercialização, expectativa de valorização e/ou depreciação futura.

Serão comparados os imóveis em situações equivalentes, com as mesmas características, mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, sendo que para isso, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra representativa de mercado de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos de homogeneização para formação de preços.

Este Parecer está definido como "Parecer Técnico" conforme a ABNT NBR 14.653, sendo que os Pareceres Técnicos de Avaliação elaborados por Corretores de Imóveis não se aplique o que dispõe a norma na sua forma integral, mas sim, o que estabelece a Lei nº 6530/78, a Resolução-COFECI nº 1.066/07, bem como o Ato Normativo nº 001/11, sendo classificado na Modalidade Simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, mas tendo como base o que nela dispõe sobre:

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 -Valongo- Santos - SP  
CEP:11010-340 - mhqclamais@gmail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

Protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WST52270141044  
1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WST52270141044  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WST52270141044 e código 82DD936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

1192  
1193

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL  
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI/CONAI nº 10.996

Procedimentos Gerais

- NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos
- NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais

O valor que se pretende determinar em uma avaliação é o **Valor de Mercado**, onde a Norma Brasileira para Avaliação de Bens: ABNT NBR 14653-1 define **valor de mercado** como sendo: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente". Já **preço**, pela mesma Norma ABNT é definido como "quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele"

Podemos também definir Valor de Mercado como: "o preço justo pago por um imóvel por um comprador desejoso de comprar para um vendedor desejoso de vender, ambos com pleno conhecimento do seu aproveitamento eficiente" (THOFEHRN apud TRIVELLONI E HOCHHEIM, 1998, 2010, p.26)

Valor de Mercado é também definido como a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

**VALOR DE LOCAÇÃO**

Quando o objetivo do PTAM é a determinação do valor de mercado para locação do imóvel objeto, o método empregado é o de comparação direta com outros imóveis semelhantes, de mesma utilização, fazendo-se a proporção

Protocolado em 04/04/2023 às 22:29, sob o número 187523/2023  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021868-04.2021.8.26.0582 e código 83302886  
Maurício Hernández Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021868-04.2021.8.26.0582 e código 83302886

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.999

1194  
fls. 97  
+  
WSTS22701141044  
sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD836.

entre as áreas dos imóveis, ou seja, através do valor unitário de locação.

Pode-se, ainda, no caso de dificuldade em constituir uma amostra de, ao menos, cinco imóveis comparando, empregar o método de renda. Esse método consiste em, conhecendo-se o valor do imóvel previamente ou determinado dentro do procedimento do PTAM, estimar o valor de locação pela aplicação de um percentual usual de renda (taxa de retorno) a esse valor previamente conhecido.

Atualmente, esse percentual varia entre 0,5% e 1,2%, sendo mais comum à sua fixação entre 0,7% e 0,8%.

O Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

As pesquisas são feitas através de comparações diretas e levantamento junto a empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação, corretores autônomos, proprietários, locadores, locatários, bem como aos classificados em jornais da região, internet, placas anunciativas, buscando também outros imóveis nas redondezas do imóvel a ser avaliado, procurando encontrar o maior número de imóveis com as características mais próximas do imóvel avaliando.

Foram utilizados também os sites de pesquisa Viva Real, Zap Imóveis, Trovit e Imóvel Web, que são os maiores e mais conceituados sites de pesquisas de imóveis, tendo como anunciantes grande parte das imobiliárias do Brasil, além de corretores autônomos e anunciantes particulares.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044 e código 82DD836. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrj/abr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD836.

1195  
fls. 98

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

### 3- INTRODUÇÃO

O presente laudo refere-se à **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, tendo como finalidade a avaliação de imóvel localizado em Santos /SP, que restou distribuída a **5ª VARA CÍVEL DE SANTOS**.

O imóvel avaliando é o apartamento nº 12, localizado no 1º (primeiro) andar tipo do Edifício Villa Di Fiori, situado à **Av. Bartolomeu Gusmão nº 83**, no Bairro Aparecida, que consta ser de propriedade de **Janete Lazzari da Silva, Roberto Lazzari da Silva, Reinaldo Lazzari da Silva e Jurema Lazzari da Silva**, conforme extraído da matrícula nº 53.956, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, datada de 21 de março de 2.022 e conforme cópia anexa, constam gravames na referida matrícula, além de constar **Averbação Av.12 (Penhora)**, de 29 de outubro de 2019, e **AV.14 (Indisponibilidade de Bens)** datada de 29 de novembro de 2.021.

Qualquer transação que envolva o imóvel objeto desta avaliação deverá ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados: da titularidade, da ocupação, penhora, dimensões, ações e das condições de regularidade das construções.

Foi nomeado para avaliação do bem imóvel, como Perito Oficial do MM. Juízo, o signatário deste laudo.

O cálculo do valor do imóvel estará atualizado para o mês de março de 2.022.



**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.999

fls. 99

1196  
141044

**4- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

"O APARTAMENTO SOB nº12, localizado no 1º andar tipo do Edifício Villa Di Fiori, à Avenida Bartolomeu de Gusmão nº83, contendo hall social, living, circulação, um dormitório, uma suíte com banheiro completo, banheiro social, cozinha lavanderia, quarto e W.C. de empregada, com área privativa bruta de 100,76 m², a área comum de 40,23 m², na qual está incluída a correspondente a uma vaga indeterminada nas garagens coletivas, perfazendo a área bruta total de 140,99 m², correspondendo a fração ideal de 3,5253% do terreno, confrontando pela frente com o apartamento tipo 1, hall de serviço do andar e poços dos elevadores, pelo lado direito com o recuo lateral direito, pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo e nos fundos com a área de recuo de fundos do prédio. Construído o Edifício em um terreno com área de 750,00 m², o qual está descrito na respectiva especificação condominial na matrícula 11.258. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 77.019.014.002.

O imóvel acha-se matriculado sob nº 53.956 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, em nome **Janete Lazzari da Silva, Roberto Lazzari da Silva, Reinaldo Lazzari da Silva e Jurema Lazzari da Silva** e inscrito na Prefeitura Municipal de Santos, sob. nº 77.019.014.002, e encontra-se localizado em área de marinha, conforme AV.3 da referida matrícula e conforme RIP (Registro Imobiliário Patrimonial), sob nº 7071.18749.000-4 (SPU).

Através da Planta Genérica de Valores do Município, localiza-se na quadra 077, setor 0019, lote 001 e sublote 014, e índice fiscal 5.989,00/2014 e inserido na Zona da Orla (ZO), que de acordo com a Lei Complementar de nº 730, de 11/07/2011 (Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo na Área Insular do Município de Santos) e suas atualizações, cujas características são as seguintes:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTST2701141044. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

fls. 100  
1197

**20 - Zona da Orla** – área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo à substituição dos prédios em desaprumo.

**5. DA VISTORIA**

O imóvel foi vistoriado em 09 de março de 2022, com início às 11h e finalizado às 12h00, data comunicada previamente as partes através de petição de fls.79/80.

Este perito avaliador efetuou a inspeção técnica através de visita "in loco", para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, o estado e suas características, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação.

Na companhia do zelador do condomínio Sr. Josué Sabino dos Santos Rg nº: 37.883.059-4 e pelo representante da requerida Dr. José Antônio Gomes Mariano Miziara, OAB nº: 354.865, foi possível a vistoria interna do mesmo.

Assim, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem qualquer ocorrência imprevista a ser relatada.

**6.VISTORIA DA UNIDADE**

Trata-se da unidade autônoma de nº 12 localizado no 1º andar tipo de fundos, com área privativa bruta de 100,76 m².

O acesso ao apartamento nº 12 é por duas entradas (social e serviço), sendo composto por 2 dormitórios sendo 1 suíte, 3 banheiros e 9 armários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022, às 22:29, sob o número WST522278114104. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

1198  
fis. 101

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

banheiros (banheiro social, suíte e banheiro de empregada), sala, corredor de distribuição, cozinha, lavanderia, dependência de empregada (dormitório e banheiro), além de 1 (uma) vaga suficiente mas indeterminada, vagas estas localizadas no subsolo ou térreo.

A disposição das dependências é feita de forma que as janelas da cozinha, lavanderia e suíte fiquem voltadas para o corredor de recuo lateral de acesso as garagens, e o dormitório, lavabo e sala fique voltados para o corredor de recuo lateral de acesso as entradas social e serviço do condomínio, a dependência de empregada possui 2 (duas) portas de acesso (uma voltada para área de serviço e outra para o corredor do imóvel).

O elevador social é exclusivo ao hall da porta social de entrada do apartamento, sendo que o de serviço é dividido com o imóvel vizinho.

O imóvel apresenta bom aspecto de conservação, sendo que as paredes necessitam de nova pintura.

**Sala:** Piso em porcelanato acetinado, paredes com pintura em tinta acrílica, teto em alvenaria com molduras em gesso e pintura com tinta acrílica, janelas em alumínio anodizado preto (voltada para o corredor de recuo lateral de acesso de acesso as garagens).

**Corredor de circulação:** piso porcelanato, pintura em tinta acrílica.

**Cozinha:** Teto em alvenaria, piso cerâmico, azulejo até o teto, armários planejados, janelas em alumínio anodizado preto voltada para o corredor de acesso as garagens.

**Suíte:** Piso em porcelanato acetinado, portas brancas, janela voltada para o recuo lateral de estacionamento em alumínio anodizado preto, ventilador de teto, paredes com pintura acrílica, armário planejado e moldura em gesso no teto.

1199  
fls. 102

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

**Banheiro suíte:** Porta do box em alumínio e vidro branco, parede do box em alvenaria e blocos de vidro, porta tipo camarão em pvc.

**Dormitório 2:** Piso em porcelanato acetinado, portas brancas, janela voltada para o recuo lateral de passagem, janela em alumínio anodizado preto, ventilador de teto, paredes com pintura acrílica, armário planejado e moldura em gesso no teto.

**Banheiro Social:** Piso cerâmico, pia em granito e cuba de sobrepor, azulejo branco, box em alumínio preto e vidro verde, loucas e porta brancas.

**Lavanderia:** Piso cerâmico, moldura cerâmica e azulejo até o teto, duas cubas, balcão de apoio em granito, 2 (duas) janelas uma voltada para o corredor de estacionamento e outra voltada para o dormitório de empregada.

**Dormitório de empregada:** Piso cerâmico, com banheiro transformado em suíte, e duas portas de acesso, uma voltada para área de serviço e outra para o corredor de circulação do imóvel, paredes e teto em pintura acrílica branca.

**Banheiro de empregada:** Piso cerâmico e revestimento cerâmico 7,5 x 7,5, teto em alvenaria cor branca.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI/CONAI nº 19.999

1200  
Nº 100

1200  
Nº 100  
Protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTSP22011417000

**7. TOMADA FOTOGRÁFICA**



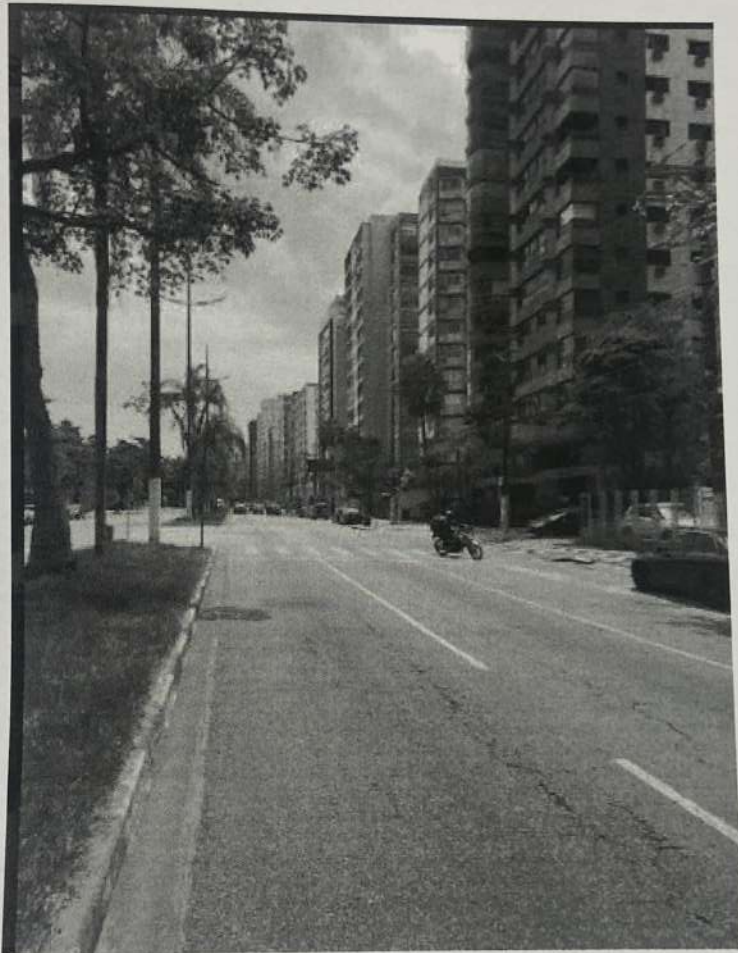
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTSP22011417000. Acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/assinado-digitalizacoeconomeca> para conferir o original.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**Vista da Av. Bartolomeu de Gusmão sentido São Vicente.**



Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
ferrir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

1202  
fls. 105

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**Vista da Av. Bartolomeu de Gusmão sentido Ponta da Praia.**



...sob o número WST022701141044...  
...protocolado em 04/04/2022 às 22:29...  
...Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo...  
...Maurício Hernández Quintana...  
...assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA...  
...accesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pj/sbr/ConferenciaDocumento.do...  
...é cópia do original...  
...original, consulte o original...

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 - Valongo - Santos -  
CEP:11010-340 - mhqclamais@gmail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

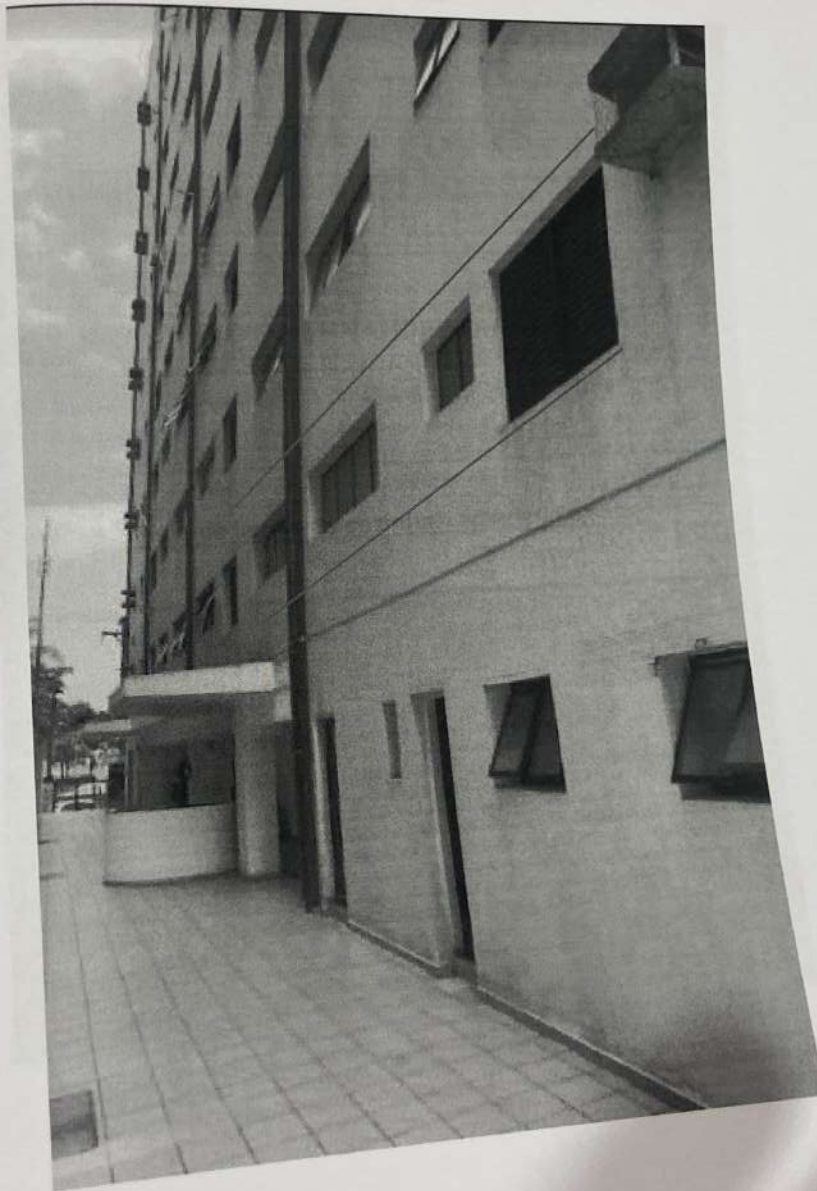
1203  
fls. 106

# MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

## Vista da janela da cozinha, lavanderia e suíte



Protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021658-04.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021658-04.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021658-04.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 -Valongo- S  
CEP:11010-340 - mhqcl@...ail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412



1204  
fls. 107

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

Vista da lateral do edifício onde se localizam as janelas do dormitório, banheiro social e sala.



original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270114/044  
cesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 103.1888-94.2021.8.26.0562 e código 82DD836.

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 - Va  
CEP:11010-340 - mhqlamais@... com Tel: - (13) 99646-0000 - (13)

# MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Câmbior de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

## Fotos da portaria, quarita e entrada do Edifício Villa di Fiori



documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTST22701141044  
e/ou original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Conselho de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

Vista interna da guarita e sistema de segurança

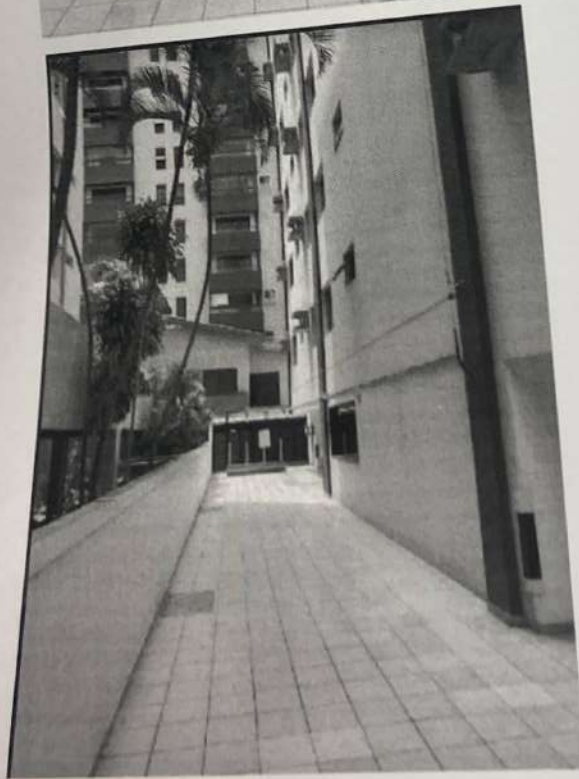


sob o número W87822701141044  
protocolado em 04/04/2022 às 22:20, sob o número W87822701141044  
e código 82DD930.  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 1021058-94.2021.8.26.0582 e código 82DD930.  
ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021058-94.2021.8.26.0582 e código 82DD930.  
assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 1021058-94.2021.8.26.0582 e código 82DD930.  
para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021058-94.2021.8.26.0582 e código 82DD930.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999  
CRECI-SP nº 116.784

modo de acesso as vagas no térreo



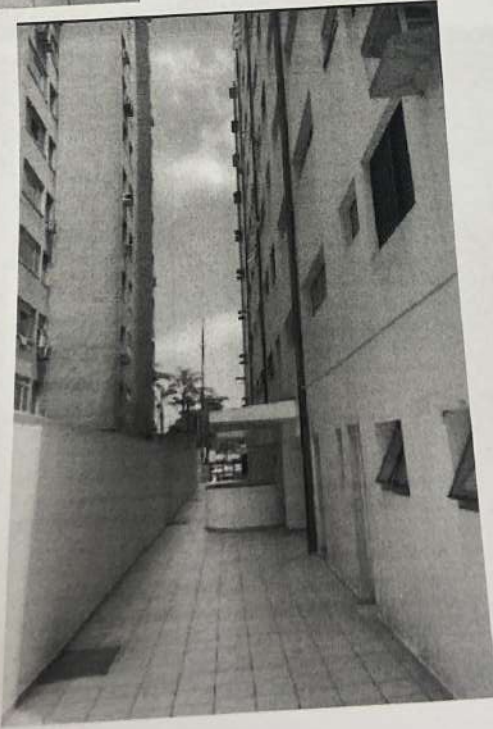
WSTS22701141044

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044 e código 82DD936. Acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-04.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

Recuo lateral de circulação e entradas social e serviço das unidades além do acesso ao subsolo



04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
e código 82DD936.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044 e código 82DD936. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

# MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

## Entrada social



1209  
WST22701141044  
sob o número WST22701141044, sob o número 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

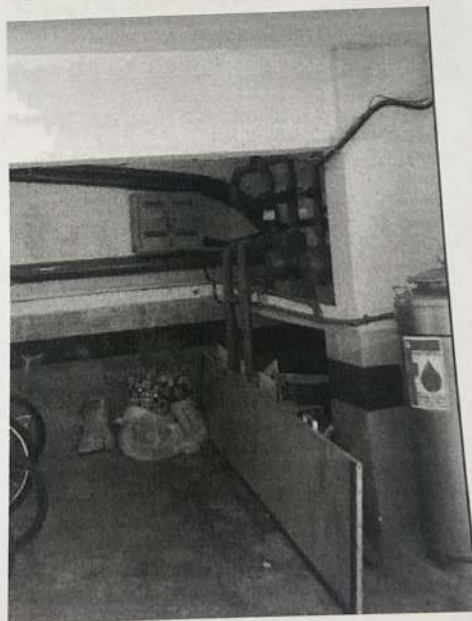
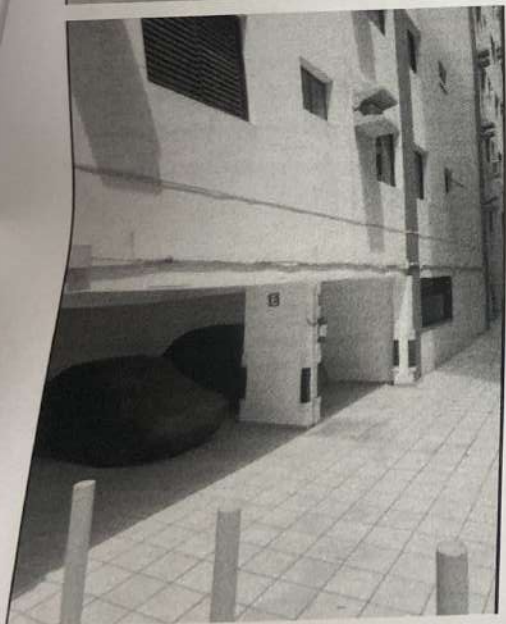
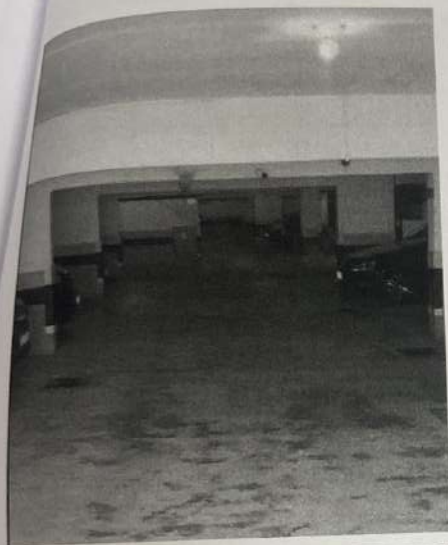
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo

# MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

## Subsolo e térreo de garagens



Protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 82DD936.

# MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

Elevador e escada de acesso ao subsolo de garagem



Corredor de acesso as vagas localizadas no terreo



WSTS22701141044

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.



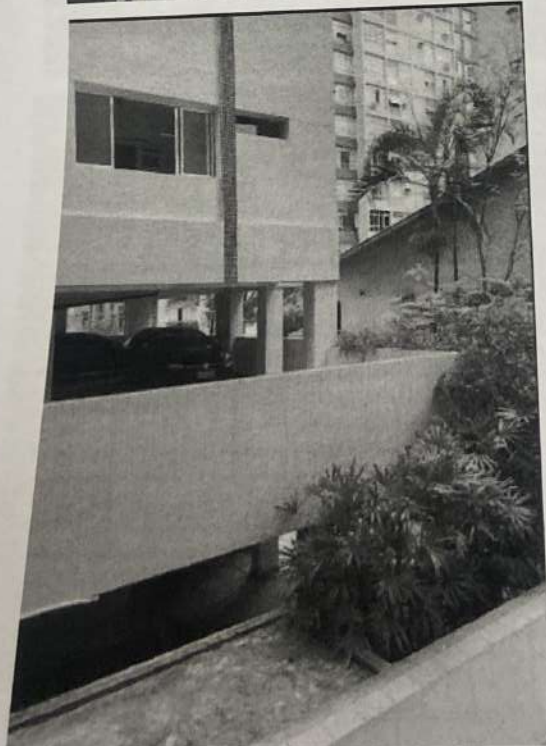
1212  
1044

# MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

## Vista da Janela da Sala, banheiro social e dormitório.



Protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Conferência Digital por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Confira o original.

# MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

Visão da janela da cozinha, lavanderia e dormitório.



é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**8. DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

O Edifício Villa Di Fiori, no qual está inserido o apartamento nº 12, é um condomínio residencial que foi construído em 1.990, pela Construtora Phoenix Ltda., sendo composto por 1 (uma) torre construída em concreto armado.

O subsolo é destinado a vagas de garagem, o andar térreo, ou primeiro pavimento, localizam-se os "halls" de entrada (um social e um de serviço), guarita, jardim, garagens de uso exclusivo dos condôminos, o pátio de manobras, entrada e saída para automóveis e outras dependências de uso comum a todos os condôminos, vindo a seguir o os pavimentos superiores, designados de primeiro (1º) andar ao oitavo (8º) andar os apartamentos tipos e no 9º (nono) andar e 10º (décimo) andar as coberturas de frente e fundos totalizando 10 (dez andares), 2 apartamentos por andar e 18 unidades.

O Edifício Villa Di Fiori possui 18 unidades, divididas em 02 unidade por andar: 8 (oito) unidades de frente com 03 (três) dormitórios e duas vagas de veículos indeterminadas e 01 (uma) unidade com 2 (dois) andares e 03 vagas de garagem, e nos fundos, 08 (oito) unidades com 02 (dois) dormitórios e uma vaga de veículo indeterminada além 01 (uma) unidade com 2 (dois) andares e 02 vagas de garagem indeterminadas.

Portanto as unidades no 9º andar, são coberturas com acesso exclusivo a um andar superior (10º andar), onde a cobertura de frente tem direito a 3 (três) vagas de garagem e a de fundos com direito a 2 (duas) vagas de garagem.

Todos os andares são servidos por 2 elevadores (social e serviço) e escadas.

12/14  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WST82270114JMA  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

Trata-se de um edifício com idade aproximada de 30 (trinta anos), mas de bom padrão, com portaria 24 horas, câmeras de segurança e monitoramento, zeladoria e limpeza, apresentando ótimo aspecto de conservação limpeza e manutenção, sendo servido, do subsolo ao 9º andar, pelo elevador social e de serviço (para 06 passageiros ou 420 kg), além de escadas de serviço.

O edifício não apresenta infraestrutura de lazer em sua área comum, e no mesmo trabalham 5 (cinco) colaboradores: (1 zelador, 1 porteiro e 1 faxineiro, além de 2 (dois) funcionários terceirizados (1 folguista e um porteiro noturno).

O gás é distribuído pela Consigas com cobrança através de medidor individual para abastecimento de fogões, sendo que os chuveiros e torneiras são abastecidos por rede elétrica, a água é distribuída aos moradores sendo o consumo calculado através de medidor único e repartido e cobrado nas despesas condominiais.

O condomínio apresenta sistema de segurança com câmeras de monitoramento, grades em alumínio e a porta de acesso da rua para entrada do edifício com sistema de clausura e fechadura magnética

O apartamento em questão é parte integrante do referido condomínio construído em um terreno localizado à Av. Bartolomeu de Gusmão nº83, na quadra complementada pelos seguintes logradouros: Rua Dona Anália Franco, Av. Dr. Eptácio Pessoa e Rua Alexandre Martins.

**9. CARATERÍSTICAS DA REGIÃO**

O referido imóvel encontra-se em frente ao mar na Praia da Aparecida, na Av. Bartolomeu de Gusmão, trata-se de uma via asfaltada, com 2 pistas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTST22701141044. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

uma com sentido Ponta da Praia e outra com sentido para São Vicente.

A região é servida de melhoramentos públicos tais como: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, telefone, televisão a cabo e internet banda larga, coleta de lixo, transporte coletivo urbano, e grande extensão de ciclovia, entre outros.

O imóvel avaliando encontra-se também próximo ao Shopping Center Praiamar, Hotel Sheraton Santos e conjunto de escritórios Praiamar Corporate, região servida também de escolas particulares e municipais, supermercados, postos de gasolina, farmácias, padarias, academias, restaurantes, lanchonetes (MC Donalds e Subway), Lojas Americanas, igreja, e um farto comercio de lojas, destacando-se também a proximidade da Fonte do Sapo (ponto de encontro e local para as crianças andarem de bicicleta, skate e patins), e próximo também ao Aquário Municipal de Santos.

**BAIRRO APARECIDA**

O bairro, que fica entre os canais 5 e 6 na Zona Leste de Santos, com 54 anos e com muita diversidade em suas características de bairro residencial e comercial, com praia e ares de interior e espaços de cultura, esporte e lazer.

Considerado um dos mais populosos da Cidade, com cerca de 50 mil habitantes, é delimitado por cinco grandes avenidas - Bartolomeu de Gusmão, Almirante Cochrane, Afonso Pena, Joaquim Montenegro e Pedro Lessa.

Muitas são as referências locais como a Fonte do Sapo, a Paróquia Nossa Senhora Aparecida, a Praça de Cães (Praça Caio Ribeiro de Moraes Silva), a FeirArte, o Sesc e o Praiamar Shopping.

Quem ali reside ainda conta com equipamentos na área da saúde como a UPA Zona Leste, a Policlínica Aparecida e o Ambulatório Médico

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

uma com sentido Ponta da Praia e outra com sentido para São Vicente.

A região é servida de melhoramentos públicos tais como: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, telefone, televisão a cabo e internet banda larga, coleta de lixo, transporte coletivo urbano, e grande extensão de ciclovia, entre outros.

O imóvel avaliando encontra-se também próximo ao Shopping Center Praiamar, Hotel Sheraton Santos e conjunto de escritórios Praiamar Corporate, região servida também de escolas particulares e municipais, supermercados, postos de gasolina, farmácias, padarias, academias, restaurantes, lanchonetes (MC Donalds e Subway), Lojas Americanas, igreja, e um farto comercio de lojas, destacando-se também a proximidade da Fonte do Sapo (ponto de encontro e local para as crianças andarem de bicicleta, skate e patins), e próximo também ao Aquário Municipal de Santos.

**BAIRRO APARECIDA**

O bairro, que fica entre os canais 5 e 6 na Zona Leste de Santos, com 54 anos e com muita diversidade em suas características de bairro residencial e comercial, com praia e ares de interior e espaços de cultura, esporte e lazer.

Considerado um dos mais populosos da Cidade, com cerca de 50 mil habitantes, é delimitado por cinco grandes avenidas - Bartolomeu de Gusmão, Almirante Cochrane, Afonso Pena, Joaquim Montenegro e Pedro Lessa.

Muitas são as referências locais como a Fonte do Sapo, a Paróquia Nossa Senhora Aparecida, a Praça de Cães (Praça Caio Ribeiro de Moraes Silva), a FeirArte, o Sesc e o Praiamar Shopping.

Quem ali reside ainda conta com equipamentos na área da saúde como a UPA Zona Leste, a Policlínica Aparecida e o Ambulatório Médico

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

de Especialidades (AME), ligado ao Governo do Estado, além das unidades municipais de educação Lourdes Ortiz e dos Andradas, e as estaduais Escolástica Rosa e Aristóteles Ferreira.

O bairro cresceu muito e possui uma das estruturas mais modernas da Cidade, ficou mais valorizado com a instalação de grandes empreendimentos que geraram emprego, mas ainda preserva chalés com moradores antigos, o bairro é muito visitado por moradores de outras regiões, o que contribui para o crescimento da economia local.

A criação do bairro ocorreu a partir do Plano Diretor do Município de 1968, explica o historiador da Fundação Arquivo e Memória de Santos (Fams), José Dionísio de Almeida. "De 1867 até início do século 20, a população ainda se concentra no espaço urbano que chamamos de Centro Histórico até o Paquetá. Em seguida, gradativamente vai se formando o Macuco, que se efetiva a partir de 1915. Com o desmembramento desse bairro, cria-se a Aparecida, que leva o nome da igreja existente desde a década de 1930 para a de 1940".

**BAIRRO CONVIDATIVO**

Centro comercial, hotel, restaurantes, lanchonetes, bares, drogarias, feiras livres e diversas lojas de bairro, além de opções de lazer como orla da praia, cinemas, atividades educativas e culturais do Sesc, e ainda clubes esportivos como o Brasil Futebol Clube e o Santa Cecília.

O bairro apresenta um comércio intenso nas avenidas Afonso Pena, da Epitácio Pessoa e da Alexandre Martins; uma boa estrutura de saúde; praças para lazer de crianças, jovens, adultos e idosos; arborização e o charme da arquitetura de escolas antigas como Escolástica Rosa e Lourdes Ortiz. Afora a Fonte do Sapó e a orla, que propicia uma linda paisagem dos navios. Adoro parar no quiosque para tomar água de coco", afirma o munícipe, que destaca também as tradicionais bandas carnavalescas do Jaú e da Ricardo Pinto.

L218  
X1044

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

O bairro ainda preserva alguns chalés de madeira em vias como Av. Pedro Lessa e ruas Felipe Camarão, Liberdade e Alfaia Rodrigues. “Esses chalés são referência histórica da arquitetura de Santos. Há teses, trabalhos de conclusão de curso e dissertações de mestrado que tratam desse tema”, destaca o historiador Dionísio.

Oferece diversas opções de comércio e lazer, com grande shopping center, praia, cinemas, feiras, teatro, escolas técnicas e universidade.

Há, também o SESC Aparecida, um grande complexo de lazer e educação. Seu teatro é classificado por muitos grandes atores, como Edson Celulari, com um dos melhores do país. <https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/diversificado-bairro-de-santos-completa-53-anos-de-desenvolvimento>.

**VISTA DO BAIRRO APARECIDA**



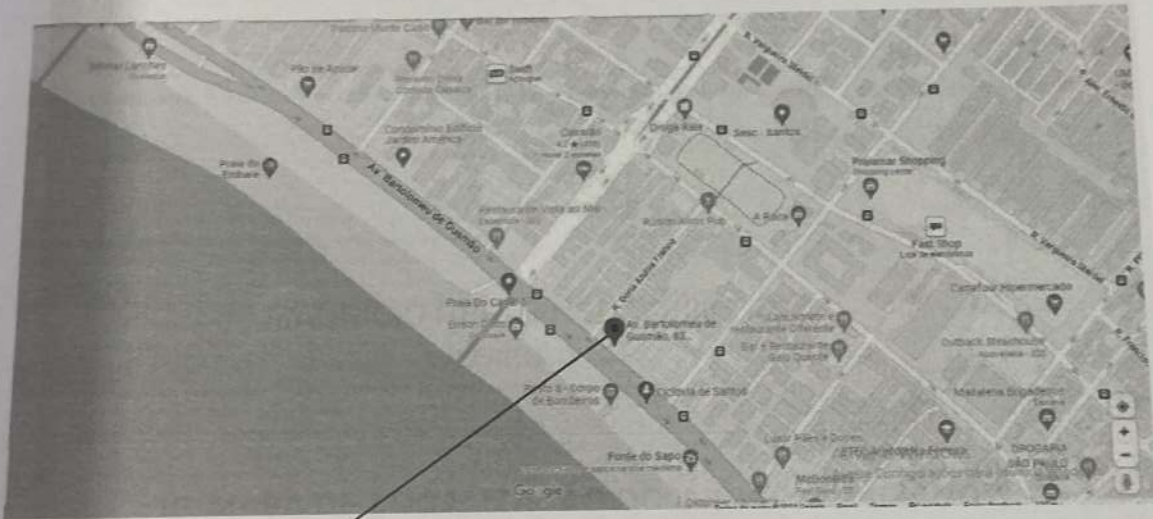
documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTSZ2701141044 e código 82DD936. Informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.



**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**



**Edifício Villa Di Fiori**

WST522701141044  
sob o número WST522701141044, sob o número 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
nto é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
r o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
rir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**11.VISTA AÉREA DO IMÓVEL AVALIANDO**



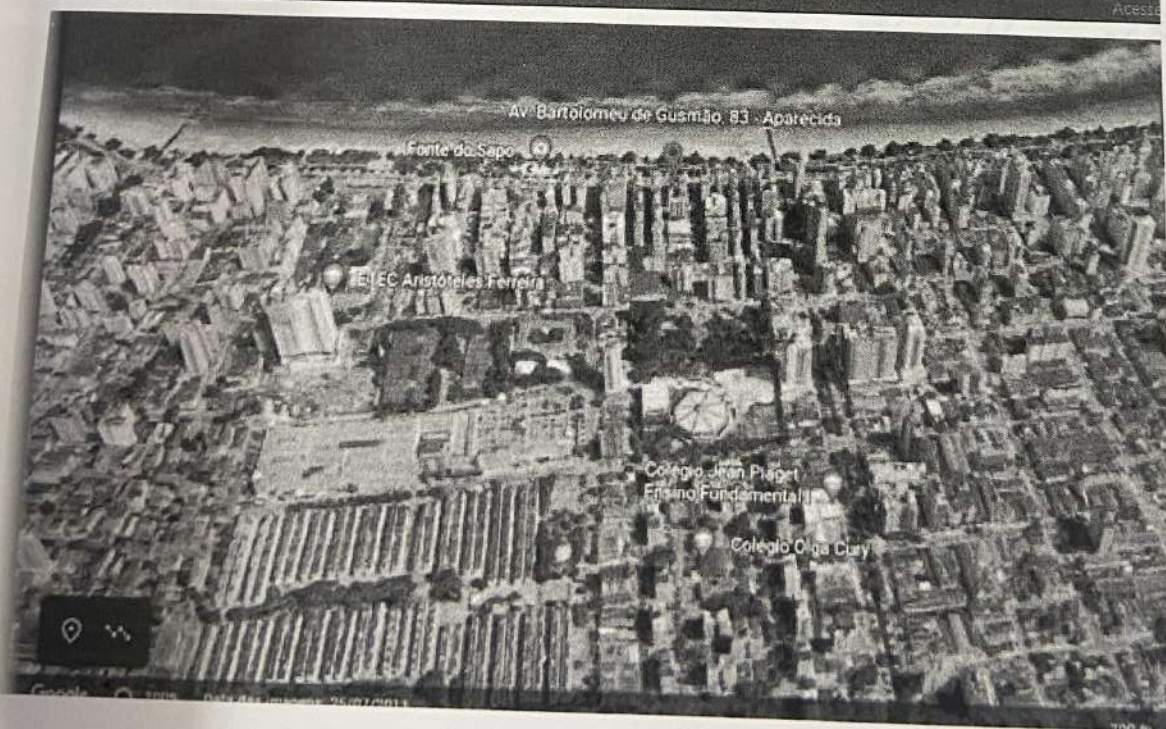
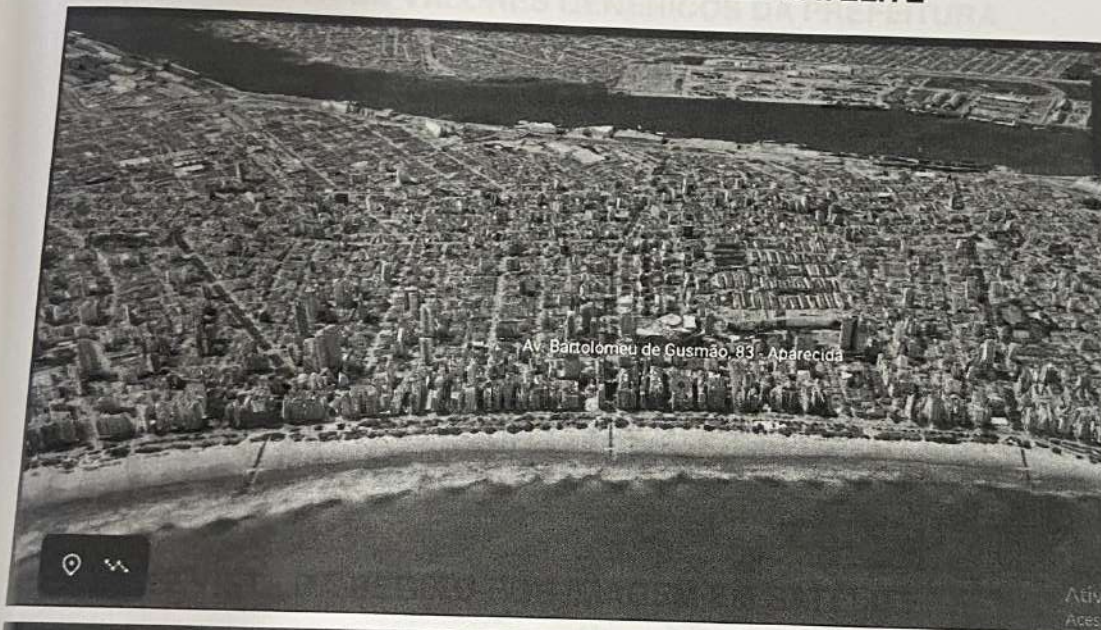
documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTST2701141044  
inferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

## MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

### 12. VISTA DA REGIÃO POR IMAGEM EM SATÉLITE



documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
fornecer o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

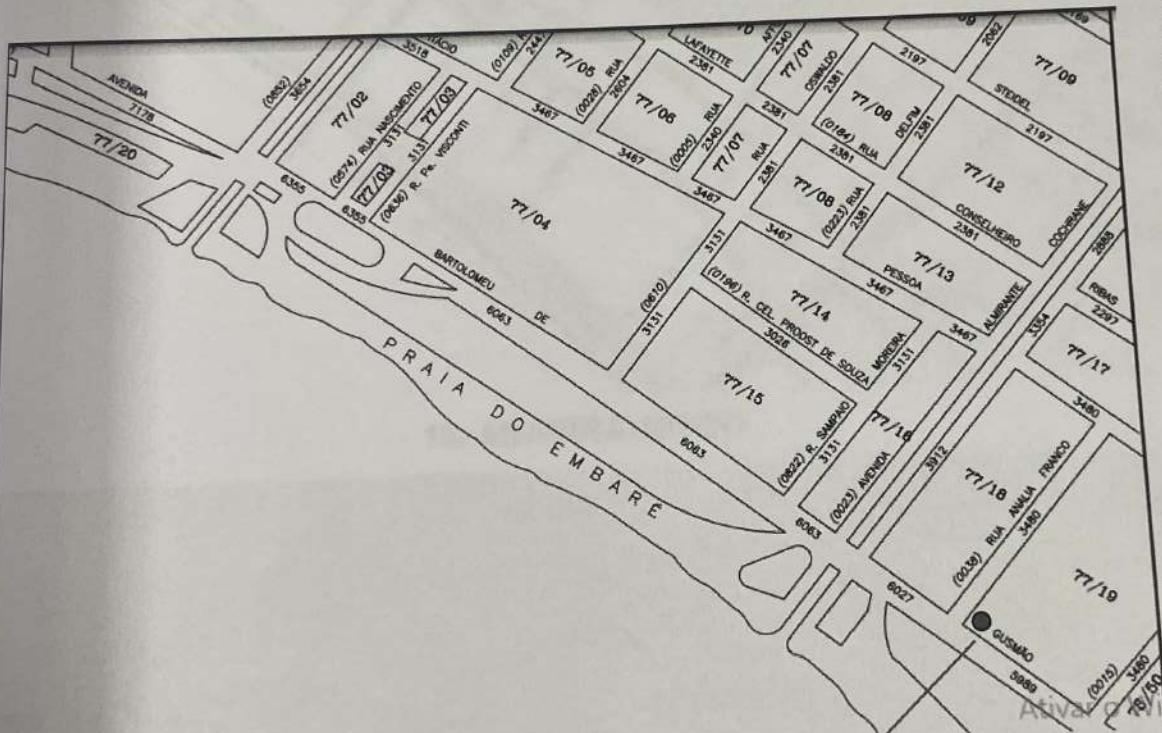
125  
WSTS2270114104

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**13. PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DA PREFEITURA**



Edifício Villa Di Fiori

...sob o número WSTS2270114104, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

...é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

# MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

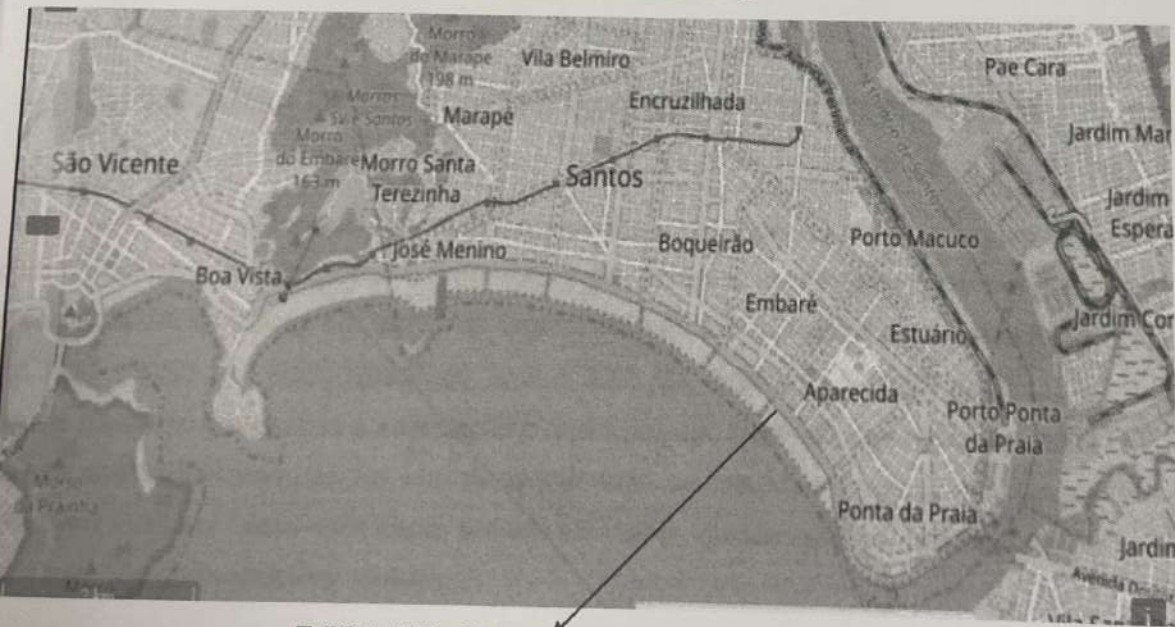
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

## 14. ZONEAMENTO



## 15. ABAIRRAMENTO



Edifício Villa Di Fiori

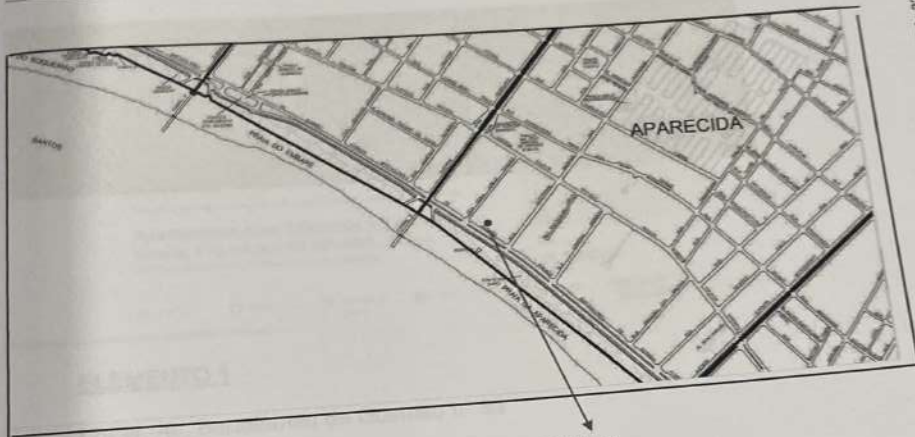
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

1234  
p. 127



Edifício Villa Di Fiori

**16. PESQUISA DE MERCADO E ELEMENTOS DE REFERÊNCIA**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 18 (dezoito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, além de outros em oferta na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil, conforme relação abaixo, em alguns casos foi necessária a verificação e alteração das medidas do imóvel lançadas no site das imobiliárias, ou por erro de lançamento ou medidas erradas informadas pelos proprietários, onde este perito em alguns casos, confrontou as mesmas juntos aos Cartórios de Registro de Imóveis.

1234  
p. 127  
sob o número WST/SZ2701/14/004  
protocolado em 04/04/2022 às 22:28, sob o número WST/SZ2701/14/004  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:28, sob o número WST/SZ2701/14/004  
e código 82DD0936.  
MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 04/04/2022 às 22:28, sob o número WST/SZ2701/14/004  
e código 82DD0936.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 04/04/2022 às 22:28, sob o número WST/SZ2701/14/004  
e código 82DD0936.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/p/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021688-94.2021.8.26.0562 e código 82DD0936.

1225  
fls. 128

1104

sob o número WSTS27014104, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999



Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à  
Venda, 110 m<sup>2</sup> por R\$ 599.000

OTIMIZADO  
R\$ 599.000

ALUGAR  
R\$ 3.990/mês

**ELEMENTO 1**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão nº 83

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 100 m<sup>2</sup>

**Oferta de Venda:** R\$ 599.000,00 (R\$ 5.990,00/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** RGL Imóveis - Creci 26004-J-SP Cód.: AP7847

**Tel:** 3327-0027

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros (suíte), 1 vaga

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 - Valongo - Santos - SP  
CEP: 11010-340 - mhqclamais@gmail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

1226  
fls. 129

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

Apartamento à venda no bairro Aparecida em Santos  
Preço de venda: R\$ 630.000,00



Quartos	Vagas	Área	Área total
3 (2 Suítes)	1	100,00 m <sup>2</sup>	N/D

**ELEMENTO 2**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão nº 83

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 100 m<sup>2</sup>

**Oferta de Venda:** R\$ 630.000,00 (R\$ 6.300,00/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** Real 3 State- Creci 26004-J-SP Cód.: AP0358

**Tel:** 3233-1410

**Situação:** a venda

**Observações:** 3 dormitórios, 3 banheiros (suíte), 1 vaga

fls. 129  
sob o número WSTSZ2703141044  
protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 102-1658-94.2021.8.26.0562 e código 8ZDD936.  
e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 102-1658-94.2021.8.26.0562 e código 8ZDD936.  
MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 102-1658-94.2021.8.26.0562 e código 8ZDD936.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 102-1658-94.2021.8.26.0562 e código 8ZDD936.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 102-1658-94.2021.8.26.0562 e código 8ZDD936.



1227  
 14104

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

Imagem de uma interface de anúncio imobiliário. No topo, uma barra de navegação indica: 'Criar/Editar > Venda > Apartamentos > São Paulo > Santos > Aparecida > Avenida Bartolomeu de Gusmão > Apartamento com 2 dormitórios em frente à praia à venda, 100m² por R\$ 555.000 - Aparecida - Santos/SP'.

Imagem principal: Sala de estar com sofá, poltrona e mesa de centro. '2/13' e 'CHAVE IMÓVEIS' são visíveis.

Informações de preço e custos:

Venda	R\$ 555.000
SIMULAR FINANCIAMENTO	
Condomínio	R\$ 1.000
IPTU	R\$ 166

Formulário 'Entre em contato' com campos para Nome, E-mail e Telefone. Abaixo, uma caixa de texto pede para entrar em contato assim que possível. Há também opções de contato via WhatsApp, marcar visita e vender o imóvel.

Apresentação de uma galeria de imagens com o título: 'Apartamento à Venda com 2 quartos, 100 m² por R\$ 555.000 - Aparecida, Santos - SP'. Abaixo, filtros para: 2 Quartos, 2 Suítes, 3 Banheiros, 1 Vaga, 100m². Código: AP1349587.

**ELEMENTO 3**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão nº 83

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 100 m²

**Oferta de Venda:** R\$ 555.000,00 (R\$ 5.550,00/m²)

**Fonte:** Chave Santos Imóveis - 25675j - SP- Creci 26004-J-SP Tel (13) 3227-3467 Cód: AP1349587

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros (suíte), 1 vaga

sob o número WST52270114104, sob o número 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
 documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, em https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
 conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 82DD936.

MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

fs. 131

1222

sub o número W8TSZ27114104

dream Casa

Financiamento CredHome Favoritos(0) Blog Anunciar Imóveis Entrar

1/27

Venda R\$ 630.000  
SIMILAR FINANCIAMENTO  
Condomínio R\$ 800  
IPTU R\$ 120

Entre em contato

Nome \*

E-mail \*

Telefone

Estou interessado no seu imóvel, por favor, entre em contato comigo assim que possível.

Me contate pelo whatsapp  
 Quero marcar uma visita  
 Quero vender meu imóvel

Entrar em contato

Ao enviar, você concorda com a Política de Privacidade.

Apartamento à Venda com 2 quartos, 100 m² por R\$ 630.000  
Aparecida, Santos - SP

2 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 1 Vaga 100m² 110m² Totais

COO.AP2585

Apartamento na Bartolomeu de Gusmão, com 2 dormitórios, suíte, 3 banheiros. à venda, 100 m² por R\$ 630.000 - Aparecida - Santos/SP

**ELEMENTO 4**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão nº 83

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 100 m²

**Oferta de Venda:** R\$ 630.000,00 (R\$ 6.300,00/m²)

**Fonte:** Chave Santos Imóveis – 25675-J- SP Tel (13) 3227-3467 Cód: AP2585

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros (suíte), 1 vaga

40

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 -Valongo- Santos - SP  
CEP:11010-340 - mhqclamais@gmail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número W8TSZ27114104 e código 82DD836. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD836.

1329  
fls. 132

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**  
PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999



O apartamento no bairro Aparecida com 98 metros quadrados com 2...

apartamento para comprar em  
Avenida Bartolomeu de Gusmão - Aparecida, Santos - SP

**R\$ 600.000**

condomínio R\$ 1.021 - IPTU R\$ 303

98 m² 2 quartos 1 vaga 3 banheiros 4ª andar

José Estevão Reet **RETT**  
Diretor: 70706-F-SP  
Compartilhar anúncio  
Ar e Windows  
Assine e compartilhe suas ideias e ideias.

**ELEMENTO 5**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 98 m²

**Oferta de Venda:** R\$ 600.000,00 (R\$ 6.122,44/m²)

**Fonte:** José Estevão Reet- 70.706-F- SP Tel: (13) 99723-2933 -

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros (suíte), 1 vaga

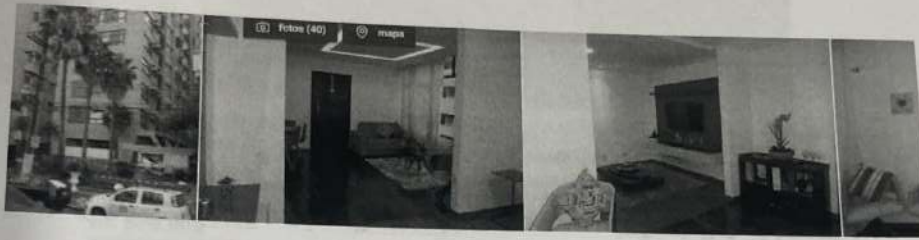
fls. 132  
1329  
sob o número WST52276f14.1044  
protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WST52276f14.1044  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acesso o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

1220  
1044

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Santos / Aparecida / Avenida Bartolomeu de Gusmão

O apartamento está localizado no bairro Aparecida com 98 metros...

apartamento para comprar em  
Avenida Bartolomeu de Gusmão - Aparecida, Santos - SP

**R\$ 579.900**

condomínio R\$ 1.021 • IPTU/R\$ 314

98 m² 2 quartos 1 vaga 3 banheiros 10º andar

José Estevão Reet  
 Creci. 70706-F-SP

Contatar anunciante

**ELEMENTO 6**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 98 m²

**Oferta de Venda:** R\$ 579.900,00 (R\$ 5.917,34/m²)

**Fonte:** José Estevão Reet- 70.706-F- SP, Tel (13) 99723-2933

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros (suíte), 1 vaga

sob o número WSTS22701141044, sob o número 04/04/2022 às 22:29, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

### MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999



Excelente oportunidade! Apartamento de 2 dormitórios, sendo uma...

Apartamento para comprar em  
Apartamento de 2 dormitórios, 100m² - Apartamento, Santos - SP

**R\$ 600.000**

condomínio R\$ 1.104 • IPTU R\$ 3.636

100 m² 2 quartos 1 vaga 3 banheiros



#### ELEMENTO 7

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão 100

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 98 m²

**Oferta de Venda:** R\$ 600.000,00 (R\$ 6.122,44/m²)

**Fonte:** Priscila Elaine Cestari Braga - Creci-n225.044-F- SP

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte), 1 vaga

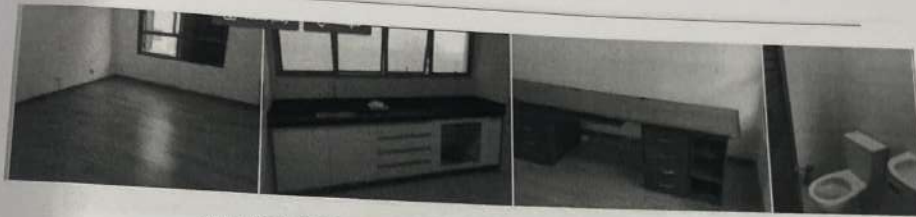
1231  
sob o número WSTS22701141044  
protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
e código 82DD936.  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Maurício Hernández Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

3232  
fis. 135

### MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999



Apartmentos à Venda / SP / Apartamento à venda em Santos / Botucatu / Avenida Bartolomeu de Gusmão

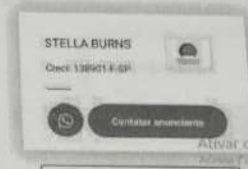
O apartamento está localizado no bairro Aparecida com 100 metros...

Apartamento para comprar em Avenida Bartolomeu de Gusmão - Aparecida, Santos - SP

**R\$ 590.000**

monetário R\$ 900 x IPTU R\$ 400

100 m² 2 quartos 1 vaga 3 banheiros 11º andar



Ativar o Windows

#### ELEMENTO 8

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão 100

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 100 m²

**Oferta de Venda:** R\$ 590.000,00 (R\$ 5.900,00/m²)

**Fonte:** Stella Burns- Creci-138.901-F- SP

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

1021658-94/2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTSZ270141044  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94/2021.8.26.0562 e código 82DD936.

fls. 136

1233

### MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avalador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999



Associações à Venda / SE / Apartamentos à venda em Santos / Associação / Avenida Bartolomeu de Gusmão

#### Apartamento 2 dormitórios frente Mar em Santos na Aparecida. Este...

apartamento para comprar em Avenida Bartolomeu de Gusmão, 124 - Aparecida, Santos - SP

**R\$ 600.000**

condomínio R\$ 796 - IPTU R\$ 140

100 m² 2 quartos 1 vaga 3 banheiros

Luxor Construtora

Contatar anunciante

Criar alerta de imóveis similares

#### ELEMENTO 9

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão 124

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 100 m²

**Oferta de Venda:** R\$ 600.000,00 (R\$ 6.000,00/m²)

**Fonte:** Luxor Construtora – Cod. AP6007

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

sob o número WST52270141044, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

1234  
fis. 137

## MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999



[Apartamentos à Venda / SP](#) / [Apartamentos à venda em Santos](#) / [Aparecida](#) / [Avenida Bartolomeu de Gusmão](#)

O apartamento no bairro Aparecida com 98 metros quadrados com 2...

apartamento para compra em  
Avenida Bartolomeu de Gusmão - Aparecida, Santos - SP

**R\$ 600.000**

condomínio R\$ 1.021 - IPTU R\$ 303

José Estevão Reet

Crecl: 70706-F-SP

RETT

Contatar anunciante

98 m² 2 quartos 1 vaga 3 banheiros 4º andar

### ELEMENTO 10

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 98 m<sup>2</sup>

**Oferta de Venda:** R\$ 600.000,00 (R\$ 6.122,45/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** José Estevão Reet- 70.706-F- SP Tel (13) 99723-2933 -

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número W8T5Z7014104. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.



**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999



● Venda  
**R\$ 522.000**  
 + R\$ 655 Condomínio  
 IPTU R\$ 180  
 Apartamento · 86m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 1 Vaga

**ELEMENTO 12**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 86 m<sup>2</sup>

**Oferta de Venda:** R\$ 522.000,00 (R\$ 6.069,76/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** Paulo Vairo Creci 133096 F Cód.: MAR 610587

Cód. Imovelweb: 2958356593 Tel. (13) 98882-2310

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

fls. 139  
 11044  
 sob o número WSTS2270111044  
 protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270111044  
 do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270111044  
 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270111044  
 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 82DD9936.  
 assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270111044  
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94, código 82DD9936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999



13 fotos

Início 7 venda 7 SP 7 Apartamentos à venda em Santos 7 Apartos da

**Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 97 m<sup>2</sup> por R\$ 535.000**

Aplicação Santos - SP VER NO MAPA

COMPRA

R\$ 535.000

Condomínio

R\$ 1.150

PTU

R\$ 150

Ativar o Wind

Ativar o Wind

97m<sup>2</sup>

2 quartos

3 banheiros

1 vaga

**ELEMENTO 13**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 97 m<sup>2</sup>

**Oferta de Venda:** R\$ 535.000,00 (R\$ 5.515,46/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** Marilda Menezes - Creci 124944-F-SP

**Cód. Viva Real:** AP0053 Tel: (13) 99127-5599

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 - Valongo - Santos - SP  
 CEP: 11010-340 - mhqlamais@gmail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

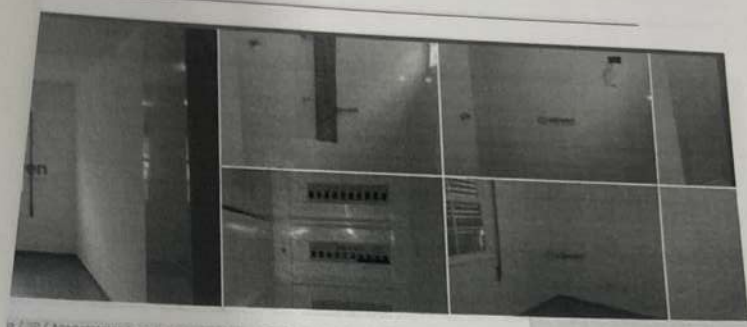
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WST52701341044 e código 82DD936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

fls. 141

# MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

CI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999



Imóvel em venda em Santos / Boqueirão / Avenida Bartolomeu de Gusmão  
**apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à venda, 90 m² por R\$ 565.000**

COMPRAR	R\$ 565.000
Condomínio	R\$ 750
WTU	R\$ 150
Ativar o Windows	
Ativar o Windows	

2 quartos 3 banheiros 1 vaga

## 14

Bartolomeu de Gusmão bq

apartamento

90 m²

**Venda:** R\$ 565.000,00 (R\$ 6.277,77/m²)

Imobiliária Viva Real Brokers- Cód. Viva Real: AP2898

3208-1300, (13) 99687-1676

Objeto: a venda

**Características:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

fls. 141  
sob o número WSTSZ2701147064  
protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 102.1658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 102.1658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 102.1658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 102.1658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 102.1658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Confira o original.

66.149

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL  
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI/CONSI nº 10.669



Imóvel 7 Fotos 7 SP / Apartamento à venda em Santos 7 Apartamento / Av. Bartolomeu de Gusmão

**Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 90 m² por R\$ 790.000**

Av. Bartolomeu de Gusmão - Aparecida, Santos - SP - 13413-900

Valor  
R\$ 790.000

Categoria  
Venda

Assinatura  
Maurício

**ELEMENTO 16**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 90 m²

**Oferta de Venda:** R\$ 790.000,00 (R\$ 8.777,78/m²)

**Fonte:** Lopes Conceito -Creci 30722-J-SP- Cód. Viva Real: REO601314  
(13) 2202-8491

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

52

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 -Valongo- Santos - SP  
CEP:11010-340 - mhqlamais@gmail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2024 às 09:09, sob o número JFSP0014528-4. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pa/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031659-04/2021 e código 862940.

1241  
fls. 144  
11  
WSTS2270141044

## MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Santos / Aparecida

Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à  
Venda, 91 m<sup>2</sup> por R\$ 790.000 CGO-AP11817

Aparecida, Santos - SP - VER NO MAPA

CDMPRA

R\$ 790.000

Condomínio R\$ 1.190

IPTU R\$ 135

Ativar o Wind  
Acesse Configuraç

ANUNCIANTE

Invista Inteligência

invista+

91m<sup>2</sup>

2 quartos

3 banheiros  
1 suíte

1 vaga

click.net

### ELEMENTO 17

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 91 m<sup>2</sup>

**Oferta de Venda:** R\$ 790.000,00 (R\$ 8.681,31/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** Invista Inteligência Imobiliária - CRECI 26741-J- Cód. Viva Real:  
AP11817 Tel.(13) 3040-5050, (13) 99647-9000

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

Condomínio Valongo Brasil - Rua Alexandre de Gusmão nº 11 - conj. 920 - Valongo - Santos - SP  
CEP:11010-340 - mhqclamais@gmail.com Tel: - (13) 99646-0000 - (13) 97412-6136

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270141044 e código 82DD836. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD836.

fls. 145  
1242  
4

### MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Santos / Aparecida / Avenida Bartolomeu de Gusmão

## Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 149 m² por R\$ 919.000

AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO, 124 - APARECIDA, SANTOS - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 919.000
Condomínio	R\$ 850
IPTU	R\$ 178

- 149m²
- 2 quartos
- 3 banheiros 1 suíte
- 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Ativar o Windows  
ANUNCIANTE  
Favoreto

### ELEMENTO 18

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 149 m²

**Oferta de Venda:** R\$ 919.000,00 (R\$ 6.167,79/m²)

**Fonte:** Favoreto- R3 Real State - Cód. Viva Real: PASAP4382

(13) 3233-1410, (11) 98715-8000

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

sob o número WSTSZ70141044, sob o número 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTSZ70141044, sob o número 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

### MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Santos / Aparecida / Avenida Bartolomeu de Gusmão

**Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à  
Venda, 149 m<sup>2</sup> por R\$ 919.000**

COD. PASAP4382

Avenida Bartolomeu de Gusmão, 124 - Aparecida, Santos - SP - VER NO MAPA

149m<sup>2</sup>

2 quartos

3 banheiros  
1 suíte

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

COMPRA

R\$ 919.000

Condomínio

R\$ 850

IPTU

R\$ 178

ANUNCIANTE

Favoreto

Ativar o Windo

Acesse a configuração

R3

#### **ELEMENTO 18**

**Local:** Av. Bartolomeu de Gusmão

**Tipo:** apartamento

**Área Útil:** 149 m<sup>2</sup>

**Oferta de Venda:** R\$ 919.000,00 (R\$ 6.167,79/m<sup>2</sup>)

**Fonte:** Favoreto- R3 Real State - Cód. Viva Real: PASAP4382

(13) 3233-1410, (11) 98715-8000

**Situação:** a venda

**Observações:** 2 dormitórios, 3 banheiros, (suíte) 1 vaga

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTSP2201141044 e código 82DD936. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

1243  
fls. 146  
1

### MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

## 16. HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

### QUADRO AMOSTRAL ORIGINAL

Nº	Bairro	Oferta	Área m2	Vagas	Banheiro	Elevador	Valor R\$	R\$ / m2
1	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 599.000,00	R\$ 5.990,00
2	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 630.000,00	R\$ 6.300,00
3	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 555.000,00	R\$ 5.550,00
4	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 630.000,00	R\$ 6.300,00
5	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 600.000,00	R\$ 6.122,45
6	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 579.900,00	R\$ 5.917,35
7	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 600.000,00	R\$ 6.122,45
8	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 590.000,00	R\$ 5.900,00
9	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 600.000,00	R\$ 6.000,00
10	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 600.000,00	R\$ 6.122,45
11	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 500.000,00	R\$ 5.102,04
12	Aparecida	venda	86	1	3	sim	R\$ 522.000,00	R\$ 6.069,77
13	Aparecida	venda	97	1	3	sim	R\$ 535.000,00	R\$ 5.515,46
14	Aparecida	venda	90	1	3	sim	R\$ 565.000,00	R\$ 6.277,78
15	Aparecida	venda	80	1	3	sim	R\$ 650.000,00	R\$ 8.125,00
16	Aparecida	venda	90	1	3	sim	R\$ 790.000,00	R\$ 8.777,78
17	Aparecida	venda	91	1	3	sim	R\$ 790.000,00	R\$ 8.681,32
18	Aparecida	venda	149	1	3	sim	R\$ 919.000,00	R\$ 6.167,79

fls. 146  
1  
sob o número WSTSZ270141044  
protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTSZ270141044  
e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTSZ270141044  
e código 82DD9836.  
informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD9836.  
Documentos do processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD9836.  
Documentos do processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD9836.



**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**17. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado.

Aplicando-se, então, um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

**QUADRO AMOSTRAL SUBTRAINDO TAXA DE 10%**

Nº	Bairro	Oferta	Área m2	Vagas	Banheiro	Elevador	10%	
							Valor R\$	R\$ / m2
1	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 539.100,00	R\$ 5.391,00
2	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 567.000,00	R\$ 5.670,00
3	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 499.500,00	R\$ 4.995,00
4	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 567.000,00	R\$ 5.670,00
5	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.510,20
6	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 521.910,00	R\$ 5.325,61
7	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.510,20
8	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 531.000,00	R\$ 5.310,00
9	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.400,00
10	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.510,20
11	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 450.000,00	R\$ 4.591,84
12	Aparecida	venda	86	1	3	sim	R\$ 469.800,00	R\$ 5.462,79
13	Aparecida	venda	97	1	3	sim	R\$ 481.500,00	R\$ 4.963,92
14	Aparecida	venda	90	1	3	sim	R\$ 508.500,00	R\$ 5.650,00
15	Aparecida	venda	80	1	3	sim	R\$ 585.000,00	R\$ 7.312,50
16	Aparecida	venda	90	1	3	sim	R\$ 711.000,00	R\$ 7.900,00
17	Aparecida	venda	91	1	3	sim	R\$ 711.000,00	R\$ 7.813,19
18	Aparecida	venda	149	1	3	sim	R\$ 827.100,00	R\$ 5.551,01

sob o número WSTS22701141044, sob o número 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 62DD936.  
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, informado o processo 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 62DD936.  
 MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, informado o processo 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 62DD936.  
 cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, informado o processo 1021658-94, 2021.8.26.0562 e código 62DD936.  
 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**18. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

**1. Cálculo da Média Aritmética:**

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 103.537,46}}{18}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 5.752,08/m}^2$$

**2- Cálculo da Média Ponderada:**

Apurou-se a média ponderada das amostras, considerando-se um intervalo percentual de 20% como Fator de Ponderação, isto é, partindo-se os imóveis pesquisados, cujos valores do metro quadrado sejam inferiores, ou superiores a 20% do valor do metro quadrado da média aritmética das amostras (R\$ 6.902,49 e R\$ 4.601,66 respectivamente).

Portanto, descartam-se as amostras com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 4.601,66 (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 6.902,49 (média aritmética + 20%).

Após a ponderação teremos o seguinte quadro amostral:

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WJTS2270141044 e código 82DD936. Acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

**19. QUADRO AMOSTRAL APÓS PONDERAÇÃO**

**QUADRO AMOSTRAL APÓS PONDERAÇÃO**

Nº	Bairro	Oferta	Área m2	Vagas	Banheiro	Elevador	Valor R\$	R\$ / m2
1	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 539.100,00	R\$ 5.391,00
2	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 567.000,00	R\$ 5.670,00
3	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 499.500,00	R\$ 4.995,00
4	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 567.000,00	R\$ 5.670,00
5	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.510,20
6	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 521.910,00	R\$ 5.325,61
7	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.510,20
8	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 531.000,00	R\$ 5.310,00
9	Aparecida	venda	100	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.400,00
10	Aparecida	venda	98	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.510,20
11	Aparecida	venda		1	3	sim		
12	Aparecida	venda	86	1	3	sim	R\$ 469.800,00	R\$ 5.462,79
13	Aparecida	venda	97	1	3	sim	R\$ 481.500,00	R\$ 4.963,92
14	Aparecida	venda	90	1	3	sim	R\$ 508.500,00	R\$ 5.650,00
15	Aparecida	venda		1	3	sim		
16	Aparecida	venda		1	3	sim		
17	Aparecida	venda		1	3	sim		
18	Aparecida	venda	149	1	3	sim	R\$ 827.100,00	R\$ 5.551,01

**Média Ponderada =** Somatório dos valores pesquisados, após ponderação  
Número de valores pesquisados, após ponderação

**Média Ponderada = R\$ 75.919,93**

14

**Média Ponderada = R\$ 5.422,85 /m²**

58

Protocolo nº 1021658-94/2021-8.26.0562 e código 82DD936. Sob o número WSTS22701141044  
 Registrado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044  
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94/2021-8.26.0562 e código 82DD936.

### MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

#### 19.1 Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados, cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, não foram necessárias eliminação de amostras.

#### QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGEINIZAÇÃO

Oferta	Área m2	Vagas	Banheiro	Elevador	Valor R\$	R\$ / m2
venda	100	1	3	sim	R\$ 539.100,00	R\$ 5.391,00
venda	100	1	3	sim	R\$ 567.000,00	R\$ 5.670,00
venda	100	1	3	sim	R\$ 499.500,00	R\$ 4.995,00
venda	100	1	3	sim	R\$ 567.000,00	R\$ 5.670,00
venda	98	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.510,20
venda	98	1	3	sim	R\$ 521.910,00	R\$ 5.325,61
venda	98	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.510,20
venda	100	1	3	sim	R\$ 531.000,00	R\$ 5.310,00
venda	100	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.400,00
venda	98	1	3	sim	R\$ 540.000,00	R\$ 5.510,20
venda		1	3	sim		
venda	86	1	3	sim	R\$ 469.800,00	R\$ 5.462,79
venda	97	1	3	sim	R\$ 481.500,00	R\$ 4.963,92
venda	90	1	3	sim	R\$ 508.500,00	R\$ 5.650,00
venda		1	3	sim		
venda		1	3	sim		
venda		1	3	sim		
venda	149	1	3	sim	R\$ 827.100,00	R\$ 5.551,01

fls. 150  
 WSTS2701141044  
 sob o número WSTS2701141044  
 em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2701141044  
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2701141044  
 e código 82DD936.  
 1021658-94.2021.8.26.0562  
 processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
 MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2701141044 e código 82DD936.  
 assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2701141044 e código 82DD936.  
 acesso o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

1248  
fls. 151

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

sob o número WSTS22701171044, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701171044, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados após ponderação e homogeneização}}$$

Média Homogeneizada = R\$ 75.919,93

14

Média Homogeneizada = R\$ 5.422,85/m²

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 5.422,85/m²

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 5.422,85 m² X 100,76 m² = R\$ 546.406,36

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1% (um), portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de R\$ 551.000,00 (quinhentos e cinquenta e um mil reais).

1249

141044

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 10.999

Portanto:

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 551.000,00**

**CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos, por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, que permitem a determinação do valor levando-se em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto, deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica, localizado à Av. Bartolomeu de Gusmão nº 83, apartamento 12, Bairro Aparecida, Santos-SP, no estado em que se encontra, representa para o mês de março de 2.022, a importância de: **R\$ 551.000,00** **(quinhentos e cinquenta e um mil reais).**

sob o número WSTS2701141044, sob o número 04/04/2022 às 22:29, protocolado em São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, código 82DD936. Informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, código 82DD936. Informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

ConferênciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

1250  
fs. 153

**MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 116.784 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 10.999

**ENCERRAMENTO**

E para que produza os seus efeitos legais, **MAURÍCIO HERNÁNDEZ QUINTANA**, perito avaliador de imóveis inscrito no CRECI-SP sob nº 116.784-F e Perito Avaliador de Imóveis inscrito no CODECI/CNAI sob nº 10.999, assina e certifica este Laudo Técnico, contendo 62 (sessenta e duas) páginas, e 03 (tres) anexos (registro do imóvel, ficha do imóvel e espelho do iptu) elaborado de acordo com a legislação vigente.

Santos, 31 de março de 2.022.

**Maurício Hernández Quintana**

Perito Avaliador de Imóveis - CRECI Nº 116.784-F - CNAI 10.999

sob o número WSTS2270141044  
protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270141044  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270141044 e código 82DD936.  
informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270141044 e código 82DD936.  
ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.  
https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD936.

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CANTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA  
53.956

FOLHA  
1

Santos, 10 de julho de 1990

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** - O APARTAMENTO Nº 12, localizado no 1º andar tipo do Edifício Villa Di Fiori, à Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 83, contendo hall social, living, circulação, um dormitório, uma suite com banheiro completo, banheiro social, cozinha, lavanderia, quarto e W.C. de empregada, com a área privativa bruta de 100,76 m², a área comum de 40,23 m²., na qual está incluída a correspondente a uma vaga indeterminada nas garagens coletivas, perfazendo a área bruta total de 140,99 m², correspondendo a fração ideal de 3,5253% do terreno, confrontando pela frente com o apartamento tipo 1, hall de serviço do andar e poços dos elevadores, pelo lado direito com o recuo lateral direito, pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo e nos fundos com a área de recuo de fundos do prédio. Construído o Edifício em um terreno com a área de 750,00 m²., o qual está descrito na respectiva especificação condominial na matrícula 11.258. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 77.019.014.002.- **PROPRIETÁRIA:** - CONSTRUTORA PHOENIX LIMITADA, com sede nesta cidade, à rua Luiz de Camões nº 114, CGC 46.066.149/0001-01.- **REGISTRO ANTERIOR** - Matrícula 11.258 deste Registro Imobiliário

Bel. ARY JOSÉ DE LIMA - OFICIAL

R. 1 - 53.956.-

**DATA** - 10 de julho de 1990.-

Por Escritura de 26 de junho de 1990, das notas do 4º Cartório de Santos, a proprietária, já qualificada, **"VENDEU"** o imóvel a NORIO SEBATA, industrial, RG 3.048.726-SSP/SP e CPF 054.296.418-04, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com LIDIA TAMIKO SEBATA, comerciante, RG 6.792.307-SSP/SP e CPF 077.754.888-75, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Mogi das Cruzes, deste Estado, à Avenida São Paulo nº 1.309, pelo preço de Cr\$ 71.100,00.- Certidão nº 01584/90, expedida em 20 de junho de 1990, pelo SPU. VALOR venal - Cr\$ 1.506.666,25. REGISTRADO por: *Arnaldo Blanco Feijó* (ARNALDO BLANCO FEIJÓ) Escrevente Autorizado.-

R. 2 - 53.956. (venda e compra)

**DATA:** - 25 de novembro de 1.993.

Pela escritura particular de 11 de novembro de 1993, passada na cidade de São Vicente (SP), os proprietários NORIO SEBATA, aposentado e sua esposa LIDIA TAMIKO SEBATA, comerciante, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da lei 6515/77, RG ns. 3.048.726 SP e 6.792.307 SP, CPF ns. 054.296.418-04 e 077.754.888-75, residentes e domiciliados em Mogi das Cruzes (SP), à Avenida São Paulo n. 1309, VENDERAM, o imóvel desta matrícula, pelo

1251  
sob o número WSTS22701  
22-29, sob o número 04/04/2022  
protocolado em 04/04/2022  
de São Paulo, protocolado em 04/04/2022  
e código 82DD93E.  
1021658-04/2021.8.26.0582  
informe o processo 1021658-04/2021.8.26.0582  
Maurício Hernandez Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022  
e código 82DD93E.  
Maurício Hernandez Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022  
e código 82DD93E.  
Maurício Hernandez Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022  
e código 82DD93E.

br/validacao.aspx?HashQR=CD9FA0A-1BEB-4B88-9A2A-400DF7E1604C  
1  
53.956

é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022  
e código 82DD93E.  
Maurício Hernandez Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022  
e código 82DD93E.  
Maurício Hernandez Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022  
e código 82DD93E.



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

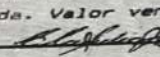
MATRÍCULA

53.956

FICHA

1

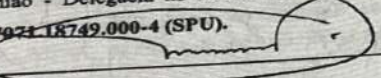
VERBO

preço de CR\$ 3.000.000,00, a ALDO YUGO HAYAMA, engenheiro e sua esposa EUNICE AKEMI INQUE HAYAMA, biomedica, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77. RG ns. 9.960.193 SP e 7.657.063 SP, CPF ns. 019.375.078-31 e 009.532.818-06, residentes e domiciliados nesta cidade, à avenida Bartolomeu de Gusmão n. 85, ap. 12, Aparecida. Valor venal: CR\$ 8.268.108,45.  
REGISTRADO POR:  CLAUDIO SIMÕES HENRIQUES, **escrevente autorizado.**

AV. 3 - 53.956. (identificação de imóvel em área de marinha)

DATA:- 27 de fevereiro de 1.998.

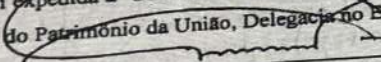
Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, acha-se inscrito na Secretaria do Patrimônio da União - Delegacia no Estado de São Paulo, conforme RIP (Registro Imobiliário Patrimonial) sob no. 7071 18749.000-4 (SPU).

AVERBADO POR:  GUILHERME DA COSTA MOITA  
FILHO, escrevente.

AV. 4 - 53.956. (ref. certidão do SPU)

DATA:- 27 de fevereiro de 1.998.

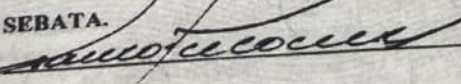
Atendendo requerimento passado nesta cidade, em 12 de fevereiro de 1998, procedo esta averbação para ficar constando que foi expedida a Certidão no. 02896/93, em 07 de dezembro de 1993, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria do Patrimônio da União, Delegacia no Estado de São Paulo.-

AVERBADO POR:  GUILHERME DA COSTA MOITA  
FILHO, escrevente.

AV. 5 - 53.956. (certidão do SPU)

DATA:- 12 de agosto de 2.004.

Atendendo requerimento passado nesta cidade aos 19 de julho de 2.004, procedo esta averbação para constar que foi expedida em 07 de julho de 2.004, pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo, a Certidão de Transferência de Ocupação no. 336/2004, em nome do alienante NORIO SEBATA.

AVERBADO POR:  PAULO ANGELO CORRÊA,  
escrevente autorizado.

AV. 6 - 53.956. (certidão do SPU)

DATA:- 13 de dezembro de 2.005.

Nos termos do instrumento particular com força de escritura pública celebrado na cidade de São Vicente-SP, aos 23 de novembro de 2005, os vendedores NORIO SEBATA e sua mulher LÍDIA TAMIKO

-( CONTINUA NA FICHA Nº 02 )-

1252

155

155

155

155

155

155

155

155

155

155

155

155

155

155

155

1021658-94-2021.8.26.0562 e código 82DD93E

1021658-94-2021.8.26.0562 e código 82DD93E

1021658-94-2021.8.26.0562 e código 82DD93E

1021658-94-2021.8.26.0562 e código 82DD93E

1021658-94-2021.8.26.0562 e código 82DD93E

1021658-94-2021.8.26.0562 e código 82DD93E

1021658-94-2021.8.26.0562 e código 82DD93E

1021658-94-2021.8.26.0562 e código 82DD93E

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA

53.956

FOLHA

2

Santos, 13 de dezembro de 20 05

-( CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 53.956 ) -

SEBATA, os adquirentes **ALDO YUGO HAYAMA** e sua mulher **EUNICE AKEMI INOUE HAYAMA**, e a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, de comum acordo aditaram o instrumento particular com força de escritura pública celebrado aos 11 de novembro de 1993, registrado sob no. 2, nesta matrícula, para constar a emissão da Certidão de Transferência de Ocupação sob no. 894/2005, (RIP n.º 7071.0018749-07), expedida em São Paulo, Capital, aos 11 de novembro de 2005, pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo.

**AVERBADO POR:** \_\_\_\_\_ **GUILHERME DA COSTA MOITA**  
**FILHO, escrevente autorizado.**

R. 7 - 53.956. (venda e compra)

DATA: - 22 de maio de 2.007.

Pela escritura de 28 de março de 2007, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Santos, livro 831, páginas 325/327, os proprietários **ALDO YUGO HAYAMA** e sua mulher **EUNICE AKEMI INOUE HAYAMA**, domiciliados e residentes em Santos, à Avenida Almirante Saldanha da Gama, nº 96, apto. 32, anteriormente qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula pelo preço de **R\$ 194.000,00**, a **JAYME POUSADA DA SILVA** e sua mulher **JANETE LAZZARI DA SILVA**, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, ele aposentado, ela do lar, portadores das cédulas de identidade RG n.ºs 1.026.658-6-SSP-SP e 2.184.800-2-SSP-SP, inscritos no CPF/MF sob n.ºs 069.636.098-53 e 033.404.478-29, respectivamente, domiciliados e residentes na cidade de São Paulo, Capital, à Avenida Bartolomeu Feio, nº 66, apto. 113 Certidão Autorizativa de Transferência - CAT sob no. 000237826-41, emitida aos 05 de março de 2007, pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional na cidade de São Paulo, Capital, validada pela internet. Valor venal **R\$ 144.150,00**.- (Prenotação n. 231.893)

**REGISTRADO POR:** \_\_\_\_\_ **GUILHERME DA COSTA MOITA**  
**FILHO, escrevente autorizado.**

R. 8 - 53.956. (partilha em inventário por escritura) - Prenotação nº 316.145

DATA: - 06 de junho de 2.016.

Pela escritura de inventário e partilha de 18 de abril de 2.016, lavrada no 26º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3.528, fls. 023, procedo este registro para ficar constando que em razão do falecimento de **JAYME POUSADA DA SILVA**, anteriormente qualificado, ocorrido em 22 de julho de 2.010, o imóvel desta matrícula, estimado em **R\$ 156.628,15**, foi PARTILHADO na proporção de 3/6 à viúva-meeira **JANETE LAZZARI DA SILVA**, anteriormente qualificada, e de 1/6 a cada um dos herdeiros-filhos: **ROBERTO LAZZARI DA SILVA**, empresário, RG nº 4.665.296-SSP/SP, CPF nº 670.473.518-68, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **VERA LUCIA DE PAULA SILVA**, bióloga, RG nº 4.420.910-1-SSP/SP, CPF nº 011.756.658-60; **REINALDO**

-( SEGUIR NO VERSO ) -

1253

é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 22:29, sob o número WST52270114 R04 original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/fpa/stadigital/pg/abnt/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 10271688-04.2021-8.26.0662 e código 62DD99A1.

53.956 2

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro - Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

MATRÍCULA

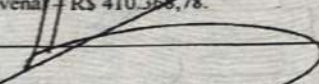
53.956

FICHA

2

verso

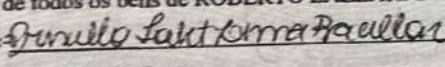
LAZZARI DA SILVA, engenheiro, RG nº 5.248.431-2-SSP/SP, CPF nº 950.176.748-53, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ROSEMARY APARECIDA PELIZZARI DA SILVA, do lar. RG nº 5.646.983-4-SSP/SP, CPF nº 614.563.578-91; e JUREMA LAZZARI DA SILVA, divorciada, empresaria, RG nº 7.371.810-SSP/SP, CPF nº 089.403.288-76, todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Bartolomeu Feio nº 66, apto. 113, em Vila Cordeiro. Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 002503303-42, emitida aos 26 de fevereiro de 2016, pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional em São Paulo-SP, validada pela internet. Valor venal - R\$ 410.368,78.

REGISTRADO POR:  ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO, escrevente autorizado.

AV. 9 - 53.956. (Indisponibilidade) - Prenotação nº 326.374

DATA: - 19 de julho de 2017.

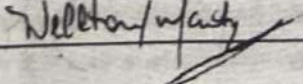
Conforme comunicado emitido por meio eletrônico nº 201707.1117.00319894-IA-790, extraído do Portal de Indisponibilidade de 11 de julho de 2017, devidamente registrado sob nº 191.414, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens, e nos termos dos itens 102.1 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, procedo esta averbação para constar que por solicitação da 4ª VARA DO TRABALHO DE JUIZ DE FORA/MG, processo nº 000014368520115030038, foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de ROBERTO LAZZARI DA SILVA, CPF/MF nº 670.473.518-68.

AVERBADO POR:  BEL. PRISCILLA TABEL LIMA BACELLAR, Oficial substituta.

AV. 10 - 53.956. (Indisponibilidade) - Prenotação nº 329.089, de 24/10/2017

DATA: - 25 de outubro de 2017.

Conforme comunicado emitido por meio eletrônico nº 2.01710.2314.00387951-IA-001, extraído do Portal de Indisponibilidade de 23 de outubro de 2017, devidamente registrado sob nº 228.432, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens, e nos termos dos itens 102.1 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, procede-se esta averbação para consignar que por solicitação da 4ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora - MG, processo nº 00014368520115030038, foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de ROBERTO LAZZARI DA SILVA, CPF nº 670.473.518-68.

AVERBADO POR:  BEL. WELLTON ANDRÉ MARTINS, escrevente autorizado.

AV-11 / M-53.956 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE ELETRÔNICA

Averbado em 10 de outubro de 2018 - Prenotação nº 338.222 de 28/09/2018

(CONTINUA NA FICHA) 03

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=ECD9FA0A-1BEB-4B68-9A2A-400DF7E1804C>

1254  
sob o número WSTS2270  
protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 102.1658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD93E.  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
Maurício Hernandez Quintana  
assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número 102.1658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD93E.  
<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 102.1658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD93E.  
Para verificar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL (CNS - 11.247-4)

OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA  
53.956

FICHA  
03

Santos, 10 de outubro de 20 18

Conforme comunicado emitido por meio eletrônico nº 201809.2614.00613293-MA-081, extraído do Portal de Indisponibilidade em 26 de setembro de 2.018, nos termos dos itens 410 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, e por solicitação da 4ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora - MG, procedo esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da indisponibilidade dos bens de **ROBERTO LAZZARI DA SILVA**, CPF nº 670.473.518-68, objeto da AV. 10, nesta matrícula.

Priscilla Tabet Lima Bacellar *Priscilla Tabet Lima Bacellar*  
Escrivente Substituta

AV- 12 / M-53.956 - PENHORA

Averbado em 29 de outubro de 2019 - Prenotação nº 349.041 de 04/10/2019

Pela certidão de penhora emitida por meio eletrônico em 03 de outubro de 2.019, (Protocolo PH000290449), pela 5ª Vara Cível desta Comarca de Santos/SP, extraída dos autos da Execução Civil (número de ordem: 0044933-68.2011.8.26.0068) movida pelo **FUNDO DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS - FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ/MF nº. 22.415.372/0001-11, em face de **ELCIO PASQUALUCCI**, CPF/MF nº. 026.230.708-14, **ROBERTO LAZZARI DA SILVA**, CPF/MF nº. 670.473.518-68 e **UNICONTROL INTERNATIONAL LTDA.**, CNPJ/MF nº. 04.608.093/0001-92, 16,67777% do imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO** nos autos supra, sendo de **RS 3.265.406,63** o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário, o próprio executado **ROBERTO LAZZARI DA SILVA**, anteriormente qualificado. *Garantem também a presente penhora, o imóvel minuciosamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 58.951, desta Serventia Predial e 5,77777% do imóvel minuciosamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 14.041, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão.-*

Alessandro Hermida Lopes

Escrivente Autorizado

Selo digital: 11247433115C920834904119H

Av.13 / M-53.956 - PREMONITÓRIA

Averbado aos 29 de julho de 2020 - Prenotação nº 355.961 de 20/07/2020

Por requerimento firmado em São Paulo-SP, aos 06/09/2019, apresentado por meio eletrônico em 20/07/2020 (protocolo nº AC000523168), nos termos do Provimento CG nº 11/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, acompanhado de Certidão expedida por meio eletrônico aos 05/08/2019, procede-se a presente a fim de constar, nos termos do Artigo 828 do CPC, o **ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial**, que se processa sob nº 0128746-57.2012.8.26.0100, perante a 7ª Vara Cível

(CONTINUA NO VERSO)

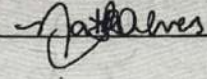
1255  
sob o número WSTS2270114704  
protocolado em 04/04/2022 às 22:28, sob o número WSTS2270114704  
1021668-94/2021.8.26.0562 e código 82DD99AE.  
Certidão emitida pelo SPC  
Confirmação de Documento do, informe o processo 1021668-94/2021.8.26.0562 e código 82DD99AE.  
Maurício Hernandez Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:28, sob o número WSTS2270114704  
1021668-94/2021.8.26.0562 e código 82DD99AE.  
o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021668-94/2021.8.26.0562 e código 82DD99AE.  
to é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:28, sob o número WSTS2270114704  
1021668-94/2021.8.26.0562 e código 82DD99AE.

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

MATRÍCULA **53.956** FICHA **03**  
VERSO

do Foro Central Cível de São Paulo-SP, proposta por BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, em relação a UNICONTROL INTERNATIONAL LTDA., CNPJ nº 04.608.093/0001-92 e **ELCIO PASQUALUCCI**, CPF nº 026.230.708-14, e **ROBERTO LAZZARI DA SILVA**, CPF nº 670.473.518-68, cujo valor da causa é de R\$883.920,02.


**Nathalia Santos Rodrigues Alves**  
Escrevente Autorizada  
Selo digital: 1124743311BDDA00355961201



**Av. 14 / M-53.956 - INDISPONIBILIDADE DE BENS**  
**Averbado aos 29 de novembro de 2021 - Prenotação nº 373.826 de 18/11/2021**

Em atendimento ao comunicado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, emitido por meio eletrônico (Protocolo: 202111.0316.01890764-IA-030) aos 03/11/2021 pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho-SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo-SP - Grupo Auxiliar de Conciliação em Execução, referente ao Processo nº 0000710-03.2012.502.0201, nos termos do Provimento CG nº 13/2012 e dos itens 403 e seguintes do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente a fim de constar a **indisponibilidade dos bens e direitos** titulados em nome de **ROBERTO LAZZARI DA SILVA**, CPF nº 670.473.518-68.

**Aline Tobias Zanetti**  
Escrevente Autorizada  
Selo digital: 11247432119DFC0037382621E



**EM BRANCO**

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=ECD9FA0A-1BEB-4B68-9A2A-400DF7E1804C>

1256  
fls. 159  
14  
Protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270  
de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS2270  
e código 82DD93E.  
1021658-94.2021.8.26.0562  
Mauricio Hernandez Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo  
1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD93E.  
Mauricio Hernandez Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo  
1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD93E.  
Mauricio Hernandez Quintana e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo  
1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD93E.

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor.

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP**

**Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial**

**Pedido nº 448207**

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

Santos, 21 de março de 2022.

Marina Abrahao de Almeida, Escrevente Autorizada (assinatura digital).

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

Atenção: Para os fins do item 59, letra "c", do Capítulo XIV, das NSCGJ, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contada da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Av. Dino Bueno, 22 - Ponta da Praia - Santos/SP, CEP 11030-350 - Tel (13) 4040-4458

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$38,17	R\$10,85	R\$7,43	R\$2,01	R\$2,62	R\$1,83	R\$0,76	R\$63,67

Selo Digital: 1124743C3172430044820722J



Certidão emitida pelo SREI  
 OBR  
 Certidão emitida em 04/04/2022 às 22:20, sob o número WSTS2701141044  
 e o código 82DD93E.  
 Comarca de Santos  
 Conferência Digital  
 SAC  
 é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:20, sob o número WSTS2701141044 e o código 82DD93E.  
<https://www.tjsp.br/informacao>

www.tjsp.jus.br/registros/validacao.aspx?HashORC=ECD9FA0A-1BEB-4B68-9A2A-400DF7E1604C

**EM BRANCO**

1252  
fls. 161

WSTS22701141044

nto é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WSTS22701141044 e código 82DD93E.

o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD93E.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS**

Estância Balneária  
Secretaria de Finanças  
Departamento de Administração Tributária  
Coordenação de Assuntos Econômico-Fiscais

1259  
fls. 162

**IPITU 2022**

**CODIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

ZONA TRIBUTÁRIA Res. Turística	TIPO DE IMPOSTO Predial	COBRANÇA Normal
TOPOGRAFIA Normal	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO Normal	DESTINAÇÃO E USO Residência Vertical
PATRIMÔNIO Particular	TIPO DE ISENÇÃO Sem Isenção	
PADRÃO CONSTRUTIVO Residencial Vertical / Médio com Elevador		

**DADOS DE TRIBUTAÇÃO**

VIÊNCIA	INSC. IMOBILIÁRIA	MATRÍCULA/CARTÓRIO	AVISO	FRENTE	ANO DA CONSTRUÇÃO
				0,53	1987
<b>TERRENO</b>	ÁREA Nº	VL. Nº RS	COEF. FRENTE	COEF. PROFUNDIDADE	COEF. MOBILIDADE
	26,44	5.989,00	1,0000	0,0000	
<b>CONSTRUÇÃO</b>	ÁREA Nº	VL. Nº RS	FATOR DEPRECIACÃO	COEF. MOBILIDADE	VL. VENAL DA CONSTRUÇÃO
	140,89	2.750,00	0,4200		224.879,00
VL. DE REMOÇÃO DE LIXO RS	346,80	VL. TERRENO APURADO RS	132.185,72	VL. CONSTRUÇÃO APURADO RS	181.084,87
		VL. IMÓVEL APURADO RS	313.270,59	ALÍQUOTA	1,00%
					VL. IMPOSTO ANUAL RS
					3.132,70

**CARNE POR COMPENSAÇÃO**

AVISO DE ORIGEM	VL. PAGO RS	VL. CALCULADO RS	VL. COMPENSADO RS	VL. A PAGAR RS	VL. A RESTITUIR RS
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo nº 1021658-94, 2021/8, 26.08.2021 e protocolo nº 22094/15. Conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS  
ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
Secretaria Municipal de Finanças  
Administração Tributária

FICHA DO IMÓVEL

Exercício: 2022

Insc. Imobiliária				Matrícula	Cartório
Sector	Quadra	Lote	SubLote		
77	019	014	002		

Dados do Proprietário

JAYME POUSADA DA SILVA E SM

CPF/CNPJ:  
069.636.098-53

RG:  
1026658-6

Endereçamento

Endereço do Imóvel:

AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO, 83/12

Cep:  
11045-401

Bairro:  
Aparecida

Endereço de Entrega:

AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO, 83/12

Cep:  
11045-401

Bairro:  
Aparecida

Cidade:  
SANTOS

UF:  
SP

Dados para Tributação

Área do Terreno: 26,44 m2	Testada: 0,5300 m	Área Privativa: 0,00 m2	Área Construída: 140,99 m2
Zona: Res. Turística	Imposto: Predial	Cobrança: Normal	Ano Construção: 1987
Topografia: Normal	Patrimônio: Particular	Lixo: Normal	
Tipo de Imóvel: Residencial Vertical Médio com Elevador	Atividade(Obras): Apartamento		

Observação

INCLUI GARAGEM

Demais Contribuintes

CPF/CNPJ:

RG:

fls. 163

1260

141044

sub o número WISTS2270141044

produzido em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WISTS2270141044

produzido em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WISTS2270141044

produzido em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WISTS2270141044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO HERNANDEZ QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, produzido em 04/04/2022 às 22:29, sob o número WISTS2270141044 e código 82DD948. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021658-94.2021.8.26.0562 e código 82DD948.