



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 1



N. ORDEM: 5060207976

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

PROCESSO: 0022994-58.2018.8.26.0562

AÇÃO: Cumprimento de Sentença- Despesas Condominiais

RTE: Condomínio Edifício Praia Linda

RDO: Marcos Szafir

EDUARDO ALVAREZ BASO

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 2



N. ORDEM: 5060207976

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

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

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

Disposto de 2 (Dois) dormitórios e 2 (Duas) suítes, sala de estar, hall de circulação, copa cozinha, W.C social, lavanderia com dependência de empregada e W.C de serviço e garagem com vaga coletiva, totalizando a área de **189,86 m²**, conforme descrito na Matrícula de número 89.726 de 29 de setembro 2014 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo/SP.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 3

II – LOCALIZAÇÃO:



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



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 4

II – VISTORIA DO IMÓVEL:

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

III – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 5



N. ORDEM: 5060207976



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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 6



N. ORDEM: 5060207976



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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 7



N. ORDEM: 5060207976



Fotos 07/10 – Suítes.

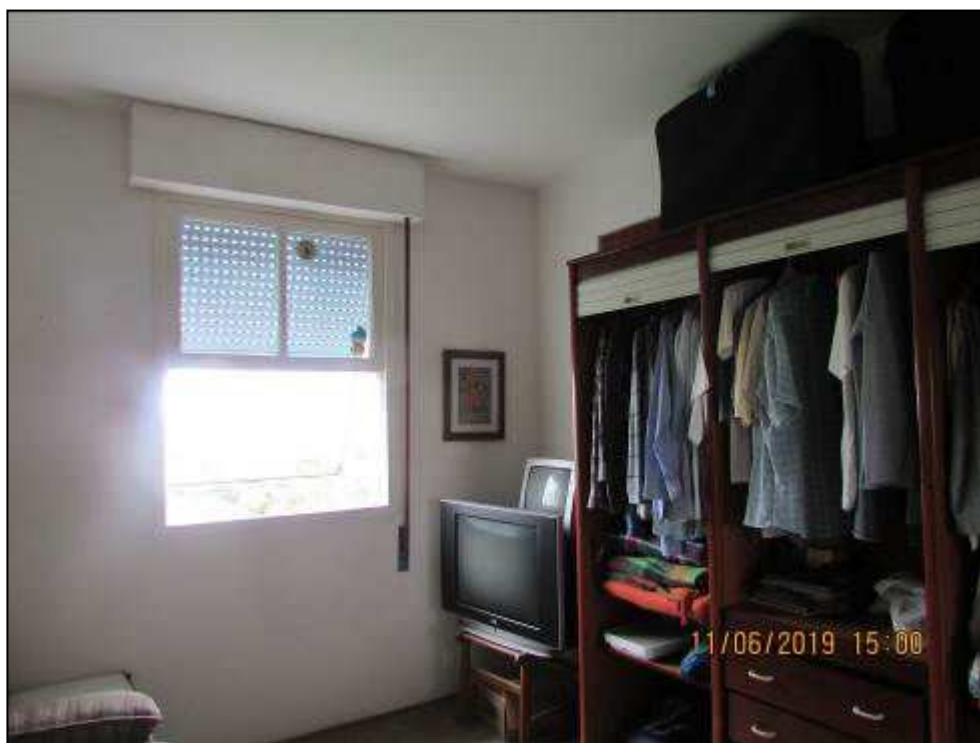


N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 8



Fotos 11/13 – Dormitório.



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 9



Fotos 14 e 15 – Escritório e Lavanderia.



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 10



N. ORDEM: 5060207976



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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 11



N. ORDEM: 5060207976



Fotos 18 e 19 – Cozinha e W.C social



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 12



N. ORDEM: 5060207976



Fotos 20 e 21 – Garagem com vaga coletiva.



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 13



N. ORDEM: 5060207976

IV – PARECER TÉCNICO:

Localização

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

Índice Fiscal: 3.480 m2

Dados do Terreno

Topografia:..... Plana;

Consistência do solo:..... Seca;

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

Formato do terreno:..... Regular;

Dados da Construção

Área total:..... 189,86 m²

Idade Aparente 20 anos

Estrutura:..... Concreto armado

Garagem:..... Uma vaga coletiva.



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 14



N. ORDEM: 5060207976

Acabamentos Externos

Fachada frontal: ... Revestimento em cerâmica;

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

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

Acabamentos internos:**Sala:**

Piso:..... Cerâmico marrom

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

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Alumínio

Quartos:

Piso:..... Cerâmico

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

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Madeira

Banheiros:

Piso:..... Cerâmico

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

Teto:..... Pintura látex



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 15



N. ORDEM: 5060207976

Janela:..... Alumínio

Porta:..... Madeira

Cozinha:

Piso:..... Cerâmico

Paredes:..... Azulejo até o teto

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Alumínio

Área de Serviço:

Piso:..... Cerâmico

Paredes:..... Azulejo até o teto

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Alumínio

Porta:..... Madeira

Infraestrutura urbana

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 16



N. ORDEM: 5060207976

Serviços Públicos e Comunitários

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

Atividades Existentes no Entorno

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

V – METODOLOGIA:

Generalidades

Metodologias Aplicáveis

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 17



N. ORDEM: 5060207976

Método adotado: **Comparativo Direto**

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

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

Fórmula Geral

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = Ac \times Vuc$$

onde:

VI = Valor do Imóvel

Ac = Área construída do imóvel

Vuc = Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Área Total Construída

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

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 18



N. ORDEM: 5060207976

Padrão Construtivo

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

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

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

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

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 19



N. ORDEM: 5060207976

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 20



N. ORDEM: 5060207976

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 21



N. ORDEM: 5060207976

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

Depreciação do Imóvel

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

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

Onde:

d = Coeficiente de depreciação

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 22



N. ORDEM: 5060207976

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

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 23



N. ORDEM: 5060207976

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 24



N. ORDEM: 5060207976

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

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

$$V\% = x / V \text{ útil}$$

Onde:

x = idade da construção

Vútil = vida útil estimada para a construção

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

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

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 25



N. ORDEM: 5060207976

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

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 26



N. ORDEM: 5060207976

$$V\% = 20 / 60$$

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

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

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

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

b) Entre novo e regular



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 27



N. ORDEM: 5060207976

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

$$K(\text{médio}) = 0,778$$

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

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

$$d = 0,823$$

Valor Unitário Homogeneizado de Construção:

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

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 28



N. ORDEM: 5060207976

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

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

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

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

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

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 29



N. ORDEM: 5060207976

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

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

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

Desta forma, obteve-se:

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

Valor do Imóvel:

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

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

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

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

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 30



N. ORDEM: 5060207976

VI - CONCLUSÃO:

Nível de Rigor da Avaliação:

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

Valor do Imóvel:

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

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

VI = R\$ 874.215,00

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



N. ORDEM: 78586



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 31

VII – TERMO DE ENCERRAMENTO:

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

Santos, 18 de novembro de 2019.

EDUARDO ALVAREZ BASO

CONFEA: 260.774.559-4

Perito Nomeado



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 32



N. ORDEM: 5060207976

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

PROCESSO: 0022994-58.2018.8.26.0562

AÇÃO: Cumprimento de Sentença- Despesas Condominiais.

RTE: Condomínio Edifício Praia Linda.

RDO: Marcos Szafir.

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

Nestes Termos;

Pede Deferimento.

Santos, 18 de novembro de 2018.

EDUARDO ALVAREZ BASO

CONFEA:260.774.559-4



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 33



N. ORDEM: 5060207976

DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS DE HONORÁRIOS

I. DA REMUNERAÇÃO (R):

Carga horária:

Vistoria;	= 1h00mn
Análise Docum.;	= 1h00mn
Edição do Laudo.	= 4h30mn

Total = 06h30mn.

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

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

R = R\$. 2.795,00

II. DA DESPESA (D):

D = 00,00

III. HONORÁRIOS (H):

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

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

IV. HONORÁRIOS COMPLEMENTARES (HC):

(*HP = honorários Provisórios)

HC = H - HP

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



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 34



N. ORDEM: 5060207976

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): 0022994-58.2018.8.26.0562

Nome do beneficiário do levantamento: EDUARDO ALVAREZ BASO

CPF/CNPJ: 801.363038-20

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

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

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

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

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

Nome do titular da conta: EDUARDO ALVAREZ BASO

CPF/CNPJ do titular da conta: 801.363.038-20

Banco: BANCO DO BRASIL

Código do Banco:001

Agência:5537-9

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

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

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

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	3.480,00
☒ Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

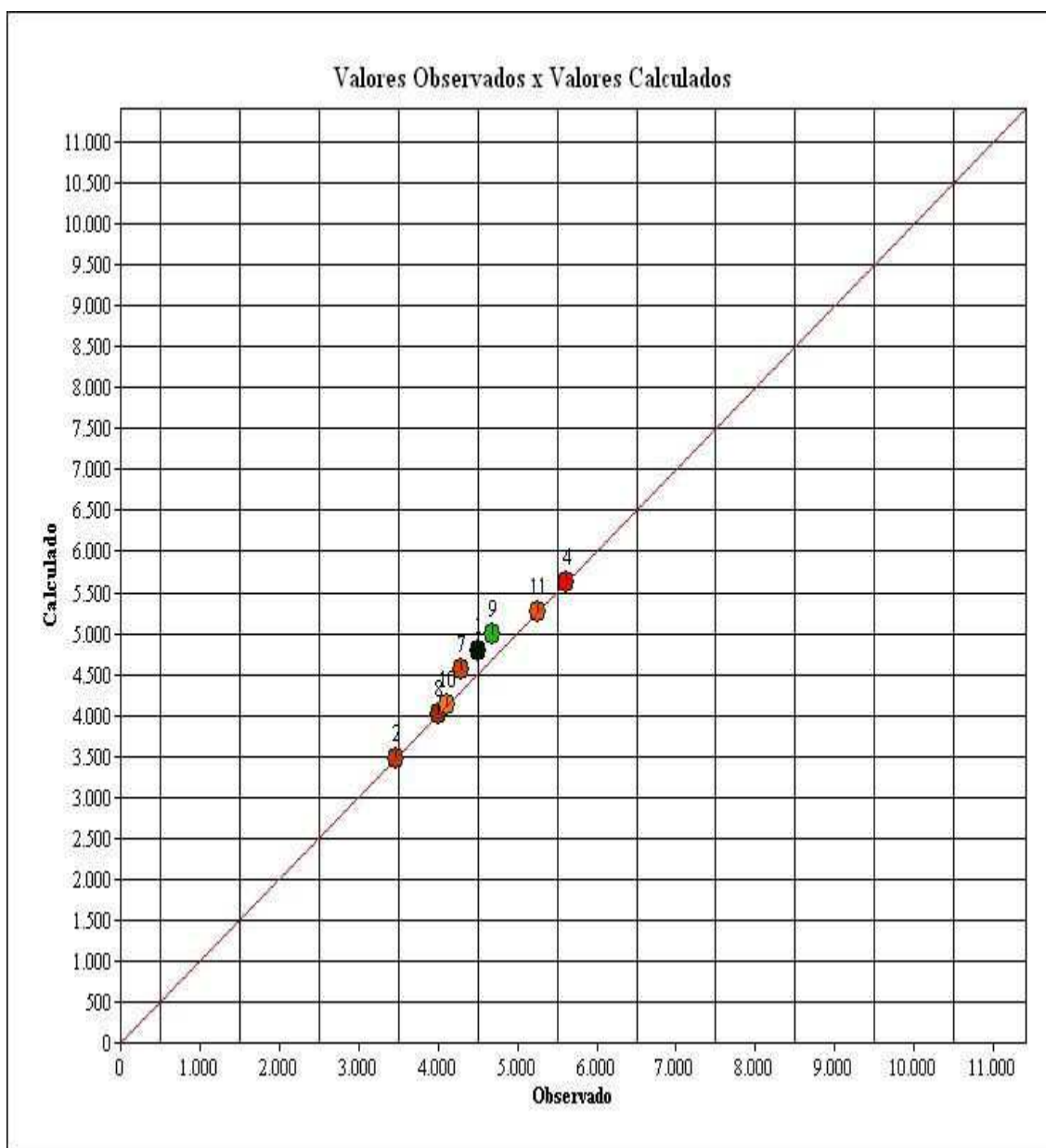
MATRIZ DE UNITÁRIOS

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

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

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

Área terreno m² : 39,32

Edificação m² : 189,86

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.489,64

Desvio Padrão : 691,70

- 30% : 3.142,75

+ 30% : 5.836,54

Coefficiente de Variação : 15,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.604,52

Desvio Padrão : 709,12

- 30% : 3.223,16

+ 30% : 5.985,87

Coefficiente de Variação : 15,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.604,52

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.604,52000

VALOR TOTAL (R\$) : 874.214,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.249,76

INTERVALO MÁXIMO : 4.959,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.249,76

INTERVALO MÁXIMO : 4.959,28

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 6,00 TOTAL M² : 106,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 273,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.785,00
PADRÃO Fp : -437,38	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.065,00
VAGAS 450,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 153,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 6,00 TOTAL M² : 159,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZAP
 CONTATO : DUARTE CONSULTORA IMOBILIÁRIA TELEFONE : (13)-33231618
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.464,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.473,41
PADRÃO Fp : -336,69	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 346,41	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



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

Boqueirão
Avenida Bartolomeu de Gusmão • Santos SP

2 quartos
2 suítes
1 vaga
153m²

Atualizado há 1 mês

QUARTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

(13) 3323-1641

Ver telefone

MENSAGEM

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



R\$ 550.000
IPTU: R\$ 340
Condômino: R\$ 650

Boqueirão
Rua Alberto Baccarat • Santos SP

2 quartos
2 suítes
1 vaga
98m²

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

Atualizado há 23 dias

IMÓVEIS
EMPREENHIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

Ver telefone
(13) 3284-0013

MENSAGEM

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 112,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 6,00 TOTAL M² : 118,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZAP
 CONTATO : CASA & JARDINS TELEFONE : (13)-32854888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.285,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 260,28	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.558,00
PADRÃO Fp : -416,56	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.065,00
VAGAS 428,57	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



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

Embaré
Rua General Jardim - Santos SP

2 quartos
2 suítes
1 vaga
112m²

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

Atualizado há 2 meses

CASA & JARDIM

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

MENSAGEM

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZAP
 CONTATO : RHEMA IMÓVEIS TELEFONE : (13)-32270908
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 09/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 96,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 96,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 6,00 TOTAL M² : 102,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.687,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 284,69	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.985,00
PADRÃO Fp : -455,61	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,06
VAGAS 468,75	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



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

Boqueirão
Rua Marechal Hermes • Santos SP

2 quartos
2 suítes
1 vaga
96m²

Apartamento com levadi e interfone. Excelente apartamento todo reformado, com armários embutidos, lavabo, dependência de empregada e ampla e está em formato suite, podendo ser utilizado como uma terceira suite. Próximo a faculdade.

Atualizado há 2 meses

TORRES PRIME
CONSULTORIA
IMOBILIÁRIA

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

MENSAGEM

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 119,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 119,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 6,00 TOTAL M² : 125,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZAP
 CONTATO : ACHEISANTOS IMOVEIS TELEFONE : (13)-32881188
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



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

Boqueirão
Rua Pindorama - Santos SP

2 quartos
2 suítes
1 vaga
119m²

Apartamento com ar condicionado e área de serviço. Apartamento residencial em Santos com 2 dormitórios à venda, 119 m² por R\$ 490.000. Apartamento totalmente reformado e transformado para 4 Dormitórios sendo 2 Suítes, no coração do:

Atualizado há 2 meses

ACHEISANTOS IMOVEIS

Ver telefone

MENSAGEM

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 6,00 TOTAL M² : 106,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 525.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ZAP
 CONTATO : RODA IMÓVEIS TELEFONE : (13)-33273568
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 08/11/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



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

Embaré
Rua Professor Torres Homem • Santos SP

2 quartos
2 suítes
1 vaga
100m²

Atualizado há 1 mês

RODA IMÓVEIS

Ver telefone

MENSAGEM