

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

37 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0008541-58.2018.8.26.0562

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÍRIS**, em face de **MARTEN PETER IDEMA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 1.101, localizado no 10º do Bloco "A" - Edifício Íris, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 60, Aparecida, Santos - São Paulo.**

Termos em que,  
P. Deferimento.

Santos, 09 de outubro de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## RESUMO

### VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 37.135, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

**Apartamento nº 1.101 - Edifício Íris - Bloco "A"**

**Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 60, Aparecida, Santos - SP.**

**R\$ 555.000,00**

*(quinhentos e cinquenta e cinco mil reais)*

**OUTUBRO / 2020**

## FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO ÍRIS.

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÍRIS**, em face de **MARTEN PETER IDEMA**:

O apartamento nº 1.101, situado no 10º andar ou 11º pavimento tipo do Bloco A, do Edifício Íris, na Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 60, com as seguintes peças: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, corredor, despensa, w.c. com chuveiro e área de serviço; confrontando na frente com o hall do pavimento, por onde tem sua entrada e espaço da área de recuo lateral direita, de um lado com o apartamento nº 1.102, do outro com o espaço da área de recuo frontal do prédio e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral esquerdo; tendo a área útil de 93,50 m<sup>2</sup>., área comum de 31,47 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total de 124,97 m<sup>2</sup>. do todo, correspondendo-lhe na totalidade das coisas comum, uma fração ideal igual a 31,47 m<sup>2</sup> ou 1,719166%, matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, sob nº 37.135.

**II - VISTORIA**

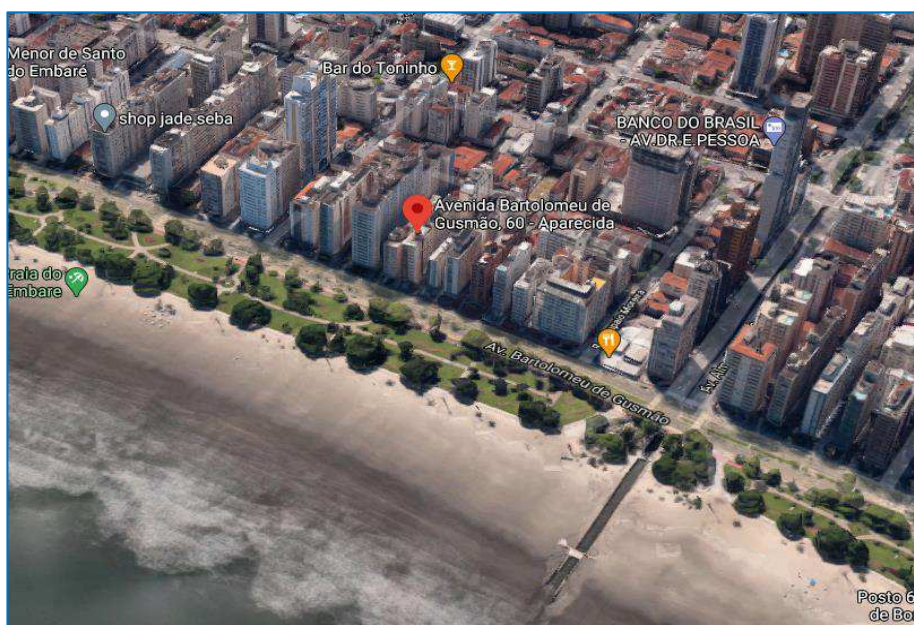
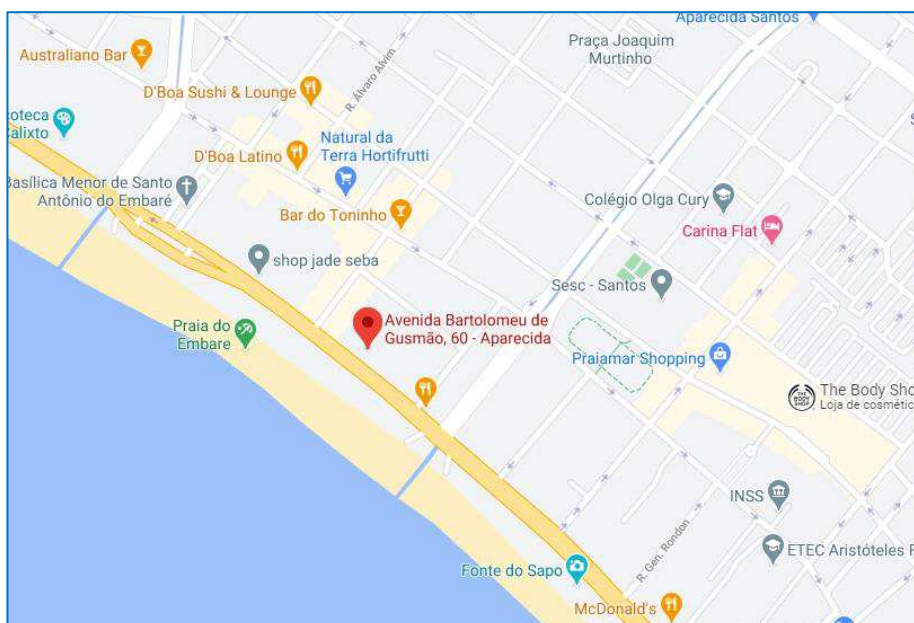
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 208, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 60, Aparecida, Santos - São Paulo, o Sr. Olívio, porteiro, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

## 2.1 - LOCAL

### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



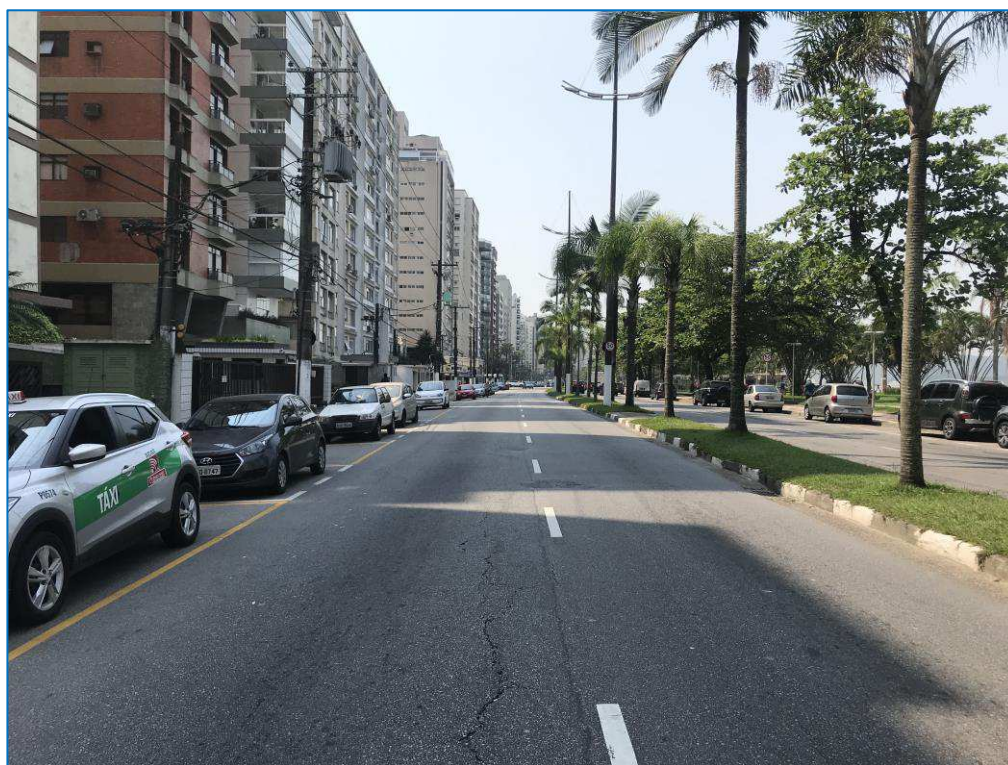
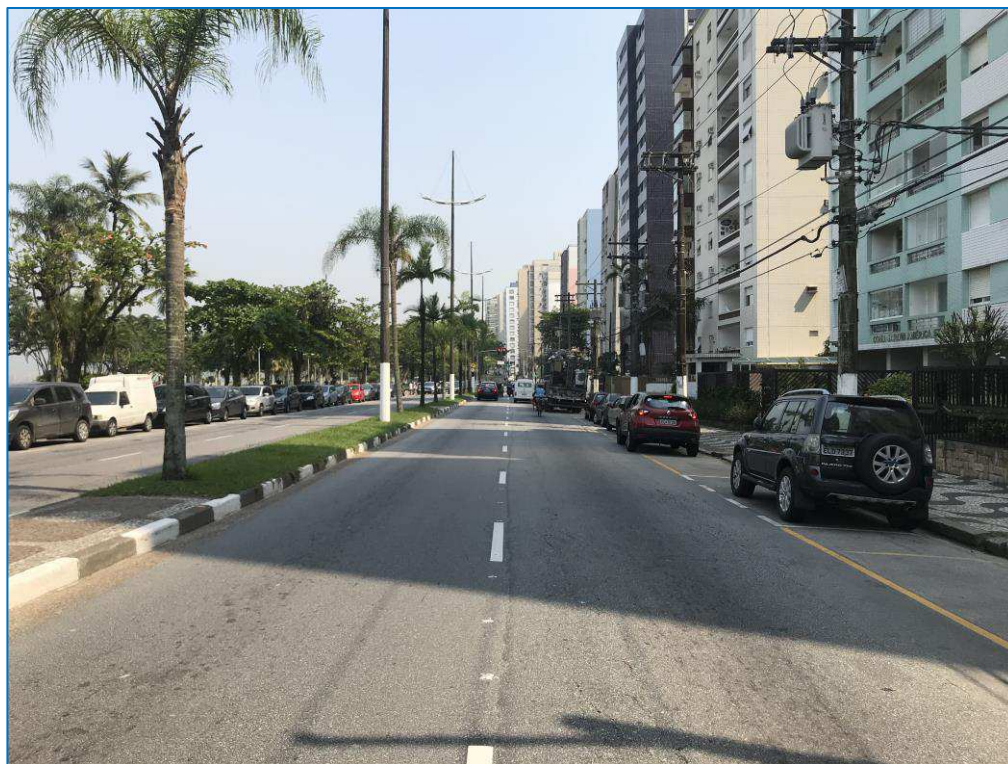
# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 02/03



AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

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

**77.015.028.081**



**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**  
**Departamento de Administração Tributária**

### Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 60 Andar 10 Apto/Sala 1101**, sob a inscrição imobiliária nº **77.015.028.081**, o valor venal para o exercício de **2020**, de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 228.179,94 (Duzentos e Vinte Oito Mil Cento e Setenta e Nove Reais e Noventa e Quatro centavos)**, sendo **R\$ 103.100,25 (Cento e Três Mil Cem Reais e Vinte Cinco centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 125.079,69 (Cento e Vinte Cinco Mil Setenta e Nove Reais e Sessenta e Nove centavos)** de valor venal de terreno. \*\*\*\*\*

Certidão emitida no dia: **06/10/20**

Número da certidão: **255330/2020**

Código de Controle da certidão: **A34B.N62N.Y78Q.O77X**

Término das informações referentes a esta certidão.

**Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site**  
**<http://www.santos.sp.gov.br>**

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

### 2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 16 de julho de 2018 entrou em vigor a Lei Complementar nº 1.006, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, que tem por objetivos gerais promover o desenvolvimento econômico sustentável, a função social da cidade e da propriedade urbana, a equidade e inclusão social e territorial, a gestão democrática e o direito à cidade.

O local em causa integra a Zona da Orla - ZO - que são áreas caracterizadas pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 1.101 a fração ideal de 0,1719166% no terreno.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Íris, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Íris é constituído por bloco único com 98 apartamentos residenciais, com entrada social de pedestres e acesso de pedestres pela Avenida Bartolomeu de Gusmão.

#### - DO EDIFÍCIO

O Edifício Íris - Bloco "A", onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 1.101), constitui-se de prédio residencial, contendo no pavimento térreo: portaria eletrônica com interfone, *hall* social, áreas de circulação de pedestres, áreas de descanso e vagas de estacionamento

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 1.101)

O apartamento nº 1.101 está localizado no 10º andar do Edifício Íris - Bloco "A", situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 60, Aparecida, Santos - São Paulo.

Contém área privativa de 93,50 m<sup>2</sup>, área comum de 31,47 m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga coletiva na garagem, totalizando uma área construída de 124,97 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno e áreas de uso comum a parte ideal de 1,719166% do seu todo.

Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, sala para dois ambientes com terraço, banheiro social, cozinha, despensa, área de serviço e dependência de empregados com banheiro, com idade física estimada de 37 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos", enquadra-se na referência (E): " necessitando de reparos simples".

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

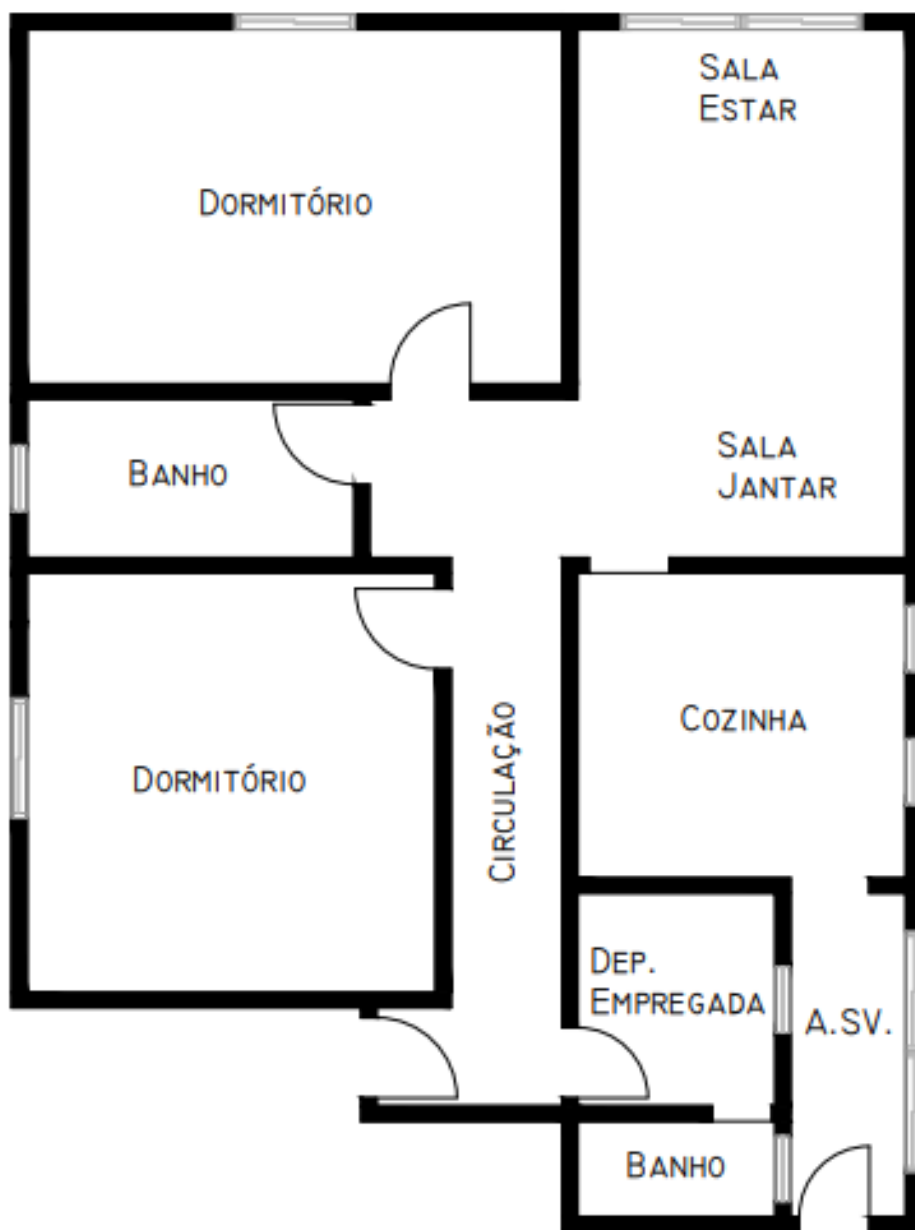
Walmir Pereira Modotti

37 anos  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI



EDIFÍCIO ÍRIS - APTO. Nº 1.101  
RUA BARTOLOMEU DE GUSMÃO, Nº 60

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 04/05

### EDIFÍCIO ÍRIS



FACHADA E ENTRADA DE PEDESTRES.

# Walmir Pereira Modotti

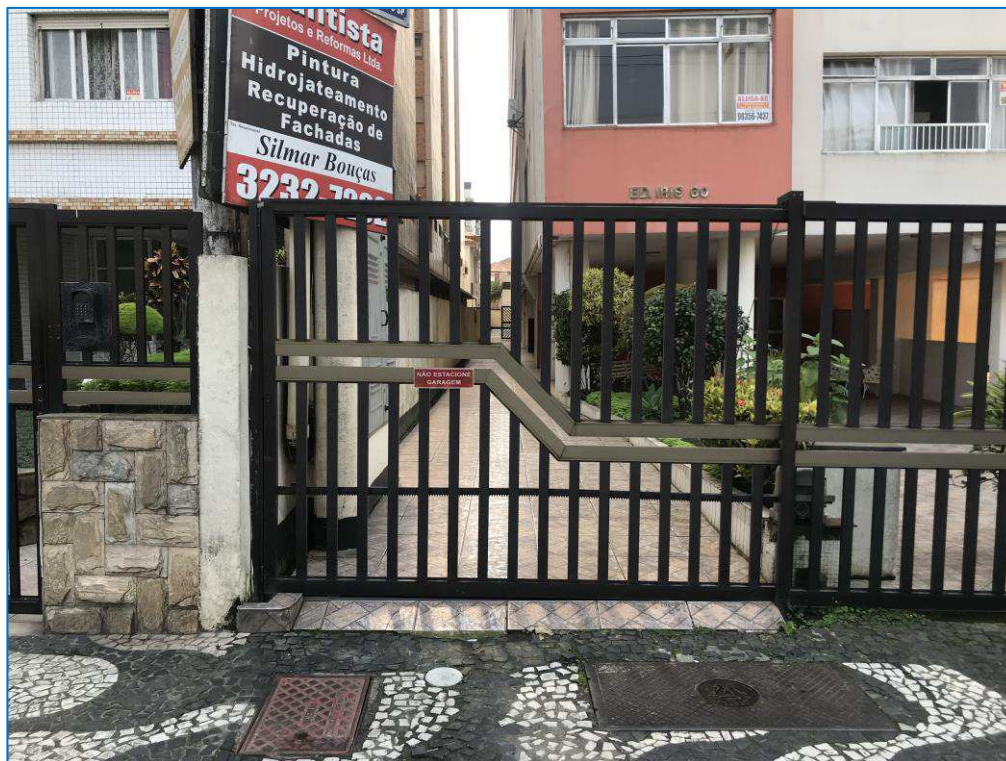
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 06/07**

**EDIFÍCIO ÍRIS**



**ACESSO DE VEÍCULOS.**

# Walmir Pereira Modotti

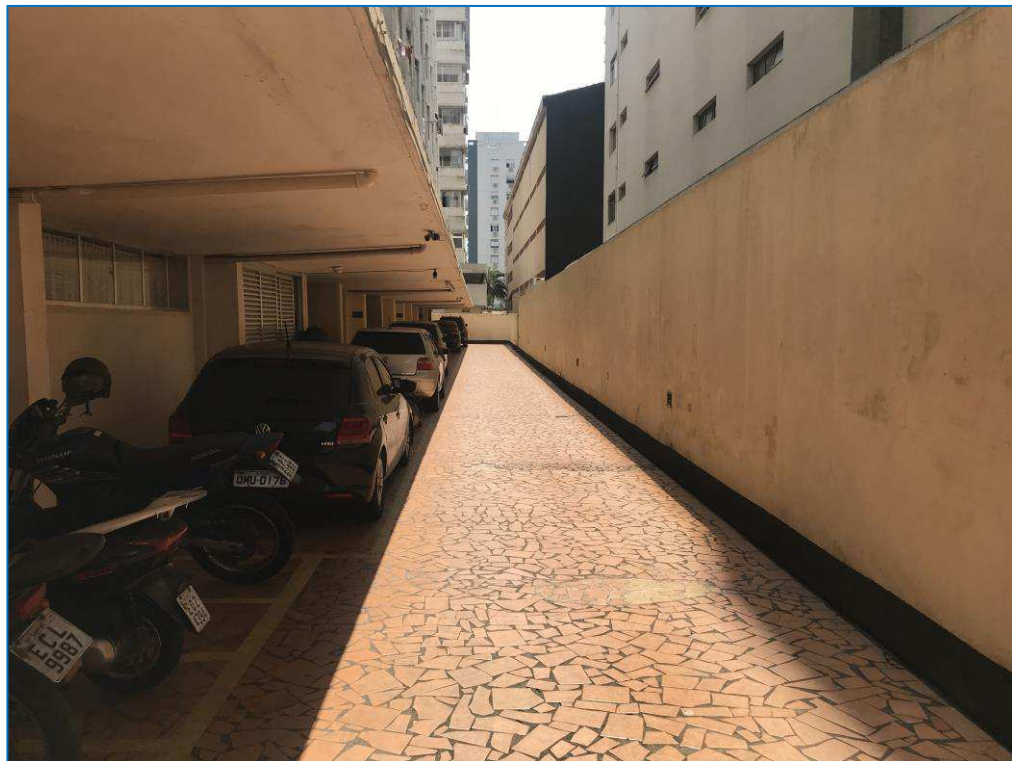
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 08/09

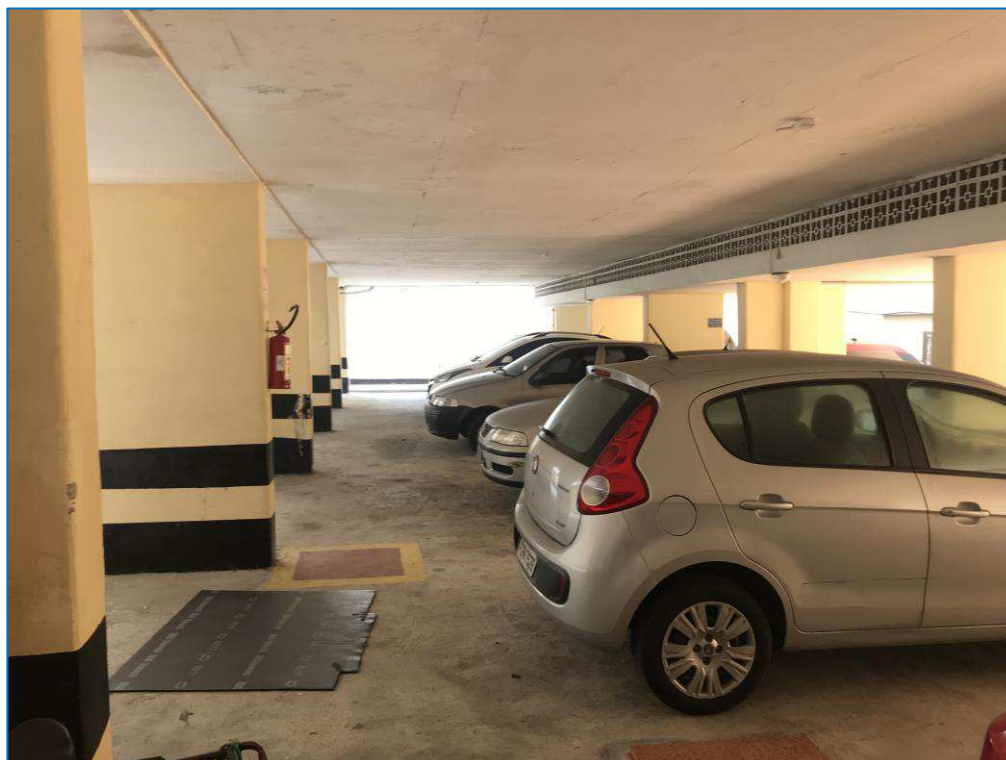
### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### CIRCULAÇÃO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO (COLETIVAS).

## FOTOS 10/11

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### CIRCULAÇÃO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO (COLETIVAS).

## FOTOS 12/13

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



CIRCULAÇÃO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 14/15

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### CIRCULAÇÃO E BICICLETÁRIO.

## FOTOS 16/17

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### CIRCULAÇÃO.

## FOTOS 18/19

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### ÁREAS DE DESCANSO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 20/21

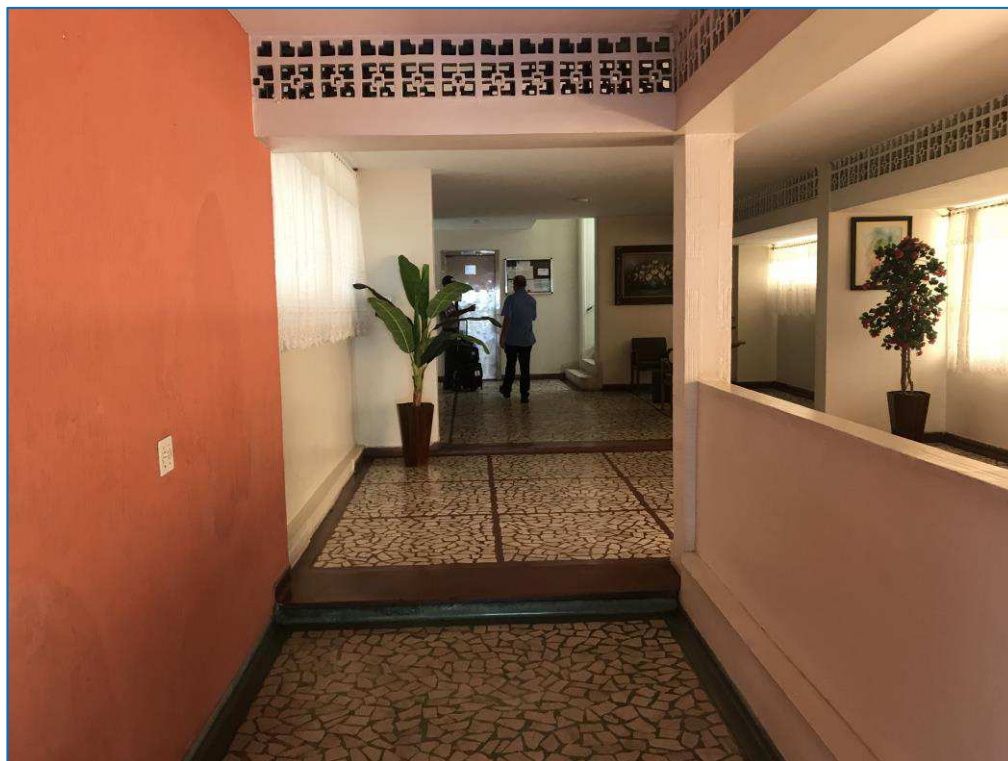
### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### ACESSO AO EDIFÍCIO.

## FOTOS 22/23

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### CIRCULAÇÃO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 24/25

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### HALL SOCIAL.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 26/27

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### HALL SOCIAL.

## FOTOS 28/29

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



### HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 30/31

### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



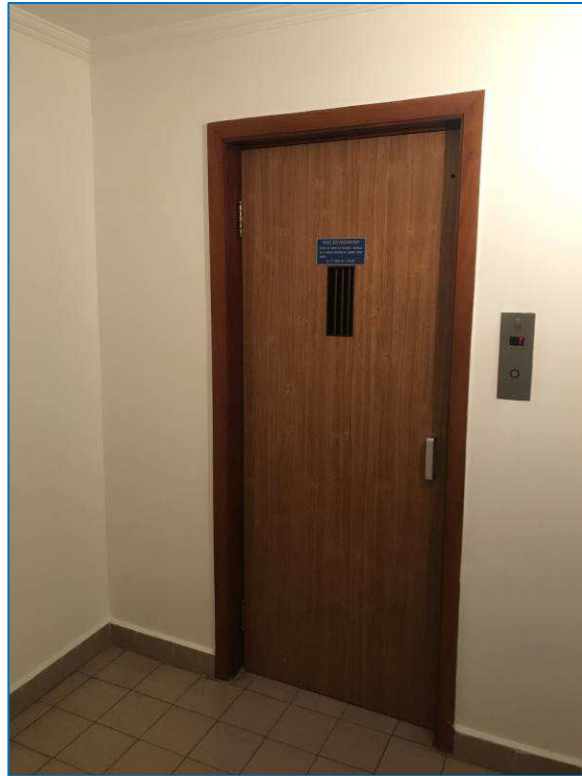
**CIRCULAÇÃO NO 10º ANDAR E ACESSO DE SERVIÇO AO APARTAMENTO.**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/10/2020 às 11:19, sob o número WST520703370839. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008541-58.2018.8.26.0562 e código 5D25C3F.

## FOTOS 32/33

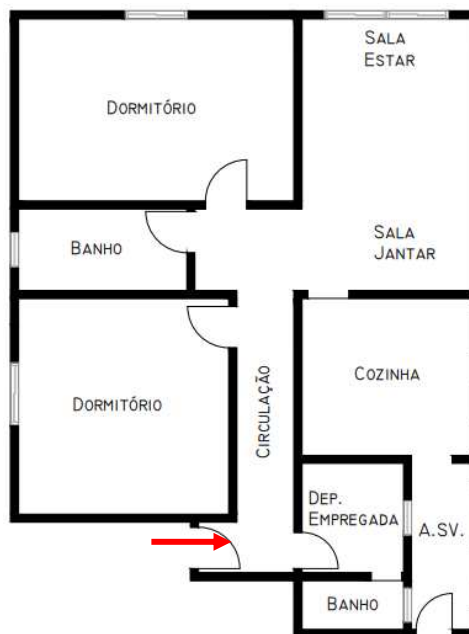
### EDIFÍCIO ÍRIS - ÁREAS COMUNS



HALL SOCIAL E ACESSO AO APARTAMENTO Nº 1.101.

## FOTOS 34

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



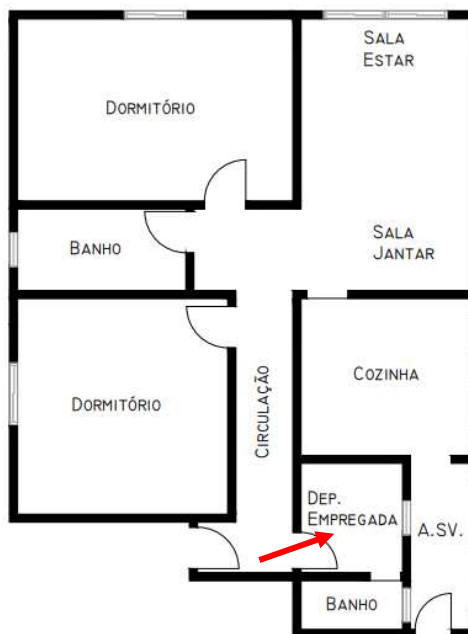
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



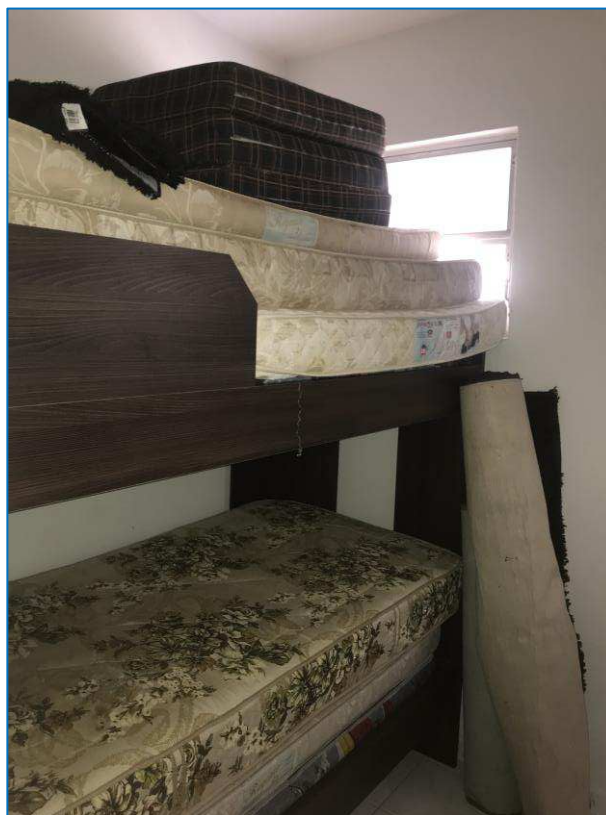
HALL DE ENTRADA.

## FOTOS 35

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



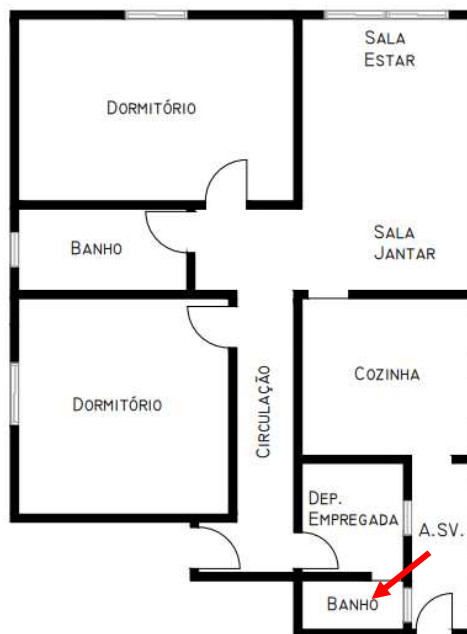
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.

## FOTOS 36

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



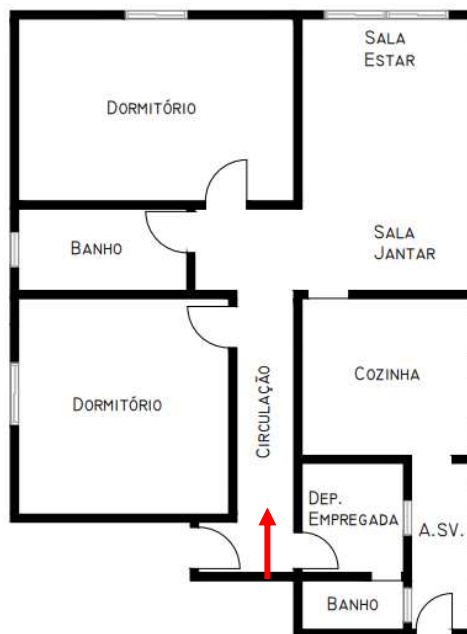
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



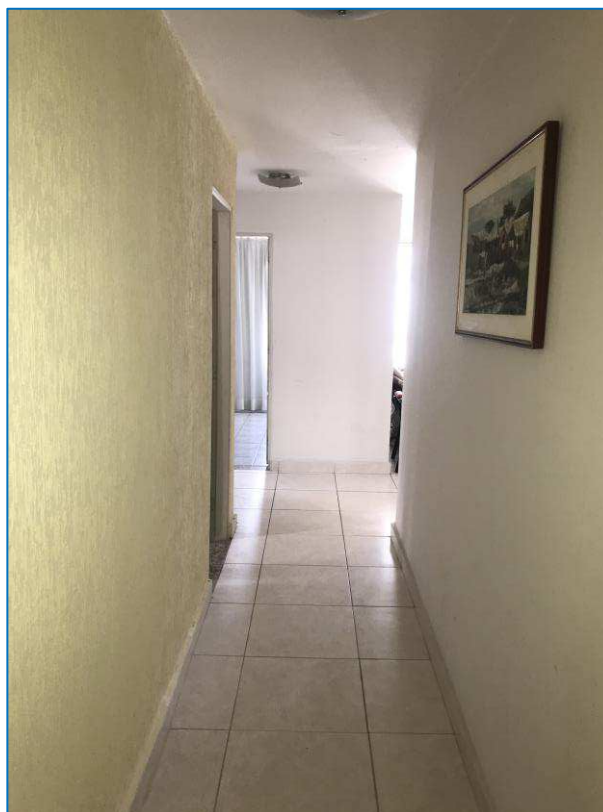
**BANHEIRO.**

## FOTOS 37

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



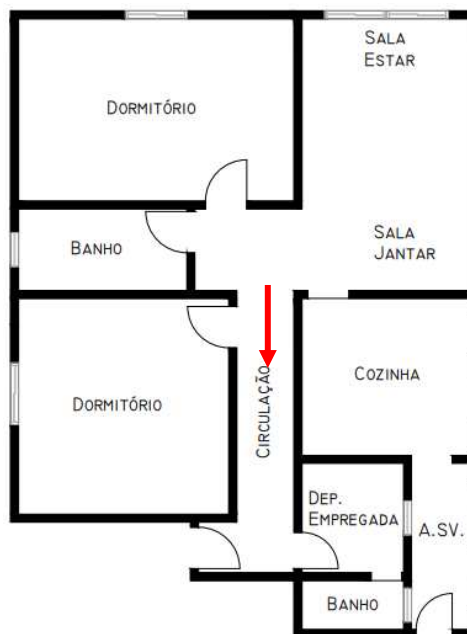
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



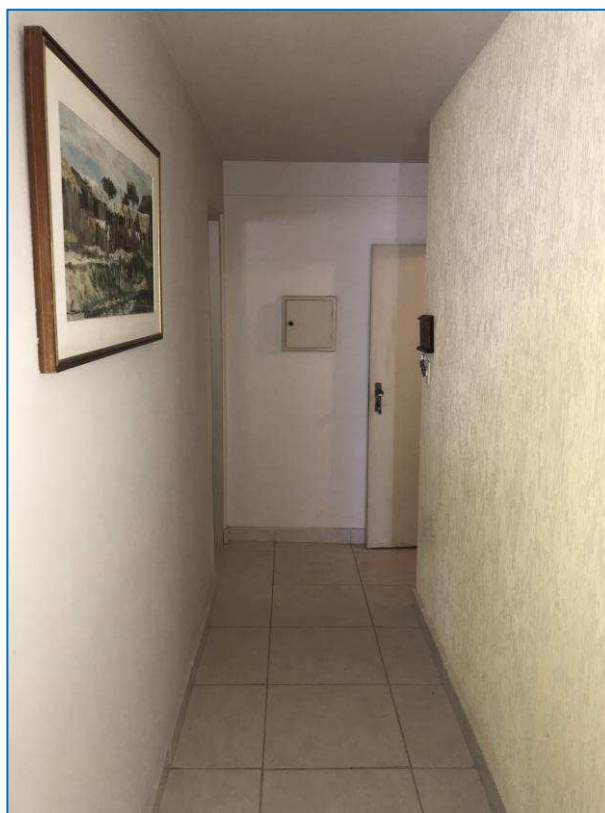
CIRCULAÇÃO.

## FOTOS 38

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



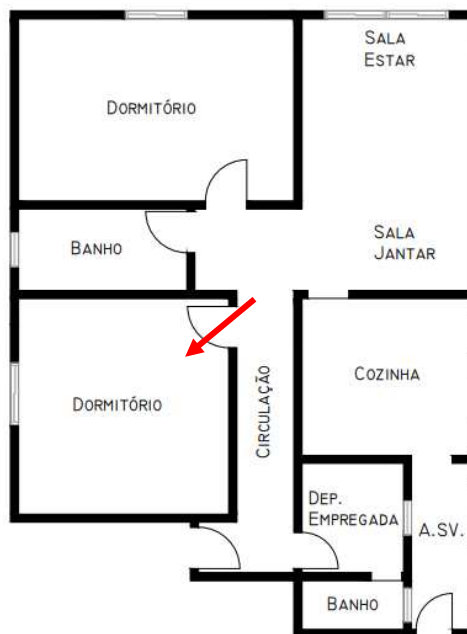
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

## FOTOS 39

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



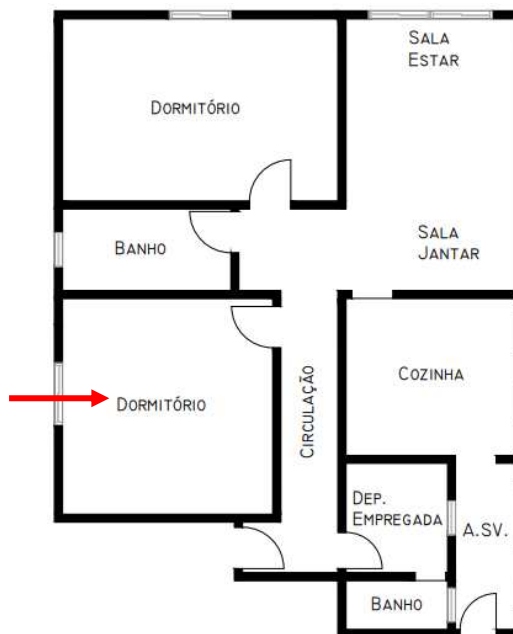
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



DORMITÓRIO 1

## FOTOS 40

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



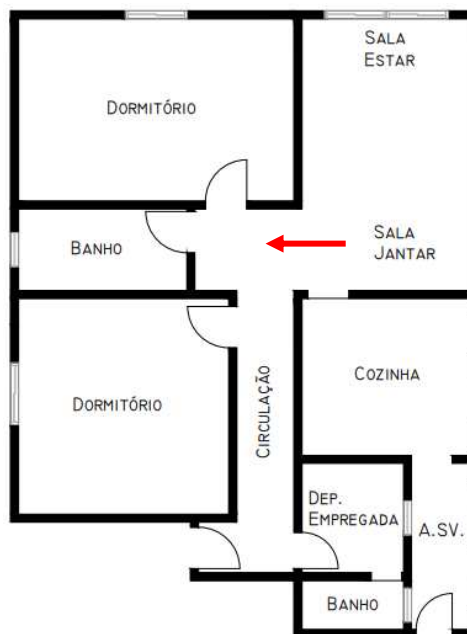
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

## FOTOS 41

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



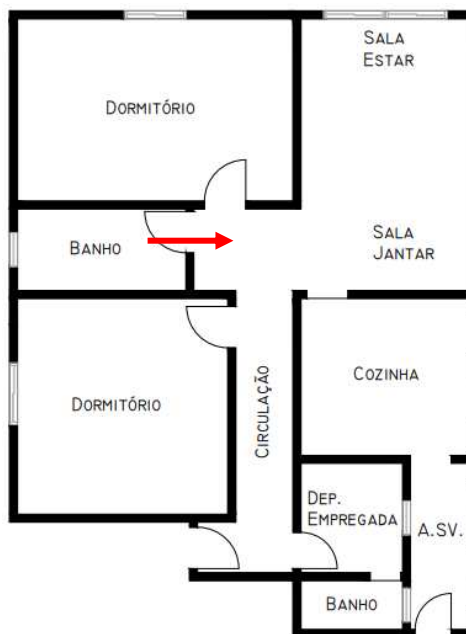
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



CIRCULAÇÃO.

## FOTOS 42

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



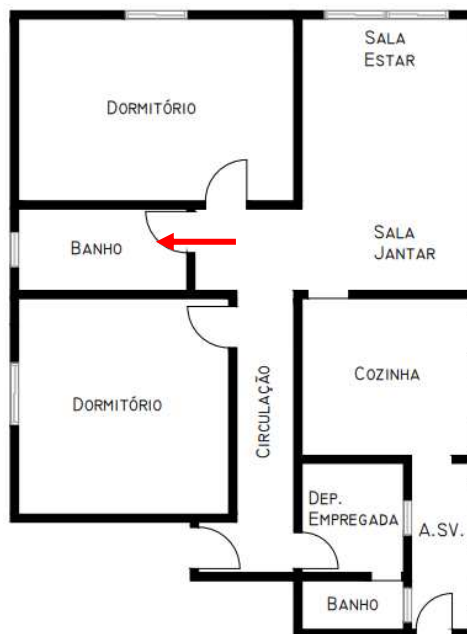
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

## FOTOS 43

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



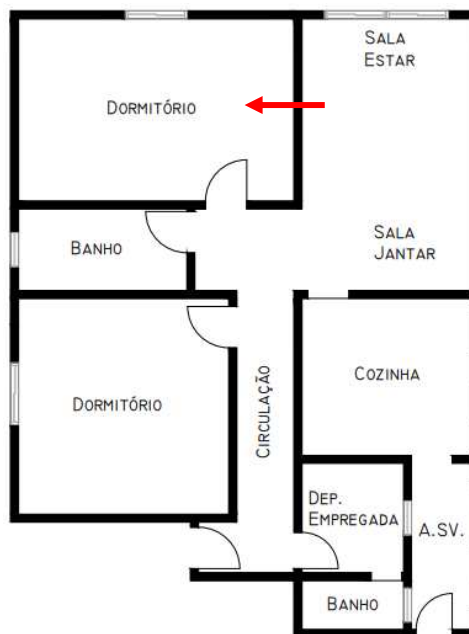
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



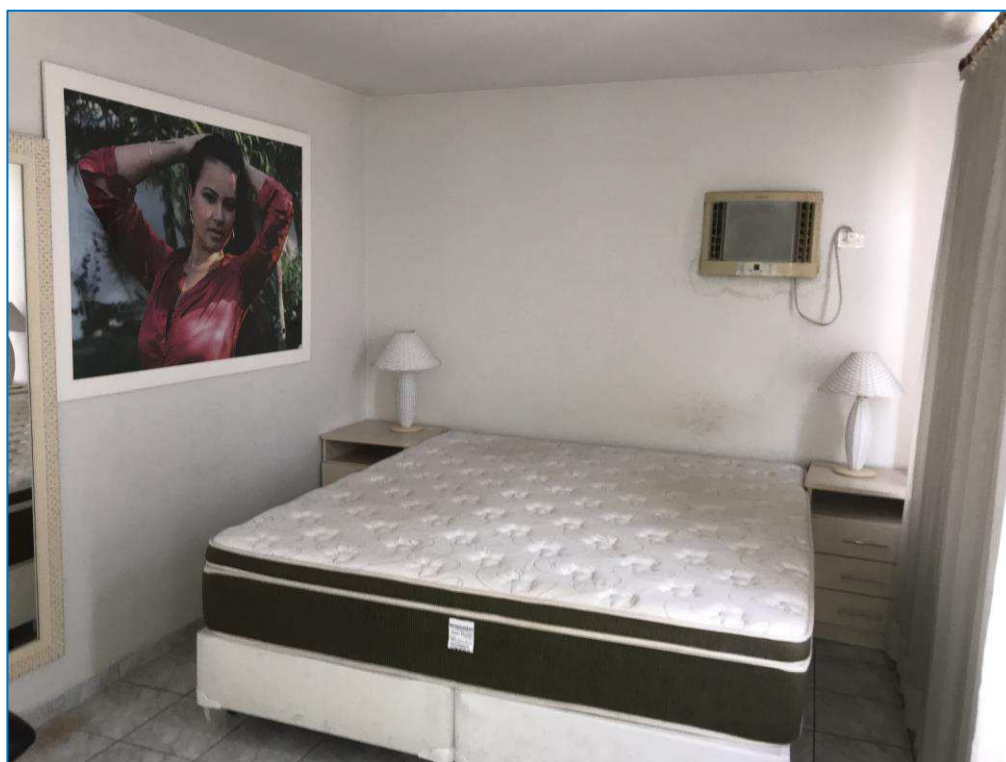
**BANHEIRO.**

## FOTOS 44

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



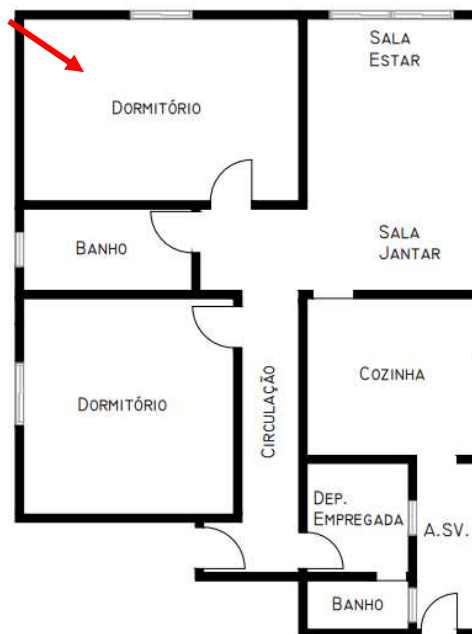
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



DORMITÓRIO 2.

## FOTOS 45

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



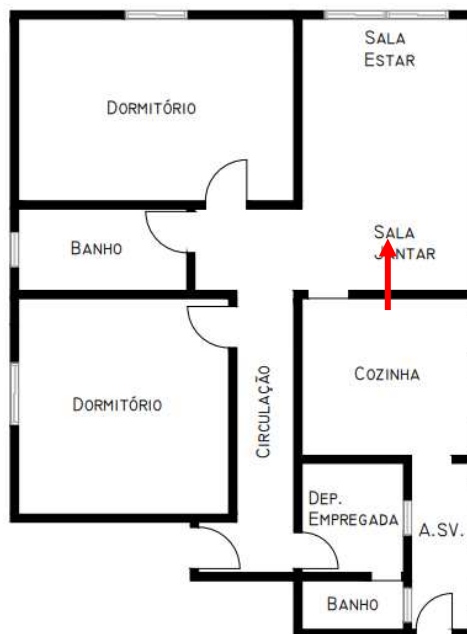
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



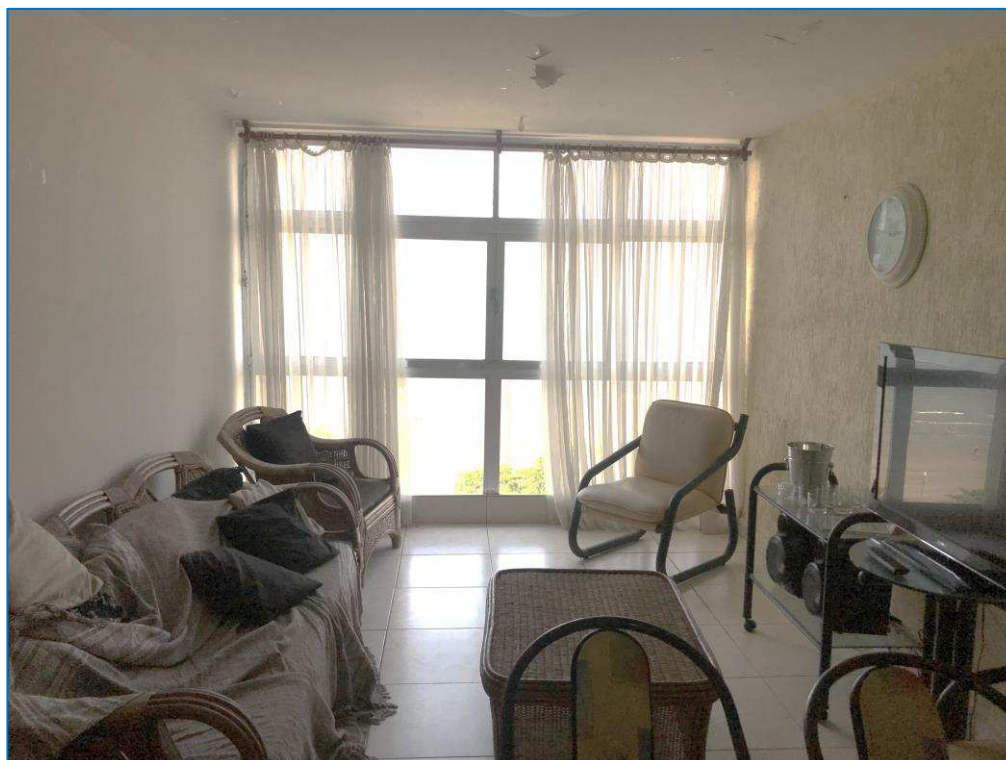
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

## FOTOS 46

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



SALA.

## FOTOS 47

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



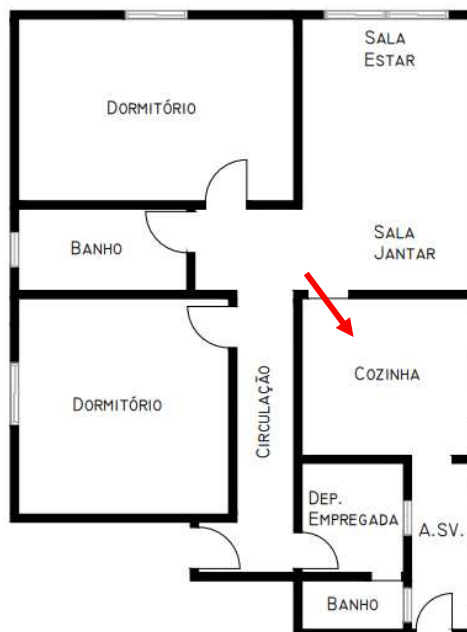
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



OUTRA VISTA DA SALA.

## FOTOS 48

*Obs.: A seta indica  
a exata localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



COZINHA.

## FOTOS 49

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



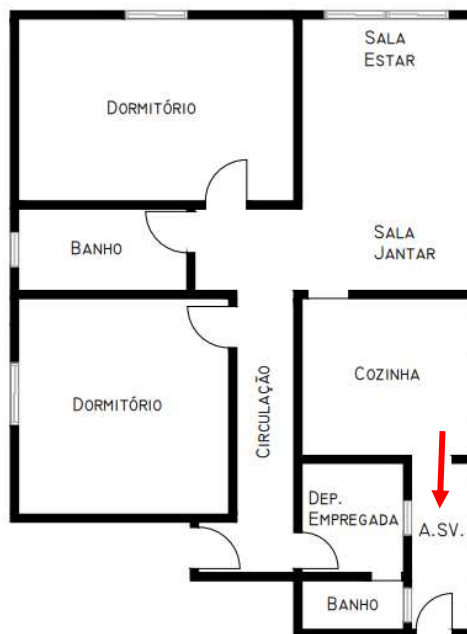
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



OUTRA VISTA DA COZINHA.

## FOTOS 50

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



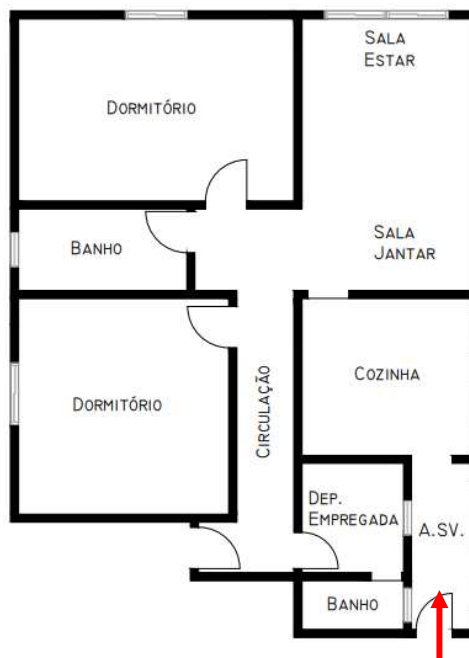
### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



ÁREA DE SERVIÇO.

## FOTOS 51

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



### EDIFÍCIO ÍRIS - APARTAMENTO Nº 1.101



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

**III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

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

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

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

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

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

**A) - OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

**B) - ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) - PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS - 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "**1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a **1,51**.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS - 2006" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "**0,370**".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
	1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
2.1.4- Padrão Superior		1,67	1,69	1,71		
2.1.5- Padrão Fino		Acima de 1,72				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79				

### D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

$V_u$  = Valor unitário da construção ;

$F_{oc}$  = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes,

## Avaliações e Perícias de Engenharia

pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**E) - TRANSPOSIÇÃO:** Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

**IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS****4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

## Avaliações e Perícias de Engenharia

confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	93,50 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 5.935,08 / m <sup>2</sup>

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$VI = [93,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.935,08 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 554.929,98$

Ou em números redondos:

<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</b>
<b>R\$ 555.000,00</b>
<i>(quinhentos e cinquenta e cinco mil reais)</i>
<b>Base: OUTUBRO / 2020</b>

(\*) Obs.:  $V_U = \text{R\$ } 5.935,08 / \text{m}^2$  (cinco mil, novecentos e trinta e cinco reais e oito centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA :	SANTOS - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	08/10/2020
SETOR :	1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA :	
ENDEREÇO :	Avenida Bartolomeu de Gusmão	NÚMERO :	124
COMP.:	Edifício Roosevelt	BAIRRO :	Aparecida
CEP :	UF : SP	CIDADE :	SANTOS - SP
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,468	IDADE :	45 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	105,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²	105,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	15	APTO/ANDAR :	4
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
APTO/ANDAR :	4	SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	520.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Luxor Construtora		
CONTATO :		TELEFONE :	(13)-41414184
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU = 100,00 m2 + 1 VAGA = 105,00 m2			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :
		0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	464,76	FT ADICIONAL 02 :
		0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :
		0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :
		0,00
		FT ADICIONAL 05 :
		0,00
		FT ADICIONAL 06 :
		0,00
		VALOR UNITÁRIO :
		4.457,14
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		4.921,90
		VARIAÇÃO :
		1,1043



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão		NÚMERO : 13	
COMP.: Cond. Conj. Jardim Europa BAIRRO : Aparecida		CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,374	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	85,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²	85,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	16
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	6
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	540.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	FMS Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (13)-23377674	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU = 80,00 m2 + 1 VAGA = 85,00 m2			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.895,69	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.717,65
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.613,34
		VARIAÇÃO :	1,3316



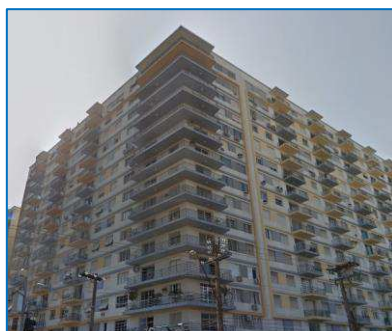
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão		NÚMERO : 3	
COMP.: Edifício São Domingos	BAIRRO : Aparecida	CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,374	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA 93,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² : 93,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 14	APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Nelson Cunha Consultor Imobiliário		
CONTATO :	Corretor		TELEFONE : (13)-991157973
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU = 88,00 m2 + 1 VAGA = 93,00 m2			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.322,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.764,71	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.087,29
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3316
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão		NÚMERO : 39	
COMP.: Cond. Ed. Morada do Sol	BAIRRO : Aparecida	CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	100,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00
GARAGEM M <sup>2</sup>	0,00	TOTAL M <sup>2</sup>	100,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	4
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	DLA Imobiliária		
CONTATO :		TELEFONE : (13)-33949827	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU = 90,00 m <sup>2</sup> + 2 VAGAS = 100,00 m <sup>2</sup>			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	328,77	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-531,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.310,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.107,77
		VARIAÇÃO : 0,9619



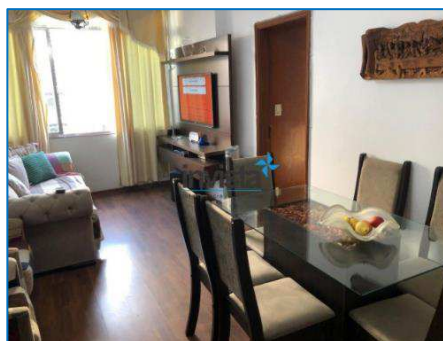
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão		NÚMERO : 43	
COMP. : Cond. Santa Terezinha	BAIRRO : Aparecida	CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples	TAXA :	0,00
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO :
			0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	95,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	95,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	11
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	10
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	420.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Invista Inteligência Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (13)-30405050		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU = 90,00 m2 + 1 VAGA = 95,00 m2			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	246,35	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.978,95
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.225,30
		VARIAÇÃO : 1,0619



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2020		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão			NÚMERO : 43		
COMP.: Cond. Santa Terezinha	BAIRRO : Aparecida		CIDADE : SANTOS - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,547	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	95,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 95,00
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	2	W.C. :	3
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	10
				SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	490.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	José Ricardo Cintra				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (13)-30218713				
AU = 90,00 m2 + 1 VAGA = 95,00 m2					

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-122,21	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.642,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.519,90
		VARIAÇÃO : 0,9737



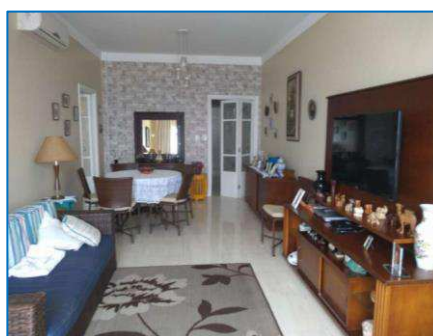
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão		NÚMERO : 66	
COMP.: Edifício Paineiras	BAIRRO : Aparecida	CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular	TAXA :	0,00
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE : 43 anos	FRAÇÃO :
			0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	105,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	105,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	11	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	12	SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	760.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Leonardo Garcia		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (13)-981234547	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU = 100,00 m2 + 1 VAGA = 105,00 m2			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

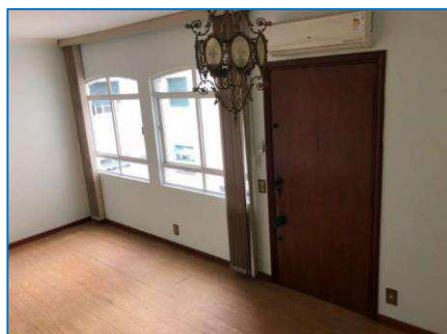
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	302,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.514,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.816,55
		VARIAÇÃO : 1,0464



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua da Paz		NÚMERO : 25	
COMP. : Cond. Ed. Pereque	BAIRRO : Aparecida	CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	98,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	98,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	9	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Ana Valeria D Ramirez Boldrin		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (13)-997667733	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU = 93,00 m2 + 1 VAGA = 98,00 m2			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-479,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.326,53
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.847,50
		VARIAÇÃO : 0,9101



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADA DATA DA PESQUISA : 08/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Doutor Artur Porchat de Assis		NÚMERO : 38	
COMP. : Edifício Savannah	BAIRRO : Aparecida	CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,425	IDADE :	45 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	103,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00
		GARAGEM M <sup>2</sup>	0,00
		TOTAL M <sup>2</sup> :	103,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	11
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
		ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
		ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	550.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Antônio Marcelo Afonso		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (13)-981999999	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU = 98,00 m <sup>2</sup> + 1 VAGA = 103,00 m <sup>2</sup>			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	940,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.805,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.746,64
		VARIAÇÃO : 1.1958



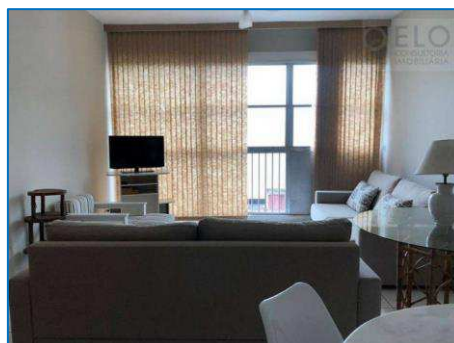
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA		10	
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Dr. Artur Porchat de Assis		NÚMERO : 35	
COMP. : Condomínio Indaiá	BAIRRO : Aparecida	CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	90,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00
GARAGEM M <sup>2</sup> :	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	90,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	14	APTO/ANDAR :	8
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	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\$) : 630.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Elo Corretores Associados Ltda		
CONTATO :		TELEFONE : (13)-33459192	
OBSERVAÇÃO :			
AU = 85,00 m <sup>2</sup> + 1 VAGA = 90,00 m <sup>2</sup>			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	390,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.300,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.690,06
		VARIAÇÃO : 1,0619



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 11			
NÚMERO DA PESQUISA :	SANTOS - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	08/10/2020
SETOR :	1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA :	
ENDEREÇO :	Rua Dr. Artur Porchat de Assis	NÚMERO :	35
COMP.:	Condomínio Indaiá	BAIRRO :	Aparecida
CEP :	UF : SP	CIDADE :	SANTOS - SP
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE :	40 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	90,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	90,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	14
		PISCINA :	0
		SALÃO DE FESTAS :	0
		APTO/ANDAR :	8
		SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	580.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Centro Imobiliário		
CONTATO :		TELEFONE :	(13)-34537676
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU = 85,00 m2 + 1 VAGA = 90,00 m2			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	359,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.159,10
		VARIAÇÃO : 1,0619



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 12</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2020		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Galeão Carvalhal			NÚMERO : 6		
COMP. : Cond. Ed. Guainumbi	BAIRRO : Aparecida		CIDADE : SANTOS - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,383	IDADE :	48 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	91,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² : 91,00					
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	1
				PISCINA :	0
				APTO/ANDAR :	4
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Farahte Prime Negócios Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (13)-997579806				
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU = 86,00 m2 + 1 VAGA = 91,00 m2					

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.749,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.736,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.485,60
		VARIAÇÃO : 1.305,0



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Av. Bartolomeu de Gusmão, 60 DATA : 08/10/2020  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SANTOS - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8  
OBSERVAÇÃO :

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 37 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

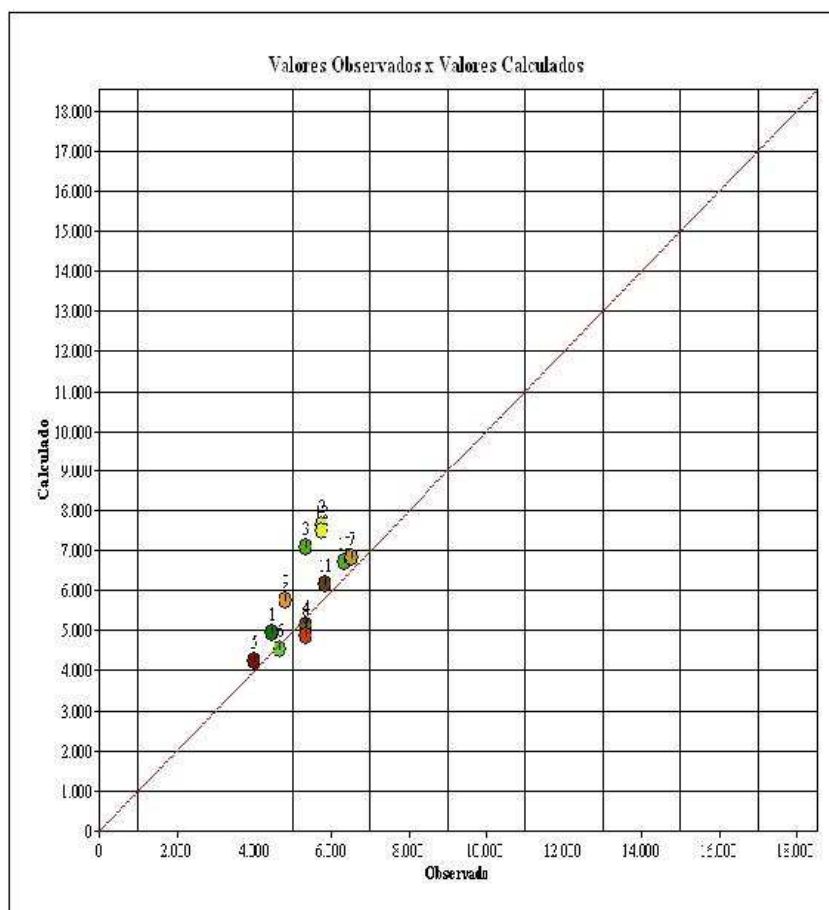
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Bartolomeu de Gusmão ,124	4.457,14	4.921,90	1,1043
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Bartolomeu de Gusmão ,13	5.717,65	7.613,34	1,3316
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Bartolomeu de Gusmão ,3	5.322,58	7.087,29	1,3316
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Bartolomeu de Gusmão ,39	5.310,00	5.107,77	0,9619
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Bartolomeu de Gusmão ,43	3.978,95	4.225,30	1,0619
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Bartolomeu de Gusmão ,43	4.642,11	4.519,90	0,9737
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Bartolomeu de Gusmão ,66	6.514,29	6.816,55	1,0464
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua da Paz ,25	5.326,53	4.847,50	0,9101
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Doutor Artur Porchat de Assis ,38	4.805,83	5.746,64	1,1958
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Dr. Artur Porchat de Assis ,35	6.300,00	6.690,06	1,0619
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Dr. Artur Porchat de Assis ,35	5.800,00	6.159,10	1,0619
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Galeão Carvalhal ,6	5.736,26	7.485,60	1,3050

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	4.457,14	4.921,90
2	5.717,65	7.613,34
3	5.322,58	7.087,29
4	5.310,00	5.107,77
5	3.978,95	4.225,30
6	4.642,11	4.519,90
7	6.514,29	6.816,55
8	5.326,53	4.847,50
9	4.805,83	5.746,64
10	6.300,00	6.690,06
11	5.800,00	6.159,10
12	5.736,26	7.485,60

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Bartolomeu de Gusmão 60 Aparecida SANTOS - SP Data : 08/10/2020  
 Cliente : Avaliação  
 Área terreno m<sup>2</sup> : 650,00 Edificação m<sup>2</sup> : 93,50 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.325,94  
 Desvio Padrão : 751,67  
 - 30% : 3.728,16  
 + 30% : 6.923,73

Coefficiente de Variação : 14,1100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.935,08  
 Desvio Padrão : 1.198,51  
 - 30% : 4.154,56  
 + 30% : 7.715,60

Coefficiente de Variação : 20,1900

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.935,08

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 5.935,08000

VALOR TOTAL (R\$) : 54.929,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.463,51

INTERVALO MÍNIMO : 5.463,51

INTERVALO MÁXIMO : 6.406,65

INTERVALO MÁXIMO : 6.406,65

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**V - CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÍRIS**, em face de **MARTEN PETER IDEMA**, corresponde a:

**VALOR DO IMÓVEL:**

Matriculado sob nº 37.135, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

**Apartamento nº 1.101 - Edifício Íris - Bloco "A"**

**Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 60, Aparecida, Santos - SP.**

**R\$ 555.000,00**

**(quinhentos e cinquenta e cinco mil reais)**



**OUTUBRO / 2020**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 70 (setenta) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso de vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
P. Deferimento.

Santos, 09 de outubro de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

Walmir Pereira Modotti

**37 anos**  
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,  
DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**37 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS N°: 0008541-58.2018.8.26.0562

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÍRIS**, em face de **MARTEN PETER IDEMA** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia **02 de outubro de 2020, 10:00 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento n° 1101 - Bloco A - Edifício Íris, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, n° 60, Santos / SP**.

Outrossim, informa que as partes também foram cientificadas diretamente pelo Perito acerca da realização da vistoria.

OBS: Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Santos, 22 de setembro de 2020.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

fls. 208

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI, protocolado em 23/09/2020 às 10:36, sob o número WSTS20703105744. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008541-58.2018.8.26.0562 e código 5BB06F1.