

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

**EXCELENTE SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP**

AUTOS Nº: 0006034-98.2023.8.26.0223

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ANTÔNIO BERTHOLDO DE CASTRO NETO**, em face de **HÉLIO CÁSSIO ARBEX DE CASTRO**, 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 pela **sala comercial nº 1604**, localizada no **16º andar** do "**CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL**", situado na **Avenida Senador Feijó, nº 686**, Vila Matias, Santos, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarujá, 07 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 52.969, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP

Sala comercial nº 1604, localizada no 16º andar do Condomínio

The Blue Officemall, situado na Avenida Senador Feijó, nº 686

Vila Matias, Santos, São Paulo

R\$ 381.000,00

(Trezentos oitenta e um mil reais)

MAIO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

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 por **ANTÔNIO BERTHOLDO DE CASTRO NETO**, em face de **HÉLIO CÁSSIO ARBEX DE CASTRO**:

Sala comercial nº 1604, localizada no 16º andar do CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL, situado na Avenida Senador Feijó, nº 686, Vila Matias, Santos, confronta pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com sala final 03 e circulação pelo lado esquerdo com sala final 05 e áreas do condomínio, e pelos fundos com sala técnica, caixa de escadas e shaft instalação; possui uma área útil de 48,00m², área de uso comum de 45,386m, perfazendo área total de 93,386m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,001845. A esta sala corresponde o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem, localizada no 1º subsolo, térreo, mezanino, 2º, 3º, 4º e 5º pavimentos, com acesso por rampas, sujeita ao auxílio de manobrista.

II - VISTORIA

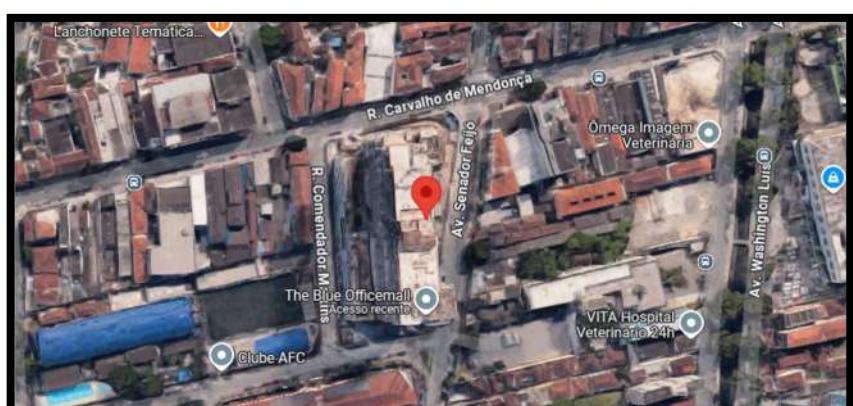
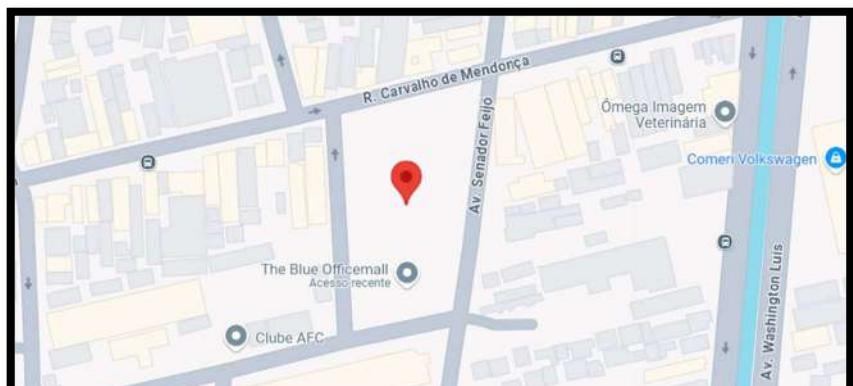
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 232/233.

Em diligência ao imóvel, o locatário do imóvel Sr. Christian Castro, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Entretanto o Sr. Christian não permitiu o registro fotográfico interno do imóvel, vez que no referido imóvel encontra-se instalada a empresa Texas Fire Arms, atuante no seguimento de armas e munições.

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:



FOTOS 02/03



TRECHO DA AVENIDA SENADOR FEIJÓ, ONDE SE ENCONTRA
LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

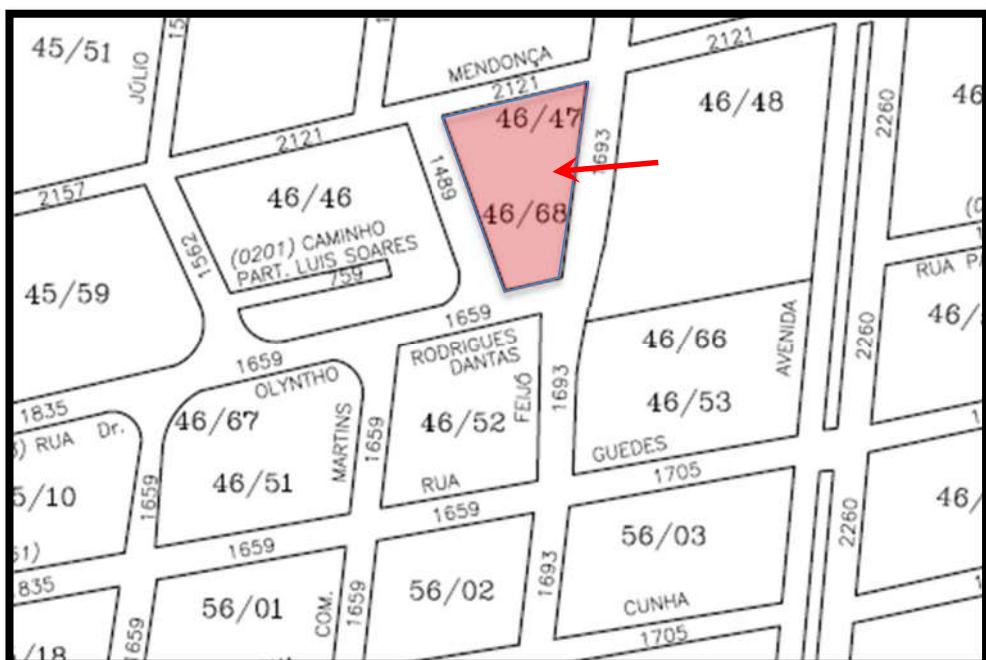
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santos, o imóvel possui a seguinte situação:

Avenida Senador Feijó, nº 686 - Sala nº 1.604.

Condomínio The Blue Officemall - Vila Matias - Santos - SP.

ZONA:	.....	ZI
SETOR:	.....	46
QUADRA:	.....	47
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	.....	46.047.008.403
ÍNDICE FISCAL:	.....	R\$ 1.693,00



Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Senador Feijó nº 686 Apto/Sala 1604 , sob a inscrição imobiliária nº 46.047.008.403 , o valor venal para o exercício de 2025 , de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de R\$ 259.697,19 (Duzentos e Cinquenta e Nove Mil Seiscentos e Noventa e Sete Reais e Dezenove centavos) , sendo R\$ 240.143,04 (Duzentos e Quarenta Mil Cento e Quarenta e Três Reais e Quatro centavos) de valor venal de construção e R\$ 19.554,15 (Dezenove Mil Quinhentos e Cinquenta e Quatro Reais e Quinze centavos) de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: 07/05/2025

Número da certidão: 36414/2025

Código de Controle: L73F.Y44I.K24W.R31W



Término das informações referentes a esta certidão.

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

2.1.3 - ZONEAMENTO

A Zona Intermediária (ZI) de Santos, SP, é uma das áreas definidas pela Lei Complementar nº 1.187/2022, que regula o uso e ocupação do solo na macro área insular do Município. Essa Zona é caracterizada como uma área residencial de média densidade, atualmente em processo de renovação urbana, com o objetivo de incentivar novos modelos de ocupação.

A Zona Intermediária visa promover a renovação urbana, incentivando a diversificação de usos e a qualificação dos espaços públicos e privados. A legislação busca equilibrar a densidade populacional com a infraestrutura disponível, promovendo o desenvolvimento sustentável da região.



2.1.4 -**MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Avenida Senador Feijó, Avenida Washington Luís e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL**2.2.1 - TERRENO**

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas. Cabe ao conjunto comercial nº 1604 a fração ideal de 0,001845 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o empreendimento de uso comercial, Condomínio The Blue Officemall, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio The Blue Officemall, onde está localizado o conjunto avaliado (n.º 1604), constitui-se de prédio comercial contendo: recepção, hall de elevadores, que atende a 19 pavimentos superiores, os quais estão servidos por 8 (oito) elevadores que atendem ao prédio e (2) dois que atendem ao Shopping, e vagas de garagem localizadas nos 4 (quatro) subsolos, com acesso de pedestre e veículos pela Avenida Senador Feijó.

- DA UNIDADE AVALIANDA (sala comercial nº 1604)

A sala comercial nº 1604 está localizado no 16º pavimento do empreendimento denominado Condomínio The Blue Officemall, situado na Avenida Senador Feijó, nº 686, no Bairro Vila Matias, Santos, SP. Contém a área privativa de 48,00 m², a área de uso comum de 45,386 m² perfazendo a área total de 93,386 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001845 do terreno e demais coisas de uso e propriedade e uso comum.

Possui ainda: um banheiro, um depósito, com idade física de 11 anos, podendo ser classificado como "2.1.4 - Escritório Padrão Superior", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de Santos", e enquadra-se na referência "C" - Regular. A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

CLASSE 2 - COMERCIAL / SERVIÇOS / GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO

2.1.4 – Escritório: Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, ajardinadas. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.

Forros: geralmente rebaixados com placas termo acústicas.

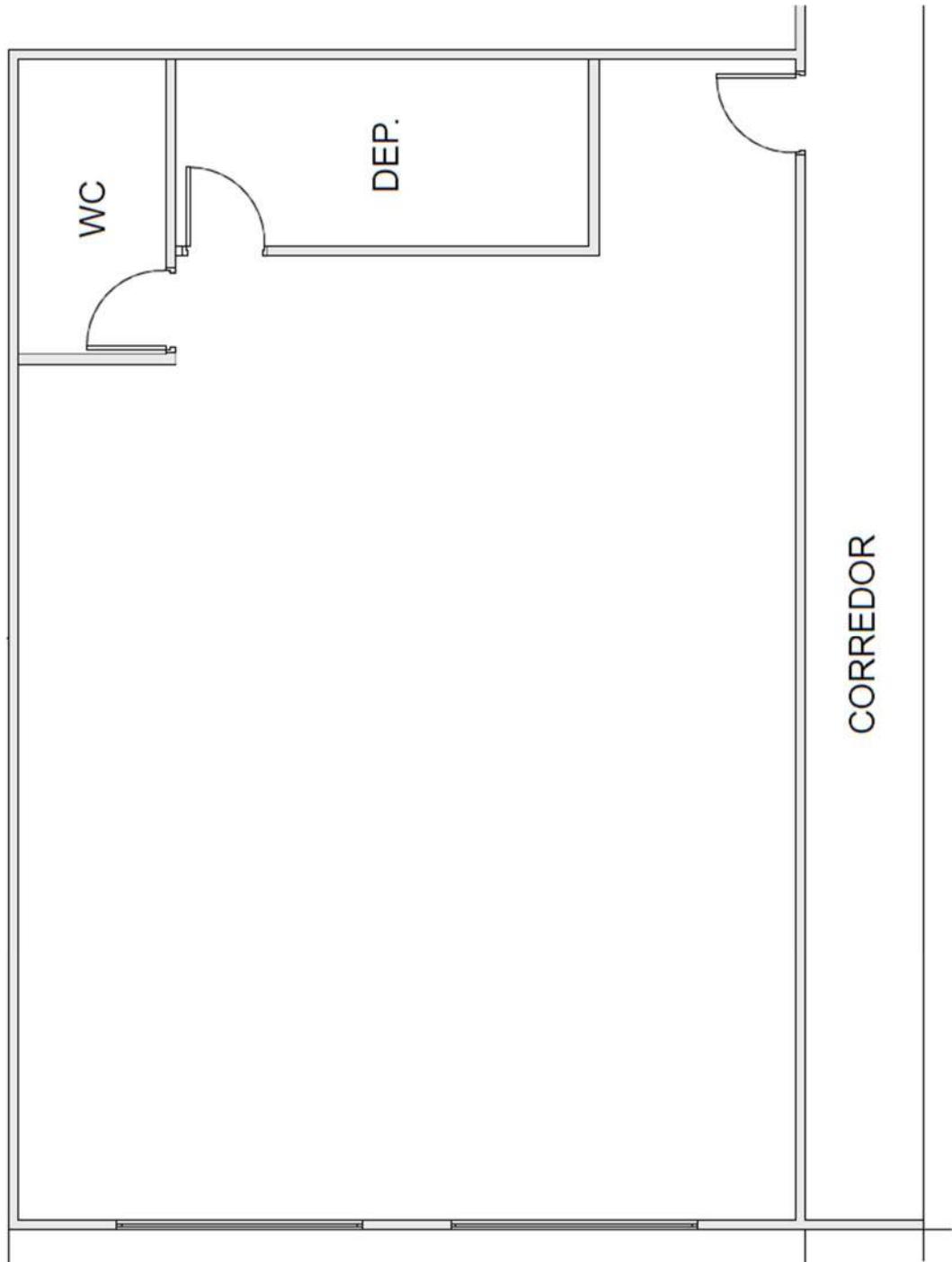
Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente é previsto local para colocação de aparelho de ar condicionado individual, podendo em alguns casos existir sistema de ar condicionado central.



As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

CROQUI

SALA COMERCIAL N° 1604 - CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL



FOTOS 04/05



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 06/07



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 08/09



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 10/11



Avenida Senador Feijó, 686
Sala 1604



Avenida Senador Feijó, 686
Sala 1604

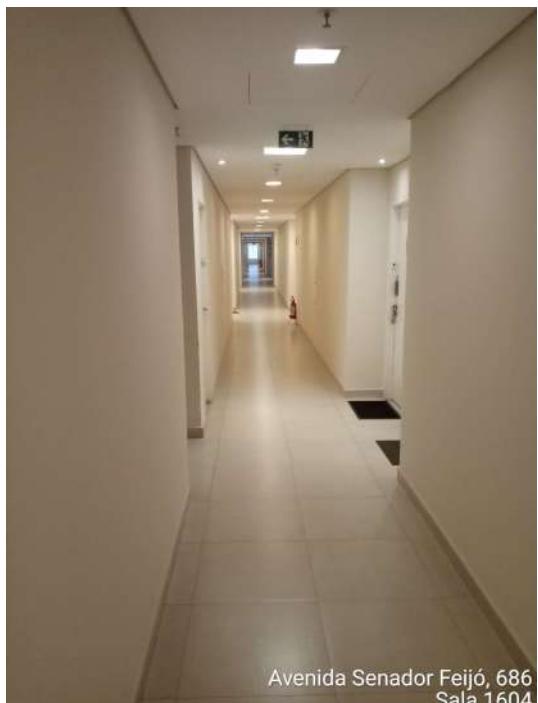
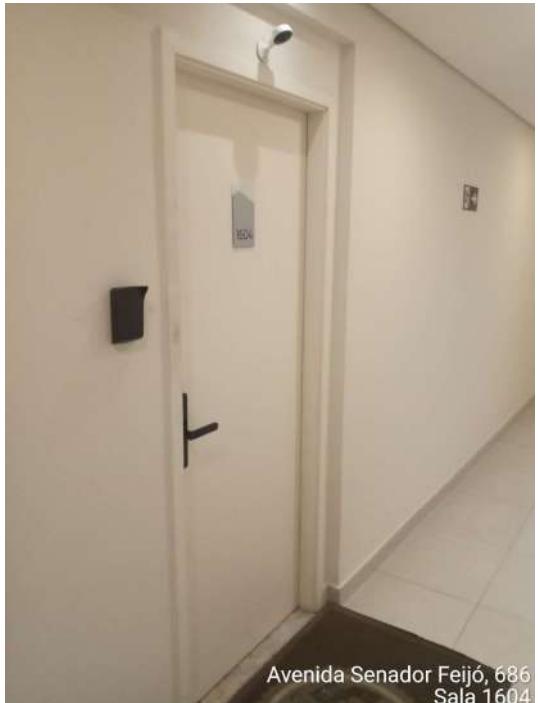
ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 12/13



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

FOTOS 14/15



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL.

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".

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 reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de salas comerciais na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

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 rationalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliado.

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

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa 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".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "**ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR**".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

2.053,66

▲ 0,25%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		Sem elevador
		Com elevador
		Sem elevador
		Com elevador
		Sem elevador
		Com elevador
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico
		Sem elevador
		Com elevador
		Sem elevador
		Com elevador
		Sem elevador
		Com elevador
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{oc}" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{oc} = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação;

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:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação. O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

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

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de salas comerciais 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 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 =	48,00 m ²
ÁREA DE GARAGEM (1 VAGA):	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 7.193,75 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$$VI = [48,00 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times R\$ 7.193,75 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = R\$ 381.268,75$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 381.000,00

(Trezentos oitenta e um mil reais)

MAIO / 2025

(*) Obs.: $V_u = R\$ 7.193,75 / \text{m}^2$ (sete mil, cento e noventa e três reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025
SETOR : QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV ANA COSTA NÚMERO : 254
COMP.: BAIRRO : SANTOS - GONZAGA 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 IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,37 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEF. (k) : 0,71 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	47,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	5,00	TOTAL M ² :	52,00
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

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\$) : 320.000,00 VALOR LOCACÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CASA E JARDINS IMOB SANTOS

CONTATO :

TELEFONE : (13)-32854848

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Flors :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.127,66
OBSOLESCÊNCIA Flobs :	1.277,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.404,97
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2085
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025
SETOR : QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV ANA COSTA NÚMERO : 258
COMP.: BAIRRO: SANTOS - VILA MATHIAS 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 IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	1.00	TESTADA - (ct) m :	1.00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 4,371 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	82,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	5,00	TOTAL M ² :	87,00
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

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\$): 400.000,00 VALOR LOCACÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ELTOM=NAIRES IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (13)-974070619

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.806,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	740,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.545,55
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1275
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 3						
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025			[] UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025			
SETOR :	QIADRA :	INDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : AV SENADOR FEIJÓ				NÚMERO : 686		
COMP. : BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS				CIDADE : SANTOS - SP		
CEP : 11800-000	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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO						
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (AR) M ² : 1.00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00		
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA : plano						
CONSISTÊNCIA : seco						
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório	ESTADO : Reformado	FACE :				
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO : escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	4,37	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEF. (k) : 0,855	EDADE :	11 anos	FRAÇÃO :	0,00	VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M ² : 87,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 10,00	TOTAL M ² : 77,00			
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\$) : 550.000,00	VALOR LOCACÃO (R\$) : 0,00				
IMOBILIÁRIA : LOPES CONCEITO						
CONTATO :						TELEFONE : (13)-22028491
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.388,06	
OBSOLESCENCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.649,25	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000	
VAGAS	-738,81	FT ADICIONAL 04 :	0,00			
		FT ADICIONAL 05 :	0,00			
		FT ADICIONAL 06 :	0,00			



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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA :		SANTOS - SP - 2025		UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025	
SETOR:	QUADRA:	INDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO:	AV SENADOR FEIJÓ		NÚMERO : 686		
COMP.:	BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS		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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M ² :	1,00	TESTADA - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório		ESTADO:	Reformado	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior of elev.		COEF. PADRÃO :	6,37	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEF. (k):	0,856	IDADE :	11 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M ² :	51,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	5,00
				TOTAL M ² :	56,00
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:	Ofera	VALOR VENDA (R\$):	360.000,00	VALOR LOCACÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	R3 REAL ESTATE				
CONTATO:					TELEFONE: (11)-32331410
OBSERVACÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flors:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.352,94
OBSOLESCÊNCIA Flors:	231,56	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.584,50
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	1,0364
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025
SETOR : QIADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV SENADOR FEIJÓ NÚMERO : 686
COMP.: BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS
CEP : CIDADE : SANTOS - SP
UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) M ² :	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	4,37	CONSERVAÇÃO :	c - regular	
COEF. DEF. (k) :	0,895	IDADE :	11 anos	FRAÇÃO :	0,00
VAGAS COB. :	1	TAXA :	0,00	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M ² :	42,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	5,00
		TOTAL M ² : 47,00			

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\$) : 330.000,00 VALOR LOCACÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CASA NOVA MOBILIÁRIA

CONTATO :

TELEFONE: (13)-32238866

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.071,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.071,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025
SETOR : QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV SENADOR FEIJÓ NÚMERO : 686
COMP.: BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS
CEP : CIDADE : SANTOS - SP
UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	1.00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,37 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEF. (k) : 0,895 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	62,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	10,00	TOTAL M ² :	72,00
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	-------	------------------------	-------

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\$) : 510.500,00 VALOR LOCACÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ELTON AYRES MOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (13)-374070619

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Flors :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.410,48
OBSOLESCÊNCIA Flors :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.667,44
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
VAGAS	-741,05	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 7						
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025			UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025			
SETOR : QIADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00			CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : AV SENADOR FEIJÓ			NÚMERO : 686			
COMP.:	BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS		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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (AR) M ² :	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório		ESTADO : Reformado	FACE :		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO : escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :		4,37	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEF. (k) :	0,856		IDADE : 11 anos	FRAÇÃO :	0,00	
VAGAS COB. :	0,00		TAXA :	0,00	VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M ² :	51,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	5,00	
			TOTAL M ² : 56,00			
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 :	Ofera	VALOR VENDA (R\$) :	360.000,00	VALOR LOCACÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	SANTOS DIGITAL IMÓVEIS					
CONTATO :						
OBSERVAÇÃO :						TELEFONE : (13)-974131837
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Flors :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.352,94	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	231,56	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.584,50	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0364	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00			
		FT ADICIONAL 05 :	0,00			
		FT ADICIONAL 06 :	0,00			





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025
SETOR : QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV SENADOR FEIJÓ NÚMERO : 486
COMP.: BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS
CEP : CIDADE : SANTOS - SP
UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,37 | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparada simples
COEF. DEP. (k) : 0,856 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	52,00	ÁREA COMUM M ² :	0,00	GARAGEM M ² :	5,00	TOTAL M ² :	57,00
-------------------------------	-------	-----------------------------	------	--------------------------	------	------------------------	-------

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\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RANGER MOVEIS SEGUROS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-981850284

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Flac.:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.230,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs.:	227,10	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.457,87
PADRÃO Fp.:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	1,0364
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025			UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025		
SETOR :	QIADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV SENADOR FEIJÓ				NÚMERO : 686	
COMP. : BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS				CIDADE : SANTOS - SP	
CEP : 11800-000	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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (AR) M ² : 1.00	TESTADA (cf) m : 1,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00			
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não			
TOPOGRAFIA : plano					
CONSISTÊNCIA : seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório	ESTADO : Reformado	FACE :			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	4,37	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEF. (k) : 0,855	EDADE : 11 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. : 1	VAGAS DESCOB. : 0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M ² : 49,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 5,00	TOTAL M ² : 54,00		
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\$) : 478.000,00	VALOR LOCACÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA : RANGER MOVEIS SEGUROS					
CONTATO :	TELEFONE: (13)-981850284				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.779,59
OBSOLESCENCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.779,59
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA :		SANTOS - SP - 2025	UTILIZADO DATA DA PESQUISA :		06/05/2025
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO:	AV SENADOR FEIJÓ				NÚMERO : 686
COMP.:	BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS				CIDADE : SANTOS - SP
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> IV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M ² :	1.00	TESTADA - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior of elev.	COEF. PADRÃO :	6,37	CONSERVAÇÃO :	c - regular	
COEF. DEF. (k) :	0,895	IDADE :	11 anos	FRAÇÃO :	0,00
VAGAS COB. :	0,00	TAXA :	0,00	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M ² :	84,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	10,00
				TOTAL M ² :	94,00
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 :	Ofera	VALOR VENDA (R\$) :	780.000,00	VALOR LOCACÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	RANGER MOVEIS SEGUROS				
CONTATO :				TELEFONE :	(13)-981850284
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flors :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.357,14
OBSOLESCÊNCIA Flors :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.521,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
VAGAS	-835,71	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025
SETOR : QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV SENADOR FEIJÓ
COMP.: BAIRRO : SANTOS - VILA MATHIAS
CEP : CIDADE : SANTOS - SP
UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	1.00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,37 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEF. (k) : 0,895 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	88,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	10,00	TOTAL M ² :	78,00
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	-------	------------------------	-------

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\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : FERRETTI LITORAL

CONTATO :

TELEFONE : (11)-997283424

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Flors :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.742,65
OBsolescência Flors :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.968,38
Padrão Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
VAGAS	-774,26	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025
SETOR : QIADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV WASHINGTON LUIZ NÚMERO : 316
COMP.: BAIRRO: SANTOS - GONZAGA
CEP: UF: SP CIDADE: SANTOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) M ² :	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :	4,37	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEF. (k) :	0,904	IDADE :	10	anos FRAÇÃO :	0,00
VAGAS COB. :	1	TAXA :	0,00	VAGAS DESCOB. :	0
A. PRIVATIVA M ² :	45,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	5,00
				TOTAL M ² :	50,00

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\$): 458.000,00 VALOR LOCACÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : R3 REAL ESTATE

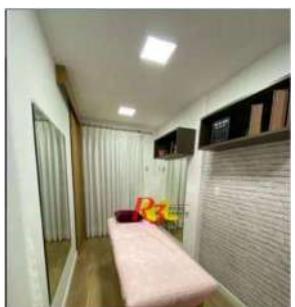
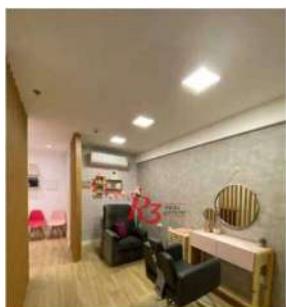
CONTATO :

TELEFONE: (13)-32331410

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.160,00
OBsolescência Fobs :	-72,96	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.087,04
Padrão Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9920
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCritIVA

DESCRICAÇÃO: SANTOS-0006034-98.2023.8.26.0223

DATA: 07/05/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO:

SANTOS SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	AV ANA COSTA ,254	6.127,66	7.404,97	1.2085
<input checked="" type="checkbox"/>	AV ANA COSTA ,258	5.806,45	6.546,55	1.1275
<input checked="" type="checkbox"/>	AV SENADOR FEIJÓ ,686	7.388,06	6.649,25	0.9000
<input checked="" type="checkbox"/>	AV SENADOR FEIJÓ ,686	6.352,94	6.584,50	1.0364
<input checked="" type="checkbox"/>	AV SENADOR FEIJÓ ,686	7.071,43	7.071,43	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/>	AV SENADOR FEIJÓ ,686	7.410,48	6.669,44	0.9000
<input checked="" type="checkbox"/>	AV SENADOR FEIJÓ ,686	6.352,94	6.584,50	1.0364
<input checked="" type="checkbox"/>	AV SENADOR FEIJÓ ,686	6.230,77	6.457,87	1.0364
<input checked="" type="checkbox"/>	AV SENADOR FEIJÓ ,686	8.779,59	8.779,59	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/>	AV SENADOR FEIJÓ ,686	8.357,14	7.521,43	0.9000
<input checked="" type="checkbox"/>	AV SENADOR FEIJÓ ,686	7.742,65	6.968,38	0.9000
<input checked="" type="checkbox"/>	AV WASHINGTON LUIZ ,316	9.160,00	9.087,04	0.9920

Walmir Pereira Modotti

fls. 309

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



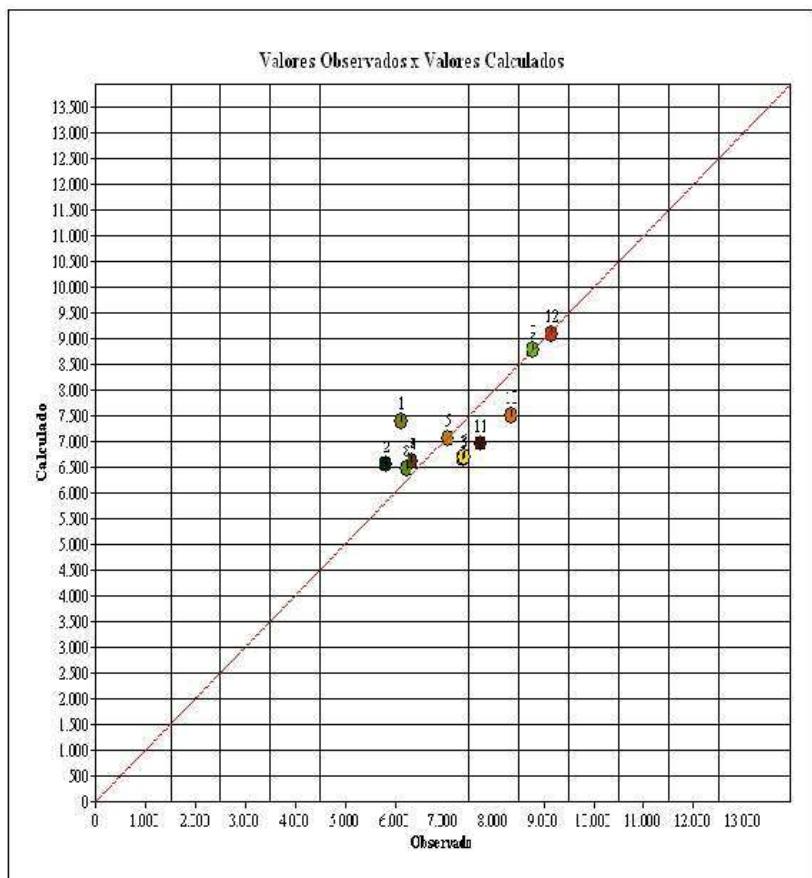
GenAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.127,66	7.404,97
2	5.806,45	6.546,55
3	7.388,06	6.649,25
4	6.352,94	6.584,50
5	7.071,43	7.071,43
6	7.410,48	6.669,44
7	6.352,94	6.584,50
8	6.230,77	6.457,87
9	8.779,59	8.779,59
10	8.357,14	7.521,43
11	7.742,65	6.968,38
12	9.160,00	9.087,04



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : AV. SANADOR FEIJÓ 686 VILA MATHIAS SANTOS - SP
 Cliente : ANTONIO BERTHOLDO DE CASTRO NETO
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 53,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.231,68
 Desvio Padrão : 1.108,67
 - 30% : 5.062,17
 + 30% : 9.401,18

Coeficiente de Variação : 15,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.193,75
 Desvio Padrão : 883,76
 - 30% : 5.035,62
 + 30% : 9.351,87

Coeficiente de Variação : 12,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12			
1	Carac. do imóvel avaliado	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 todos 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\$): 7.193,75

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.193,75000

VALOR TOTAL (R\$) : 381.268,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.846,02

INTERVALO MÁXIMO : 7.541,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.846,02

INTERVALO MÁXIMO : 7.541,48

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 por **ANTÔNIO BERTHOLDO DE CASTRO NETO**, em face de **HÉLIO CÁSSIO ARBEX DE CASTRO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 52.969, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP
Sala comercial nº 1604, localizada no 16º andar do Condomínio
The Blue Officemall, situado na Avenida Senador Feijó, nº 686

Vila Matias, Santos, São Paulo

R\$ 381.000,00

(Trezentos oitenta e um mil reais)



MAIO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 47 (quarenta e sete) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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 Pùblico 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.

Guarujá, 07 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D