



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP.**

**AUTOS Nº: 0004488-68.2017.8.26.0562**

**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**, engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO COLÔMBIA**, em face de **ESPÓLIO DE SILVIO BARAZAL NEVES E OUTRO**, 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 localizado na: **Rua Luiz Marques Gaspar, Nº 49, Apartamento 306, 3º Andar, Condomínio Colômbia, Aparecida, Santos - SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Santos, 29 de agosto de 2.018.

**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA/SP: 5.063.173.950**

## **RESUMO**

**VALOR DO IMÓVEL**  
**R\$ 208.400,00**  
**(Duzentos e oito mil e quatrocentos reais)**  
**Válido para setembro de 2.018.**



**Vista da fachada do Condomínio Colômbia.**

## **I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo refere-se uma ação nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO COLÔMBIA**, em face de **ESPÓLIO DE SILVIO BARAZAL NEVES E OUTRO**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP, AUTOS Nº: 0004488-68.2017.8.26.0562**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

**Rua Luiz Marques Gaspar, nº 49, Apartamento 306, 3º Andar, Condomínio Colômbia, integrante do Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco, Aparecida, Santos - SP, está matriculado sob nº 15.748, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos - SP.**

## **II – VISTORIA**

### **II.1 - DA VISTORIA IN LOCO**

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 26 de julho de 2.018 às 11:30 horas, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil, conforme ANEXO 1, os serviços foram acompanhados pelo Sr. Daniel Vicente, sendo que a Signatária não logrou êxito em adentrar no imóvel avaliando, pois não foi atendida pelos Réus.

### **II.2 - LOCAL**

#### **II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão situa-se na:

- ✓ **Rua Luiz Marques, nº 49, Apartamento 306, 3º Andar, Condomínio Colômbia, integrante do Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco, Aparecida, Santos - SP, no quarteirão completado pelas vias: Rua Alexandre Martins, Rua Alameda Ernesto de Melo Júnior e Rua Vergueiro Steidel.**

#### **II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona da Orla (ZO).

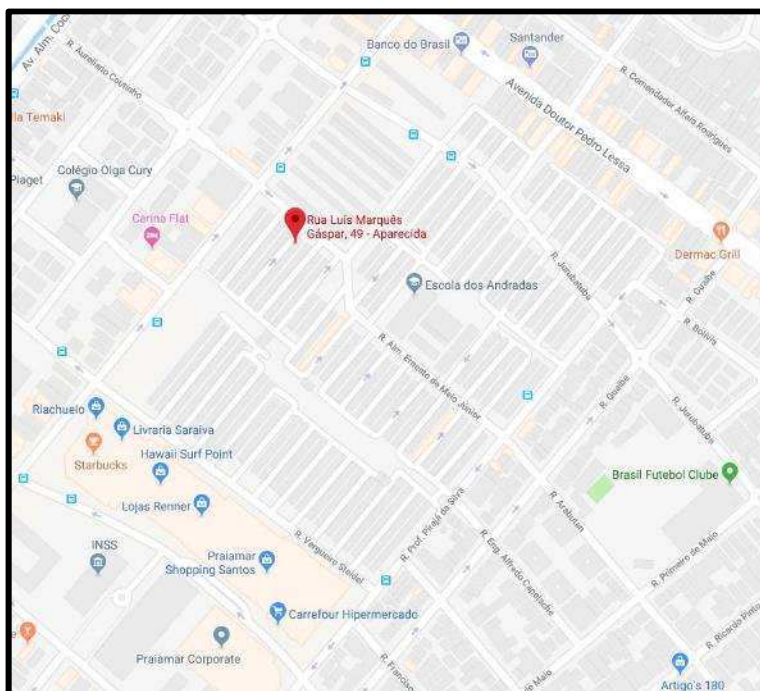
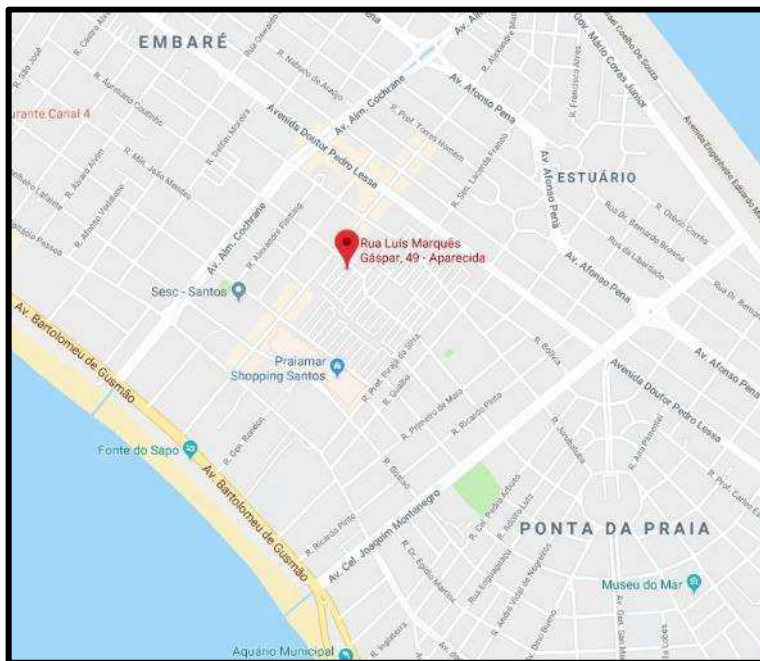




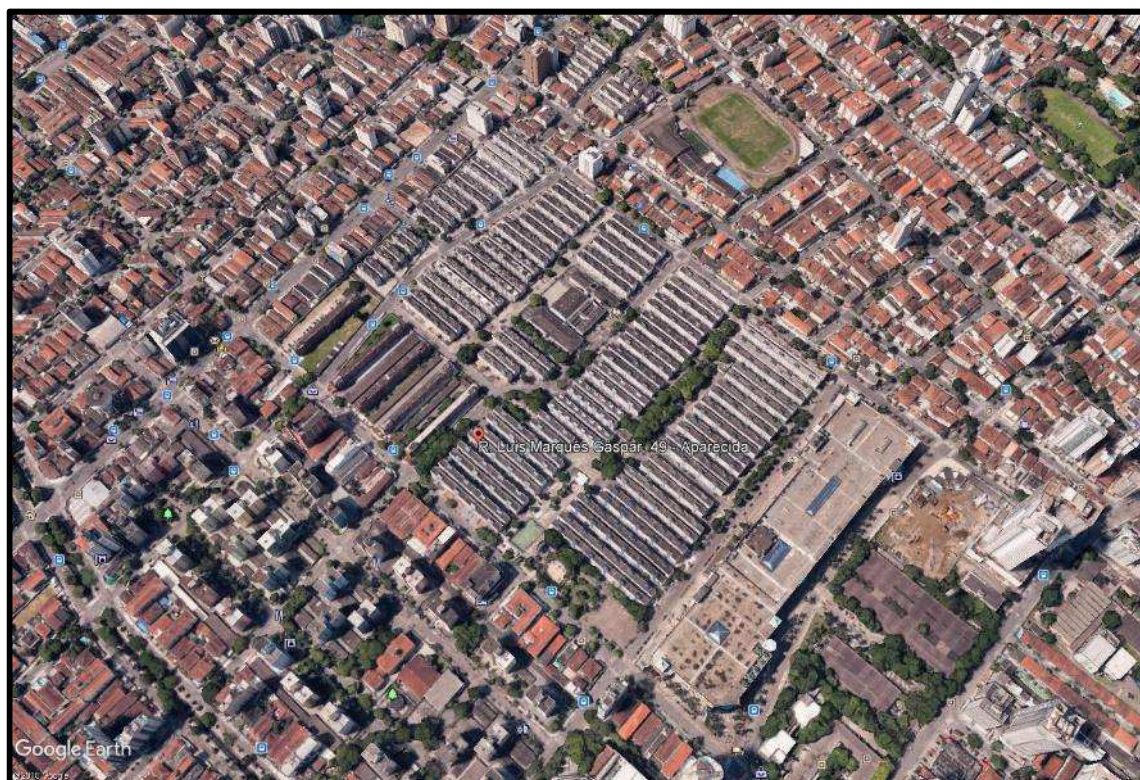
# Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o Google Maps ilustra a localização do imóvel.



A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.





## **II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo.

## **II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado no bairro da Aparecida, Santos – SP.

A ocupação residencial é caracterizada por edifícios e casas, de padrão construtivo simples a superior, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos mercados, padarias, lojas diversas, dentre outros.

## **II.3 - DO IMÓVEL**

### **II.3.1 - TERRENO**

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.



### **II.3.2 - BENFEITORIAS:**

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se um Edifício residencial de apartamentos de padrão simples.

#### **- DO EDIFÍCIO**

O Condomínio onde está localizado o imóvel avaliando, constitui-se de 5 prédios de uso residencial, com 4 pavimentos cada.

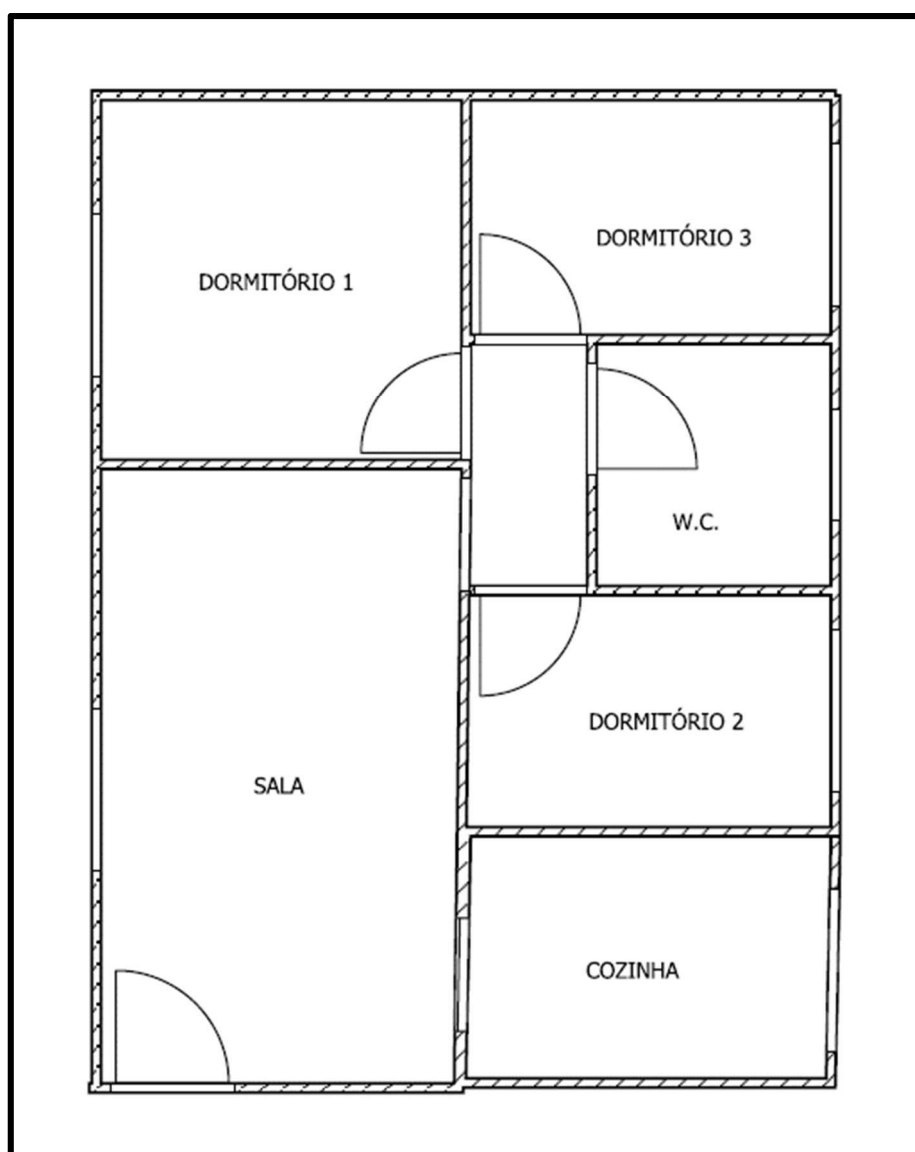
#### **- DA UNIDADE AVALIANDA**

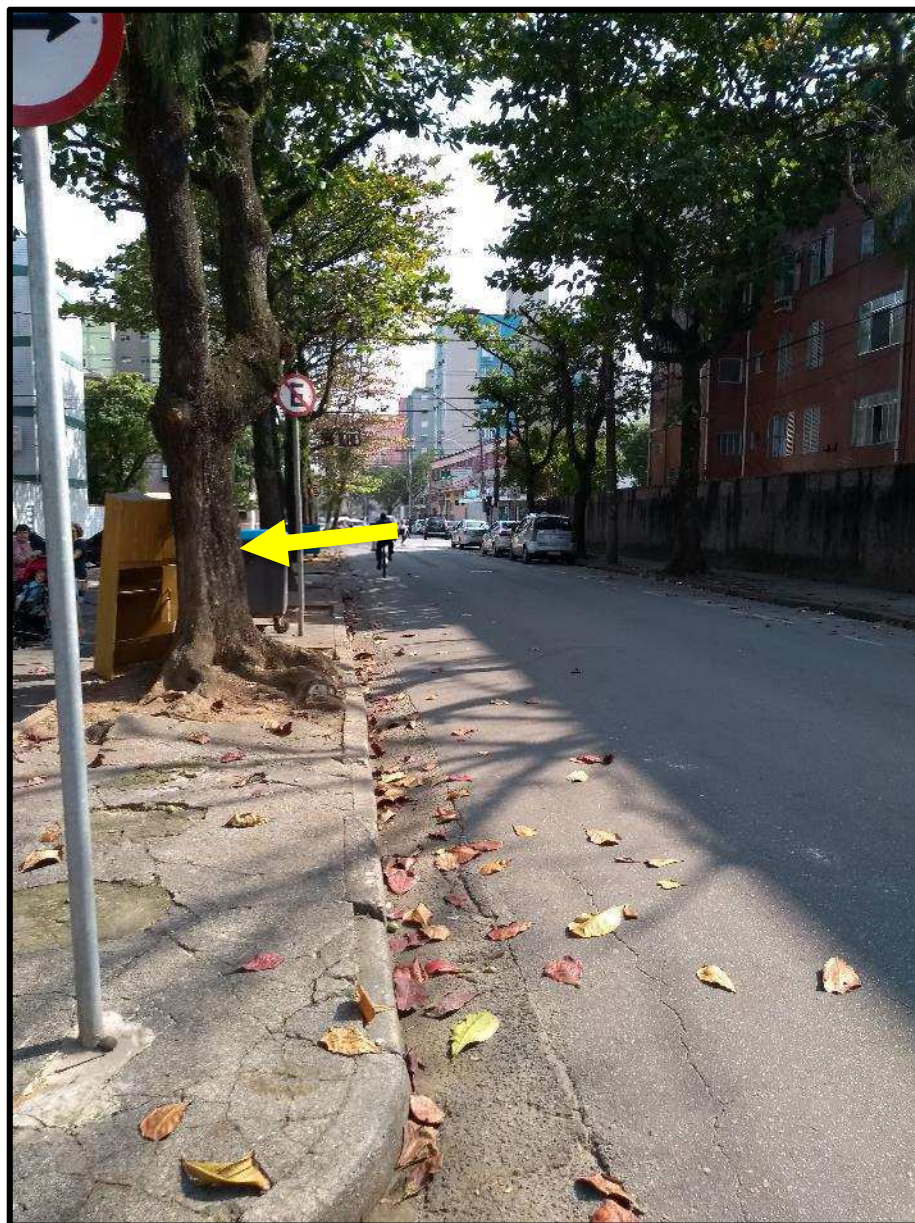
O apartamento nº 306, objeto da presente avaliação, está localizado no 3º andar, possuindo uma área privativa de 70,48m².

A unidade possui 2 dormitórios, 1 banheiro, sala de estar, cozinha e área de serviço. Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade 40 anos, podendo ser classificado como "Apartamento padrão Simples" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas do Condomínio Colômbia, e do apartamento, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

**Croqui do imóvel avaliando.**

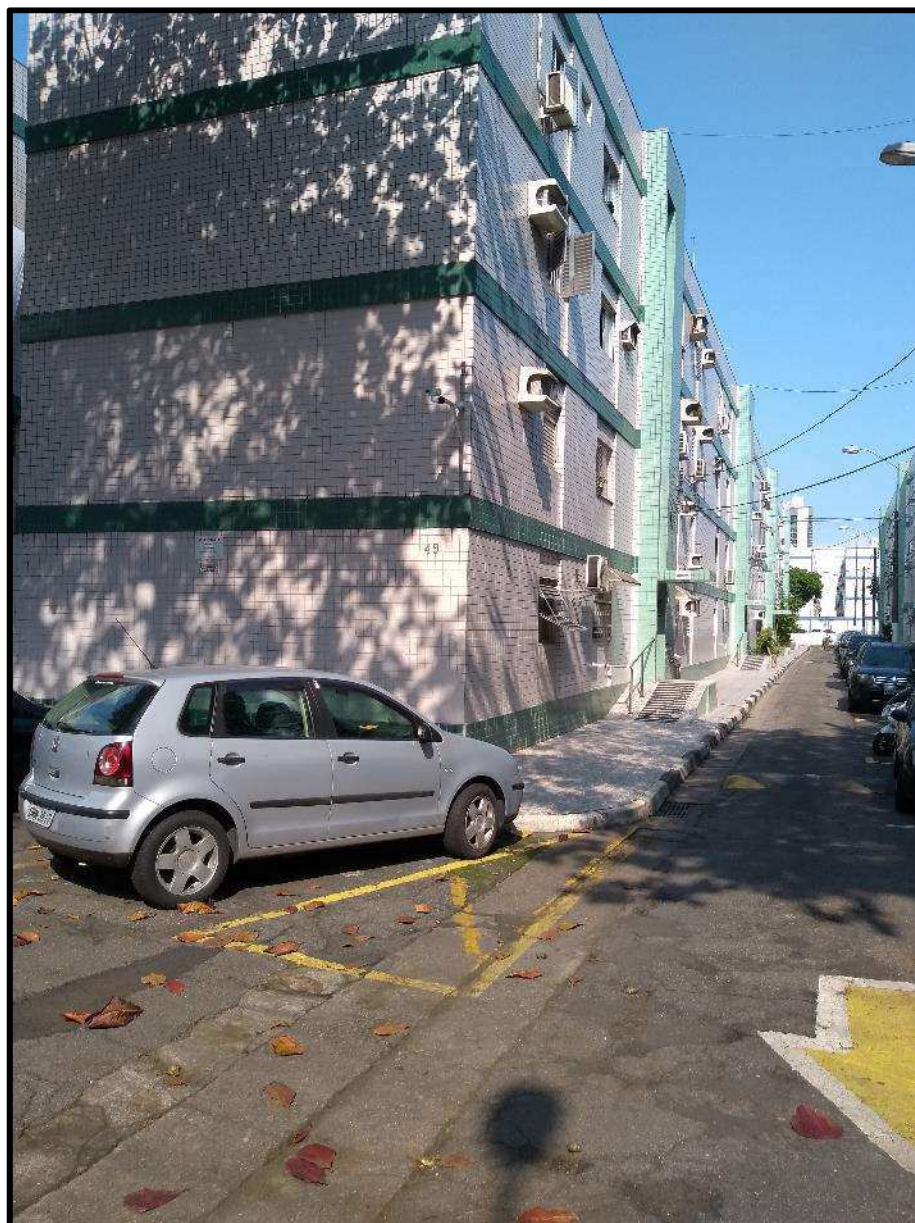


**FOTO 01**

VISTA PARCIAL DA RUA LUIZ MARQUES GASPAR, ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO, A ESQUERDA DE QUEM DA MENCIONADA RUA O OBSERVA.



**FOTO 02**



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO COLÔMBIA.



**FOTO 03**



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO COLÔMBIA.

**FOTO 04**



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

### **III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "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 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP".

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

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

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



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:

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

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

**E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade de São Paulo.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo



realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**D) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:** Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

$foc = R + K (1 - R)$ , sendo:

foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

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

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.



Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

## **IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

### **IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

$$\mathbf{V_u = R\$ 2.957,00/m^2}$$

OBS: O valor unitário de R\$ 2.957,00/m<sup>2</sup> (dois mil, novecentos e cinquenta e sete reais por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir.



# Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																										
<b>DADOS DA FICHA 1</b>																																										
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/08/2018																																								
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:																																							
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>																																										
ENDEREÇO: RUA LUIZ MARQUES GASPAR		NÚMERO: 49																																								
COMP.: COD. 1060	BAIRRO: APARECIDA	CIDADE: SANTOS - SP																																								
CEP: 11040-040	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 checked="" 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:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00																																							
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular																																							
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00																																							
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não																																							
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>																																										
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original																																							
CARACTERÍSTICAS		FACE:																																								
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,266																																							
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 M²:	85,00	ÁREA COMUM M²:	0,00																																							
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	85,00																																							
<b>EDIFÍCIO</b>																																										
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0																																							
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0																																							
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0																																							
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0																																							
PISCINA:	0	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\$):	265.000,00																																							
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA:	OHL IMOBILIÁRIA																																							
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-32713779																																							
OBSERVAÇÃO:																																										
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th> <th>FATORES ADICIONAIS</th> <th>VALORES/VARIAÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOCALIZAÇÃO Floc:</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL01:</td> <td>0,00</td> <td>VALOR UNITÁRIO:</td> <td>2.805,88</td> </tr> <tr> <td>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</td> <td>-82,07</td> <td>FT ADICIONAL02:</td> <td>0,00</td> <td>HOMOGENEIZAÇÃO:</td> <td>2.723,81</td> </tr> <tr> <td>PADRÃO Fp:</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL03:</td> <td>0,00</td> <td>VARIAÇÃO:</td> <td>0,9707</td> </tr> <tr> <td>VAGAS</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL04:</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>FT ADICIONAL05:</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>FT ADICIONAL06:</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.805,88	OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-82,07	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.723,81	PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9707	VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00					FT ADICIONAL05:	0,00					FT ADICIONAL06:	0,00		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																																								
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.805,88																																					
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-82,07	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.723,81																																					
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9707																																					
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00																																							
		FT ADICIONAL05:	0,00																																							
		FT ADICIONAL06:	0,00																																							



**Maíra M. Modotti**  
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 2					
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/08/2018		
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: RUA LUIZ MARQUES GASPAR			NÚMERO: 49		
COMP.: COD. AP1299	BAIRRO: APARECIDA		CIDADE: SANTOS - SP		
CEP: 11040-040	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 checked="" 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:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+)		COEF. PADRÃO: 1,500		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 M²:	85,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 85,00
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				SUPERIORES:	0
				PISCINA:	0
				APTO/ANDAR:	0
				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\$):	285.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	RHEMA IMÓVEIS				
CONTATO:	STORIAIMÓVEIS				
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (13)-32713779				
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.017,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-88,27	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.552,78
PADRÃO Fp:	-376,60	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8459
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		





**Maíra M. Modotti**  
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/08/2018	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: RUA LUIZ MARQUES GASPAR		NÚMERO: 49	
COMP.: COD. AP1235	BARRO: APARECIDA	CIDADE: SANTOS - SP	
CEP: 11040-040	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 checked="" 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 (At) M²: 1,00	TESTADA - (ct) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,266	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 M²: 68,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 68,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	PISCINA: 0
			APTO/ANDAR: 0
			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\$): 260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: RHEMA IMÓVEIS			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-32270909		
OBSERVAÇÃO:			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.441,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-100,66	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.340,52
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9707
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	



# Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																											
<b>DADOS DA FICHA</b> 4																																											
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/08/2018																																									
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:																																								
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>																																											
ENDEREÇO: RUA LUIZ MARQUES GASPAR		NÚMERO: 49																																									
COMP.: COD. AP1393	BAIRRO: APARECIDA	CIDADE: SANTOS - SP																																									
CEP: 11040-040	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 checked="" 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:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00																																								
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular																																								
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00																																								
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não																																								
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>																																											
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original																																								
CARACTERÍSTICAS		FACE:																																									
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	1,500																																								
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 M²:	70,00	ÁREA COMUM M²:	0,00																																								
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	70,00																																								
<b>EDIFÍCIO</b>																																											
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0																																								
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0																																								
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0																																								
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0																																								
PISCINA:	0	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\$):	290.000,00																																								
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																																										
IMOBILIÁRIA:	RHEMA IMÓVEIS																																										
CONTATO:		TELEFONE: (13)-32270909																																									
OBSERVAÇÃO:																																											
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th> <th>FATORES ADICIONAIS</th> <th colspan="2">VALORES/VARIAÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOCALIZAÇÃO Floc:</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL 01:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</td> <td>-109,06</td> <td>FT ADICIONAL 02:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>PADRÃO Fp:</td> <td>-465,33</td> <td>FT ADICIONAL 03:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>VAGAS</td> <td>0,00</td> <td>FT ADICIONAL 04:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>FT ADICIONAL 05:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>FT ADICIONAL 06:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>VALOR UNITÁRIO:</td> <td>3.728,57</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>HOMOGENEIZAÇÃO:</td> <td>3.154,18</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>VARIAÇÃO:</td> <td>0,8459</td> </tr> </tbody> </table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-109,06	FT ADICIONAL 02:	0,00	PADRÃO Fp:	-465,33	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:	3.728,57			HOMOGENEIZAÇÃO:	3.154,18			VARIAÇÃO:	0,8459
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																																									
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00																																								
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-109,06	FT ADICIONAL 02:	0,00																																								
PADRÃO Fp:	-465,33	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:	3.728,57																																								
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.154,18																																								
		VARIAÇÃO:	0,8459																																								



# Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 5					
NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/08/2018			
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: RUA LUIZ MARQUES GASPAR		NÚMERO: 49			
COMP.: COD. 272	BARRO: APARECIDA	CIDADE: SANTOS - SP			
CEP: 11040-040	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 checked="" 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: 1,00	TESTADA - (ct) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+)	COEF. PADRÃO: 1,500	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 m²: 72,00	ÁREA COMUM m²: 0,00	GARAGEM m²: 0,00	TOTAL m²: 72,00		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0		
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0		
			PISCINA: 0		
			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\$): 285.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
MOBILIÁRIA: MYLENE DELFIN FERREIRA					
CONTATO:	TELEFONE: (13)-981945224				
OBSERVAÇÃO:					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.562,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-104,20	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.013,70
PADRÃO Fp:	-444,60	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8459
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00		
		FT ADICIONAL05:	0,00		
		FT ADICIONAL06:	0,00		



# Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
<b>DESCRIÇÃO:</b> APARTAMENTO EM APARECIDA	<b>DATA:</b> 28/08/2018
<b>EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:</b> IBAPE-SP - 2018 - SANTOS - SP	
<b>FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:</b> 0,9	<b>PARCELA DE BENEFITORIA:</b> 0,8
<b>OBSERVAÇÃO:</b>	
<b>FATORES</b>	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	<b>Idade</b> 40 <b>Estado de Conservação</b> D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	<b>Vagas</b> 1 <b>Acréscimo</b> 0



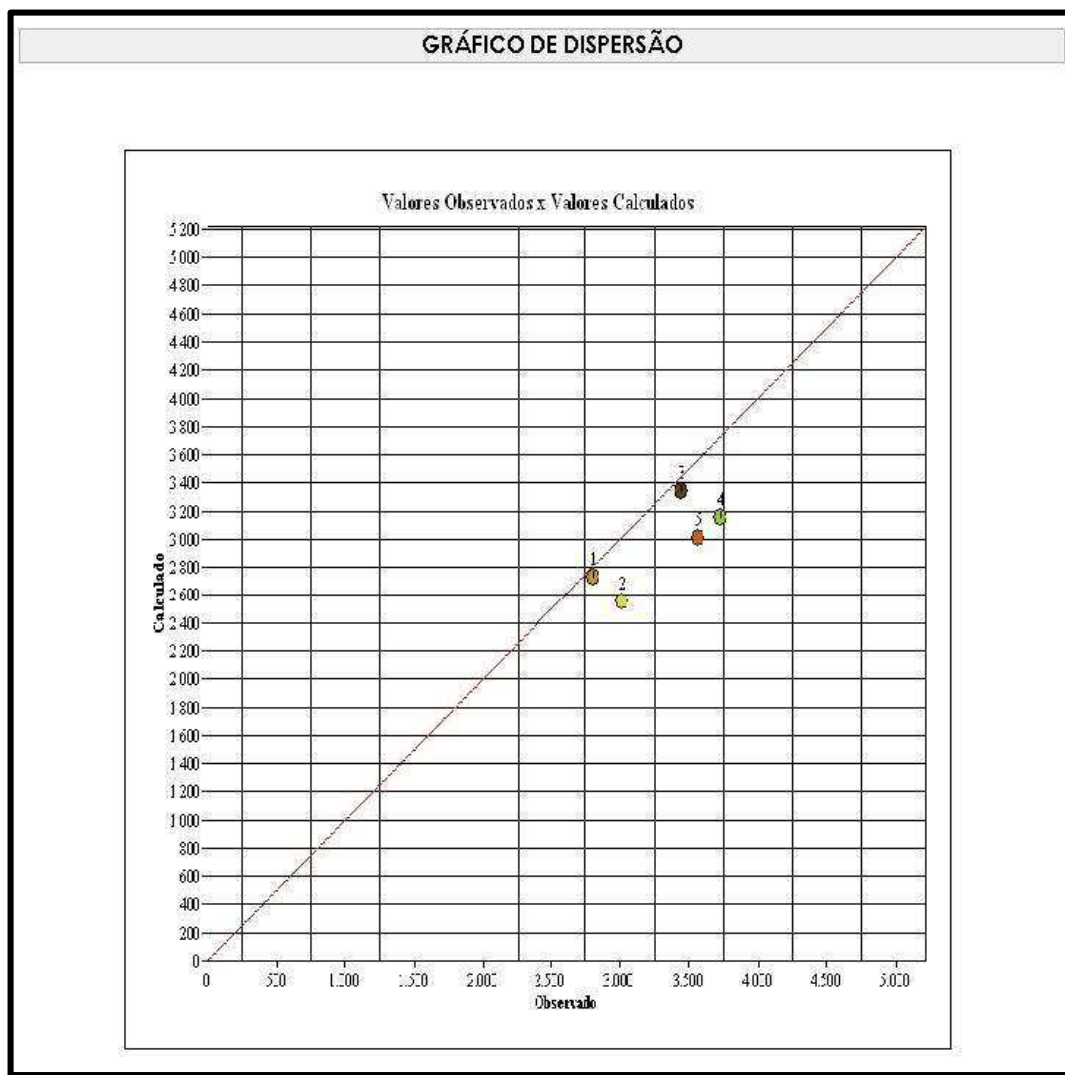


# Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA LUIZ MARQUES GASPAR ,49	2.805,88	2.723,81	0,9707
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA LUIZ MARQUES GASPAR ,49	3.017,65	2.552,78	0,8459
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA LUIZ MARQUES GASPAR ,49	3.441,18	3.340,52	0,9707
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA LUIZ MARQUES GASPAR ,49	3.728,57	3.154,18	0,8459
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA LUIZ MARQUES GASPAR ,49	3.562,50	3.013,70	0,8459

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	2.805,88	2.723,81
2	3.017,65	2.552,78
3	3.441,18	3.340,52
4	3.728,57	3.154,18
5	3.562,50	3.013,70



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>							
Tipo : Apartamento		Local : RUA LUIZ MARQUES GASPAR 49 APTO 306 APARECIDA SANTOS - SP			Data : 28/08/2018		
Cliente : AVALIAÇÃO JUDICIAL							
Área terreno m² : 1,00		Edificação m² : 70,48		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
<b>VALORES UNITÁRIOS</b>			<b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>				
Média Unitários : 3.311,16			Média Unitários : 2.957,00				
Desvio Padrão : 385,93			Desvio Padrão : 318,97				
- 30% : 2.317,81			- 30% : 2.069,90				
+ 30% : 4.304,50			+ 30% : 3.844,10				
Coeficiente de Variação : 11,6600			Coeficiente de Variação : 10,7900				
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	P	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II</b>							
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>							
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.957,00							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.957,00000			VALOR TOTAL (R\$): 208.409,36				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 2.738,32			INTERVALO MÍNIMO : 2.738,32				
INTERVALO MÁXIMO : 3.175,68			INTERVALO MÁXIMO : 3.175,68				
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>							
GRAU DE PRECISÃO: III							

## **IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$S = 70,48 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$VU = \text{R\$ } 2.957,00/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times VU$$

$$VI = 70,48 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.957,00/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 208.409,36$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 208.400,00**

**(Duzentos e oito mil e quatrocentos reais)**

**Válido para setembro de 2.018.**



## V. - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Luiz Marques Gaspar, N° 49, Apartamento 306, 3° Andar, Condomínio Colômbia, Aparecida, Santos - SP**, objeto de avaliação nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO COLÔMBIA**, em face de **ESPÓLIO DE SILVIO BARAZAL NEVES E OUTRO**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP, AUTOS N°: 0004488-68.2017.8.26.0562**, é de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 208.400,00**

**(Duzentos e oito mil e quatrocentos reais)**

**Válido para setembro de 2.018.**

## VI. - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 36 (trinta e seis) folhas digitadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pela Perita Judicial.

Acompanha o presente laudo, o seguinte anexo:

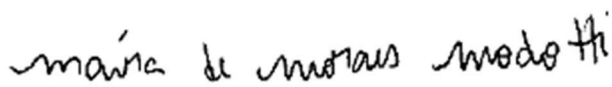
ANEXO I = Aviso de Vistoria.

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/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Santos, 29 de agosto de 2.018.



**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**

**CREA/SP: 5.063.173.950**

A N E X O - I  
AVISO DE VISTORIA



São Paulo, 16 de julho de 2.018.

Prezado Dr. José Eduardo de Barros Mello  
Fone/Fax: (13) 3234-4136  
E-mail: [m-custodia@uol.com.br](mailto:m-custodia@uol.com.br)

Ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0004488-68.2017.8.26.0562

Vara: 2ª Vara Cível da Comarca de Santos

Ação: Cumprimento De Sentença

Autora: Condomínio Colômbia

Ré: Espólio de Silvio Barazal Neves e outro

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no **dia 26 de julho de 2.018, às 11:30 horas**, na Luiz Marques Gaspar, nº 49, Apto 306, Aparecida, Santos – SP, imóvel objeto da presente lide, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**

**CREA/SP: 5.063.173.950**