
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CIVIL DA
COMARCA DE SÃO VICENTE**

PROCESSO : **0008345-96.2021.8.26.0590**
CARTÓRIO : 4ª Vara Cível de São Vicente
AÇÃO : **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
REQTE. : **Condominio Edificio Nova Esperança**
REQDO. : **Ailton Carlos Bispo de Santana**

ARMANDO SÉRGIO RICCIOTTI RODRIGUES,
Engenheiro Industrial Mecânico, CREA-SP 060.139.1598,
perito judicial nomeado por V. Exa. nos autos em epígrafe,
após haver procedido aos estudos e às diligências que se
fizeram necessários ao cumprimento do honroso encargo,
vem apresentar a V. Exa. o seguinte

L A U D O

SUMÁRIO

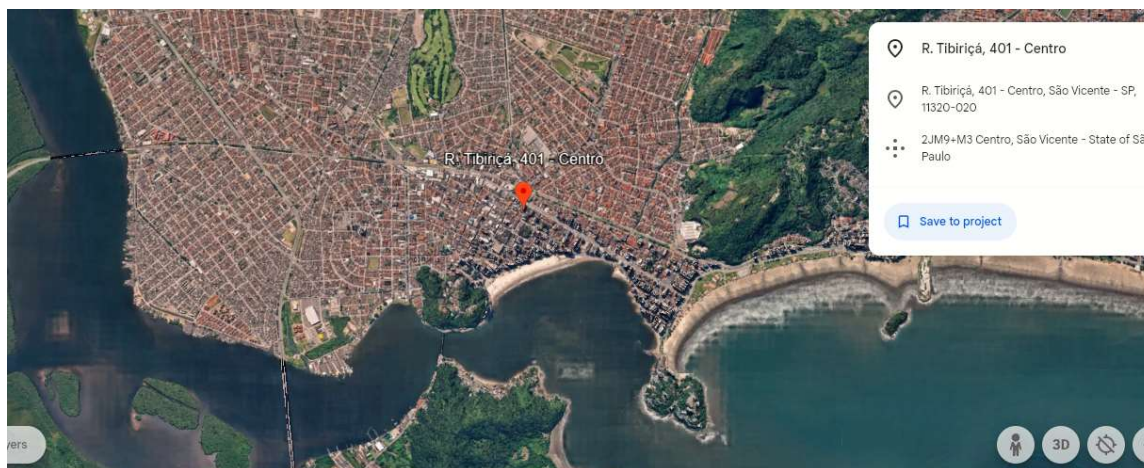
1. Objetivo
2. Localização e Caracterização do Imóvel
3. Vistoria
4. Metodologia Utilizada
5. Determinação do Valor
6. Conclusão
7. Encerramento
8. Cópia da ART

1. OBJETIVO

Visa o perito, com o presente laudo, apurar o valor de mercado atual dos bens indicados para penhora as *fls.52* do processo referenciado, no caso um imóvel, localizado no Condomínio Edifício Nova Esperança em São Vicente.

2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

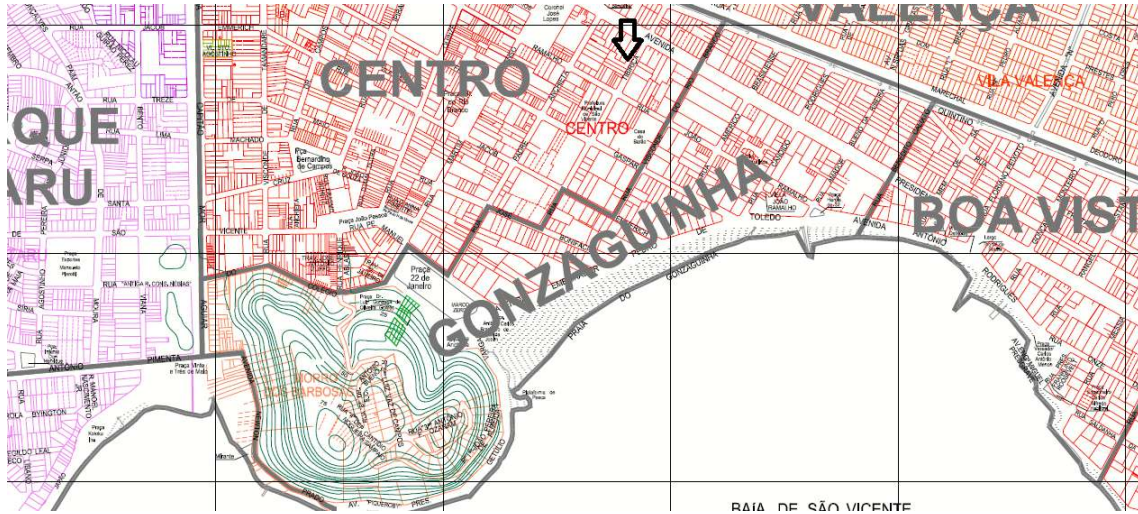
O imóvel descrito como sendo o apartamento residencial nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Condomínio Edifício Nova Esperança, na Rua Tibiriçá, nº 401, bairro Centro, perímetro urbano da comarca de São Vicente, CEP.: 11320-020.



Vista aérea com localização do imóvel – fonte: Google Earth.

O imóvel está situado a 200 metros do Shopping Brisamar, 450 metros da praia do Gonzaguinha, 2 km da Ilha Porchat, 2,3 km do acesso à Rodovia dos Imigrantes e 2,6 km da divisa de Santos com São Vicente - lado praia, (distâncias medidas em linha reta).

A via de acesso ao Condomínio Edifício Nova Esperança é pavimentada com asfalto, calçadas e sarjetas, servida pelos seguintes melhoramentos públicos: água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e fácil acesso ao transporte público. O local apresenta características predominantemente residenciais, porém, no bairro também podem ser encontradas, padarias, bares, bancos, farmácias, academia, posto de gasolina, escola, shopping center, lojas/conveniências e minimercado.



Localização do condomínio na Planta de Abairramento da Prefeitura Municipal de São Vicente.

Segundo o Plano Diretor do Município de São Vicente, o condomínio está dentro da Macro Área Insular MA I, na Macro Zona MZI-01 (Centro / Gonzaguinha), em área urbana, de Zona de Qualificação Central (ZC), ou seja, zona de grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade sócio espacial, padrões diferenciados de urbanização, onde se pretende estimular atividades típicas de centros regionais e a garantia da variedade de comércio e serviços.



Localização do condomínio na Planta de Zoneamento Urbanístico da Prefeitura Municipal de São Vicente.

A área maior (terreno) onde está localizado o imóvel está registrado sob matrícula 1.818 , no Registro de Imóveis de São Vicente. O imóvel em si está inscrito no Cadastro da Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº: 14-00053-0090-00401-013.

A construção do imóvel é na sua totalidade, de alvenaria e apresentava na sua configuração original os seguintes compartimentos: 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

3. VISTORIA


A vistoria “in loco” tem como por finalidade principal avaliar e mensurar o real estado em que o imóvel se encontra e tudo o que, direta ou indiretamente, possa interessar a presente medida judicial e foi previamente agendada para ocorrer no 24 de outubro de 2023, as 10:00h.

Na data e horário agendados, ao chegarmos no local fomos recebidos primeiramente pelo Dr. Allan Cristian Silva (OAB SP 307209), representando a parte do Condomínio. O mesmo permaneceu conosco até que o Sr. Ailton Carlos Bispo de Santana, proprietário do apartamento nº 12, veio nos receber na portaria. A partir desse momento, o Dr. Allan se ausentou e o Sr. Ailton nos facilitou a entrada ao apartamento, nos acompanhando até o final da vistoria.

Documentação verificada:

Solicitamos ao atual morador, Sr. Ailton Carlos Bispo de Santana, os documentos que comprovassem a posse do imóvel, porém o mesmo informou que reside no imóvel a mais de 30 anos, mas que não está de posse dos documentos comprobatórios de propriedade.

Pesquisando no site da Prefeitura de São Vicente, conseguimos acessar o espelho do IPTU 2023 referente ao imóvel, constando a matrícula 14-00053-0090-00401-013. Nesse documento pudemos observar as seguintes informações: área construída do imóvel é de 71,30 m² e como proprietário ainda aparece o nome de *Antonio Chiattonne*.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA		AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)			INSCRIÇÃO ANTERIOR 21400053009000401013		
Inscrição Cadastral 1400053009000401013		Ano Base 2023	Exercício 2023	Aviso N° 011044 /2023	Acesso 30822	Tributo 02	DATAS DE VENCIMENTO		
área Terreno / Fração Ideal 33,88		Valor m2 Terreno (R\$) 3.639,39	Valor Venal(R\$) 123.302,53	Dep. Terr		Perim. 1	Lim. 01	Única 31/01	
Área Construída 71,30		Valor m2 Construção (R\$) 1.245,45	Valor Venal Construção (R\$) 88.800,59	Tipo B2	Subcl C	Matrícula CRI			
Valor Venal Imóvel (R\$) 212.103,12	Alíquota 1.3%	TSU1 C.Dif. NI	Imposto Anual (R\$) 1.854,60	TSU Anual (R\$) 528,40	Tx Sin. 0,00	IPTU Isenção NI			
Total Anual (R\$) 2.383,00	Parcela s/ Multa (R\$) 198,58	Parcela c/ Multa (R\$) Conforme instrução		Imposto Verde Red(%) 0,00	IPTU Cálcl. Dif. 00				
Proprietário ANTONIO CHIATTONE							Observações CARNE INICIAL REF. AO PROCESSO NO.		
Possuidor									
Local do Imóvel TIBIRICA, RUA Nº: 401, APTO 12									

Espelho do IPTU 2023 – Insc. Cadastral 14-00053-0090-00401-013, referente ao imóvel – retirado do site da prefeitura de São Vicente. <https://online.saovicente.sp.gov.br/pmsaovicente/websis/siapegov/arrecadacao/2via/index.php>

Certidão no Registro de Imóveis: com base em certidão anexada as [fls.11/12](#) do processo originário (1011548-83.2020.8.26.0590), pudemos retirar as seguintes informações:

- Transcrição nº 1.818 de 26 de julho de 1.962: Jorge de Souza comprou de Antonio Chiattono, um lote de terreno com área total de 763,63 m² na rua Tibiriça, 401, conforme escritura de 04/05/62 do 2º Tabelião de São Vicente.
- Inscrição 1.336 de 08 de abril de 1963: Jorge de Souza compromissou a Mario Cardoso Lins, o terreno em troca de 05 apartamentos a serem construídos nesse mesmo terreno, ou seja, 256,15 m² de área construída e partes de uso comum do prédio. Apartamentos **12**, 22, 11, 17 e 27 localizados no 1º, 2º, 1º e 2º andares respectivamente **no prédio composto de 03 pavimentos, inclusive o térreo, num total de 26 apartamentos.**
- Averbação 01: Instrumento particular de 05 de maio de 1965, Mário Cardoso Lins e sua mulher, cederam e transferiram para Mário Arci e sua mulher Clemente Finatti quando o prédio estava em construção na sua segunda laje.

A partir daí, não existe mais registro referente ao imóvel em questão.

Tivemos também acesso a Carta de Habitação do Condomínio:

	<p>Carta de Habitação Nº 72/84, expedida pela Coordenadoria de Obras e Serviços Municipais da Prefeitura Municipal de São Vicente em 05 de fevereiro de 1984.</p> <p>Esse documento cita a aprovação da construção do edifício através do Alvará de Licença, nº 49 de 16 de janeiro de 1967.</p>
--	--

A vistoria em si foi encerrada as 10:57h do mesmo dia.

Caracterização do condomínio:

O Condomínio Edifício Nova Esperança (CNPJ: nº 05.615.116/0001-59) está localizado na Rua Tibiriça, nº 401. O prédio não se encontra especificado nos moldes da lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conseqüentemente não consta abertura de inscrição, transcrição ou matrícula para as unidades autônomas.

Diferentemente do projeto inicial informado na Inscrição 1.336 de 08 de abril de 1963 (3 pavimentos com 26 apartamentos) o edifício é composto de um único bloco, com 4 pavimentos (térreo, 1º, 2º e 3º andares), os apartamentos tem configurações e metragens diferenciadas, de acordo com a prumada. Sendo no total, 34 apartamentos.

A edificação não possui elevador. O acesso aos 3 pavimentos superiores é feito por escadaria, interna, na parte frontal da edificação. Cada pavimento possui um corredor linear cortando a edificação da frente aos fundos, de onde se acessa todos os apartamentos do andar.

A fachada frontal (e parte da fachada lateral direita) do edifício é totalmente revestida por elementos cerâmicos nas cores marrom claro e branco, em bom estado, sem marcas de danos nesse revestimento. Existe também uma parte coberta por elementos vazados (por onde corre a escadaria interna). O restante das fachadas laterais são pintadas nas cores bege (lado esquerdo) e branco (lado direito), já bastante degradadas e escurecidas por limo. As janelas originais dos apartamentos eram de madeira, porém alguns desses apartamentos já substituíram por janelas de alumínio.

A edificação não possui vagas de garagem ou acesso de veículos. Existe um único portão de acesso (de pedestres). Não possui portaria. Conta com sistema de interfone e de circuito fechado de câmeras (CFTV). Todo o perímetro é fechado por muros de alvenaria, sendo que a parte do muro frontal, conta com uma grade de ferro sobre o mesmo, combinando com o portão.

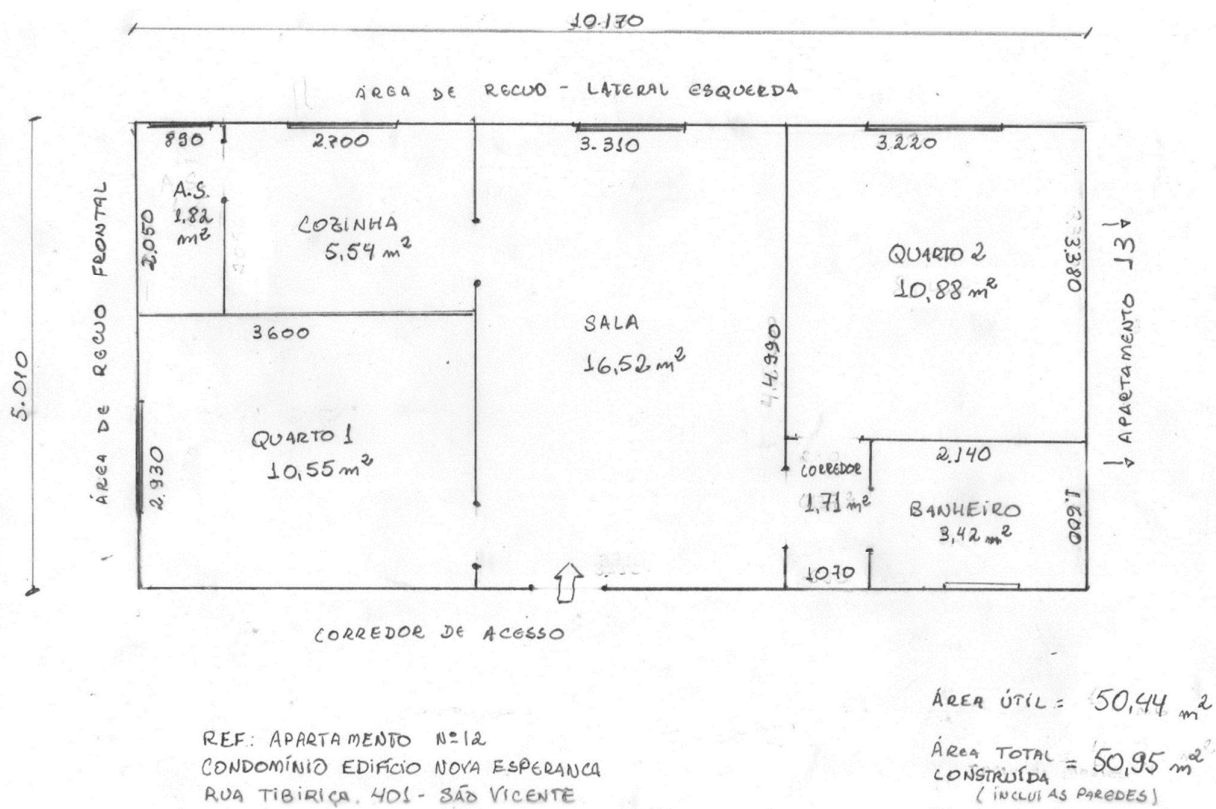
Não foi possível determinar o ano da construção (data de expedição da Carta de Habitação: 05 de fevereiro de 1984. Início de atividade do Condomínio Edifício Nova Esperança no CNPJ: 24 de abril de 2003). A construção está classificada como Padrão Econômico. Nota-se que a fachada frontal do condomínio já sofreu obra de melhoria (revestimento anterior era todo em cerâmica branca) e, de forma geral, apresenta boas condições de conservação.

Caracterização do Apartamento:

Localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Condomínio Edifício Nova Esperança o apartamento nº 12 está situado na parte da frente / lado esquerdo da edificação (de quem olha da fachada frontal), e possui uma janela (do quarto 1) de frente para a Rua Tibiriça e quatro (sala, quarto 2, cozinha e área de serviço) para a lateral esquerda do prédio. A porta de entrada e o vidro do banheiro são voltados para o lado direito da edificação, por onde passa o corredor de acesso aos apartamentos do andar.

A configuração original do apartamento não parece ter sido modificada. Segue com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, tendo um pequeno corredor separando a sala, banheiro e quarto 2.

Na intenção de demonstrar a “configuração” do imóvel elaboramos um croqui dimensional do apartamento nº 12, com as medições realizadas durante a vistoria do imóvel. Com essa planta, calculamos a área total construída do imóvel (50,95 m²), o que vai em desacordo com a informação obtida no espelho do IPTU (71,30 m²).



Apartamento com aspecto antiquado, carente de conservação/modernização.

O imóvel possui tipologia construtiva de “Padrão Econômico” e seu estado de conservação atual classificado como “Necessitando de Reparos Importantes”.

Padrão de acabamento do apartamento:

PISOS: áreas secas (sala, quartos e corredor) revestida de tacos de madeira, já bastante desgastados, com marcas profundas e sem brilho, vária peças soltas – necessitando de reconstrução de parte dos mesmos. Áreas úmidas (cozinha, banheiro e área de serviço) com cerâmica vermelha, antiga, mas íntegra.

PAREDES: área seca revestidas com massa e pintadas na cor branco/gelo. Nas áreas úmidas, meia parede revestida de pastilhas brancas na parte de baixo e pintura branca/gelo na parte superior. Tetos pintados de branco. Pintura antiga, desgastada, com esfolamento e reparos visíveis em vários locais.

ESQUADRIAS: janelas dos quartos e da sala são de madeira pintadas, com vários sinais de danos nas madeiras. Vitro do banheiro e da cozinha possuem esquadria metálica com alguns pontos de massa e com oxidação. A “janela” da área de serviço não possui vitro/esquadria. As portas (de entrada, dos quartos, banheiro, cozinha e área de serviço) são de madeira com pintura esmaltada fosca na cor branca, com alguns remendos aparentes.

INSTALAÇÕES: iluminação simples com cabeamento embutido em todos os cômodos. Hidráulica: tubulação embutidas, sem reparos aparentes. Não possui condicionadores de ar ou ventiladores de teto em nenhum dos cômodos.

EQUIPAMENTOS: quarto 1 com armário de madeira e cama de casal. Quarto 2 com cama de solteiro e mesa de escritório. Sala com estante de madeira, sofá, mesa retangular com 4 cadeiras de madeira. Tudo bem simples e antigo. Cozinha com pia em mármore sintético na cor branca, sem gaveteiro na parte de baixo, fogão 4 bocas antigo, geladeira e forno micro-ondas. Banheiro com pia e vaso de louça e metais simples, cor branca, máquina de lavar roupas e sem porta de box no lado do chuveiro. Na área de serviço um tanque também de louça simples e prateleiras de madeira na parede.

Registro fotográfico do condomínio, realizado durante a vistoria:



Fachada frontal do edifício com vista parcial direita.



Fachada frontal do edifício com vista lateral parcial esquerda. Local do apartamento 12 marcado com cor vermelha.



Portão de entrada do edifício.



Area de recuo frontal do edifício.



Hall de escadaria.



Entrada do corredor de acesso aos apartamentos do 1º andar.



Porta de entrada do apartamento 12.



Continuação do corredor de acesso aos apartamentos do 1º andar.



Sala – vista do lado da porta de entrada.



Sala – vista do lado da janela.



Quarto 1 – vista do lado da porta.



Quarto 1 – vista do lado da janela.



Quarto 2 – vista do lado da porta.



Quarto 2 – vista do lado da janela.



Cozinha – vista da porta do corredor.



Cozinha – vista da porta da área de serviços.



Banheiro.



Área de serviços.

4. METODOLOGIA UTILIZADA

Realizamos a avaliação através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Esse método está de acordo com os requisitos da Norma de Avaliação de Bens – NBR-14.653 partes 1 e 2 e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2011.

Como já foi mencionado anteriormente, o Condomínio Edifício Nova Esperança não se encontra especificado nos moldes da lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conseqüentemente não consta abertura de inscrição, transcrição ou matrícula para as unidades autônomas. Com isso, as vendas da grande maioria dos apartamentos desse condomínio são feitas através de contratos de compra e venda, muitas vezes, sem aceitar financiamento.

Devido a essa peculiaridade, para essa avaliação, limitamos nossa pesquisa de mercado a comparar ofertas de elementos comparáveis ao avaliando dentro do próprio Condomínio Edifício Nova Esperança o que facilitou no tratamento dos fatores, pois todas as amostras:

- Estavam dentro do condomínio do avaliando (mesmo Fator de Localização);
- Tinham características físicas que se assemelhavam ao imóvel avaliando;
- Tinham a mesma disponibilidade de garagem;
- Eram servidas pela mesma estrutura de infraestrutura;
- Tinham praticamente a mesma idade aparente (baseada na data da construção);

As ofertas de venda dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram identificadas através de pesquisas eletrônicas em sites (Viva Real, Zap Imóveis, Attria e Lopes Imóveis) e foram realizadas entre os dias 17 a 25 de outubro de 2023. Para obter-se o resultado desta análise o mais fiel possível à oscilação do mercado imobiliário e equalizar as diferenças observadas, aplicamos:

- Um Fator Oferta: esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado, utilizamos um deságio de 0,5%.
- Um Fator de Depreciação no valor do m² da unidade avalianda, uma vez que estava sendo comparada com imóveis reformados e atualizados. Considerando-se as fotos dos imóveis comparativos X a condição do imóvel avaliando, verificada durante a vistoria, utilizamos um deságio de 0,10%.

Sendo assim, determinamos, para cada uma das amostras coletadas, o valor de mercado do imóvel por unidade de metro quadrado. Obtidos esses valores, um para cada uma das amostras, fizemos a somatória dos valores e dividimos pelo número de amostras (tomando o cuidado de expurgar os valores que eventualmente estivessem fora dos limites estatísticos), estipulando o valor médio de mercado por unidade de metro quadrado.

Finalmente, multiplicamos a área construída do imóvel avaliando pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado (já saneado), e aplicamos o fator de depreciação, obtendo então o valor médio de mercado para o imóvel em questão.

Relação dos elementos utilizados na amostragem:

Amostra 1

Apartamento à venda. Imóveis à venda · SP · São Vicente · Centro · Rua Tibiriçá, 401. Preço de venda R\$ 210.000,00

<https://www.atrria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rua-tibirica-sao-vicente-sp-no-bairro-centro/4d9952e4-0941-4971-9dfa-e8bc8789803e>

Amostra 2

Apartamento com 1 quarto à venda Rua Tibiriçá - Centro - São Vicente/SP. R\$ 149.000 - Parcelas a partir de R\$ 1.343,18. Área 72/51m² Dormitórios 1 Banheiro 1 Vagas 1. Apartamento 1 Dormitório, 1 Banheiro, Sala, Cozinha, 1 Vaga, Centro de São Vicente. O apartamento fica no 2º Andar em um Prédio de 3 Andares. Não tem Elevador. Prédio fica próximo ao Hipermercado Carrefour, Brisamar Shopping, a Praia do Gonzaguinha Local supertranquilo.

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO697213/venda-apartamento-1-quarto-sao-vicente-centro?listFrom=busca&listPosition=5>

Amostra 3

Apartamento com 1 Quarto à venda, 32 m². Apartamento no Gonzaguinha, São Vicente – SP, R\$ 129.000 condomínio R\$ 310, IPTU R\$ 105 Descrição Apartamento com 1 Quarto à venda.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-gonzaguinha-sao-vicente-sp-32m2-id-2619848953/>

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-gonzaguinha-bairros-sao-vicente-32m2-venda-R\\$129000-id-2619848953/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-gonzaguinha-bairros-sao-vicente-32m2-venda-R$129000-id-2619848953/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto)

Amostra 4

Apartamento com 1 Quarto à venda, 38 m². Gonzaguinha, São Vicente – SP. R\$ 130.000. Características Apartamento com 1 Quarto à venda. Aceita animais; Cozinha; Interfone - Apartamento em São Vicente, Prédio de 3 Andares, no 2º andar. Oportunidade! Ótimo custo x Benefício! Sala, 1 quarto Cozinha Banheiro Social. *Não possui área de serviço/garagem. A localização do apartamento é ótima, a poucos metros do Shopping Brisamar, Praias, Supermercado Sonda, Farmácias e grande variedade comercial. Aceita financiamento!

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-gonzaguinha-sao-vicente-sp-38m2-id-2599812666/>

Amostra 5

Apartamento com 1 Quarto à venda, 35 m². Apartamento no Centro, São Vicente – SP. R\$ 152.000. 1 quarto 1 banheiro. Descrição Apartamento com 1 Quarto à venda – Centro. APARTAMENTO 35M2, CENTRO DE SÃO VICENTE. A Horion Imóveis, atua no Mercado Imobiliário, visando a satisfação do cliente na realização do seu sonho, a aquisição da sua casa própria.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-centro-sao-vicente-sp-35m2-id-2651632468/>

Amostra 6

Apartamento com 1 Quarto à venda, 32 m² - Rua Tibiriçá, 100 - Centro, São Vicente – SP. R\$ 129.140. 1 quarto 1 banheiro. Características Apartamento com 1 Quarto à venda – Centro - Aceita animais. Apartamento no Condomínio Nova Esperança a venda em Rua Tibiriçá - Centro - São Vicente/SP - Apartamento com um dormitório, 2º andar com escada, sala, cozinha, banheiro e Centro de São Vicente! - Ótima localização! Próximo de Bancos, Supermercado, Escolas, Ponto de Ônibus. Na Avenida principal do bairro. Prédio sem elevador. Contrato de compra e venda! Não aceita financiamento!

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-centro-sao-vicente-sp-32m2-id-2657472095/>

Amostra 7

Apartamento com 1 Quarto à venda, 38 m² - Gonzaguinha - São Vicente – SP R\$ 130.000 ~~R\$ 150.000~~. Economize R\$ 20.000 (13%). Condomínio R\$ 310. IPTU R\$ 100. - Prédio de 3 Andares, no 2º andar - Oportunidade! Ótimo custo x Benefício! Sala, 1 quarto Cozinha Banheiro Social. *Não possui área de serviço/garagem. A localização do apartamento é ótima, a poucos metros do Shopping Brisamar, Praias, Supermercado Sonda, Farmácias e grande variedade comercial.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-gonzaguinha-sao-vicente-sp-38m2-id-2599812666/>.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Valor médio de mercado por m² (saneado): **R\$ 3.749,33**.

Área total construída do imóvel avaliando: **50,95 m²**.

Fator de Depreciação utilizado referente ao estado de conservação do imóvel: **0,90 (10%)**

Cópia da planilha utilizada no tratamento dos fatores das amostras:

Amostra	Descrição	A. Constr. m ²	Valor Anúncio	Fator Oferta	Valor Ajustado	Valor m ²
1	Apartamento a venda 2 dormitórios, Rua Tiberiça, 401 - Totalmente reformado. https://www.otfrio.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rua-tiberica-500-vicente-sp-no-bairro-centro/46995264-0941-4971	51,00	210.000,00	0,95	199.500,00	3.911,76
2	Apartamento a venda 1 dormitório, Rua Tiberiça, 401 - Reformado - 2º andar, 38 m2. Não possui área de serviço garagem. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-gonzaguinha-500-vicente-sp-38m2-id-	38,00	130.000,00	0,95	123.500,00	3.250,00
3	Apartamento a venda 1 dormitório, Rua Tiberiça, 401 - Reformado - 2º andar, 32 m2. Contrato de Compra e Venda, não aceita financiamento. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-centro-500-vicente-sp-32m2-id-2657472095/	32,00	129.140,00	0,95	122.683,00	3.833,84
4	Apartamento a venda 1 dormitório, Rua Tiberiça, 401 - Reformado - 35 m2 https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-centro-500-vicente-sp-35m2-id-2651632468/	35,00	152.000,00	0,95	144.400,00	4.125,71
5	Apartamento a venda 1 dormitório, Rua Tiberiça, 401 - Reformado - 2º andar, 38 m2 https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-gonzaguinha-500-vicente-sp-38m2-id-2599812666/	38,00	130.000,00	0,95	123.500,00	3.250,00
6	Apartamento a venda 1 dormitório, Rua Tiberiça, 401 - Reformado - 32 m2 https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-gonzaguinha-bairros-500-vicente-sp-32m2-id-2619848953/	32,00	129.000,00	0,95	122.550,00	3.829,69
7	Apartamento a venda 1 dormitório, Rua Tiberiça, 401 - Reformado - 2º andar, 72,51 m2 https://www.lopes.com.br/imovel/REO697213/venda-apartamento-1-quarto-500-vicente-centro?listFrom=busca&listPosition=5	35,00	149.000,00	0,95	141.550,00	4.044,29
				1ª Média Aritmética:		3.749,33
				Limite Sup +15%		4311,73
				Limite Inf -15%		3186,93
				Out Layer result:		*
				2ª Média Saneada:		3.749,33
				Valor mínimo		3.250,00
				Valor máximo		4.125,71
				Amplitude:		875,71
				Mediana:		3.833,84
				Desvio Padrão:		357,6

Área Construída do imóvel avaliando [m²] = 50,95
 Valor da avaliação p/ imóvel reformado. [R\$] 191.028,26
 Aplicação do Fator de Depreciação utilizado: 0,9
 Valor da avaliação em outubro 2023 [R\$] = 171.925,44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARMANDO SERGIO RICCIOTTI RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2023 às 18:34, sob o número WSV/C23701895694. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008345-96.2021.8.26.0590 e código 7nAYF2jd.

6. CONCLUSÃO

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados, pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se no grau de fundamentação “I” e precisão “I”, conforme preconiza as Normas do IBAPE/SP.

O valor médio de mercado para o imóvel em questão é de R\$ 171.925,74 (Cento e Setenta e Um Mil, Novecentos e Vinte e Cinco Reais e Setenta e Quatro Centavos). A Norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1% (um), portanto podemos concluir que em números redondos o valor do imóvel avaliando: apartamento de nº 12, localizado na Rua Tibiriça, nº 401, em São Vicente, no estado em que se encontra, é de:

R\$ 172.000,00
(Cento e Setenta e Dois Mil Reais)
em outubro de 2023.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo no momento a acrescentar, damos por encerrado o presente Laudo Técnico de Avaliação que vai editado em 18 (dezoito) páginas.

E para que produza os seus efeitos legais, Armando Sérgio Ricciotti Rodrigues, CREA SP 060.139.158, assina e certifica este Laudo Técnico, elaborado de acordo com a legislação vigente e junta a cópia da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica referente a esse serviço.

Santos (SP), 25 de outubro de 2023.

Armando S. R. Rodrigues

Eng. Industrial Mecânico CREA 060.139.1589

Assinatura digital nos termos da Lei nº 11.419/2006.

8. CÓPIA DA ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo C
Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Cargo ou Função
28027230231705806

1. Responsável Técnico

ARMANDO SERGIO RICCIOTTI RODRIGUES

Título Profissional: Engenheiro Industrial - Mecânica, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2603125400

Registro: 0601391598-SP

2. Contratante

Contratante: TJSP - 4 Vara Civil da Comarca de São Vicente

CPF/CNPJ: 51.174.001/0462-66

Endereço: Rua RUA JACOB EMERICK, 1367

Nº: 1367

Complemento: Sala 12

Bairro: Centro

Cidade: São Vicente

UF: SP

CEP: 11310906

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: 0008345-96.2021.8.26.0590

Endereço: Rua TIBIRIÇÁ

Nº: 401

Complemento: apto 12

Bairro: Centro

Cidade: São Vicente

UF: SP

CEP: 11320020

Data de Início: 17/10/2023

Previsão de Término: 25/10/2023

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação do Cargo/Função: Perito / Avaliação Técnica

4. Atividade Técnica

Desempenho de Função Técnica

Quantidade

Unidade

Perito / Avaliação Técnica

10,00000

homem hora

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

Avaliação de Imóvel (NBR-14653 1e2 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2011) para processo Judicial da 4 Vara Civil de São Vicente com elaboração de Laudo Técnico de Avaliação do apartamento nº 12 do Condomínio Edifício Nova Esperança, situado a Rua Tibiriça, 401 - Centro - São Vicente (SP).

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SANTOS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Santos, 25 de outubro de 2023

Armando S. Ricciotti

ARMANDO SERGIO RICCIOTTI RODRIGUES - CPF: 017.057.918-24

TJSP - 4 Vara Civil da Comarca de São Vicente - CPF/CNPJ:
51.174.001/0462-66

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0600 017 1611
E-mail: acesar@link.fatec.conceio.com.br



Valor ART R\$96,62 Registrada em: 25/10/2023 Valor Pago R\$ 96,62 Nosso Número: 28027230231705806 Versão do Sistema
Impresso em: 25/10/2023 18:04:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARMANDO SERGIO RICCIOTTI RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2023 às 18:34, sob o número WSV/C23701895694. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008345-96.2021.8.26.0590 e código 7nAYF2jd.