


## JUNTADA

Em 02 de outubro de 2014 junto a estes autos

- :
- Apelação
  - Agravo de instrumento
  - Informação de agravo
  - Embargos de declaração
  - SEED/ AR
  - Laudo pericial
  - Mandado
  - Petição
  - Contestação
  - Réplica
  - Ofício
  - Procuração, substabelecimento, custas
  - Carta de citação
  - Memoriais
  - Comprovante de depósito judicial
  - Mandado de levantamento judicial
  - Contrarrazões
  - Carta precatória
  - Outros \_\_\_\_\_

Eu, , (Luciana Nery), subscrevi.



arquiteto

**ADELINO GON**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
28ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**

*Handwritten notes and signatures:*  
D. Zani  
Aut. 17/09/14  
Cartório

**PROCESSO** : 2002.118031-3  
**AÇÃO** : EXECUÇÃO  
**REQUERENTE** : Banco Bradesco S/A  
**REQUERIDO** : Challenger Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Adelino Gonçalves de Oliveira Neto, Arquiteto, CAU A8218-0, devidamente nomeado e compromissado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 28º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente apresentar o seu trabalho consubstanciado no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

TJSP-28ª OF. CÍVEL - 25/SET/2014 15h 13 - 0588

*Handwritten signature*



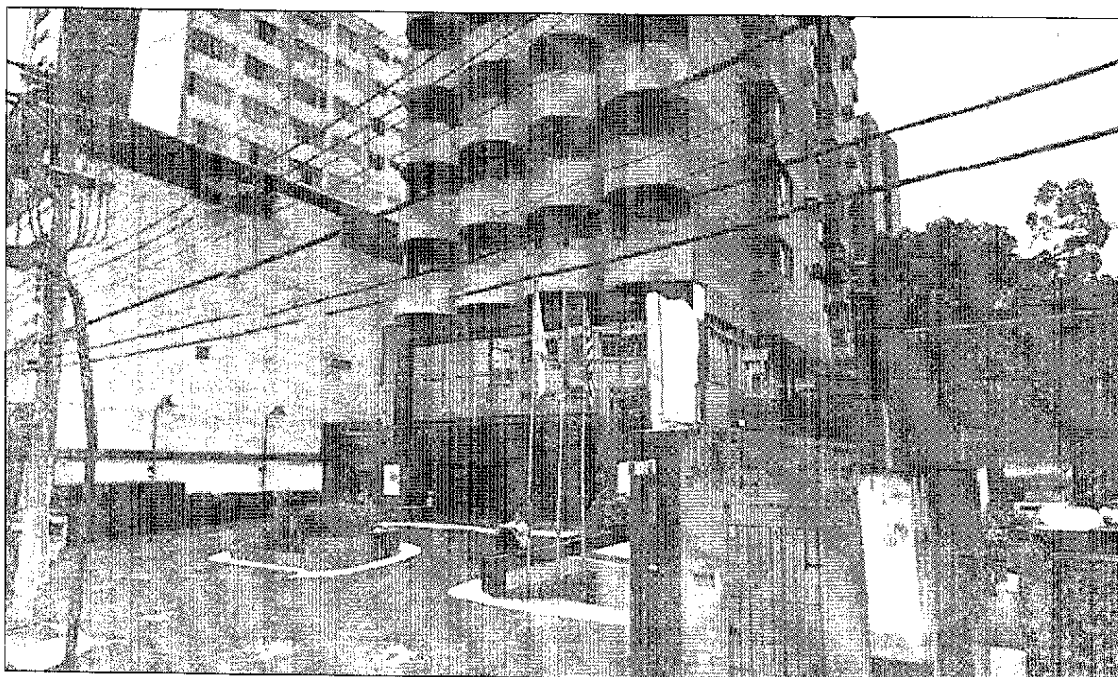
arquiteto **ADELINO GON**

## Índice:

- I OBJETIVO
- II LOCALIZAÇÃO
- III VISTORIA
- IV ELEMENTOS DE PESQUISA
- V METODOS
- VI MEMÓRIA DE CALCULO
- VII CONCLUSÃO
- IX TERMO DE ENCERRAMENTO

### I – OBJETIVO

Trata-se de avaliação do valor de venda dos imóveis de números, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 26, 27, 28, 31, 35, 36, 37, 38, 43, 53, 54, 56, 58, 66, 68, 76, 77, 78, 87, 88, 95, 96, 97, 98, 113, 114, 115, 117, 123, 124, 127, 128, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 143, 144, 147, 148, 153, 154, 155, 156, 157 e 158, mais uma Loja, que fazem parte do edifício flat Ginza, sito a Rua Galvão Bueno, nº700, Liberdade, São Paulo. (fl 154)



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

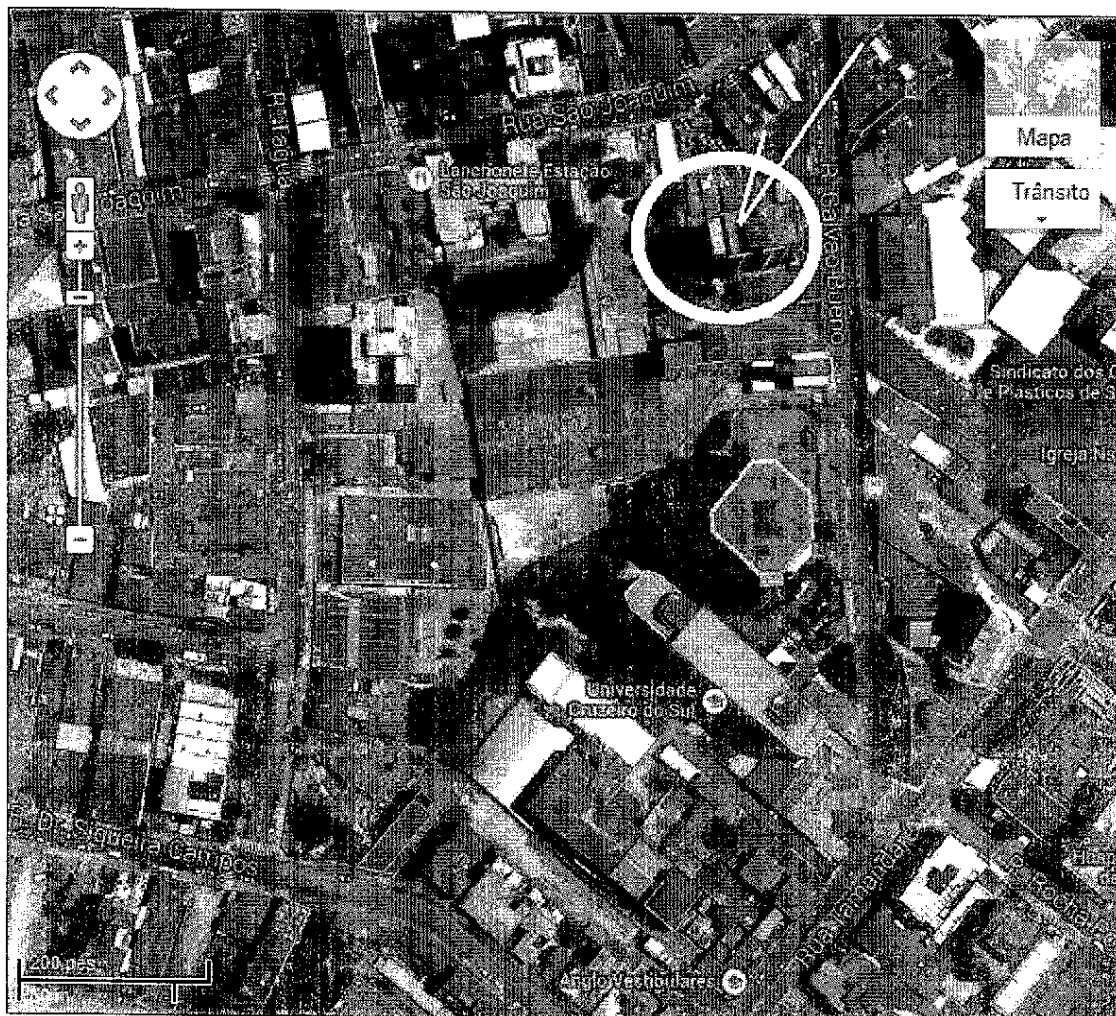
363  
D



arquiteto **ADELINO GON**

## II - LOCALIZAÇÃO

O prédio Ginza encontra-se localizado na Rua Galvão Bueno formando quadra pelas Ruas São Joaquim, Taguá, Siqueira Campos e Tamandaré.



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

364

b

### III – VISTORIA

No dia 18/09/2014 previamente programado com a Sra. Nicole, gerente da administração de hotelaria do Edifício Ginza, seguiu vistor para realização da vistoria oficial, quando foi impedido pela representante do Requerido Dra. Marisa, de realização da vistoria nas áreas comuns do edifício objeto. Diante desta atitude, foi cancelada a vistoria para solicitação de acompanhamento de um Oficial de Justiça, com ordem caso necessário, de força policial e arrombamento, a ser realizado no dia seguinte.

Retornando no dia 19/09/2014, desta vez acompanhada com a ordem judicial solicitada, não ocorreu nenhum impedimento, podendo este vistor, desta feita, realizar seu trabalho normalmente, conforme registros nos anexos.

O Condomínio Edifício Ginze é composto por total de 18 pavimentos sendo 15 pavimentos tipos, com 8 apartamentos residenciais do tipo flat (unidades autônomas) cada, perfazendo 120 apartamentos, do quais, 58 unidades são objeto desta ação (fl. 51), incluindo a "Loja" (fl.51, verso); ... "Da LOJA a unidade autônoma loja terá uma área privativa de 228,00 m<sup>2</sup>, comum 113,00 m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 341,10 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,0554% no terreno e nas coisas comuns do condomínio", que está ocupada pelo restaurante Golden China (fl.173).

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

365

### III.1 – Imóveis apartamentos

- Quanto às áreas dos apartamentos (vide registro fotográfico anexo 1), foram encontradas diferenças nas suas numerações descritas à fl. 154, relacionadas na planilha abaixo, bem como suas áreas e tipos das unidades de cada prumada:

nº (fl.154)	nº exist.	áreas		nº (fl.154)	nº exist.	áreas	
11	201		40,88	87	907	36,40	
12	202		40,88	88	908	36,40	
13	203	36,40		95	1005		40,88
14	204	36,40		96	1006		40,88
15	205		40,88	97	1007	36,40	
16	206		40,88	98	1008	36,40	
17	207	36,40		113	1203	36,40	
18	208	36,40		114	1204	36,40	
23	303	36,40		115	1205		40,88
24	304	36,40		117	1207	36,40	
26	306		40,88	123	1303	36,40	
27	307	36,40		124	1304	36,40	
28	308	36,40		127	1307	36,40	
31	401		40,88	128	1308	36,40	
35	405		40,88	133	1403	36,40	
36	406		40,88	134	1404	36,40	
37	407	36,40		135	1405		40,88
38	408	36,40		136	1406		40,88
43	503	36,40		137	1407	36,40	
53	603	36,40		138	1408	36,40	
54	604	36,40		143	1503	36,40	
56	606		40,88	144	1504	36,40	
58	608	36,40		147	1507	36,40	
66	706		40,88	148	1508	36,40	
68	708	36,40		153	1603	36,40	
76	806		40,88	154	1604	36,40	
77	807	36,40		155	1605		40,88
78	808	36,40		156	1506		40,88
				157	1607	36,40	
				158	1608	36,40	

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

366



arquiteto **ADELINO GON**

	tipo 36,40	tipo 40,88
totais	1456,00	735,84

- A vistoria nos imóveis apartamentos, tem seus registros fotográficos no anexo 1, realizadas nas unidades tipos que existem em cada pavimento e relacionados em grau de semelhança com as unidades objeto da planilha acima.

**III.2 Imóvel Loja**

- O imóvel Loja, esta sendo ocupado por um restaurante (Golden China), com entrada independente no térreo, perfazendo um total de 228,00 m<sup>2</sup> de área útil e 113,00 m<sup>2</sup> de cota parte da área comum, com 3 vagas locados no pavimento térreo. Registro fotográfico no anexo 2.

**III.3 Classificações iniciais do edifício Ginza**

- Com base na vistoria realizada:

end. Rua Galvão Bueno 700 - Loja e Apartamentos					
setor	9	Quadra	90	ind. Fisc	R\$ 1.003,00
vagas gar	3	deprec.	11,6	padrão	2

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

361  
D



arquiteto **ADELINO GON**

**IV- ELEMENTOS DE PESQUISA**

**IV.A) Elementos de Pesquisa Apartamentos**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 1					
end Alameda Campinas 1213					
setor	14	Quadra	68	ind. Fisc	R\$ 2.692,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<del> </del>	pavim.	<del> </del>	iluminação	<del> </del>
transporte	<del> </del>	tv cabo	<del> </del>	água	<del> </del>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	01/09/2014	conservação	"b" nova / regul.
oferta	R\$ 340.000,00	vagas	1	coef. depr.	6,75
area útil	38,00	oferta	sim	padrão	superior
dormitorios	1	contato	gerente	coef. padrão	2
		imobiliária	no local		
índices homogeneizados					
		localiz	0,90	obsolescenc.	0,58
		oferta	0,90	padr constr	1,00



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765. cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.31-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.





arquiteto **ADELINO GON**

358

**PESQUISA Flat, ELEMENTO 2**

end. Rua Princesa Isabel 330					
setor	86	Quadra	11	ind. Fisc	R\$ 993,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<del>                    </del>	pavim.	<del>                    </del>	iluminação	<del>                    </del>
transporte	<del>                    </del>	tv cabo	<del>                    </del>	água	<del>                    </del>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" nova / regul.
oferta	R\$ 740.000,00	vagas	1	coef. depr.	9,28
area útil	84,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	5571-0222	coef. padrão	2
M2	R\$ 8.809,52	imobiliária	Softflats		
índices homogeneizados					
		localiz	0,99	obsolescenc.	0,80
		oferta	0,90	padr constr	1,00



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

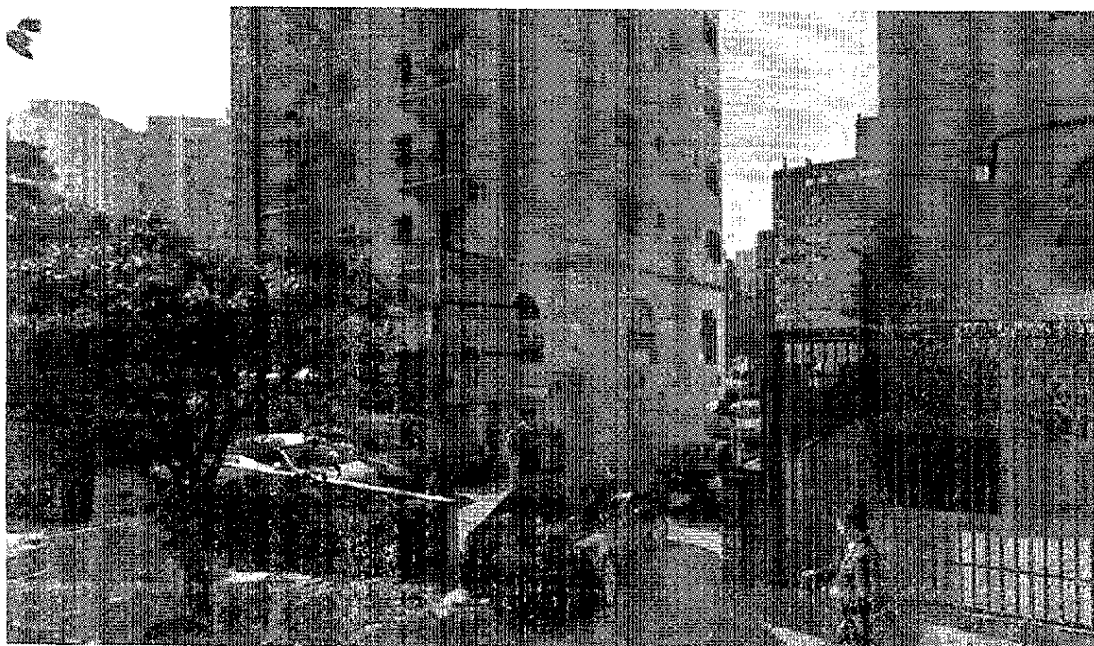
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.18031-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

369  
J



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat ELEMENTO 3				R\$	1.003,00
end. <b>Alameda Campinas 105</b>					
setor	9	Quadra	49	ind. Fisc	R\$ 2.021,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<del>                    </del>	pavim.	<del>                    </del>	iluminação	<del>                    </del>
transporte	<del>                    </del>	tv cabo	<del>                    </del>	água	<del>                    </del>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"c" regul.
oferta	R\$ 600.000,00	vagas	1	coef. depr.	11,6
area útil	65,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	3064-0014	coef. padrão	2
M2	R\$ 9.230,77	imobiliária	Só Flats		
índices homogeneizados					
		localiz	0,50	obsolescenc.	1,00
		oferta	0,90	padr constr	1,00



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.180.31-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

310  
J



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat ELEMENTO 4					
end. Rua José Maria Lisboa 555					
setor	9	Quadra	90	ind. Fisc	R\$ 2.769,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<input type="checkbox"/>	pavim.	<input type="checkbox"/>	iluminação	<input type="checkbox"/>
transporte	<input type="checkbox"/>	tv cabo	<input type="checkbox"/>	água	<input type="checkbox"/>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"c" regul.
oferta	R\$ 825.000,00	vagas	1	coef. depr.	11,6
area útil	60,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	3202-2900	coef. padrão	2
M2	R\$ 13.750,00	imobiliária	Lopes		
índices homogeneizados					
		localiz		obsolescenc.	1,00
		oferta	0,90	padr constr	1,00



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11055-200.  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

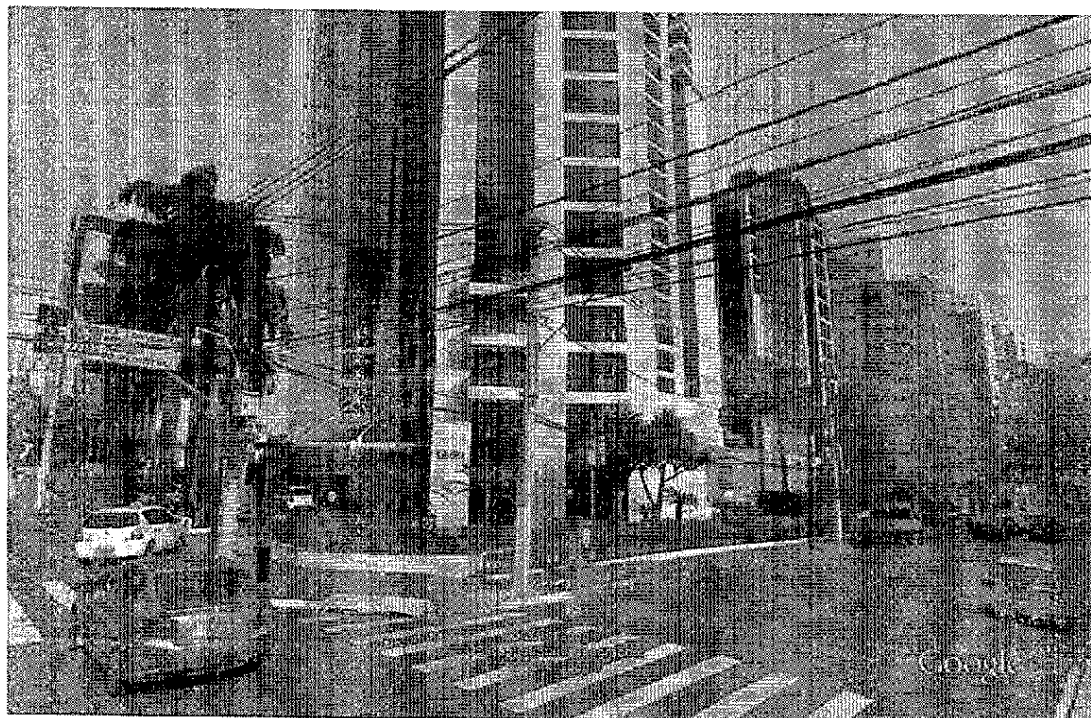
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

3-11  
D



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 5					
end. Av. Ibirapuera 2534					
setor	41	Quadra	165	ind. Fisc	R\$ 1.792,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<input type="checkbox"/>	pavim.	<input type="checkbox"/>	iluminação	<input type="checkbox"/>
transporte	<input type="checkbox"/>	tv cabo	<input type="checkbox"/>	água	<input type="checkbox"/>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" novo/regul.
oferta	R\$ 540.000,00	vagas	1	coef. depr.	9,31
area útil	61,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	3076-4460	coef. padrão	2,2
M2	R\$ 8.852,46	imobiliária	Abyara		
índices homogeneizados					
		localiz	0,56	obsolescenc.	1,25
		oferta	0,90	padr constr	0,91



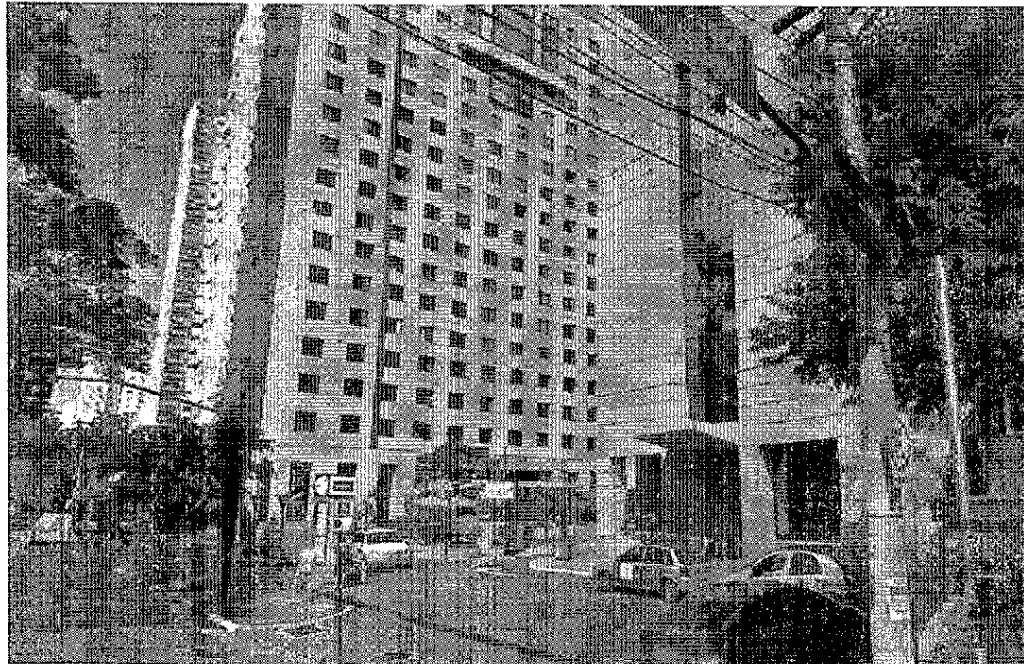
**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

372  
D

PESQUISA Flat, ELEMENTO 6				R\$ 1.003,00	
Rua Jamaris 100					
eng.					
setor	41	Quadra	145	ind. Fisc	R\$ 1.532,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<del>XXXX</del>	pavim.	<del>XXXX</del>	iluminação	<del>XXXX</del>
transporte	<del>XXXX</del>	tv cabo	<del>XXXX</del>	água	<del>XXXX</del>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" novo/regul.
oferta	R\$ 420.000,00	vagas	1	coef. depr.	10,6
area útil	43,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	3064-0014	coef. padrão	2,2
M2	R\$ 9.767,44	imobiliária	Só Flats		
índices homogeneizados					
		localiz	0,65	obsolescenc.	0,91
		oferta	0,90	padr constr	0,91



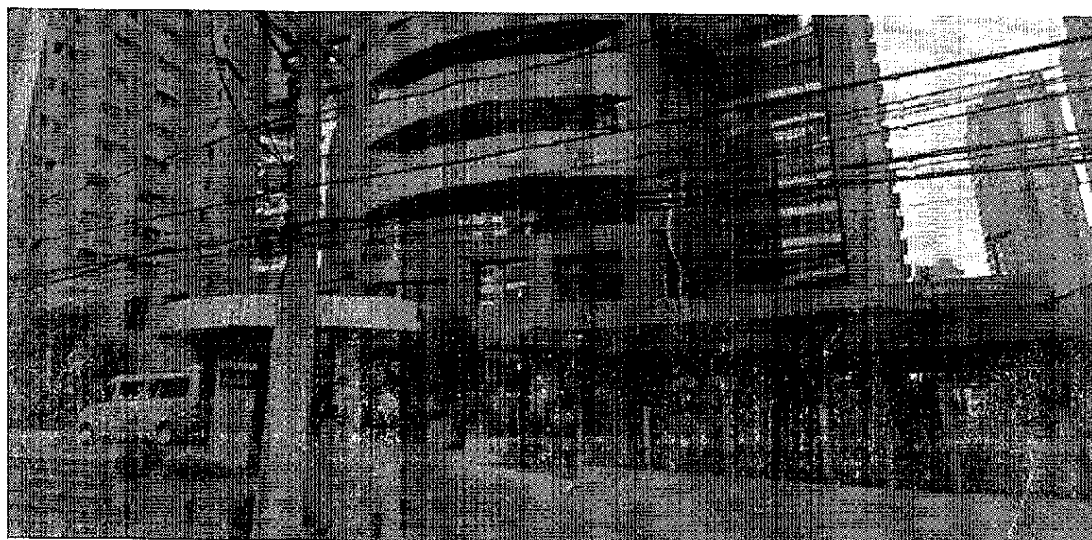
**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

STP  
D



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 7				R\$	1.003,00
end. <b>Av. Macuco 579</b>					
setor	41	Quadra	141	ind. Fisc	R\$ 1.515,00
<b>DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO</b>					
esgoto	<input type="checkbox"/>	pavim.	<input type="checkbox"/>	iluminação	<input type="checkbox"/>
transporte	<input type="checkbox"/>	tv cabo	<input type="checkbox"/>	água	<input type="checkbox"/>
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" novo/regul.
oferta	R\$ 378.000,00	vagas	1	coef. depr.	9,31
area útil	39,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	3094-1044	coef. padrão	2,1
M2	R\$ 9.692,31	imobiliária	Over Flats		
<b>índices homogeneizados</b>					
		localiz	0,66	obsolescenc.	0,80
		oferta	0,90	padr constr	0,95



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.31-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

374  
D



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 8					
área útil, m2					129,00
end. Rua Arraguari 711					
setor	41	Quadra	111	ind. Fisc	R\$ 1.587,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<del>                    </del>	pavim.	<del>                    </del>	iluminação	<del>                    </del>
transporte	<del>                    </del>	tv cabo	<del>                    </del>	água	<del>                    </del>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" novo/regul.
oferta	R\$ 390.000,00	vagas	1	coef. depr.	9,5
area útil	45,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	5051-0878	coef. padrão	2
M2	R\$ 8.666,67	imobiliária	R2Flats		
índices homogeneizados					
		localiz	0,63	obsolescenc.	0,82
		oferta	0,90	padr constr	1,00



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

27  
D



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 9			R\$	1.003,00
		área útil, m2		129,00
end. Rua Herich Herzt 14				
setor	85	Quadra	535	ind. Fisc R\$ 1.629,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO				
esgoto	<del>                    </del>	pavim.	<del>                    </del>	iluminação
transporte	<del>                    </del>	tv cabo	<del>                    </del>	água
DADOS DO IMÓVEL				
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação "b" novo/regul.
oferta	R\$ 430.000,00	vagas	1	coef. depr. 9,28
area útil	29,00	frente	1	padrão superior
dormitorios	1	contato	3064-0014	coef. padrão 2,2
M2	R\$ 14.827,59	imobiliária	Só Flats	
indices homogeneizados				
		localiz	0,62	obsolescenc. 0,80
		oferta	0,90	padr constr 0,91



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.31-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

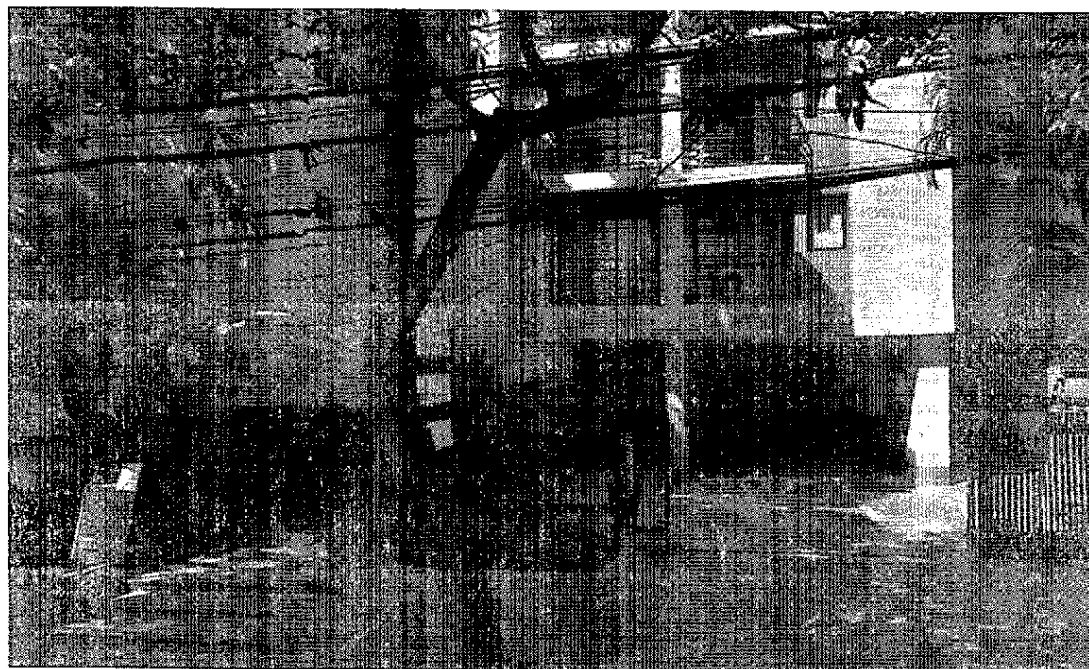


376  
D



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 10			R\$	1.003,00
		área útil, m2		129,00
end. Alameda Jaaperi 1083				
setor	41	Quadra	161	ind. Fisc R\$ 1.559,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO				
esgoto	<del>                    </del>	pavim.	<del>                    </del>	iluminação <del>                    </del>
transporte	<del>                    </del>	tv cabo	<del>                    </del>	água <del>                    </del>
DADOS DO IMÓVEL				
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação "b" novo/regul.
oferta	R\$ 400.000,00	vagas	1	coef. depr. 12
area útil	40,00	frente	1	padrão medio
dormitorios	1	contato	5051-0878	coef. padrão 1,9
M2	R\$ 10.000,00	imobiliária	R2Flats	
índices homogeneizados				
		localiz	0,64	obsolescenc. 1,03
		oferta	0,90	padr constr 1,05



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

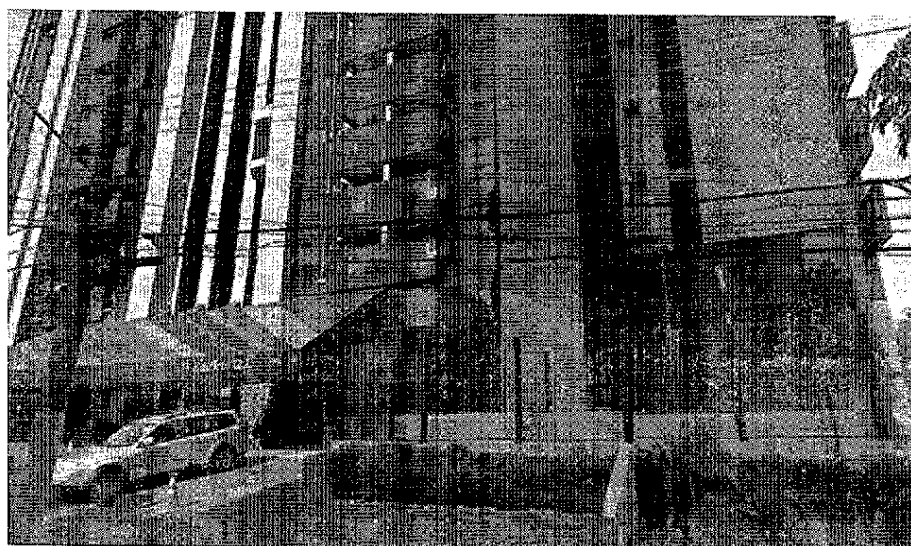
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

379  
D



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 11				R\$	1.003,00
				área útil, m2	129,00
end. Av. Ibijau 364					
setor	41	Quadra	184	ind. Fisc	R\$ 1.641,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<input type="checkbox"/>	pavim.	<input type="checkbox"/>	iluminação	<input type="checkbox"/>
transporte	<input type="checkbox"/>	tv cabo	<input type="checkbox"/>	água	<input type="checkbox"/>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" novo/regul.
oferta	R\$ 424.000,00	vagas	1	coef. depr.	9,31
area útil	33,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	2768-4200	coef. padrão	2,2
M2	R\$ 12.848,48	imobiliária	Century 21		
índices homogeneizados					
		localiz	0,61	obsolescenc.	0,80
		oferta	0,90	padr constr	0,91



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.31-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

3  
D



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 12				R\$	1.003,00
				área útil, m2	129,00
end. Rua Joel Carlos Borges 60					
setor	85	Quadra	453	ind. Fisc	R\$ 1.261,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<del>                    </del>	pavim.	<del>                    </del>	iluminação	<del>                    </del>
transporte	<del>                    </del>	tv cabo	<del>                    </del>	água	<del>                    </del>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" novo/regul.
oferta	R\$ 405.000,00	vagas	1	coef. depr.	9,31
area útil	60,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	2501-6264	coef. padrão	1,9
M2	R\$ 6.750,00	imobiliária	Ponto Huse		
índices homogeneizados					
		localiz	0,80	obsolescenc.	0,80
		oferta	0,90	padr constr	1,05



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

379  
D



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 13					R\$	1.003,00	
					área útil, m2	129,00	
end.	Rua Jerônimo da Velga						
	248						
setor	16	Quadra	56	ind. Fisc	R\$	1.951,00	
<b>DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO</b>							
esgoto	<del>                    </del>	pavim.	<del>                    </del>	iluminação	<del>                    </del>	<del>                    </del>	
transporte	<del>                    </del>	tv cabo	<del>                    </del>	água	<del>                    </del>	<del>                    </del>	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>							
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b"	novo/regul.	
oferta	R\$ 900.000,00	vagas	1	coef. depr.		8,01	
area útil	60,00	frente	1	padrão		superior	
dormitorios	1	contato	3846-7716	coef. padrão		2,2	
M2	R\$ 15.000,00	imobiliária	Marcio Dantas de Menezes				
<b>índices homogeneizados</b>							
		localiz	0,51	obsolescenc.		0,69	
		oferta	0,90	padr constr		0,91	



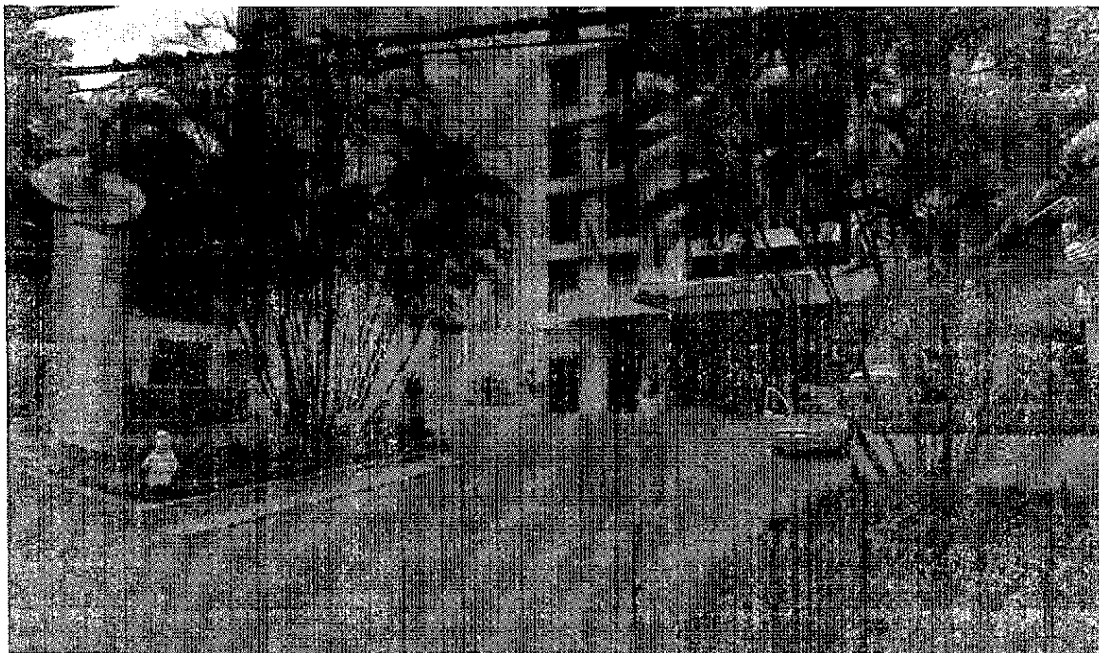
**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.31-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 14				1003	
		área útil, m2		129,00	
end. Rua Ministro Rocha de Azevedo 523					
setor	10	Quadra	95	ind. Fisc	R\$ 2.728,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<del>                    </del>	pavim.	<del>                    </del>	iluminação	<del>                    </del>
transporte	<del>                    </del>	tv cabo	<del>                    </del>	água	<del>                    </del>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" novo/regul.
oferta	R\$ 820.000,00	vagas	1	coef. depr.	12
area útil	78,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	5051-0878	coef. padrão	2,1
M2	R\$ 10.512,82	imobiliária	R2Flats		
índices homogeneizados					
		localiz	<del>                    </del>	obsolescenc.	1,03
		oferta	0,90	padr constr	0,95



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

381  
J



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 15				R\$	1.003,00
				área útil, m2	129,00
end. Alameda Jau 1606					
setor	10	Quadra	77	ind. Fisc	R\$ 2.760,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto		pavim.		iluminação	
transporte		tv cabo		água	
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" novo/regul.
oferta	R\$ 900.000,00	vagas	1	coef. depr.	10,6
area útil	60,00	frente	1	padrão	superior
dormitorios	1	contato	3064-0014	coef. padrão	2,2
M2	R\$ 15.000,00	imobiliária	Só Flats		
índices homogeneizados					
		localiz		obsolescenc.	0,91
		oferta	0,90	padr constr	0,91



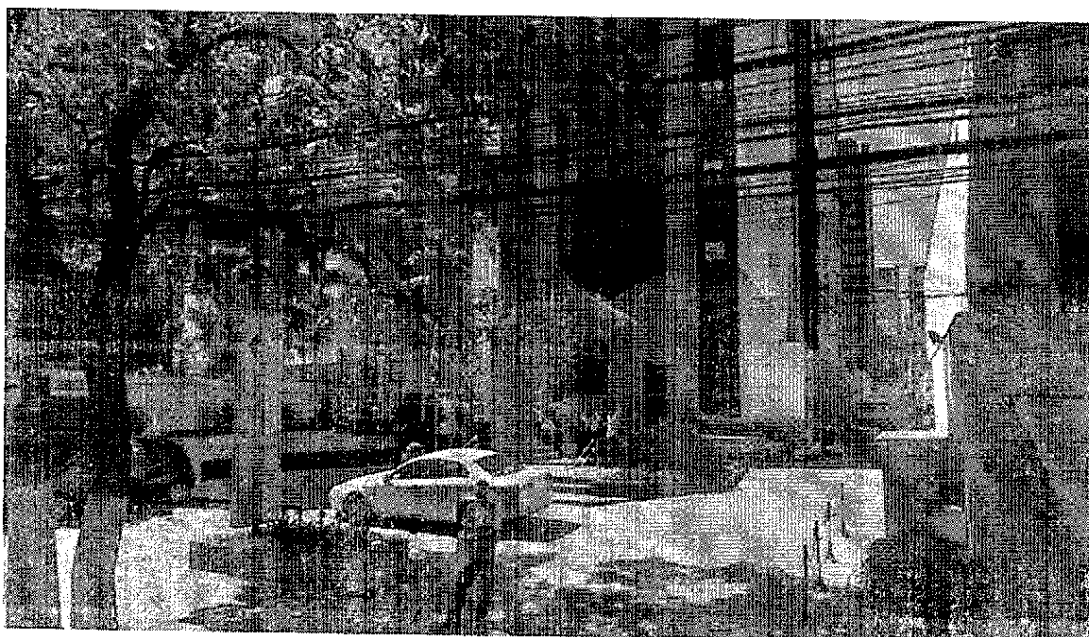
**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

382  
b



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 16					R\$	1.003,00
					área útil, m2	129,00
end. Rua Pedroso Alvarenga 543						
setor	16	Quadra	79	ind. Fisc	R\$	2.143,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO						
esgoto		pavim.		iluminação		
transporte		tv cabo		água		
DADOS DO IMÓVEL						
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação	"b" novo/regul.	
oferta	R\$ 756.000,00	vagas	1	coef. depr.	12	
area útil	60,00	frente	1	padrão	superior	
dormitorios	1	contato	3064-0014	coef. padrão	2,2	
M2	R\$ 12.600,00	imobiliária	Só Flats			
índices homogeneizados						
		localiz		obsolescenc.	1,03	
		oferta	0,90	padr constr	0,91	



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

388  
D



arquiteto **ADELINO GON**

PESQUISA Flat, ELEMENTO 17			R\$	1.003,00
		área útil, m2		129,00
end. Rua Dr. Olavo Egídio 170				
setor	73	Quadra	42	ind. Fisc R\$ 756,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO				
esgoto	<del>                    </del>	pavim.	<del>                    </del>	iluminação <del>                    </del>
transporte	<del>                    </del>	tv cabo	<del>                    </del>	água <del>                    </del>
DADOS DO IMÓVEL				
tipo edif.	flat	data	09/09/2014	conservação "b" novo/regul.
oferta	R\$ 477.000,00	vagas	1	coef. depr. 10,03
area útil	65,00	frente	1	padrão superior
dormitorios	1	contato	2971-4600	coef. padrão 1,81
M2	R\$ 7.338,46	imobiliária	Lopes Condessa	
índices homogeneizados				
		localiz	1,33	obsolescenc. 0,72
		oferta	0,90	padr constr 0,9



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.31-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



389



arquiteto **ADELINO GON**

**IV.B) Resumo dos Fatores Homogeneizados**

1	localiz	0,37	obsolescenc	0,58
	oferta	0,9	padr constr	1
2	localiz	0,99	obsolescenc.	0,8
	oferta	0,9	padr constr	1
3	localiz	0,5	obsolescenc.	1
	oferta	0,9	padr constr	1
4	localiz	0,36	obsolescenc	1
	oferta	0,9	padr constr	1
5	localiz	0,56	obsolescenc.	1,25
	oferta	0,9	padr constr	0,91
6	localiz	0,65	obsolescenc.	0,91
	oferta	0,9	padr constr	0,91
7	localiz	0,66	obsolescenc.	0,8
	oferta	0,9	padr constr	0,95
8	localiz	0,63	obsolescenc.	0,8
	oferta	0,9	padr constr	1
9	localiz	0,62	obsolescenc.	0,8
	oferta	0,9	padr constr	0,91
10	localiz	0,64	obsolescenc.	1,03
	oferta	0,9	padr constr	1,05
11	localiz	0,61	obsolescenc.	0,8
	oferta	0,9	padr constr	0,91
12	localiz	0,8	obsolescenc.	0,8
	oferta	0,9	padr constr	1,05
13	localiz	0,51	obsolescenc.	0,69
	oferta	0,9	padr constr	0,91
14	localiz	0,37	obsolescenc	103

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

385  
D



arquiteto **ADELINO GON**

	oferta	0,9	padr constr	0,95
15	localiz	0,36	obsolescenc	0,91
	oferta	0,9	padr constr	0,91
16	localiz	0,47	obsolescenc	1,03
	oferta	0,9	padr constr	0,91
17	localiz	1,33	obsolescenc.	0,72
	oferta	0,9	padr constr	0,9

- Observação; - Cinco elementos extrapolaram o fator localização, sendo excluídos da lista de elementos comparativos.

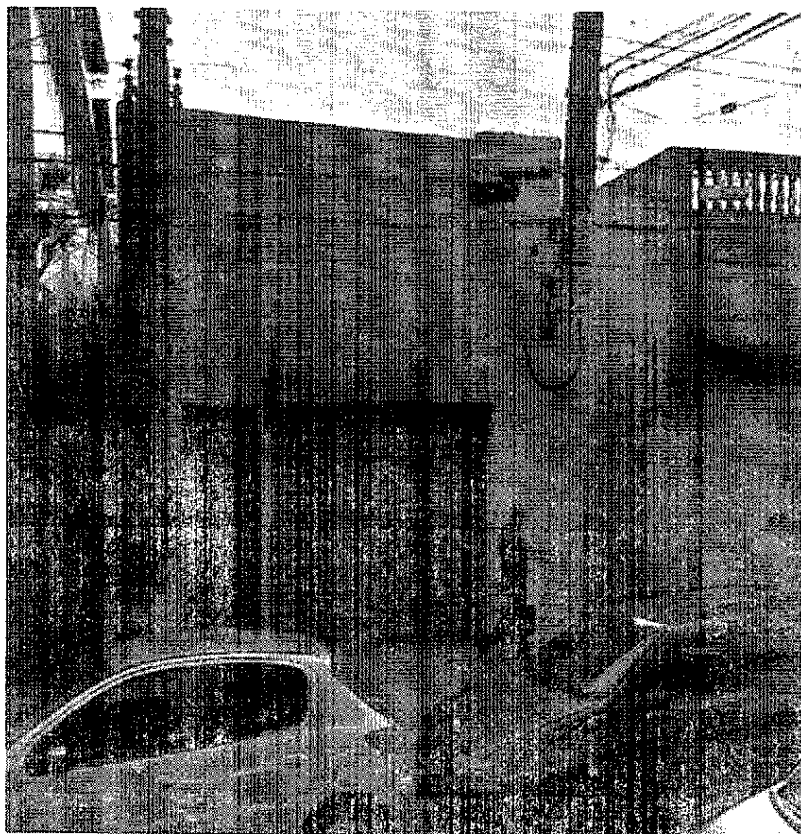
**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

**IV.B.1) Elementos de Pesquisa Loja**

end. 1 Rua Vergueiro 140 - Loja					
setor	33	Quadra	13	ind. Fisc	R\$ 875,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto		pavim.		iluminação	
transporte		tv cabo		água	
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	loja	data	01/09/2014	conservação	"c" regular
oferta	R\$ 1.840.000,00	vagas gar.	3	coef. depr.	15,6
area útil	400	oferta	sim	padrão	simples/sem elev.
		contato	2384-2733	coef. padrão	1,6
		imobiliária	SC Campione Imoveis		
índices homogeneizados					
		localiz	1,15	obsolescenc.	0,74
vag. Gar	1	oferta	0,9	padr constr	1,25



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

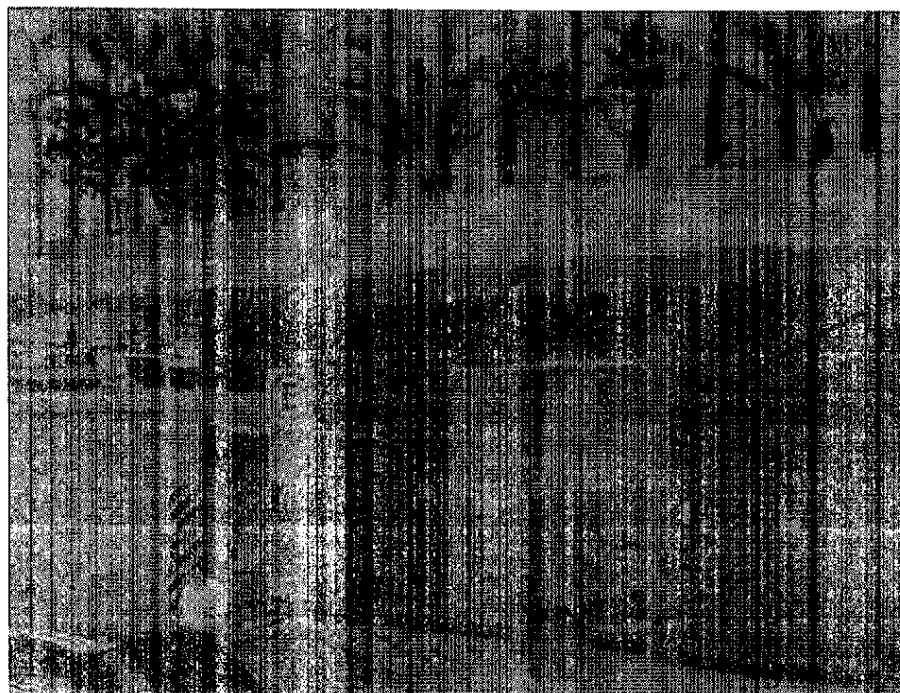
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.18031-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

381  
D



arquiteto **ADELINO GON**

end. 2 Av São Luiz, 318 - Loja					
setor	6	Quadra	64	ind. Fisc	R\$ 1.903,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<input type="checkbox"/>	pavim.	<input type="checkbox"/>	iluminação	<input type="checkbox"/>
transporte	<input type="checkbox"/>	tv cabo	<input type="checkbox"/>	água	<input type="checkbox"/>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	loja	data	01/09/2014	conservação	"c" regular
oferta	R\$ 3.600.000,00	vagas gar.	0	coef. depr.	15,6
area útil	299	oferta	sim	padrão	sup./c. elev
		contato	3289-2738	coef. padrão	1,81
		imobiliária	Valentine Cavan		
índices homogeneizados					
		localiz	0,53	obsolescenc.	0,74
vag. Gar	1,15	oferta	0,9	padr constr	1,10



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

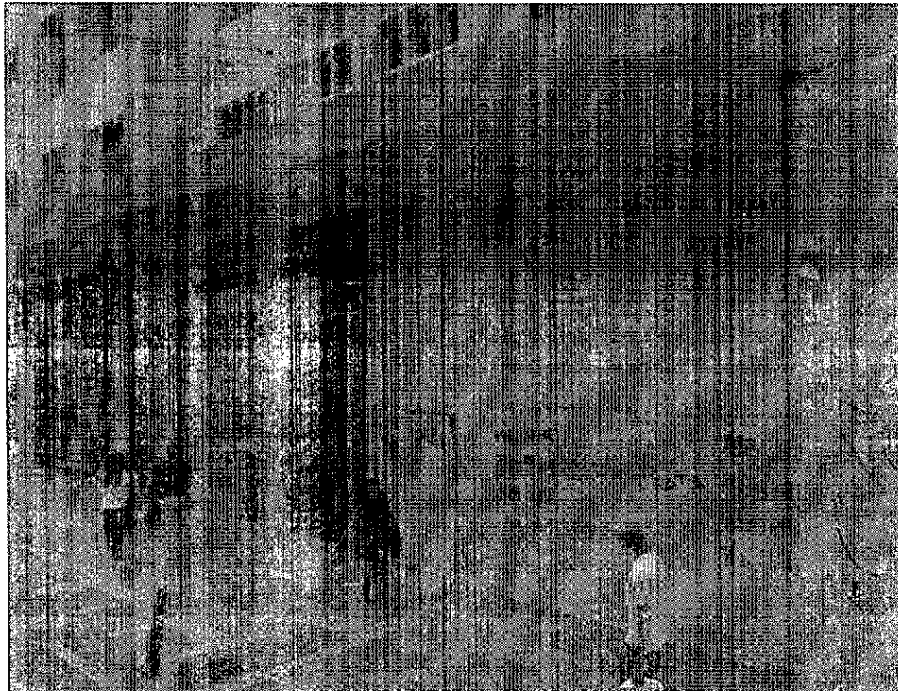
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



arquiteto **ADELINO GON**

388  
J

end. 3 Av 24 de maio, 208 - loja					
setor	6	Quadra	10	ind. Fisc	R\$ 1.890,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto		pavim.		iluminação	
transporte		tv cabo		água	
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	loja	data	21/09/2014	conservação	"c" regular
oferta	R\$ 5.569.000,00	vagas gar.	0	coef. depr.	15,6
area útil	550	oferta	sim	padrão	med/c.elv.
		contato	4221-8777	coef. padrão	1,6
		imobiliária	MD Negocos Comerciais		
índices homogeneizados					
		localiz	0,53	obsolescenc.	0,74
vag. Gar	1,15	oferta	0,9	padr constr	1,25



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

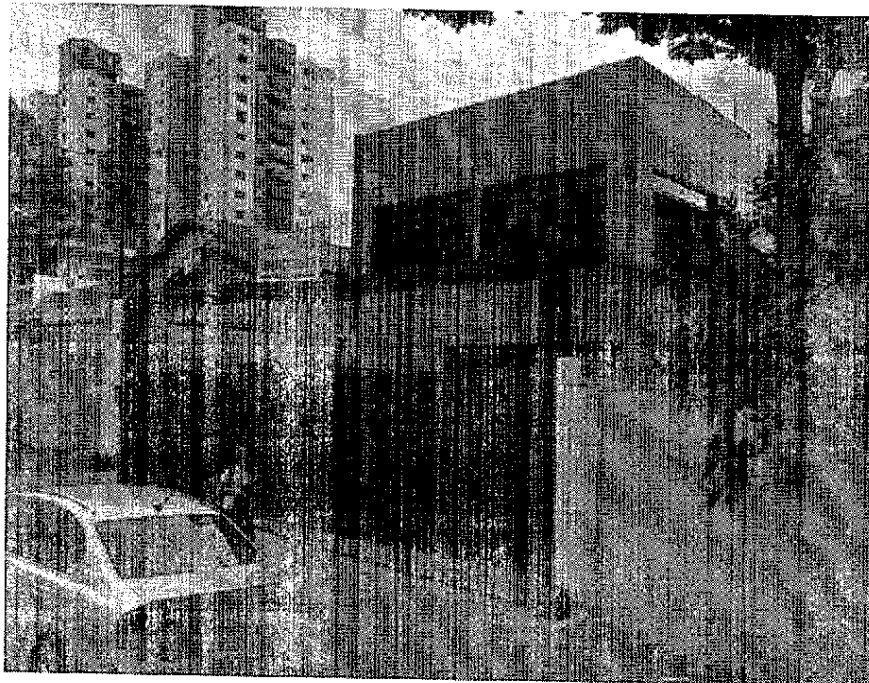
*[Handwritten signature]*

389



arquiteto **ADELINO GON**

end. 4 São Martinho, 38					
setor	20	Quadra	28	ind. Fisc	R\$ 686,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<input type="checkbox"/>	pavim.	<input type="checkbox"/>	iluminação	<input type="checkbox"/>
transporte	<input type="checkbox"/>	tv cabo	<input type="checkbox"/>	água	<input type="checkbox"/>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	loja	data	21/09/2014	conservação	"b" nov/reg
oferta	R\$ 3.700.000,00	vagas gar.	8	coef. depr.	13,4
area útil	500	oferta	sim	padrão	med/s.elv
		contato	3892-1121	coef. padrão	1,65
		imobiliária	Lopes Consultoria		
índices homogeneizados					
		localiz	1,46	obsolescenc.	0,87
vag. Gar	0,85	oferta	0,9	padr constr	1,21



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

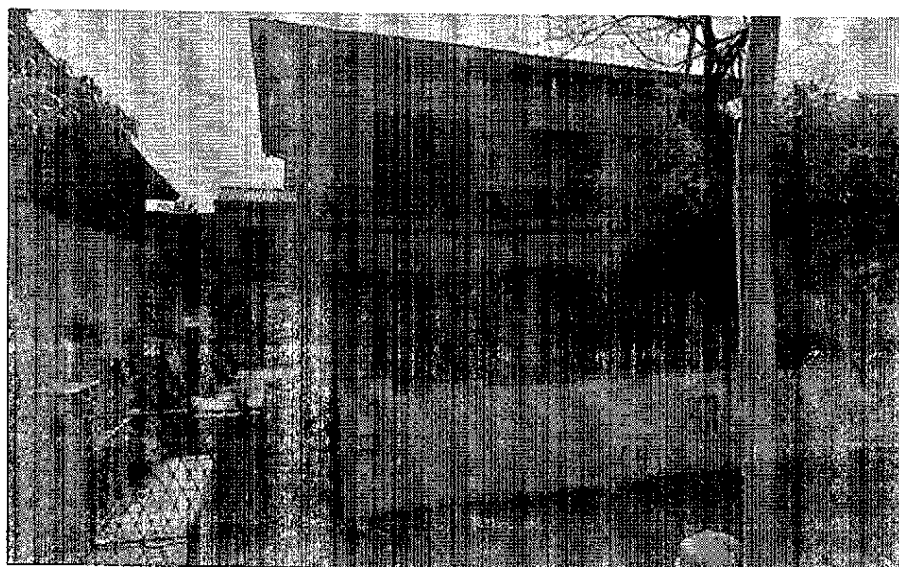
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

390  
D



arquiteto **ADELINO GON**

end. 5 Nove de Julho, 1278					
setor	10	Quadra	36	ind. Fisc	R\$ 1.278,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<input type="checkbox"/>	pavim.	<input type="checkbox"/>	iluminação	<input type="checkbox"/>
transporte	<input type="checkbox"/>	tv cabo	<input type="checkbox"/>	água	<input type="checkbox"/>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	loja	data	21/09/2014	conservação	"c" regular
oferta	R\$ 5.000.000,00	vagas gar.	17	coef. depr.	15,6
area útil	360	oferta	sim	padrão	sup./s.elev
		contato	3892-1121	coef. padrão	1,85
		imobiliária	Lopes Consultoria		
índices homogeneizados					
		localiz	0,78	obsolescenc.	0,74
vag. Gar	0,85	oferta	0,9	padr constr	1,08



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

390

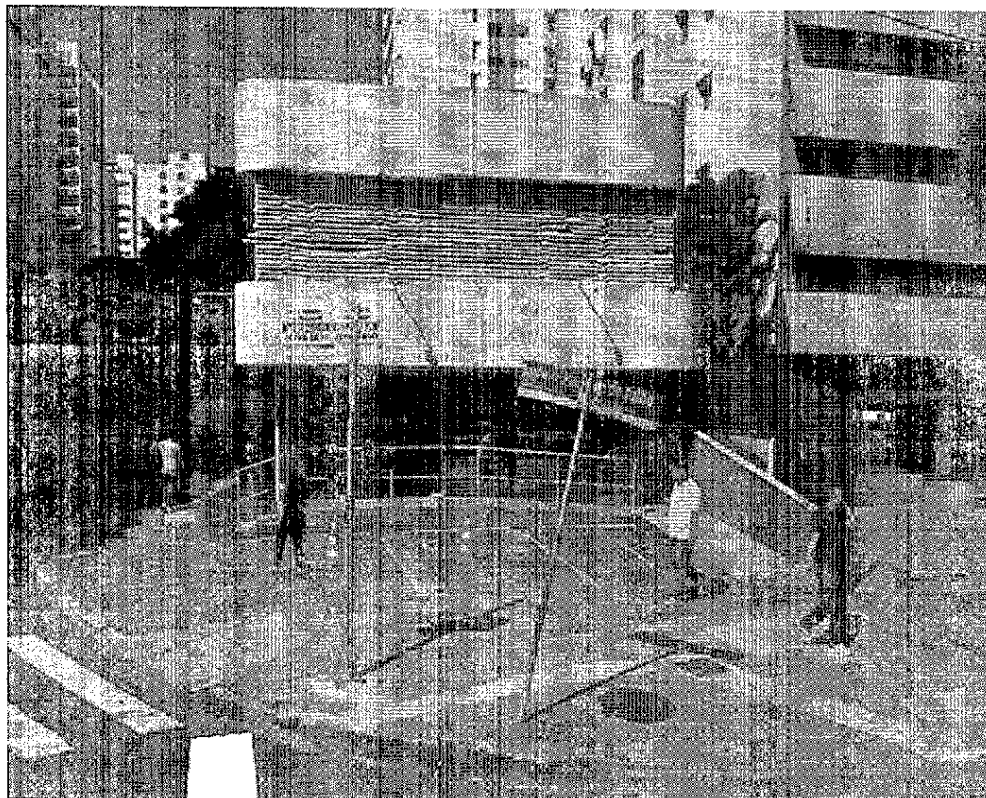
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



arquiteto **ADELINO GON**

21

end. 6 Av. Nove de Julho, 5483					
setor	16	Quadra	45	ind. Fisc	R\$ 1.818,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<input type="checkbox"/>	pavim.	<input type="checkbox"/>	iluminação	<input type="checkbox"/>
transporte	<input type="checkbox"/>	tv cabo	<input type="checkbox"/>	água	<input type="checkbox"/>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	loja	data	21/09/2014	conservação	"d" rep. simpl
oferta	R\$ 4.000.000,00	vagas gar.	0	coef. depr.	16,6
area útil	315	oferta	sim	padrão	sup/s.elv
		contato	2495-0220	coef. padrão	2,05
		imobiliária	Moises Gomes		
índices homogeneizados					
		localiz	0,55	obsolescenc.	0,70
vag. Gar	1,15	oferta	0,9	padr constr	0,98



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.





arquiteto **ADELINO GON**

end. 7 Rua Cre. Taylor, 209					
setor	50	Quadra	109	ind. Fisc	R\$ 509,00
DADOS EQUIP. PUBLICO DA REGIÃO					
esgoto	<input type="checkbox"/>	pavim.	<input type="checkbox"/>	iluminação	<input type="checkbox"/>
transporte	<input type="checkbox"/>	tv cabo	<input type="checkbox"/>	água	<input type="checkbox"/>
DADOS DO IMÓVEL					
tipo edif.	loja	data	21/09/2014	conservação	"b" nov/reg
oferta	R\$ 1.320.000,00	vagas gar.	0	coef. depr.	6,75
area útil	227	oferta	sim	padrão	med/s.elev
		contato	no local	coef. padrão	1,45
		imobiliária	sr. Leopoldo		
índices homogeneizados					
		localiz	<input type="checkbox"/>	obsolescenc.	1,72
vag. Gar	1,15	oferta	0,9	padr constr	1,38



**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



arquiteto **ADELINO GON**

393

**IV.B.2) Resumo dos Fatores Homogeneizados**

1	localiz	1,15	obsolescenc.	0,74
	oferta	0,9	padr constr	1,21
2	localiz	0,53	obsolescenc.	0,74
	oferta	0,9	padr constr	1,1
3	localiz	0,53	obsolescenc.	0,74
	oferta	0,9	padr constr	1,25
4	localiz	1,46	obsolescenc.	0,87
	oferta	0,9	padr constr	1,21
5	localiz	0,78	obsolescenc.	0,74
	oferta	0,9	padr constr	1,08
6	localiz	0,55	obsolescenc.	0,9
	oferta	0,9	padr constr	0,98
7	localiz	1,97	obsolescenc.	0,9
	oferta	0,9	padr constr	1,38

- Observação; - Um elemento extrapolar o fator localização, ficando excluído como elemento comparativo.

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0118031-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



arquiteto **ADELINO GON**

## V – MÉTODOS

1. A Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos classifica os métodos avaliatórios em duas categorias; direto e indireto. Os métodos diretos subdividem-se, por sua vez em comparativo de dados de mercado e comparativo de custo de reprodução.

1.a) O **Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias** apropria o valor de benfeitorias através dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, devendo ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. Prevê ainda a hipótese de conjugação de métodos, procedimento que é utilizado para composição do valor total do imóvel avaliando a partir do valor do terreno (normalmente calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, somado ao Custo de Reprodução das Benfeitorias, sobre os quais é aplicado o fator de comercialização).

1.b) **Método da Renda ou Capitalização** – este método baseia-se na hipótese de que o imóvel é valorizado pela renda que pode proporcionar a seu proprietário, sendo este valor baseado na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista. O método da renda inicia-se pelo uso de uma taxa líquida de rendimento do capital representada pelo valor do imóvel, que é calculado pela comparação direta com imóveis semelhantes, ou pela soma de valores do terreno e das benfeitorias que nele possam existir.

1.c) **Método Comparativo Direto de Mercado**: Segundo a NBR-14653-2 - 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, preferencialmente devem ser empregados métodos comparativos diretos e, os indiretos, serem utilizados para eventual aferição dos resultados. Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário, desde que seja considerado as diferenças entre o paradigma e o avaliando de semelhante situação do imóvel no estado atual.

Em função das pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, possibilitado pelo número de elementos encontrados atendendo a norma, todos em alto grau de semelhança dos imóveis objetos, em pesquisa para apartamentos (A) e pesquisa para Lojas (B), optando-se para a determinação do valor dos imóveis pelo Método Comparativo Direto.

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto

**ADELINO GON**

## VI MEMÓRIA DE CALCULO

### VI.1 – Valor Unitário dos Apartamentos (Vu1)

- Imóveis avaliando

Rua Galvão Bueno 700

Apto. tipo 1 = Área: 40,88m<sup>2</sup>

Apto. tipo 2 = Área; 36,40m<sup>2</sup>

- Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

- A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
  - F1: Localização
  - F2: oferta
  - F3: obsolescencia
  - F4: padrão construtivo
  - F5: vagas

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

397  
D



arquiteto **ADELINO GON**

• Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**

Princ. Isabel 330

Área:	84m <sup>2</sup>
Valor:	R\$740.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$8.809,52
Fator de homogeneização	
Localização:	0,99
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	0,80
Fator de homogeneização padrão construtivo:	1,00
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**Imóvel 2:**

Alam. Campinas 105

Área:	65m <sup>2</sup>
Valor:	R\$600.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$9.230,77
Fator de homogeneização	
Localização:	0,50
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	1,00
Fator de homogeneização padrão construtivo:	1,00
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

**Imóvel 3:**

Ibirapuera 2534

Área:	61m <sup>2</sup>
Valor:	R\$540.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$8.852,46
Fator de homogeneização	
Localização:	0,56
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	1,25
Fator de homogeneização padrão construtivo:	0,91
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**Imóvel 4:**

Jamaris 100

Área:	43m <sup>2</sup>
Valor:	R\$420.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$9.767,44
Fator de homogeneização	
Localização:	0,65
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	0,91
Fator de homogeneização padrão construtivo:	0,91
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

**Imóvel 5:**

Macuco 579

Área:	39m <sup>2</sup>
Valor:	R\$378.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$9.692,31
Fator de homogeneização	
Localização:	0,66
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	0,80
Fator de homogeneização padrão construtivo:	0,95
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**Imóvel 6:**

Araguari 711

Área:	45m <sup>2</sup>
Valor:	R\$390.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$8.666,67
Fator de homogeneização	
Localização:	0,63
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	0,82
Fator de homogeneização padrão construtivo:	1,00
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720





arquiteto **ADELINO GON**

28

**Imóvel 7:**

Herich Herzt 14

Área:	29m <sup>2</sup>
Valor:	R\$430.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$14.827,59
Fator de homogeneização	
Localização:	0,62
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	0,80
Fator de homogeneização padrão construtivo:	0,91
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**Imóvel 8:**

Alam. Jauaperi 1083

Área:	40m <sup>2</sup>
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$10.000,00
Fator de homogeneização	
Localização:	0,64
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	1,03
Fator de homogeneização padrão construtivo:	1,05
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

**Imóvel 9:**

Ibijau 364

Área:	33m <sup>2</sup>
Valor:	R\$424.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$12.848,48
Fator de homogeneização	
Localização:	0,61
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	0,80
Fator de homogeneização padrão construtivo:	0,91
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**Imóvel 10:**

Joel Carlos Borges 60

Área:	60m <sup>2</sup>
Valor:	R\$405.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.750,00
Fator de homogeneização	
Localização:	0,80
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	0,80
Fator de homogeneização padrão construtivo:	1,05
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.18031-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



arquiteto **ADELINO GON**

402  
D

**Imóvel 11:**

Jeronimo da Veiga 248

Área:	60m <sup>2</sup>
Valor:	R\$900.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$15.000,00
Fator de homogeneização	
Localização:	0,51
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	0,69
Fator de homogeneização padrão construtivo:	0,91
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**Imóvel 12:**

Dr. Olavo Egídio 170

Área:	65m <sup>2</sup>
Valor:	R\$477.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.338,46
Fator de homogeneização	
Localização:	1,33
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescencia:	0,72
Fator de homogeneização padrão construtivo:	0,90
Fator de homogeneização vagas:	1,00

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

403  
J

◦ Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	8.809,52	0,99	0,90	0,80	1,00	1,00	6.279,43
2	9.230,77	0,50	0,90	1,00	1,00	1,00	4.153,85
3	8.852,46	0,56	0,90	1,25	0,91	1,00	5.075,11
4	9.767,44	0,65	0,90	0,91	0,91	1,00	4.731,72
5	9.692,31	0,66	0,90	0,80	0,95	1,00	4.375,50
6	8.666,67	0,63	0,90	0,82	1,00	1,00	4.029,48
7	14.827,59	0,62	0,90	0,80	0,91	1,00	6.023,32
8	10.000,00	0,64	0,90	1,03	1,05	1,00	6.229,44
9	12.848,48	0,61	0,90	0,80	0,91	1,00	5.135,18
10	6.750,00	0,80	0,90	0,80	1,05	1,00	4.082,40
11	15.000,00	0,51	0,90	0,69	0,91	1,00	4.323,09
12	7.338,46	1,33	0,90	0,72	0,90	1,00	5.692,12

◦ Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(Xi)/n$   
 $X = 5.010,89$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$   
 $S = 859,03$

◦ Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |Xi - X|/S < VC$

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

409  
J

- Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  
VC = 2,03

Amostra 1: d =  6.279,43 - 5.010,89  / 859,03 = 1,48 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 2: d =  4.153,85 - 5.010,89  / 859,03 = 1,00 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 3: d =  5.075,11 - 5.010,89  / 859,03 = 0,07 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 4: d =  4.731,72 - 5.010,89  / 859,03 = 0,32 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 5: d =  4.375,50 - 5.010,89  / 859,03 = 0,74 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 6: d =  4.029,48 - 5.010,89  / 859,03 = 1,14 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 7: d =  6.023,32 - 5.010,89  / 859,03 = 1,18 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 8: d =  6.229,44 - 5.010,89  / 859,03 = 1,42 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 9: d =  5.135,18 - 5.010,89  / 859,03 = 0,14 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 10: d =  4.082,40 - 5.010,89  / 859,03 = 1,08 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 11: d =  4.323,09 - 5.010,89  / 859,03 = 0,80 < 2.03	(amostra pertinente)
Amostra 12: d =  5.692,12 - 5.010,89  / 859,03 = 0,79 < 2.03	(amostra pertinente)

- Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

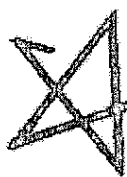
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

405  
D



arquiteto **ADELINO GON**

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.010,89 - 1.36 * 859,03/\sqrt{(12 - 1)} = 4.658,64$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.010,89 + 1.36 * 859,03/\sqrt{(12 - 1)} = 5.363,14$$

- Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$4.658,64 a R\$5.363,14

Utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 5.075,11 (amostra 3); 4.731,72 (amostra 4); 5.135,18 (amostra 9).

$$Vu1 = R\$ 4.980,67$$

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

406  
J

## VI.2 – Avaliação Valor Unitário da Loja (Vu2)

- Imóvel avaliando

Galvão Bueno, 700 - Loja  
Área: 228,00 m<sup>2</sup>

- Método empregado:

Idem item "VI.1".

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

- A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
  - F1: localização
  - F2: oferta
  - F3: obsolescência
  - F4: padrão construtivo
  - F5: vagas

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.180.311-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



arquiteto

**ADELINO GON**

67

◦ Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**

Vergueiro, 140

Área: 400m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.840.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4.600,00

Fator de homogeneização localização: 1,15

Fator de homogeneização oferta: 0,90

Fator de homogeneização obsolescencia: 0,74

Fator de homogeneização padrão construtivo: 1,25

Fator de homogeneização vagas: 1,00

**Imóvel 2:**

São Luiz, 318

Área: 299m<sup>2</sup>

Valor: R\$3.600.000,00

Valor por metro quadrado: R\$12.040,13

Fator de homogeneização localização: 0,53

Fator de homogeneização oferta: 0,90

Fator de homogeneização obsolescência: 0,74

Fator de homogeneização padrão construtivo: 1,10

Fator de homogeneização vagas: 1,15

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720





arquiteto **ADELINO GON**

**Imóvel 3:**

24 de maio, 208

Área:	550m <sup>2</sup>
Valor:	R\$5.569.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$10.125,45
Fator de homogeneização localização:	0,53
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescência:	0,74
Fator de homogeneização padrão construtivo:	1,25
Fator de homogeneização vagas:	1,15

**Imóvel 4:**

São Martinho, 38

Área:	500m <sup>2</sup>
Valor:	R\$3.700.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.400,00
Fator de homogeneização localização:	1,46
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização obsolescência:	0,87
Fator de homogeneização padrão construtivo:	1,11
Fator de homogeneização vagas:	0,85

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.18031-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



arquiteto

**ADELINO GON****Imóvel 5:**

9 de Julho, 1278

Área: 360m<sup>2</sup>

Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$13.888,89

Fator de homogeneização  
localização: 0,78Fator de homogeneização  
oferta: 0,90Fator de homogeneização  
obsolescência: 0,74Fator de homogeneização  
padrão construtivo: 1,08Fator de homogeneização  
vagas: 0,85**Imóvel 6:**

9 de julho, 5483

Área: 315m<sup>2</sup>

Valor: R\$4.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$12.698,41

Fator de homogeneização  
localização: 0,55Fator de homogeneização  
oferta: 0,90Fator de homogeneização  
obsolescência: 0,70Fator de homogeneização  
padrão construtivo: 0,98Fator de homogeneização  
vagas: 1,15**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

410  
D

• Tabela de homogeneização:

Imóvel	RS/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	F5	RS/m <sup>2</sup> homog.
1	4.600,00	1,15	0,90	0,74	1,25	1,00	4.403,93
2	12.040,13	0,53	0,90	0,74	1,10	1,15	5.376,16
3	10.125,45	0,53	0,90	0,74	1,25	1,15	5.137,74
4	7.400,00	1,46	0,90	0,87	1,11	0,85	7.981,57
5	13.888,89	0,78	0,90	0,74	1,08	0,85	6.623,37
6	12.698,41	0,55	0,90	0,70	0,98	1,15	4.958,80

• Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(Xi)/n$

$X = 5.746,93$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 1.318,72$

• Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

- Amostra 1:  $d = |4.403,93 - 5.746,93| / 1.318,72 = 1,02 < 1,73$  (amostra pertinente)
- Amostra 2:  $d = |5.376,16 - 5.746,93| / 1.318,72 = 0,28 < 1,73$  (amostra pertinente)
- Amostra 3:  $d = |5.137,74 - 5.746,93| / 1.318,72 = 0,46 < 1,73$  (amostra pertinente)
- Amostra 4:  $d = |7.981,57 - 5.746,93| / 1.318,72 = 1,69 < 1,73$  (amostra pertinente)
- Amostra 5:  $d = |6.623,37 - 5.746,93| / 1.318,72 = 0,66 < 1,73$  (amostra pertinente)

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200, res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

411  
D

$$\text{Amostra 6: } d = |4.958,80 - 5.746,93| / 1.318,72 = 0,60 < 1,73$$

(amostra pertinente)

- o Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.746,93 - 1,48 * 1.318,72/\sqrt{(6 - 1)} = 4.874,10$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.746,93 + 1,48 * 1.318,72/\sqrt{(6 - 1)} = 6.619,76$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio:

$$\underline{\underline{Vu2 = R\$5.376,16}}$$

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto

**ADELINO GON**

**VI.3 – Valor dos Imóveis objeto.**

**VI.3.1) Valor para os apartamentos com finais 3, 4, 7 e 8 (Vi.a):**

$Vi.a = 36,40 \times 4.980,67$

$Vi.a = R\$ 181.296,39$

**VI.3.2) Valor para os apartamentos finais 1, 2, 5 e 6 (Vi.b):**

$Vi.b = 40,88 \times 4.980,67$

$Vi.b = R\$ 203.609,79$

**VI.3.3) Valor por unidade dos apartamentos objetos:**

nº (fl.154)	nº exist.	áreas		Vu1 X áreas	
11	201		40,88	R\$	203.609,79
12	202		40,88	R\$	203.609,79
13	203	36,40		R\$	181.296,39
14	204	36,40		R\$	181.296,39
15	205		40,88	R\$	203.609,79
16	206		40,88	R\$	203.609,79
17	207	36,40		R\$	181.296,39
18	208	36,40		R\$	181.296,39
23	303	36,40		R\$	181.296,39
24	304	36,40		R\$	181.296,39
26	306		40,88	R\$	203.609,79
27	307	36,40		R\$	181.296,39
28	308	36,40		R\$	181.296,39
31	401		40,88	R\$	203.609,79
35	405		40,88	R\$	203.609,79
36	406		40,88	R\$	203.609,79
37	407	36,40		R\$	181.296,39
38	408	36,40		R\$	181.296,39
43	503	36,40		R\$	181.296,39
53	603	36,40		R\$	181.296,39
54	604	36,40		R\$	181.296,39
56	606		40,88	R\$	203.609,79
58	608	36,40		R\$	181.296,39

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**


Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720



arquiteto **ADELINO GON**

66	706		40,88	R\$	203.609,79
68	708	36,40		R\$	181.296,39
76	806		40,88	R\$	203.609,79
77	807	36,40		R\$	181.296,39
78	808	36,40		R\$	181.296,39
87	907	36,40		R\$	181.296,39
88	908	36,40		R\$	181.296,39
95	1005		40,88	R\$	203.609,79
96	1006		40,88	R\$	203.609,79
97	1007	36,40		R\$	181.296,39
98	1008	36,40		R\$	181.296,39
113	1203	36,40		R\$	181.296,39
114	1204	36,40		R\$	181.296,39
115	1205		40,88	R\$	203.609,79
117	1207	36,40		R\$	181.296,39
123	1303	36,40		R\$	181.296,39
124	1304	36,40		R\$	181.296,39
127	1307	36,40		R\$	181.296,39
128	1308	36,40		R\$	181.296,39
133	1403	36,40		R\$	181.296,39
134	1404	36,40		R\$	181.296,39
135	1405		40,88	R\$	203.609,79
136	1406		40,88	R\$	203.609,79
137	1407	36,40		R\$	181.296,39
138	1408	36,40		R\$	181.296,39
143	1503	36,40		R\$	181.296,39
144	1504	36,40		R\$	181.296,39
147	1507	36,40		R\$	181.296,39
148	1508	36,40		R\$	181.296,39
153	1603	36,40		R\$	181.296,39
154	1604	36,40		R\$	181.296,39
155	1605		40,88	R\$	203.609,79
156	1506		40,88	R\$	203.609,79
157	1607	36,40		R\$	181.296,39
158	1608	36,40		R\$	181.296,39

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

414  




**VI.3.4) Somatória de todos os valores dos apartamentos objetos:**

	tipo 36,40 m2	tipo 40,88 m2	Valor total dos aptos (Vi.apt.)
<b>totais</b>	1456,00	735,84	<b>R\$ 10.916.831,73</b>

**VI.3.5) Valor para a Loja (Vi.lj):**

$Vi.lj = 228,00 \times 5.376,16$

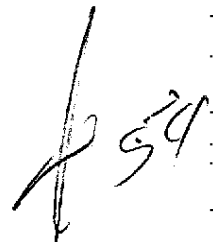
**Vi.lj = 1.225.764,48**

**VI.3.6) Valor total dos imóveis objetos (Vt):**

$Vt = 1.225.764,48 + 10.916.831,73$

**Vt = R\$ 12.142.596,21**

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720





arquiteto **ADELINO GON**

## VII CONCLUSÃO

### 1) Valor dos apartamentos objetos :

APTOS	VALORES
Vi.201	R\$ 203.609,79
Vi.202	R\$ 203.609,79
Vi.203	R\$ 181.296,39
Vi.204	R\$ 181.296,39
Vi.205	R\$ 203.609,79
Vi.206	R\$ 203.609,79
Vi.207	R\$ 181.296,39
Vi.208	R\$ 181.296,39
Vi.303	R\$ 181.296,39
Vi.304	R\$ 181.296,39
Vi.306	R\$ 203.609,79
Vi.307	R\$ 181.296,39
Vi.308	R\$ 181.296,39
Vi.401	R\$ 203.609,79
Vi.405	R\$ 203.609,79
Vi.406	R\$ 203.609,79
Vi.407	R\$ 181.296,39
Vi.408	R\$ 181.296,39
Vi.503	R\$ 181.296,39
Vi.603	R\$ 181.296,39
Vi.604	R\$ 181.296,39
Vi.606	R\$ 203.609,79
Vi.608	R\$ 181.296,39
Vi.706	R\$ 203.609,79
Vi.708	R\$ 181.296,39
Vi.806	R\$ 203.609,79
Vi.807	R\$ 181.296,39
Vi.808	R\$ 181.296,39
Vi.907	R\$ 181.296,39
Vi.908	R\$ 181.296,39

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720





arquiteto **ADELINO GON**

Vi.1005	R\$	203.609,79
Vi.1006	R\$	203.609,79
Vi.1007	R\$	181.296,39
Vi.1008	R\$	181.296,39
Vi.1203	R\$	181.296,39
Vi.1204	R\$	181.296,39
Vi.1205	R\$	203.609,79
Vi.1207	R\$	181.296,39
Vi.1303	R\$	181.296,39
Vi.1304	R\$	181.296,39
Vi.1307	R\$	181.296,39
Vi.1308	R\$	181.296,39
Vi.1403	R\$	181.296,39
Vi.1404	R\$	181.296,39
Vi.1405	R\$	203.609,79
Vi.1406	R\$	203.609,79
Vi.1407	R\$	181.296,39
Vi.1408	R\$	181.296,39
Vi.1503	R\$	181.296,39
Vi.1504	R\$	181.296,39
Vi.1507	R\$	181.296,39
Vi.1508	R\$	181.296,39
Vi.1603	R\$	181.296,39
Vi.1604	R\$	181.296,39
Vi.1605	R\$	203.609,79
Vi.1506	R\$	203.609,79
Vi.1607	R\$	181.296,39
Vi.1608	R\$	181.296,39

2) Valor da loja objeto:

Vi.loja = 1.225.764,48

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

417  
D



arquiteto **ADELINO GON**

**VIII TERMO DE ENCERRAMENTO**

O presente Laudo foi impresso em cinquenta e sete (57) folhas deste papel, mais três anexos, sendo esta última datada e assinada pelo perito de Vossa Excelência.

São Paulo, 29 de setembro de 2014

**arq. ADELINO GONÇALVES DE OLIVEIRA NETO**  
Perito Judicial

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.180.31-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

418  
D



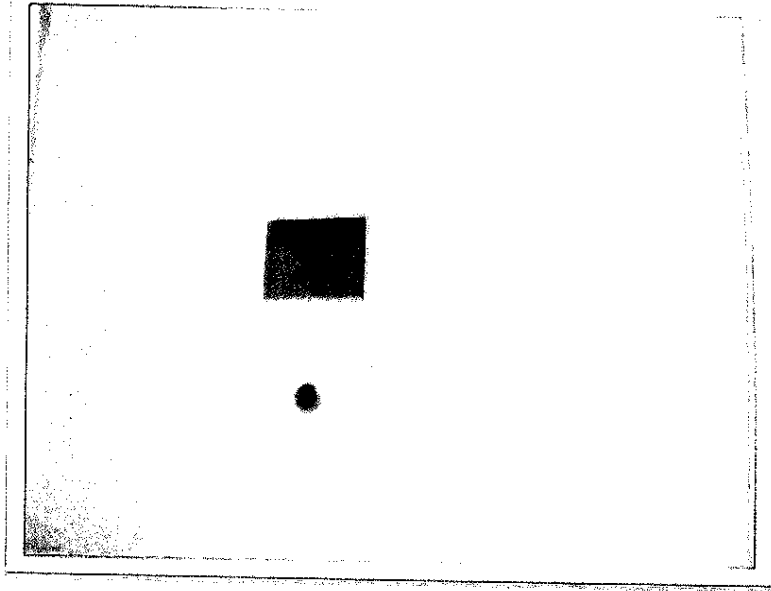
## ANEXO – 1

# Acabamento e Registro Fotográfico dos Apartamentos Tipos

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
 Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
 res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "A.G." or similar, located at the bottom right of the page.

419  
J

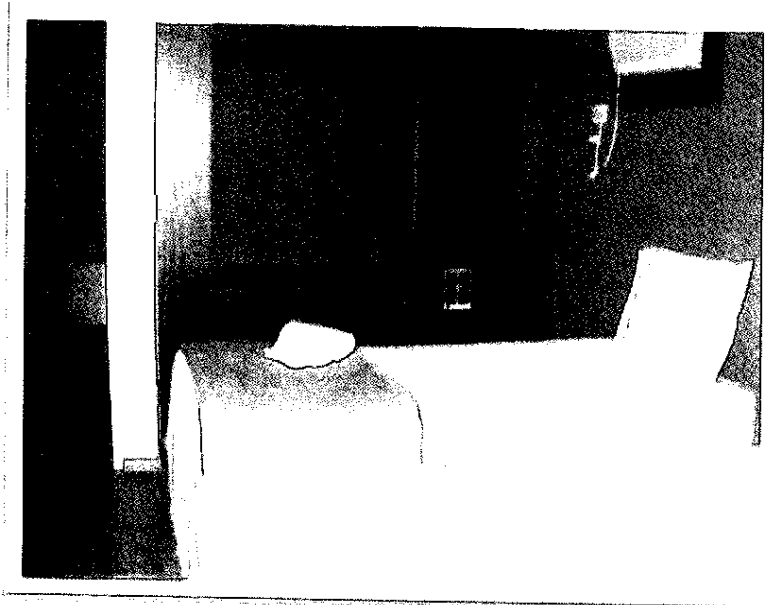
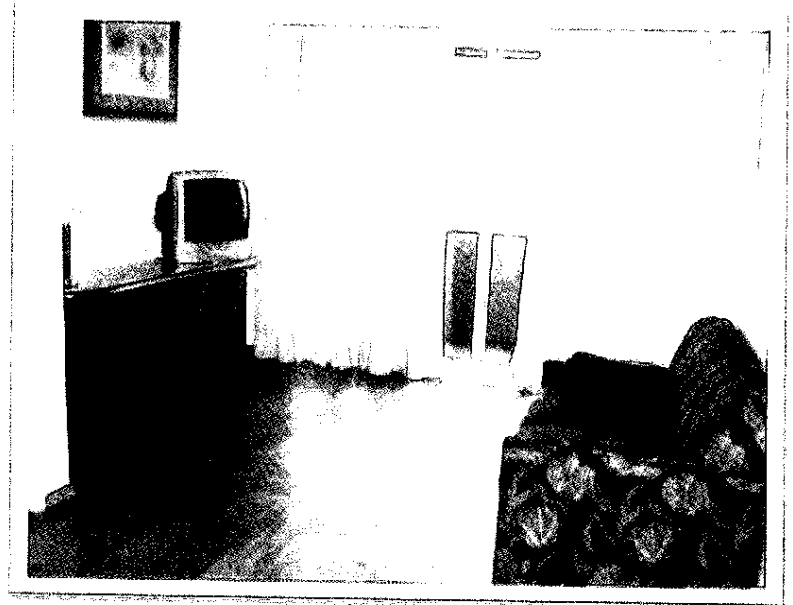


Apart. Final 1

Semelhante ao de finais 1 e 2

Sala –

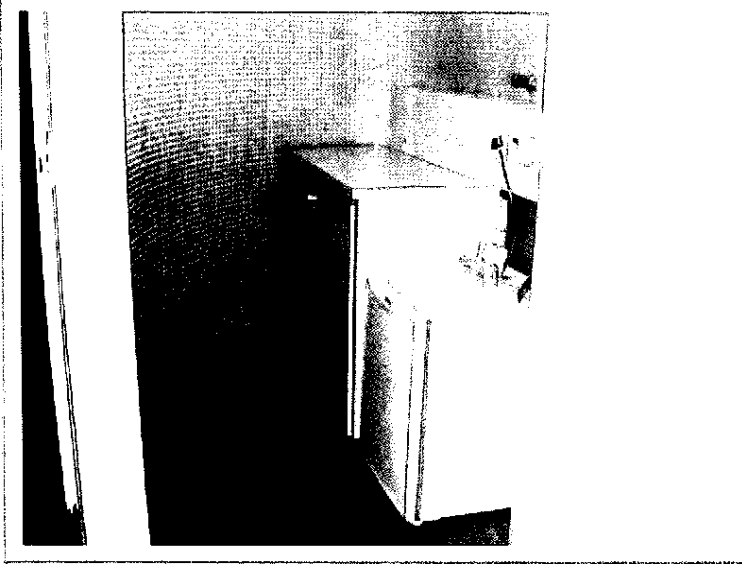
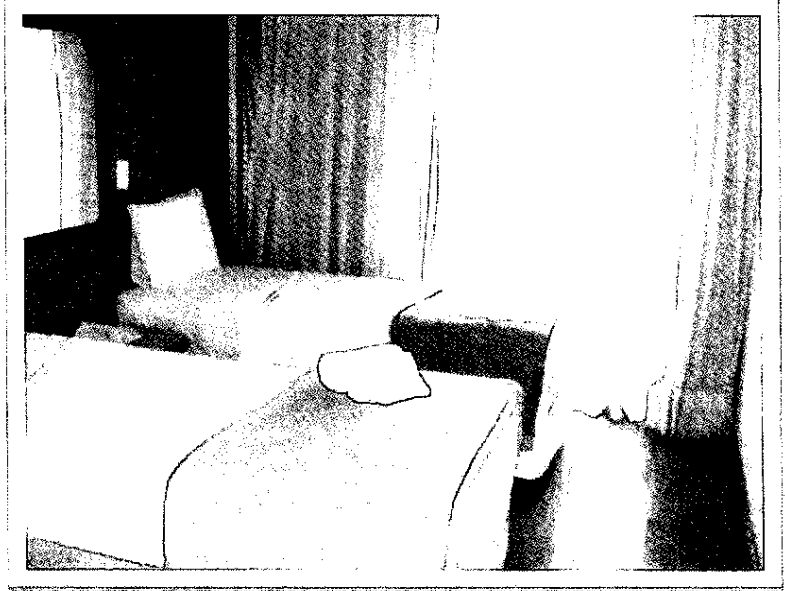
- Parede pintura acrílica
- Piso laminado de madeira
- Esquadria em alumínio
- Teto pintura Látex



420  
D

**Dormitório –**

- Parede pintura acrílica
- Piso cerâmico
- Esquadria em alumínio
- Teto pintura Látex



**Cozinha Apoio –**

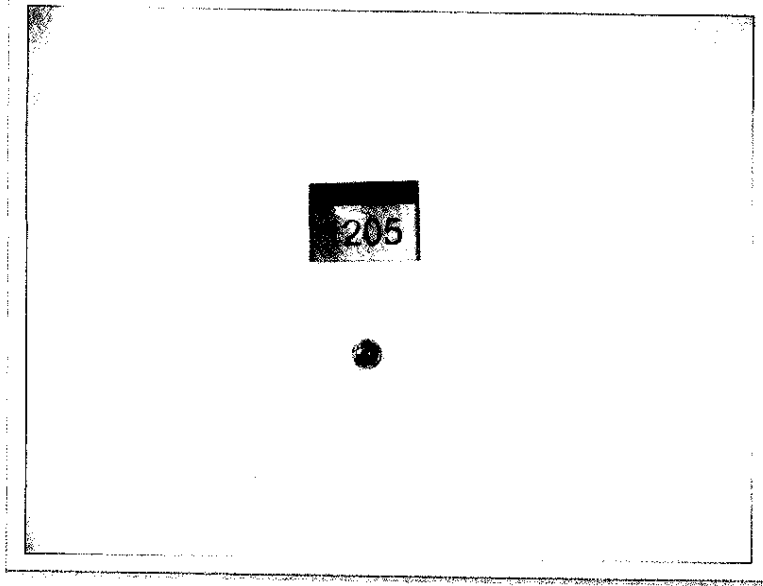
- Parede pastilha cerâmica
- Piso cerâmica
- Teto pintura látex

**Banheiro –**

- Parede pastilha cerâmica
- Piso cerâmica
- Teto pintura látex
- Esquadria em vidro
- Box com porta de vidro



421  
J

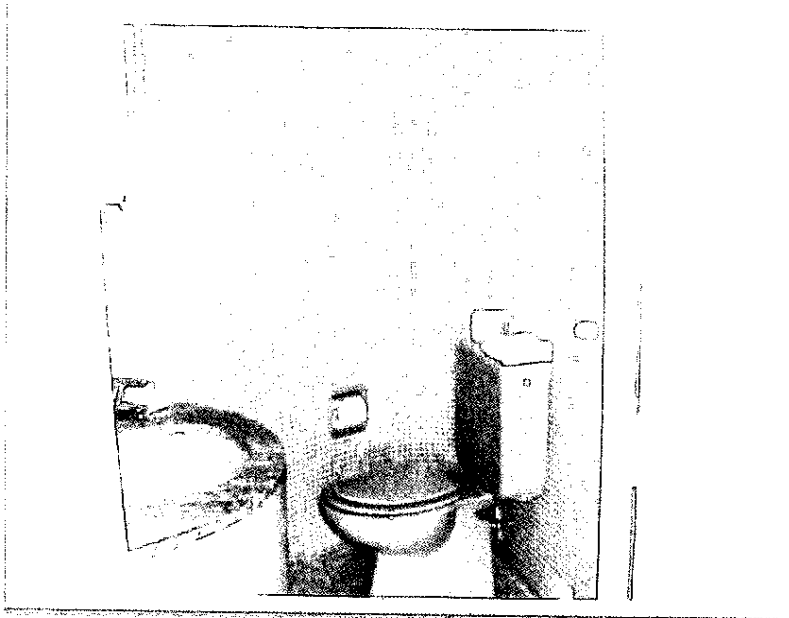
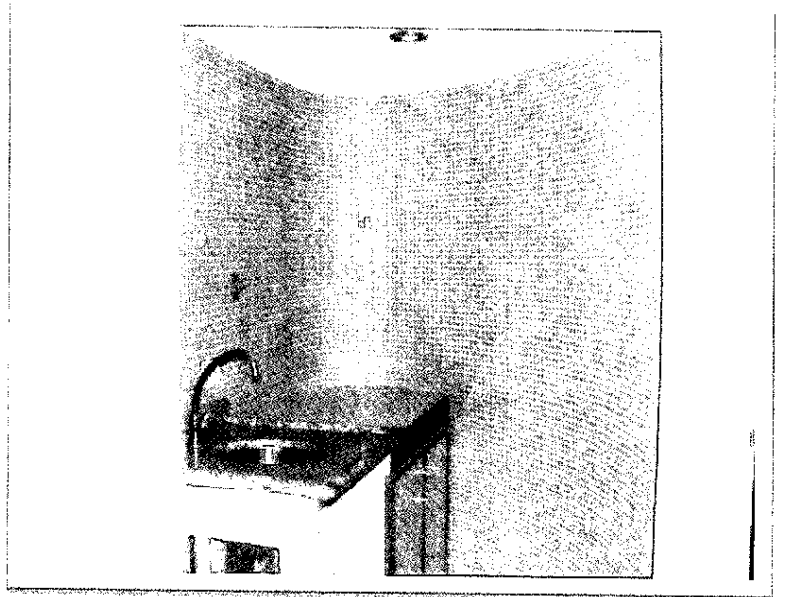


**Apto. final 5**

Semelhante ao de finais 5

**Cozinha Apoio –**

- Parede pastilha cerâmica
- Piso cerâmica
- Teto pintura látex



**Banheiro –**

- Parede pastilha cerâmica
- Piso cerâmica
- Teto pintura látex
- Esquadria em vidro
- Box com porta de vidro

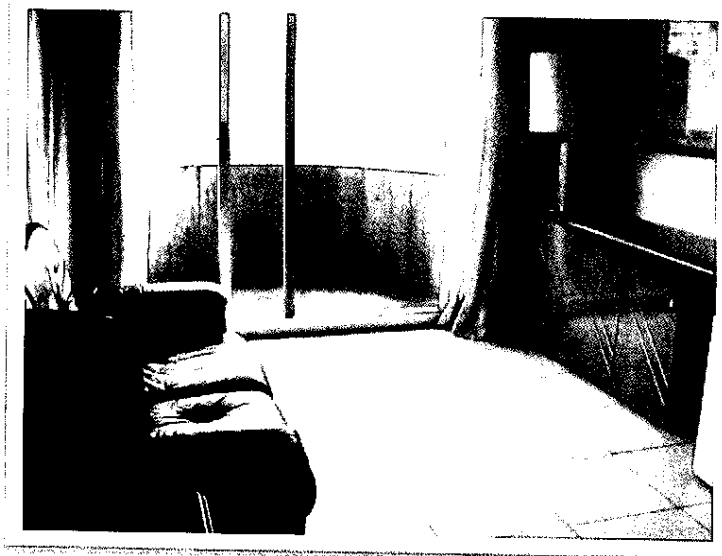
*(Handwritten mark)*



- Armário
- Ar condicionado

**Dormitório –**

- Parede pintura acrílica
  - Piso cerâmico
- Esquadria em alumínio
  - Teto pintura Látex

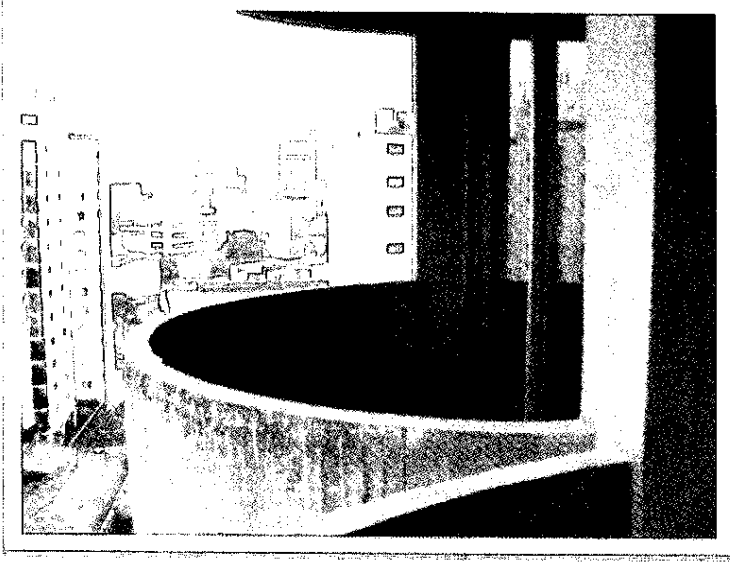


**Sala –**

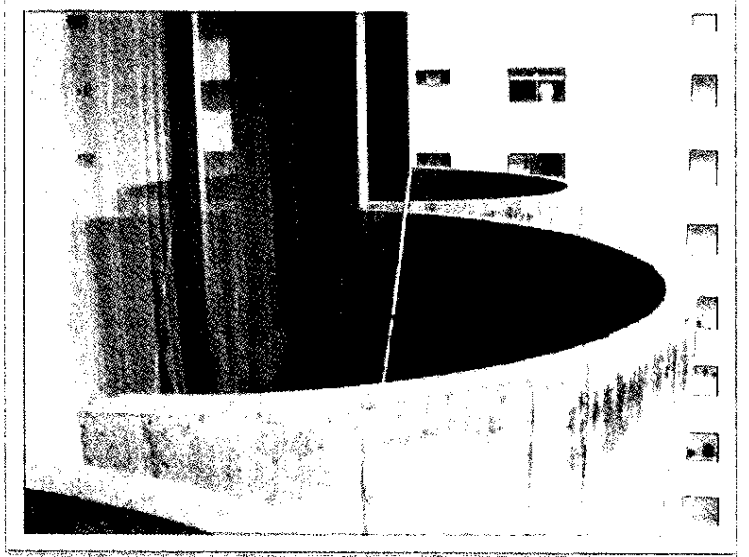
- Parede pintura acrílica
- Piso cerâmico
- Esquadria em alumínio
- Teto pintura Látex

*(Handwritten signature)*

423

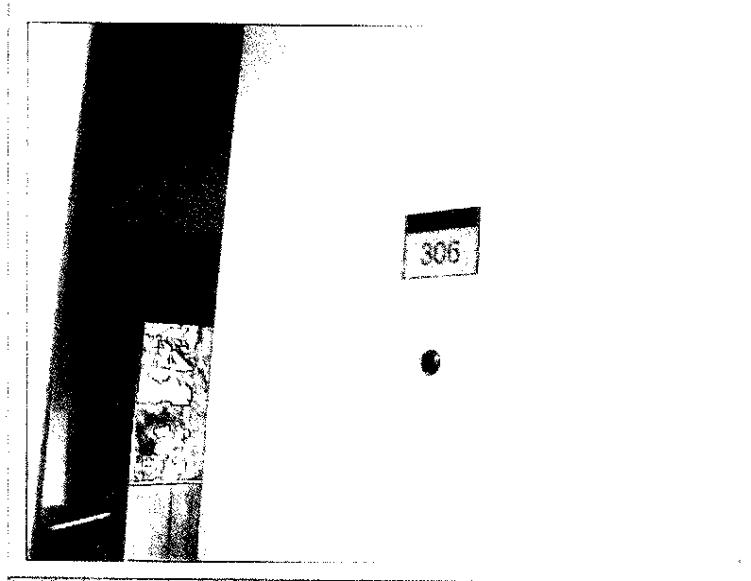


Sacada do Dormitório



Sacada da Sala



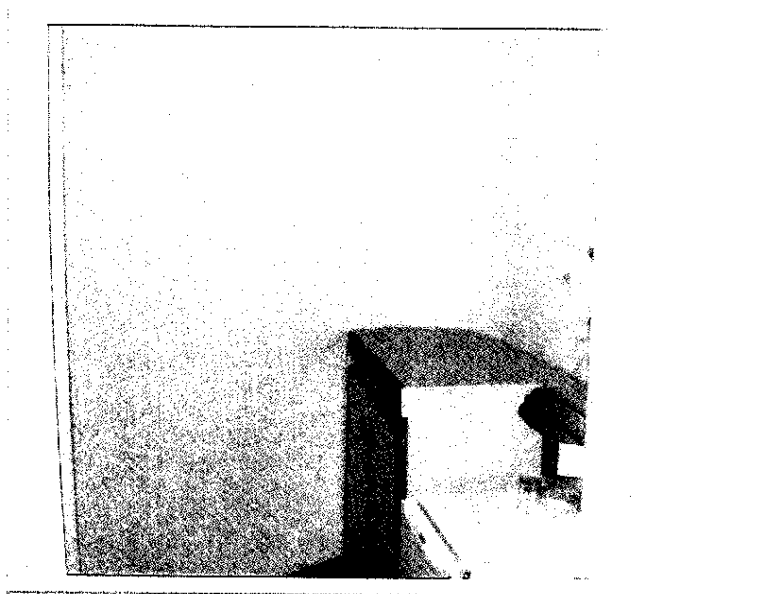


**Apto. final 6**

Semelhante ao de finais 6

**Sala –**

- Parede pintura acrílica
- Piso laminado de madeira
- Esquadria em alumínio
- Teto pintura Látex



**Cozinha Apoio –**

- Parede pastilha cerâmica
- Piso cerâmica
- Teto pintura látex

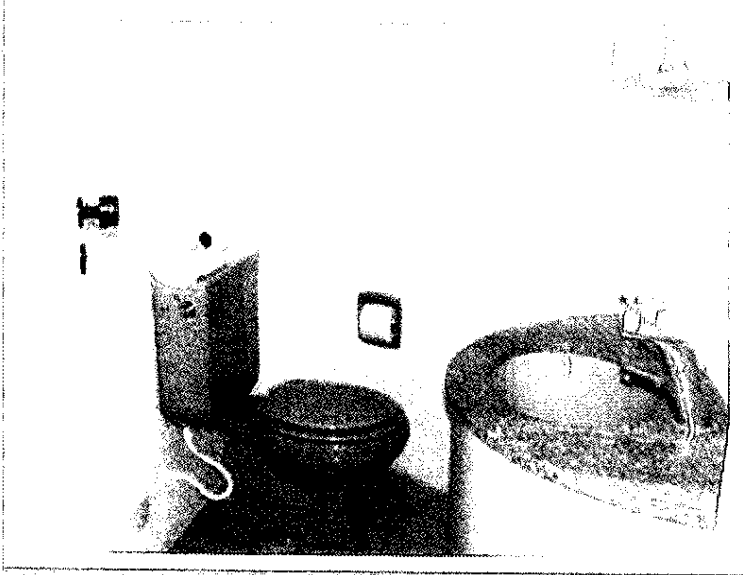
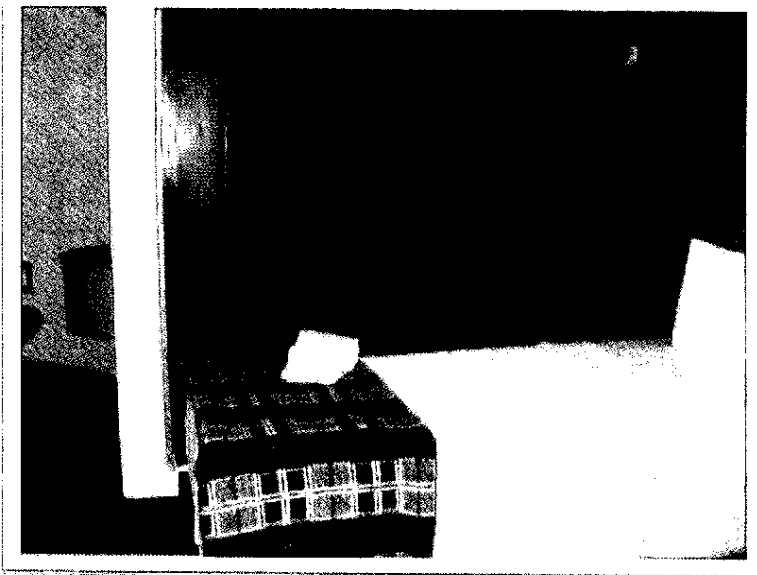
429

b

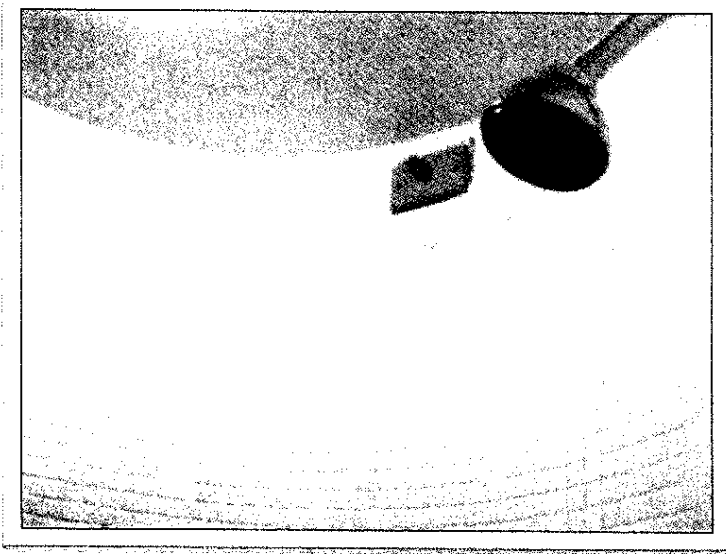


Dormitório –

- Parede pintura acrílica
- Piso cerâmico
- Esquadria em alumínio
- Teto pintura Látex

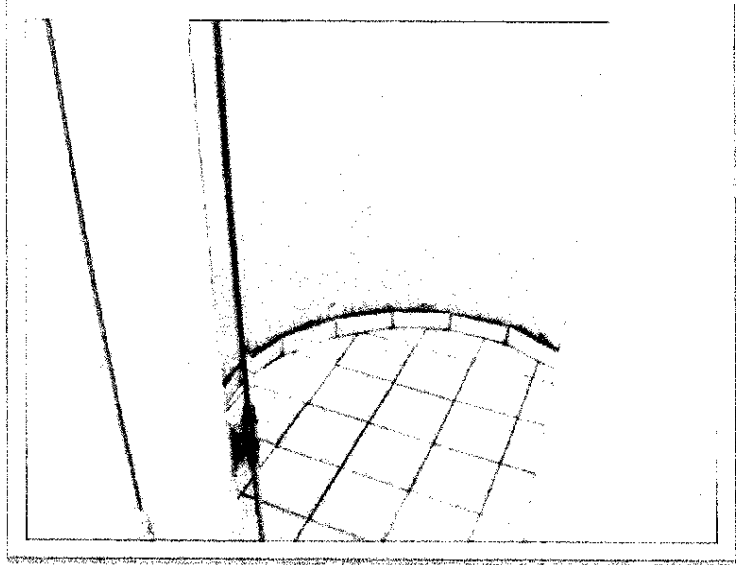


428  
D



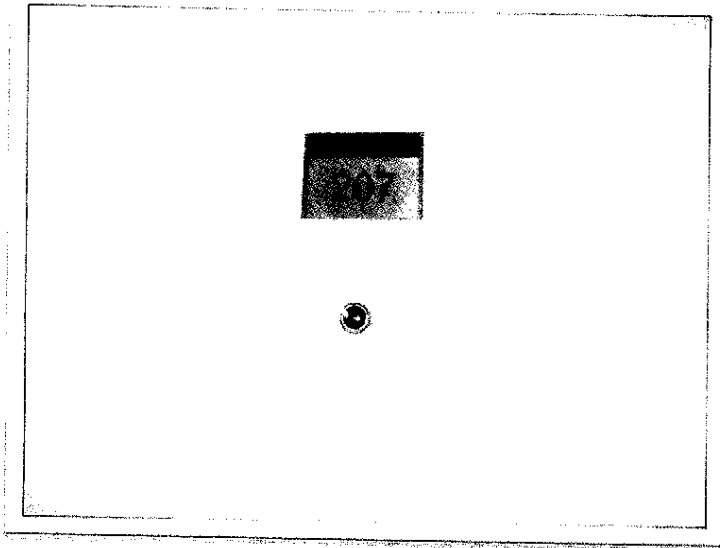
Banheiro –

- Parede pastilha cerâmica
- Piso cerâmica
- Teto pintura látex
- Esquadria em vidro
- Box com porta de vidro



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' followed by a small mark.

427  
J

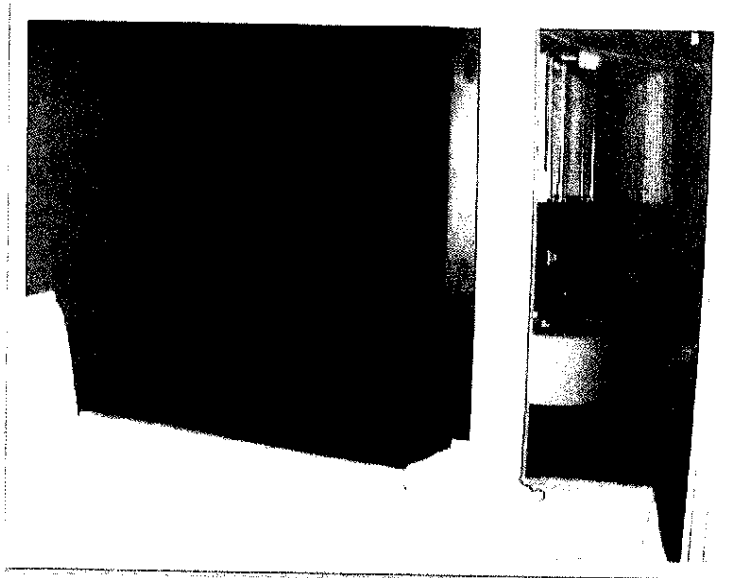
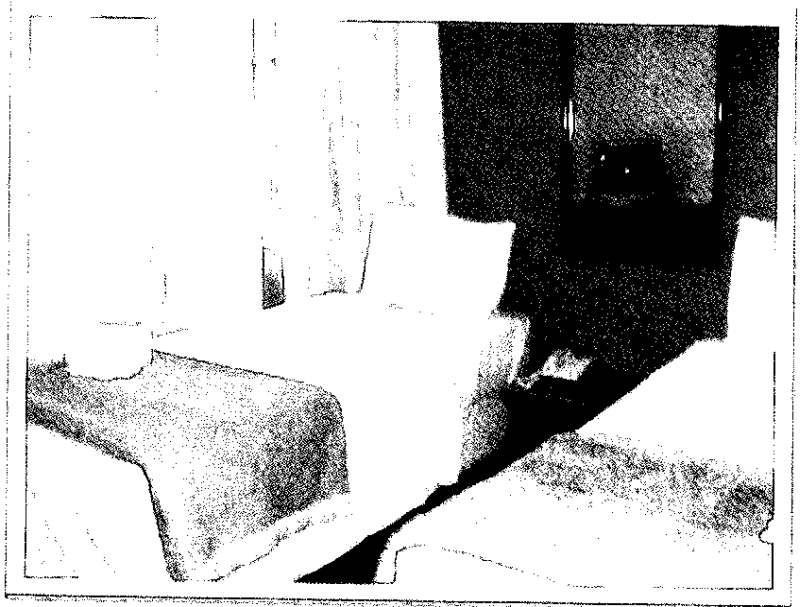


**Apart. Final 7**

Semelhante ao de finais 7 e 3

**Dormitório –**

- Parede pintura acrílica
- Piso cerâmico
- Esquadria em alumínio
- Teto pintura Látex



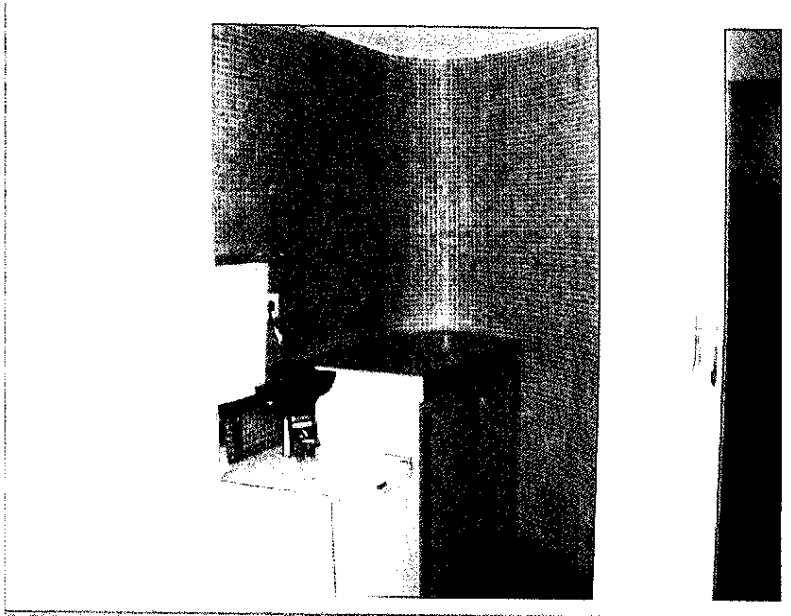
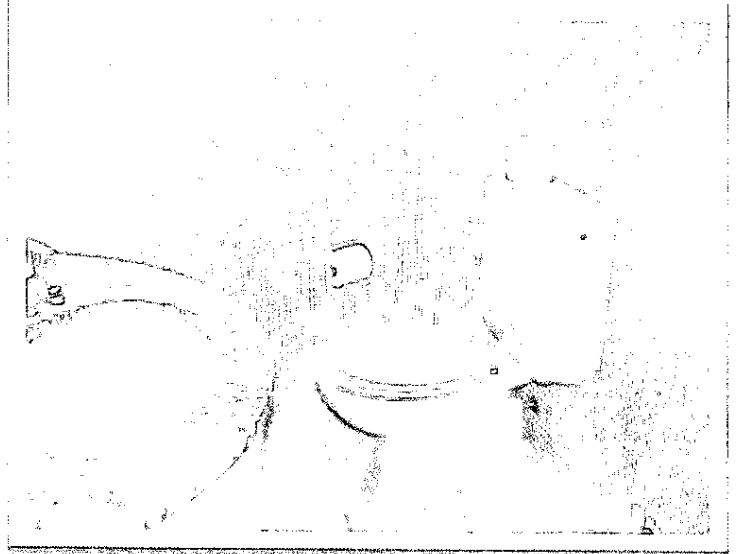


Sala –

- Parede pintura acrílica
- Piso laminado de madeira
- Esquadria em alumínio
- Teto pintura Látex

Banheiro –

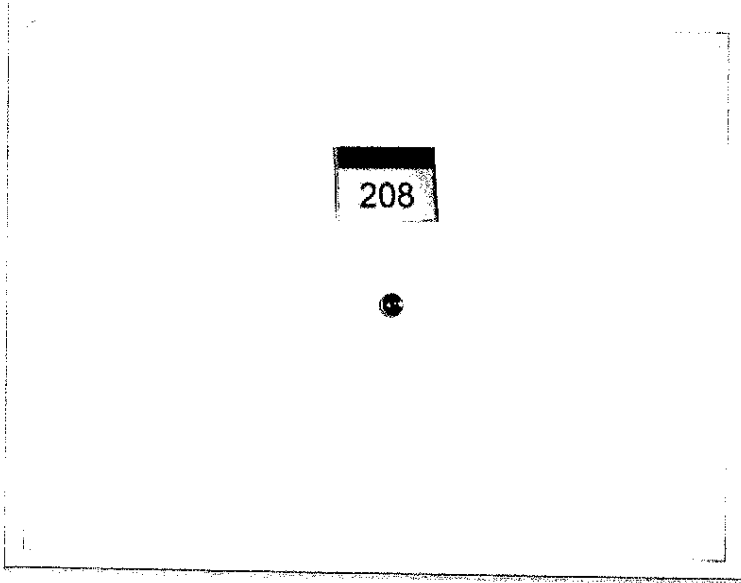
- Parede pastilha cerâmica
- Piso cerâmica
- Teto pintura látex
- Esquadria em vidro
- Box com porta de vidro



Cozinha Apoio –

- Parede pastilha cerâmica
- Piso cerâmica
- Teto pintura látex

429  
J



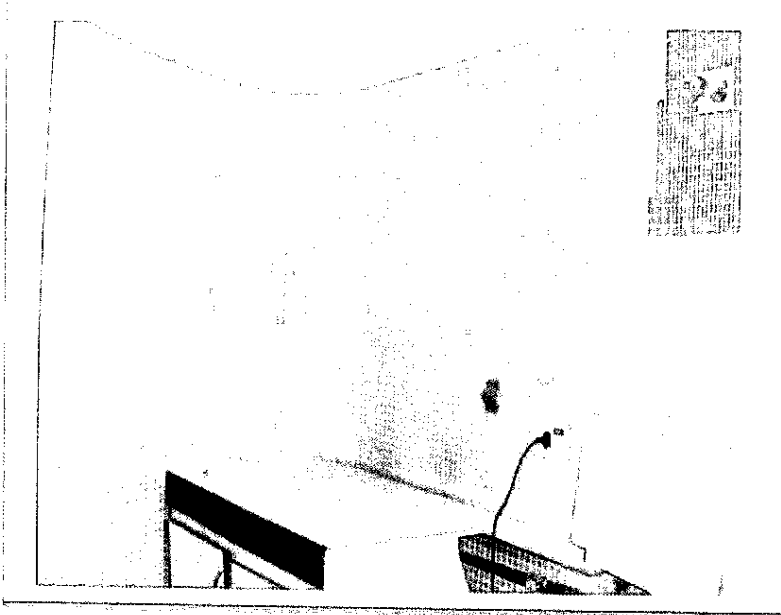
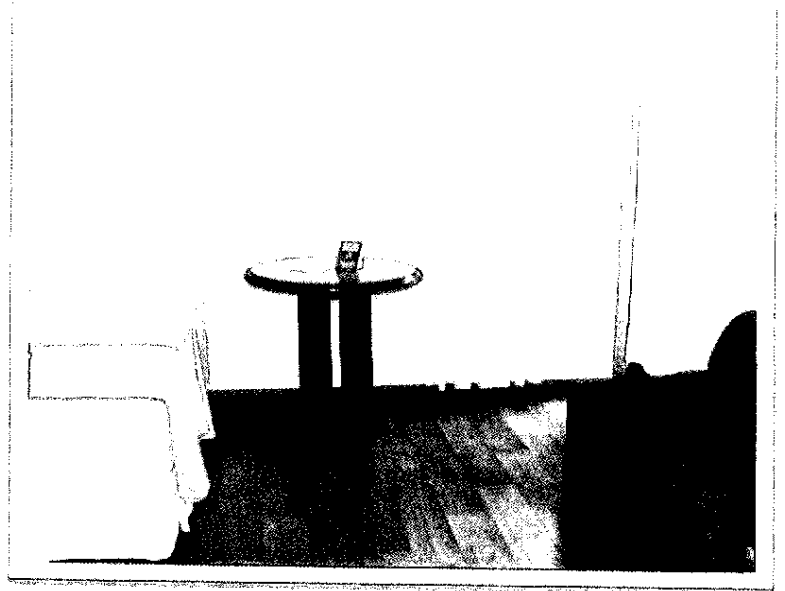
**Apart. Final 8**

Semelhante ao de finais 8 e 4

**Sala –**

- Parede pintura acrílica
- Piso laminado de madeira
- Esquadria em alumínio

**Teto pintura Látex**



**Cozinha Apoio –**

- Parede pastilha cerâmica
- Piso cerâmica
- Teto pintura látex

430  
J



Varanda com vista lateral

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping strokes, located at the bottom of the page.

431

J



SUBSOLOS

Vaga para veículo –

- Um para cada unidade

Vagas do primeiro subsolo

Vaga para veículo –

- Um para cada unidade

Vagas do primeiro subsolo







arquiteto **ADELINO GON**

432

## ANEXO – 2

# Acabamento e Registro Fotográfico da Loja

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.18031-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.

433

B

TÉRREO

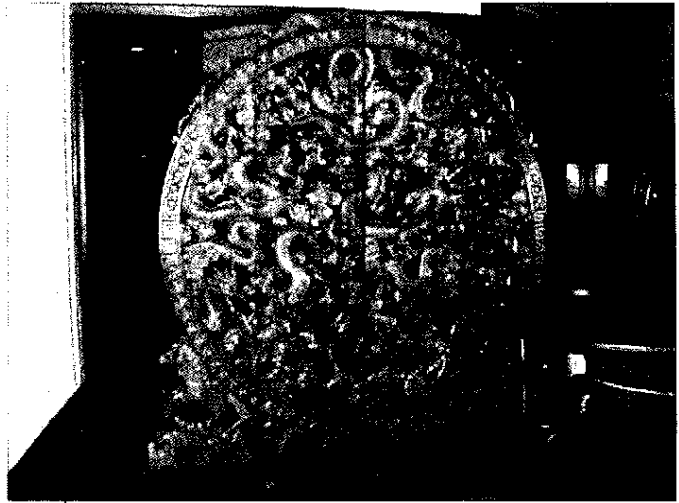


- Porta de entrada da Loja

- Piso de mármore
- Esquadrias de vidro tipo blindex
- Paredes com pintura acrílica

- Hall de entrada da Loja

- Piso de mármore
- Esquadrias de vidro tipo blindex
- Paredes com pintura acrílica



- Salão principal

- Piso de mármore
- Esquadrias de vidro tipo blindex e madeira
- Paredes com pintura acrílica
- Jardim fechado no ambiente



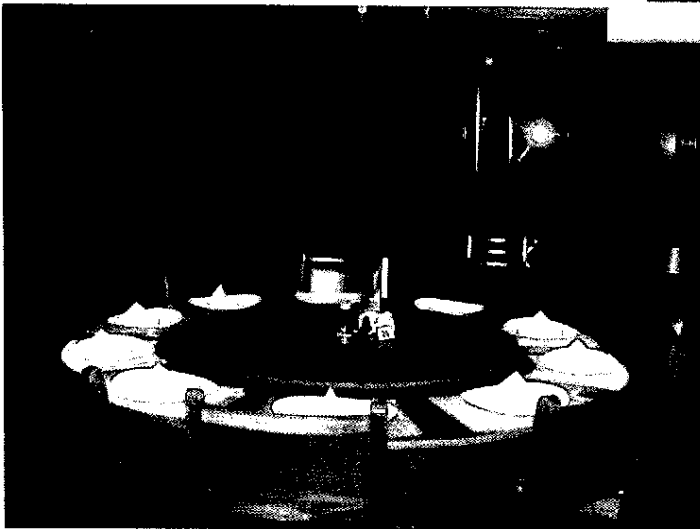
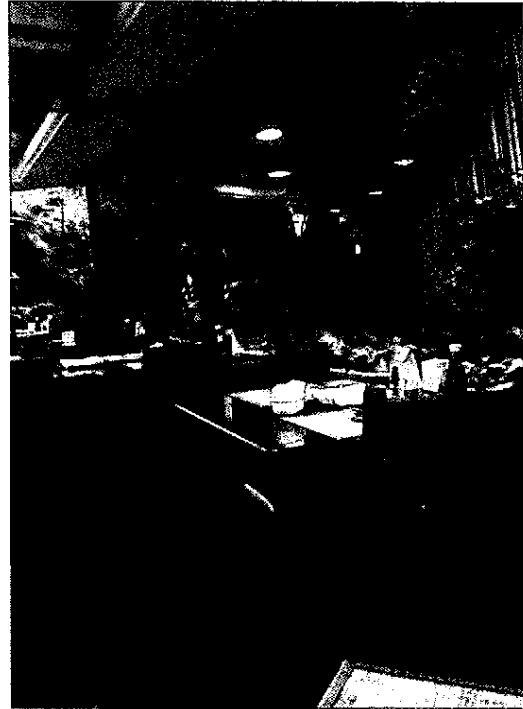
434

D



- 3 salas reservadas

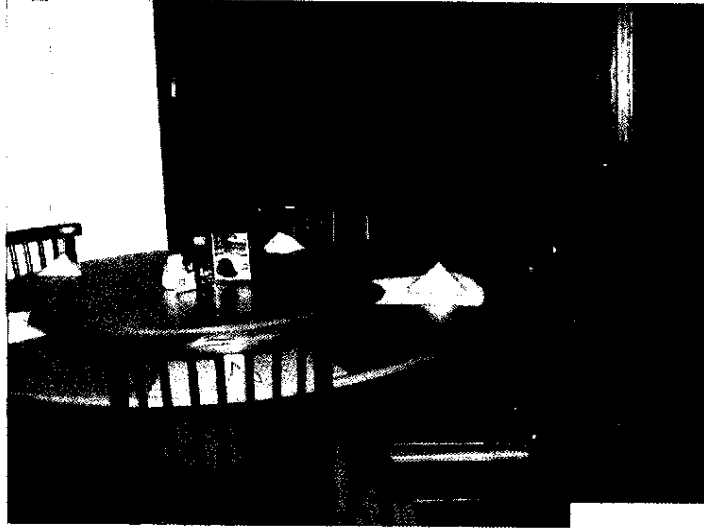
- Piso de mármore
- Esquadrias de vidro tipo blindex e madeira
  - Paredes com pintura acrílica
  - Jardim fechado no ambiente



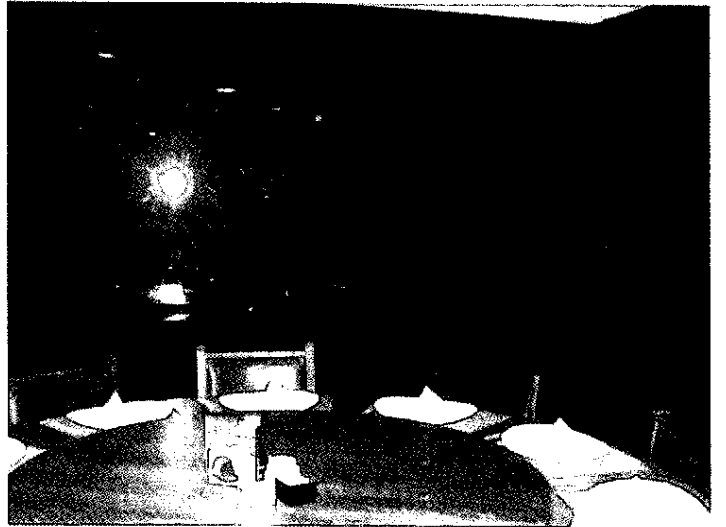
Sala 1

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.

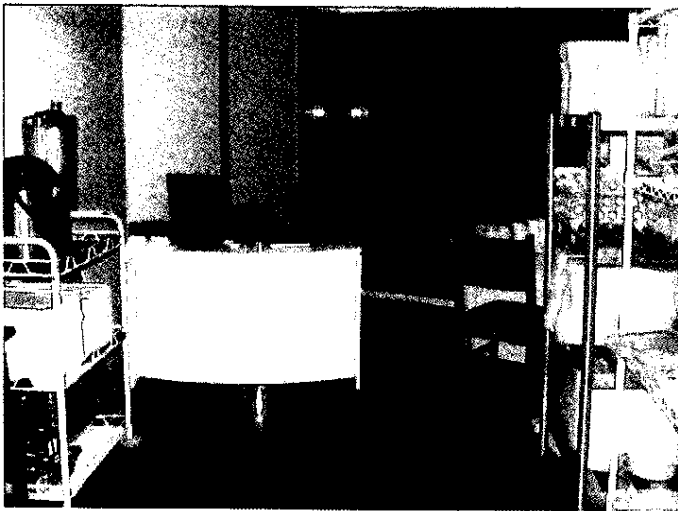
439  
D



Sala 2



Sala 3



- Escritório

- Piso de mármore
- Esquadrias de vidro tipo blindex
- Paredes com pintura acrílica

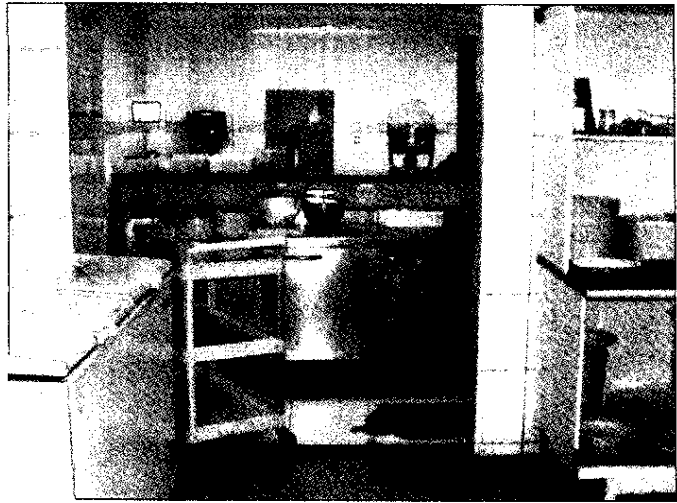
436  
J



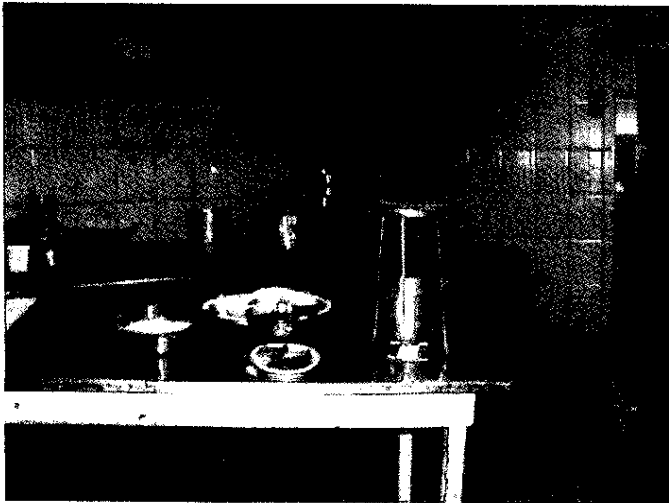
- Cozinha ambiente 4 ambientes

- Piso cerâmica
- Parede cerâmica
- Teto pintura em Latéx
- Esquadrias em madeira e alumínio

Ambiente 1



Ambiente 2



Ambiente 3

437  
5



Ambiente 4



arquiteto **ADELINO GON**

438

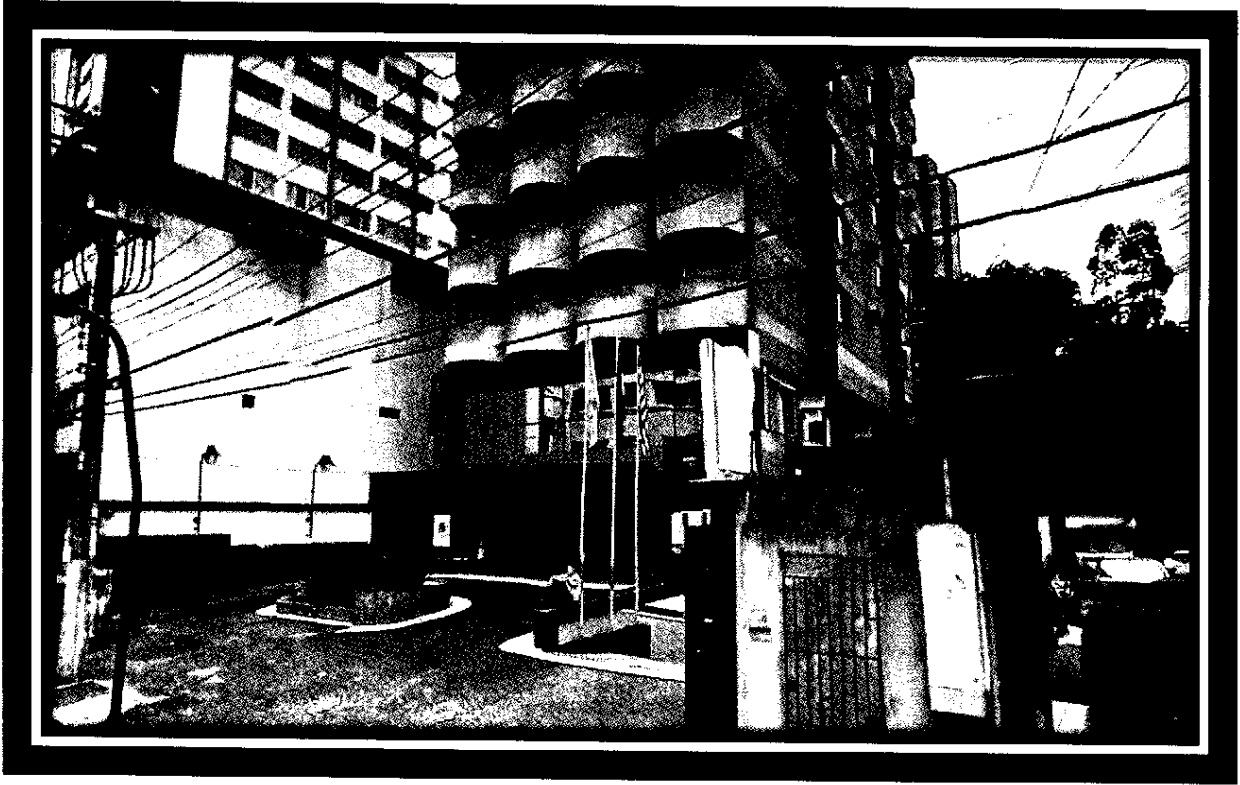


## ANEXO – 3

# Acabamento e Registro Fotográfico das Áreas Comuns

**ARQUITETO - URBANISTA - PERITO**  
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos – SP, CEP 11065-200,  
res. (13) 3327-2765, cel. (13)7809-4720

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2021 às 21:26, sob o número WJMJ21417538465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.180.31-05.2002.8.26.0100 e código A1Vq3iw3.



TÉRREO

- Recuo Frontal com acesso a veículos

- Lateral direita com vagas para 3 autos da Loja

- Hall de entrada

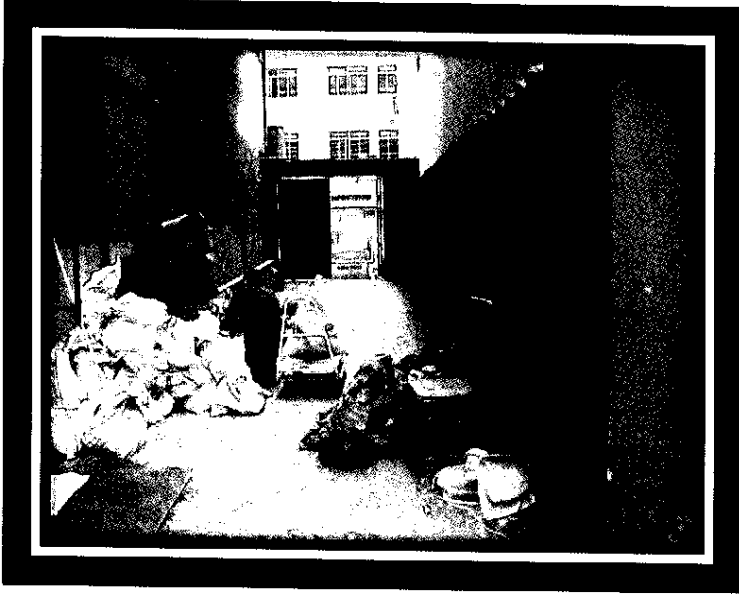
- Piso de mármore
- Paredes pintadas em acrílico

- Teto em gesso pintada com latéx
- Esquadrias com vidro do tipo blindex



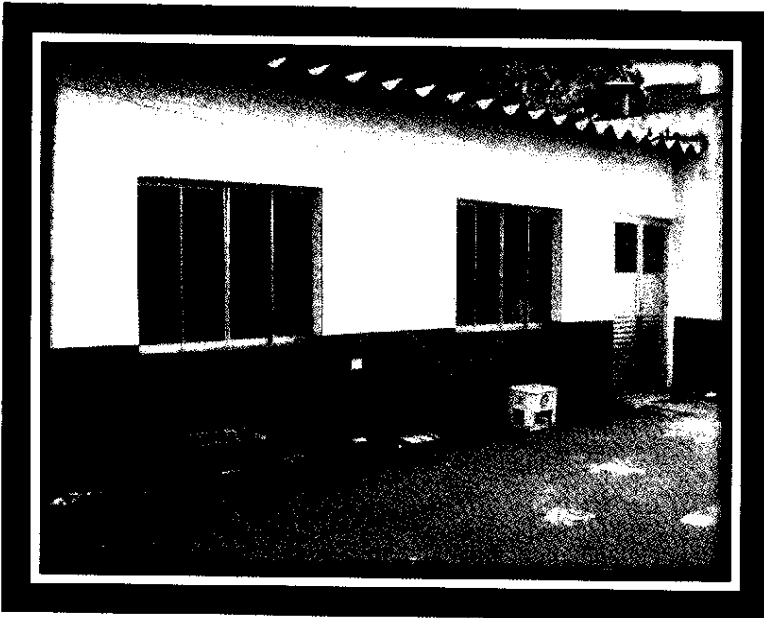
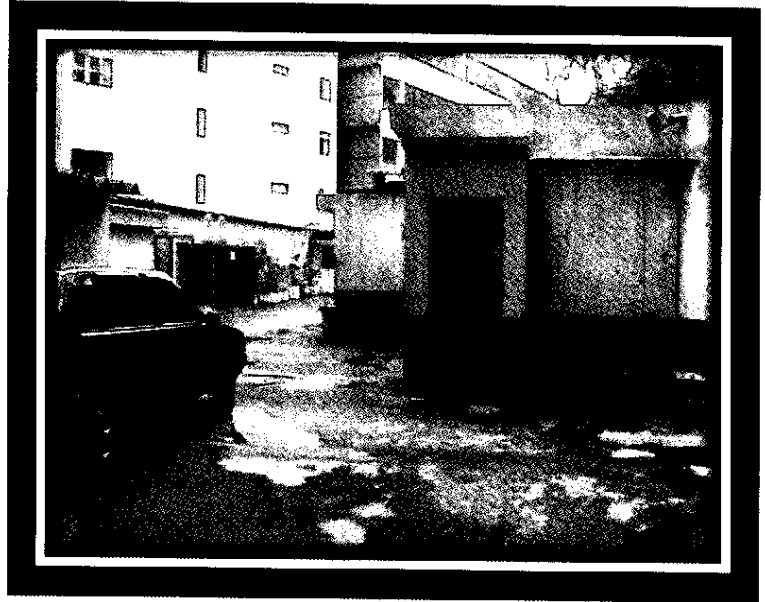


440  
D



- recuo lateral direito, frente

- Recuo lateral direito fundos



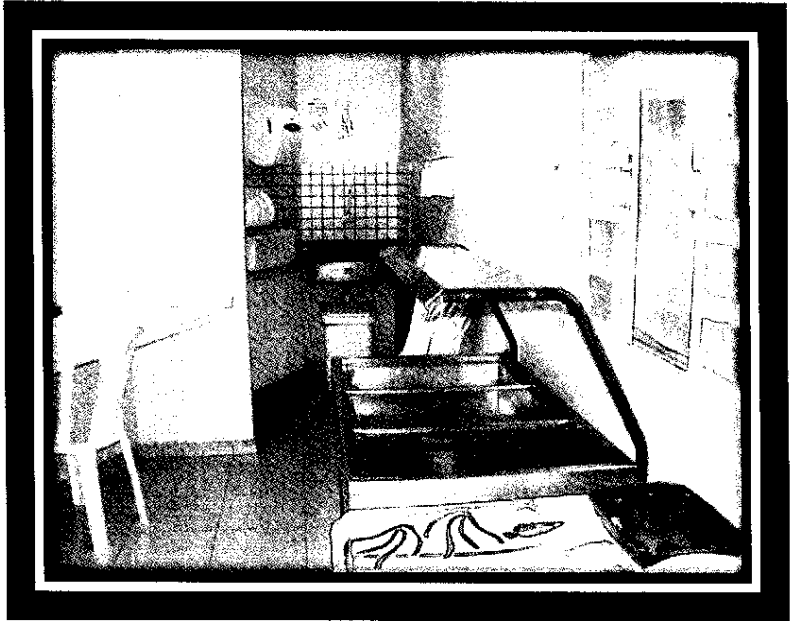
- Sala da lavanderia

441  
D



Recuo de fundos

- Refeitório dos funcionários, localizado em edícula aos fundos



442  
J

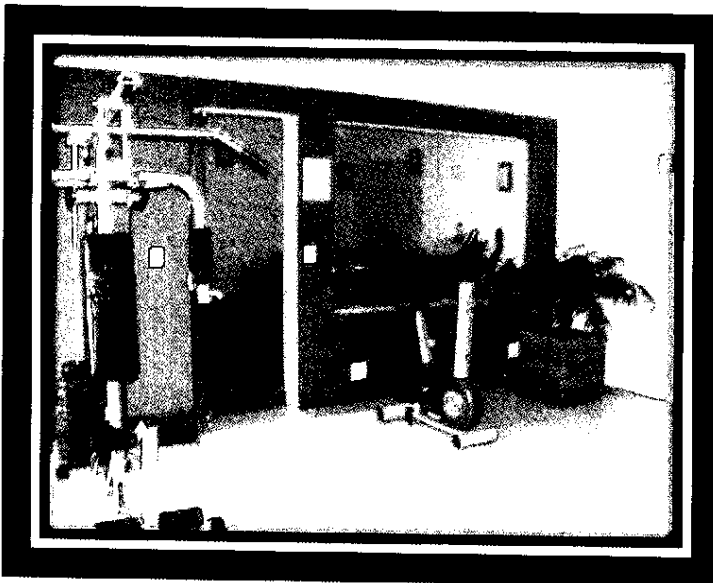
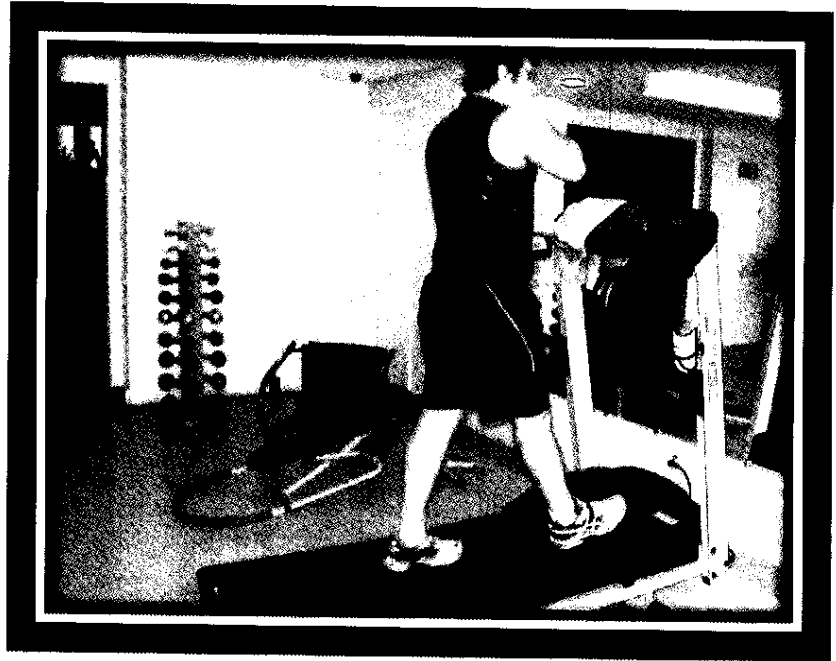


COBERTURA

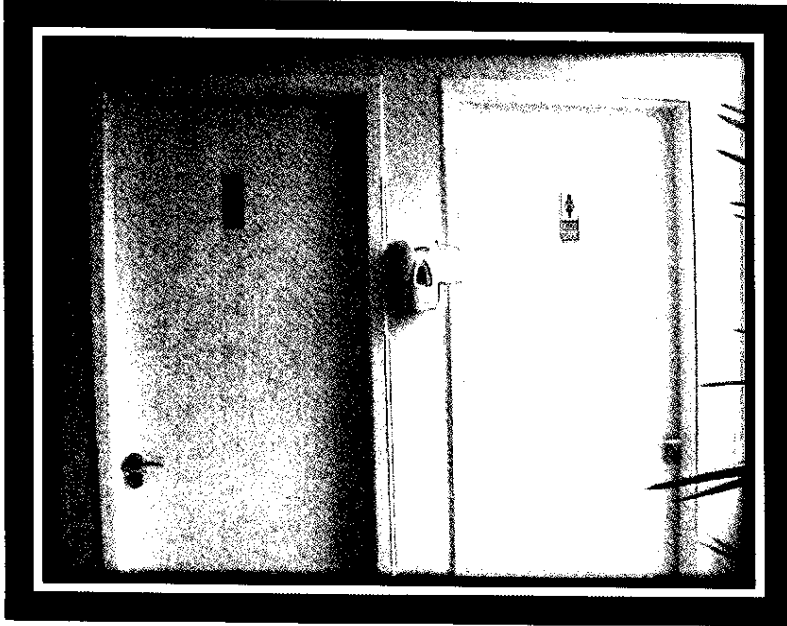
- Cobertura em obras

- Sala de ginastica

- Piso vinilico
- Paredes pintadas com acrílico
- Esquadrias em vidro tipo blidex



443  
S



Banheiros –

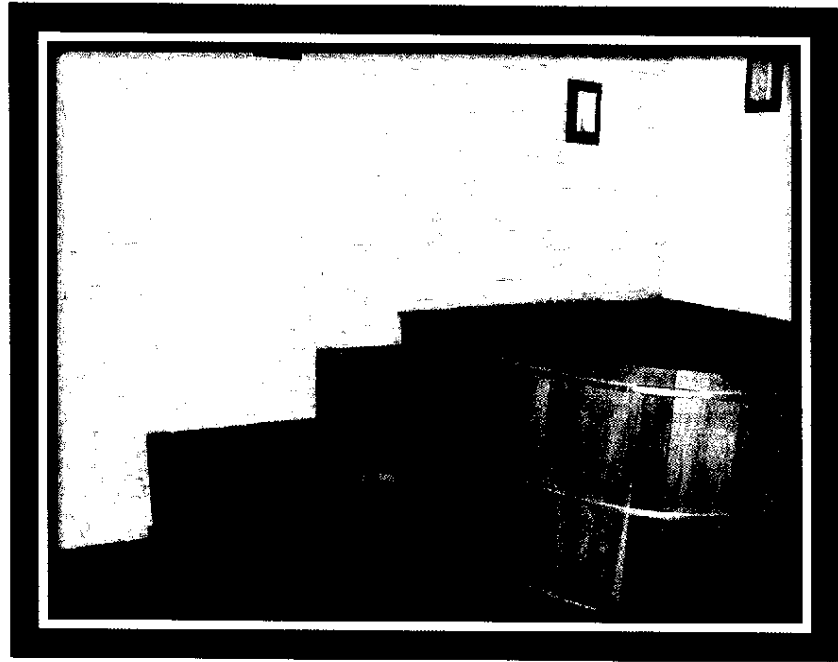
- Piso e paredes em cerâmica
- Teto em látex
- Esquadrias em alumínio

- Sala de estar

- Piso Cerâmica
- Paredes com tinta acrílica
- Teto com tinta látex

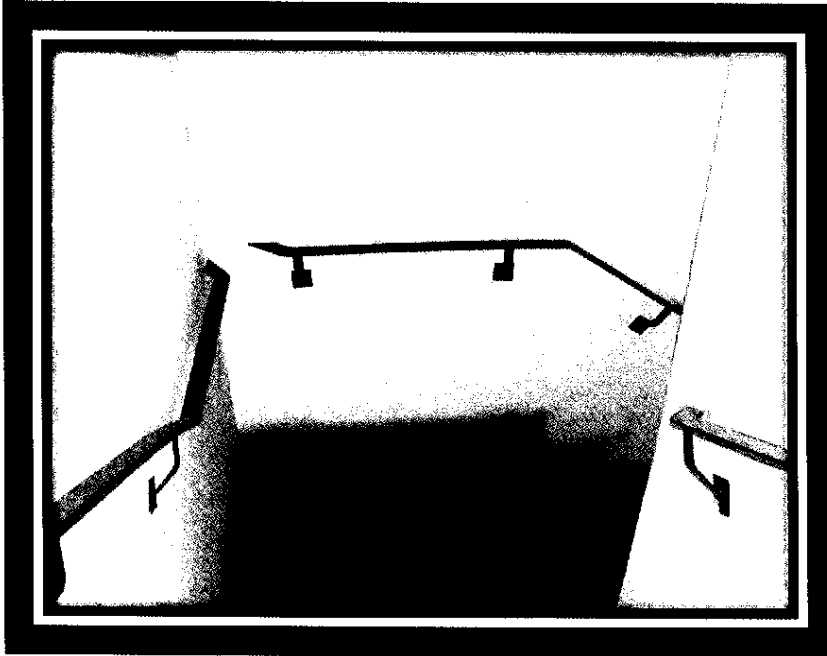
- Sala de banho

- Uma Parede revestida com pedra mineira, as demais em tinta acrílica
- Esquadria em vidro do tipo blindex
- Teto com pintura em acrílica



7  
S

444  
J

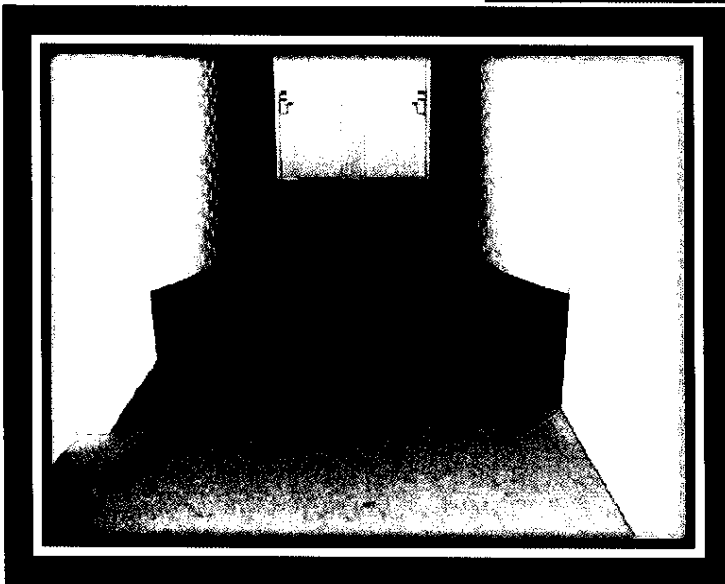
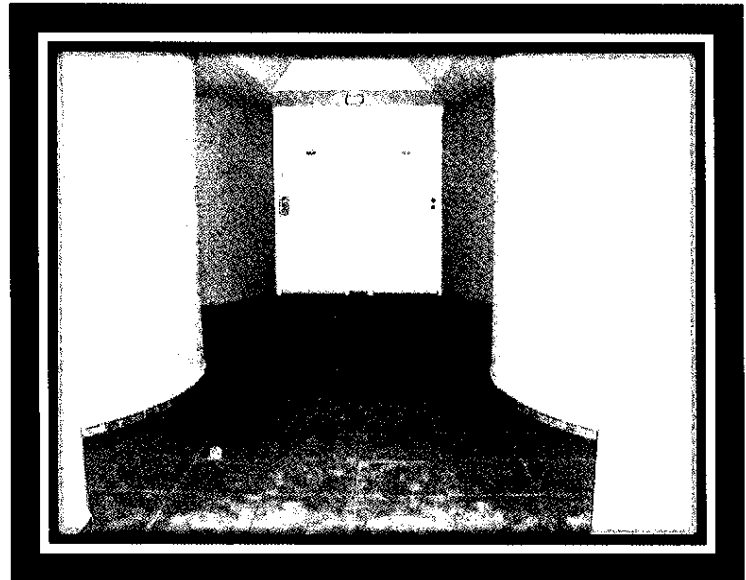


- Escadarias

- Piso cimentado
- Paredes e Teto em pintura látex

- Corredores de acesso aos apartamentos

- Metade dos pavimentos (os superiores) com piso com elemento cerâmico.
- A outra metade, piso com forração de carpete.



- Paredes com elementos cerâmicos pintados
- Teto com pintura látex
- Portas em madeira.

445  
L



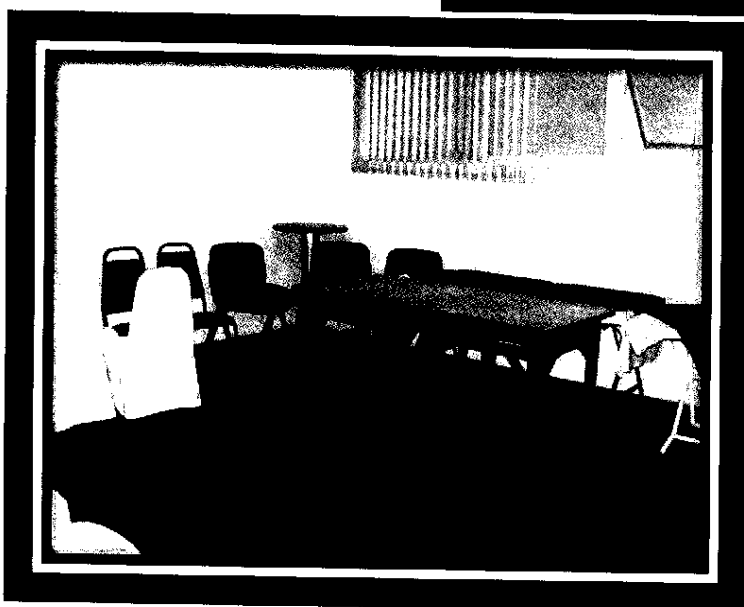
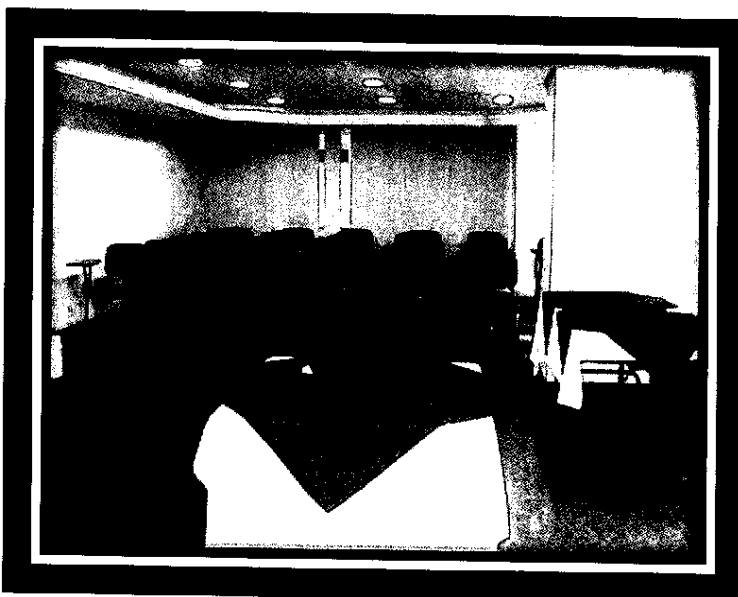
PRIMEIRO ANDAR

- Sala utilizada como  
escritório

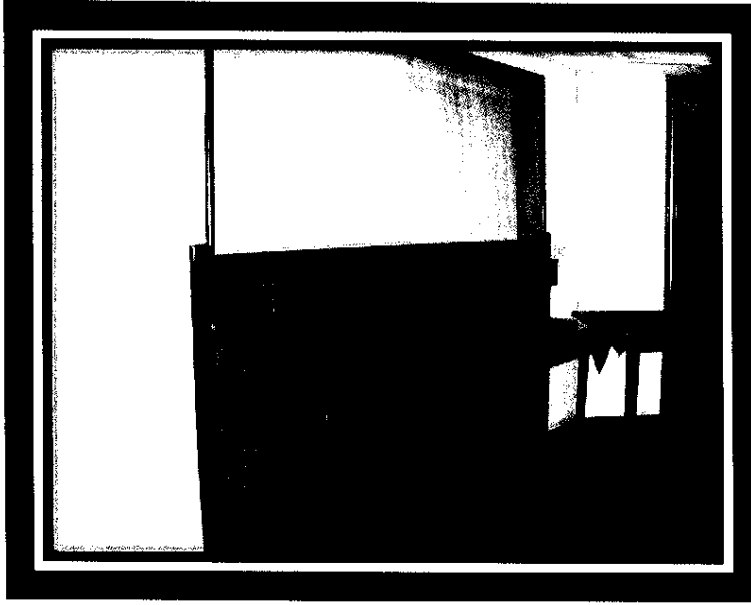
- Piso Cerâmica
- Paredes com tinta  
acrílica
- Teto com tinta látex

- Auditório

- Piso de mármore
- Paredes pintadas em  
acrílico
- Teto em gesso  
pintada com látex
- Esquadrias com vidro  
do tipo blindex



446

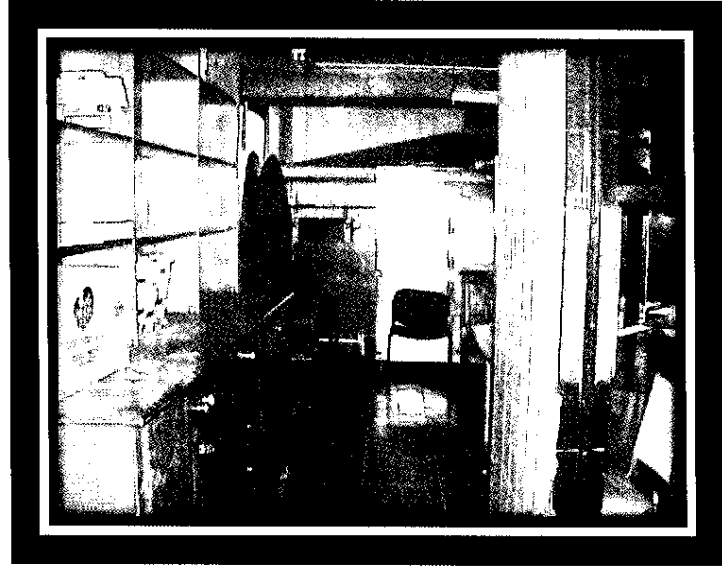


- Sala Gourmet

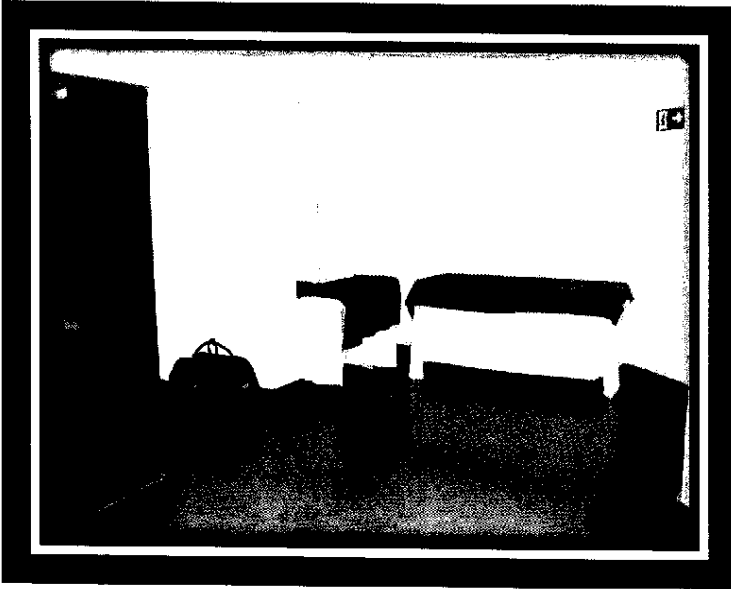
- Piso de mármore
- Paredes pintadas em acrílico
- Teto em gesso pintada com latéx
- Esquadrias com vidro do tipo blindex

- Cozinha Gourmet - 1

- Pios e paredes com elementos cerâmicos
- Teto em Latex

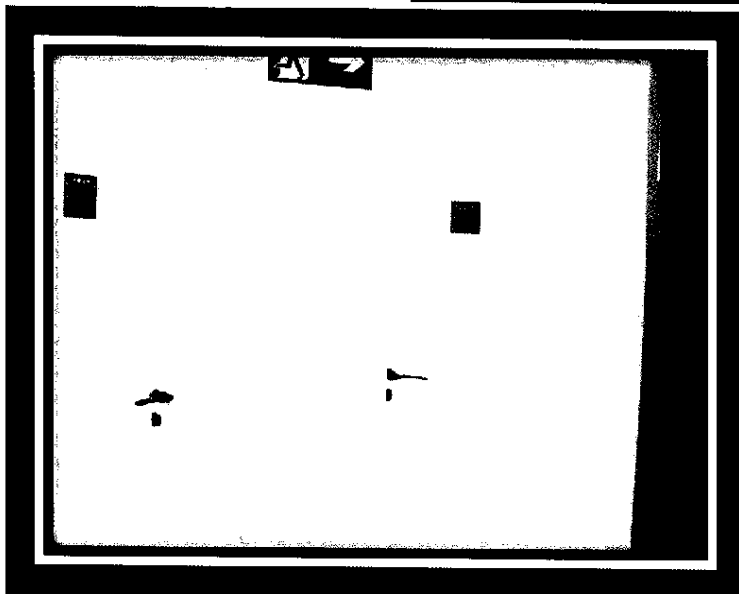


447  
J



- Sala de reunião

- Piso em mármore e cerâmica
- Teto em látex
- Paredes em tinta acrílica
- Esquadrias em alumínio



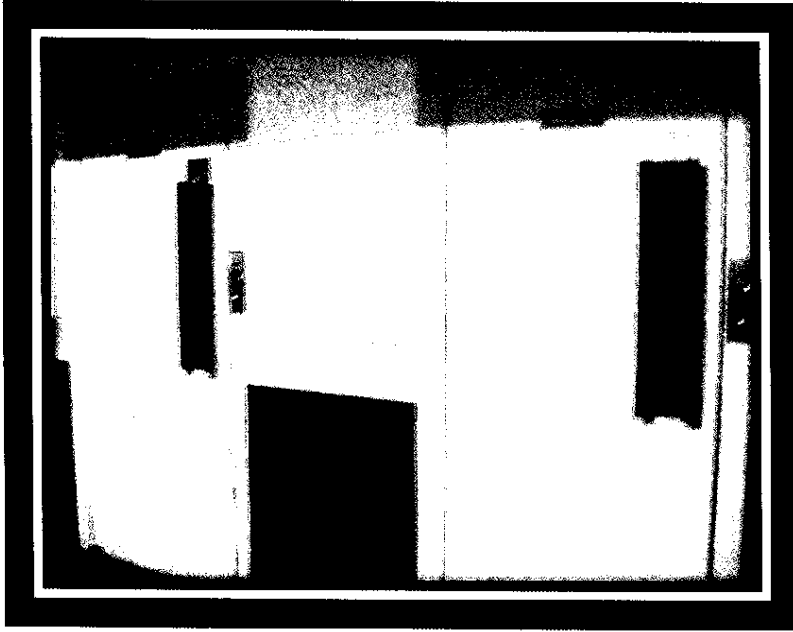
Banheiros –

- Piso e paredes em cerâmica
- Teto em látex
- Esquadrias em alumínio



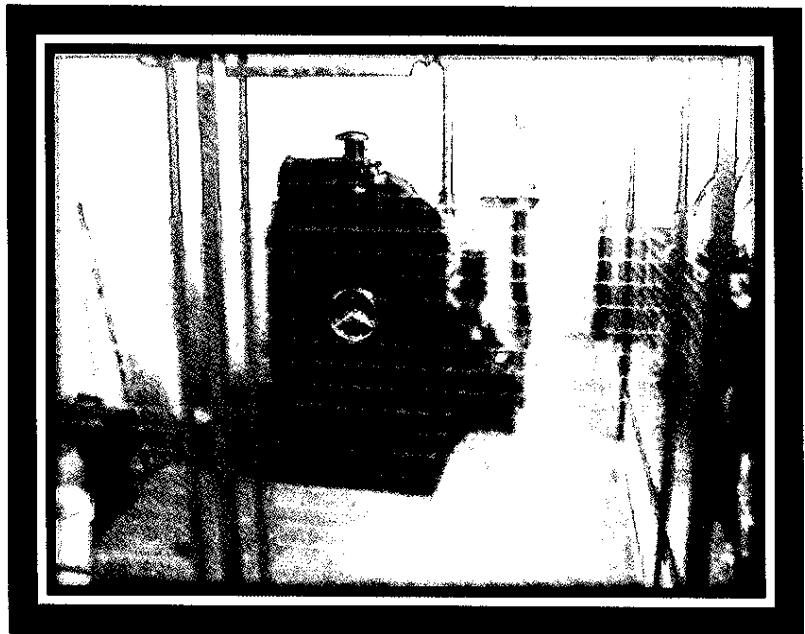
SUBSOLOS

- Deposito



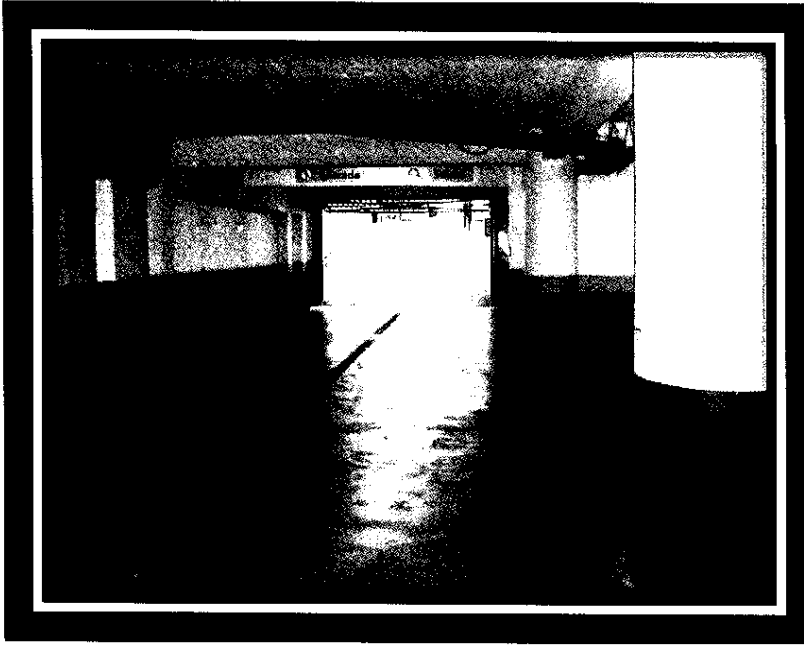
- Elevadores

- gerador

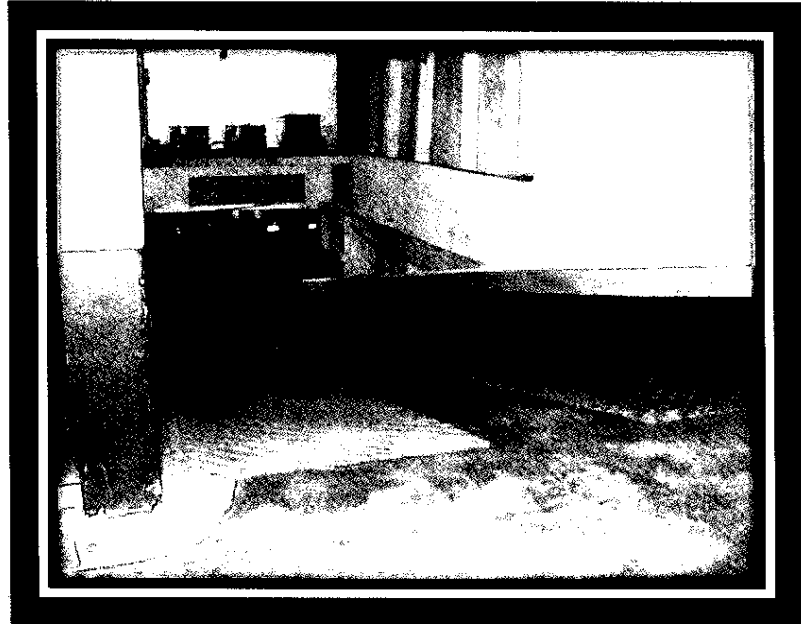


449

b



- acesso a garagem do primeiro subsolo



- acesso a garagem do segundo subsolo