

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da
Comarca de Santos/SP****Processo nº 0016637-28.2019.8.26.0562**

Cartório do 6º Ofício Cível

MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA,

engenheira civil, registrada no Conselho Regional de Engenharia - CREA-SP sob o nº 98.653/D, Perita Judicial nomeada para servir nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL** requerida por **ESPÓLIO DE MÁRIO LOPES DA CRUZ e outro** em face de **ARMANDO LOPES e outro**, em curso por esse D. Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar seu trabalho consubstanciado no seguinte

**L A U D O
P E R I C I A L**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SUMÁRIO

1)	OBJETIVO	5
2)	VISTORIA	5
3)	IMÓVEL 01 (MATRÍCULA: 10.069)	5
	3.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
	3.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO	6
	3.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
4)	IMÓVEL 02 (MATRÍCULA: 36.593)	10
	4.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
	4.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO	11
	4.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
	4.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	15
5)	IMÓVEL 03 (MATRÍCULA:47.683)	15
	5.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	15
	5.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO.....	16
	5.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	17
	5.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	19
6)	IMÓVEL 04 (MATRÍCULA: 2.448)	20
	6.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	20
	6.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO	21
	6.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	22
	6.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	25
7)	IMÓVEL 05 (MATRÍCULA: 83.382)	25
	7.1) LOCALIZAÇÃO.....	25
	7.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO	26
	7.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	28
	7.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	30
8)	IMÓVEL 06 (MATRÍCULA: 19.331)	31
	8.1) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	31
	8.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO	32
	8.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	33
	8.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	37
9)	DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO.....	38
	9.1) VALOR DO CAPITAL – IMÓVEL	38
	9.2) VALOR DO TERRENO.....	39

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

9.3) VALOR DO CAPITAL – CONSTRUÇÃO	41
10) VALOR DO IMÓVEL 01	42
(MATRÍCULA: 10.069 – Av. Conselheiro Nébias nº 203).....	42
10.1) OBJETO DA PENHORA	44
11) VALOR DO IMÓVEL 02	45
(MATRÍCULA: 36.593 – Av. São Francisco 430)	45
11.1) VALOR DO TERRENO	45
11.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO	47
11.3) VALOR DO IMÓVEL	48
11.4) OBJETO DA PENHORA	49
12) VALOR DO IMÓVEL 03	49
(MATRÍCULA: 47.683 – Av. Washington Luís 323).....	49
12.1) VALOR DO TERRENO	49
12.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO	52
12.3) VALOR DO IMÓVEL	53
12.4) OBJETO DA PENHORA	53
13) VALOR DO IMÓVEL 04	54
(MATRÍCULA: 2.448 – Av. Pinheiro Machado nº 994).....	54
13.1) VALOR DO TERRENO	54
13.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO	56
13.3) VALOR DO IMÓVEL	57
13.4) OBJETO DA PENHORA	58
14) VALOR DO IMÓVEL 05	58
(MATRÍCULA: 83.382- Rua Marechal Deodoro 12/30)	58
14.1) VALOR DO TERRENO	58
14.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO	60
14.3) VALOR DO IMÓVEL	61
14.4) OBJETO DA PENHORA	62
15) VALOR DO IMÓVEL 06	62
(MATRÍCULA: 19.331 – R. Quintino Bocaiúva 9)	62
15.1) VALOR DO TERRENO	62
15.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO	64
15.3) VALOR DO IMÓVEL	65
15.4) OBJETO DA PENHORA	66
16) CONCLUSÃO.....	67

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

17) QUESITOS DO REQUERIDO (FLS. 1707/1708).....	68
18) RELAÇÃO DE ANEXOS.....	70
19) TERMO DE ENCERRAMENTO.....	70
A N E X O N° 1.....	71
A N E X O N° 2.....	75
A N E X O N° 3.....	79
A N E X O N° 4.....	83
A N E X O N° 5.....	87
A N E X O N° 6.....	92
A N E X O N° 7.....	100
A N E X O N° 8.....	114

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1) OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado da fração ideal penhorada, correspondente aos imóveis matriculados sob os nºs **10.069, 36.593, 47.683, 2.448, 83.382 e 19.331** no Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

2) VISTORIA

Nomeada por V. Exa. e devidamente compromissada para servir nos autos, a Perita Judicial realizou a vistoria dos imóveis acompanhada pelo Arq. Gustavo de Araújo Nunes, assistente técnico do requerido.

O imóvel matriculado sob nº **36.593** encontrava-se fechado. Entretanto, o assistente técnico do requerido apresentou posteriormente as imagens internas do imóvel.

3) IMÓVEL 01 (MATRÍCULA: 10.069)**3.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel de matrícula 10.069 (fls. 258/260) está situado à Av. Conselheiro Nébias sob o nº 203, bairro Vila Nova, município de Santos/S.P.

A quadra onde o imóvel está inserido é completada pela Rua Sete de Setembro, Rua Dr. Cochrane e Rua Freitas Guimarães, conforme demonstrado a seguir no mapa retirado do aplicativo Google:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

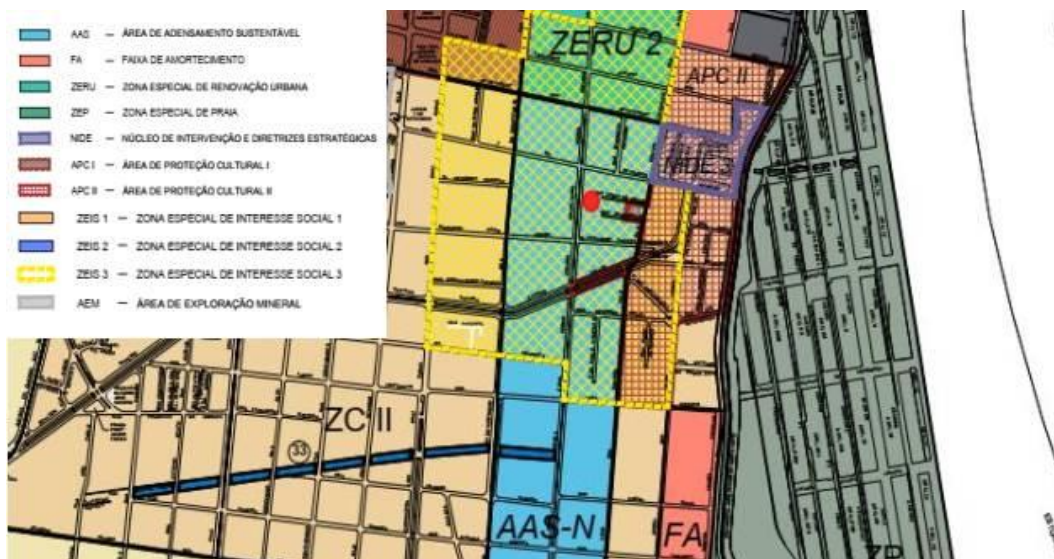


A propriedade avalianda é servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo na região.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santos (Lei Complementar 1.187/2022), o imóvel está localizado na **Área de Adensamento Sustentável – Norte (AAS-N)** dentro da **Zona de Interesse Social 3 (ZEIS-3)**.



A **Área de Adensamento Sustentável – NORTE (AAS-N)** é a porção do território onde se pretende incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional, com incentivos às Habitações de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP) para a população de baixa e média renda, além de promover atividades urbanas articuladas com oferta de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, visando aumentar as oportunidades de trabalho, emprego e geração de renda.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A **Zona de Interesse Social 3 (ZEIS - 3)** é área com concentração de edificações de uso residencial pluri-habitacional precário, nas quais serão desenvolvidos programas e projetos habitacionais destinados, prioritariamente, ao atendimento da população de baixa renda familiar moradora na respectiva ZEIS, conforme cadastro existente no órgão de planejamento urbano ou de habitação do Município.

A região ainda possui como características comércios populares, moradias do tipo cortiços e está próximo à travessia marítima de passageiros, por barcas do tipo catraia, entre Santos e Guarujá.

3.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é um terreno plano, seco e regular, com 10 metros de frente por 50 metros da frente aos fundos de ambos os lados. Está inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 36.027.108.000 (fls. 262).

O **terreno está vazio**, possuindo apenas uma pequena cobertura de telhas de fibrocimento abandonada sem valor comercial, localizada próximo ao muro fronteiro com a Av. Conselheiro Nébias.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 1: Imóvel matrícula 10.069



Foto 2: Na seta, a cobertura de telha sem valor comercial



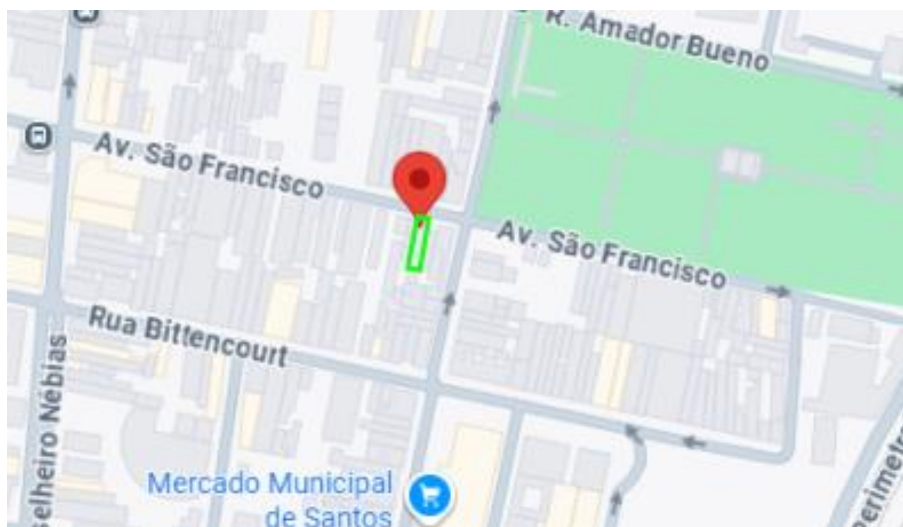
MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4) IMÓVEL 02 (MATRÍCULA: 36.593)**4.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel de matrícula 36.593 (fls. 993/994) está situado à Avenida São Francisco nº 430 (antigo nº 426) , bairro Vila Nova, município de Santos/S.P.

A quadra onde está inserido o imóvel é completada pela Rua Dr. Cochrane, Rua Bittencourt e Av. Conselheiro Nébias, conforme demonstrado a seguir no mapa retirado do aplicativo Google:



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

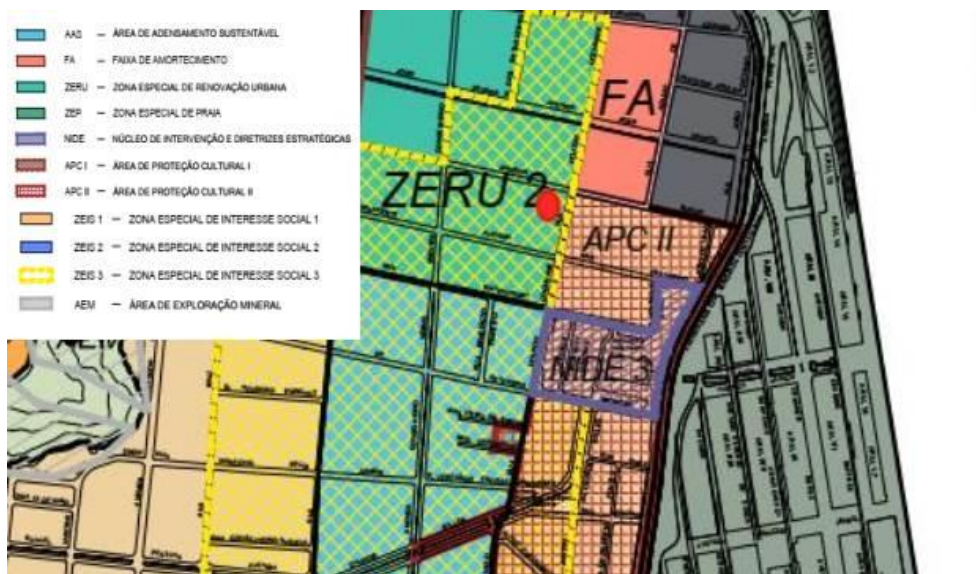
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A propriedade avalianda é servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo na região.

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santos (Lei Complementar 1.187/2022), o imóvel está localizado na **Zona Especial de Renovação Urbana 2 – Paquetá (ZERU 2)**, dentro da **Zona de Interesse Social 3 (ZEIS-3)**.



A Zona Especial de Renovação Urbana 2 – Paquetá (ZERU 2)

é porção do território lindeira às áreas de proteção cultural, onde se pretende a requalificação e renovação urbana com adensamento sustentável, diversificação do uso residencial e incentivo ao uso misto.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A região ainda possui como características comércios populares, moradias do tipo cortiços e está próximo à travessia marítima de passageiros, por barcas do tipo catraia, entre Santos e Guarujá.

A **Zona de Interesse Social 3 (ZEIS - 3)** é área com concentração de edificações de uso residencial pluri-habitacional precário, nas quais serão desenvolvidos programas e projetos habitacionais destinados, prioritariamente, ao atendimento da população de baixa renda familiar moradora na respectiva ZEIS, conforme cadastro existente no órgão de planejamento urbano ou de habitação do Município.

4.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é um sobrado geminado de ambos os lados, locado em terreno medindo 5,38 metros de frente por 31 metros da frente aos fundos.

Está alugado para um Centro Espírita.

Está inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 36.015.027.000 (fls. 995). De acordo com o espelho do IPTU fornecido pelo assistente técnico do requerido, verifica-se que o imóvel possui área construída de 174,18 m².

Abaixo a imagem do documento.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
Secretaria Municipal de Finanças
Administração Tributária

NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Exercício: 2016

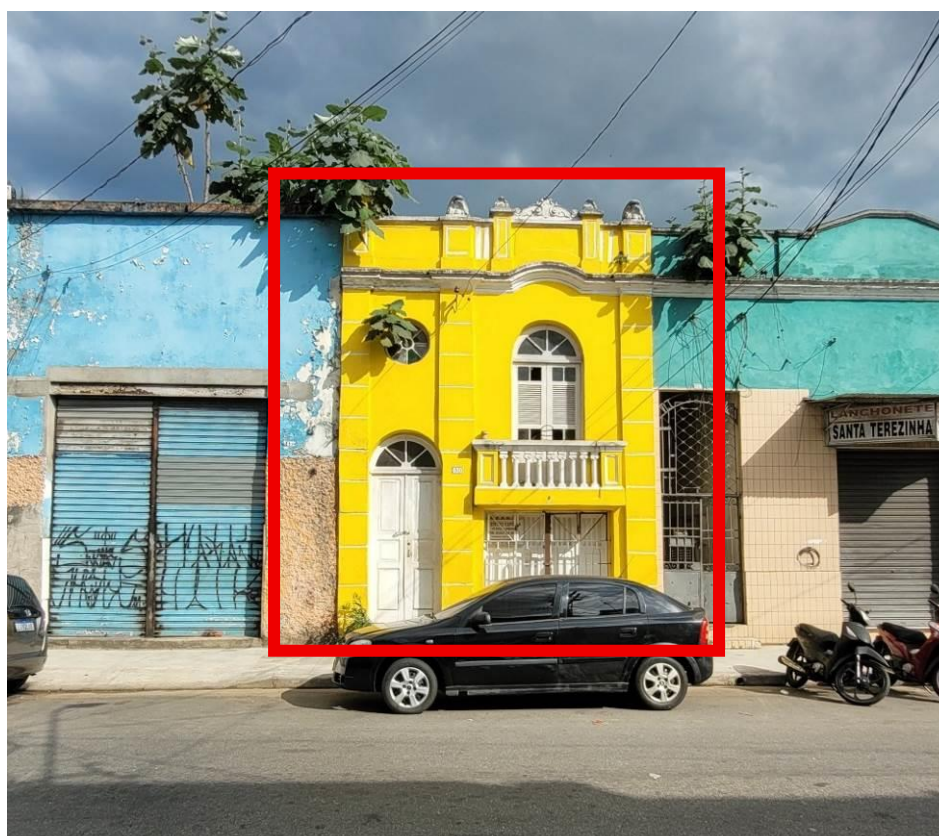
Insc. Imobiliária				Matrícula	Cartório
Sector	Quadra	Lote	SubLote		
36	015	027	000		

Proprietário		
MANOEL LOPES DA CRUZ JUNIOR E OUTROS	CPF/CNPJ 031.381.948-34	RG 4.502.439

Endereçamento			
Endereço do Imóvel			
AVENIDA SÃO FRANCISCO, 430			
Cep.		Bairro	
11013-202		Vila Nova	
Endereço de Entrega			
RUA MARANHÃO, 15			
Cep.	Bairro:	Cidade:	UF
11065-410	Pompeia	SANTOS	SP

Dados para Tributação			
Área do Terreno 137,33 m2	Testada 4,9000 m	Área Privativa 0,00 m2	Área Construída 174,18 m2
Zona Com. Central	Imposto: Predial	Cobrança: Normal	Ano Construção 1905
Topografia Normal	Patrimônio Particular	Lixo: Normal	Valor Lixo: R\$ 372,72
Tipo de Imóvel: Residencial Horizontal Médio		Valor Imposto: R\$ 1.366,08	Valor Venal Imóvel: R\$ 235.049,07
Valor m² Terreno R\$ 825,00	Valor m² Construção: R\$ 2.330,00		

Foto 3: Fachada do imóvel



MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

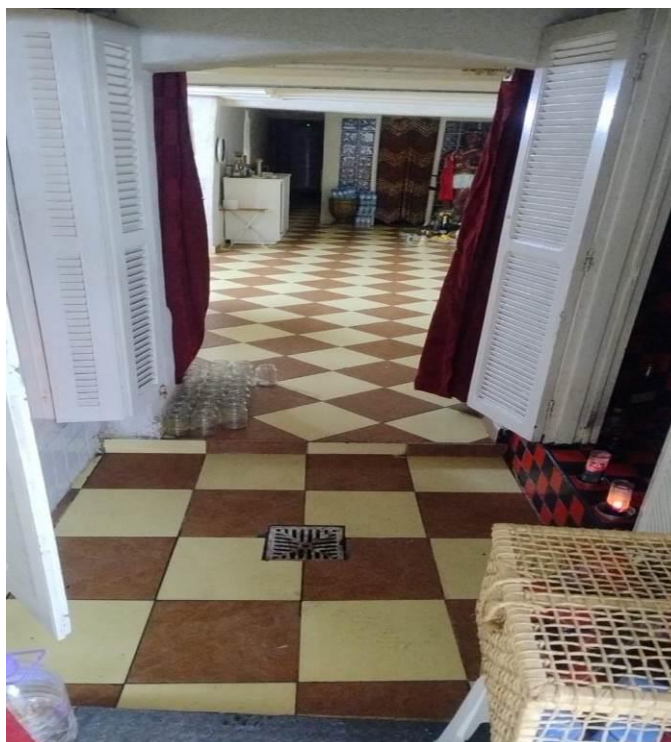
O sobrado é composta por um porão e um pavimento superior, ambos com acessos independentes.

A construção é erigida em alvenaria de tijolos com cobertura de telhas de fibrocimento e não há recuos.

A fachada possui vãos com esquadrias de madeira e pintura sobre massa fina.

O porão é utilizado como salão, sendo composto por piso e rodapé cerâmico, portas de madeira, paredes com pintura sobre massa fina, área de cozinha com revestimento cerâmico em faixa hidráulica sobre a pia e teto em forro de madeira, que constitui o piso estrutural do pavimento superior.

Foto 4: Porão do imóvel



MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 5: Porão do imóvel

O pavimento superior não pôde ser visualizado, pois as imagens disponibilizadas pelo assistente técnico do requerido não contemplaram essa área.

4.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel é muito antigo (segundo IPTU data de 1.905), e apresenta estado de conservação regular.

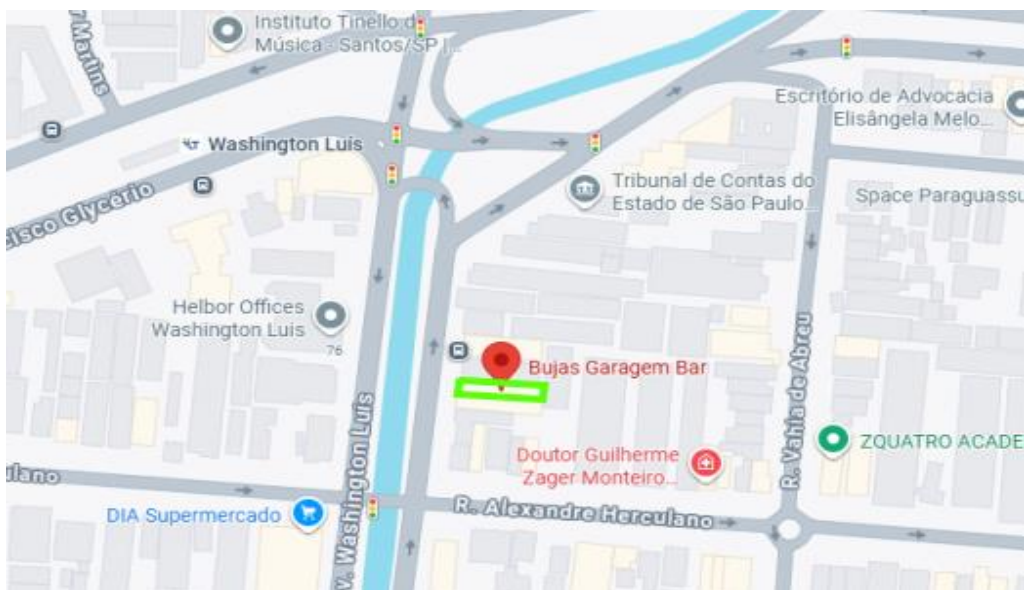
5) IMÓVEL 03 (MATRÍCULA:47.683)**5.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel está situado à Avenida Washigton Luiz nº 323, bairro Boqueirão, município de Santos/S.P.

A quadra onde está inserido o imóvel possui forma irregular, sendo completada pela Rua Alexandre Herculano e Rua Vahia de Abreu, conforme demonstrado a seguir no mapa retirado do aplicativo Google:

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**5.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

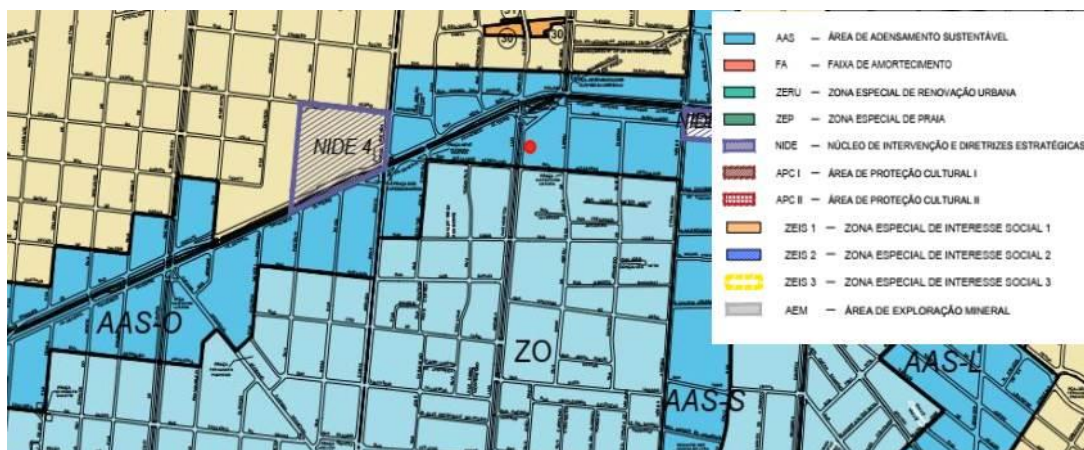
A propriedade avaliada é servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo na região.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santos (Lei Complementar 1.187/2022), o imóvel está localizado na **Área de Adensamento Sustentável – OESTE (AAS – O)**.

A seguir estão reproduzidos os anexos da lei supracitada:



A **Área de Adensamento Sustentável – OESTE (AAS – O)** é a porção do território onde se pretende incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional, requalificar as centralidades existentes com o estabelecimento de atividades e usos diversificados.

A região possui como característica o predomínio residencial com a presença de comércios relacionados à alimentação e prestação de serviços.

5.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está matriculado sob o nº 47.683 no Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 1414/1421). É um sobrado situado na Avenida Washigton Luiz nº 323. Está locado em terreno plano, seco e regular, com 6,00 m. de frente por 36 metros da frente aos fundos.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Está inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº56.024.032.000 (fls. 870). De acordo com o IPTU fornecido pelo assistente técnico do requerido (abaixo apresentado), verifica-se que o imóvel possui área construída de 516,74 m².

28.347/05



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
 Estância Balneária
 Secretaria de Finanças
 Departamento de Administração Tributária
 Coordenadoria de Assuntos Econômico-Fiscais

IPTU 2025

CODIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
ZONA TRIBUTÁRIA		TIPO DE IMPOSTO		COBRANÇA			
Residencial		Predial		Normal			
TOPOGRAFIA	PATRIMÔNIO	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		DESTINAÇÃO E USO			
Normal	Particular	Normal		Escritório			
PADRÃO CONSTRUTIVO				TIPO DE ISENÇÃO			
Comercial e Serviços sem Elevador / Médio				Sem Isenção			

DADOS DE TRIBUTAÇÃO		VIGÊNCIA	INSC. IMOBILIÁRIA	MATRÍCULA/CARTÓRIO	AVISO	FRENTE	ANO DA CONSTRUÇÃO
		01-2025	56.024.032.000		81.383	6,00	1991
TERRENO	ÁREA M²	VL M² R\$	COEF. FRENTE	COEF. PROFUNDIDADE	COEF. MOB. URBANA	VL R VENAL DO TERRENO R\$	
	216,00	2.617,00	1,0000	1,0000	1,00	565.272,00	
CONSTRUÇÃO	ÁREA M²	VL M² R\$	FATOR DEPRECIACÃO	COEF. MOBILIDADE URBANA	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO		
	516,74	2.420,00	0,5800	1,00	725.296,26		
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		VL TERRENO APURADO R\$	VL CONSTRUÇÃO APURADO R\$	VL IMÓVEL APURADO R\$	ALÍQUOTA	VL IMPOSTO ANUAL R\$	
1.746,48		564.338,88	698.604,16	1.262.943,04	1,00%	12.629,43	

CARNÊ POR COMPENSAÇÃO					
AVISO DE ORIGEM / PROCESSO	VALOR PAGO R\$	VALOR CALCULADO R\$	VALOR COMPENSADO R\$	VALOR A RESTITUIR R\$	DESCONTO CARNÊ DIGITAL
	0,00	0,00	0,00	0,00	

O sobrado é geminado de ambos os lados. É composto por um porão e um pavimento superior com acessos independentes. **Está locado para um bar.**

A construção é erigida em estrutura de concreto, fechamento com alvenaria de blocos e cobertura de telhas de fibrocimento.

A fachada é revestida de pintura sobre massa fina. Para quem olha de frente o imóvel, o recuo frontal possui uma escada de acesso ao pavimento superior do lado esquerdo, com piso de ardósia e corrimão de ferro. O lado direito possui cobertura com telhas do tipo policarbonato sobre estrutura de madeira e com o piso cerâmico.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Entre a escada para o pavimento superior e a cobertura do lado direito há uma tela do tipo alambrado separando os acessos.

O porão possui salão de serviço; banheiros masculino e feminino e um bar.

O piso do salão de serviço e do bar é de cimento queimado. As portas divisórias entre os ambientes são de madeira; as paredes e o teto recebem pintura latex sobre massa fina.

Os banheiros possuem piso cerâmico e revestimento de azulejo até a altura de meia parede. O teto e a porção da parede não revestidos de cerâmica, recebem pintura sobre massa fina. As portas são de madeira.

O pavimento superior possui dois salões de serviço, banheiros masculino e feminino e uma cozinha.

O piso e o rodapé dos salões e banheiros são de ardósia; as portas divisórias de ambiente são de madeira; paredes e o teto recebem pintura sobre massa fina; o teto possui moldura de gesso; as esquadrias dos banheiros são de madeira do tipo basculante e as portas são de madeira.

As fotos do imóvel estão apresentadas no anexo 6 do presente trabalho.

5.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel apresenta regular estado de conservação.

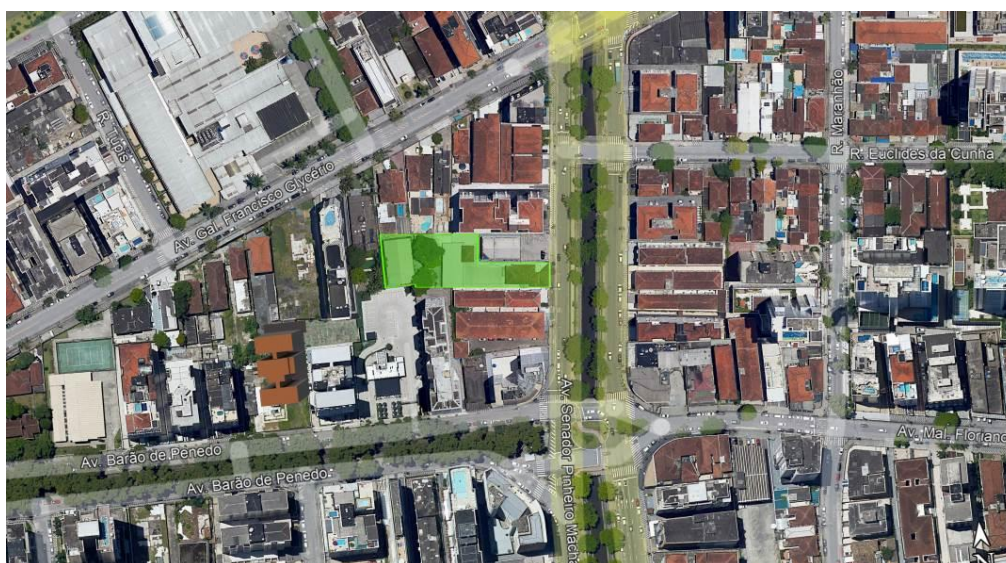
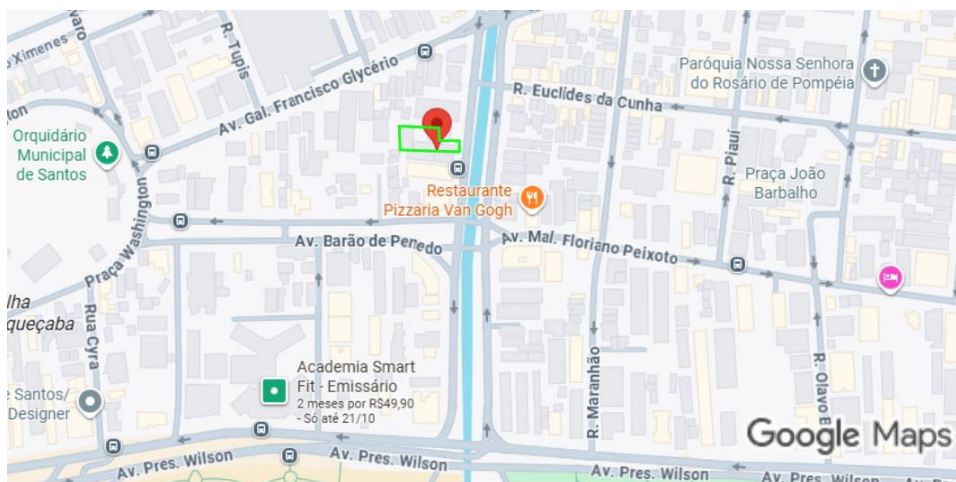
MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6) IMÓVEL 04 (MATRÍCULA: 2.448)**6.1) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel está situado à Avenida Senador Pinheiro Machado nº 994, bairro José Menino, município de Santos/S.P.

A quadra onde está inserido o imóvel é completada pela Av. Barão de Penedo, Praça Washington e Av. General Francisco Glicério, conforme demonstrado a seguir no mapa retirado do aplicativo Google:



MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

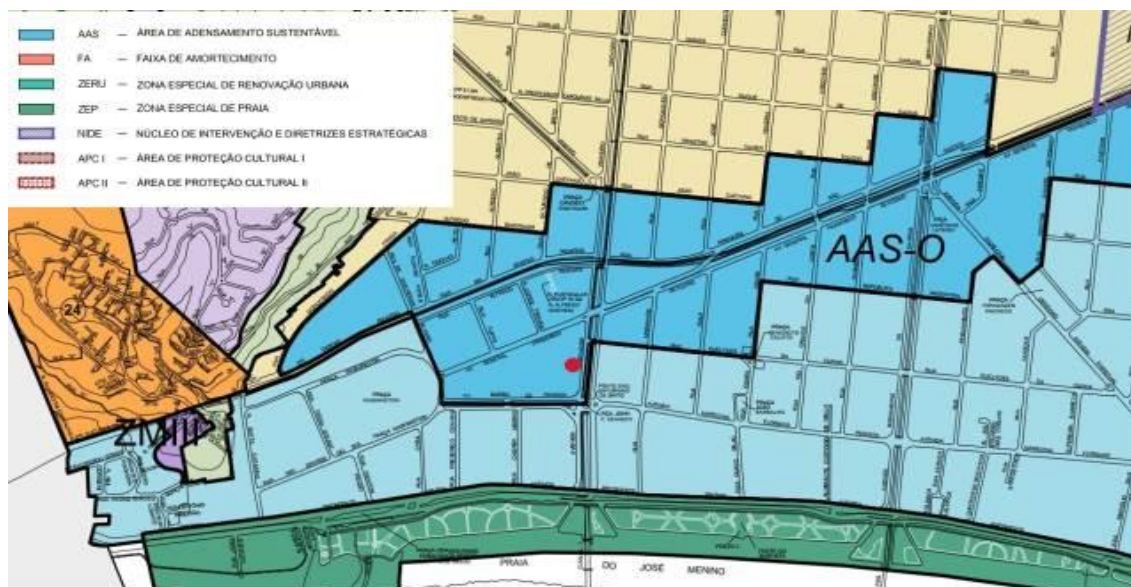
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A propriedade avalianda é servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo na região.

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santos (Lei Complementar 1.187/2022), o imóvel está localizado na **Área de Adensamento Sustentável – OESTE (AAS – O)**.

A seguir estão reproduzidos os anexos da lei supracitada:



A **Área de Adensamento Sustentável – OESTE (AAS – O)** é a porção do território onde se pretende incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional, requalificar as centralidades existentes com o estabelecimento de atividades e usos diversificados.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A região apresenta predominância de uso residencial, complementada pela presença de farmácias, bares, empórios e pousadas destinadas a turistas.

6.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está matriculado sob o nº 2.448 no Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 984/985). Trata-se de uma casa situada na Avenida Senador Pinheiro Machado nº 994, locada em terreno plano, seco e irregular.

Está inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 64.026.023.000 (fls. 974). De acordo com o espelho do IPTU fornecido pelo assistente técnico do requerido (abaixo apresentado), verifica-se que o imóvel possui área de terreno de 1.790,16 m² e área construída de 1.086,69 m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
Estância Balneária
Secretaria de Finanças
Departamento de Administração Tributária
Coordenadoria de Assuntos Econômico-Fiscais

2.072/05

TRLD 2025

CODIFICAÇÃO DO IMÓVEL		TIPO DE IMPOSTO		COBRANÇA	
ZONA TRIBUTÁRIA Res. Turística		Predial			
TOPOGRAFIA Normal		PATRIMÔNIO Particular		TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO 50% de Acrecimento	
				DESTINAÇÃO E USO Escola	
PADRÃO CONSTRUTIVO Comercial e Serviços sem Elevador / Médio		TIPO DE ISENÇÃO			
DADOS DE TRIBUTAÇÃO					
VIGÊNCIA 01-2025		INSC. IMOBILIÁRIA 64.026.023.000		MATRÍCULA/CARTÓRIO 104.793	
FRENTE 12,46		ANO DA CONSTRUÇÃO 1970			
ÁREA M ² 1.790,16		VL M ² R\$ 2.696,00		COEF. FRENTE 1,0565	
COEF. PROFUNDIDADE 0,7071		COEF. MOB. URBANA 1,00		VL R VENAL DO TERRENO R\$ 3.605.471,56	
ÁREA M ² 1.086,69		VL M ² R\$ 2.420,00		FATOR DEPRECIACÃO 0,3000	
COEF. MOBILIDADE URBANA 1,00		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 788.936,94			
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO 5.070,00		VL TERRENO APURADO R\$ 3.600.376,30		VL CONSTRUÇÃO APURADO R\$ 759.902,75	
VL IMÓVEL APURADO R\$ 4.360.279,05		ALÍQUOTA 1,00%		VL IMPOSTO ANUAL R\$ 43.602,79	
CARNÊ POR COMPENSAÇÃO					
AVISO DE ORIGEM / PROCESSO		VALOR PAGO R\$ 0,00		VALOR CALCULADO R\$ 0,00	
VALOR COMPENSADO R\$ 0,00		VALOR A RESTITUIR R\$ 0,00		DESCONTO CARNÊ DIGITAL 0,00	
VALOR A PAGAR R\$					

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O imóvel é utilizado comercialmente por uma escola de ensino privado (**Escola Regina Altman**). No local estão edificadas: **A)** um sobrado utilizado como prédio administrativo; **B)** um conjunto de edificações adjacentes compostas por salas de aula, sala de arte, banheiros e cantina; **C)** um pátio e áreas de circulação cobertos; **D)** uma quadra poliesportiva coberta.

O imóvel apresenta diversos elementos construtivos e acabamentos, consequência das modificações recebidas ao longo do tempo. Abaixo os locais estão descritos de forma generalizada.

A) Sobrado

A casa é constituída de alvenaria de tijolos, laje de concreto no pavimento térreo, laje de estuque no pavimento superior e telhado coberto por telhas de barro sobre estrutura de madeira.

O pavimento térreo é constituído por 03 salas e uma escada de acesso. O pavimento superior possui 05 salas e 02 banheiros.

Possuem os seguintes acabamentos: pisos e rodapés de cerâmica, pisos de madeira, pisos de ladrilho hidráulico e soleiras de granito; portas de madeira; janelas de madeira com vidro; paredes e teto com pintura sobre massa corrida.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

B) Edificações adjacentesSalas de Aula e Arte

Existem 14 ambientes distribuídos entre salas de aula e arte, todos acessados pelo pátio e área de circulação.

As salas são constituídas de alvenaria de blocos, laje de concreto em alguns ambientes e cobertura de telhas metálicas do tipo trapezoidal.

Possuem os seguintes acabamentos: pisos e rodapés de cerâmica; pisos de cimento queimado; portas de madeira; janelas de alumínio com vidro; teto com forro de lambris de PVC; teto com forro mineral; pintura látex sobre massa corrida em paredes e tetos.

Banheiros/ Cantina

Existem 04 banheiros e 01 cantina, constituídos de alvenaria de blocos, laje de concreto e cobertura de telhas metálicas do tipo trapezoidal.

Possuem os seguintes acabamentos: pisos cerâmicos; portas de madeira; janelas de alumínio com vidro; paredes com revestimento de azulejo; pintura sobre massa corrida nas paredes e tetos.

C) Pátio e áreas de circulação

Os locais apresentam piso com revestimento de ardósia; as paredes recebem pintura sobre massa fina; o pátio possui cobertura de telhas metálicas do tipo trapezoidal sobre estrutura metálica treliçada; a

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

área de circulação recebe cobertura de telha trapezoidal sobre estrutura metálica simples.

D) Quadra Poliesportiva

A quadra poliesportiva possui cobertura metálica com telhas trapezoidais sobre treliças, apoiadas em estrutura de concreto armado; fechamento parcial das laterais com alvenaria de blocos e tela do tipo alambrado; piso de concreto polido; pintura sobre alvenaria de blocos.

As fotos do imóvel estão apresentadas no anexo 7 do presente trabalho.

6.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel apresenta um bom estado de conservação.

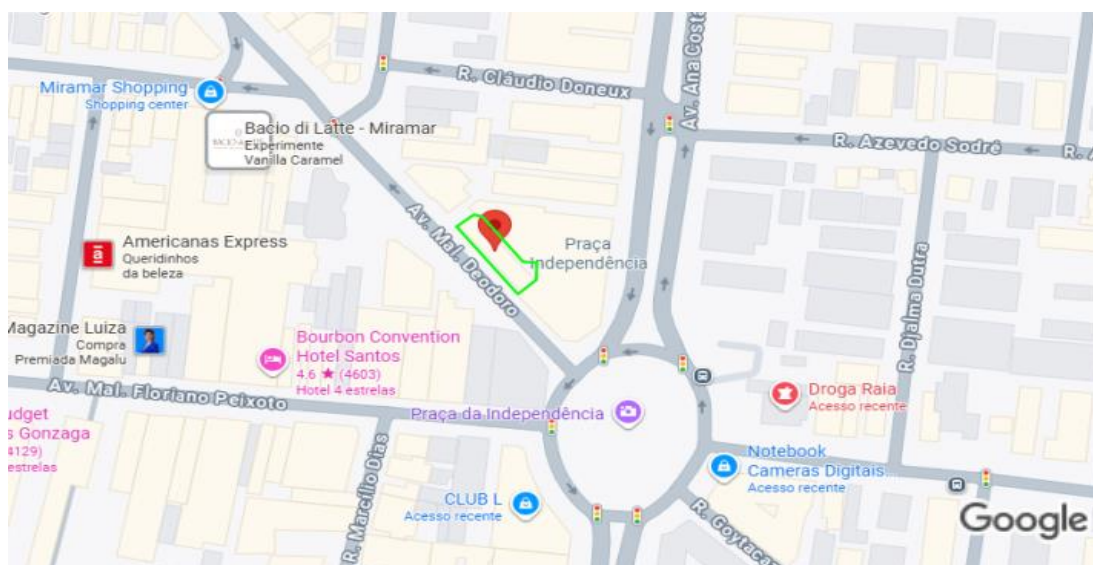
7) IMÓVEL 05 (MATRÍCULA: 83.382)**7.1) LOCALIZAÇÃO**

O imóvel está situado à Avenida Marechal Deodoro nº 12/30, bairro Gonzaga, município de Santos/S.P.

A quadra onde está inserido o imóvel é completada pela Av. Ana Costa, Praça da Independência, Rua Bahia e Rua Claudio Doneux, conforme demonstrado a seguir no—mapa retirado do aplicativo Google:

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**7.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

A propriedade avaliada é servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo na região.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santos (Lei Complementar 1.187/2022), o imóvel está localizado na **Zona da Orla (ZO)**.

A seguir estão reproduzidos os anexos da lei supracitada:



Zona da Orla – ZO é a área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados.

A região tem como característica a integração residencial com a atividade comercial do local e a presença de dois shopping centers.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

7.3) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é um prédio comercial locado em terreno plano, seco e irregular. Está matriculado sob o nº 83.382 no Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 977).

Está inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº65.020.019.000 (fls. 978). De acordo com o espelho de IPTU fornecido pelo assistente técnico do requerido (abaixo apresentado), o imóvel possui terreno com área de 1.239,79 m² e área construída de 2.056,50 m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
Estância Balneária
Secretaria de Finanças
Departamento de Administração Tributária
Coordenadoria de Assuntos Econômico-Fiscais

6.522/05

IPTU 2024

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ZONA TRIBUTÁRIA: Res. Turística

TIPO DE IMPOSTO: Predial

COBRANÇA: Normal

TOPOGRAFIA: Normal

PATRIMÔNIO: Particular

TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO: 50% de Acrecimento

DESTINAÇÃO E USO: Clube e Agregações

PADRÃO CONSTRUTIVO: Demais Destinações Com. Prest.Serv. / Médio

TIPO DE ISENÇÃO: Sem Isenção

BASES DE TRIBUTAÇÃO	VIGÊNCIA	INSC. IMOBILIÁRIA	MATRÍCULA/CARTÓRIO	AVISO	FRENTE	ANO DA CONSTRUÇÃO
	01-2024	65.020.019.000	083382/003	121.157	62,78	1935
TERRENO	ÁREA M²: 1.231,79	VL M² R\$: 4.544,00	COEF. FRENTE: 1,0000	COEF. PROFUNDIDADE: 0,8087	COEF. MOB. URBANA: 1,00	VL VENAL DO TERRENO R\$: 4.526.499,11
CONSTRUÇÃO	ÁREA M²: 2.056,50	VL M² R\$: 1.780,00	FATOR DEPRECIACÃO: 0,3000	COEF. MOBILIDADE URBANA: 1,00		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO: 1.098.171,00
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	VL TERRENO APURADO R\$: 9.690,00	VL CONSTRUÇÃO APURADO R\$: 4.325.217,33	VL IMÓVEL APURADO R\$: 1.186.302,30	ALÍQUOTA: 5,511.519,63		VL IMPOSTO ANUAL R\$: 55.115,20

CARNÊ POR COMPENSAÇÃO

AVISO DE ORIGEM	VALOR PAGO R\$	VALOR CALCULADO R\$	VALOR COMPENSADO R\$	VALOR A RESTITUIR R\$	DESCONTO CARNÊ DIGITAL	VALOR A PAGAR R\$
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00

A edificação é composta por cinco pavimentos, que abrigam o **Hotel Ritz**. No térreo há **seis lojas comerciais independentes** e parte das instalações do Hotel .

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

As fachadas recebem pintura sobre massa fina, com exceção das lojas do térreo que possuem diferentes materiais e acabamentos em suas fachadas.

As dependências do Hotel Ritz passavam por reforma que está sendo feita pelo locatário. Desta forma os locais e acabamentos serão descritos de forma geral.

A) 1º Pavimento Térreo

Na área do hotel, o térreo possui hall de entrada, escada de acesso para os pavimentos superiores, elevador de passageiros, sala administrativa, rouparia, banheiro e uma área externa coberta na parte posterior da edificação.

As lojas possuem tamanhos diversos e acabamentos diversos, conforme vemos no anexo 8 do memorial fotográfico.

B) 2º Pavimento

O pavimento possui hall de circulação com banheiro, escadas de acesso, elevador de passageiros, salão de refeição, cozinha, salas administrativas com banheiro e quartos, alguns com banheiro privativos.

C) 3º ao 5º Pavimento

Os pavimentos possuem hall de circulação, escadas de acesso, elevador de passageiros e quartos, alguns com banheiro

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

privativo. O último pavimento possui porta de acesso com escada para a casa de máquinas, barrilete e telhado.

D) Acabamentos

Foram identificados diversos tipos de acabamentos, incluindo pisos e rodapés cerâmicos, pisos de granilite, piso de ardósia e piso de cimento queimado.

As paredes apresentam acabamentos variados, incluindo pintura sobre massa corrida, pintura sobre massa fina, revestimento texturizado e revestimento cerâmico em áreas molháveis.

Os tetos apresentam pintura sobre massa corrida, forro mineral, forro de gesso e moldura de gesso.

Foram observadas portas de madeira e portas de madeira com vidro.

As esquadrias são de ferro com vidro e os corrimãos em alumínio.

A área externa localizada na parte posterior possui cobertura de telhas de PVC apoiadas na alvenaria.

7.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel é antigo (consta no IPTU 1.935) apresentando estado de conservação precário. Na data em que foi feita a vistoria estava passando por reforma.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

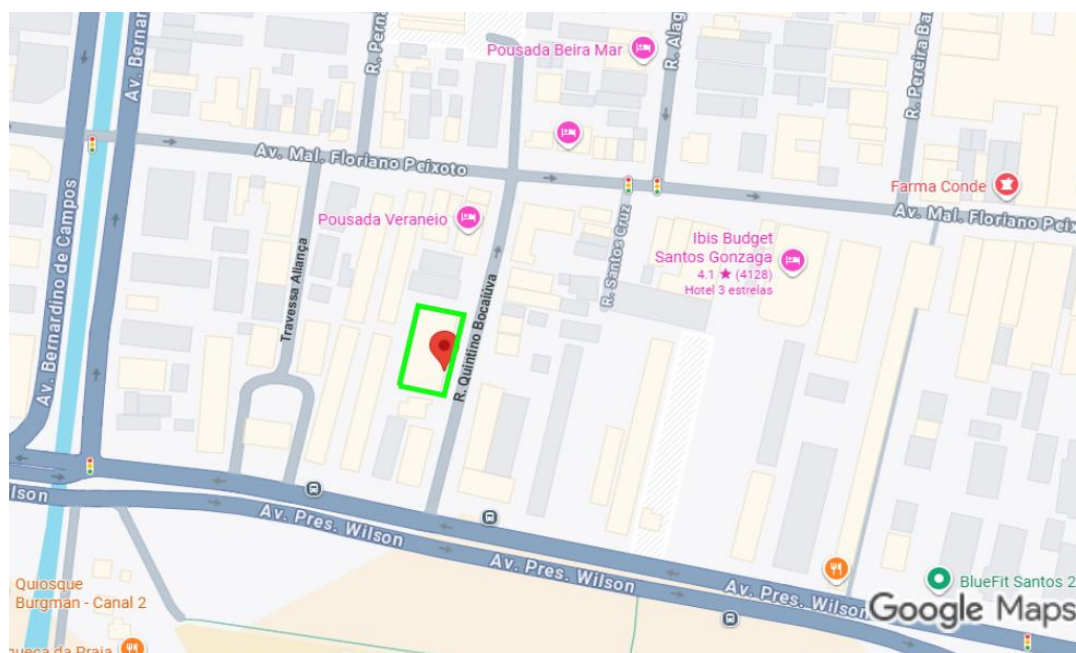
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

As fotos do imóvel encontram-se no anexo 8 do presente trabalho.

8) IMÓVEL 06 (MATRÍCULA: 19.331)**8.1) CARACTERÍSTICA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel está situado à Rua Quintino Bocaiúva nº 09, bairro Gonzaga, município de Santos/S.P.

A quadra onde está inserido o imóvel é completada pela Av. Marechal Floriano Peixoto, Avenida Presidente Wilson e Travessa Aliança, conforme demonstrado a seguir no mapa retirado do aplicativo Google:



MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**8.2) DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

A propriedade avalianda é servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo na região.

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santos (Lei Complementar 1.187/2022), o imóvel está localizado na **Zona da Orla (ZO)**.

A seguir estão reproduzidos os anexos da lei supracitada:

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



A região tem como característica a integração residencial com a atividade comercial, além da presença de pequenas pousadas.

O imóvel está matriculado sob o nº 19.331 no Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls.991).

O imóvel está sem ocupação.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O imóvel encontra-se inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 65.032.014.064 (fls. 992). De acordo com o espelho do IPTU fornecido pelo assistente técnico do requerido (abaixo apresentado), o imóvel possui área de terreno de 11,12 m² e área construída de 68,49 m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
 Estância Balneária
 Secretaria de Finanças
 Departamento de Administração Tributária
 Coordenadoria de Assuntos Econômico-Fiscais

14.87

IPTU 2022

REGISTRAÇÃO DO IMÓVEL		TIPO DE IMPOSTO		COBRANÇA	
ZONA TRIBUTÁRIA Res. Tufônica		Predial		Normal	
TOPOGRAFIA Normal		PATIMÔNIO Particular		TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO 50% de Acréscimo	
PADRÃO CONSTRUTIVO Comercial e Serviços sem Elevador / Médio		TIPO DE MENCÃO Sem Isenção		DESTINAÇÃO E USO Lojas	
DADOS DE TRIBUTAÇÃO					
VALÊNCIA 01-2022	REC. IMOBILIÁRIA 65 032 014 064	MATRICULA CARTÓRIO 019331.000	ÁREA 11,12	ÁREA CONSTRUÇÃO 68,49	ANO DA CONSTRUÇÃO 1982
TERRENO	CONSTRUÇÃO	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	VALOR TERRENO APURADO R\$ 32 057,18	VALOR CONSTRUÇÃO APURADO R\$ 68 090,20	VALOR IMÓVEL APURADO R\$ 100 138,47
VALOR PAGO R\$ 0,00	VALOR CALCULADO R\$ 0,00	VALOR COMPENSADO R\$ 0,00	VALOR A PAGAR R\$ 0,00	VALOR A RESTITUIR R\$ 0,00	VALOR A PAGAR R\$ 0,00

O Edifício Samara possui 11 (onze) pavimentos, sendo composto por térreo, mezanino e 09 (nove) pavimentos tipos, totalizando 63 unidades habitacionais e 02 lojas comerciais no térreo.

As fachadas são revestidas de cerâmica e o piso externo é de caco de granito.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 6: Fachada do Edifício SamaraConjunto Comercial nº 01

O conjunto possui 02 salas, 01 copa e 02 banheiros.

Os pisos e rodapés são de cerâmica; as paredes e tetos recebem pintura sobre massa corrida; as áreas molháveis recebem revestimento de azulejo até o teto; as esquadrias são de alumínio com vidro; as portas são de madeira e a porta de acesso ao imóvel é de alumínio com vidro.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 7: Entrada do Conjunto Comercial 01

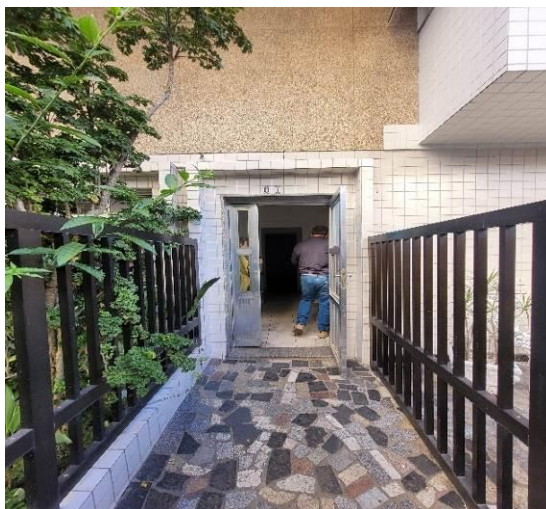


Foto 8: Conjunto Comercial 1



Foto 9: Copa e cozinha do conjunto



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 10 : vista do banheiro



Foto 11 : vista do lavabo à esquerda e entrada da loja à frente.



8.4) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel apresenta um regular estado de conservação.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

9) DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO

O valor de venda dos imóveis será calculado pelo “Método Evolutivo”. Para a determinação do valor imobiliário a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e benfeitorias, considerados o custo de reprodução, à época da avaliação, e o fator de comercialização, sendo exigido que:

a) O valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução;

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação (no presente caso será considerado 1,00).

9.1) VALOR DO CAPITAL – IMÓVEL

A determinação do valor imobiliário é dada pela seguinte expressão:

$$VI = (V_t + V_c) \times F_c \quad \text{onde:}$$

VI = valor do imóvel

V_t = valor do terreno

V_c = valor da construção

F_c = fator de comercialização

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

9.2) VALOR DO TERRENO

A obtenção do valor de terreno é determinada através da fórmula a seguir transcrita:

$$V_t = V_u \times (\sum F_n - n + 1) \times A_t \quad \text{onde:}$$

V_t = valor de terreno

V_u = valor unitário básico do terreno

A_t = área do terreno

F_n = fatores de homogeneização

Na apuração de preço referente ao terreno dos imóveis em questão foi empregado o Método Comparativo Direto de dados de mercado, através de pesquisas efetuadas nos arredores onde se situam as propriedades em tela.

Essa metodologia de cálculo é a que oferece resultado mais seguro, tendo em vista que todos os elementos que compõem o universo amostral estudado espelham a realidade atual do mercado imobiliário para as regiões em foco.

Na determinação do valor unitário básico de terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano, ABNT NBR 14.653-2 adaptadas às peculiaridades do município de Santos S/P.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Visando obter a melhor homogeneização de dados, procurou-se estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando-se atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações, considerando-se o nível de precisão estabelecido para o caso, esta Perita adotou as seguintes bases para a homogeneização:

A) EQUIVALÊNCIA FINANCEIRA:

Nos casos de pagamento a prazo, a equivalência financeira foi calculada na previsão da inflação vigente, acrescida de juros de 12% a.a. quando declinada a condição sem juros.

B) EQUIVALÊNCIA DE FONTE:

No caso da análise se referir a oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

C) EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO:

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Santos/ S.P.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

D) EQUIVALÊNCIA DE TEMPO:

Nas atualizações e retroações necessárias, foram empregados os índices IPC- FIPE.

E) FATORES DE FORMA E POSIÇÃO

Os fatores de forma e posição foram levados em consideração, de acordo com a zona de uso/ocupação do imóvel.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados, efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações supracitadas, e a seguir calculou-se a média saneada.

9.3) VALOR DO CAPITAL – CONSTRUÇÃO

O valor da construção dos imóveis é dado pela seguinte expressão:

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob} \quad \text{onde:}$$

V_c = valor da construção

V_{uc} = custo unitário básico da construção

A_c = área construída da edificação em pauta

F_{ob} = fator de obsolescência

As edificações foram classificadas conforme o padrão construtivo observado nos imóveis e com base nos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019 (IBAPE-SP).

Os valores de venda das construções foram fixados a partir do custo das Edificações Habitacionais apropriadas pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (mais especificamente R8N) e já inclui todos os fatores determinantes do preço final.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**10) VALOR DO IMÓVEL 01
(MATRÍCULA: 10.069 – AV. CONSELHEIRO NÉBIAS Nº 203)**

O valor unitário básico de terreno para a data de **setembro de 2.025** alcançou a cifra de:

$$\mathbf{Vu = R\$ 2.485,49}$$

Os elementos utilizados para a determinação deste valor fazem parte do anexo 1, encontrado no final deste trabalho.

ÁREA DO TERRENO:

A área do terreno correspondente ao imóvel avaliando, segundo dados do imóvel obtidos junto à matrícula nº 10.069 (fls. 258/260) é:

$$\mathbf{At = 500,00 \text{ m}^2}$$

Desta forma, chegou-se ao valor total (arredondado) do imóvel em:

$$Vt = R\$ 2.485,49 \times 500,00 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{Vt = R\$ 1.243.000,00 - em números redondos}$$

O valor do imóvel sito à Av. Conselheiro Nébias nº 203 é de R\$ 1.243.000,00 (um milhão duzentos e quarenta e três mil reais), data base setembro de 2.025.

A planilha com os cálculos está abaixo apresentada.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IMÓVEL: Avenida Conselheiro Nébias nº 203, Santos / S.P - Matrícula 10.069
ELEMENTOS COMPARATIVOS

El	Endereço	Trecho/Quadra/Localização
1	Rua Conselheiro João Alfredo, 215	Entre a R. Euzébio de Queiroz e a Av. Siqueira Campos
2	Avenida Conselheiro Nébias, 261	Entre a R. D. Luiza Macuco e a R. Henrique Ablas
3	Rua Henrique Ablas, 46	Entre a Av. Conselheiro Nébias e a R. Campos Mello
4	Rua Campos Mello, 113	Entre a R. D. Luiza Macuco e a R. Dr. Emílio Ribas
5	Avenida Siqueira Campos, 243	Entre a R. Padre Anchieta e a Av. Senador Dantas
6	Rua Conselheiro João Alfredo, 38	Entre a R. João Guerra e a Av. Conselheiro Rodrigues Alves

continuação							
El	Preço (R\$)	Tipo	IF1	IF2	IF3	Área (m²)	Frente 1 (m)
1	1.500.000,00	oferta	1093,00	-	-	500,00	10,00
2	1.590.000,00	oferta	1342,00	-	-	500,00	10,00
3	1.400.000,00	oferta	981,00	-	-	520,00	10,00
4	1.300.000,00	oferta	1074,00	-	-	492,00	8,20
5	2.300.000,00	oferta	1536,00	-	-	625,00	10,00
6	1.500.000,00	oferta	1008,00	-	-	500,00	10,00

continuação						
El	Frente 3	Prof.	Data Pesquisa	Índice atualização - FIPE		
				(pesquisa)	(data base)	
1	-	50,00	set/25	728,2214	728,2214	
2	-	50,00	set/25	728,2214	728,2214	
3	-	52,00	set/25	728,2214	728,2214	
4	-	60,00	set/25	728,2214	728,2214	
5	-	62,50	set/25	728,2214	728,2214	
6	-	50,00	set/25	728,2214	728,2214	

HOMOGENEIZAÇÃO							
El	Valor Ut (R\$/m²)	Fl	Ft	Fp	Fe	Fa	qu (R\$/m²)
1	2700,00	1,0390	1,0000	0,9789	1,00	1,00	2.652,63
2	2862,00	1,2757	1,0000	0,9789	1,00	1,00	2.281,29
3	2423,08	0,9325	1,0000	0,9716	1,00	1,00	2.679,98
4	2378,05	1,0209	1,0509	0,9388	1,00	1,00	2.353,09
5	3312,00	1,4601	1,0000	0,9280	1,00	1,00	2.386,04
6	2700,00	0,9582	1,0000	0,9789	1,00	1,00	2.881,35

1ª SOMA = 15.234,38

1ª Média Aritimética 2.539,06

Lim. Sup. (+) 30% 3.300,78

Lim. Inf. (-) 30% 1.777,34

I.F. (imóvel avaliando): 1052,00

DATA-BASE: setembro/2025

Média Saneada: R\$ 2.539,06

Situação Paradigma

Grupo III - 8ª Zona Normas para Avaliações de Imóveis-IBAPE/SP

Fr = 10,00

Pmi = 20,00

Pma = 40,00

f = 0,25

p = 0,50

Intervalo característico de áreas:

Mínimo = 200,00 m²

Máximo = 500,00 m²

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)

DATA-BASE: setembro/2025

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (Vut):

Fatores do avaliando:

$$Vut = Vu \times (\sum Fi - n + 1)$$

$$Ft = 1,00$$

$$Vut = R\$ 2.539,06 \times (1 + 0,9789 + 1 + 1 - 4 + 1)$$

$$Fp = 0,9789$$

$$Vut = R\$ 2.485,49 / m^2$$

$$Fe = 1,00$$

$$Fa = 1,00$$

VALOR DO TERRENO (Vt):

$$Vt = (At \times Vut)$$

$$At = 500,00 \text{ m}^2$$

$$Vt = R\$ 1.242.744,52$$

GRAU DE PRECISÃO

DESVIO PADRÃO:

$$X = 2.539,06$$

$$2652,63$$

$$LI = 2.401,35$$

$$2281,29$$

$$LS = 2.676,77$$

$$2679,98$$

$$2353,09$$

$$2386,04$$

$$2881,35$$

O Grau de Precisão será dado a partir da amplitude:

Desvio Padrão = 234,25
Coef. de Variação = 0,09

$$AP = LS - LI / X$$

$$Ap = 11\%$$

10.1) OBJETO DA PENHORA

Conforme Decisão de fls. 1728, a penhora recaiu sobre **75%** sobre o terço do imóvel de matrícula 10.069 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Santos/ SP. Desta forma temos:

$$✓ \text{ Matrícula nº 10.069} = R\$ 1.243.000,00 / 3 \times 0,75 = R\$ 310.750,00$$

O valor da fração penhorada é de trezentos e dez mil, setecentos e cinquenta reais
data base setembro de 2.025.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

11) VALOR DO IMÓVEL 02
(MATRÍCULA: 36.593 – AV. SÃO FRANCISCO 430)**11.1) VALOR DO TERRENO**

Para a data de setembro de 2.025 o valor unitário do terreno ficou estabelecido em:

$$\underline{Vu = R\$ 1.906,90}$$

Os elementos utilizados para a determinação destes valores fazem parte do anexo 2, encontrado no final deste trabalho.

ÁREA DO TERRENO

A área do terreno correspondente ao imóvel avaliando foi obtida da matrícula nº 36.593 (fls.993/994).

$$\underline{At = 166,78 \text{ m}^2}$$

Desta forma, chegou-se ao valor total (arredondado) do terreno em:

$$\underline{Vt = R\$ 318.000,00 \text{ em números redondos.}}$$

O valor do terreno é de trezentos e dezoito mil reais, data base setembro de 2.025.

A planilha com os cálculos está abaixo apresentada.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IMÓVEL: Avenida São Francisco, 430 - Santos / S.P - Matrícula 36.593

ELEMENTOS COMPARATIVOS

El	Endereço	Trecho/Quadra/Localização
1	Av. Conselheiro Nébias, 88	Entre a R. João Pessoa e a R. Amador Bueno
2	Rua General Câmara, 275	Entre a R. da Constituição e a Av. Conselheiro Nébias
3	Rua Dr. Cochrane, 77	Entre a R. Gen. Câmara e a R. João Pessoa
4	Rua Coronel Raposo de Almeida, 96	Entre a R. Prof. José Olivar e a R. Octavio Correa
5	Rua Marechal Pêgo Júnior, 75	Entre a R. Braz Cubas e a R. da Constituição
6	Rua Dr. Cochrane, 225	Entre a R. Ver. Freitas Guimarães e a R. Sete de Setembro

continuação							
El	Preço (R\$)	Tipo	IF1	IF2	IF3	Área (m²)	Frente 1 (m)
1	280.000,00	oferta	855,00	-	-	152,00	5,55
2	600.000,00	oferta	985,00	-	-	273,00	5,60
3	320.000,00	oferta	623,00	-	-	160,00	4,50
4	615.000,00	oferta	1014,00	-	-	232,00	8,00
5	426.000,00	oferta	772,00	-	-	200,00	5,00
6	478.000,00	oferta	648,00	-	-	262,00	6,20

continuação						
El	Frente 3	Prof.	Data Pesquisa	Índice atualização - FIPE		
				(pesquisa)	(data base)	
1	-	27,39	set/25	728,2214	728,2214	
2	-	48,75	set/25	728,2214	728,2214	
3	-	35,56	set/25	728,2214	728,2214	
4	-	29,00	set/25	728,2214	728,2214	
5	-	40,00	set/25	728,2214	728,2214	
6	-	42,26	set/25	728,2214	728,2214	

HOMOGENEIZAÇÃO							
El	Valor Ut (R\$/m²)	Fl	Ft	Fp	Fe	Fa	qu (R\$/m²)
1	1657,89	1,0364	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.599,72
2	1978,02	1,1939	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.656,72
3	1800,00	0,7552	1,0000	1,0000	1,00	1,00	2.383,63
4	2230,16	1,2291	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.814,48
5	1774,54	0,9358	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.896,37
6	1641,98	0,7855	1,0000	1,0000	1,00	1,00	2.090,49

1ª SOMA = 11.441,41

1ª Média Aritmética 1.906,90

Lim. Sup. (+) 30% 2.478,97

Lim. Inf. (-) 30% 1.334,83

I.F. (imóvel avaliando): 825,00

DATA-BASE: setembro/2025

Média Saneada: R\$ 1.906,90

Situação Paradigma

Grupo I - 1ª Zona Normas para Avaliações de Imóveis-IBAPE/SP

Fr = 5,00

Pmi = 15,00

Pma = 30,00

f= não se aplica

p= não se aplica

Intervalo característico de áreas:

Mínimo = 100,00 m²

Máximo = 400,00 m²

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)

DATA-BASE: setembro/2025

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (Vut):

Fatores do avaliando:

$$Vut = Vu \times (\sum Fi - n + 1)$$

$$Ft = 1,00$$

$$Vut = R\$ 1.906,90 \times (1+1+1+1-4+1)$$

$$Fp = 1,00$$

$$Vut = R\$ 1.906,90 /m^2$$

$$Fe = 1,00$$

$$Fa = 1,00$$

VALOR DO TERRENO (Vt):

$$Vt = (At \times Vut)$$

$$At = 166,78 \text{ m}^2$$

$$Vt = R\$ 318.033,10$$

GRAU DE PRECISÃO

DESVIO PADRÃO:

$$X = 1.906,90$$

$$1599,72$$

$$LI = 1.735,19$$

$$1656,72$$

$$LS = 2.078,61$$

$$2383,63$$

$$1814,48$$

$$1896,37$$

$$2090,49$$

O Grau de Precisão será dado a partir da amplitude:

$$\begin{aligned} \text{Desvio Padrão} &= 292,09 \\ \text{Coef. de Variação} &= 0,15 \end{aligned}$$

$$AP = LS - LI / X$$

$$Ap = 18\%$$

11.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO

Conforme o padrão construtivo observado no imóvel e com base nos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – 2019 (IBAPE-SP), a edificação foi classificada como **casa padrão econômico**.

O valor unitário da construção é dado pela seguinte expressão:

$$Vuc = 0,919 \times R\$ 2.108,47$$

$$Vuc = R\$ 1.937,68$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

De acordo com o IPTU, o imóvel possui a seguinte área construída:

$$A_c = 174,18 \text{ m}^2$$

O fator de obsolescência adotado para o imóvel é de 0,200, considerando a idade aparente de 70 anos.

Considerando os elementos acima mencionados, teremos o seguinte valor de construção:

Valor da construção (VC)

$$V_C = V_{uc} \times A_C \times F_{ob}$$

$$V_C = R\$ 1.937,68 \times 174,18 \text{ m}^2 \times 0,200$$

$$V_C = \text{R\$ } 67.500,00 \text{ nº redondo - (setembro/2.025)}$$

O valor da construção é de R\$ 67.500,00 (sessenta e sete mil e quinhentos reais), data base setembro 2.025.

11.3) VALOR DO IMÓVEL

Como foi ilustrado no início deste laudo avaliatório, o valor total do imóvel é de:

$$VI = (V_t + V_c) \times F_c$$

$$VI = (R\$ 318.000,00 + R\$ 67.500,00) \times 1,00$$

$$VI = \text{R\$ } 385.500,00$$

O valor do imóvel é de R\$ 385.500,00 (trezentos e oitenta e cinco mil e quinhentos reais), data base setembro de 2.025.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

11.4) OBJETO DA PENHORA

Conforme Decisão de fls. 1728, a penhora recaiu sobre **75% do terço do imóvel de matrícula 36.593 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Santos/ SP**. Desta forma temos:

✓ Matrícula nº 36.593 = R\$ 385.500,00/3 x 0,75 = R\$ 96.375,00

O valor da fração penhorada é de noventa e seis mil, trezentos e setenta e cinco reais, data base setembro de 2.025.

Segundo as Normas de Avaliação, o laudo está enquadrado no grau de fundamentação II e grau de precisão III.

12) VALOR DO IMÓVEL 03
(MATRÍCULA: 47.683 – AV. WASHINGTON LUÍS 323)

12.1) VALOR DO TERRENO

Para a data de **setembro de 2.025** o valor unitário do terreno ficou estabelecido em:

Vu = R\$ 1.963,11

Os elementos utilizados para a determinação destes valores fazem parte do anexo 3, encontrado no final deste trabalho.

ÁREA DO TERRENO

A área do terreno correspondente ao imóvel avaliando foi obtida da matrícula nº 47.683 (fls.770/775).

At = 216,00 m²

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Desta forma, chegou-se ao valor total (arredondado) do terreno em:

Vt = R\$ 424.000,00 em números redondos.

O valor do terreno é de quatrocentos e vinte e quatro mil reais, data
base setembro de 2.025.

A planilha com os cálculos está abaixo apresentada.

IMÓVEL: Avenida Washigton Luiz, 323 - Santos / S.P - Matrícula: 47.683

ELEMENTOS COMPARATIVOS

El	Endereço	Trecho/Quadra/Localização
1	Rua Carlos Gomes, 122	Entre a R. Teixeira de Freitas e a R. Visconde de Farias
2	R. Duque de Caxias, 114	Entre a Av. Senador Pinheiro Machado e a R. Golçaves Ledo
3	Senador Feijó, 638	Entre a R. Carvalho de Mendonça e R. Martim Francisco
4	Rua Pedro Ivo, 8	Entre a R. da Liberdade e a Av. Affonso Penna
5	Rua Visconde de Faria, 66	Entre a R. Pedro Américo e a R. João Carvalhal
6	Rua Guararapes, 16	Entre a Av. Bernadino de Campos e a R. Mariz e Barros

continuação							
El	Preço Venda (R\$)	Tipo	IF1	IF2	IF3	Área (m²)	Frente 1 (m)
1	1.328.000,00	oferta	1630,00	-	-	332,00	8,00
2	1.200.000,00	oferta	1630,00	-	-	400,00	8,00
3	830.000,00	oferta	1693,00	-	-	220,00	6,50
4	870.000,00	oferta	1831,00	-	-	240,00	7,50
5	1.200.000,00	oferta	1630,00	-	-	400,00	8,00
6	1.100.000,00	oferta	1579,00	-	-	304,00	10,00

continuação						
El	Frente 3	Prof.	Data Pesquisa	Índice atualização - FIPE		
				(pesquisa)	(data base)	
1	-	41,50	set/25	728,2214	728,2214	
2	-	50,00	set/25	728,2214	728,2214	
3	-	33,85	set/25	728,2214	728,2214	
4	-	32,00	set/25	728,2214	728,2214	
5	-	50,00	set/25	728,2214	728,2214	
6	-	30,40	set/25	728,2214	728,2214	

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

HOMOGENEIZAÇÃO							
El	Valor Ut (R\$/m²)	Fi	Ft	Fp	Fe	Fa	qu (R\$/m²)
1	3600,00	0,6229	1,0456	1,0007	1,00	1,00	2.408,94
2	2700,00	0,6229	1,0456	1,0216	1,00	1,00	1.863,16
3	3395,45	0,6469	1,0900	1,0000	1,00	1,00	2.502,11
4	3262,50	0,6997	1,0592	1,0000	1,00	1,00	2.475,85
5	2700,00	0,6229	1,0456	1,0216	1,00	1,00	1.863,16
6	3202,71	0,6034	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.932,40

1ª SOMA = 13.045,62

1ª Média Aritimética 2.174,27

Lim. Sup. (+) 30% 2.826,55

Lim. Inf. (-) 30% 1.521,99

I.F. (imóvel avaliando): 2617,00

DATA-BASE: setembro/2025

Média Saneada: R\$ 2.174,27

Situação Paradigma

Grupo I - 2ª Zona Normas para Avaliações de Imóveis-IBAPE/SP

Fr = 10,00

Intervalo característico de áreas:

Pmi = 25,00

f= 0,20

mínimo 200,00 m²

Pma = 40,00

p= 0,50

máximo 500,00 m²

RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)

DATA-BASE: setembro/2025

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL (Vut):

Fatores do avaliando:

Vut = Vu x (ΣFi - n+1)

Ft = 0,90

Vut = R\$ 2.174,27

x (0,9+1+1+1-4+1)

Fp = 1,00

Vut = R\$ 1.963,11 /m²

Fe = 1,00

Fa = 1,00

VALOR DO IMÓVEL (Vt):

Vt = (At x Vut)

At = 216,00 m²

Vt = R\$ 424.030,90

GRAU DE PRECISÃO

DESVIO PADRÃO:

X = 2.174,27

2408,94

LI = 1.987,33

1863,16

LS = 2.361,21

2502,11

2475,85

1863,16

1932,40

O Grau de Precisão será dado a partir da amplitude:

Desvio Padrão = 317,99
Coef. de Variação= 0,15

AP = LS-LI/X

Ap= 17%

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

12.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO

Conforme o padrão construtivo observado no imóvel e com base nos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019 (IBAPE-SP), a edificação foi classificada como **casa padrão simples**.

O valor unitário da construção é dado pela seguinte expressão:

$$V_{uc} = 1,251 \times R\$ 2.108,47$$

$$V_{uc} = R\$ 2.637,69$$

De acordo com o IPTU o imóvel possui área construída de:

$$A_c = 516,74 \text{ m}^2$$

Para a construção supracitada, será adotado o fator de obsolescência de 0,5340, considerando a idade aparente de 35 anos.

Considerando os elementos acima mencionados, temos o seguinte valor de construção:

Valor da construção (VC)

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob}$$

$$V_c = R\$ 2.637,69 \times 516,74 \text{ m}^2 \times 0,5340$$

$$V_c = \text{R\$ 728.000,00 n}^\circ \text{redondo - (setembro/2.025)}$$

O valor total da construção é de R\$ 728.000,00 (setecentos e vinte oito mil reais), data base setembro 2.025.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

12.3) VALOR DO IMÓVEL

Como foi ilustrado no início deste laudo avaliatório, o valor total do imóvel é de:

$$VI = (Vt + Vc) \times Fc$$

$$VI = (R\$ 424.000,00 + R\$ 728.000,00) \times 1,00$$

$$VI = R\$ 1.152.000,00$$

O valor do imóvel é de R\$ 1.152.000,00 (um milhão cento e cinquenta e dois mil reais), data base setembro de 2.025.

12.4) OBJETO DA PENHORA

Conforme Decisão de fls. 902, a penhora recaiu sobre **50%** do imóvel de matrícula 47.683 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Santos/ SP . Temos assim:

$$✓ \text{ Matrícula nº 47.683} = R\$ 1.152.000,00 \times 0,50 = R\$ 576.000,00$$

O valor da fração penhorada é de quinhentos e setenta e seis mil reais, data base setembro de 2.025.

Segundo as Normas de Avaliação, o laudo está enquadrado no grau de fundamentação II e grau de precisão III.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

13) VALOR DO IMÓVEL 04
(MATRÍCULA: 2.448 – AV. PINHEIRO MACHADO Nº 994)**13.1) VALOR DO TERRENO**

Para a data de setembro de 2.025 o valor unitário do terreno ficou estabelecido em:

$$\underline{Vu = R\$ 6.602,10}$$

Os elementos utilizados para a determinação deste valor fazem parte do anexo 4, encontrado no final deste trabalho.

ÁREA DO TERRENO

De acordo com o IPTU, o imóvel possui terreno com área de:

$$\underline{At = 1.790,16 \text{ m}^2}$$

Desta forma, chegou-se ao valor total (arredondado) do terreno em:

$$\underline{Vt = R\$ 11.819.000,00 \text{ em números redondos.}}$$

O valor do terreno é de onze milhões oitocentos e dezenove mil reais,

data base setembro de 2.025

A planilha com os cálculos está abaixo apresentada.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IMÓVEL: Av. Senador Pinheiro Machado, 994 Santos / S.P - Matrícula 2.448

ELEMENTOS COMPARATIVOS

El	Endereço	Trecho/Quadra/Localização
1	Av. Washigton Luís, 120	Entre a R. Carvalho de Mendonça e a R. Dr. Guedes Coelho
2	Av. Presidente Wilson, 222	Entre a R. Monteiro Lobato e a R. Santa Catarina
3	Av. Washigton Luís, 197	Entre a R. Guedes Coelho e a Av. Conselheiro Rodrigues Alves
4	Avenida Afonso Pena, 476	Entre a Av. Almirante Cochrane e a R. Alexandre Martins
5	Rua Oswaldo Cruz, 351	Entre a R. Bento de Abreu e a R. Lobo Vianna
6	Av. Gen. Francisco Glicério, 639	Entre a Av. Senador Pinheiro Machado e a Praça Washington

continuação							
El	Preço (R\$)	Tipo	IF1	IF2	IF3	Área (m²)	Frente 1 (m)
1	8.580.000,00	oferta	2260,00	-	-	1.530,00	32,00
2	15.120.000,00	oferta	3637,00	-	-	1.260,00	21,00
3	11.710.000,00	oferta	2283,00	-	-	1.820,00	16,20
4	8.500.000,00	oferta	1903,00	-	-	1.470,00	20,00
5	6.800.000,00	oferta	2665,00	-	-	880,00	16,00
6	13.080.000,00	oferta	2621,00	-	-	1.364,00	26,20

continuação						
El	Frente 3	Prof.	Data Pesquisa	Índice atualização - FIPE		
				(pesquisa)	(data base)	
1	-	47,81	set/25	728,2214	728,2214	
2	-	60,00	set/25	728,2214	728,2214	
3	-	112,35	set/25	728,2214	728,2214	
4	-	73,50	set/25	728,2214	728,2214	
5	-	55,00	set/25	728,2214	728,2214	
6	-	52,06	set/25	728,2214	728,2214	

HOMOGENEIZAÇÃO							
El	Valor Ut (R\$/m²)	Fl	Ft	Fp	Fe	Fa	qu (R\$/m²)
1	4766,67	0,8383	1,0000	1,0000	1,00	1,00	5.686,25
2	10200,00	1,3490	1,0000	1,0000	1,00	1,00	7.560,96
3	5468,96	0,8468	1,0000	1,0000	1,00	1,00	6.458,30
4	4914,97	0,7059	1,0000	1,0000	1,00	1,00	6.963,08
5	6568,18	0,9885	1,0000	1,0000	1,00	1,00	6.644,58
6	8151,03	0,9722	1,0000	1,0000	1,00	1,00	8.384,27

1ª SOMA = 41.697,45

1ª Média Aritimética 6.949,58

Lim. Sup. (+) 30% 9.034,45

Lim. Inf. (-) 30% 4.864,70

I.F. (imóvel avaliando): 2696,00

DATA-BASE: setembro/2025

Média Saneada: R\$ 6.949,58

Situação Paradigma

Grupo II - 5ª Zona Normas para Avaliações de Imóveis-IBAPE/SP

Ft = 0,95

Intervalo característico de áreas:

Mínimo = 800,00 m²

Máximo = 2500,00 m²

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)

DATA-BASE: setembro/2025

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (Vut):

Fatores do avaliando:

$$Vut = Vu \times (\sum Fi - n + 1)$$

$$Ft = 0,95$$

$$Vut = R\$ 6.949,58 \times (0,95 + 1 + 1 + 1 - 4 + 1)$$

$$Fp = 1,00$$

$$Vut = R\$ 6.602,10 /m^2$$

$$Fe = 1,00$$

$$Fa = 1,00$$

VALOR DO TERRENO (Vt):

$$Vt = (At \times Vut)$$

$$At = 1.790,16 \text{ m}^2$$

$$Vt = R\$ 11.818.808,65$$

GRAU DE PRECISÃO

DESVIO PADRÃO:

$$X = 6.949,58$$

$$5686,25$$

$$LI = 6.400,44$$

$$7560,96$$

$$LS = 7.498,71$$

$$6458,30$$

$$6963,08$$

$$6644,58$$

$$8384,27$$

O Grau de Precisão será dado a partir da amplitude:

Desvio Padrão = 934,09
Coef. de Variação = 0,13

$$AP = LS - LI / X$$

$$Ap = 16\%$$

13.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO

Conforme o padrão construtivo observado no imóvel e com base nos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – 2019 (IBAPE-SP), a edificação será classificada como **casa padrão médio**

No presente caso, o valor unitário da construção será dado pela seguinte expressão:

$$Vuc = 1,903 \times R\$ 2.108,47$$

$$Vuc = R\$ 4.012,42$$

De acordo com o IPTU, o imóvel possui área construída de:

$$Ac = 1.086,69 \text{ m}^2$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Para a construção supracitada, será adotado o fator de obsolescência de 0,4416, considerando a idade aparente de 40 anos.

Considerando os elementos acima mencionados, teremos o seguinte valor de construção:

Valor da construção (VC)

$$V_C = V_{uc} \times A_C \times F_{ob}$$

$$V_C = R\$ 4.012,42 \times 1.086,69 \text{ m}^2 \times 0,4416$$

$$V_C = \text{R\$ 1.925.500,00 nº redondo - (setembro/2.025)}$$

O valor da construção é de R\$ 1.925.500,00 (um milhão novecentos e vinte e cinco mil e quinhentos reais), data base setembro 2.025.

13.3) VALOR DO IMÓVEL

Como foi ilustrado no início deste laudo avaliatório, o valor total do imóvel é de:

$$VI = (V_t + V_c) \times F_c$$

$$VI = (R\$ 11.819.000,00 + R\$ 1.925.500,00) \times 1,00$$

$$VI = \text{R\$ 13.744.000,00}$$

O valor do imóvel é de R\$ 13.744.000,00 (treze milhões setecentos e quarenta e quatro mil reais), data base setembro de 2.025.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

13.4) OBJETO DA PENHORA

Conforme Decisão de fls. 1728, a penhora recaiu sobre **75%** do terço do imóvel de matrícula 2.448 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Santos/ SP. Temos assim:

$$✓ \text{ Matrícula nº 2.448} = \text{R\$ } 13.744.000,00/3 \times 0,75 = \text{R\$ } 3.436.000,00$$

O valor da fração penhorada é de três milhões quatrocentos e trinta mil reais, data base setembro de 2.025.

Segundo as Normas de Avaliação, o laudo está enquadrado no grau de fundamentação II e grau de precisão III.

**14) VALOR DO IMÓVEL 05
(MATRÍCULA: 83.382- RUA MARECHAL DEODORO 12/30)**

14.1) VALOR DO TERRENO

Para a data de **setembro de 2.025** o valor unitário do terreno ficou estabelecido em:

$$\textbf{Vu = R\$ 6.846,15}$$

Os elementos utilizados para a determinação destes valores fazem parte do anexo 5, encontrado no final deste trabalho.

ÁREA DO TERRENO

De acordo com o IPTU, o imóvel possui terreno com área de:

$$\textbf{At = 1.231,79 m²}$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Desta forma, chegou-se ao valor total (arredondado) do terreno em:

Vt = R\$ 8.433.000,00 em números redondos.

O valor do terreno é de oito milhões quatrocentos e trinta e três mil reais,

data base setembro de 2.025.

A planilha com os cálculos está abaixo apresentada.

IMÓVEL: Av. Marechal Deodoro, 12/30 - Santos / S.P - Matrícula: 83.382

ELEMENTOS COMPARATIVOS

El	Endereço	Trecho/Quadra/Localização
1	Avenida Presidente Wilson, 222	Entre a R. Monteiro Lobato e a R. Santa Catarina
2	Av. General Francisco Glicério, 641	Entre a Pça. Washigton e a Av. Sen. Pinheiro Machado
3	Av. General Francisco Glicério, 647	Entre a Pça. Washigton e a Av. Sen. Pinheiro Machado
4	Av. Marechal Deodoro, 107	Entre a R. Pernambuco e a Av. Bernardino de Campos
5	Av. Rei Pelé, 70	Entre a R. Francisco Hayden e a R. Cap. João Salermo
6	Av. Conselheiro Nébias, 630	Entre a R. Goiás e a R. Alberto Baccarat

continuação							
El	Preço Venda (R\$)	Tipo	IF1	IF2	IF3	Área (m²)	Frente 1 (m)
1	15.120.000,00	oferta	3637,00	-	-	1.260,00	21,00
2	13.080.000,00	oferta	2621,00	-	-	1.364,00	26,20
3	12.000.000,00	oferta	2621,00	-	-	880,00	14,00
4	5.850.000,00	oferta	3148,00	-	-	673,00	15,00
5	10.600.000,00	oferta	2928,00	-	-	800,00	10,00
6	7.500.000,00	oferta	3858,00	-	-	668,00	16,00

continuação							
El	Frente 3	Prof.	Data Pesquisa	Índice atualização - FIPE			
				(pesquisa)	(data base)		
1	-	60,00	set/25	728,2214	728,2214		
2	-	52,06	set/25	728,2214	728,2214		
3	-	62,86	set/25	728,2214	728,2214		
4	-	44,87	set/25	728,2214	728,2214		
5	-	80,00	set/25	728,2214	728,2214		
6	-	41,75	set/25	728,2214	728,2214		

HOMOGENEIZAÇÃO							
El	Valor Ut (R\$/m²)	FI	Ft	Fp	Fe	Fa	qu (R\$/m²)
1	10800,00	0,8004	1,0000	1,0000	1,00	1,00	8.644,28
2	8630,50	0,5768	1,0000	1,0000	1,00	1,00	4.978,11
3	11006,33	0,5768	1,0000	1,0000	1,00	1,00	6.348,50
4	6990,18	0,6928	1,0000	1,0000	1,00	1,00	4.842,67
5	11925,00	0,6444	1,0000	1,0000	1,00	1,00	7.684,07
6	10104,79	0,8490	1,0000	1,0000	1,00	1,00	8.579,29

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

I.F. (imóvel avaliando): 4544,00

1ª SOMA = 41.076,91
1ª Média Aritimética 6.846,15
Lim. Sup. (+) 30% 8.900,00
Lim. Inf. (-) 30% 4.792,31

DATA-BASE: setembro/2025

Média Saneada: R\$ 6.846,15

Situação Paradigma

Grupo II - 5ª Zona Normas para Avaliações de Imóveis-IBAPE/SP

Fr = 16,00

Intervalo característico de áreas:

Pmi = -

f = -

mínimo 800,00 m²

Pma = -

p = -

máximo 2500,00 m²

RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)

DATA-BASE: setembro/2025

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL (Vut):

Fatores do avaliando:

Vut = Vu x (ΣFi - n+1)
Vut = R\$ 6.846,15 x (1+1+1+1-4+1)
Vut = **R\$ 6.846,15 /m²**

Ft = 1,00
Fp = 1,00
Fe = 1,00
Fa = 1,00

VALOR DO IMÓVEL (Vt):

Vt = (At x Vut) At = 1.231,79 m² **Vt = R\$ 8.433.021,84**

GRAU DE PRECISÃO

DESVIO PADRÃO:

X = 6.846,15
LI = 5.838,48
LS = 7.853,82

8644,28
4978,11
6348,50
4842,67
7684,07
8579,29

O Grau de Precisão será dado a partir da amplitude:

Desvio Padrão = 1714,08
Coef. de Variação = 0,25

AP = LS-LI/X

Ap= 29%

14.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO

Conforme o padrão construtivo observado no imóvel e com base nos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – 2019 (IBAPE-SP), a edificação foi classificada como **apartamento padrão simples com elevador**.

No presente caso, o valor unitário da construção é dado pela seguinte expressão:

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

$$V_{uc} = 1,470 \times R\$ 2.108,47$$

$$V_{uc} = R\$ 3.099,45$$

De acordo com o espelho do IPTU, o imóvel possui uma área construída de 2.056,50m².

$$A_c = 2.056,50 \text{ m}^2$$

Para a construção supracitada, será adotado o fator de obsolescência de 0,3262, considerando a idade aparente de 50 anos.

Considerando os elementos acima mencionados, teremos o seguinte valor de construção:

Valor da construção (VC)

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob}$$

$$V_c = R\$ 3.099,45 \times 2.056,50 \text{ m}^2 \times 0,3262$$

$$V_c = \text{R\$ 2.079.000,00 nº redondo - (setembro/2.025)}$$

O valor total da construção é de R\$ 2.079.000,00 (dois milhões e setenta e nove mil reais), data base setembro 2.025.

14.3) VALOR DO IMÓVEL

Como foi ilustrado no início deste laudo avaliatório, o valor total do imóvel é de:

$$VI = (V_t + V_c) \times F_c$$

$$VI = (R\$ 8.433.000,00 + R\$ 2.079.000,00) \times 1,00$$

$$VI = \text{R\$ 10.512.000,00}$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O valor do imóvel é de R\$ 10.512.000,00 (dez milhões quinhentos e doze mil reais), data base setembro de 2.025.

14.4) OBJETO DA PENHORA

Conforme Decisão de fls. 1728, a penhora recaiu sobre **75%** do terço do imóvel de matrícula 83.382 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Santos/ SP. Temos assim:

✓ Matrícula nº 83.382 = R\$ 10.512.000,00/3 x 0,75 = R\$ 2.628.000,00

O valor da fração penhorada é de dois milhões, seiscentos e vinte e oito mil reais, data base setembro de 2.025.

Segundo as Normas de Avaliação, o laudo está enquadrado no grau de fundamentação II e grau de precisão III.

15) VALOR DO IMÓVEL 06
(MATRÍCULA: 19.331 – R. QUINTINO BOCAIUVA 9)

15.1) VALOR DO TERRENO

Para a data de **setembro de 2.025** o valor unitário do terreno ficou estabelecido em:

Vu = R\$ 9.004,52

Os elementos utilizados para a determinação destes valores fazem parte do anexo 6, encontrado no final deste trabalho.

ÁREA DO TERRENO

De acordo com o IPTU, o imóvel possui fração de terreno com área de:

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

$$At = 11,12 m^2$$

Desta forma, chegou-se ao valor total (arredondado) do terreno em:

$$Vt = R\$ 100.000,00 \text{ em números redondos.}$$

O valor do terreno é de cem mil reais, data base setembro de 2.025.

A planilha com os cálculos está abaixo apresentada.

IMÓVEL: R. Quintino Bocaiuva, 09 - Santos / S.P - Matrícula: 19.331

ELEMENTOS COMPARATIVOS

El	Endereço	Trecho/Quadra/Localização
1	Avenida Presidente Wilson, 222	Entre a R. Monteiro Lobato e a R. Santa Catarina
2	Av. General Francisco Glicério, 641	Entre a Pça. Washigton e a Av. Sen. Pinheiro Machado
3	Av. General Francisco Glicério, 647	Entre a Pça. Washigton e a Av. Sen. Pinheiro Machado
4	Av. Marechal Deodoro, 107	Entre a R. Pernambuco e a Av. Bernardino de Campos
5	Av. Rei Pelé, 70	Entre a R. Francisco Hayden e a R. Cap. João Salermo
6	Av. Conselheiro Nébias, 630	Entre a R. Goiás e a R. Alberto Baccarat

continuação

El	Preço Venda (R\$)	Tipo	IF1	IF2	IF3	Área (m²)	Frente 1 (m)
1	15.120.000,00	oferta	3637,00	-	-	1.260,00	21,00
2	13.080.000,00	oferta	2621,00	-	-	1.364,00	26,20
3	12.000.000,00	oferta	2621,00	-	-	880,00	14,00
4	5.850.000,00	oferta	3148,00	-	-	673,00	15,00
5	10.600.000,00	oferta	2928,00	-	-	800,00	10,00
6	7.500.000,00	oferta	3858,00	-	-	668,00	16,00

continuação

El	Frente 3	Prof.	Data Pesquisa	Índice atualização - FIPE	
				(pesquisa)	(data base)
1	-	60,00	set/25	728,2214	728,2214
2	-	52,06	set/25	728,2214	728,2214
3	-	62,86	set/25	728,2214	728,2214
4	-	44,87	set/25	728,2214	728,2214
5	-	80,00	set/25	728,2214	728,2214
6	-	41,75	set/25	728,2214	728,2214

HOMOGENEIZAÇÃO

El	Valor Ut (R\$/m²)	FI	Ft	Fp	Fe	Fa	qu (R\$/m²)
1	10800,00	1,0527	1,0000	1,0000	1,00	1,00	11.368,91
2	8630,50	0,7586	1,0000	1,0000	1,00	1,00	6.547,19
3	11006,33	0,7586	1,0000	1,0000	1,00	1,00	8.349,52
4	6990,18	0,9111	1,0000	1,0000	1,00	1,00	6.369,05
5	11925,00	0,8475	1,0000	1,0000	1,00	1,00	10.106,05
6	10104,79	1,1166	1,0000	1,0000	1,00	1,00	11.283,44

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

I.F. (imóvel avaliando): 3455,00

1ª SOMA = 54.024,17
1ª Média Aritimética 9.004,03
Lim. Sup. (+) 30% 11.705,24
Lim. Inf. (-) 30% 6.302,82

DATA-BASE: setembro/2025

Média Saneada: R\$ 9.004,03

Situação Paradigma

Grupo II - 5ª Zona Normas para Avaliações de Imóveis-IBAPE/SP

Fr = 16,00

Intervalo característico de áreas:

Pmi = -

f = -

mínimo 800,00 m²

Pma = -

p = -

máximo 2500,00 m²

RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)

DATA-BASE: setembro/2025

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL (Vut):

Fatores do avaliando:

Vut = Vu x (ΣFi - n+1)
Vut = R\$ 9.004,03 x (1+1+1+1-4+1)
Vut = **R\$ 9.004,03 /m²**

Ft = 1,00
Fp = 1,00
Fe = 1,00
Fa = 1,00

VALOR DO IMÓVEL (Vt):

Vt = (At x Vut) At = 11,12 m² **Vt = R\$ 100.124,79**

GRAU DE PRECISÃO

DESVIO PADRÃO:

X =	9.004,03	11368,91
LI =	7.678,75	6547,19
LS =	10.329,31	8349,52
		6369,05
		10106,05
		11283,44

O Grau de Precisão será dado a partir da amplitude:

Desvio Padrão = 2254,35
Coef. de Variação = 0,25

AP = LS-LI/X

Ap= 29%

15.2) VALOR DA CONSTRUÇÃO

Conforme o padrão construtivo observado no imóvel e com base nos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – 2019 (IBAPE-SP), a edificação foi classificada como **apartamento padrão médio com elevador**.

No presente caso, o valor unitário da construção é dado pela seguinte expressão:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA N. VELLOSO FEITOSA e enviado para o processo 00086374-88.2019.8.26.0562 e código 728856128. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00086374-88.2019.8.26.0562 e código 728856128.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

$$V_{uc} = 1,926 \times R\$ 2.108,47$$

$$V_{uc} = R\$ 4.060,91$$

De acordo com o IPTU, o imóvel possui área construída de:

$$A_c = 68,49 \text{ m}^2$$

Para a construção supracitada, será adotado o fator de obsolescência de 0,5320, considerando a idade aparente de 40 anos.

Considerando os elementos acima mencionados, teremos o seguinte valor de construção:

Valor da construção (VC)

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob}$$

$$V_c = R\$ 4.060,91 \times 68,49 \text{ m}^2 \times 0,5320$$

$$V_c = \text{R\$ 148.000,00 nº redondo - (setembro/2.025)}$$

O valor total da construção é de R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais), data base setembro 2.025.

15.3) VALOR DO IMÓVEL

Como foi ilustrado no início deste laudo avaliatório, o valor total do imóvel é de:

$$V_i = (V_t + V_c) \times F_c$$

$$V_i = (R\$ 100.000,00 + R\$ 148.000,00) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ 248.000,00}$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O valor do imóvel é de R\$ 248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais), data base setembro de 2.025.

15.4) OBJETO DA PENHORA

Conforme Decisão de fls. 1728, a penhora recaiu sobre **75%** do terço do imóvel de matrícula 19.331 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Santos/ SP. Temos assim:

✓ Matrícula nº 19.331 = R\$ 248.000,00/3 x 0,75 = R\$ 62.000,00

O valor da fração penhorada é de sessenta e dois mil reais,
data base setembro de 2.025.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

16) CONCLUSÃO

OS VALORES PENHORADOS DAS MATRÍCULAS ABAIXO APONTADAS
REPRESENTAM PARA SETEMBRO/2025:

Matrícula nº 10.069

Valor: R\$ 310.750,00

Matrícula nº 36.593

Valor: R\$ 96.375,00

Matrícula nº 47.683

Valor: R\$ 576.000,00

Matrícula nº 2.448

Valor: R\$ 3.436.000,00

Matrícula nº 83.382

Valor: R\$ 2.628.000,00

Matrícula nº 19.332

Valor: R\$ 62.000,00

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

17) QUESITOS DO REQUERIDO (FLS. 1707/1708)

QUESITO 1) Pode a Sra. Perita descrever de forma detalhada os imóveis listados que são objeto da presente demanda, suas características físicas, confrontantes, limites e de mais aspectos relevantes para o perfeito entendimento da localização?

RESPOSTA) Todas as informações pertinentes estão expostas no corpo do laudo.

QUESITO 2) Pode a Sra. Perita, declarar, caso a caso, as condições de cada imóvel, se estão ocupados, vagos, fechados, abandonados, em bom estado ou em ruína?

RESPOSTA) Todas as condições estão expostas na descrição de cada imóvel.

QUESITO 3) Pode a Sra. Perita, em breve relato, apontar se há processos ou litígios sobre os bens em avaliação, notadamente, os que estão com locação vigente?

RESPOSTA) Quesito não pertinente ao presente trabalho.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

QUESITO 4) Pode a Sra. Perita, informar se os valores apurados ou melhor os valores recebidos pelas locações vigentes dos imóveis, estão penhorados ou estão sendo repartidos nas proporções de direito?

RESPOSTA) Quesito não pertinente ao presente trabalho.

QUESITO 5) Pode a Sra. Perita, informar, caso a caso, se houve algum tipo de manutenção predial, ou ainda obras de conservação nos imóveis vistoriados, e relatar quem pagou as despesas, se os valores foram rateados entre as partes, irmãos, ou foi suportado apenas pelos requeridos?

RESPOSTA) Quesito não pertinente ao presente trabalho.

QUESITO 6) Pode a Sra. Perita, em sua avaliação final dos imóveis, apresentar os valores para cada unidade, bem como todos os elementos e metodologia aplicada?

RESPOSTA) Favor reportar-se ao corpo do laudo.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

18) RELAÇÃO DE ANEXOS

ANEXO 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS IMÓVEL 1

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS IMÓVEL 2

ANEXO 3 – ELEMENTOS COMPARATIVOS IMÓVEL 3

ANEXO 4 – ELEMENTOS COMPARATIVOS IMÓVEL 4

ANEXO 5 – ELEMENTOS COMPARATIVOS IMÓVEIS 5 e 6

ANEXO 6 – MEMORIAL FOTOGRÁFICO IMÓVEL 3

ANEXO 7 – MEMORIAL FOTOGRÁFICO IMÓVEL 4

ANEXO 8 – MEMORIAL FOTOGRÁFICO IMÓVEL 5

19) TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por encerrado os seus trabalhos, apresenta o respectivo laudo que vai impresso no anverso de 70 (setenta) folhas, sendo a última devidamente assinada para os fins de Direito. Seguem 8 anexos.

Santos, 28 de outubro de 2025.



ENG^a. MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
perita judicial

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O N° 1

ELEMENTOS COMPARATIVOS

IMÓVEL 1 – Av. Conselheiro Nébias 203

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 1

Local: Rua Conselheiro João Alfredo, 215

Fonte: Conceito 013 Imóveis

Tel: (13) 99643-9044

Oferta: Setembro

Código: 146

Valor: R\$ 1.500.000,00

Área do Terreno: 500,00 m²

Frente: 10,00 metros

Índice Fiscal: 1093

Obs.: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santos-sp-no-bairro-macuco-com-3012675291.html>

ELEMENTO Nº 2

Local: Avenida Conselheiro Nébias, 261

Fonte: R3 Imóveis

Tel: (13) 3233 - 1410

Oferta: Setembro

Código: TE0594

Valor: R\$ 1.590.000,00

Área do Terreno: 500,00 m²

Frente: 10,00 metros

Índice Fiscal: 1342

Obs.: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r\\$-1.590.000-00-vila-2997638966.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r$-1.590.000-00-vila-2997638966.html)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 3**Local:** Rua Henrique Ablas, 46**Fonte:** R3 Imóveis**Tel:** (13) 3233 - 1410**Oferta:** Setembro**Código:** TE0763**Valor:** R\$ 1.400.000,00**Área do Terreno:** 520,00 m²**Frente:** 10,00 metros**Índice Fiscal:** 981**Obs.:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-520-m-venda-por-r\\$-1.400.000-00-ou-aluguel-3014613854.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-520-m-venda-por-r$-1.400.000-00-ou-aluguel-3014613854.html)**ELEMENTO Nº 4****Local:** Rua Campos Mello, 113**Fonte:** Eleven Brokers Negócios Imobiliários**Tel:** (13) 99687-1676**Oferta:** Setembro**Código:** 6049**Valor:** R\$ 1.300.000,00**Área do Terreno:** 492,00 m²**Frente:** 8,20 metros**Índice Fiscal:** 1074**Obs.:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-encruzilhada-bairros-santos-492m2-venda-RS1300000-id-2728096245/?source=ranking%2Crp>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 5

Local: Avenida Siqueira Campos, 243

Fonte: R3 Imóveis

Tel: (13) 3233 - 1410

Oferta: Setembro

Código: TE0565

Valor: R\$ 2.300.000,00

Área do Terreno: 625,00 m²

Frente: 10,00 metros

Índice Fiscal: 1536

Obs.: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-625-m-por-r\\$-2.300.000-00-macuco-2995123284.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-625-m-por-r$-2.300.000-00-macuco-2995123284.html)

ELEMENTO Nº 6

Local: Rua Conselheiro João Alfredo, 38

Fonte: Chave Imóveis

Tel: 3227-3467

Oferta: Setembro

Código: TE0162

Valor: R\$ 1.500.000,00

Área do Terreno: 500,00 m²

Frente: 10,00 metros

Índice Fiscal: 1008

Obs.: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r\\$-1.500.000-00-macuco-3009834289.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r$-1.500.000-00-macuco-3009834289.html)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O N° 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

IMÓVEL 2

Av. São Francisco 430

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 1

Local: Av. Conselheiro Nébias, 88

Fonte: Auxiliar Negócios Imobiliários

Tel: (13) 3227-2912

Oferta: Setembro

Código: 878

Valor: R\$ 280.000,00

Área do Terreno: 152,00 m²

Frente: 5,55 metros

Índice Fiscal: 855

Obs.: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santos-paqueta-152m2-RS280000/id-22290408/>

ELEMENTO Nº 2

Local: Rua General Câmara, 275

Fonte: Chave Imóveis

Tel: 3227-3467

Oferta: Setembro

Código: TE0061

Valor: R\$ 600.000,00

Área do Terreno: 273,00 m²

Frente: 5,60 metros

Índice Fiscal: 985

Obs.: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-santos-centro-273m2-RS600000/id-6887480/>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 3**Local:** Rua Dr. Cochrane, 77**Fonte:** Avanti Imóveis**Tel:** (13) 3235-7022**Oferta:** Setembro**Código:** TE0004**Valor:** R\$ 320.000,00**Área do Terreno:** 160,00 m²**Frente:** 4,50 metros**Índice Fiscal:** 623**Obs.:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santos-paqueta-160m2-RS320000/id-35107348/>**ELEMENTO Nº 4****Local:** Rua Coronel Raposo de Almeida, 96**Fonte:** R3 Imóveis**Tel:** (13) 3233 - 1410**Oferta:** Setembro**Código:** TE0498**Valor:** R\$ 615.000,00**Área do Terreno:** 232,00 m²**Frente:** 8,00 metros**Índice Fiscal:** 1014**Obs.:** Terreno c/ construção - casa padrão proletário<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-santos-estuario-232m2-RS615000/id-17329316/>**Valor da construção (Vc)** $Vc = (R\$2.108,47 \times 0,625) \times 0,2461 \times 111,50 = R\$ 36.102,60$ $Vc = R\$ 36.000,00$ nº redondo

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 5

Local: Rua Marechal Pêgo Júnior, 75

Fonte: MMK Negócios Imobiliários

Tel: (13) 3224 - 4491

Oferta: Setembro

Código: TE0044

Valor: R\$ 426.000,00

Área do Terreno: 200,00 m²

Frente: 5,00 metros

Índice Fiscal: 772

Obs.: Terreno com cobertura simples

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-santos-vila-nova-200m2-RS424000/id-30589788/>

Valor da construção (Vc)

$Vc = (R\$2.108,47 \times 0,4758) \times 0,142 \times 200,00 = R\$ 28.491,16$

$Vc = R\$ 28.500,00$ nº redondo

ELEMENTO Nº 6

Local: Rua Dr. Cochrane, 225

Fonte: Cartegiano Imóveis

Tel: (13) 3302-0915

Oferta: Setembro

Código: TE0017

Valor: R\$ 478.000,00

Área do Terreno: 262,00 m²

Frente: 6,20 metros

Índice Fiscal: 648

Obs.: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-santos-paqueta-262m2-RS478000/id-34936354/>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O N° 3

ELEMENTOS COMPARATIVOS

IMÓVEL 3

Av. Washington Luís 323

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 1

Local: Rua Carlos Gomes, 122

Fonte: Ricci Consultoria Imobiliária

Tel: (13) 3345-1671

Oferta: Setembro

Código: TE00047

Valor: R\$ 1.328.000,00

Área do Terreno: 332,00 m²

Frente: 8,00 metros

Índice Fiscal: 1630

Obs.: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-grande-bairros-santos-332m2-venda-RS1328000-id-2821486022/?source=ranking%2Crp>

ELEMENTO Nº 2

Local: R. Duque de Caxias, 114

Fonte: Roda Imóveis

Tel: (13) 3327-3538

Oferta: Setembro

Código: 28618

Valor: R\$ 1.200.000,00

Área do Terreno: 400,00 m²

Frente: 8,00 metros

Índice Fiscal: 1630

Obs.: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santos-campo-grande-400m2-RS1200000/id-30494570/>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 3

Local: Senador Feijó, 638

Fonte: On Duty Imóveis

Tel: (13) 98114-6644

Oferta: Setembro

Código: TE0247

Valor: R\$ 830.000,00

Área do Terreno: 220,00 m²

Frente: 6,50 metros

Índice Fiscal: 1693

Obs.: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-220-m-por-r\\$-830.000-00-2977728297.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-220-m-por-r$-830.000-00-2977728297.html)

ELEMENTO Nº 4

Local: Rua Pedro Ivo, 8

Fonte: R3 Imóveis

Tel: (13) 3233 - 1410

Oferta: Setembro

Código: TE0595

Valor: R\$ 870.000,00

Área do Terreno: 240,00 m²

Frente: 7,50 metros

Índice Fiscal: 1831

Obs.: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-embare-bairros-santos-240m2-venda-RS870000-id-2733181303/?source=ranking%2Crp>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 5

Local: Rua Visconde de Faria, 66

Fonte: Roda Imóveis

Tel: (13) 3327-3538

Oferta: Setembro

Código: 24605

Valor: R\$ 1.200.000,00

Área do Terreno: 400,00 m²

Frente: 8,00 metros

Índice Fiscal: 1630

Obs.: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-grande-bairros-santos-400m2-venda-RS1200000-id-2713351964/?source=ranking%2Crp>

ELEMENTO Nº 6

Local: Rua Guararapes, 16

Fonte: José Ricardo Cintra Corretor

Tel: (13) 99713-3492

Oferta: Setembro

Código: 2739285491

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área do Terreno: 304,00 m²

Frente: 10,00 metros

Índice Fiscal: 1579

Obs.: Terreno com construção – edícula e cobertura simples

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-belmiro-bairros-santos-304m2-venda-RS1100000-id-2739285491/?source=ranking%2Crp>

Valor da construção edícula (Vc)

$$Vc = (R\$2.108,47 \times 0,734) \times 0,03398 \times 30,00 = R\$ 15.776,40$$

$$Vc = R\$ 15.780,00 \text{ n}^\circ \text{ redondo}$$

Valor da construção cobertura simples (Vc)

$$Vc = (R\$2.108,47 \times 0,142) \times 0,200 \times 10,00 = R\$ 598,80$$

$$Vc = R\$ 600,00 \text{ n}^\circ \text{ redondo}$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O N° 4

ELEMENTOS COMPARATIVOS

IMÓVEL 4

Av. Pinheiro Machado nº 994

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 1

Local: Av. Washigton Luís, 120

Fonte: Duarte Primer Brokers

Tel: (13) 3323-1641

Oferta: Setembro

Código: 1304

Valor: R\$ 8.580.000,00

Área do Terreno: 1530,00 m²

Frente: 32,00 metros

Índice Fiscal: 2260

Obs.: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-a-venda-em-santos-sp-vila-mathias-3012152707.html>

ELEMENTO Nº 2

Local: Av. Presidente Wilson, 222

Fonte: R3 Imóveis

Tel: (13) 3233 - 1410

Oferta: Setembro

Código: TE0261

Valor: R\$ 15.120.000,00

Área do Terreno: 1.260,00 m²

Frente: 21,00 metros

Índice Fiscal: 3637

Obs.: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1260-m-por-r\\$-15.120.000-00-jose-2965674606.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1260-m-por-r$-15.120.000-00-jose-2965674606.html)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 3

Local: Av. Washigton Luís, 197

Fonte: R3 Imóveis

Tel: (13) 3233 - 1410

Oferta: Setembro

Código: TE0423

Valor: R\$ 11.710.000,00

Área do Terreno: 1820,00 m²

Frente: 16,20 metros

Índice Fiscal: 2283

Obs.: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1820-m-por-r\\$-11.710.000-00-2976201396.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1820-m-por-r$-11.710.000-00-2976201396.html)

ELEMENTO Nº 4

Local: Avenida Afonso Pena, 476

Fonte: Chave Imóveis

Tel: (13) 3227-3467

Oferta: Setembro

Código: TE0099

Valor: R\$ 8.500.000,00

Área do Terreno: 1470,00 m²

Frente: 20,00 metros

Índice Fiscal: 1903

Obs.: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1470-m-por-r\\$-8.500.000-00-2985337930.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1470-m-por-r$-8.500.000-00-2985337930.html)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 5

Local: Rua Oswaldo Cruz, 351

Fonte: Chaves na Mão

Tel: (41) 3092-1001

Oferta: Setembro

Código: TE0116

Valor: R\$ 6.800.000,00

Área do Terreno: 880,00 m²

Frente: 16,00 metros

Índice Fiscal: 2665

Obs.: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santos-boqueirao-880m2-RS6800000/id-33702178/>

ELEMENTO Nº 6

Local: Av. Gen. Francisco Glicério, 639

Fonte: Ricci Consultoria Imobiliária

Tel: (13) 3345-1671

Oferta: Setembro

Código: TE00260

Valor: R\$ 13.080.000,00

Área do Terreno: 1364,00 m²

Frente: 26,20 metros

Índice Fiscal: 2621

Obs.: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jose-menino-bairros-santos-1364m2-venda-RS13080000-id-2747124190/?source=ranking%2Crp>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O N° 5

ELEMENTOS COMPARATIVOS

IMÓVEIS 5 e 6

Rua Marechal Deodoro 12/30

Rua Quintino Bocaiúva 09

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 1

Local: Avenida Presidente Wilson, 222

Fonte: R3 Imóveis

Tel: (13) 3233 - 1410

Oferta: Setembro

Código: TE0261

Valor: R\$ 15.120.000,00

Área do Terreno: 1260,00 m²

Frente: 21,00 metros

Índice Fiscal: 3637

Obs.: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1260-m-por-r\\$-15.120.000-00-jose-2965674606.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1260-m-por-r$-15.120.000-00-jose-2965674606.html)

ELEMENTO Nº 2

Local: Av. General Francisco Glicério, 641

Fonte: Ricci Consultoria Imobiliária

Tel: (13) 3345-1671

Oferta: Setembro

Código: TE00260

Valor: R\$ 13.080.000,00

Área do Terreno: 1364,00 m²

Frente: 26,20 metros

Índice Fiscal: 2621

Obs.: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jose-menino-bairros-santos-1364m2-venda-RS13080000-id-2747124190/?source=ranking%2Crp>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 3

Local: Av. General Francisco Glicério, 647

Fonte: Chave Urbana

Tel: (13) 99609-0861

Oferta: Setembro

Código: TE0025

Valor: R\$ 12.000.000,00

Área do Terreno: 880,00 m²

Frente: 14,00 metros

Índice Fiscal: 2621

Obs.: Terreno c/ construção – casa padrão médio – casa padrão simples

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-881-m-por-r\\$-12.000.000-00-jose-3009589382.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=5](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-881-m-por-r$-12.000.000-00-jose-3009589382.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=5)

Valor da construção casa padrão médio (Vc)

$$V_c = (R\$2.108.47 \times 2,154) \times 0,5340 \times 308,70 = R\$ 748.671,00$$

$$V_c = R\$ 749.700,00 \text{ n}^\circ \text{ redondo}$$

Valor da construção casa padrão simples (Vc)

$$V_c = (R\$2.108.47 \times 1,497) \times 0,5340 \times 217,00 = R\$ 365.754,95$$

$$V_c = R\$ 365.800,00 \text{ n}^\circ \text{ redondo}$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 4

Local: Av. Marechal Deodoro, 107

Fonte: Fioravante Imóveis

Tel: (13) 3235-9045

Oferta: Setembro

Código: 5567

Valor: R\$ 5.850.000,00

Área do Terreno: 673,00 m²

Frente: 15,00 metros

Índice Fiscal: 3148

Obs.: Terreno c/ construção – casa padrão médio – casa padrão simples – cobertura simples

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-gonzaga-santos-sp-673m2-id-2593699649/?source=ranking%2Crp>

Valor da construção casa padrão médio (Vc)

$$Vc = (R\$2.108,47 \times 1,903) \times 0,4072 \times 279,30 = R\$ 456.336,19$$

$$Vc = R\$ 456.300,00 \text{ n}^\circ \text{ redondo}$$

Valor da construção casa padrão simples (Vc)

$$Vc = (R\$2.108,47 \times 1,251) \times 0,4522 \times 84,80 = R\$ 101.146,56$$

$$Vc = R\$ 101.100,00 \text{ n}^\circ \text{ redondo}$$

Valor da construção cobertura simples (Vc)

$$Vc = (R\$2.108,47 \times 0,071) \times 0,2000 \times 104,50 = R\$ 3.128,75$$

$$Vc = R\$ 3.100,00 \text{ n}^\circ \text{ redondo}$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 5

Local: Av. Rei Pelé, 70

Fonte: Rhema Imóveis

Tel: (13) 3227-0909

Oferta: Setembro

Código: TE0084

Valor: R\$ 10.600.000,00

Área do Terreno: 800,00 m²

Frente: 10,00 metros

Índice Fiscal: 2928

Obs.: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-santos-ponta-da-praia-800m2-RS10600000/id-28898480/>

ELEMENTO Nº 6

Local: Av. Conselheiro Nébias, 630

Fonte: RCM Administração de Imóveis

Tel: (13) 3579-1500

Oferta: Setembro

Código: 94167

Valor: R\$ 7.500.000,00

Área do Terreno: 668,00 m²

Frente: 16,00 metros

Índice Fiscal: 3858

Obs.: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-santos-boqueirao-656m2-RS7500000/id-26843982/>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O N° 6

MEMORIAL FOTOGRÁFICO

IMÓVEL 3 (AV. WASHINGTON LUIZ, 323)

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A photograph of a building entrance. On the left, a large, leafy tree partially obscures the building. The building has a dark facade. A white door with a glass panel is visible. To the right of the door, there is a sign that says "Bucak" in green neon. Further right, there is a white door with a sign that says "Bucak" in red. A car is partially visible in the foreground on the left.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 3: Vista interna do estabelecimento.**FOTO Nº 4: Vista dos fundos do local.**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

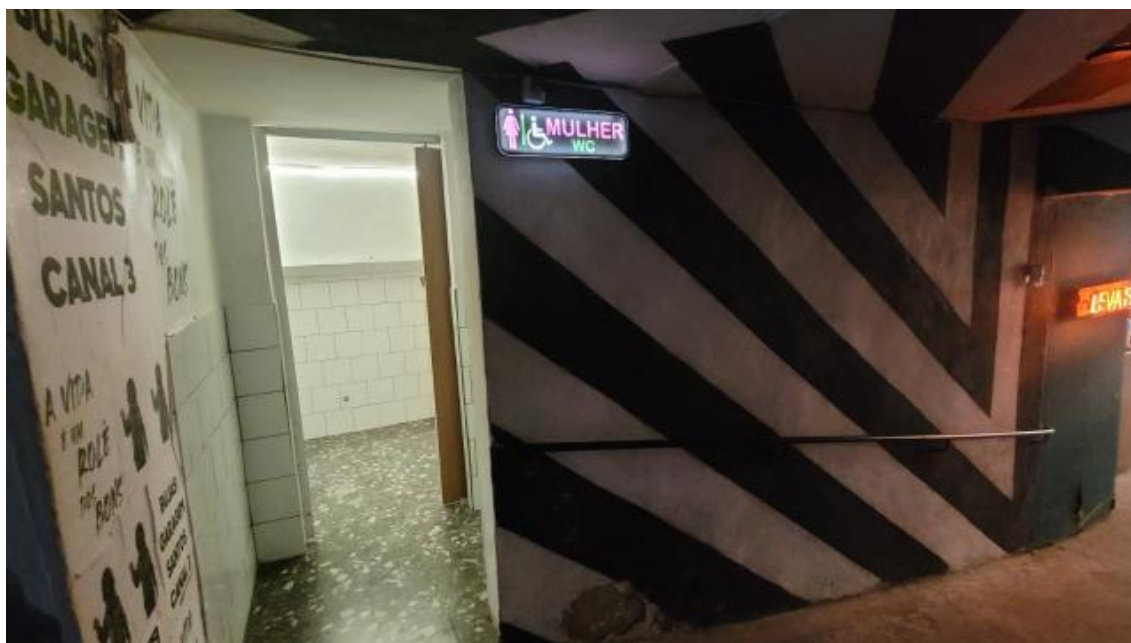
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 5: Vista da bar.



FOTO Nº 6: Vista da entrada do sanitário.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 7: Vista interna do sanitário.



FOTO Nº 8: Vista do acesso ao piso superior.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 9: Vista da sala frontal do piso superior, estando o observador olhando de fora.



FOTO Nº 10: Vista da sala frontal do piso superior.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

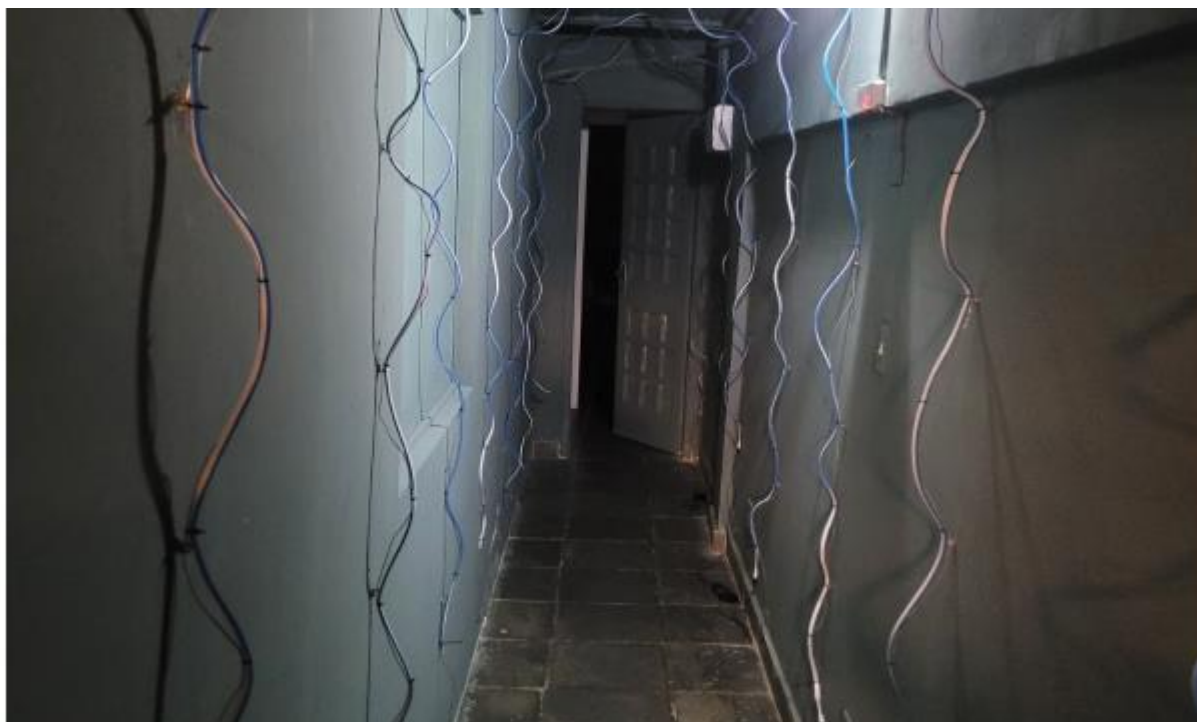
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 11: Vista da cozinha do piso superior.



FOTO Nº 12: Vista do acesso à sala dos fundos do piso superior.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

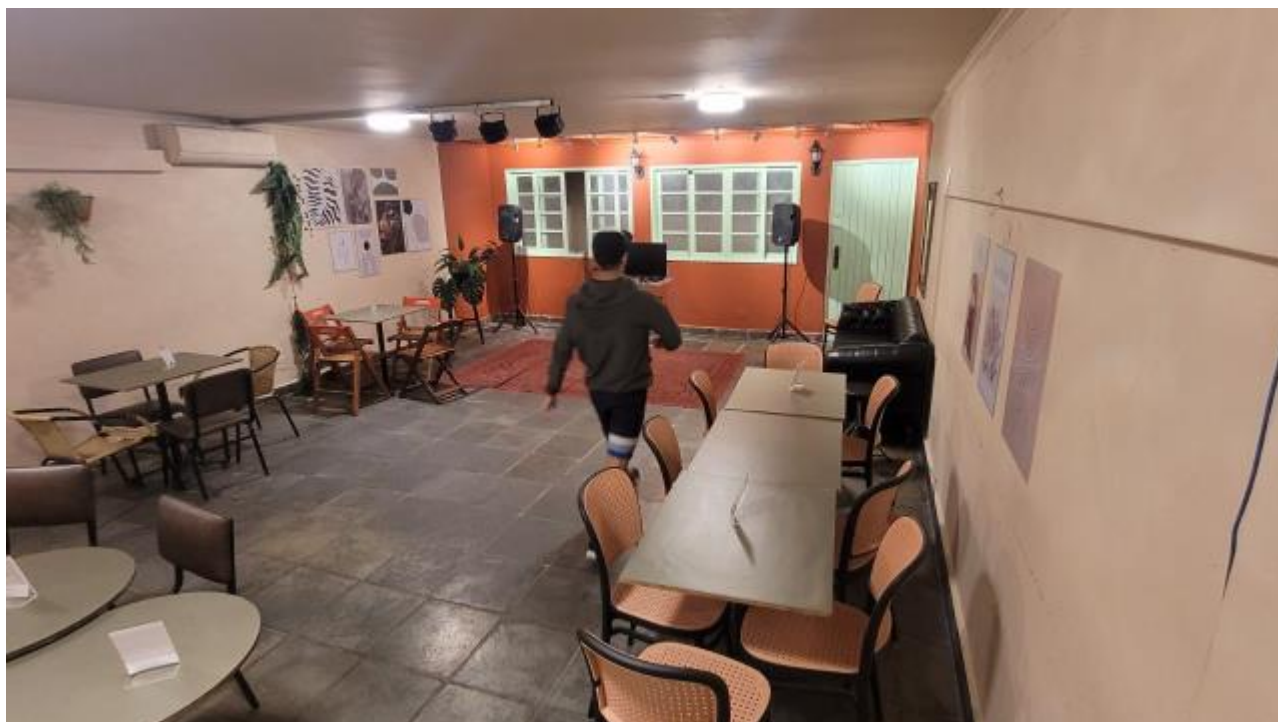
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 13: Vista do banheiro do piso superior.



FOTO Nº 14: Vista da sala dos fundos do piso superior.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O N° 7

MEMORIAL FOTOGRÁFICO IMÓVEL 4

(AV. SENADOR PINHEIRO MACHADO, 994)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 1: Vista geral da fachada do imóvel, onde funciona a Escola Regina Altman.**FOTO Nº 2: Vista da fachada lateral. O terreno do imóvel é irregular, e faz um dente nos fundos, ocupando a parte atrás da farmácia, onde vemos as árvores altas.**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 3: Vista da entrada da casa.**FOTO Nº 4: Vista da sala existente na primeira porta à direita, junto à entrada do imóvel. Referido local não é original da casa, tendo sido construído posteriormente.**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 5: Vista da entrada da casa original.

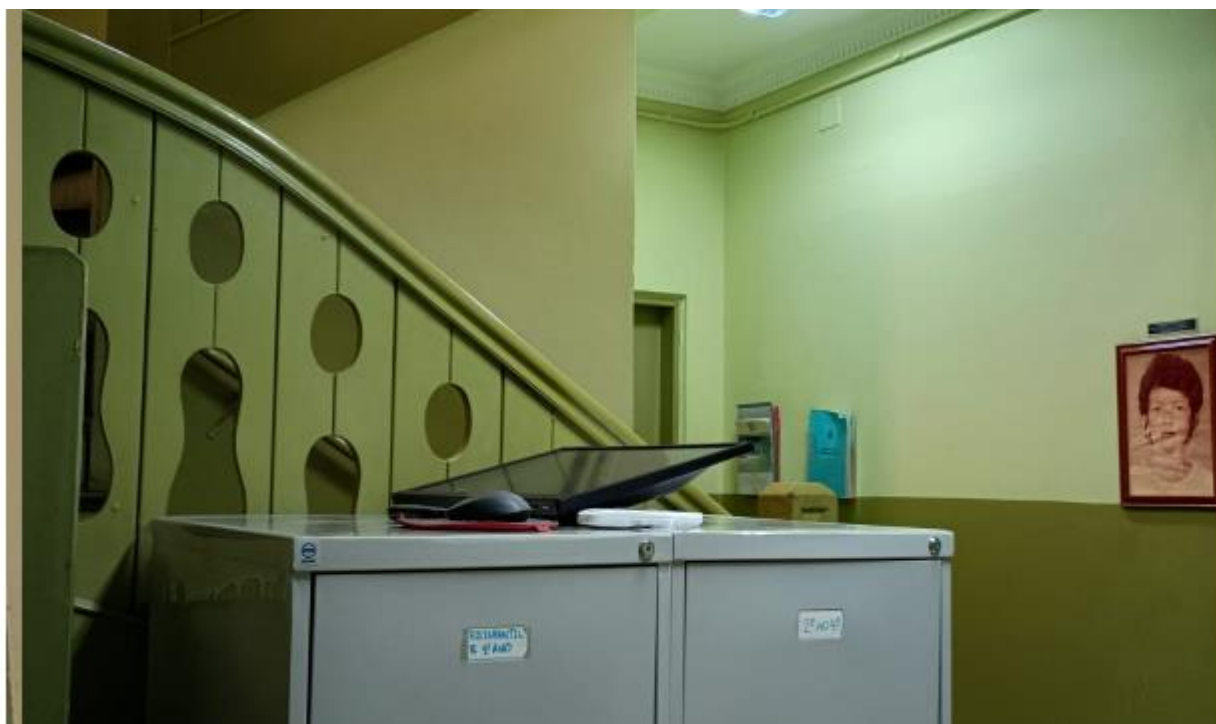


FOTO Nº 6: Vista de uma sala na casa.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 7: Vista de outra sala, no pavimento superior. Observa-se o piso em lambris de madeira, original da construção da casa, bem como as esquadrias de madeira.



FOTO Nº 8: Vista do banheiro da casa, reformado recentemente.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 9: Vista de uma sala de aula, ainda na casa original.



FOTO Nº 10: Vista do corredor, onde vemos a direita, a parte que foi construída posteriormente, pelos locatários.



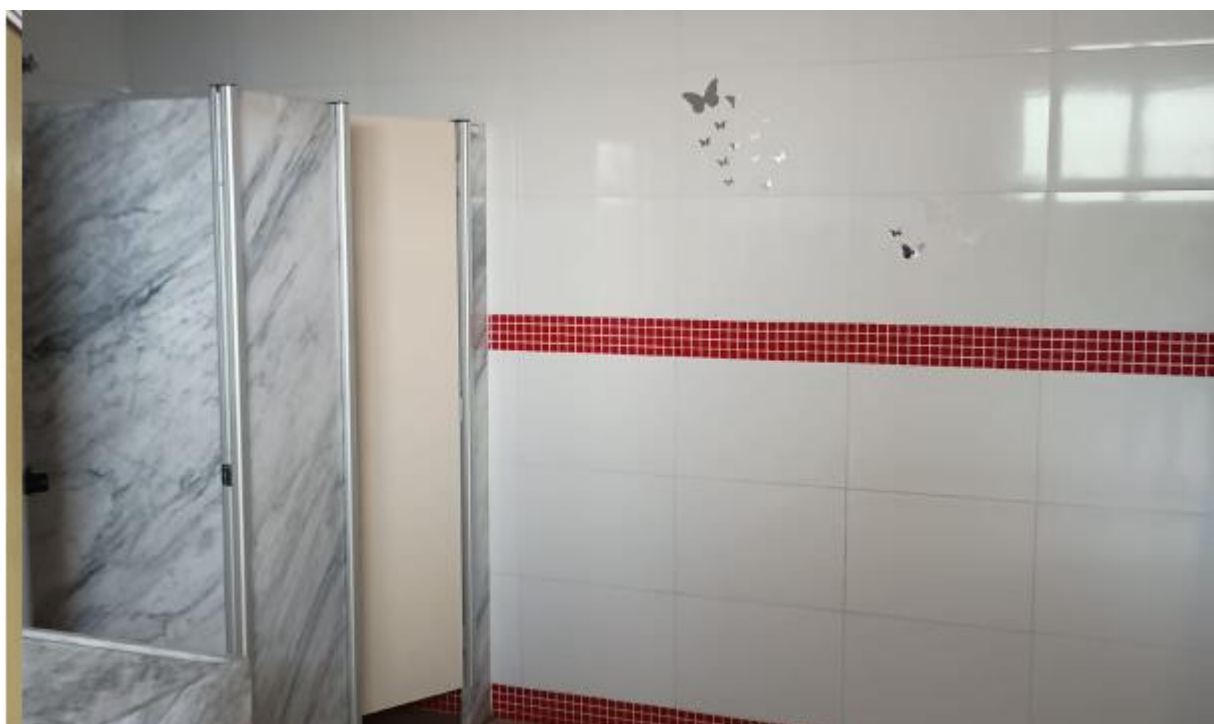
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 11: Vista de uma sala de aula, da parte construída posteriormente (foto anterior).



FOTO Nº 12: Vista de um banheiro.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 13: Vista de um detalhe do banheiro da foto anterior.

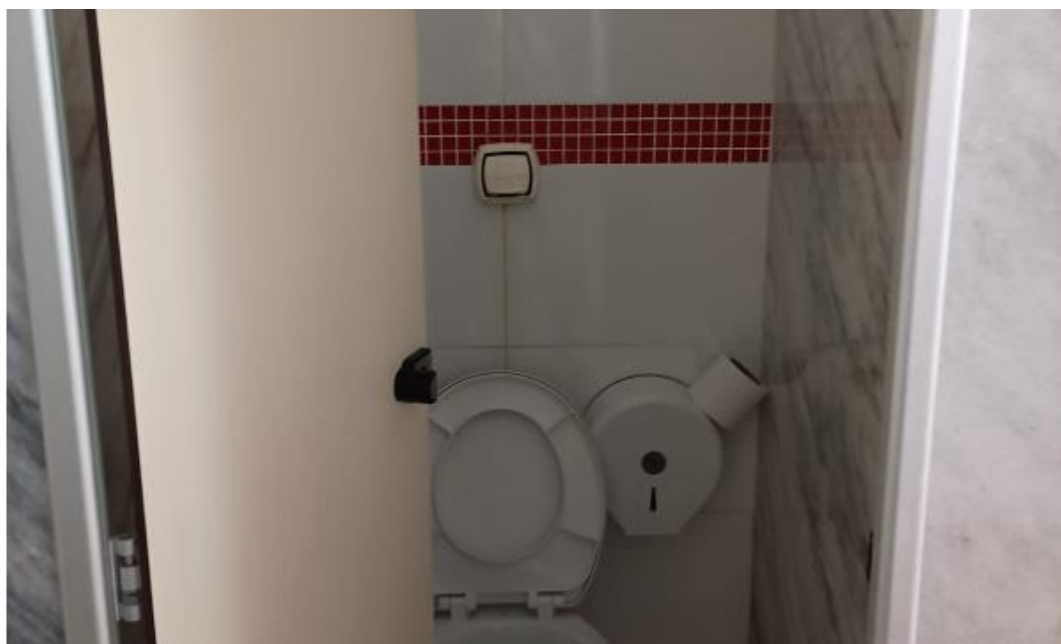


FOTO Nº 14: Vista dos fundos da edificação da foto 10, que possui salas de aula e sanitários.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 15: Vista do sanitário.



FOTO Nº 16: Vista de uma sala de aula.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 17: Vista da cobertura intermediária dos fundos.



FOTO Nº 18: Vista da edificação da lateral dos fundos.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 19: Vista da sala de artes na edificação da foto anterior.



FOTO Nº 20: Vista da cantina na mesma edificação da foto 18.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 21: Vista da área de lazer dos fundos do terreno. À direita vemos outra edificação com salas de aula, e nos fundos a quadra de esportes.



FOTO Nº 22: Vista da sala de aula na edificação da foto anterior.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 23: Vista de outra sala de aula.**FOTO Nº 24: Vista da quadra de esportes.**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 25: Vista da área de lazer .



FOTO Nº 26: Vista da área de lazer.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O N° 8

MEMORIAL FOTOGRÁFICO IMÓVEL 5

(AV. MARECHAL DEODORO 12/30)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 1: Vista geral da fachada do imóvel. Nos andares funciona o Hotel Ritz, e no térreo localizam-se as lojas.



FOTO Nº 2: Vista de duas lojas.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 3: Vista de outra loja.



FOTO Nº 4: Vista do interior da loja acima fotografada.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 5: Vista de uma loja que está fechada.



FOTO Nº 6: Vista de outra loja.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 7: Vista de mais uma loja.



FOTO Nº 8: Vista da fachada lateral do imóvel.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 9: Vista do saguão de entrada do hotel.**FOTO Nº 10: Vista do balcão de recepção do hotel e do elevador.**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 11: Vista de uma sala administrativa.



FOTO Nº 12: Vista do roupeiro e banheiro dos fundos no térreo.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 13: Vista do banheiro no térreo.



FOTO Nº 14: Vista dos fundos da edificação.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 15: Vista da escada de acesso aos andares.



FOTO Nº 16: Vista do corredor de distribuição do primeiro andar.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 17: Vista do elevador e corredor de distribuição.



FOTO Nº 18: Vista do salão de refeições no primeiro andar.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 19: Vista da cozinha no 1º andar.



FOTO Nº 20: Vista de um dormitório.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 21: Vista do banheiro do quarto anterior.



FOTO Nº 22: Vista de outro quarto.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 23: Vista do banheiro.



FOTO Nº 24: Vista de outro quarto.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 25: Vista do corredor de distribuição do 2º pavimento.



FOTO Nº 26: Vista de um quarto.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 27: Vista do banheiro.



FOTO Nº 28: Vista de um quarto junto com o banheiro.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 29: Vista de outro quarto.



FOTO Nº 30: Vista do corredor de distribuição do 3º pavimento.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 31: Vista de um banheiro.



FOTO Nº 32: Vista de um quarto.

