



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
5ª VARA CÍVEL
 Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)
 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjst.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: **0033149-67.2011.8.26.0562**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Edifício Pindorama**
 Requerido: **João Gonçalves**

Em Santos, aos 29 de junho de 2016, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de Santos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **os DIREITOS** que o executado tem sobre apartamento de nº 1001, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do edifício Pindorama, à rua Pindorama nºs. 9 e 11, contendo living room, dois banheiros, três quartos, corredores, cozinha, três terraços e terraço de serviço com tanque, tendo 128,696 m², aproximadamente de área de construção, que corresponde a quota parte ideal de 4,3484% no terreno e mais coisas de propriedade e uso comum, confrontando na frente com o poço de elevador, hall de circulação, e apartamento 1.002, pelo lado direito com a área de circulação, área livre e área de circulação, pelo lado esquerdo com área de circulação e pelos fundos também com área de circulação fronteira à rua Pindorama, matrícula nº 49.578, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). João Gonçalves, RG nº 6.303.714, CPF nº 558.583.768-00. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 0033149-67.2011.8.26.0562****Requerente:** Condomínio Edifício Pindorama**Requerido:** João Gonçalves e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE-SP nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 1187 e 1204), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, contidas no seguinte:

L A U D O

I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso residencial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Requerente:** Condomínio Edifício Pindorama
- **Requerido:** João Gonçalves e Outro
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar "os DIREITOS que o executado tem sobre o apartamento de n° 1001, localizado no 10° andar ou 11° pavimento do edifício Pindorama, à Rua Pindorama n.° 9 e 11, contendo living room, dois banheiros, três quartos, corredores, cozinha, três terraços e terraço de serviço com tanque, tendo 128,696 m2 aproximadamente de área de construção, que corresponde a quota parte ideal de 4,3484% no terreno e mais coisas de propriedade e uso comum, confrontando na frente com o poço de elevador, hall de circulação, e apartamento 1.002, pelo lado direito com a área de circulação, área livre e área de circulação, pelo lado esquerdo com área de circulação e pelos fundos também com área de circulação fronteira à Rua Pindorama, matrícula n° 49.578, registrada no 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos". Tudo conforme termo de penhora de fls. 1098.

- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição normativas:** O presente laudo atende às seguintes normas:
 - “Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais” **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
 - “Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos” **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
 - “Normas para Avaliação de Imóveis” do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.
- **Metodologia:** Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliando, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário.

Consiste tal metodologia, basicamente, na determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com outros semelhantes.

- **Ferramenta utilizada: Tratamento por Fatores por meio do *software* "GeoAvaliar Pro".** Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos passíveis de comparação segura. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de homogeneização quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação etc.

Os valores serão calculados para o mês de **fevereiro de 2025**.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Desse modo, veja-se a caracterização da região:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.
 - Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
 - Localização: Quadra fiscal nº 42, setor fiscal nº 66, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Lincoln Feliciano, Rua da Paz e Rua Governador Pedro de Toledo.
 - Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei

Complementar n° 1081, de 08 de novembro de 2022.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevô: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Formato do terreno: Polígono retangular.
 - Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: Residencial.
 - Padrão construtivo: Médio com elevador.
 - Estado de Conservação: Entre Regular e necessitando de reparos simples.
 - Descritivo do imóvel: **"O apartamento n° 1001, localizado no 10° andar ou 11° pavimento do Edifício Pindorama, à Rua Pindorama n.° 9 e 11, contendo: living room, dois banheiros, três quartos, corredores, cozinha, três terraços e terraço de serviço com tanque, tendo 128,696 m2 aproximadamente de área de construção, que corresponde a quota parte ideal de 4,3484% no terreno e mais coisas de propriedade e uso comum, confrontando na frente com o poço de elevador, hall de circulação e apartamento 1.002, pelo lado**

direito com a área de circulação, área livre e área de circulação, pelo lado esquerdo com área de circulação e pelos fundos também com área de circulação fronteira à Rua Pindorama”.

Tudo conforme a matrícula n° 49.578 do 2° Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos-SP (fls. 1163/1168), e termo de penhora de fls. 1098.

- Idade aparente: 45 anos.

A classificação do imóvel e o padrão construtivo é baseado na publicação do IBAPE/SP “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP”.

- Vistoria:

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 14/02/25 às 13:00, conforme comunicado por e-mail e por petição, e com a antecedência necessária.

O acesso ao interior do imóvel foi permitido pelo nobre advogado do Executado.

Desse modo, foram obtidas as fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista geral do Edifício Pindorama.

Avenida Conselheiro Nébias, 754, sala 1401, Boqueirão, Santos-SP, CEP 11045-002
Telephone: 55 13 3326-0239 | E-mail: lisboapericia@gmail.com



Figura 3: Vista da Rua Pindorama, sentido Rua Lincoln Feliciano.



Figura 4: Vista da Rua Pindorama, sentido Rua Governador Pedro de Toledo.



Figura 5: Acesso principal do Edifício Pindorama.



Figura 6: Hall de entrada do condomínio.



Figura 7: Hall de elevadores.



Figura 8: Vista da suíte.



Figura 9: Suíte, outro ângulo.



Figura 10: Banheiro privativo da suíte.



Figura 11: Banheiro social.



Figura 12: Banheiro social, outro ângulo.



Figura 13: Dormitório 2.



Figura 14: Dormitório 3.



Figura 15: Sala.



Figura 16: Sala outro ângulo.



Figura 17: Varanda da sala, conjugada com a cozinha.



Figura 18: Cozinha.



Figura 19: Cozinha sob outro ângulo.



Figura 20: Acesso a área de serviços e varanda conjugada com a sala.

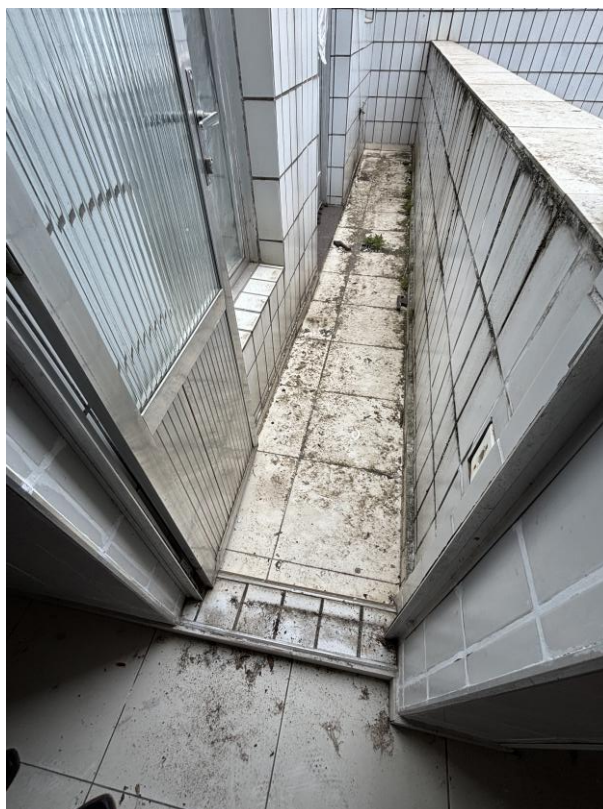


Figura 21: Varanda conjugada com a sala.



Figura 22: Área de serviços.



Figura 23: Banheiro da área de serviços.



Figura 24: Área de despensa.



Figura 25: Outro ângulo da área de serviços.

IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (em anexo), concluiu-se, para o imóvel em questão, o valor de mercado de:

$$\mathbf{VI = 678.887,68}$$

Portanto, arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

$$\mathbf{\underline{VI = 677.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: **O apartamento nº 1001 do Edifício Pindorama, na Rua Pindorama nºs 9/11, conforme termo de penhora de fls. 1098, é:**

R\$ 677.000,00 (sseiscentos e setenta e sete mil reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 21 (vinte e uma) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2025
 SETOR : 66 QUADRA : 42 ÍNDICE DO LOCAL : 5.181,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Dr Linc o ln F e l i c i a n o NÚMERO : 22
 COMP. : BARRO : Bo q u e i r ã o C I D A D E : S A N T O S - S P
 CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta F O R M A T O : R e g u l a r E S Q U N A : S i m
 TOPOGRAFIA : p l a n o
 CONSISTÊNCIA : s e c o

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o E S T A D O : O r i g i n a l F A C E : S u l

C A R A C T E R I S T I C A S

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,374 I D A D E : 5 0 a n o s F R A Ç Ã O : 0,00 T A X A : 0,00 V A G A S C O B . : 1 V A G A S D E S C O B . : 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 T O T A L M ² : 102,00

E D I F Í C I O

DORMITÓRIOS : 3 S U Í T E S : 0 W . C . : 2 Q U A R T O E M P R E G A D A S : 1 P E S C N A : 0 S A L Ã O D E F E S T A S : 0
 ELEVADORES : 2 P L A Y G R O U N D : 0 S U P E R I O R E S : 0 A P T O / A N D A R : 0 S U B - S O L O S : 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 512.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Chaves na mão - Ref. AP5549

CONTATO : Rhema imóveis

TELEFONE : (13)-3227096

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-2,96	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	492,83	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.517,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.007,00
		VARIÇÃO : 1,10

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 2

 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2025
 SETOR : 66 QUADRA : 47 ÍNDICE DO LOCAL : 5.181,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : Rua Dr. Lincoln Feliciano NÚMERO : 54
 COMP. : BARRO : Boqueirão CIDADE : SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 84,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 84,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 525.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Chaves na mão - ref. AP1489

CONTATO : Cyra imóveis

TELEFONE : (13)-414146

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-3,69	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-413,46	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	463,92	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.625,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.671,00
		VARIAÇÃO : 1,00

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/02/2025
SETOR : 66 **QUADRA :** 41 **ÍNDICE DO LOCAL :** 5.164,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Pindomama **NÚMERO :** 14
COMP.: 10º andar **BAIRRO :** Boqueirão **CIDADE :** SANTO S - SP
CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Leste

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,295 **IDADE :** 55 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 104,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 104,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S
ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00
ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 530.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00
MOBILIÁRIA : Vivareal - cod. 2753434476
CONTATO : Paulo Roberto Leardi imóveis - cod. 754800 **TELEFONE :** (13)-33224682
OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VA L O R U N I T Á R I O : 4.586,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.616,95	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 6.203,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 1,35
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2025 às 15:22, sob o número WSTS25700683563. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033749-67.2011.8.26.0562 e código ZKION117.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/02/2025
SETOR : 66 **QUADRA :** 41 **ÍNDICE DO LOCAL :** 5.164,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Pindomama **NÚMERO :** 17
COMP.: 5º andar **BAIRRO :** Boqueirão **CIDADE :** SANTO S - SP
CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,374 **IDADE :** 50 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 157,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 157,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S
ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00
ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 640.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Zap imóveis - ref. 2624386601

CONTATO : On-Duty imóveis - ref AP9308

TELEFONE : (13)-98114668

OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VA L O R U N I T Á R I O : 3.668,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 400,23	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 4.069,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 1,10
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/02/2025

SETOR : 66 **QUADRA :** 41 **ÍNDICE DO LOCAL :** 5.164,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Pindomama **NÚMERO :** 22

COMP.: 2º andar **BAIRRO :** Boqueirão **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Leste

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,555 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 122,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 122,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 2 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S
ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00
ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 763.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal - cod. 2500573508

CONTATO : Click & Descomplique imóveis - cod. AP4775

TELEFONE : (13)-338545

OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VA L O R U N I T Á R I O : 5.628,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.054,75	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 4.573,25
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 0,816
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 6
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/02/2025

SETOR : 66 **QUADRA :** 47 **ÍNDICE DO LOCAL :** 5.214,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Pindorama **NÚMERO :** 29

COMP.: 5º andar **BAIRRO :** Boqueirão **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,555 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 85,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 85,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S
ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00
ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 692.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Zap imóveis - cod. 2771610629

CONTATO : Invista Inteligência Imobiliária - Cod. 31707

TELEFONE : (13)-30405000

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-14,05	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.373,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7,327
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5,940
		VARIAÇÃO : 0,81

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIPÇÃO : 0033149-67.2011.8.26.0562 apto pindorama

DATA : 19/02/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

0,8

OBSERVAÇÃO :

Vistoria realizada a contento - constatou-se necessidade de reparos simples.

FA T O R E S

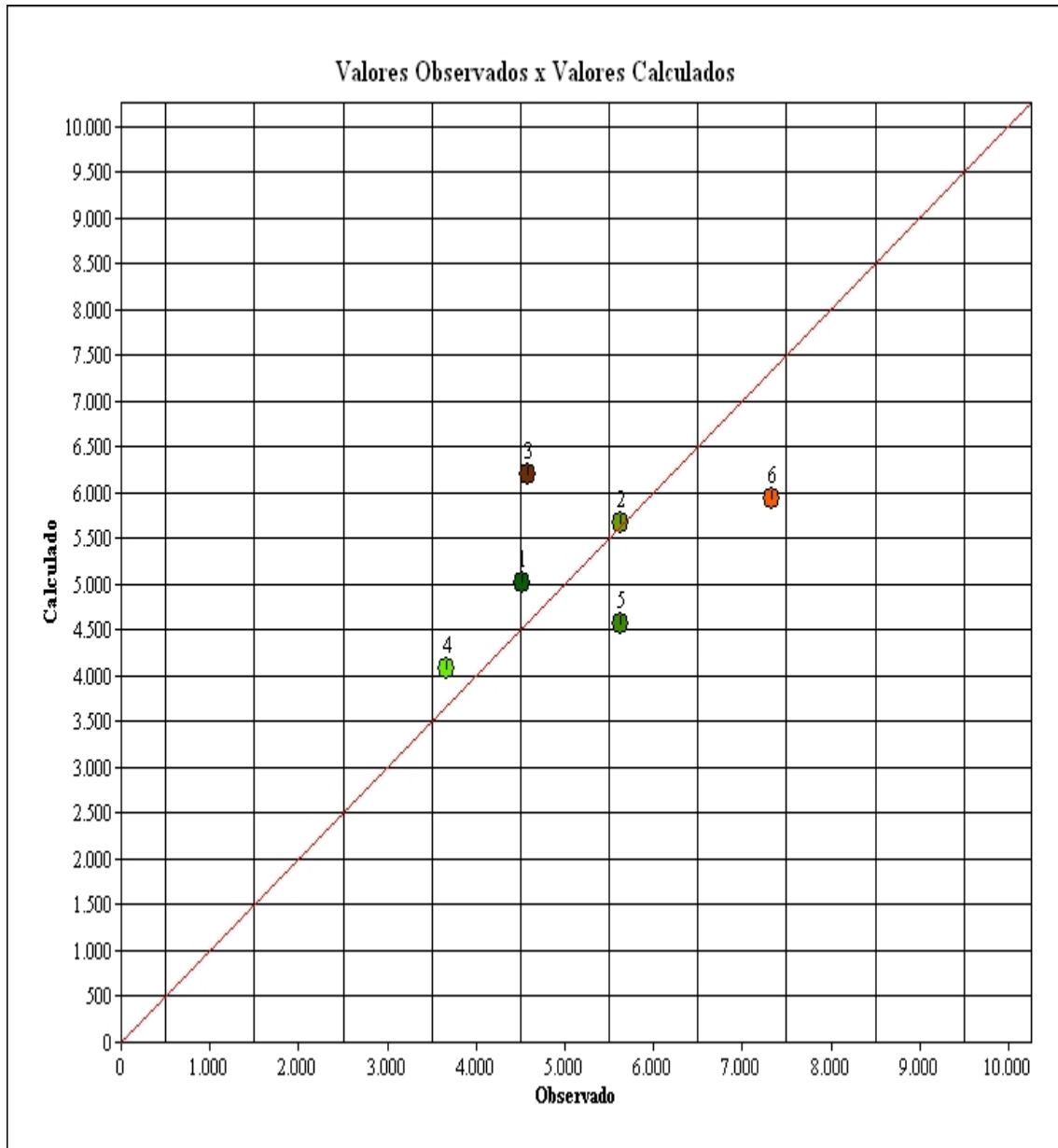
FA T O R	Í N D I C E
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.164,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	45
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁ RIO S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Dr Lincoln Feliciano ,22	4.517,65	5.007,52	1,1084
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Dr. Lincoln Feliciano ,54	5.625,00	5.671,76	1,0083
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Pindorama ,14	4.586,54	6.203,49	1,3525
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Pindorama ,17	3.668,79	4.069,02	1,1091
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Pindorama ,22	5.628,69	4.573,94	0,8126
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Pindorama ,29	7.327,06	5.940,01	0,8107

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	4.517,65	5.007,52
2	5.625,00	5.671,76
3	4.586,54	6.203,49
4	3.668,79	4.069,02
5	5.628,69	4.573,94
6	7.327,06	5.940,01

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Apartamento **Local :** Rua Pindorama 9/11 1001 Boqueirão SANTOS - SP **Data :** 19/02/2025

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 128,69

Modalidade : Venda

Distribuição espacial
VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 5.225,62

Desvio Padrão : 1.270,54

- 30% : 3.657,93

+ 30% : 6.793,31

Coefficiente de Variação : 24,3100

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.244,29

Desvio Padrão : 833,49

- 30% : 3.671,00

+ 30% : 6.817,58

Coefficiente de Variação : 15,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.244,29

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.244,29000

VALOR TOTAL (R\$): 674.887,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.742,05

INTERVALO MÍNIMO : 4.742,05

INTERVALO MÁXIMO : 5.746,53

INTERVALO MÁXIMO : 5.746,53

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO : III

EXMA. DR^a. JUÍZA DE DIREITO DA 5^a VARA CÍVEL DA COMARCA DA SANTOS

Processo n° 0033149-67.2011.8.26.0562

Requerente: Condomínio Edifício Pindorama

Requerido: João Gonçalves e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU n° A29516-7, membro titular do IBAPE-SP n° 1879, nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, em tempo, a seguinte manifestação em atendimento a r. decisão de fls. 1395, acerca das impugnações de fls. 1251/1267 e 1393/1394.

Assim, vejamos:

Esclarecimentos quanto a impugnação da Requerida, às fls. 1251/1267:

1. Primeiramente, ressalte-se que o valor apurado foi obtido por meio de método científico da engenharia de avaliações, e elaborado segundo as normas **NBR - 14653-1** "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais", e **NBR - 14653-2** "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos", ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas. Anote-se, ademais, que **o método**

utilizado pelo subscritor é o COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, POR MEIO DO QUAL AS AMOSTRAS DE COMPARAÇÃO SÃO TRATADAS POR FATORES, sendo esta a fórmula mais justa, segura e eficaz para perícias de avaliações de imóveis.

2. O software "Geo-Avaliar Pro" é utilizado pelo perito subscritor há quase 20 anos, sendo confiável e amplamente conhecido na área de engenharia de avaliações. Inclusive, o subscritor recebeu treinamento do referido software, presencialmente na sede do IBAPE-SP, sendo membro titular do renomado instituto (<https://geoavaliarpro.com.br/>).



3. Os dados colhidos pelo perito subscritor são da mesma época e microrregião, e apresentam similaridade, tudo em conformidade com a NBR 14653.
4. Com relação aos aspectos físicos do imóvel, a norma dispõe o seguinte:
 - i. Padrão médio com elevador



1.3.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



- ii. Sim, a perícia considerou as amostras com mesmo padrão construtivo.
- iii. Os danos constatados no imóvel são de pequena monta, sendo certo ter considerado o estado de conservação necessitando de "Reparos Simples". De outra parte, estudos aprofundados que envolvam perícia de engenharia diagnóstica não são, de forma alguma, objeto da presente demanda.

Valores de Edificações



drúlico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos complexos	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser recuperadas mediante substituição parcial ou total.

- iv. Como já mencionado no esclarecimento anterior, os itens das figuras 8, 9, 13, 17 e 25 são totalmente passíveis de reparos simples. Quanto ao restante, a limpeza geral das sujidades formadas pelo desuso se revela adequada.
- v. Esclarecimento prejudicado, pois se trata de matéria que seria objeto de demanda pericial diversa da presente.
- vi. Idem ao esclarecimento anterior, pois se trata de perícia de engenharia diagnóstica, absolutamente não contemplada no objeto da presente demanda.
- vii. A metragem correta e considerada na perícia é a informada na matrícula do imóvel (área útil de 128,696 m²). Quanto a garagem de uso comum, é inverídica a afirmação de existir vaga para 2 veículos vinculadas à unidade avaliada. A matrícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 10:31, sob o número WSTS25701159400. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033/149-67.2011.8.26.0562 e código RKhwDM3J.

do imóvel não contempla garagem demarcada, tampouco privativa. Aliás, segundo o Sr. Severino, funcionário do prédio, a garagem coletiva do não possui vagas suficientes para todas as unidades.



Figura 26 do laudo: Vista da garagem coletiva, com vagas insuficientes para todas as unidades do prédio.

- viii. O subscritor, de fato, falhou em ter se atentado somente ao descritivo contido na matrícula (fls. 1163/1165), sendo o correto afirmar o seguinte descritivo atualizado: **apartamento de nº 1001, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do edifício Pindorama, à Rua Pindorama n.º 9 e 11, contendo: sala com sacada lateral, banheiro social, três quartos, sendo um com banheiro privativo (suíte), cozinha, área de serviço e banheiro de serviço.**
- ix. Reportar-se ao esclarecimento anterior.
- x. O termo em inglês "*Living room*" está descrito na matrícula, sendo a sala.

- xi. Conforme já mencionado, o descritivo da matrícula trata da situação original do imóvel, estando desatualizado. Quanto aos três terraços, estes não existem mais, tendo ocorrido o fechamento com vidro, e acoplado aos três dormitórios. E quanto ao terraço de serviço com tanque, não se contatou terraço de serviço com tanque no imóvel.
- xii. A sacada mencionada tem acesso pela sala e pela cozinha, e possui largura equivalente a 50 cm, aproximadamente, não existindo espaço para qualquer mobiliário.
5. De fato, o subscritor cometeu um erro material ao transcrever os números obtidos nos cálculos respectivos **(comprovante de cálculo às fls. 1247)**, do qual cabe a retificação. Antes, porém, esclarece-se que ser o mais usual o arredondamento do número obtido na avaliação, para mais ou para menos, tendo por parâmetro o valor de R\$ 500 reais. Dessa forma, como o valor obtido por meio dos cálculos de homogeneização resultou em **R\$ 674.887,68**, **(comprovante de cálculo às fls. 1247)**, o correto é arredondar o valor para mais, ou seja, **R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais)**.
6. A pesquisa imobiliária realizada para a presente avaliação é resultado da coleta de dados de amostra legítimos, com padrão de acabamentos similares, localizados na mesma microrregião, com estado de conservação similar e com idades aproximadas.
7. Todas as amostras colhidas para a presente avaliação são de prédios no entorno, todas com garagens coletivas, exatamente como o Edifício Pindorama.

8. Os sites Zap imóveis e Vivareal são portais de venda de imóveis, contendo anúncios de proprietários e corretores. E quanto a média apurada, temos:

Processo Judicial nº 0033149-67.2011.8.26.0562			
Amostras de imóveis a venda em fevereiro de 2025 - Boqueirão, Santos			
Amostra	Área (m ²)	Preço	Valor/ m ²
1	102	R\$ 530.000,00	R\$ 5.019,00
2	84	R\$ 560.000,00	R\$ 6.250,00
3	104	R\$ 560.000,00	R\$ 5.096,00
4	157	R\$ 600.000,00	R\$ 4.076,00
5	122	R\$ 700.000,00	R\$ 6.254,00
6	85	R\$ 585.000,00	R\$ 8.141,00
		MÉDIA	R\$ 5.806,00

Com efeito, obtivemos uma média aritmética entre as amostras de imóveis similares ao avaliado, no valor de R\$ 5.806,00 por metro quadrado. Porém, como o bem avaliado foi classificado como necessitando de "reparos simples", o valor encontrado por metro quadrado é de R\$ 5.244,29, conforme comprovante de cálculos às fls. 1247.

9. Precisamente quanto aos elementos/ amostras coletadas, como sempre, o subscritor pesquisou pessoalmente em sites especializados na internet/ portais de venda, sempre com vistas ao atendimento da NBR 14653 **(VER FOLHAS DIGITALIZADAS 1237/1242, CONTENDO AS FICHAS DOS IMÓVEIS À VENDA, NAQUELA DATA, E OS RESPECTIVOS CONTATOS, DE PROPRIETÁRIOS E CORRETORES)**. Assim, nada tem a esclarecer, acrescentar ou suprimir.

10. **Trata-se de uma das regiões mais valorizadas do bairro Boqueirão e não representa depreciação por fatores climáticos especiais. Assim, a perícia nada tem a esclarecer.**

11. O questionamento do Requerido trata de coisas distintas na engenharia de avaliações de imóveis urbanos. O arredondamento de até 1% se presta somente para facilitar o entendimento do preço de mercado do bem. Quanto aos intervalos de confiança, o coeficiente de variação e o coeficiente do valor homogeneizado são contas matemáticas resultantes de uma série de cálculos de engenharia que o *softwear* utilizado, específico para a matéria, efetua automaticamente. Tudo em conformidade com a norma brasileira vigente, a NBR 14653-1 a 5. Quanto aos limites de 30% para mais ou 30% para menos, é o que a experiência revela sobre o mercado local, tendo em consideração os fatores que já foram amplamente esclarecidos no laudo e na presente manifestação, envolvendo, sobretudo, o estado de conservação, a idade, a localização e o padrão construtivo do imóvel, sendo tais fatores claramente especificados nas fichas das amostras e no cálculo final apurado.

Pelo exposto, sobre a impugnação do Requerido, o perito subscritor retifica os seguintes três erros materiais:

1. Descritivo do imóvel atualizado: "Apartamento de nº 1001, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do edifício Pindorama, à Rua Pindorama n.º 9 e 11, contendo: sala com sacada lateral, banheiro social, três quartos, sendo um com banheiro privativo (suíte), cozinha, área de serviço e banheiro de serviço".
2. Estado de conservação constatado: "Necessitando de Reparos Simples".
3. Preço do imóvel em números redondos, às fls. 1235, O CORRETO É:

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: **O apartamento n° 1001 do Edifício Pindorama, na Rua Pindorama n°s 9/11, conforme termo de penhora de fls. 1098, é:**

R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais)

Por fim, quanto ao contido às fls. 1393/1394, da Requerente, seguem os seguintes esclarecimentos:

Quanto a vaga de garagem, como não há garagem privativa vinculada à matrícula do imóvel, nada há que se esclarecer e/ou alterar o laudo, pois os cálculos foram feitos considerando unidade autônoma em edifício com garagem coletiva.

Quanto ao valor dos direitos sobre o imóvel, a matéria de direito, pelo que este perito, especializado em matérias pertinentes à engenharia e à arquitetura, se ateve somente à determinação contida na r. decisão de fls. 1187.

Assim, na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Exa., e nada mais havendo a esclarecer e/ou retificar, encerra-se a presente manifestação em 10 páginas, que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 675.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2025 a Abril/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	424 dias	1,058459
Percentual correspondente	424 dias	5,845908 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 714.459,88
Sub Total	(=)	R\$ 714.459,88
Valor total	(=)	R\$ 714.459,88

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	675.000,00
Data inicial	01/02/2025
Data final	01/04/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	683.302,50
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	687.675,64
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	690.632,64
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	693.118,92
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	694.921,03
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	697.214,27
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	696.238,17
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	699.580,11
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	700.839,35
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	702.241,03
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	703.996,64
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	705.404,63
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	711.330,03
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	714.459,88

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 714.459,88
Valor total	(=)	R\$ 714.459,88

[Retornar](#) [Imprimir](#)