

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **2ª** VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTOS – SP

PROCESSO Nº 1023695-02.2018.8.26.0562

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JAPUI contra **IVAN SE-**
VERINO DA COSTA E OUTROS, tendo procedido à
vistoria do imóvel e as diligências e pesquisas que se
fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apre-
sentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 **1**

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado do imóvel correspondente ao apartamento nº 24 – 2º andar – Edifício Japui – Bloco 26, do Condomínio Praias de São Vicente, localizado na Rua Flaminio Levy nº 460, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Cury, situado na Avenida Martins Fontes nº 1.051, Santos – SP, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JAPUI** contra **IVAN SEVERINO DA COSTA E OUTROS**.

Deferida a prova pericial, às fls. 320 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 88.647 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao apartamento nº 24 – 2º andar – Edifício Japui – Bloco 26, do Condomínio Praias de São Vicente, localizado na Rua Flaminio Levy nº 460, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Cury, situado na Avenida Martins Fontes nº 1.051, Santos – SP, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir:



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 3

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

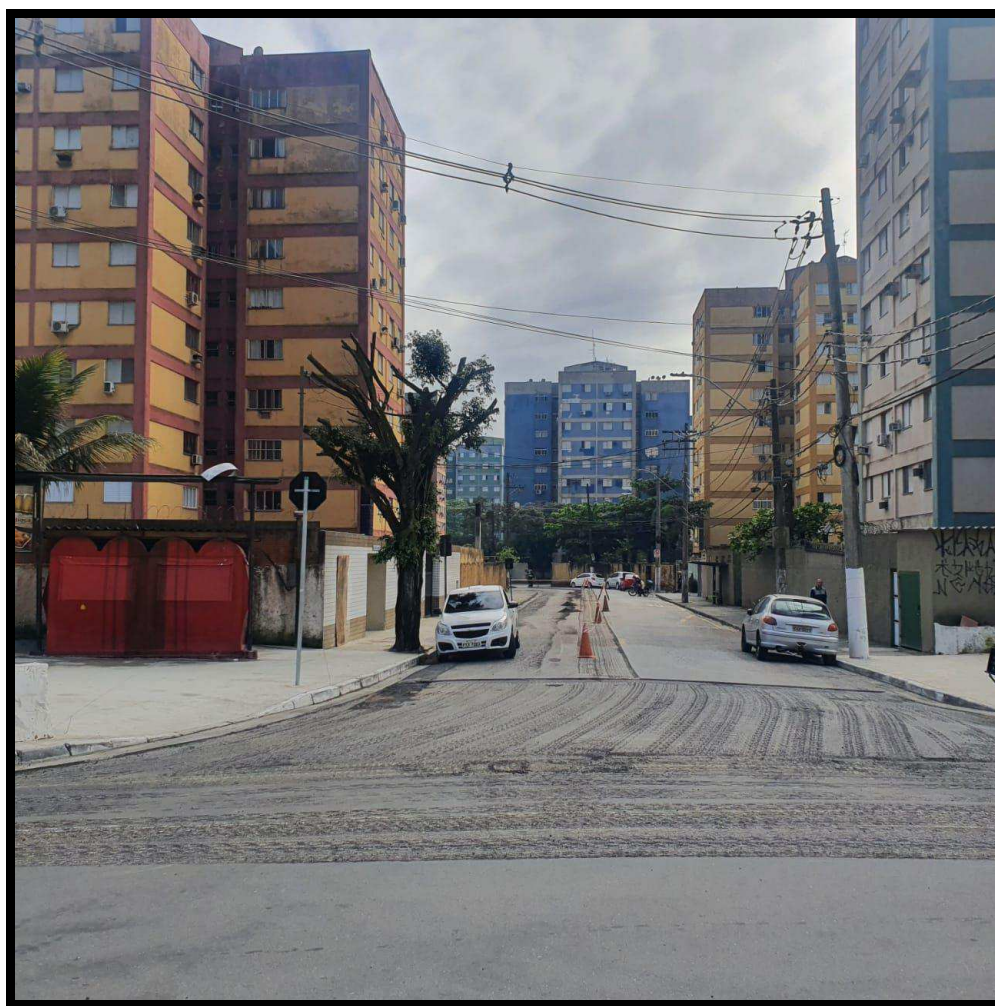
2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Flamínio Levy, no trecho em questão, é dotada dos essenciais melhoramentos públicos, conforme se depreendem nas imagens reproduzidas a seguir:



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 4

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 5

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.3 – CADASTRAMENTO MUNICIPAL

O imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Santos sob nº 23.019.207.928, conforme se observa na Certidão de Valor Venal a seguir:



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
 Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado a Rua Flaminio Levy nº 460 Apto/Sala 0024 , sob a Inscrição Imobiliária nº 23.019.207.928 , o valor venal para o exercício de 2020 , de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de R\$ 101.749,43 (Cento e Um Mil Setecentos e Quarenta e Nove Reais e Quarenta e Três centavos) , sendo R\$ 86.907,53 (Oitenta e Seis Mil Novecentos e Sete Reais e Cinquenta e Três centavos) de valor venal de construção e R\$ 14.841,90 (Quatorze Mil Oitocentos e Quarenta e Um Reais e Noventa centavos) de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: 27/08/2020
 Número da certidão: 248615/2020
 Código de Controle da certidão: G28J.N51Q.L85P.Y140
 Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br>.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.4 – DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 25 de agosto de 2.020 às 09h30min, em um imóvel semelhante na presença da síndica Sra. Cláudia.

O imóvel avaliando encontra-se locado e não foi possível o acesso ao mesmo para sua vistoria interna.

A unidade avalianda é composta de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, cujas principais características construtivas e estado de conservação podem ser observadas nas imagens a seguir.

De acordo com a matrícula 88.647 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos, a unidade avalianda possui 57,73 m² de área útil, 10,14 m² da área comum e total construída de 67,87 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,32894736%.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

Classifica-se em "Apartamento Padrão Médio", segundo o estudo "ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019", derivado do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 20 anos, necessitando de reparos simples.



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 8

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 9

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



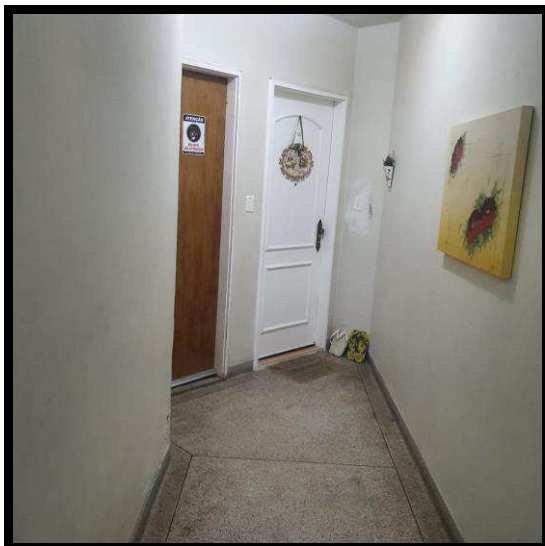
Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 10

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 11

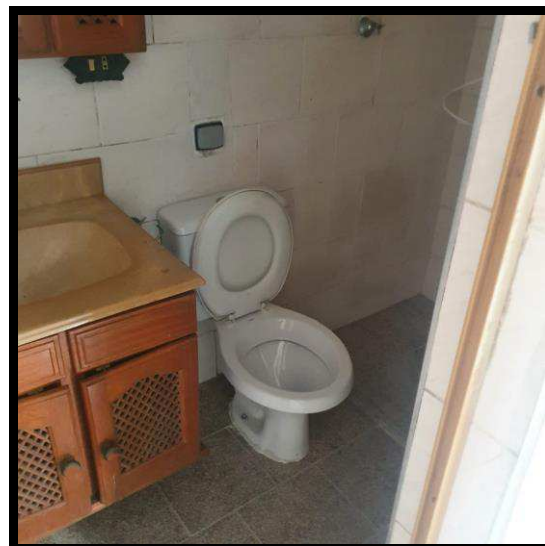
JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 12

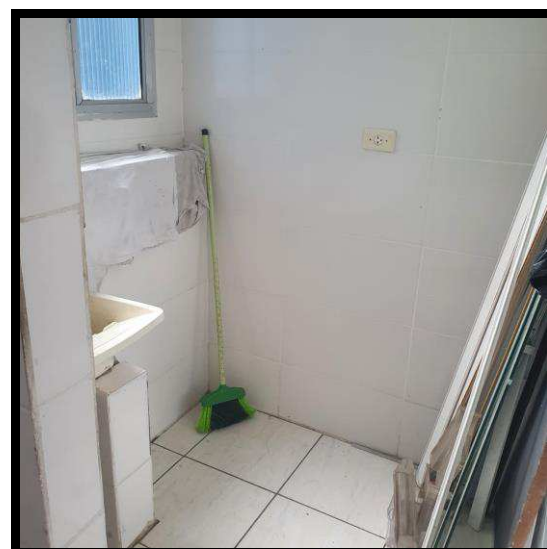
Este documento é original e não pode ser reproduzido sem a autorização da autora. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023092-02.2018.8.26.0562 e código E9G4D2AH.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 13

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3 – AVALIAÇÃO

3.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avalianda procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados oito elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

calculadas, quando necessárias, com base no “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, derivado do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Apartamento Padrão Médio” (5,075), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,710).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Renata Câmara Agondi nº 55 – Bloco 14 – 3º andar

EDIFÍCIO: José Menino

OFERTA: no local em 08/2020

OFERTANTE: Sr. Robson Barreto (corretor autônomo)
 Fone (13) 98854-9035

ÁREA ÚTIL: 57,73 m²

PREÇO: R\$ 220.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, em regular estado de conservação (0,807)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 220.000,00 \times 0,90}{57,73 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,710}{0,807} =$$

$$V_{u01} = \text{R\$ } 3.100,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 17

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Renata Câmara Agondi nº 86 – Bloco 12 – 2º andar

EDIFÍCIO: Itanhaém

OFERTA: no local em 08/2020

OFERTANTE: Achei Santos Imóveis
 Fone (13) 98129-0504 – Sr. Kleber

ÁREA ÚTIL: 57,73 m²

PREÇO: R\$ 195.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç ã o

$$V_{u02} = \frac{R\$ 195.000,00 \times 0,90}{57,73 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,710}{0,710} =$$

$$V_{u02} = \text{R\$ } 3.040,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Vivaldo de Almeida Nery nº 78 – Bloco 07 – 12º andar

EDIFÍCIO: Itanhaém

OFERTA: no local em 08/2020

OFERTANTE: Achei Santos Imóveis
 Fone (13) 99614-0970 – Sr. Luís

ÁREA ÚTIL: 57,73 m²

PREÇO: R\$ 190.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 190.000,00 \times 0,90}{57,73 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,710}{0,710} =$$

$$V_{u03} = \text{R\$ } 2.962,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Maria Mercedes Fea nº 268 – Bloco 20 – 3º andar

EDIFÍCIO: Boraceia

OFERTA: no local em 08/2020

OFERTANTE: Achei Santos Imóveis
 Fone (13) 99614-0970 – Sr. Luís

ÁREA ÚTIL: 57,73 m²

PREÇO: R\$ 180.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç ã o

$$V_{u04} = \frac{R\$ 180.000,00 \times 0,90}{57,73 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,710}{0,710} =$$

$$V_{u04} = \text{R\$ } 2.806,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Rua Flamínio Levy nº 191– Bloco 04 – 3º andar

EDIFÍCIO: Maresias

OFERTA: no local em 08/2020

OFERTANTE: Sra. Luciana (corretora autônoma)
 Fone (13) 99103-5023

ÁREA ÚTIL: 57,73 m²

PREÇO: R\$ 240.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, em regular estado de conservação (0,807)

H O M O G E N E I Z A Ç ã o

$$V_{u05} = \frac{R\$ 240.000,00 \times 0,90}{57,73 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,710}{0,807} =$$

$$V_{u05} = \text{R\$ } 3.382,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: Rua Flamínio Levy nº 191– Bloco 04 – 6º andar

EDIFÍCIO: Maresias

OFERTA: no local em 08/2020

OFERTANTE: Sra. Fabiana (proprietária)
 Fone (13) 99148-2812

ÁREA ÚTIL: 57,73 m²

PREÇO: R\$ 190.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç ã o

$$V_{u06} = \frac{R\$ 190.000,00 \times 0,90}{57,73 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,710}{0,710} =$$

$$V_{u06} = \text{R\$ } 2.962,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL: Rua Vivaldo de Almeida Nery nº 78 – Bloco 07 – 9º andar

EDIFÍCIO: Itanhaém

OFERTA: no local em 08/2020

OFERTANTE: Omar Imóveis
 Fone (13) 97421-2893 – Sr. Michel

ÁREA ÚTIL: 57,73 m²

PREÇO: R\$ 185.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç ã o

$$V_{u07} = \frac{R\$ 185.000,00 \times 0,90}{57,73 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,710}{0,710} =$$

$$V_{u07} = \text{R\$ } 2.884,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL: Rua Flamínio Levy nº 81 – Bloco 02 – 9º andar

EDIFÍCIO: Bertioga

OFERTA: no local em 08/2020

OFERTANTE: Omar Imóveis
 Fone (13) 97421-2893 – Sr. Michel

ÁREA ÚTIL: 57,73 m²

PREÇO: R\$ 190.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç ã o

$$V_{u08} = \frac{R\$ 190.000,00 \times 0,90}{57,73 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,710}{0,710} =$$

$V_{u08} = R\$ 2.962,00/\text{m}^2/\text{útil}$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 3.100,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 3.040,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 2.962,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 2.806,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 3.382,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 06	R\$ 2.962,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 07	R\$ 2.884,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 08	R\$ 2.962,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 3.012,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 3.012,00 x 0,70 = R\$ 2.108,40/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 3.012,00 x 1,30 = R\$ 3.915,60/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário da unidade avalianda corresponde, em agosto de 2.020, a:

$$V. = \text{R\$ } 3.012,00 / \text{m}^2 / \text{útil} - \text{AGOSTO} / 2.020$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório a ser empregado no cálculo do valor da unidade penhorada é aquele recomendado pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

3.3 – VALOR DA UNIDADE PENHORADA

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

$$V_{up} = A_u \times V_u =$$

ONDE:

V_{up} = valor da unidade penhorada

A_u = área útil da unidade avalianda:- 57,73 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 3.012,00/m²/útil

Substituindo e calculando, resulta:

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

$$V_{up} = 57,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.012,00/\text{m}^2/\text{útil} =$$

$$V_{up} = \text{R\$ } 173.883,00$$

ou, em números comerciais:

R\$ 175.000,00

(cento e setenta e cinco mil reais)

4 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel correspondente ao apartamento nº 24 – 2º andar – Edifício Japui – Bloco 26, do Condomínio Praias de São Vicente, localizado na Rua Flaminio Levy nº 460, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Cury, situado na Avenida Martins Fontes nº 1.051, Santos – SP, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JAPUI** contra **IVAN SEVERINO DA COSTA E**

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

OUTROS, é de **R\$ 175.000,00** (cento e setenta e cinco mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de agosto de 2.020.**

5 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 28 (vinte e oito) folhas de papel ofício, sendo as 27 (vinte e sete) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 27 de agosto de 2.020.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES