

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO Nº 0018004-87.2019.8.26.0562

NIVALDO ONO, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob n.º 0601702371, Perito Judicial nomeado nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMPRA E VENDA** que **HMS IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO DE PRODUTOS MÉDICOS LTDA** promove contra **IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS** feito este que tem seu trâmite perante este D. Juízo e Cartório, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls. 1232 dos autos, requerer a juntada de seu **LAUDO PERICIAL**.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 28 de fevereiro de 2025.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

1 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Laudo Pericial, é o de **AVALIAR** os seguintes imóveis:

Rua Delfino Stockler de Lima, 31, Marapé, Santos/SP

Rua Bittencourt, 27, Centro, Santos/SP

Rua Walt Disney, 1165, Cidade Náutica, São Vicente/SP

2 – METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:

Toda a metodologia aplicada neste trabalho, fundamenta-se nas Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

3 – INFORMAÇÕES BÁSICAS:

No presente trabalho admite-se como corretas as dimensões constantes na documentação oferecida; que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

O signatário não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial deste trabalho.

4 - VISTORIA:

Compareceu este signatário aos imóveis objeto desta, onde pôde constatar “*in loco*”, tudo o que direta ou indiretamente influenciou na emissão do presente trabalho.

Os locais onde se situam os imóveis em apreço, possuem os seguintes melhoramentos públicos: rede de água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjeta, rede telefônica, coleta de lixo frequente e condução coletiva próxima.

Informamos primeiramente, que a título de simplificação, os imóveis avaliando, serão designados pelas letras “A”, “B” e “C”, respectivamente para os imóveis localizados à Rua Delfino Stockler de Lima, 31, Marapé, Município de Santos; Rua Bittencourt,

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

27, Centro, Município de Santos e Rua Walt Disney, 1165, Cidade Náutica, Município de São Vicente.

4.1 – LOCALIZAÇÃO:

4.1.1 – IMÓVEL “A”:

O imóvel possui como ponto de referência a Av. Senador Pinheiro Machado.

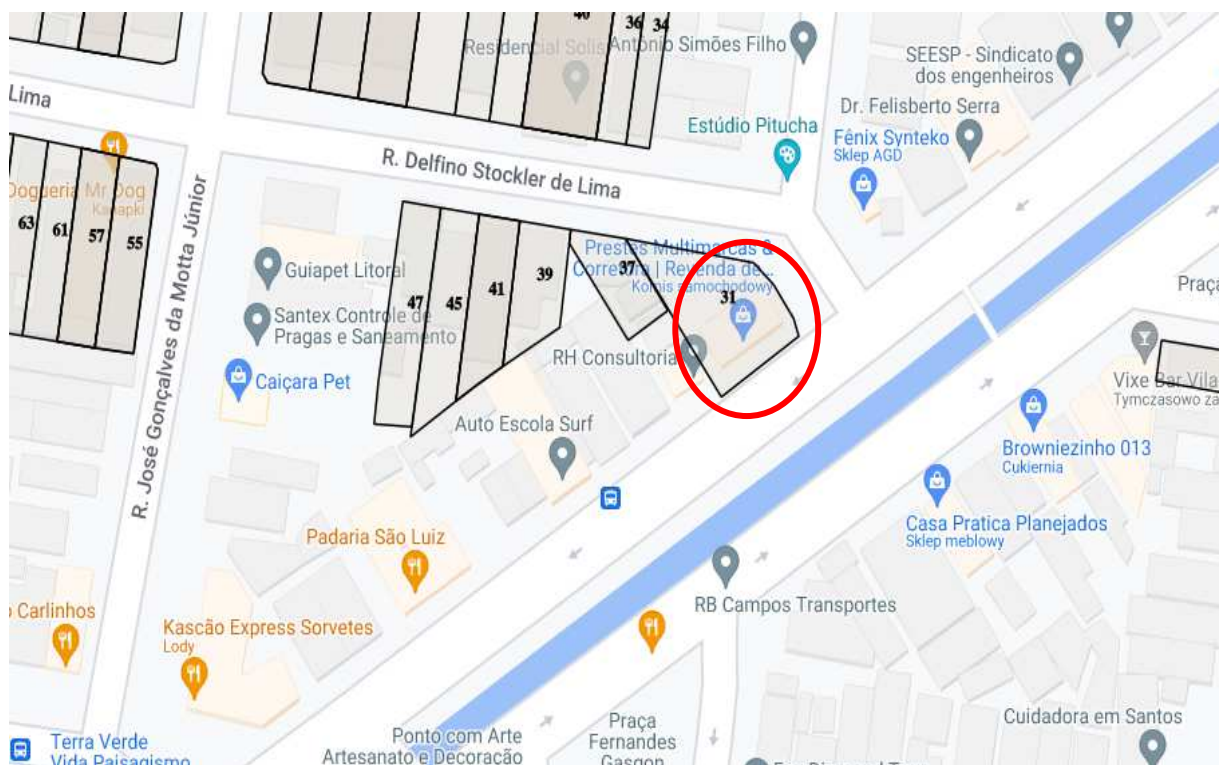


ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL “A”.

4.1.2 – IMÓVEL “B”:

O imóvel possui como ponto de referência a Av. Senador Feijó.



ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL “B”.

4.1.3 – IMÓVEL “C”:

O imóvel possui como ponto de referência a Rua Wenceslau Brás.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

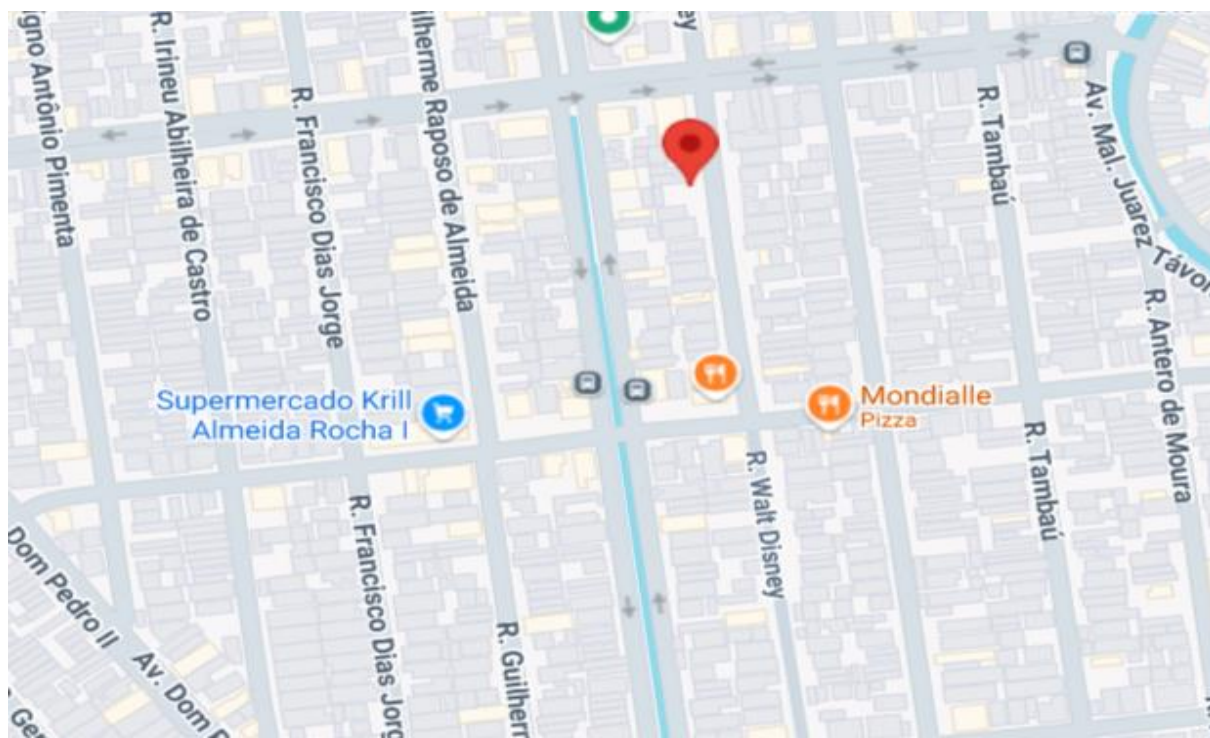


ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL “C”.

4.2 – DAS MATRÍCULAS:

Os terrenos dos imóveis são caracterizado como lote urbano, plano e aterrado, com superfície seca, características essas predominantes nas imediações do mesmo.

4.2.1 – IMÓVEL “A”:

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Conforme certidão do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, matrícula 49.476 (fls 1141/1142), observa-se a seguinte descrição:

CMM 111443.2.0049476-17		CMM 111443.2.0049476-17		
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS				
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL				
MATRÍCULA 49.476		FOLHA 001		Oficial - Bel. João Alves Franco
Santos, 01 de março de 2000				
IMÓVEL: O APARTAMENTO sob nº.31, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, com entrada pelo andar térreo ou 1º pavimento, do edifício situado à Avenida Pinheiro Machado, nº.450, no perímetro urbano desta Comarca, com área útil de 94,50m2., pertencendo-lhe uma fração ideal de 35% sobre a área construída, confrontando: pela frente com a área de recuo fronteira à mencionada avenida; do lado direito com a Rua Delfino Stockler Lima; do lado esquerdo e, nos fundos com a área de recuo do prédio. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos-Estância Balneária sob nº.44.010.006.003. PROPRIETARIA: MARIA DE LOURDES, que também se assina, MARIA DE LOURDES FELIX, MARIA DE LOURDES FONSECA DE ALBUQUERQUE e MARIA DE LOURDES ALBUQUERQUE FELIX, portuguesa, viúva, do lar, CPF.000.312.387-18, domiciliada nesta cidade. MATRÍCULA ANTERIOR: 41.771 de 24.04.95. Especificação Condominial registrada sob nº.05, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.1.108, no livro 3-Auxiliar. O Oficial,				

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

4.2.2 – IMÓVEL “B”:

Conforme certidão do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, matrícula 42.639 (fls 1163/1166), observa-se a seguinte descrição:

CNPJ 1114432.0042030-01

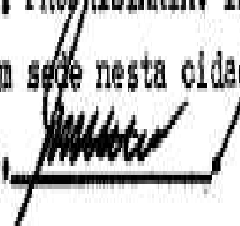
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTOS

Santos, 21 de novembro

MATRÍCULA 42.639 **FOLHA** 001

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: UMA CASA SOB Nº27 da Rua Bittencourt, no perímetro urbano desta Comarca e seu respectivo terreno que mede 5,90 metros de frente por 33,00 metros de fundos, dividindo de um lado com prédio nº25, de outro lado com o prédio nº29 e nos fundos com João Antunes dos Santos. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos-Estância Balneária sob nº36.011 035.000. PROPRIETÁRIA: IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE SANTOS, com sede nesta cidade. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 38.807 de 01.06.70. O Oficial, 



NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

4.2.3 – IMÓVEL “C”:

Conforme certidão do Registro de Imóveis de São Vicente, matrícula 54917 (fls 1163/1166), observa-se um lote de terreno com 258,00 m², com seguinte descrição:

NELSON LOBO		REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE		FOLHA 1	
OFICIAL		LIVRO 2			
		REGISTRO GERAL			
		(§ Único do Art. 173 da Lei N.º 6.015 de 31/12/1973)			
1	MATRICULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO	3	CADASTRO
	54917		LOTE nº26, da quadra 37, CIDADE NAUTICA DE SÃO VICENTE (SV)		
MUN.	4	CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES		Quadra	Rua N.º Setor
SV		O LOTE DE TERRENO nº26, da quadra 37, do loteamento denominado CIDADE NAUTICA DE SÃO VICENTE, no perímetro urbano deste Município e Comarca, com as seguintes características e confrontações: mede 12,00 metros de frente para a rua 9; 12,00 metros nos fundos, dividindo com o lote 6, 21,50 metros pelo lado direito, de quem da rua 9 olha para o lote, dividindo com o lote 29; 21,50 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 25, perfazendo a área de 258,00 metros-quadrados, mais ou menos.-			

4.3 – DAS CONSTRUÇÕES:

4.3.1 – IMÓVEL “A”:

Por ocasião da vistoria realizada ao imóvel “A”, constatamos que no local encontrava-se edificado uma construção do tipo apartamento “padrão econômico”, contendo sacada, sala, 3 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, cuja construção corresponde ao ano de 1950 e idade aparente de 60 anos.

Possui os seguintes acabamentos:

- **Sacada:** piso cerâmico; paredes e parapeito em alvenarias revestidas com massa fina e látex e teto em laje com massa fina e látex.
- **Sala:** piso cerâmico; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e janelas com esquadrias de madeira e ferro.
- **Dormitórios:** piso cerâmico e taco de madeira; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e janelas com esquadrias de madeira.
- **Banheiro:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos à meia altura; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e janelas com esquadrias de ferro.

- **Cozinha:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos à meia altura; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e janelas com esquadrias de ferro.
- **Área de Serviço:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex e porta em madeira.

Tais compartimentos, encerram área útil de 94,50m², conforme matrícula supracitada.

Segundo planta genérica da municipalidade, encontra-se cadastrado no Setor/Quadra 44/10, possuindo índice fiscal 1756.



4.3.2 – IMÓVEL “B”:

Por ocasião da vistoria realizada ao imóvel “B”, constatamos que no local encontrava-se edificado uma residência assobradada do tipo “padrão simples”, contendo no pavimento térreo salão e no pavimento superior, 2 salas, 4 dormitórios e banheiro, cuja construção corresponde ao ano de 1935 e conforme pôde ser apurado in loco, o imóvel encontrava-se sem condições de higiene e habitabilidade, em péssimas condições e sem valor comercial.

Possui os seguintes acabamentos:

- **Salas/dormitórios:** pisos em ardósia; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em forro de madeira; porta em madeira e janelas com esquadrias de madeira.
- **Banheiro:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em forro de madeira; porta em madeira e janelas com esquadrias de alumínio.
- **Salão térreo:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e janelas com esquadrias de madeira.

Tais compartimentos, encerram área construída de 276,58m², conforme lançamento da prefeitura de Santos.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Segundo planta genérica da municipalidade, encontra-se cadastrado no Setor/Quadra 36/11, possuindo índice fiscal 898.



4.3.3 – IMÓVEL “C”:

Por ocasião da vistoria realizada ao imóvel “C”, constatamos no local um terreno sem benfeitorias, possuindo 12,00m de frente, 21,50m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área de 258,00m².

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

4.4 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA:

4.4.1 – IMÓVEL “A”:



Foto 1 - Vista das imediações do imóvel “A”, com a Rua Delfino Stockler de Lima. O observador encontra-se de frente para a Av. Senador Pinheiro Machado.



Foto 2 - Outra vista das imediações do imóvel “A”, com a Rua Delfino Stockler de Lima. O observador encontra-se de costas para a Av. Senador Pinheiro Machado.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 3 - Vista da confluência da Rua Delfino Stockler de Lima com a Av. Senador Pinheiro Machado.



Foto 4 - Outra vista da confluência da Rua Delfino Stockler de Lima com a Av. Senador Pinheiro Machado.



Foto 5 - Vista da fachada do imóvel "A".

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 6 - Vista do acesso ao imóvel "A".

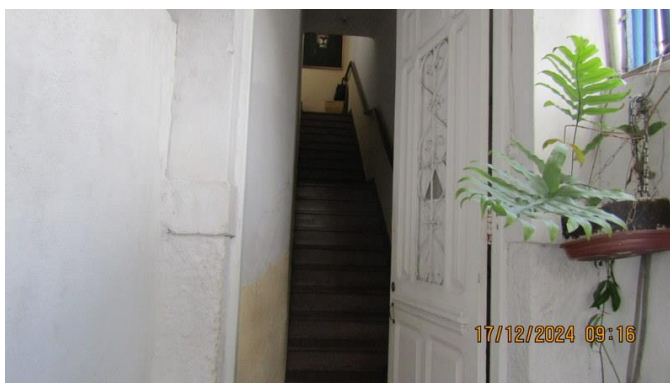


Foto 7 – Detalhes da foto anterior.



Foto 8 - Vista da escadaria de acesso ao imóvel "A".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 9 - Vista da varanda do imóvel "A".



Foto 10 - Outra vista da varanda do imóvel "A".

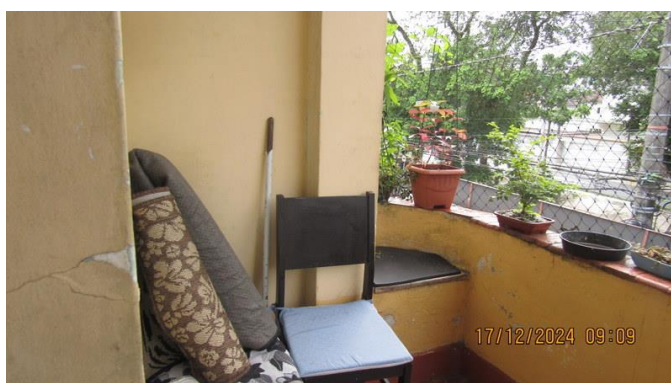


Foto 11 - Outra vista da varanda do imóvel "A".

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 12 - Vista da sala do imóvel "A".



Foto 13 - Outra vista da sala do imóvel "A".



Foto 14 - Outra vista da sala do imóvel "A".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 15 - Vista do hall do imóvel "A".



Foto 16 - Outra vista do hall do imóvel "A".

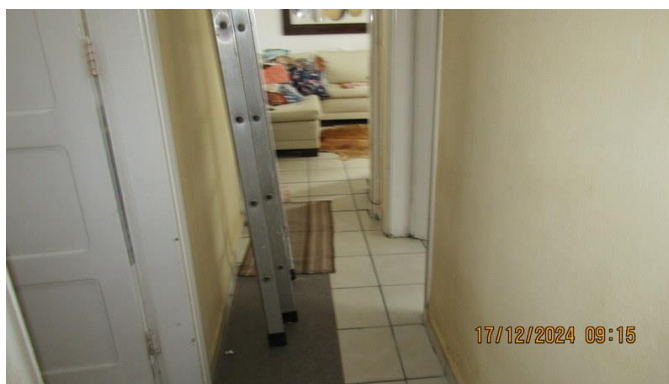


Foto 17 - Outra vista do hall do imóvel "A".

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 18 - Vista do dormitório 1 do imóvel "A".

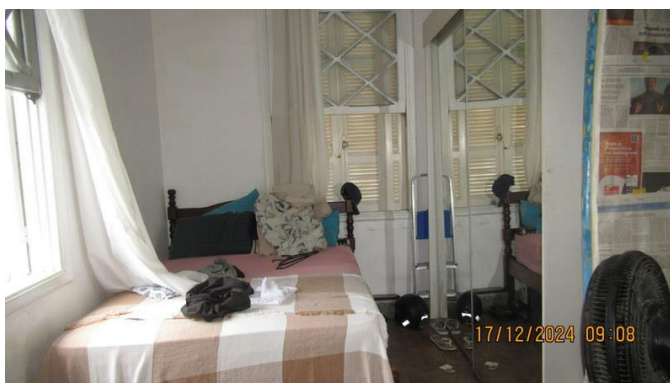


Foto 19 - Outra vista do dormitório 1 do imóvel "A".



Foto 20 - Outra vista do dormitório 1 do imóvel "A".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 21 - Vista do dormitório 2 do imóvel "A".



Foto 22 - Outra vista do dormitório 2 do imóvel "A".



Foto 23 - Outra vista do dormitório 2 do imóvel "A".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 24 - Vista do dormitório 3 do imóvel "A".



Foto 25 - Outra vista do dormitório 3 do imóvel "A".



Foto 26 - Outra vista do dormitório 3 do imóvel "A".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 27 - Vista da cozinha do imóvel "A".



Foto 28 - Outra vista da cozinha do imóvel "A".

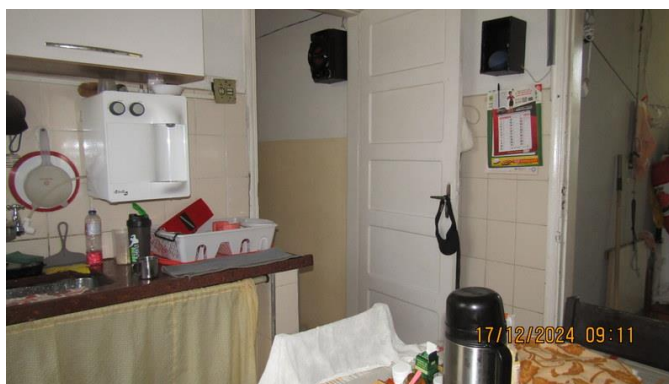


Foto 29 - Outra vista da cozinha do imóvel "A".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 30 - Vista do banheiro do imóvel "A".



Foto 31 - Outra vista do banheiro do imóvel "A".



Foto 32 - Outra vista do banheiro do imóvel "A".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 33 - Vista da área de serviço do imóvel "A".



Foto 34 - Outra vista da área de serviço do imóvel "A".



Foto 35 - Outra vista da área de serviço do imóvel "A".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

4.4.2 – IMÓVEL “B”:



Foto 36 - Vista das imediações do imóvel “B”, com a Rua Bittencourt.



Foto 37 - Outra vista das imediações do imóvel “B”, com a Rua Bittencourt.



Foto 38 – Outra vista da fachada do imóvel “B”.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 39 – Vista do portão de acesso ao imóvel “B”.



Foto 40 - Vista da fachada do imóvel “B”.



Foto 41 – Outra vista da fachada do imóvel “B”.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 42 - Vista do corredor de acesso ao imóvel "B".



Foto 43 - Outra vista da foto anterior.



Foto 44 - Outra vista do corredor de acesso ao imóvel "B".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 45 - Vista da porta de acesso ao imóvel "B".



Foto 46 - Detalhes da sala do imóvel "B".



Foto 47 - Outra vista da sala do imóvel "B".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 48 - Vista de outra sala do imóvel "B".



Foto 49 – Detalhes do revestimento da parede do imóvel "B".



Foto 50 – Detalhes do forro do imóvel "B".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 51 - Detalhes do forro do imóvel "B".



Foto 52 – Outro detalhe do revestimento da parede do imóvel "B".



Foto 53 – Outra vista da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 54 - Detalhes da estrutura do telhado do imóvel "B".



Foto 55 – Outro detalhe da estrutura do telhado do imóvel "B".

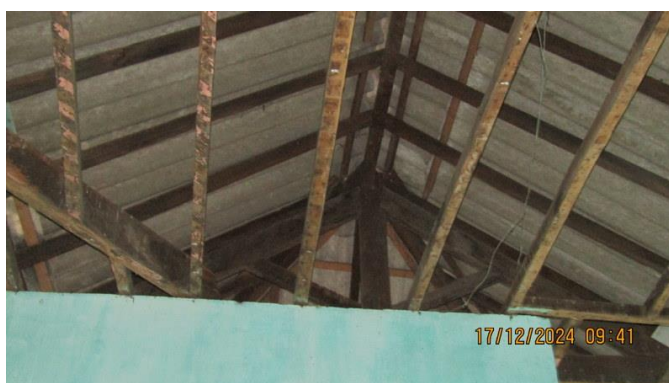


Foto 56 – Outro detalhe da estrutura do telhado do imóvel "B".

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 57 – Vista de outra sala do imóvel “B”.



Foto 58 – Vista do banheiro do imóvel “B”.



Foto 59 – Detalhes do revestimento do banheiro do imóvel “B”.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 60 – Vista dos fundos do imóvel “B”.



Foto 61 – Outra vista dos fundos do imóvel “B”.



Foto 62 – Outra vista dos fundos do imóvel “B”.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 63 – Outra vista dos fundos do imóvel “B”.



Foto 64 – Outra vista dos fundos do imóvel “B”.



Foto 65 – Vista do salão localizado no piso térreo do imóvel “B”.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 66 – Outra vista do salão localizado no piso térreo do imóvel “B”.



Foto 67 – Outra vista do salão localizado no piso térreo do imóvel “B”.



Foto 68 – Detalhes da alvenaria do salão no piso térreo do imóvel “B”.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

4.4.3 – IMÓVEL “C”:



Foto 69 – Vista das imediações do imóvel “C”, com a Rua Walt Disney.



Foto 70 – Outra vista das imediações do imóvel “C”, com a Rua Walt Disney.



Foto 71 – Detalhes da frente do imóvel “C”.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 72 – Outra vista da frente do imóvel “C”.



Foto 73 – Outra vista da frente do imóvel “C”.



Foto 74 – Outra vista da frente do imóvel “C”.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 75 – Vista interna do imóvel “C”.



Foto 76 – Outra vista interna do imóvel “C”.



Foto 77 – Outra vista interna do imóvel “C”.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

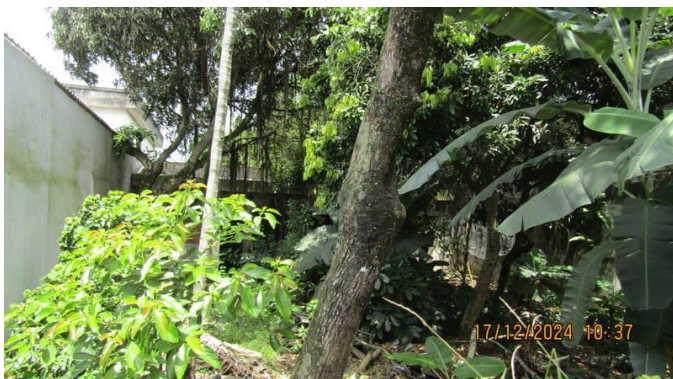


Foto 78 – Outra vista interna do imóvel “C”.



Foto 79 – Outra vista interna do imóvel “C”.



Foto 80 – Outra vista interna do imóvel “C”.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 81 – Outra vista interna do imóvel “C”.



Foto 82 – Outra vista interna do imóvel “C”.



Foto 83 – Outra vista interna do imóvel “C”.

5 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

5.1 - INTRODUÇÃO:

No presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto onde fundamenta-se basicamente, na determinação do valor do imóvel por comparação direta a outros de características e regiões geoeconômicas semelhantes, manipulados no livre mercado e período contemporâneo ao da avaliação pretendida.

São tantas as variáveis que interferem na formação do valor do imóvel que infalivelmente o avaliador deverá proceder uma homogeneização de dados, através da introdução dos chamados "coeficientes de homogeneização", que permitirão um melhor ajuste dos elementos pesquisados, à situação em questão. Os elementos pesquisados deverão ser homogeneizados quanto ao tempo, à situação, ao padrão construtivo, às dimensões, à idade, ao estado de conservação, etc.

Para tanto, efetuamos pesquisas no mercado imobiliário, os quais se encontram em anexo.

5.2 - PARCELA DO TERRENO:

Ao valor unitário básico do terreno,
 os fatores preconizados nas NORMAS TÉCNICAS são:

FATOR DE TESTADA (Cf):

Fator de Testada obtido nas Normas
 de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações
 e Perícias de Engenharia, da seguinte forma:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Onde:

F_r : testada projetada

F_p : testada referência

f : expoente do fator de frente

FATOR DE PROFUNDIDADE (C_p):

O fator de profundidade nas Normas
 de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações
 e Perícias de Engenharia é obtido do seguinte modo:

$$1/C_p = (P_{Ma} / P_e) + ((1-(P_{Ma} / P_e)) \times (P_{Ma} / P_e)^p)$$

Onde:

P_{Ma} : profundidade limite

P_e : profundidade equivalente

p : expoente do fator de profundidade

FATOR DE VÁRIAS FRENTES (c):

O fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP.

5.3 - PARCELA DA BENFEITORIA:

A classificação dos imóveis avaliando, em função de seu padrão construtivo será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda”.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, os imóveis serão classificados da seguinte forma:

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seguem abaixo:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77		
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55
		1.1.4- Padrão Superior	1,56	1,58	1,60
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,52		
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51
		1.2.2- Padrão Superior	1,52	1,84	2,16
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96
			Com elevador	Abaixo de 1,26	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03	
			Com elevador	1,27	1,51
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82		
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92
			Com elevador	Abaixo de 1,37	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02	
			Com elevador	1,38	1,52
		2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71
		2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52		
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79		

DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a estimativa do justo valor da parcela correspondente à benfeitoria, atribuiremos, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - F_{OC} preconizado nas Normas Avaliatórias.

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R: coeficiente residual correspondente ao padrão

K: coeficiente de Ross/Heideck

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação.

Primeiramente, calcularemos o percentual da vida útil (V%), que é obtido pela razão entre a idade e a vida útil da construção, ou seja:

$$V\% = x / V \text{ útil}$$

Onde:

X: idade aparente da construção

V útil: vida útil estimada para a construção

A seguir, apresentamos a tabela (*) onde constam a vida referencial e o valor residual das construções, em função do seu padrão construtivo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MÉDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20

(*) Fonte: Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Valores de venda”, elaborado pela Câmara Técnica de Avaliações do IBAPE/SP

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada, deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos Importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valores
- i) Sem valor

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao percentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos interpolado na tabela *Hoss-Heidecke*:

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO:

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica da região, visando a obtenção de ofertas e transações de imóveis, comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – do IBAPE/SP, obtidos preferencialmente na mesma região (Bairro) geoeconômica, e adjacente.

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

Para a homogeneização da depreciação pela idade e pelo estado de conservação do imóvel, que considera os aspectos físicos e funcionais, foi efetuada de acordo com os fatores de obsolescência indicados através do critério de *Ross-Heidecke*, descrito anteriormente.

Efetuamos a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculando-se o coeficiente de variação, resultado da razão do desvio padrão pela média da amostra.

Após a análise da combinação dos diversos fatores, elegeu-se o modelo estatístico que melhor representou a pesquisa imobiliária realizada.

Serão descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentarem valor unitário aquém da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*out-liers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando.

Como tratamento estatístico, efetuou-se média saneada obtida a partir de uma média aritmética, não sendo excluído resultados discrepantes aos parâmetros.

O cálculo do intervalo de confiança da avaliação foi obtido através da *distribuição t-student*, bi-caudal para 80%, com o qual se apurou o Grau de Precisão III da Avaliação, conforme determina a NBR 14.653-2.

5.4 – VALOR IMÓVEL:

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$V_i = A \times V_u$$

Onde:

V_i = Valor do Imóvel

A = Área do imóvel

Vu = Valor Unitário Homogeneizado

Após pesquisas realizadas no mercado imobiliário, as quais se encontram anexados no presente trabalho, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima, observa-se:

5.4.1 – VALOR IMÓVEL “A”:

$$Vuc = R\$ 3.217,37 \text{ por m}^2$$

Considerando a área de 94,50m², temos:

Valor do imóvel:

$$V_i = 3.217,37 \times 94,50$$

$$V_i = 304.041,33, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ 304.000,00 (trezentos e quatro mil reais), válidos para janeiro de 2025.}$$

5.4.2 – VALOR IMÓVEL “B”:

$$Vut = R\$ 3.015,58 \text{ por m}^2$$

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Considerando a área de 194,70m², temos:

Valor do imóvel:

$$V_i = 3.015,58 \times 194,70$$

$$V_i = 587.133,11, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ 587.000,00 (quinhentos e oitenta e sete mil reais), válidos para janeiro de 2025.}$$

5.4.3 – VALOR IMÓVEL “C”:

$$V_{ut} = \text{R\$ 1.013,41 por m}^2$$

Considerando a área de 258,00m², temos:

Valor do imóvel:

$$V_i = 1.013,41 \times 258,00$$

$$V_i = 261.459,58, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ 261.000,00 (duzentos e sessenta e um mil reais), válidos para janeiro de 2025.}$$

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

6 - CONCLUSÃO:

Com base nas informações obtidas no local, de terceiros e nas diligências efetuadas, concluímos que os imóveis em questão, possuem os seguintes valores:

Rua Delfino Stockler de Lima, 31, Marapé, Santos/SP:

R\$ 304.000,00 (trezentos e quatro mil reais), válidos para janeiro de 2025.

Rua Bittencourt, 27, Centro, Santos/SP:

R\$ 587.000,00 (quinhentos e oitenta e sete mil reais), válidos para janeiro de 2025.

Rua Walt Disney, 1165, Cidade Náutica, São Vicente/SP:

R\$ 261.000,00 (duzentos e sessenta e um mil reais), válidos para janeiro de 2025.

Valor total dos imóveis:

R\$ 1.152.000,00 (um milhão, cento e cinquenta e dois mil reais), válidos para janeiro de 2025.

7 - QUESITOS:

Quesito 1 – Pede-se ao Sr. Perito que descreva os imóveis em questão quanto a sua localização, características físicas, áreas de terreno e construída, padrão construtivo e outros atributos.

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao item “4 - VISTORIA” do presente trabalho.

Quesito 2 – Há estabelecimentos comerciais próximos aos imóveis que são objeto da avaliação?

RESPOSTA:

Sim, conforme constatado por ocasião das vistorias realizadas aos imóveis em questão.

Quesito 3 – A área em que estão localizados os imóveis é privilegiada em razão das atividades exercidas em suas redondezas?

RESPOSTA:

Esclarecemos, de que o imóvel situado à Rua Delfino Stockler de Lima, 31, é o que possuiu melhor localização.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Quesito 4 – Qual o valor dos imóveis próximos a cada um dos imóveis objeto da penhora?

RESPOSTA:

Favor reportar-se aos anexos do presente trabalho, onde estão relacionadas as pesquisas mercadológicas para cada situação.

Quesito 5 – Os imóveis situam-se de frente para a via pública? Isso valoriza os imóveis para alienação, bem como para locação comercial?

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao item “4.1 - LOCALIZAÇÃO” do presente trabalho.

Quesito 6 – Quanto aos imóveis da cidade de Santos-SP, os imóveis estão localizados num dos pontos comerciais mais valorizados da Cidade de Santos para atividades empresariais?

RESPOSTA:

Conforme já comentado na resposta dada ao quesito 3, o imóvel situado à Rua Delfino Stockler de Lima, 31, é o que possuiu melhor localização.

Quesito 7 – Quanto aos imóveis localizados na cidade de Santos-SP, pode-se falar que há expectativa de valorização dos referidos imóveis

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

em razão dos recentes investimentos realizados pela Prefeitura de Santos-SP nas adjacências do imóvel penhorado, visando o turismo e aumento do potencial econômico para negócios e serviços na região do centro de Santos-SP?

RESPOSTA:

Esclarecemos, de que toda a metodologia aplicada neste trabalho, fundamenta-se nas Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia., onde são abordadas tais situações .

Quesito 8 – Em quanto avalia o Sr. Perito os imóveis penhorados?

Conforme exposto no item “6 - CONCLUSÃO” do presente trabalho, temos:

Rua Delfino Stockler de Lima, 31, Marapé, Santos/SP:

R\$ 304.000,00 (trezentos e quatro mil reais), válidos para janeiro de 2025.

Rua Bittencourt, 27, Centro, Santos/SP:

R\$ 587.000,00 (quinhentos e oitenta e sete mil reais), válidos para janeiro de 2025.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

**Rua Walt Disney, 1165, Cidade Náutica, São Vicente/SP:
R\$ 261.000,00 (duzentos e sessenta e um mil reais), válidos para janeiro de 2025.**

Quesito 9 – Protesta por quesitos complementares/suplementares.

RESPOSTA:

Cremos, SMJ, de que todas as informações contidas no presente trabalho, dão cabal ao que nos foi imputado.

8 - ENCERRAMENTO:

Encerramos o presente Laudo Pericial, elaborado pelo signatário, contendo 57 (cinquenta e sete) folhas deste papel e 03 (três) anexos, ambas impressas no anverso.

Santos, 28 de fevereiro de 2025.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371