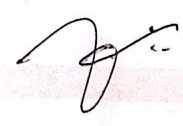


487 ✓

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO



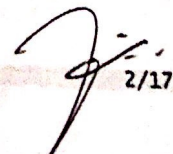


**EXCELENTÍSSIM SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
9ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP.**

PROCESSO N.º: 0002416-94.2006.8.26.0562
CARTÓRIO: 9º Ofício Cível
CLASSE - ASSUNTO: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
EXEQUENTE: Condomínio Edifício Julieta
EXECUTADA: Armando da Silva Bessa - Espólio

LUÍS CARLOS MORÊNO, ENGENHEIRO CIVIL,
COM ESPECIALIZAÇÃO EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
AVALIAÇÕES, PÓS-GRADUADO EM ENGENHARIA DE SEGURANÇA
DO TRABALHO, COM CURSO DE CRIMINALÍSTICA PELA
ACADEMIA DE POLÍCIA DE SÃO PAULO, PERITO CRIMINAL
APOSENTADO PELO NÚCLEO DE DOCUMENTOSCOPIA DO
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA - SUPERINTENDÊNCIA DA
POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
(1988 - 2018), ATENDENDO AO QUE LHE FOI SOLICITADO, APÓS
OS ESTUDOS QUE SE FIZERAM NECESSÁRIOS, VEM
RESPEITOSAMENTE APRESENTAR OS RESULTADOS OBTIDOS,
CONSUBSTANCIADOS NO PRESENTE

**LAUDO TÉCNICO
DE VISTORIA E AVALIAÇÃO**


2/17



489

1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo apresentar a avaliação mercadológica do apartamento nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Julieta, situado na Avenida Senador Pinheiro Machado nº 832, Bairro do Marapé, Santos/SP, objeto da Matrícula nº 26.442 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, em cumprimento ao R. Despacho proferido às fls. 457 dos autos.

2 - RESUMO EXECUTIVO

Conforme a pesquisa de mercado e cálculos apresentados no presente trabalho, em conformidade com a norma técnica da NBR 14.653 - 2 da ABNT, avaliamos o apartamento no valor de mercado de venda de:

V apartamento = R\$ 250.000,00

(Duzentos e cinquenta mil reais)
Data Base: Março de 2.021

3 - VISTORIA

A vistoria do apartamento foi realizada na data e horário designado no processo.

O apartamento encontrava-se fechado e sua abertura se deu com auxílio de chaveiro contratado pela empresa Masa Administração de Bens e Imóveis S/C Ltda., na presença da Advogada do Condomínio e dos Herdeiros do Espólio. Assim participaram e acompanharam a vistoria realizada por este perito judicial as seguintes pessoas:

3/17



420 ✓

1 – Dra. Ana Paula Ventura Gaspar - OAB/SP 150.381- Advogada do Condomínio.

2 – Herdeiros do Espólio:

- Alexandre Diniz Bessa - RG.: 34.015.504-8;
- Ricardo Diniz Bessa - RG.: 34.566.455-3;
- Shirley Diniz Bessa - RG.: 26.220.906-8.

3 – Sintia Viana dos Santos Rocha - CPF. 43 550 953-06.

Representante da empresa Masa Adm. Bens e Imóveis Empresa, a qual tinha a guarda das chaves do apartamento, mas alegou tê-las perdido, motivo pelo qual contratou o chaveiro para abertura do apartamento.

Primeiramente foi feita a tentativa da abertura da porta da sala, mas não foi possível por estar fechada com trincos internamente. Este mesmo procedimento foi feito com relação a porta da área de serviço, logrando êxito na sua abertura. A partir da porta de entrada da área de serviço o perito judicial teve acesso ao apartamento para realização da vistoria, na presença das pessoas acima declinadas.

4 – Wesley da Silva Ramos - CPF. 45.3162.058-55.

Chaveiro Contratado pela Empresa MASA. A imagem do vídeo a seguir mostrar o apartamento sendo aberto pelo profissional do chaveiro.

4/17



491



As principais características do imóvel em estudos estão descritas como segue:

3.1 - Localização

A unidade autônoma objeto da avaliação situa-se no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Julieta, sob o n.º 21, localizado na Avenida Senador Pinheiro Machado nº 832, na quadra completada pela Avenida Dr. Mora Ribeiro, Rua Saturnino de Brito e Rua Prof. Tarquínio Silva, no Bairro do Marapé, em Santos, conforme indicado na foto aérea reproduzida a seguir.



Foto aérea com a localização do Edifício Julieta onde se situa o apartamento objeto da avaliação



492



Foto 1 - Vista da fachada frontal do Edifício Julieta, onde se localiza o apartamento 21, objeto da vistoria técnica realizada.



Foto 2 - Vista panorâmica do Edifício Julieta.



493

3.2 - Melhoramentos Públicos

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e infraestrutura urbana, tais como: pavimentação em asfalto com guias e sarjetas, sistema de drenagem com galerias de água pluviais, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, rede de água encanada, rede telefônica, rede de esgoto sanitário, coleta de lixo, conservação viária, serviços de correios, internet 3G e 4G e transportes coletivos municipal e intermunicipal.

3.3 - Equipamentos Comunitários

Os equipamentos comunitários urbanos disponíveis na região são: segurança (delegacia de polícia), educação (escolas) e saúde (unidade básica de saúde).

3.4 - Fração Ideal no Terreno e Área Construída

Cabe ao apartamento em questão a fração ideal equivalente a 11,6423% do total do terreno, conforme certidão imobiliária da Matrícula nº 26.442 do 3º CRI de Santos, reproduzida parcialmente a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTOS	
MATRÍCULA 26.442	FICHA 1	Santos, 20 de agosto	de 1986
<p>IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Julieta, à Av. Sen. Pinheiro Machado nº 832, contendo: living, três dormitórios, coopa-cozinha, banheiro, área de serviço com tanque e WC. de empregada, com a área construída total de 141,77 mts², sendo 100,80 mts² de área útil e 40,59 mts² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas comuns, equivalente a 11,6423%, confrontando na frente com a área de recuo da fachada do edifício, voltada para a avenida, de um lado com a área livre de recuo na divisa com o prédio nº 830, e nos fundos com o apartamento 22, com o 1º poço de escadarias e hall do pavimento, por onde tem entrada, estando o terreno descrito na especificação condôminial arquivada neste Cartório. Cadastrado na PMS, sob nº 54-063-021-004. PROPRIETÁRIO: ARMANDO DA SILVA BESSA, brasileiro, casado, cartorário, domiciliado em Santos à rua Paissandú nº 06. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 77.939, neste Cartório, Santos, 20 de agosto de 1986. - O escrivão habilitado, <i>Ronaldo de Aguiar</i>, Oficial maior.</p>			



494

3.5 - Descrição do Apartamento

Trata-se da unidade autônoma de nº 21, do 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Julieta, contendo sala living, copa, cozinha, três (03) dormitórios, hall de distribuição, banheiro social, área e WC de serviço, com os seguintes acabamentos:

- **Áreas secas (sala, quartos e hall):**

Pisos: tacos de madeira.

Paredes: pintadas à base de látex sobre massa corrida.

Esquadrias: de madeira com persianas nos quartos.

- **Áreas molhadas (copa, cozinha e banheiros):**

Piso: cerâmicos

Paredes: revestidas com azulejos.

Esquadrias: de madeira e metálicas

3.5.1 - Padrão Construtivo

Pelas características construtivas e acabamentos a edificação se enquadra como "**Apartamento Padrão Simples**", segundo o estudo "Valor de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

3.5.2 - Área Construída

A área construída do imóvel perfaz um **total 141,39 m²**, sendo **área comum de 40,59 m²** e **área útil privativa de 100,80 m²**, conforme registro da Matrícula nº 26.442 do 3º CRI de Santos.



LUÍS CARLOS MORÊNO
PERÍCIAS DE ENGENHARIA - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
GROFOSCOPIA - DOCUMENTOSCOPIA - SEGURANÇA DOCUMENTAL
ENGENHEIRO CIVIL - CREA Nº 060086546-5

495

3.5.3 - Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada no local foi constatado que o apartamento encontra-se fechado há muito tempo, sem condições de habitabilidade, necessitando de ampla reforma devido às manchas de umidade nos tetos e paredes; estufamento, queda e quebra de azulejos; tacos de madeira soltos e apodrecidos; instalações elétricas e hidráulicas obsoletas; estufamento de revestimento de tetos por corrosão de armaduras da laje de cobertura; pintura suja, manchada e deteriorada; persianas de madeira das janelas quebradas e deterioradas, entre outros.

Há necessidade de troca dos revestimentos dos pisos, paredes e tetos; substituição das instalações elétricas e hidráulicas; troca dos aparelhos e peças sanitárias; troca das persianas, e pintura geral.

Assim, conforme constatado em vistoria, relativo ao estado de conservação e manutenção do apartamento, considera-se a necessidade de reparos simples a importantes.

As fotos juntadas a seguir, obtidas quando da vistoria realizada no imóvel, retrata bem seu estado de conservação atual, conforme segue:



496

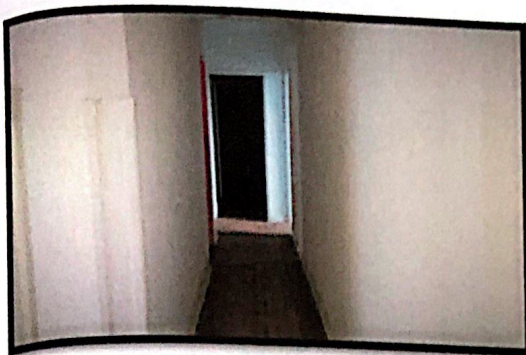


Foto 5 - Hall de distribuição do apartamento.



Foto 6 - Vista do quarto 1.

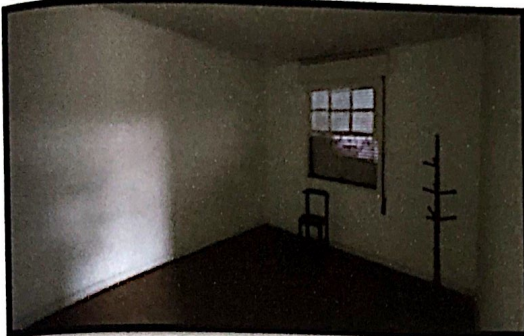


Foto 7 - Vista do quarto 2.



Foto 8 - Vista do quarto 3.



Foto 9 - Banheiro social



Foto 10 - Copa-cozinha.

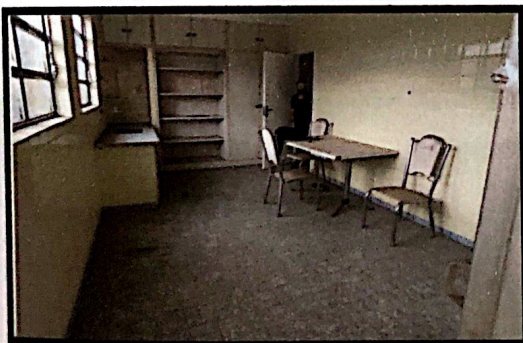


Foto 11 - Outra vista da copa-cozinha.



Foto 12 - Área e WC de serviço.



LR



Foto 13 – Detalhe do armário da copa-cozinha, destaque para o estado de conservação.



Foto 14 – Detalhe da janela de um dos quartos, com destaque estado de conservação.

4 – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.1 – Normas de Avaliação

A presente avaliação obedeceu às recomendações das seguintes Normas Técnicas:

- NBR 14653-1:2011 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação;
- NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos – Fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2001, objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de Avaliação - 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

11/17



498

4.2 - Método Avaliatório Aplicado

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade dos dados de mercado, foi adotado como diretriz o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tendo em vista que foi possível pesquisar no mercado imobiliário número de amostras suficientes de apartamentos de três dormitórios em prédios de 3 ou 4 pavimentos, sem elevador e garagem coletiva, na mesma região geoeconômica.

4.3 - Valor Unitário de Venda

Para a fixação do valor unitário de venda foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste na determinação do seu valor por metro quadrado de venda relativo a apartamentos de três dormitórios em edifícios sem elevadores e garagem coletiva, através da comparação de preços de compra e venda de outros apartamentos pesquisados no livre mercado da mesma região geoeconômica, considerando-se as características e atributos específicos de cada um dos imóveis comparados quanto a: localização, área construída, padrão construtivo e estado de conservação.

O levantamento de dados de mercado imobiliário teve como base pesquisas de preços de campo junto aos proprietários, corretores especializados, imobiliárias credenciadas e classificados de imóveis em sites da internet, proporcionando elementos comparativos dos apartamentos em oferta na região, os quais após rigorosa qualificação, seleção e homogeneização, possibilitaram o cálculo do resultado final do valor unitário de venda de apartamento de características idênticas ao em estudo.



499

4.3.1 - Tratamento por Fatores dos Valores Pesquisados

Conforme enunciado anteriormente, a norma técnica NBR 14.653 - Parte 2 determina que no tratamento dos dados pesquisados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, devem ser utilizados fatores de homogeneização que reflitam o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os fatores que influenciam os preços de compra e venda de apartamentos em geral são: área construída, padrão construtivo e estado de conservação.

Para atender ao que preconiza as Normas Avaliatórias em vigor, adotou-se o ajustamento dos preços pelo processo de homogeneização dos elementos comparativos pesquisados empregando o tratamento dos seguintes fatores:

a) **Fator Oferta:** Nos casos de elementos coletados a partir de anúncios e ofertas foi dado um desconto de 10% relacionado à elasticidade de negociação da locação, compensando-se, desta forma, a superestimativa natural do valor normalmente atribuída pelo ofertante.

b) **Fator Padrão Construtivo:** Para fins de correção de padrão construtivo, foram adotados os coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP atribuídos para as diversas tipologias de construção.

Considerando-se os acabamentos e as características construtivas, o Edifício Julieta se enquadra como "**Apartamento Padrão Simples**", sendo o seu coeficiente (limite médio) igual a:

$$F_{\text{padrão construtivo}} = "1,266"$$



c) Fator Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação: A depreciação de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação da edificação foi calculada pelo critério de adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e estado de conservação da edificação, utilizando-se a seguinte fórmula:

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

onde:

F_{oc} = Fator de depreciação;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da Tabela 1 do estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE";

K = Coeficiente de Ross/Heidecke encontrado na Tabela 2 do referido estudo.

$$F_{oc} = 0,20 + 0,257 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,4056$$

Assim, para o estado de conservação do apartamento o coeficiente de depreciação é fixado em "0,4056".

d) A área construída considerada para fins de comercialização pelos ofertantes é a útil da unidade, tendo em vista que o valor ofertado dos apartamentos para venda refere-se à condição desta área.

e) Os critérios de seleção e tratamento dos dados pesquisados obedeceram às diretrizes preconizadas pelas Normas Avaliatórias de Imóveis Urbanos, demonstrando todos os cálculos de homogeneização de cada elemento pesquisado.



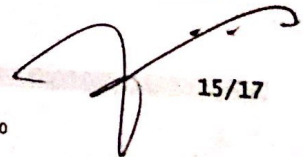
50/

f) As fontes de informação que foram pesquisadas e forneceram valores de venda de apartamentos de três (03) dormitórios foram as seguintes:

ELEMENTO Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	OFERTA / TRANSAÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	FONTE DE INFORMAÇÃO
1	Rua Coelho Neto, 01 - 2º andar	Marapé	R\$ 397.000,00	Oferta	139,00	Site da Imóvel Web - Diego Montelro Corretor - Tel. (11) 98925-1160
2	Rua Gonçalves Ledo, 140 - 2º andar	Campo Grande	R\$ 440.000,00	Oferta	130,00	Placa no Local - Lucas Carvalho - Tel. (13) 99605-0001
3	Rua Dr. Guilherme Alvaro, 75 - 1º andar	Marapé	R\$ 260.000,00	Oferta	80,00	Francisco Pedro - Corretor de Imóveis Tel. (13) 3219-1907
4	Rua José Gonçalves Mota Junior, 127 - 3º andar	Vila Belmiro	R\$ 590.000,00	Oferta	160,00	JE Assessoria Imobiliária - José Eduardo Tel. (13) 991070-1881
5	Rua Pará, 103 - 2º andar	Campo Grande	R\$ 370.000,00	Oferta	82,00	Site Imobiliário da VivaReal - Venda Aptos à Venda - Esteban Uste Tel. (13) 97404-3883
6	Rua Cunha Moreira, 176 - 2º andar	Encruzilhada	R\$ 350.000,00	Oferta	90,00	Site Imobiliário da VivaReal - Aptos à Venda - Ada Floripa Imóveis Tel. (48) 99815-4444
7	Rua Lobo Viana, 91 - 3º andar	Boqueirão	R\$ 350.000,00	Oferta	82,00	Renzende Crego Negócios Imobiliários Tel. (13) 33946030
8	Rua Tocantins, 80 - 1º andar	Gonzaga	R\$ 300.000,00	Oferta	70,00	Site Imobiliário da Vivarela - Aptos à Venda Letícia Nardelli de Camargo - Tel. (13) 99711-4724

g) Os negócios pesquisados no mercado imobiliário da região sobre compra e venda de apartamentos de três quartos, devidamente ajustados para a situação paradigma do apartamento avaliando, foram os seguintes:

ELEMENTO Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	OFERTA / TRANSAÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	FATOR PADRÃO CONST.	FATOR DEPREC. FÍSICA	VALOR UNITÁRIO FINAL
1	Rua Coelho Neto, 01 - 2º andar	Marapé	R\$ 397.000,00	0,90	139,00	1,266	0,419	R\$ 2.488,30
2	Rua Gonçalves Ledo, 140 - 2º andar	Campo Grande	R\$ 440.000,00	0,90	130,00	1,266	0,512	R\$ 2.413,13
3	Rua Dr. Guilherme Alvaro, 75 - 1º andar	Marapé	R\$ 260.000,00	0,90	80,00	1,266	0,458	R\$ 2.590,35
4	Rua José Gonçalves Mota Junior, 127 - 3º andar	Vila Belmiro	R\$ 590.000,00	0,90	160,00	1,266	0,537	R\$ 2.506,68
5	Rua Pará, 103 - 2º andar	Campo Grande	R\$ 370.000,00	0,90	82,00	1,266	0,654	R\$ 2.518,55
6	Rua Cunha Moreira, 176 - 2º andar	Encruzilhada	R\$ 350.000,00	0,90	90,00	1,266	0,574	R\$ 2.473,17
7	Rua Lobo Viana, 91 - 3º andar	Boqueirão	R\$ 350.000,00	0,90	82,00	1,266	0,659	R\$ 2.364,34
8	Rua Tocantins, 80 - 1º andar	Gonzaga	R\$ 300.000,00	0,90	70,00	1,266	0,61	R\$ 2.564,68
Somatória								R\$ 19.919,19
Média aritmética								R\$ 2.489,90
Limite superior								R\$ 3.236,87
Limite inferior								R\$ 1.742,93
Média saneada final								R\$ 2.489,90


15/17



502

Como nenhum elemento discrepa do intervalo estatístico, o valor unitário de venda, considerando o estado atual (necessitando de reforma com reparos simples a importantes), ajustado para a situação paradigma do apartamento em estudos resulta em:

$$V_{\text{locativo unitário}} = \text{R\$ } 2.489,90/\text{m}^2$$
$$\text{Março de } 2.021$$

4.4 - Cálculo do Valor do Apartamento

Resulta da operação da multiplicação direta do valor unitário de venda obtido na pesquisa mercadológica pela área construída útil do apartamento, cujo valor é calculado através da seguinte expressão básica:

$$V_{\text{apto.}} = V_u \times A_c$$

onde:

- $V_{\text{apb.}}$ = Valor do imóvel procurado
- V_u = Valor unitário de venda depreciado = R\$ 2.489,90/m²
- A_c = Área construída útil do apartamento = 100,80 m²

$$V_{\text{venda apto}} = \text{R\$ } 2.489,90/\text{m}^2 \times 100,80 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{venda apto}} = \text{R\$ } 250.981,76/\text{m}^2$$

16/17



LUÍS CARLOS MORÊNO
PERÍCIAS DE ENGENHARIA - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
GROFOSCOPIA - DOCUMENTOSCOPIA - SEGURANÇA DOCUMENTAL
ENGENHEIRO CIVIL - CREA Nº 060086546-5

503,
1

Valor Comercial:

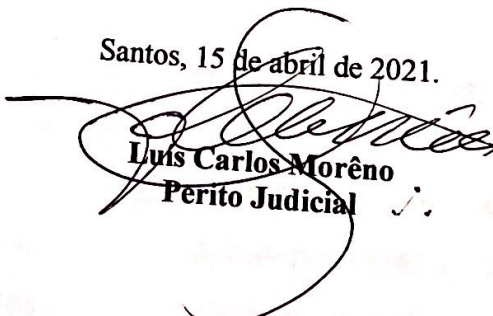
V venda apto = R\$ 250.000,00

(duzentos e cinquenta mil reais)
Data base: Março de 2.021

5 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho vai impresso no anverso de dezessete (17) folhas deste papel, incluindo-se a capa e as que contêm as imagens com detalhes técnicos e anexos, todas rubricadas e a última datada e assinada. Dele fica arquivada cópia eletrônica.

Santos, 15 de abril de 2021.


Luis Carlos Morêno
Perito Judicial

Rua Rep. dos Estados Unidos da Venezuela, 58 - Santos - SP - CEP 11030-270. ☎ (013) 9 8117-7710

E-mail: pericias@outlook.com lc.moreno@outlook.com

17/17