

LUIZ FILIPE SANTIAGO
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
DE SANTOS - SP

15/3/16
recebido em
cartório
sem protocolo
digital

0015339-79.2011.8.26.0562

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA
506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na AÇÃO DE
PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS
CONDOMINIAIS, tendo como Requerente CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO RESIDENCIAL MARSELHA e Requerido
LUIZI VAN OPSTAL NASCIMENTO DE SOUZA E
OUTRO, tendo completado todos os Estudos diligencias e
Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa
Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no
seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo valor do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 76.352 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS - SP (Doc. às folhas 279/208 dos Autos)

Foi avaliado o imóvel com a seguinte descrição: O apartamento nº 32, localizando no 3º pavimento do Edifício Residencial Marselha, situado à Rua República do Equador, nº 12, confrontando pela frente com o espaço da área de recuo da Rua República do Equador, de um lado com os apartamentos de final 01, de outro lado e nos fundos com área livre do condomínio, ao qual fica vinculada a garagem nº 07, localizada no subsolo, tendo a área útil de 106,110m², área comum de 66,281m², no total de 172,391m², pertencendo-lhes no terreno uma fração ideal equivalente a 4,428% ou 25,579m². O Edifício acha-se construído em terreno descrito na Matrícula de nº 61.556, onde a especificação condominial foi registrada sob o nº 12, desta data. A convenção do condomínio foi registrada sob nº 4.984, livro 03 - Registro Auxiliar.

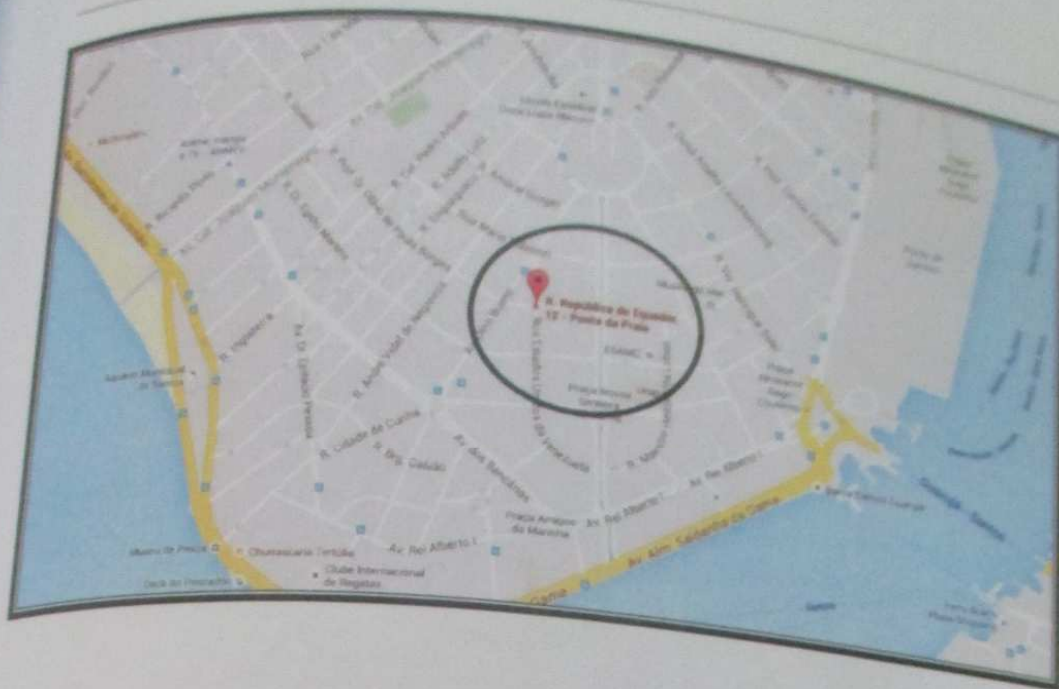
Cadastrado pela Prefeitura do Município de Santos sob o nº 89.010.003.006.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 26 de Janeiro de 2016 às 09:00 horas, acompanhada pelo zelador Sr. Raimundo.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se na Rua República do Equador, nº 12, apartamento 32, Edifício Residencial Marselha, Ponta da Praia, Santos, SP.



4.2. TOPOGRAFIA

O terreno de formato irregular tem topografia plana.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

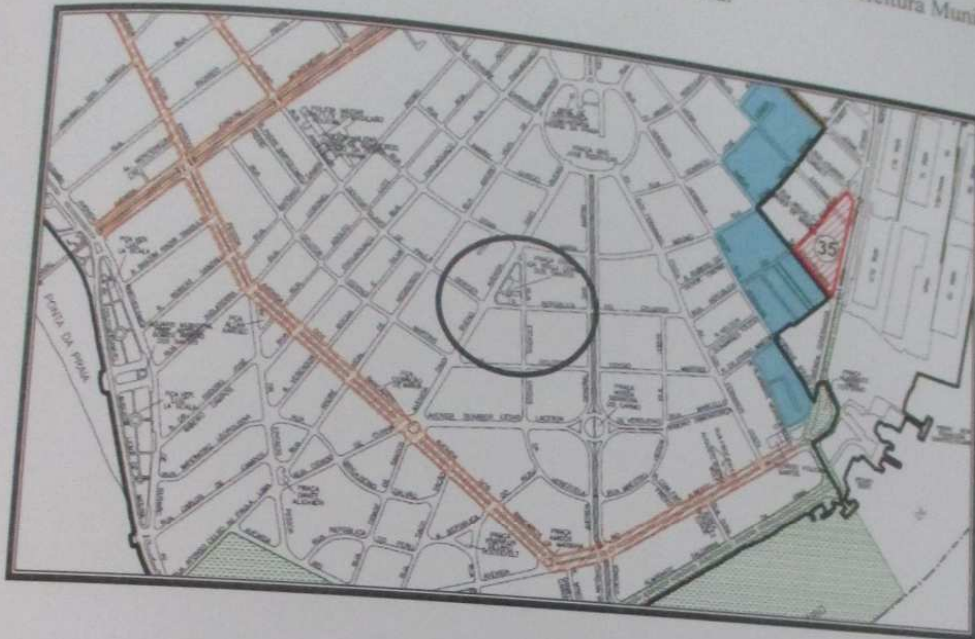
A Região que contem o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, com linhas de ônibus próximo ao local.

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista residencial, comercial e de serviços.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 730 de 11 de Julho de 2011 da Prefeitura Municipal de Santos, o imóvel está situado em Zona ZO – Zona de Orla.



4.6. EDIFÍCIO RESIDENCIAL MARSELHA

O Edifício Residencial Marselha possui um subsolo, mezanino, 10 (dez) andares tipo, andar de cobertura e ático, sendo que no subsolo e andar térreo, situam-se vagas privadas de garagens vinculadas aos apartamentos, além das partes comuns.

Contém 02 apartamentos por andar, totalizando 20 unidades autônomas e na cobertura localizam-se as dependências privadas dos apartamentos 101 e 102.

O Edifício Marselha possui 02 elevadores, serviço de limpeza, portaria 24 horas, playground e salão de festas.

O condomínio varia de R\$1.200,00 a R\$1.500,00.

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA n° 506.209.0430-D



Rua Tagipuru n°235 – Conj. 31 – Barra Funda – São Paulo – SP - (0xx11) 3661-3822

4.7. DO APARTAMENTO

O apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento do "Edifício Residencial Marselha", situado à Rua República do Equador, nº 12, Ponta da Praia, Santos, contendo a área útil de 106,110m², área comum de 66,281m², no total de 172,391m², pertencendo-lhes no terreno uma fração ideal equivalente a 4,428% ou 25,579m².

4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 32

O apartamento nº 32, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL MARSELHA" é composto por 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 03 dormitórios sendo 01 suíte, 01 banheiro social, 01 dormitório de empregada e 01 WC empregada.

4.7.2. TIPO DE ACABAMENTO NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamento do Apartamento nas dependências são os seguintes:

<i>Ambiente</i>	<i>Quant.</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Sala de Estar	01	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Dormitórios	03	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área de Serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Dormitório Empregada	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
WC Empregada	01	Cerâmico	Azulejo	Forro em Gesso

4.7.3. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

O Hall dos andares é revestido em cerâmica.

4.8. TIPO DE ACABAMENTO DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas parte em pastilha e parte em pele de vidro.

4.9. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade aparente de 10 anos em regular estado de conservação.

5. AVALIAÇÃO

5.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;

- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo "Apartamento Padrão Médio e/ Elevador" item 1.3.3.

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=Média	Y=LS
1-Residencial	Grupo 1.1 - Galpões/Barracões	1.1.1. Padrão Rustico	0,060	0,060	0,120
		1.1.2. Padrão Simples	0,132	0,132	0,264
	Grupo 1.2 - Casas	1.2.1. Padrão Rustico	0,360	0,360	0,720
		1.2.2. Padrão Proletário	0,492	0,492	0,984
		1.2.3. Padrão Econômico	0,624	0,624	1,248
		1.2.4. Padrão Simples	0,856	0,856	1,712
		1.2.5. Padrão Médio	0,988	0,988	1,976
		1.2.6. Padrão Superior	1,212	1,212	2,424
		1.2.7. Padrão Fino	1,572	1,572	3,144
		1.2.8. Padrão Luxo	1,992	1,992	3,984
	Grupo 1.3 - Apartamentos	1.3.1. Padrão Econômico	0,600	0,600	1,200
		1.3.2. Padrão Simples s/elev.	1,032	1,032	2,064
		1.3.3. Padrão Médio s/elev.	1,260	1,260	2,520
		1.3.3. Padrão Médio c/elev.	1,512	1,512	3,024
		1.3.4. Padrão Superior s/ elev.	1,692	1,692	3,384
		1.3.5. Padrão Fino	1,992	1,992	3,984
		1.3.6. Padrão Luxo	2,652	2,652	5,304
		2.1.1. Padrão Econômico	0,600	0,600	1,200
2.1.2. Padrão Simples s/elev.		0,972	0,972	1,944	
2.1.3. Padrão Simples c/elev.		1,200	1,200	2,400	
2-Comercial Serviços Industrial	Grupo 2.1 - Escritórios	2.1.3. Padrão Médio s/elev.	1,452	1,452	2,904
		2.1.4. Padrão Médio c/elev.	1,632	1,632	3,264
		2.1.4. Padrão Superior s/elev.	1,872	1,872	3,744
		2.1.4. Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,052	4,104
		2.1.5. Padrão Fino	2,532	2,532	5,064
		2.1.6. Padrão Luxo	3,066	3,066	6,132
	Grupo 2.2 - Galpão	2.2.1. Padrão Econômico	0,240	0,240	0,480
		2.2.2. Padrão Simples	0,492	0,492	0,984
		2.2.3. Padrão Médio	0,972	0,972	1,944
		2.2.4. Padrão Superior	0,972	0,972	1,944
		3.1.1. Padrão Simples	0,060	0,060	0,120
		3- Especial	Grupo 3.1 - Cobertura	3.1.2. Padrão Médio	0,192
3.1.3. Padrão Superior	0,312			0,312	0,624

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **RS 5.186,51 /m²** (Cinco mil, cento e oitenta e seis reais e cinquenta e um centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. VALOR DO IMÓVEL

5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_{cu} \times V_u \text{ onde}$$

$$V_i = \text{Valor do Imóvel}$$

$$A_{cu} = \text{Área útil de construção} = 106,11 \text{m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 5.186,51 / \text{m}^2$$

O Estado de conservação do Imóvel foi considerado regular.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em termos:

$$V_i = 106,11 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.186,51 / \text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 550.000,00 \text{ (Quinhentos e cinquenta mil reais).}$$

6. CONCLUSÃO

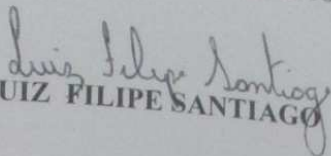
De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais)**, para a data-base de Março de 2016.

Valor de Mercado = R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais)

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho mandou digitar o presente Laudo que se compõe de (12) doze folhas escritas de um só lado, Anexos com pesquisa de Elementos, Documentário Fotográfico e Croqui de Localização, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de Março de 2016.


LUIZ FILIPE SANTIAGO

ANEXO II
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RESIDENCIAL MARSELHA - RUA REPÚBLICA DO EQUADOR Nº 12 - PONTA DA PRAIA - SANTOS - SP

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA - RESIDENCIAL MARSELHA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



EDIFÍCIO RESIDENCIAL MARSELHA



SALA DE ESTAR

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



COZINHA



DORMITÓRIO DE EMPREGADA



ÁREA DE SERVIÇO



TERRAÇO

11/20

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



BANHEIRO DE EMPREGADA



DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 02



DORMITÓRIO 03

11

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



BANHEIRO 01



BANHEIRO 02

