

Mario Shizuo Fukumoto  
Corretor de Imóveis - CRECI nº 50274

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

217  
PODER JUDICIÁRIO  
FORO DE SANTOS  
05 DE ABR 09 56 PM  
024830  
12ª OFÍCIO CÍVEL

Nº de Ordem Nº 915/2012

**MARIO SHIZUO FUKUMOTO, CRECI nº 50274 F,** Perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação de **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais** auto de **processo Nº 0025104-40.2012.8.26.0562,** Exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DE GUAIBÁ RESIDENCE,** Executado **ARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** que se processa perante esse R. Juiz e Cartório do 12º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisa que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através do seguinte:

# LAUDO

Rua Silva Jardim nº 472 - Macuco - Santos - SP - CEP 11015-020  
Tel. (13) 3223-1460 - Cels. (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

**ÍNDICE:**

- 1 - Objetivo
- 2 - Identificações do Imóvel
- 3 - Vistoria e diligências complementares
- 4 - Apreciações técnicas
- 5 - Ilustrações fotográficas
- 6 - Avaliação
- 7 - Depreciação e Conservação
- 8 - Conclusão
- 9 - Termos de encerramento

**1 - OBJETIVO**

O R. Despacho de fls. 209 houve por bem nomear o signatário como avaliador que este Perito judicial honrosamente ora desempenha.

Assim o presente laudo tem por objetivo proceder à **avaliação do imóvel** penhorado a fls. 210, situado na comarca de **Santos**, assim descrito e caracterizado na **Certidão do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Comarca de Santos, Estado de São Paulo**, objeto da **Matrícula nº 72.120**, fls. 62.

**2 - IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

**APARTAMENTO Nº 84, LOCALIZADO NO 8º ANDAR OU 9º PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO "PORTAL DO GUAIBÁ RESIDENCE", SITUADO À RUA GUAIBÊ, Nº 196**, composto de sala, terraço,

219  
banheiro social, 02 dormitórios, cozinha e área de serviço, contendo a **área útil de 68,19 m<sup>2</sup>**, área comum de 36,04 m<sup>2</sup>, área total construída de 104,23 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas coisas de uso comum, a fração ideal equivalente a 1,4948% do todo, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal, duto e escadarias, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio, do lado esquerdo com o apartamento tipo "3", e nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio. **Ao apartamento cabe o direito de uso de uma (1) vaga indeterminada na garagem coletiva, pela ordem de chegada para guarda de um único veículo de passeio, com ou sem concurso de manobrista.** O edifício acha-se construído em terreno descrito na Matrícula nº51.821, onde a especificação condominial foi registrada nesta data sob nº 136. A convenção de condomínio foi registrada sob nº 4.480, livro 3.

### **3 – VISTORIA E DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES**

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo Cartório desse honroso cargo, dirigiu-se o Perito judicial ao imóvel objeto do processo, onde através detalhada vistoria realizada "in loco", pode observar em seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente medida judicial.

Igualmente, em diligências complementares, o signatário efetuou ainda algumas reportagens fotográficas do imóvel para melhor caracterização do imóvel avaliado e fundamentação técnica do laudo.

No dia 30/03/2016 às 12:45 horas o Perito dirigiu-se ao endereço do imóvel em questão e foi informado na portaria de que o imóvel se encontra desocupados por muitos anos, no entanto, a chave do imóvel se encontra com o Síndico do edifício Edison de Andrade, Cel. (13) 99138-2686. Imediatamente foi contatado o Síndico para acompanhar vistoria "in loco" e realização da reportagem fotográfica.

#### **4 - APRECIACÕES TÉCNICAS**

O imóvel em questão encontra-se à **Rua Guaibê, nº 196, apartamento N° 84, Aparecida, Santos, SP.**

O edifício é constituído por subsolo onde extem as vagas de garagens e o pavimento térreo e mezanino está dividido em duas partes, uma parte é ocupado pelas vagas de garagens e a outra parte uma loja comercial onde a arrecadação da locação pertence ao condomínio. Tendo mais 12 pavimentos em apartamentos e no último pavimento salão de festas.

O edifício é totalmente revestido em cerâmica com guarita de segurança, de boa conservação.

Trata-se de uma região mista, residencial e comercial, com todas as infraestruturas necessárias de uma grande cidade para o conforto, Bancos, Restaurantes, Shopping, Escolas e Cursos de línguas, Policlínicas, Farmácias, Hortigranjeiro e muitos outros comércios.

A região é servida de toda infraestrutura urbana usual: ruas asfaltadas, rede de água e esgoto, redes elétricas domiciliares e públicas, redes telefônicas, TV a cabo, banda larga.

#### **5 - ILUSTRAÇÕES DAS PLANTAS E FOTOGRAFICAS**

Planta 01 – Planta de localização do imóvel em questão.

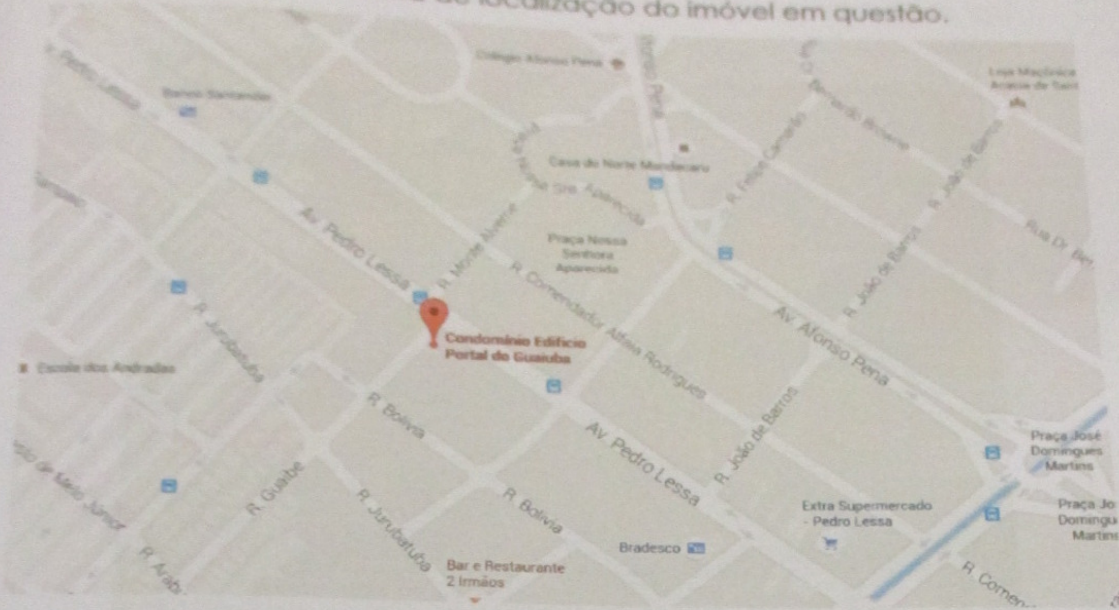


Foto 01 – Vista geral do edifício



Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020  
 Tel. (13) 3223-1460 – Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

Mario Shizuo Fukumoto  
CARTÃO DE ENDEREÇO - CRECI Nº 80274

Foto 02 - Vista do pavimento térreo e mezanino, parcialmente loja comercial e vagas de garagens.



Foto 03 - Identificação do Condomínio e o número.



Rua Silva Jardim nº 472 - Macuco - Santos - SP - CEP 11015-020  
Tel. (13) 3223-1460 - Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

222

Foto 04 - Identificação do número do apartamento 84.

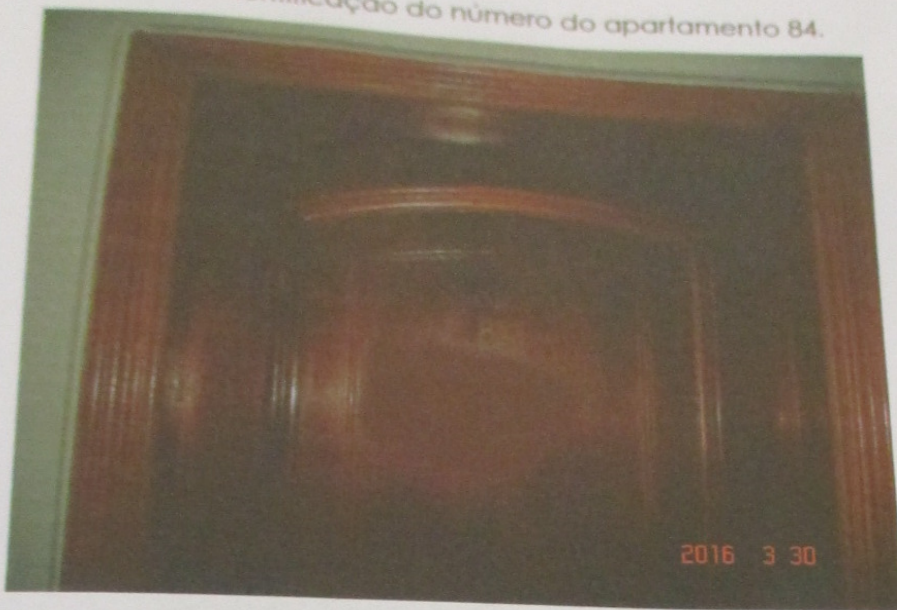


Foto 05 - Sala com varanda.



224  
F

Foto 06 – Pia da cozinha removida.



Foto 07 – Tanque de lavar roupa da área de serviço removido.



*[Handwritten signature]*

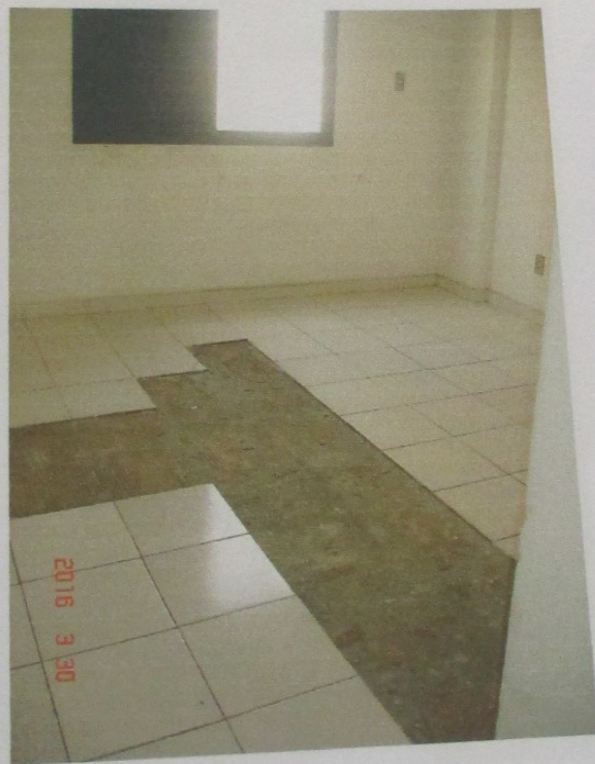


235  
P

Foto 08 - Pisos de um do dormitório retirados e o que existem estão soltos.



Foto 09 - Piso do outro dormitório, idem ao anterior.



226  
P

Foto 10 - WC social.



Foto 11 - Área de circulação.



227  
J

## 6 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com emprego de **Tratamento de Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011**.

Para a composição da pesquisa dos valores dos imóveis, quanto maior o número de amostras e da mesma região ou bairro maior **confiabilidade** das amostragens. No entanto, pelo fato de não existir número suficiente de amostras no mesmo bairro, Bairro Aparecida, foi em busca em bairros vizinhos, tais como: Ponta da Praia, Embaré e no Boqueirão a fim de que possa completar o número suficiente de amostras.

Para que haja confiabilidade nas amostragens foram selecionados 20 imóveis similares encontrados em ofertas de venda, todos em edifícios com elevador, 2 dormitórios com uma vagas na garagem.

FATOR DE FONTE

Tipo	Fator
Imóveis Vendidos	1,00
Imóveis em Oferta / Avaliado	0,90
Opiniões Públicas	0,80

*[Handwritten signature]*

228

**PLANILHA DE COLETA DE AMOSTRAS  
OFERTAS DE VENDA DE APARTAMENTO COM ELEVADOR**

Nº da Amostra	Bairro				Endereço do Imóvel em Oferta	Apartamento				Valor			Índice Fiscal (R\$/m²)	Imobiliária / Corretor	Telef. / Celular
	Poita da Praia	Aparecida	Embare	Boqueirão		Quarto	Suíte	Dep. Empreg.	Vaga de Gar.	Área Útil (m²)	Oferta de Venda (R\$)	Oferta de Venda/m² (R\$/m²)			
1	x				Rua Adolfo Lutz	2			1	67	375.000,00	5.597,01	2.421,00	Meschini Imóveis	3016-7087
2	x				Rua Caramuru	2			1	63	380.000,00	6.031,75	1.592,00	Meschini Imóveis	3016-7087
3		x			Rua Gualibé	2			1	69	380.000,00	5.507,25	2.146,00	RGL Imóveis	3227-0027
4		x			Rua Januário dos Santos	2			1	65	385.000,00	5.923,08	3.480,00	Paulo Roberto Leardi	3385-8651
5		x			Rua Liberdade	2			1	66	340.000,00	5.151,52	1.806,00	Progresso Imóveis	3321-6009
6		x			Rua Primeiro de Maio	2			1	70	350.000,00	5.000,00	2.407,00	Meschini Imóveis	3016-7087
7			x		Av. Afonso Pena	2			1	70	350.000,00	5.000,00	2.027,00	Torres e Piccolomini	3271-3779
8			x		Praça Palmares	2			1	70	380.000,00	5.428,57	2.138,00	Imóveis Platina	2227-1597
9			x		Rua da Liberdade	2			1	66	340.000,00	5.151,52	1.991,00	BCP Cons. Imob.	3349-2979
10			x		Rua General Jardim	2			1	70	380.000,00	5.428,57	1.831,00	Torres e Piccolomini	3271-3779
11			x		Rua General Jardim	2			1	65	360.000,00	5.538,46	1.831,00	Prime Santos Imóveis	3385-2627
12			x		Rua Germano Melchert	2			1	65	375.000,00	5.769,23	2.062,00	Meschini Imóveis	3016-7087
13			x		Rua Liberdade	2			1	74	365.000,00	4.932,43	1.991,00	Progresso Imóveis	3321-6009
14			x		Rua Oswaldo Cochrane	2			1	65	370.000,00	5.692,31	2.157,00	Cortegiano Imóveis	3302-0915
15			x		Rua Oswaldo Cochrane	2			1	64	400.000,00	6.250,00	2.157,00	RCM Imóveis	3679-1501
16			x		Rua Torres Homem	2			1	66	388.000,00	5.878,79	1.934,00	Prime Santos Imóveis	3385-2627
17			x		Av. Conselheiro Nébia	2			1	70	380.000,00	5.428,57	3.858,00	Meschini Imóveis	3016-7087
18			x		Av. dr. Washington Luiz	2			1	65	360.000,00	5.538,46	3.822,00	Meschini Imóveis	3016-7087
19			x		Rua Dr. Lincoln Feliciano	2			1	65	340.000,00	5.230,77	5.181,00	Paulo Roberto Leardi	3385-8651
20			x		Rua Torres Homem	2			1	70	360.000,00	5.142,86	2.113,00	Invista Inteligencia Imob.	99647-9000

229  
J

PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTOS - TRATAMENTO POR FATORES

Amostra N°	OFERTA DE VENDA (R\$)	ÁREA ÚTIL (m²)	Fator de Fonte	UNITÁRIO (R\$/m²)	VALIDAÇÃO	FATOR ÁREA		LOCAL (I.F.)	FATOR LOCAL		PADRÃO CONST.	INTERVALO DE VALOR MÉDIO	FATOR PADRÃO (P)	SOMATÓRIO DE FATORES	UNITÁRIO (R\$/m²)	M-ABNT	UNITÁRIO M-ABNT
						(A)	(L)		(L)	(L)							
1	375.000,00	67,00	0,90	5.037,31	0,98	0,98	2.421,00	1,21	1,00	1,19	6.018,92	6.018,92	6.018,92	6.018,92	6.018,92	6.018,92	6.018,92
2	380.000,00	63,00	0,90	5.428,57	0,91	0,92	1.592,00	0,80	1,00	0,72	3.914,48	3.914,48	3.914,48	3.914,48	3.914,48	3.914,48	3.914,48
3	380.000,00	69,00	0,90	4.956,52	1,00	1,01	2.146,00	1,07	1,00	1,09	5.395,21	5.395,21	5.395,21	5.395,21	5.395,21	5.395,21	5.395,21
4	385.000,00	65,00	0,90	5.330,77	0,93	0,95	3.480,00	1,74	1,00	1,70	9.040,09	9.040,09	9.040,09	9.040,09	9.040,09	9.040,09	9.040,09
5	340.000,00	66,00	0,90	4.636,36	1,06	0,97	1.806,00	0,90	1,00	0,87	4.044,02	4.044,02	4.044,02	4.044,02	4.044,02	4.044,02	4.044,02
6	350.000,00	70,00	0,90	4.500,00	1,10	1,03	2.407,00	1,21	1,00	1,23	5.543,33	5.543,33	5.543,33	5.543,33	5.543,33	5.543,33	5.543,33
7	350.000,00	70,00	0,90	4.500,00	1,10	1,03	2.027,00	1,02	1,00	1,04	4.997,05	4.997,05	4.997,05	4.997,05	4.997,05	4.997,05	4.997,05
8	380.000,00	70,00	0,90	4.885,71	1,01	1,03	2.138,00	1,07	1,00	1,10	5.390,36	5.390,36	5.390,36	5.390,36	5.390,36	5.390,36	5.390,36
9	340.000,00	66,00	0,90	4.636,36	1,06	0,97	1.991,00	1,00	1,00	0,96	4.473,53	4.473,53	4.473,53	4.473,53	4.473,53	4.473,53	4.473,53
10	380.000,00	70,00	0,90	4.885,71	1,01	1,03	1.831,00	0,92	1,00	0,94	4.609,27	4.609,27	4.609,27	4.609,27	4.609,27	4.609,27	4.609,27
11	360.000,00	65,00	0,90	4.984,62	0,99	0,95	1.831,00	0,92	1,00	0,87	4.337,09	4.337,09	4.337,09	4.337,09	4.337,09	4.337,09	4.337,09
12	375.000,00	65,00	0,90	5.192,31	0,95	0,95	2.062,00	1,03	1,00	0,99	5.118,41	5.118,41	5.118,41	5.118,41	5.118,41	5.118,41	5.118,41
13	365.000,00	74,00	0,90	4.439,19	1,11	1,09	1.991,00	1,00	1,00	1,08	4.804,08	4.804,08	4.804,08	4.804,08	4.804,08	4.804,08	4.804,08
14	370.000,00	65,00	0,90	5.123,08	0,96	0,95	2.157,00	1,08	1,00	1,02	5.293,88	5.293,88	5.293,88	5.293,88	5.293,88	5.293,88	5.293,88
15	400.000,00	64,00	0,90	5.625,00	0,88	0,94	2.157,00	1,08	1,00	1,02	5.730,04	5.730,04	5.730,04	5.730,04	5.730,04	5.730,04	5.730,04
16	388.000,00	66,00	0,90	5.290,91	0,93	0,97	1.934,00	0,97	1,00	0,94	4.954,07	4.954,07	4.954,07	4.954,07	4.954,07	4.954,07	4.954,07
17	380.000,00	70,00	0,90	4.885,71	1,01	1,03	3.858,00	1,93	1,00	1,96	9.568,38	9.568,38	9.568,38	9.568,38	9.568,38	9.568,38	9.568,38
18	360.000,00	65,00	0,90	4.984,62	0,99	0,95	3.822,00	1,91	1,00	1,87	9.308,72	9.308,72	9.308,72	9.308,72	9.308,72	9.308,72	9.308,72
19	340.000,00	65,00	0,90	4.707,69	1,05	0,95	5.181,00	2,59	1,00	2,95	11.993,37	11.993,37	11.993,37	11.993,37	11.993,37	11.993,37	11.993,37
20	360.000,00	70,00	0,90	4.628,57	1,07	1,03	2.113,00	1,06	1,00	1,08	5.020,29	5.020,29	5.020,29	5.020,29	5.020,29	5.020,29	5.020,29
Avaliando	?	68,19				1,00	1.997,00					1,51	1,00				

Médio	4.932,95
Desvio	330,54
C. Variação	0,07

Variáveis (3)
Área (A)
Local (L)
Padrão (P)

VENDA	
Valor de Venda	347.455,33
Unitário	5.095,40
Área	68,19
Campos de arbitrio ABNT NBR 14663-2:2011 8.2.1.5 + 16%	389.573,62
	266.337,03

Grau de Fundamentação por Tratamento de Fatores			
ABNT NBR 14663-2:2011 9.2.2 - Tabela 3			
Grau I	0,4 a 2,50		
Grau II	0,5 a 2,00		
Grau III	0,80 a 1,25		
Intervalo admissível de ajuste		Grau I	3
		Grau II	5
Quantidade mínima de dados de mercado		Grau III	12

*[Handwritten signature]*

De acordo com a determinação da **NBR 14.653-3** para o expurgo das amostras destoantes é desprezar os valores inferiores e superiores a 30% (trinta por cento), por este fato foram expurgados 6 imóveis e ficando remanescente 14 imóveis que se encontram dentro dos parâmetros. O valor médio adotado para cálculos do imóvel objeto é de **R\$ 5.095,40/m<sup>2</sup>**.

Valor do imóvel = Valor/m<sup>2</sup> x área útil

Valor/m<sup>2</sup> = **R\$ 5.095,40/m<sup>2</sup>**

Área útil = **68,19 m<sup>2</sup>**

Valor do imóvel = **R\$ 5.095,40/m<sup>2</sup> x 68,19 m<sup>2</sup>**

**Valor do imóvel = R\$ 347.455,33**

## 7 - DEPRECIÇÃO E CONSERVAÇÃO

Pelo fato de ser um imóvel de **14 anos** de construção e com estado de conservação **entre regular e necessitando reparos simples**, assim como depreciação física do imóvel, foram adotadas as Normas em vigência para cálculo do valor do imóvel.

Para adotar este item na avaliação do imóvel, foi aplicado conceito previsto na **Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2011 Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas**, bem como **Norma de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia - IBAPE**.

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação do valor do imóvel.

Neste caso, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - **Foc** para levar em conta a depreciação.

O fator **Foc** é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

**R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **TABELA 1**.

Valor residual **R = 20 = 0,20%**

Padrão = **Médio**

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - $I_c$ - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	

Para determinação do estado de conservação, **QUADRO A**.  
**Referência = d** (Entre regular e necessitando reparos simples).

**QUADRO A**

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

**K** = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na **TABELA 2**.

- Idade do imóvel = **14 anos**.

- Vida referencial (TABELA 1) = **60 anos**

- Idade em % da vida referencial = **R = 60 anos = 20% = 0,2**

- Estado de conservação = **d**

- Na interseção entre linha **14** = "Idade em % da vida referencial" e da coluna **d** do estado de conservação

encontramos coeficiente **K = 0,846**

*[Handwritten signature]*



**TABELA 2**

Estado em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,965	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,866	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218

Substituindo as letras pelos respectivos valores, obteremos:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,846 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,846 \times 0,8$$

$$Foc = 0,20 + 0,6768$$

$$Foc = 0,8768$$

O valor de imóvel depreciado seria então, de:

**Valor do imóvel depreciado = Valor do imóvel x Foc**

**Valor do imóvel depreciado = R\$ 347.455,33/m<sup>2</sup> x 0,8768**

**Valor do imóvel depreciado = R\$ 304.648,83**

## 8 - CONCLUSÃO

Com a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e com aplicação do FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – **Foc** conclui-se de que a avaliação ideal

234  
J

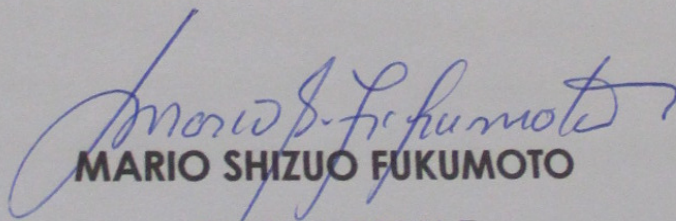
para este imóvel objeto, com arredondamento permissível no máximo de 1%, conforme a norma é de:

**R\$ 305.000,00**  
(TREZENTOS E CINCO MIL REAIS)

### 9 - TERMOS DE ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 18 (dezoito) folhas deste papel computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Santos, 25 de Abril de 2016.

  
**MARIO SHIZUO FUKUMOTO**  
CRECI Nº 50274 F