

235  
J

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

12º OFÍCIO CÍVEL

058

024829

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 GUAÍUBÁ 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

**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. , 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 72.136**, fls. 63.

**2 - IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

**APARTAMENTO Nº 124, LOCALIZADO NO 12º ANDAR OU 13º PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO "PORTAL DO GUAIBÁ RESIDENCE", SITUADO À RUA GUAIBÊ, Nº 196**, composto de sala, terraço, 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 - APRECIÇÕES TÉCNICAS**

O imóvel em questão encontra-se à **Rua Guaibê, nº 196, apartamento Nº 124, 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

*M. B.*

240

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



Foto 03 – Identificação do Condomínio e o número.



241  
J

Foto 04 - Identificação do número do apartamento 124.



Foto 05 - Sala com varanda.



*[Handwritten signature]*

Foto 06 - Cozinha com pia e armário embutido. Torneira e todas as tomadas e os espelhos foram retiradas, deixando as fiações expostas.



Foto 07 - Tanque de lavar roupa da área de serviço.



*[Handwritten signature]*



Foto 08 - Um dos dormitórios em piso frio.  
Ao lado esquerdo da janela com infiltração.



Foto 09 - Outro dormitório em piso frio.



244

Foto 10 - WC social.



Foto 11 - Área de circulação.



245  
8

## 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

046

**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
	Pointa da Praia	Aparecida	Embaré	Boqueirão		Quarto	Suite	Dep. Empreg.	Vaga de Ger.	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	3016-7097
2	X				Rua Caramuru	2		1		63	380.000,00	6.031,75	1.592,00	Meschini Imóveis	3016-7097
3		X			Rua Gualibé	2		1		69	380.000,00	5.507,25	2.148,00	RGL Imóveis	3327-0027
4		X			Rua Januário dos Santos	2		1		65	385.000,00	5.923,08	3.480,00	Paulo Roberto Leardi	3385-8681
5		X			Rua Liberdade	2		1		66	340.000,00	5.151,52	1.806,00	Progresso Imóveis	3321-8009
6		X			Rua Primeiro de Maio	2		1		70	350.000,00	5.000,00	2.407,00	Meschini Imóveis	3016-7097
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	2227-1987
9			X		Rua da Liberdade	2		1		66	340.000,00	5.151,52	1.991,00	BCP Cons. Imob.	3048-2879
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	3016-7097
13			X		Rua Liberdade	2		1		74	365.000,00	4.932,43	1.991,00	Progresso Imóveis	3327-8009
14			X		Rua Oswaldo Cochrane	2		1		65	370.000,00	5.692,31	2.157,00	Cortegiano Imóveis	3302-0815
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	3016-7097
18			X		Av. dr. Washington Luiz	2		1		65	360.000,00	5.538,46	3.822,00	Meschini Imóveis	3016-7097
19			X		Rua Dr. Lincoln Feliciano	2		1		65	340.000,00	5.230,77	5.181,00	Paulo Roberto Leardi	3385-8681
20				X	Rua Torres Homem	2		1		70	360.000,00	5.142,86	2.113,00	Imveta Inteligência Imob.	99647-0000

242

**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 (A)	LOCAL (I.F.)	FATOR LOCAL (L)	PADRÃO CONST.	INTERVALO DE VALOR MÉDIO	FATOR PADRÃO (P)	SOMATÓRIO DE FATORES	UNITÁRIO (R\$/m²)	M-UNITÁRIO	UNITÁRIO MÉDIO
1	375.000,00	67,00	0,90	5.037,31	0,98	0,98	2.421,00	1,21	Médio	1,51	1,00	1,19	6.016,92	6.016,92	6.016,92
2	380.000,00	63,00	0,90	5.428,57	0,91	0,92	1.592,00	0,80	Médio	1,51	1,00	0,72	3.914,46		
3	380.000,00	69,00	0,90	4.956,52	1,00	1,01	2.146,00	1,07	Médio	1,51	1,00	1,09	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	Médio	1,51	1,00	1,70	9.040,09		
5	340.000,00	66,00	0,90	4.636,36	1,06	0,97	1.806,00	0,90	Médio	1,51	1,00	0,87	4.044,02		
6	350.000,00	70,00	0,90	4.500,00	1,10	1,03	2.407,00	1,21	Médio	1,51	1,00	1,23	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	Médio	1,51	1,00	1,04	4.987,05	4.987,05	4.987,05
8	380.000,00	70,00	0,90	4.885,71	1,01	1,03	2.138,00	1,07	Médio	1,51	1,00	1,10	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	Médio	1,51	1,00	0,98	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	Médio	1,51	1,00	0,94	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	Médio	1,51	1,00	0,87	4.337,08	4.337,08	4.337,08
12	375.000,00	65,00	0,90	5.192,31	0,95	0,95	2.062,00	1,03	Médio	1,51	1,00	0,99	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	Médio	1,51	1,00	1,08	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	Médio	1,51	1,00	1,03	5.293,08	5.293,08	5.293,08
15	400.000,00	64,00	0,90	5.625,00	0,88	0,94	2.157,00	1,08	Médio	1,51	1,00	1,02	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	Médio	1,51	1,00	0,94	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	Médio	1,51	1,00	1,06	9.568,38		
18	360.000,00	65,00	0,90	4.984,62	0,99	0,95	3.822,00	1,91	Médio	1,51	1,00	1,07	9.306,72		
19	340.000,00	65,00	0,90	4.707,69	1,05	0,95	5.181,00	2,59	Médio	1,51	1,00	2,95	11.993,37		
20	360.000,00	70,00	0,90	4.628,57	1,07	1,03	2.113,00	1,06	Médio	1,51	1,00	1,08	5.020,29	5.020,29	5.020,29
<b>Avaliando</b>	<b>?</b>	<b>68,19</b>				<b>1,00</b>	<b>1.997,00</b>			<b>1,51</b>	<b>1,00</b>				

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

<b>Variáveis (3)</b>
Área (A)
Local (L)
Padrão (P)

<b>VBDA</b>	
Unitário	Valor de Venda
68,19	<b>347.488,33</b>
Campo de arbitrio ABNT NBR 14663-2:2011 8.2.1.6 ± 19%	
306.537,03	

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

248

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>**.

$$\text{Valor do imóvel} = \text{Valor/m}^2 \times \text{área útil}$$

$$\text{Valor/m}^2 = \text{R\$ } 5.095,40/\text{m}^2$$

$$\text{Área útil} = 68,19 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 5.095,40/\text{m}^2 \times 68,19 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 347.455,33$$

## 7 - DEPRECIACÃO E CONSERVAÇÃO

Pelo fato de ser um imóvel de **14 anos** de construção e com estado de conservação **regular**, 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**.

249

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
		PROLETÁRIO	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			
Let.	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 reparos simples de	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 = **c**
- Na interseção entre linha **14** = "Idade em % da vida referencial" e da coluna **c** do estado de conservação encontramos coeficiente **K = 0,897**



**TABELA 2**  
 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade em % de vida referencial	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987						
4	0,979	0,978	0,968	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
6	0,968	0,965	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
8	0,957	0,954	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
10	0,945	0,942	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
12	0,933	0,930	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
14	0,920	0,917	0,897	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
16	0,907	0,904	0,884	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
18	0,894	0,891	0,871	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
20	0,880	0,877	0,858	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
				0,809	0,721	0,588	0,417	0,218

Substituindo as letras pelos respectivos valores, obteremos:

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

$$Foc = 0,20 + 0,897 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,897 \times 0,8$$

$$Foc = 0,20 + 0,7176$$

$$Foc = 0,9176$$

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 0,9176**

**Valor do imóvel depreciado = R\$ 318.825,01**

## 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

252  
8

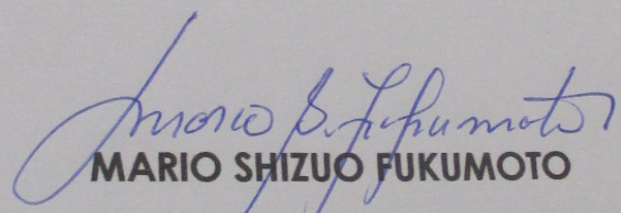
para este imóvel objeto, com arredondamento permissível no máximo de 1%, conforme a norma é de:

**R\$ 320.000,00**  
(TREZENTOS E VINTE 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