

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SANTOS.

PROCESSO N.º 1000317-22.2015.8.26.0562

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA, perito judicial, engenheiro civil, inscrito no CREA / SP sob N.º 060.129.397-1, nomeado nos autos, no **Cumprimento de Sentença** promovida por **Condomínio Edifício Alpha e Delta** em face de **Luiz Carlos Bezerra e outro**, junto a 5.ª Vara Cível desta Comarca, em trâmite neste D. Juízo, vem respeitosamente, à presença de V.Exa., apresentar.

L A U D O
D E
E S C L A R E C I M E N T O

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

Em cumprimento ao R. despacho de fls. 275, passa esse signatário a apresentar os seguintes esclarecimentos:

1- DIVERGÊNCIAS DO RÉU: Às fls. 232/267 dos autos, como segue:

...“A avaliação dos pontos de manutenção e depreciação, divorcia-se do valor de referência no mercado imobiliário, pautado pela volatilidade.”...

...“Na imagem do cômodo-quarto, intitulada “FOTO 07: - Vista da fissura na parede do dormitório 1 do imóvel”, o perito restringe-se a ressaltar e mostrar apenas a fissura na parede, inexistindo apresentação do restante do referido cômodo”...

...“avaliação errônea, a conduzir este Douto Julgador à fundada dúvida acerca do valor consignado, ao bem imóvel em apreço, pelo perito nomeado, neste particular, na primeira avaliação, haja vista os valores de bens imóveis análogos, considerada a mesma região e padrão, no mercado imobiliário, ainda que adicionada a comissão de corretagem, não obstante os imóveis de dimensão inferiores, os quais suplantam o valor concluído por ocasião da avaliação pericial, afora a Planilha de parâmetros desatualizados e distantes da realidade”...

O réu também alegou ter feito diversas pesquisas na região e apresentou 20 anúncios pela Internet. E também alegou que na Planilha anexada pelo expert está defasada.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

- ESCLARECIMENTOS:

Em primazia este Perito utilizou-se das metodologias prescrita em normas vigentes, portanto não foi realizado o achismo proveniente de apenas amostras obtidas em “sites de internet”. Cabe ressaltar que as informações obtidas em sites de anúncio de imóveis são de grande valia, porém utilizada por leigos sem conhecimento técnico pertinente, pode distorcer as informações dos dados de mercado, se não realizado o devido tratamento amostra (se tem elevador, padrão, conservação, localização...). Assim as informações podem levar ao leigo a valores especulativos de venda tanto para baixo como elevados. Logo os anúncios são subjetivos podendo ser tendenciosos, conforme podem ser verificados nas figuras que seguem após descrição do imóvel avaliando (alguns anúncios apresentados não foram encontrados).

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Trata-se de um apartamento contendo no seu interior: sala, cozinha conjugada com área de serviço, escritório, 2 (dois) dormitórios e banheiro social. No interior do apartamento possui piso cerâmico em todos os ambientes, e nas áreas úmidas piso cerâmico e parede com azulejo até o teto. **Imóvel está com degradação na pintura, trecho sem cerâmica na parede da área de serviço, parede do dormitório com fissura longitudinal na tomada, dormitório com manchas de bolor, banheiro com encanamento aparente, degradação laje do banheiro.** O imóvel possui uma área privativa de 62,335m² e área total de 79,391m². Não possui área de lazer e vaga de garagem coletiva (não tem para todos). Localizado em rua com acesso difícil, na **Zona dos Morros**. Imóvel avaliado por este perito em R\$220.000 em Junho/2016.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

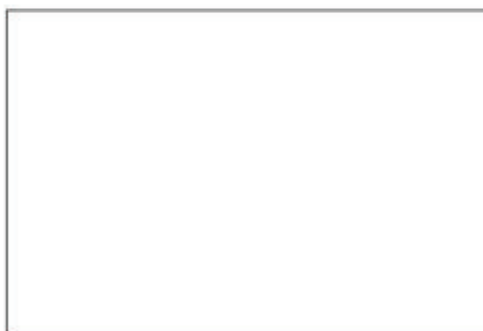
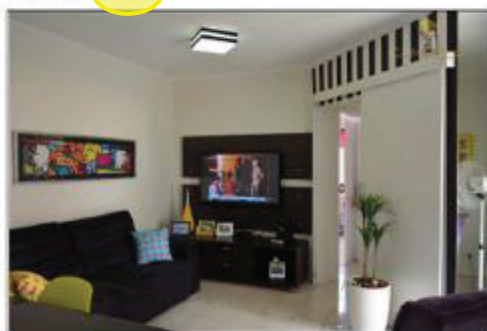
ANÚNCIOS.

Folheto de imóvel

Apartamento - 2 dormitório(s) / 1 vaga coberta - José Menino

José Menino - Santos - SP

ID do imóvel: AP0593



Ficha técnica

Churrasqueira, banheiro para empregada, elevador, interfone, piscina, cozinha, área de serviço, solarium, vista para o mar, lavabo, ar condicionado, 10 andar (es), armário no banheiro, terraço, 90,00 área total, sacada, 2 dormitório(s), 70,00 área útil, armário na cozinha, 2 banheiro(s), 1 vaga(s), portão eletrônico, 1 sala(s), armário no(s) dormitório(s).

Descrição

Apartamento em Santos, bairro do José Menino, sacada, aconchegante de 2 dormitórios , lavabo, armários embutidos, cozinha planejada, área de serviço e banheiro de empregada.

Apartamento todo em piso frio.

01 Vaga !!! Prédio com piscina, churrasqueira , salão de festas e academia!!!

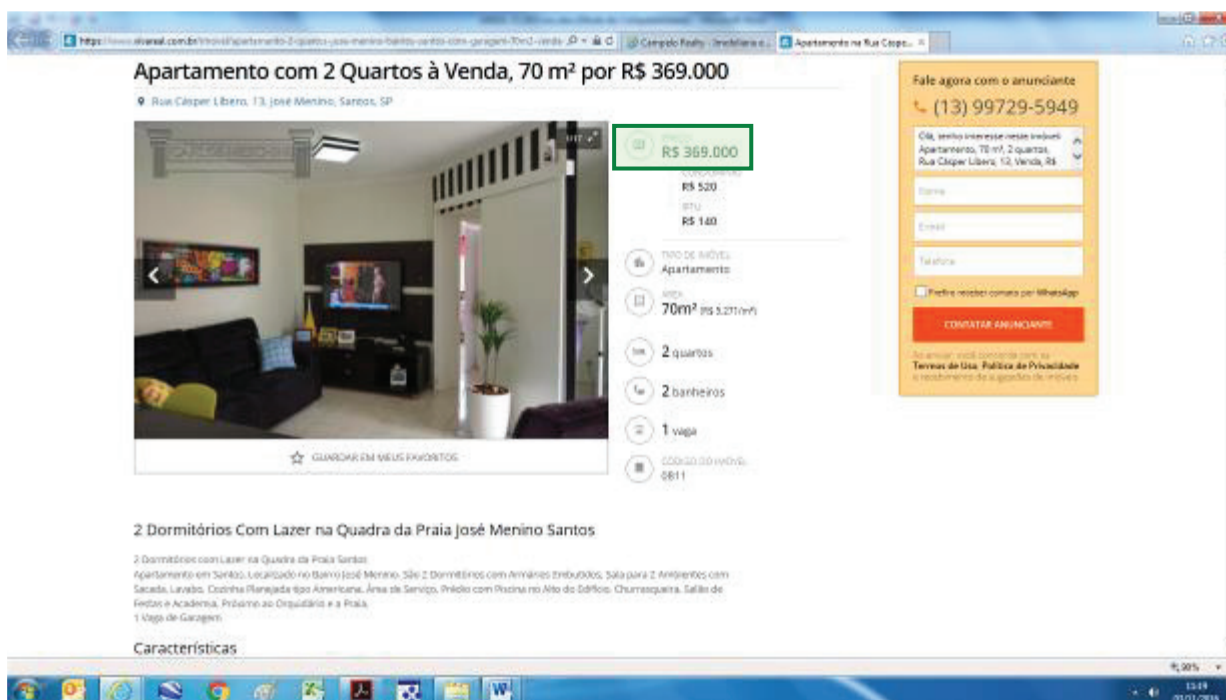
Rua tranquila próximo ao arquiário e na quadra de praia.

Agende sua visita.

Outras Informações

Valor de venda: R\$ 385.000,00

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
 CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



Os dois anúncios apresentados acima são referentes ao mesmo imóvel, sendo que o primeiro anúncio está no site da imobiliária “Campelo Realty” e o segundo no site da “Viva Real” anunciado pela Corretora Giovana Lolli. Não há dúvidas que são o mesmo imóvel por apresentarem a mesma foto da sala, no entanto um está ofertando por R\$385.000 e outro por R\$369.000. Cabe destacar que o imóvel possui área útil de 70m², tem vaga de garagem e o prédio contém piscina, salão de festas e churrasqueira. Além do apartamento estar em ótimas condições e reformado, também tem boa localização na quadra da praia, na Rua Frederico Ozanam, nº23 – Edifício Cauê.

O seguinte anúncio está como bairro Campo Grande, com área útil de 73m², dois quartos sendo um suíte, reformado e bom estado de conservação; além de possuir salão de festas e vaga demarcada.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA



CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

Folheto de Imóvel

Apartamento - 2 dormitório(s) / 1 suite(s) / 1 vaga coberta - Campo Grande

Campo Grande - Santos - SP

ID do imóvel: **AP0432**

Ficha técnica

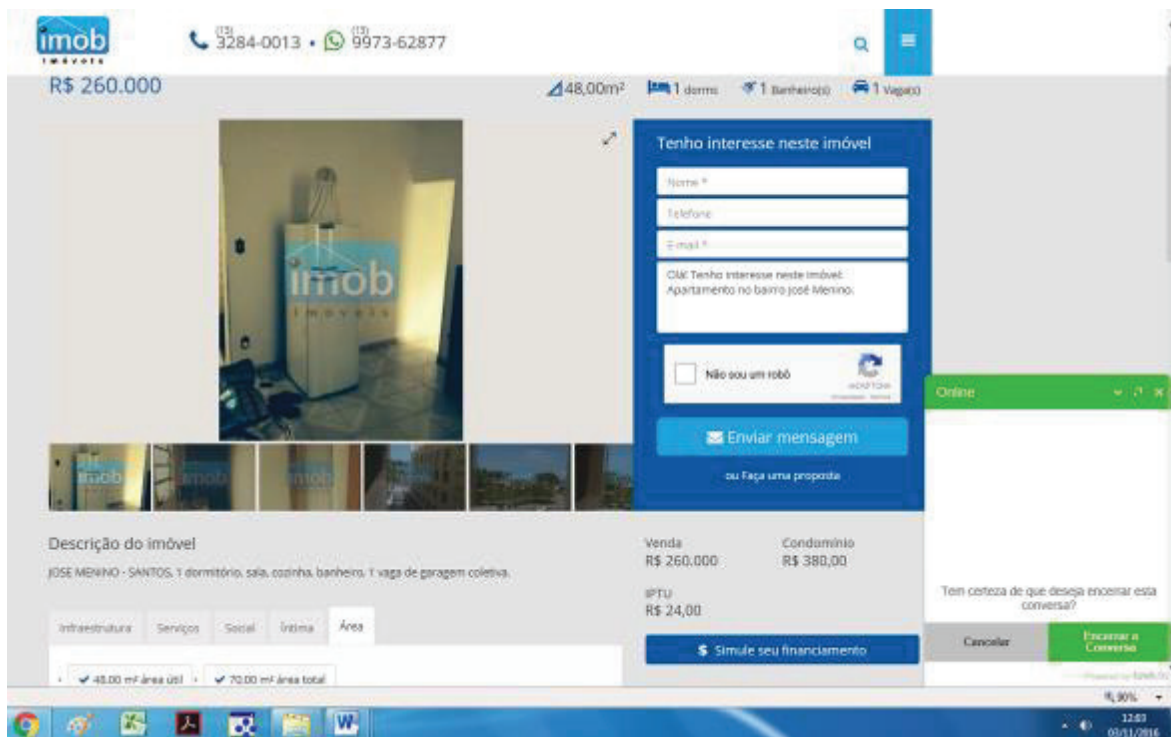
Banheiro para empregada, cozinha, área de serviço, 8 andar(es), 2 dormitório(s), **75,00 área útil**, **1 suite(s)**, 2 banheiro(s), 1 vaga(s), portão eletrônico, 1 sala(s).

Descrição

Apartamento em Santos, bairro do Campo Grande, **tudo em piso frio, suite, box blindado, banheiro social, cozinha planejada, ar condicionado e ventiladores em todos os ambientes, as, vaga demarcada**, **Prédio com elevador e salão de festas!!** Aceita Financiamento!!! Agente uma visita!!!

Outras Informações

valor de venda: R\$ 375.000,00



imob
R\$ 260.000

48,00m² | 1 dorms | 1 Banheiro(s) | 1 Vaga(s)

Tenho interesse neste imóvel

Nome *
Telefone *
E-mail *

Olá! Tenho interesse neste imóvel: Apartamento no bairro José Merino.

Não sou um robô

Enviar mensagem

ou Faça uma proposta

Descrição do imóvel

JOSÉ MERINO - SANTOS, 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro, 1 vaga de garagem coletiva.

Venda: R\$ 260.000 | Condomínio: R\$ 380,00
IPTU: R\$ 24,00

48,00 m² área útil | 70,00 m² área total

Simule seu financiamento

Tem certeza de que deseja encerrar esta conversa?

Cancelar | **Encerrar a Conversa**

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

Já o anúncio apresentado acima, o imóvel possui área menor do imóvel da presente lide, com área útil de 48m² e 70m² de área total, com um quarto e todo original. No entanto está localizado na avenida da praia, Avenida Presidente Wilson, nº165.

O anúncio a seguir refere-se a um apartamento com vista a praia (vide janela da sala), com área útil de 64,00m², uma suíte, com vaga na garagem, todo reformado, no valor de R\$260.000. E o outro de um imóvel de área útil de 90m² e área total de 100m², com dois dormitórios e dependências de empregada completa, a poucos passos da praia no prédio localizado na Rua Cásper Libero, 25.

imob
3284-0013 • 9973-62877

Apartamento residencial à venda, José Menino, Santos - AP3104. **AP3104**

Venda
R\$ 260.000

64,00m² | 1 dormit. | 1 Banheiro | 1 Vaga(s)

Tenho interesse neste imóvel

Nome *

Telefone

E-mail *

Olá, Tenho interesse neste imóvel:
Apartamento no bairro José Menino.

Não sou um robô

Enviar mensagem

ou Faça uma proposta

Online

Descrição do imóvel

1 dormit. com suíte, cozinha americana, área de lazer com academia, máquina para lavar e tanque.

Tudo reformado, porta eletrônica e fechadura digital, piso frio, janela anti ruído, porta do banheiro e do área de serviço de vidro jateado, porta do quarto cerâmica.

Edifício com 4 elevadores, 2 social e 2 serviços. **Vaga na garagem**

Venda
R\$ 260.000

Condomínio
R\$ 339,50

IPTU
R\$ 108,88

Simule seu financiamento

11:59
03/11/2016

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

imob 3284-0013 • 9973-62877

Apartamento residencial à venda, José Menino, Santos, AP3370

Venda **R\$ 320.000**

90,00m² • 2 dormitórios • 2 Banheiros

Tenho interesse neste imóvel

Nome *

Telefone *

E-mail *

Já tenho interesse neste imóvel: Apartamento no bairro José Menino

Não sou um robô

Enviar mensagem

ou Faça uma proposta

Descrição do imóvel

José Menino - À poucos passos de Praia - 90m² - 02 dormitórios, Sala 02 ambientes, Cozinha, Banheiro, Área de Serviço, Dependência de Emprego completa (serviço para auxiliar), Cômodos amplos, arejados e bem iluminados. Portaria 24 horas. Sem garagem.

Venda R\$ 320.000 Condomínio R\$ 580,00

IPTU R\$ 54,00

Simule seu financiamento

90,00 m² Área útil 100,00 m² Área total

12:15 03/11/2016

imob 3284-0013 • 9973-62877

Apartamento residencial à venda, José Menino, Santos, AP3321

Venda **R\$ 260.000**

54,04m² • 1 dormitório • 1 Banheiro • 1 Vaga

Tenho interesse neste imóvel

Nome *

Telefone *

E-mail *

Já tenho interesse neste imóvel: Apartamento no bairro José Menino

Não sou um robô

Enviar mensagem

ou Faça uma proposta

Descrição do imóvel

José Menino - Famosa vista mar - À poucos passos da praia - Anexo 01 dormitório com suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Garagem coletiva com mandataria 24 horas. Cômodos arejados e bem iluminados. Localização privilegiada, próximo à praia, ao Shopping e a vários tipos de comércio.

Venda R\$ 260.000 Condomínio R\$ 497,00

IPTU R\$ 321,00

Simule seu financiamento

54,04 m² Área útil 07,40 m² Área total

12:27 03/11/2016

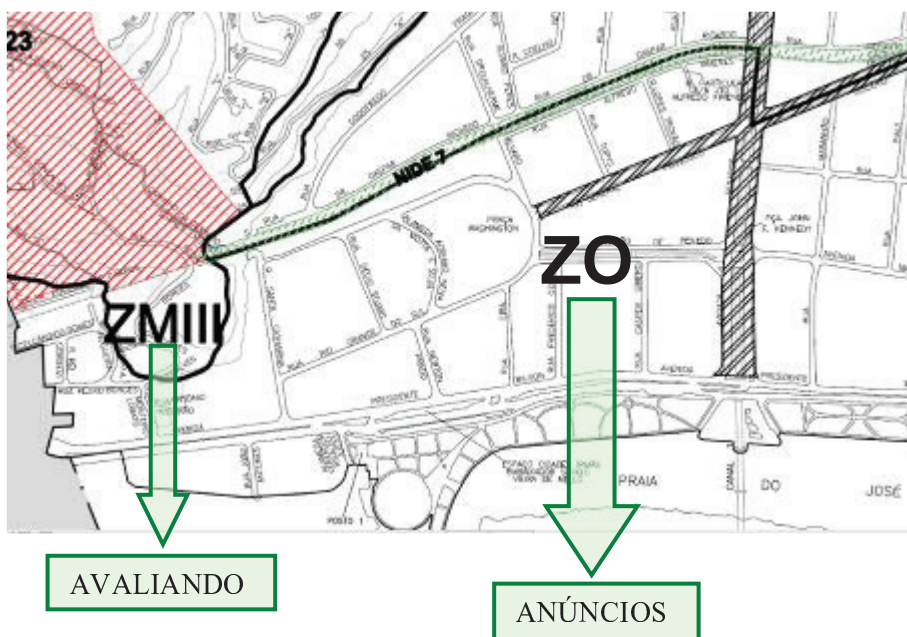
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERA LUCIA FERREIRA, liberado nos autos em 04/11/2016 às 14:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000317-22.2015.8.26.0562 e código DFF39B.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

O anúncio apresentado refere-se a um apartamento com vista a praia, com área útil de 54,04m² e área total de 67,49m², dormitório com sacada, garagem coletiva, original e boa conservação, no valor de R\$260.000. Imóvel localizado na Rua Frederico Ozanam, nº5.

Todos os anúncios apresentados até o presente momento são de imóveis situados na Zona da Orla, com vista ao mar ou não, distâncias próximas ao mar; diferente do imóvel avaliando que está localizado na Zona dos Morros, conforme zoneamento apresentado a seguir:



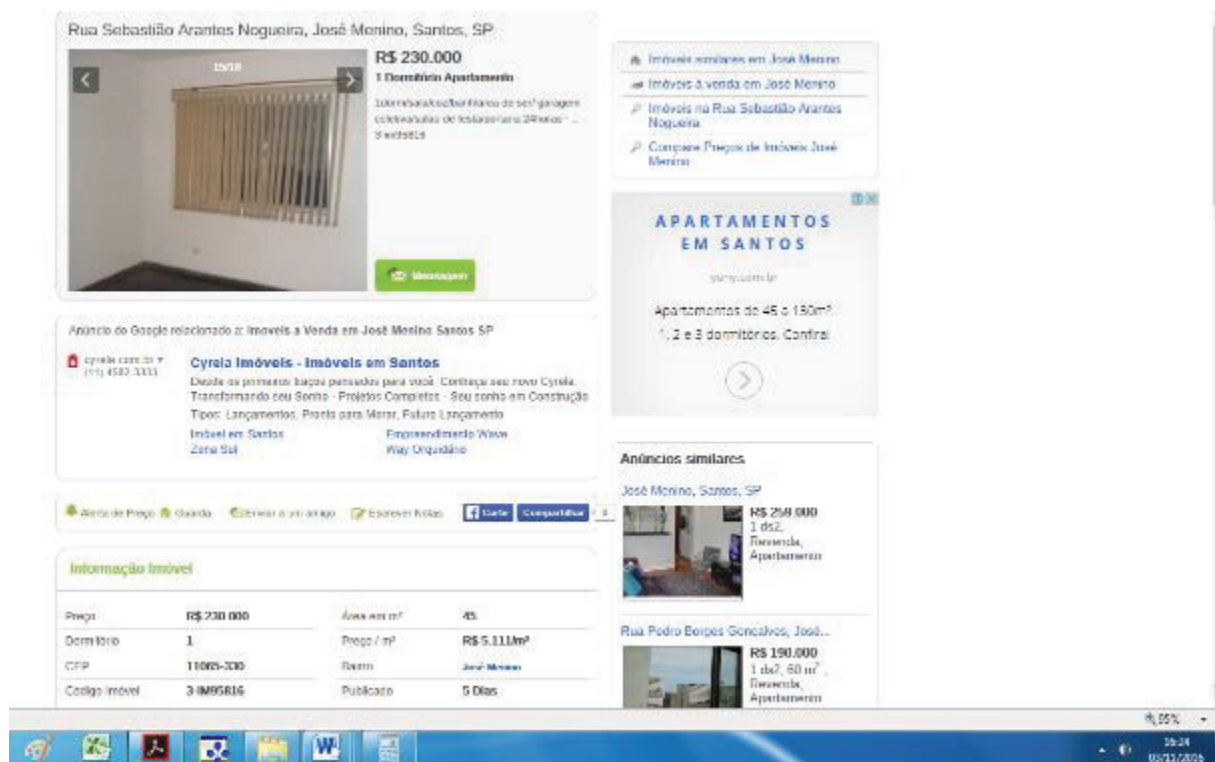
Já o seguinte imóvel não pode ser utilizado por não possuir elevador, conforme foto do prédio com 2 (dois) pavimentos tipo.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
 CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

The screenshot displays the 'agenteimóvel' website interface. At the top, there is a navigation menu with options: 'Lançamentos', 'Venda', 'Aluguel', 'Notícias', 'Tendências', 'Entrar', and 'Cadastre-se'. Below the header, a breadcrumb trail indicates the current location: 'Imóveis à Venda em > Apartamentos Santos > > Apartamentos José Menino'. The main content area features a prominent listing for 'Rua Monteiro Lobato, José Menino, Santos, SP'. This listing includes a photograph of a modern apartment building, the price 'R\$ 214.900', and the title '1 Dormitório Apartamento'. The description highlights it as a 'Grande Oportunidade!' in a 'Quadra da Praia Oportunidade' area, mentioning features like a fully furnished unit, air conditioning, ceiling fan, refrigerator, microwave, and washing machine. To the right of the main listing, there are several smaller promotional boxes: 'Imóveis similares em José Menino', 'Imóveis à venda em José Menino', 'Imóveis na Rua Monteiro Lobato', 'Compare Preços de Imóveis José Menino', 'Venda + Rápido Seu Imóvel' with an 'App Imóvel' download button, and 'Anúncios similares' for 'Rua Sebastião Avantes Nogueira, Jos.' with a price of 'R\$ 230.000' and '1 ds², 45 m²'. At the bottom of the listing, there are social sharing options like 'Alerta de Preço', 'Guarde', 'Enviar a um amigo', 'Escrever Notas', 'Curte', and 'Compartilhar'.

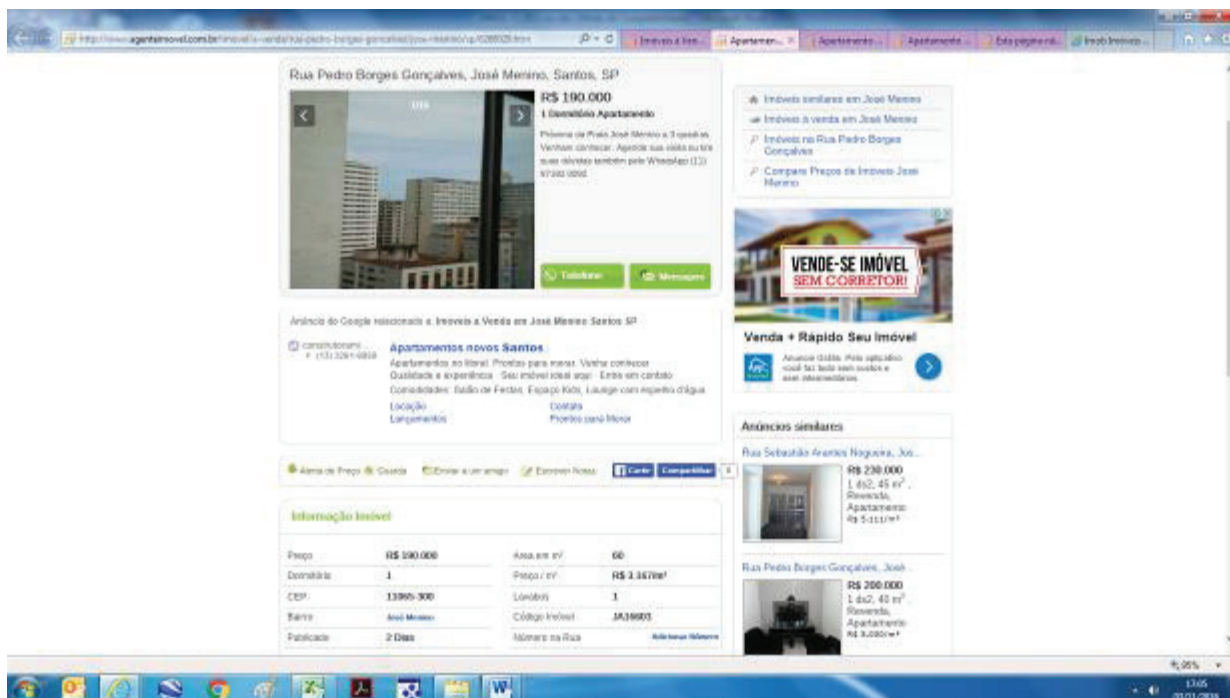
Logo, V.Exa. as alegações que o Réu se refere são de imóveis que não possuem qualquer semelhança ao imóvel avaliando, portanto não deve prevalecer as alegações da Ré.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
 CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



Este é o único anúncio que refere-se a um imóvel localizado coincidentemente no mesmo empreendimento do imóvel da presente lide, com área útil de 45m², todo original. No entanto, ao fazer uma busca no mesmo site com o mesmo endereço, foram encontrados outros imóveis semelhantes com valores inferiores os quais não foram apresentados pelo réu:

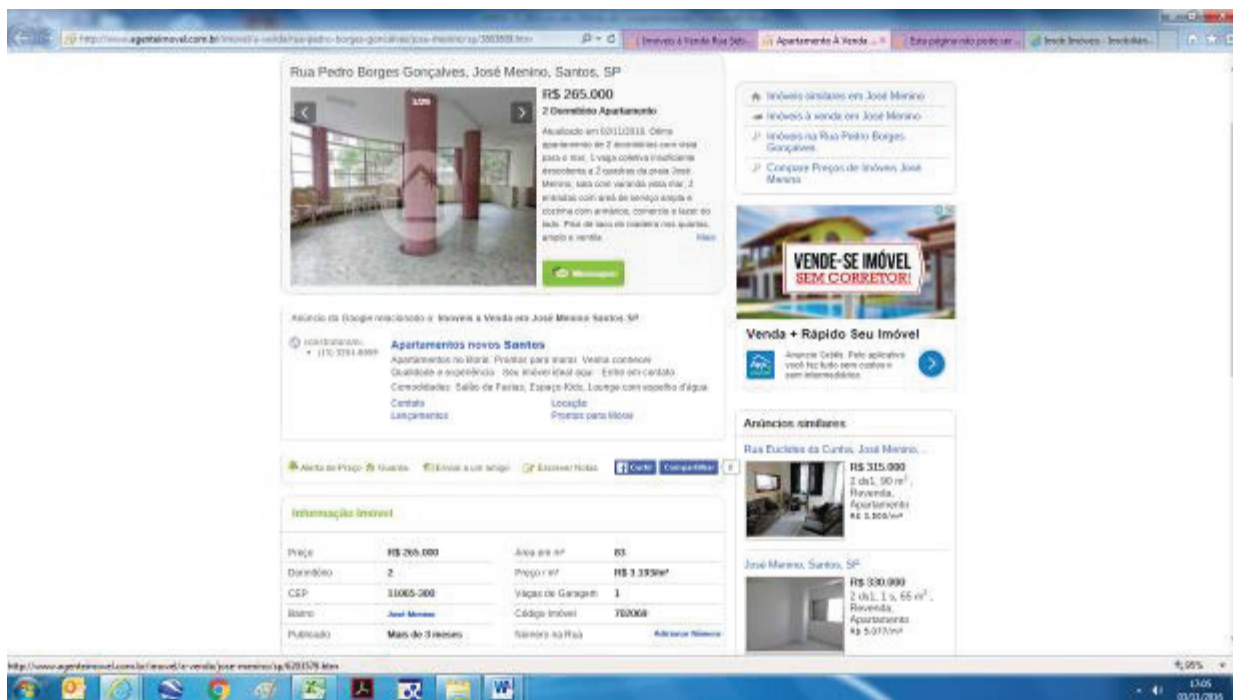
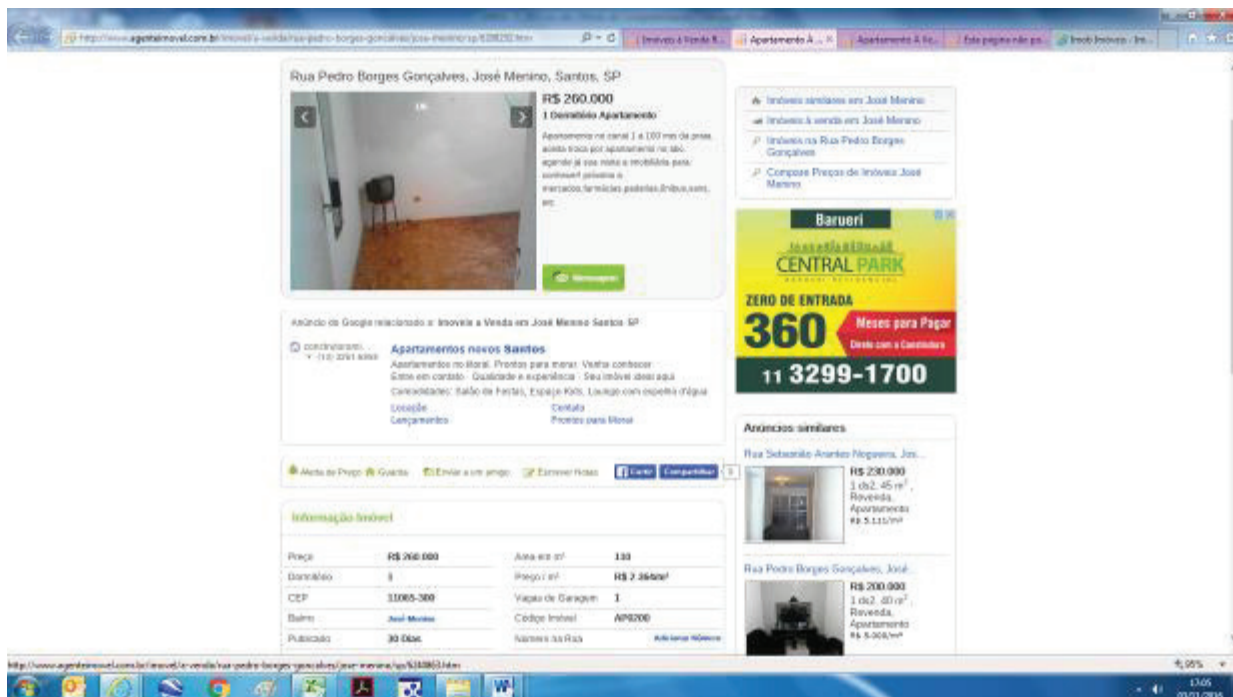
GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
 CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERA LUCIA FERREIRA, liberado nos autos em 04/11/2016 às 14:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000317-22.2015.8.26.0562 e código DFF39B.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERA LUCIA FERREIRA, liberado nos autos em 04/11/2016 às 14:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000317-22.2015.8.26.0562 e código DFF39B.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

Para frisar, realizaremos uma situação hipotética para calcular o valor do imóvel conforme informações dos anúncios do réu. Se calcular o valor unitário médio dos imóveis apresentados fica em torno de R\$4.966,53/m² e descontando os 10% do valor ofertado, R\$4.469,87/m². Será considerado que os imóveis encontram-se em mesma situação do imóvel avaliando, com a mesma localização, vista e conservação do imóvel, entre outros. Calculando esse valor pelo avaliando encontrará o valor de R\$278.607,30 (R\$4.469,87/m² x 62,33m²). Ou seja, mesmo se considerar que os imóveis sejam parecidos e comparados **sem tratamento**, o valor ficaria aproximadamente de R\$280.000,00.

Agora se fizer a mesma situação hipotética com os imóveis encontrados no mesmo site que o réu (“agente imóvel”) com o endereço próximo do imóvel avaliando, a média unitária fica em torno de R\$3.170,77/m² e descontando os 10% do valor ofertado, R\$2.853,69/m². Sem descontar os 10% de valor de oferta, o valor multiplicado pela área útil de 62,33m² é de R\$177.870,68. Ou seja, considerando os anúncios de imóveis mais semelhantes ao avaliando **sem tratamento**, o valor aproximado é de R\$178.000,00.

Portanto pode-se observar que o valor encontrado por este Perito de R\$220.000,00 não está fora dos imóveis ofertados no mesmo bairro conforme alega o Réu, sem razão para a Impugnação.

Outra controversa, V.Ex^a nas alegações do Réu, que tem o direito de impetrar seus argumentos subjetivos, infundados e sem respaldo técnico e, se quer com embasamento normatizado a aduzir valores irrealis do imóvel em tela.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

No entanto, conforme já citado no laudo principal, mais precisamente na 3ª PARTE - AVALIAÇÃO, às fls. 213/219, este Perito desenvolveu os cálculos para aferir o real valor de mercado do imóvel em questão, ou seja, o trabalho realizado por este Perito encontra-se por completo fundamentações técnica as prescrições normativas de avaliações de bens imóveis. Em suma:

- “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” NBR – 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos” NBR – 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- “Normas para Avaliação de Imóveis” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- “Direito sobre Imóveis - IVS230”, do IVSC - Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

E, o comportamento do valor de mercado do imóvel foi estudado em relação às seguintes variáveis:

- a) **Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área total coberta de cada elemento.*
- b) **PADRÃO DEPRECIADO (Pdp):** Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas.*

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

c) **Elevador:** Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:

0 - Sem Elevador; 1 - Com Elevador;

d) **ANO:** Variável temporal que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: 1=2011, 2=2012, 3=2013, 4=2014, 5=2015/2016.

e) **Índice Fiscal (IF):** Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$/m².

Em destaque a variável de padrão depreciado conforme padrão, idade, obsolescência e estado de conservação, portanto a conservação é um dos fatores determinantes a serem considerados na avaliação do imóvel. A variável temporal Ano, justifica o porquê o réu alegou que há pesquisas na tabela apresentada às fls.220/223 com imóveis já vendidos há 2 (dois) anos, já que há pesquisas de 2011 a 2016. Por final, e não menos importante, a variável Índice Fiscal o qual varia conforme a localização do imóvel.

Aprofundando a variável Índice Fiscal, o índice do imóvel avaliado conforme Planta Genérica de Valores é R\$975,00/m². E os Índices de alguns anúncios com o endereço são: Rua Frederico Ozanan de R\$1.435,00/m², Av Presidente Wilson, nº165 de R\$1.732/m², Rua Cásper Libero de R\$1.435,00/m².

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

Portanto, há uma grande diferença dos imóveis anunciados apresentados e do imóvel avaliando.

O que concerne na apresentação de vícios dos cômodos sem apresentar o referido aposento, pede-se ao réu retornar às fls. 208 a qual a foto 06 possui a vista do dormitório 1 referido na foto 07.

Ratificamos que o valor de mercado correspondente ao imóvel descrito situado à Rua Sebastião Arantes Nogueira, 12 – apto 47 – Bairro José Menino – Santos/SP, é de:

R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- Junho/2016.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerrando este perito o presente laudo de 17 (dezessete) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito

Santos, 7 de novembro de 2016.



GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA n.º 060.129.397-1