



1 - OBJETIVO

Consoante R. Despacho Saneador de fls. 233/235, foi este signatário nomeado pelo MM. Juízo para a apuração da extensão dos danos relacionados pelos autores, **sobretudo no tocante ao valor locativo das unidades autônomas do "Conjunto Trabulsi" prometidas e não entregues pela Ré.**

2 - PROCEDIMENTO

Ciente da função atribuída por V.Ex.^a, este vistoriador, após análise do conteúdo do presente processo e das argumentações das partes na demanda, pôde extrair da prova documental, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à perícia de engenharia.

A complementação das diligências deu-se a partir de acurada vistoria no empreendimento da Ré, com ênfase na observação do estágio construtivo dos blocos "A", "B" e "C" do "Conjunto Trabulsi", de respectivas características construtivas gerais e de acabamento e, por fim, mediante realização de pesquisa imobiliária local, relativa ao comportamento de preços de mercado atinentes a valores de venda e de locação praticados neste empreendimento.

Com os dados necessários ao esclarecimento da presente lide, procedeu o signatário ao estudo do assunto, iniciando seu trabalho no item seguinte – Parecer Técnico Específico – para, posteriormente, atender os quesitos formulados nas fls. 252/253.



Os autores indicaram para assistência técnica o engenheiro João Paulo dos Santos Peralta, quem acompanhou este vistoriador em todo curso dos trabalhos.

A Ré não formulou quesitos nem indicou assistente técnico.

3 - PARECER TÉCNICO ESPECÍFICO

3.1 - OBJETO DO ESTUDO

O empreendimento denominado “**Conjunto Trabulsi**”, formado de 03 (três) blocos pluri – habitacionais designados “**A**”, “**B**” e “**C**” localizado na confluência das vias: Avenida Pres. Castelo Branco, Avenida São Paulo e Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, no Jardim Guinle, cidade de Praia Grande.

Referidos blocos foram assim denominados:

- **Bloco A: Edifício Ibiza**, n.º 42 da Avenida São Paulo
- **Bloco B: Edifício Valencia**, n.º 1.866 da Avenida Pres. Castelo Branco.
- **Bloco C: Edifício Málaga**, n.º 51 da Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira.



No "Conjunto Trabulsi", distribuídos nos 03 (três) blocos contíguos foram previstos: **subsolo único** com garagem coletiva para 250 (duzentos e cinquenta) autos e **pavimento térreo integrado** com 53 (cinquenta e três) unidades autônomas, pavimento de cobertura com 06 (seis) unidades autônomas e ático.

O Edifício "Ibiza" – Bloco A foi previsto com pavimento térreo com 05 (cinco) lojas, 13 (treze) pavimentos-tipo contendo cada 13 (treze) unidades autônomas, pavimento de cobertura com 06 (seis) unidades autônomas e ático.

O Edifício "Valencia" – Bloco B foi previsto com pavimento térreo, 13 (treze) pavimentos-tipo contendo cada 14 (catorze) unidades autônomas, pavimento de cobertura com 07 (sete) unidades autônomas e ático.

O Edifício "Málaga"- Bloco C foi previsto com pavimento térreo com 06 (seis) lojas, 13 (treze) pavimentos-tipo contendo cada 17 (dezesete) unidades autônomas, pavimento de cobertura com 08 (oito) unidades autônomas e ático.

Referido empreendimento abrange **área de terreno** que totaliza **4.508,00 m²**.

3.2 - PARTE CABIDA AOS AUTORES

De acordo com o estabelecido no contrato firmado entre as partes ora litigantes, tornado escritura pública nos termos dos documentos de fls. 06/21 destes autos, **coube aos autores o representativo de 12% (doze por cento) da área total construída do empreendimento**, o que, em unidades autônomas correspondeu a **74 (setenta e quatro) apartamentos** assim distribuídos:



- Edifício "Ibiza"- Bloco A

• 5º e 6º pavimentos-tipo totalizando 26 (vinte e seis) unidades autônomas.

- Edifício "Valencia" – Bloco B

• 5º pavimento-tipo totalizando 14 (catorze) unidades autônomas.

- Edifício "Málaga" – Bloco C

• 4º e 5º pavimentos-tipo totalizando 34 (trinta e quatro) unidades autônomas

Assim, quanto à designação destas unidades autônomas integrantes dos blocos "A", "B" e "C", resultou:

- Edifício "Ibiza" – Bloco A

• apartamentos n.ºs 511 a 523.

• apartamentos n.ºs 611 a 623.

- Edifício "Valencia" – Bloco B

• apartamentos n.ºs 511 a 524.



- Edifício "Málaga" – Bloco C

- apartamentos n.ºs 411 a 427.
- apartamentos n.ºs 511 a 527.

No tocante ao "quadro de áreas" desta distribuição, resultou para cada unidade autônoma:

- Edifício "Ibiza" – Bloco A

- aptos. n.ºs 511, 512, 611, 612: área útil de 42,18 m², área comum de 27,299 m², área total de 69,479 m² e fração ideal de 0,177356% do todo.
- aptos. n.ºs 513, 514, 522, 523, 613, 614, 622, 623: área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total de 62,017 m² e fração ideal de 0,158310% do todo.
- aptos. n.ºs 515, 516, 517, 519, 520, 521, 615, 616, 617, 619, 620, 621: área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total de 62,017 m² e fração ideal de 0,158310% do todo.
- aptos n.ºs 518, 618: área útil de 43,34 m², área comum de 28,050 m², área total de 71,390 m² e fração ideal de 0,182234% do todo.



- Edifício "Valencia" – Bloco B

- aptos. n.ºs 511, 512: área útil de 41,86 m², área comum de 27,092 m², área total de 95,422 m² e fração ideal de 0,243581 % do todo.
- aptos. n.ºs 513, 514, 522, 523, 524: área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total de 62,017 m² e fração ideal de 0,158310% do todo.
- aptos. n.ºs 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521: área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total de 62,017 m² e fração ideal de 0,158310 % do todo.

- Edifício "Málaga" – Bloco C

- aptos. n.ºs 411, 511: área útil de 57,93 m², área comum de 37,492 m², área total de 95,422 m² e fração ideal de 0,243581% do todo.
- aptos. n.ºs 412, 413, 414, 415, 425, 426, 427, 512, 513, 514, 515, 525, 526, 527: área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total de 62,017 m² e fração ideal de 0,158310% do todo.
- aptos. n.ºs 416, 417, 418, 419, 421, 422, 423, 424, 516, 517, 518, 519, 521, 522, 523, 524: área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total de 62,017 m² e fração ideal de 0,158310 % do todo.
- aptos. n.ºs 420, 520: área útil de 42,26 m², área comum de 27,355 m², área total de 69,615 m² e fração ideal de 0,177692% do todo.



3.3 - ESTÁGIO CONSTRUTIVO

As fotos n.ºs 1 e 2 seguintes, obtidas por este perito judicial por ocasião da vistoria local em data de 07.07.2000, retratam a visão global do estágio construtivo verificado no "Conjunto Trabulsi", o empreendimento da Requerida.

Deste modo, pôde-se constatar, com relação às etapas gerais de execução, estágios de construção diferenciados dos edifícios integrantes do presente estudo.

Assim, tem-se:

- Edifício "Ibiza" – Bloco a:

- estrutura parcial até os 2º e 3º pavimentos-tipo, sem elevação de painéis de alvenaria.

- Edifício "Valencia" – Bloco B:

- estrutura completa, com serviços complementares no pavimento de cobertura.
- alvenaria elevada.
- instalações elétricas e hidráulicas executadas em parte, relativas à instalação de conduítes e tubulações gerais.
- contra – marcos de janelas
- revestimento base na fachada frontal e quinta parte da fachada lateral direita.



313
2709
CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

9

- Edifício "Málaga"- Bloco C:

• todo executado.

Vide fotos seguintes:



FOTO Nº 01

- VISTA DO EMPREENDIMENTO DA RÉ E RESPECTIVOS ESTÁGIOS CONSTRUTIVOS CONSTATADOS NESTA VISTORIA, RELATIVOS AOS EDIFÍCIOS "IBIZA" E "VALÊNCIA".



FOTO Nº 02

- COMPLEMENTO DA EXPOSIÇÃO ANTERIOR MOSTRANDO O EDIFÍCIO
"VALÊNCIA" E RESPECTIVO ESTÁGIO CONSTRUTIVO E O EDIFÍCIO
"MÁLAGA" JÁ CONCLUÍDO, COM FUNCIONAMENTO PLENO,
NORMAL E HABITADO.



3.4 - EDIFÍCIO "MÁLAGA" - BLOCO C: UNIDADES AUTÔNOMAS

Integram o presente estudo os apartamentos do Edifício "Málaga", situados n.ºs 4º e 5º pavimentos-tipo do prédio, totalizando 34 (trinta e quatro) unidades autônomas.

Os apartamentos de finais 12 a 19 e 21 a 27 de ambos os andares, são similares, compostos de sala, 01 (um) dormitório, hall, banheiro, cozinha e área de serviço.

Os apartamentos de final 11 de ambos os andares, são similares, compostos de hall de entrada, sala c/ terraço, 01 (um) dormitório, hall, banheiro, cozinha, área de serviço e w.c..

Os apartamentos de final 20 de ambos os andares, são similares, compostos de sala c/terraço, 01 (um) dormitório, hall, banheiro, cozinha e área de serviço.

3.5 - EDIFÍCIO "MÁLAGA" - BLOCO C: ACABAMENTOS

Referido edifício, único dos 03 (três) blocos, efetivamente concluído, possui os seguintes acabamentos:

- padrão construtivo (do prédio):
 - fachadas revestidas com pastilhado fosco e barra decorativa
 - hall de entrada externa e recuos com material cerâmico
 - hall social com piso de pedra ardósia e paredes revestidas e pintadas a latex p.v.a. acetinado.
 - halls de distribuição/escadaria com piso de granilite filetado, paredes revestidas e com pintura a latex p.v.a. acetinado.
- padrão construtivo (dos apartamentos):
 - pisos: granilite filetado
 - paredes: c/pintura a latex sobre massa corrida;
c/revestimento de azulejos até o teto.
 - forros: laje com revestimento convencional.
 - esquadrias: de alumínio, de correr, tipo veneziana e tipo basculante.
 - instalações elétricas/hidráulicas: de padrão médio, com aparelhos sanitários na cor branca.
- estado de conservação: tratando-se de construção recente, o estado de conservação geral pode ser considerado bom.



313
2749
CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

13

- vide fotos seguintes:



FOTO Nº 03

- SALA: PADRÃO CONSTRUTIVO GERAL DAS UNIDADES
AUTÔNOMAS COMPONENTES DO PRESENTE ESTUDO.



FOTO Nº 04

- PADRÃO CONSTRUTIVO INTERNO VERIFICADO NAS ÁREAS MOLHÁVEIS DOS APARTAMENTOS EM ESTUDO.



2969.2
313

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

15



FOTO Nº 05

- COMPLEMENTO DAS FOTOS ANTERIORES.



3.6 - VALOR LOCATIVO

O cálculo do valor locativo das unidades autônomas do "Conjunto Trabulsi" cabidos aos autores nos termos da presente Ação, será estimado de acordo com a aplicação da metodologia avaliatória vigente própria das Normas Técnicas, através da análise comparativa do comportamento de preços de mercado, relativo a valores de venda e de locação praticados neste empreendimento, de modo particular, no próprio Edifício "Málaga" – Bloco C, já totalmente executado, em curso de ocupação habitacional normal.

Deste modo, o resultado a ser obtido, será fruto da comparação direta de aluguéis de unidades autônomas integrantes deste edifício, em concurso da aplicação do "Método da Renda", tendo por base, também, a comparação direta com as unidades autônomas integrantes em oferta para venda.

Assim, o universo amostral colhido, neste aspecto, revelou-se de grande representatividade, posto que, integrante do Edifício "Málaga", guarda expressiva relação comparativa com as unidades avaliadas, permitindo o emprego do "Método Comparativo Direto" no formato simplificado.



Em razão desse universo amostral hábil ao cotejo, localizar-se, todo ele, no mesmo edifício das unidades em pauta e, ainda, devido ao grau de similaridade perfeito no que tange às características gerais destas unidades autônomas, tanto construtivas como de acabamento, não haverá necessidade da aplicação da homogeneização completa dos dados, ou seja, o *valor unitário de venda* (V_{ur}) bem como, o *valor unitário de locação* (V_{uloc}) serão estimados, sem que haja a aplicação direta de fatores incidentes, tais como os de área construída ponderada, padrão construtivo, idade aparente e outros de uniformização final.

Destarte, no caso versado, tanto a situação paradigma quanto aquelas representativas do universo amostral são, entre si, semelhantes, de modo a afastar a aplicação das expressões preconizadas nas Normas Avaliatórias vigentes para tal mister.

No caso presente, a variante existente diz respeito à aplicação de um deságio de 10% (dez por cento), buscando compensar eventuais superestimativas de valor atribuídas, de modo corrente pelos ofertantes.



3.6.1 - VALOR UNITÁRIO DA LOCAÇÃO
DETERMINADO PELO MÉTODO
COMPARATIVO DIRETO: LOCAÇÕES

Discorrida a metodologia avaliatória acima, tem-se que a pesquisa efetuada pelo signatário resultou nos seguintes dados de comparação, próprios do Edifício "Málaga" -bloco C do "Conjunto Trablusi" já entregue:

- Edifício "Málaga - Bloco C -
(Valores locativos)

1º) Apartamento n.º 419

Valor locativo = R\$ 500,00/mes

$A_c = 62,017 \text{ m}^2$

Alugado

Obs.: . inclusos no valor acima o condomínio mensal e IPTU, de respectivos valores médios de R\$ 110,00 e R\$ 60,00, a descontar.

. fonte: zeladoria Edifício "Málaga".

$V_{uloc} = R\$ 330,00/62,017 \text{ m}^2$

$V_{uloc} = R\$ 5,32/\text{m}^2$



2º) Apartamento n.º 527

Valor locativo = R\$ 250,00/mes

$$A_c = 62,017 \text{ m}^2$$

Alugado

Obs.: • fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{Uloc} = R\$ 250,00 // 62,017 \text{ m}^2$$

$$V_{Uloc} = R\$ 4,03/\text{m}^2$$

3º) Apartamento n.º 818

Valor locativo = R\$ 250,00/mes

$$A_c = 62,017 \text{ m}^2$$

Alugado

Obs.: • fonte: Imobiliária Novo Horizonte - Tel.: 473-3668,c/ Luiz

$$V_{Uloc} = R\$ 250,00/62,017 \text{ m}^2$$

$$V_{Uloc} = R\$ 4,03/\text{m}^2$$

4º) apartamento n.º 826

Valor locativo = R\$ 400,00/mes

$$A_c = 62,017 \text{ m}^2$$

Alugado



Obs.: incluso no valor acima o condomínio mensal e IPTU, de respectivos valores médios de R\$ 110,00 e R\$ 60,00, a descontar.

Fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{uloc} = R\$ 230,00/62,017 \text{ m}^2$$

$$V_{uloc} = R\$ 3,71/\text{m}^2$$

5º) Apartamento n.º 1.214

Valor locativo = R\$ 250,00/mes

$$A_C = 62,017 \text{ m}^2$$

Oferta

Obs.: • Fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{Uloc} = R\$ 250,00/62,017 \text{ m}^2 \times 0,9$$

$$V_{uloc} = R\$ 3,63/\text{m}^2$$

6º) Apartamento n.º 1.215

Valor locativo = R\$ 250,00/mes

$$A_C = 62,017 \text{ m}^2$$

Oferta

Obs.: • Fonte: zeladoria Edifício "Málaga"



$$V_{Uloc} = R\$ 250,00/62,017 \text{ m}^2 \times 0,9$$

$$V_{Uloc} = R\$ 3,63/m^2$$

7º) Apartamento n.º 1.414

Valor locativo = R\$ 250,00/mes

$$A_c = 62,017 \text{ m}^2$$

Oferta

Obs.: • Fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{Uloc} = R\$ 250,00/62,017 \text{ m}^2 \times 0,9$$

$$V_{Uloc} = R\$ 3,63/m^2$$

8º) Apartamento n.º 1.415

Valor locativo = R\$ 300,00/mes

$$A_c = 62,017 \text{ m}^2$$

Oferta

Obs.: • Fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{Uloc} = R\$ 300,00/62,017 \text{ m}^2 \times 0,9$$

$$V_{Uloc} = R\$ 4,35/m^2$$



- VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Apurados os respectivos valores unitários de locação correspondentes a cada um dos elementos comparativos obtidos e que totalizam 08 (oito) unidades autônomas, o *valor unitário de locação* - V_{Uloc} referente ao conjunto de unidades componente da presente avaliação, será resultado de tratamento estatístico, efetuando-se a **média saneada** obtida a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os elementos comparativos discrepantes dos limites estabelecidos, se encontrados.

Assim, tem-se:

Elemento	V_{Uloc} (R\$/m ²)
1º	5,32
2º	4,03
3º	4,03
4º	3,71
5º	3,63
6º	3,63
7º	3,63
8º	4,35

$$\text{- média: } V_m = \frac{\sum V_{Uloc}}{n} = \frac{R\$ 32,33/m^2}{8}$$



$$V_m = R\$ 4,04/m^2$$

- intervalo de variação: limite superior: $1,30 \times V_m = R\$ 5,25/m^2$

limite inferior: $0,70 \times V_m = R\$ 2,83/m^2$

- elementos discrepantes: 1°

$$\text{- média saneada} = \frac{\sum V_{Uloc} - 1^\circ}{n - 1} = \frac{R\$ 27,01/m^2}{7}$$

$$\text{- média saneada} = V_{Uloc} = R\$ 3,86/m^2$$

□

$$V_{Uloc} = R\$ 3,86/m^2 - \text{Julho/2000}$$

3.6.2 - VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO DETERMINADO PELO MÉTODO DA RENDA: VENDAS

O valor locativo do conjunto de unidades autônomas do “Conjunto Trabulsi” poderá resultar da aplicação do “Método da Renda”, pelo qual, determina-se o valor unitário de venda através do método comparativo direto, a exemplo da exposição no item sequencial anterior, só que, ora utilizando-se o número amostral relativo à ocorrência de vendas de unidades ou em razão da existência de unidades em oferta no Edifício “Málaga”, base deste estudo.



De posse deste valor unitário de venda, também obtido pelo tratamento estatístico antes demonstrado, aplica-se sobre este valor unitário, que é representativo do "capital-propriedade" do número amostral estudado, uma taxa de renda líquida que melhor possa representar, no período anual, a remuneração do capital empregado.

Nesta finalidade, foram pelo signatário obtidos os seguintes dados de comparação:

- Edifício "Málaga" - Bloco C -

(Valores de venda)

1º) Apartamento n.º 125

Valor de venda = R\$ 45.000,00 à vista

$$A_c = 62,017 \text{ m}^2$$

Oferta

Obs.: • fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{Uv} = R\$ 45.000,00 / 62,017 \text{ m}^2 \times 0,9$$

$$V_{Uv} = R\$ 653,05/\text{m}^2$$

2º) Apartamento n.º 127

Valor de venda = R\$ 47.000,00 à vista

$$A_c = 62,017 \text{ m}^2$$

Transação (junho/2000)



Obs.: • fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{UV} = R\$ 47.000,00/62,017 \text{ m}^2$$

$$V_{UV} = R\$ 757,86/\text{m}^2$$

3º) Apartamento n.º 225

Valor de venda = R\$ 50.000,00 à vista

$$A_c = 62,017 \text{ m}^2$$

Oferta

Obs.: • fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{UV} = R\$ 50.000,00/62,017 \text{ m}^2 \times 0,9$$

$$V_{UV} = R\$ 725,61/\text{m}^2$$

4º) Apartamento n.º 323

Valor de venda = R\$ 45.000,00 à vista

$$A_c = 62,017 \text{ m}^2$$

Oferta

Obs.: • fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{UV} = R\$ 45.000,00/62,017 \text{ m}^2$$

$$V_{UV} = R\$ 653,05/\text{m}^2$$



313
212
217 9

5º) Apartamento n.º 911

Valor de venda = R\$ 55.000,00 à vista

$A_c = 95,422 \text{ m}^2$

Oferta

Obs.: • fonte: zeladoria Edifício "Málaga"

$$V_{UV} = R\$ 55.000,00/95,422 \text{ m}^2$$

$$V_{UV} = 518,75/\text{m}^2$$

- VALOR UNITÁRIO DE VENDA:

De posse dos respectivos valores unitários de venda correspondentes a cada um dos elementos comparativos obtidos, totalizando 05 (cinco) unidades autônomas, o Valor Unitário de Venda - V_{UV} homogeneizado para a situação paradigma, resulta do mesmo tratamento estatístico antes observado na presente avaliação.

Assim, tem-se:

Elemento	V_{UV} (R\$/m ²)
1º	653,05
2º	757,86
3º	725,61
4º	653,05
5º	518,75



- média: $V_m = \frac{\sum V_{UV}}{n} = \frac{R\$ 3.308,32/m^2}{5}$

$V_m = R\$ 661,66/m^2$

- intervalo de variação: limite superior: $1,30 \times V_m = R\$ 860,16/m^2$
limite inferior: $0,70 \times V_m = R\$ 463,16/m^2$

- elementos discrepantes: ----

- média saneada = V_m

□

$V_{UV} = R\$ 661,66/m^2$

- VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO:

Empregando-se então, o Método da Remuneração de Capitais com a taxa de renda líquida de 8,00% ao ano, que melhor representa a realidade mercadológica local, obtêm-se o Valor Unitário de Locação V_{Uloc} da seguinte forma:



$$V_{Uloc} = \frac{V_{UV} \times 8,00\% \text{ a.a.}}{12 \text{ meses}}$$

$$V_{Uloc} = \frac{R\$ 661,66/m^2 \times 0,08}{12}$$

□

$$V_{Uloc} = R\$ 4,41/m^2 - \text{Julho/2.000}$$

3.6.3 - VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO FINAL

A definição do *Valor Unitário de Locação* V_{Uloc} , no caso presente, deverá provir da média destes valores unitários encontrados no rigor da aplicação das Normas avaliatórias, posto que, respectivos resultados são muito próximos, caracterizando fidedignamente a média pretendida, o valor unitário de locação a ser empregado nos cálculos avaliatórios.

Assim, alicerçada a metodologia avaliatória em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos, envolvendo além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos hábeis a exercer influência nos valores encontrados e, utilizando-se este signatário, tanto do **Método Direto**, que definiu o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados (método básico) como do **Método Indireto**, que definiu

o valor através de processo de cálculo com emprego de sub – método auxiliar (método de remuneração de capitais), tem-se:

- Valor Unitário de Locação Final = V_{Uloc}
- Valor Unitário de Locação (3.6.1 Locações) = $V_{Uloc1} = R\$ 3,86/m^2$
- Valor Unitário de Locação (3.6.2 Vendas) = $V_{Uloc2} = R\$ 4,41/m^2$

$$V_{Uloc} = \frac{V_{Uloc1} + V_{Uloc2}}{2}$$

$$V_{Uloc} = \frac{R\$ 3,86/m^2 + R\$ 4,41/m^2}{2}$$

□

$$V_{Uloc} = R\$ 4,14/m^2 - \text{Julho/2000}$$

3.6.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

O valor locativo do conjunto de unidades autônomas que integram o “Conjunto Trabuasi”, apartamentos estes cabidos aos autores nos termos da presente Ação, será determinado mediante a consideração dos seguintes fatores:

- 1º) as áreas construídas totais conforme discriminado no sub – item “3.2” do laudo.



- 2º) o estágio construtivo verificado nos 3 (três) blocos integrantes conforme discriminado no sub-item "3.3" do laudo.
- 3º) período compreendido de novembro de 1995 até julho de 2000 (data do laudo), posterior aos 12 (doze) meses estipulados para multa contratual nos termos da alínea "d" do doc. de fls. 12/14.
- 4º) as datas de entrega dos apartamentos integrantes do Edifício "Málaga" – Bloco C por repasse, que, segundo extraído dos autos e conforme dados dos anexos nº s 1 e 2, constou:

- maio de 1996: 10 (dez) apartamentos,
- outubro de 1996: 23 (vinte e três) apartamentos e
- julho de 1997: 01 (um) apartamento.

- 5º) o valor unitário de locação (V_{Uloc}) definido no item sequencial 3.6.3 anterior.

A fórmula geral aplicada para cada unidade autônoma que integra esta avaliação é dada por:

$$V_{loc} = A_{Ct} \times V_{Uloc} \times n, \text{ onde:}$$

V_{loc} = valor locativo total acumulado

A_{Ct} = área construída total do apartamento

n = números de meses em atraso de entrega até a data atual
(Julho/2000)



Assim, nos quadros-resumo abaixo apresentados, resulta a finalidade precípua da presente perícia de engenharia, com a determinação do montante avaliatório proposto, relativo a aluguéis mensais das unidades autônomas cabidas aos autores.

- EDIFÍCIO "IBIZA" - Bloco A

n° unidades	A _α (m ² /Un.)	V _{u loc} (R\$/m ²)	Periodo de Atraso (n meses)	V _{loc} (R\$)
20	62,017	4,14	57	292.695,43
04	69,479	4,14	57	65.582,62
02	71,390	4,14	57	67.386,45
26	Sub total 1			425.664,50

- EDIFÍCIO "VALENCIA" - Bloco B

n° unidades	A _α (m ² /Un.)	V _{u loc} (R\$/m ²)	Periodo de Atraso (n meses)	V _{loc} (R\$)
12	62,017	4,14	57	175.617,25
02	68,952	4,14	57	32.542,58
14	Sub total 2			208.159,83



- EDIFÍCIO "MÁLAGA" - Bloco C

nº unidades	A _u (m ² /Un.)	V _{u loc} (R\$/m ²)	Periodo de Atraso (n) meses	V _{loc} (R\$)
01	95,422	4,14	20	7.900,94
20	62,017	4,14	11	56.485,08
02	69,615	4,14	11	6.340,53
01	95,422	4,14	11	4.345,52
10	62,017	4,14	06	15.405,02
34	Sub total 3			90.477,09

De posse dos sub totais 1, 2 e 3, resulta o montante avaliatório atualizado para julho/2000 no equivalente a:

$$\text{Valor total} = \text{R\$ } 425.664,50 + \text{R\$ } 208.159,83 + \text{R\$ } 90.477,09$$

Valor Total = R\$ 724.301,42, de aluguéis mensais das unidades autônomas cabidas aos autores, relativo ao período posterior ao estipulado por multa contratual nos termos da alínea "d" do doc. de fls. 12/14.



4 - MULTA CONTRATUAL

Tendo por base o formato desenvolvido no sub-item "3.6" e sequentes, no tocante ao valor locativo de cada apartamento cabido aos autores, no período compreendido de novembro de 1994 até outubro de 1995 e que corresponde a 80% de cada valor locativo neste prazo, tudo conforme alínea "d" do doc. de fls. 12/14, tem-se:

- EDIFÍCIO "IBIZA" - Bloco A

nº unidades	A _d (m ² /Un.)	V _{u loc} (R\$/m ²)	Período de Atraso (n meses)	V _{loc} (R\$)
20	62,017	4,14	12	61.620,09
04	69,479	4,14	12	13.806,87
02	71,390	4,14	12	7.093,31
26		Sub total 1		82.520,27

- EDIFÍCIO "VALENCIA" - Bloco B

nº unidades	Act (m ² /Un.)	V _{u loc} (R\$/m ²)	Período de Atraso (n meses)	V _{loc} (R\$)
12	62,017	4,14	12	36.972,05
02	68,952	4,14	12	6.851,07
14		Sub total 2	12	43.823,12



- EDIFÍCIO "MÁLAGA" - Bloco C

nº unidades	A _u (m ² /Un.)	Vu _{loc} (R\$/m ²)	Período de Atraso (n meses)	V _{loc} (R\$)
02	95,422	4,14	12	9.481,13
30	62,017	4,14	12	92.430,14
02	69,615	4,14	12	6.916,95
34	Sub total 3			108.828,22

De posse dos sub totais 1, 2 e 3, resulta o montante avaliatório para julho/2000 no equivalente a:

$$\text{Valor Total} = (\text{R\$ } 82.520,27 + \text{R\$ } 43.823,12 + \text{R\$ } 108.828,22) \times 80\%$$

Valor Total = R\$ 188.137,28 correspondente a 80% dos valores locativos das unidades autônomas cabidas aos autores, relativo à multa contratual nos termos da alínea "d" do doc. de fls. 12/14.

Levando em conta ainda, referida cláusula, tem-se o valor total acima calculado, para apreciação deste R. Juízo, com a incidência de juros, ora adotada a taxa de 6,00% anuais, conforme segue, com estimativa até a data de julho/2000 (do laudo).



- CONJUNTO TRABULSI -

n° unidades	Act (m²/un.)	Vloc (RS) (80%)	Mês (Ano)	Juros (RS)	Vloc Final (RS)
62	62,017	12.734,82	Nov-94	4.393,51	17.128,33
02	68,952	456,74	Nov-94	157,57	614,31
04	69,479	920,46	Nov-94	317,56	1.238,02
02	69,615	461,13	Nov-94	159,09	620,22
02	71,390	472,89	Nov-94	163,15	636,04
02	95,422	632,07	Nov-94	218,06	850,13
62	62,017	12.734,82	Dez-94	4.329,84	17.064,66
02	68,952	456,74	Dez-94	155,29	612,03
04	69,479	920,46	Dez-94	312,96	1.233,42
02	69,615	461,13	Dez-94	156,78	617,91
02	71,390	472,89	Dez-94	160,78	633,67
02	95,422	632,07	Dez-94	214,90	846,97
62	62,017	12.734,82	Jan-95	4.266,16	17.000,98
02	68,952	456,74	Jan-95	153,01	609,75
04	69,479	920,46	Jan-95	308,35	1.228,81
02	69,615	461,13	Jan-95	154,48	615,61
02	71,390	472,89	Jan-95	158,42	631,31
02	95,422	632,07	Jan-95	211,74	843,81
62	62,017	12.734,82	Fev/95	4.202,49	16.937,31
02	68,952	456,74	Fev/95	150,72	607,46
04	69,479	920,46	Fev/95	303,75	1.224,21
02	69,615	461,13	Fev/95	152,17	613,30
02	71,390	472,89	Fev/95	156,05	628,94
02	95,422	632,07	Fev/95	208,58	840,65
62	62,017	12.734,82	Mar/95	4.138,82	16.873,64
02	68,952	456,74	Mar/95	148,44	605,18
04	69,479	920,46	Mar/95	299,15	1.219,61
02	69,615	461,13	Mar/95	149,87	611,00



CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

36

02	71,390	472,89	Mar/95	153,69	626,58
02	95,422	632,07	Mar/95	205,42	837,49
62	62,017	12.734,82	Abr/95	4.075,14	16.809,96
02	68,952	456,74	Abr/95	146,16	602,90
04	69,479	920,46	Abr/95	294,54	1.215,00
02	69,615	461,13	Abr/95	147,56	608,69
02	71,390	472,89	Abr/95	151,32	624,21
02	95,422	632,07	Abr/95	202,26	834,33
62	62,017	12.734,82	Mai/95	4.011,47	16.746,29
02	68,952	456,74	Mai/95	143,87	600,61
04	69,479	920,46	Mai/95	289,94	1.210,40
02	69,615	461,13	Mai/95	145,26	606,39
02	71,390	472,89	Mai/95	148,96	621,85
02	95,422	632,07	Mai/95	199,10	831,17
62	62,017	12.734,82	Jun/95	3.947,79	16.682,61
02	68,952	456,74	Jun/95	141,59	598,33
04	69,479	920,46	Jun/95	285,34	1.205,80
02	69,615	461,13	Jun/95	142,95	604,08
02	71,390	472,89	Jun/95	146,50	619,48
02	95,422	632,07	Jun/95	195,94	828,01
62	62,017	12.734,82	Jul/95	3.884,12	16.618,94
02	68,952	456,74	Jul/95	139,31	596,05
04	69,479	920,46	Jul/95	280,74	1.201,20
02	69,615	461,13	Jul/95	140,64	601,77
02	71,390	472,89	Jul/95	144,23	617,12
02	95,422	632,07	Jul/95	192,78	824,85
62	62,017	12.734,82	Ago/95	3.820,45	16.555,27
02	68,952	456,74	Ago/95	137,02	593,76
04	69,479	920,46	Ago/95	276,14	1.196,60
02	69,615	461,13	Ago/95	138,34	599,47
02	71,390	472,89	Ago/95	141,87	614,76



313
212
2989
CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

37

02	95,422	632,07	Ago/95	189,62	821,69
62	62,017	12.734,82	Set/95	3.756,77	16.491,59
02	68,952	456,74	Set/95	134,74	591,48
04	69,479	920,46	Set/95	271,54	1.192,00
02	69,615	461,13	Set/95	136,03	597,16
02	71,390	472,89	Set/95	139,50	612,39
02	95,422	632,07	Set/95	186,46	818,53
62	62,017	12.734,82	Out/95	3.693,10	16.427,92
02	68,952	456,74	Out/95	132,45	589,19
04	69,479	920,46	Out/95	266,93	1.187,39
02	69,615	461,13	Out/95	133,73	594,86
02	71,390	472,89	Out/95	137,14	610,03
02	95,422	632,07	Out/95	183,30	815,37
74	Totais	188.137,28	12 meses	59.733,53	247.870,85

De posse dos totais acima, resulta:

Valor total = R\$ 188.137,28 correspondente a 80% dos valores locativos das unidades autônomas cabidas aos autores, relativo à multa contratual nos termos da alínea "d" do doc. de fls. 12/14.

Valor total = R\$ 59.733,53 correspondente a juros de 6,00% ao ano sobre as parcelas mensais dos valores locativos das unidades autônomas cabidas aos autores, relativo à multa contratual nos termos da alínea "d" do doc. de fls. 12/14.



5 - CONCLUSÃO

De acordo com o desenvolvido nos termos da íntegra do item terceiro e mediante cálculos avaliatórios encerrados no sub-item "3.6" e seguintes e item "4", tem-se, à data de **julho de 2.000**, a apuração dos seguintes valores relacionados às unidades autônomas do "Conjunto Trubulsi" prometida aos autores e não entregues pela ré, representada pelo valor total de:

RS 724.301,42, correspondentes a aluguéis mensais com base no mercado imobiliário atual, para o período posterior ao estipulado na alínea "d" do doc. de fls. 12/14, ou seja, de novembro de 1995 até julho de 2.000.

RS 188.137,28 correspondente a 80% dos valores locativos das unidades autônomas cabidas aos autores, relativo à multa contratual nos termos da alínea "d" do doc. De fls.12/14.

RS 59.733,53 correspondente a juros de 6,00% ao ano sobre as parcelas mensais dos valores locativos das unidades autônomas cabidas aos autores, relativo à multa contratual nos termos da alínea "d" do doc. de fls. 12/14.



6 - QUESITOS

6.1 - QUESITOS DOS AUTORES

(fls. 252/253)

Quesito 1 O conjunto arquitetônico denominado "Conjunto Trabuçá", constituído de três blocos: Edifício Ibiza - Bloco "A", que recebeu o n.º 42 da Avenida São Paulo, Edifício Valencia - Bloco "B", que recebeu o n.º 1.866 da Avenida Presidente Castelo Branco, e Edifício Málaga - Bloco "C", que recebeu o n.º 51 da Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, está concluído?

RESPOSTA

Sim com relação ao Edifício "Málaga"-
Bloco C.

Não com relação aos demais blocos.

Quesito 2 No caso de não estar inteiramente concluído, alguns desses edifícios está pronto? Qual ou Quais?

RESPOSTA

a) e b) Pedese observar a resposta anterior e, para maior detalhamento, o apresentado no sub-item "3.3 - Estágio Construtivo" deste parecer.



Quesito 3 Com relação ao edifício ou edifícios que não estão concluídos, em que fase da construção se encontram? E qual é a previsão de quando deverá (ão) ficar pronto (s)?

RESPOSTA

- a) Pedese observar a consonância das respostas dos quesitos 1 e 2.
- b) Sem elementos para resposta, dependendo de informações técnicas atinentes ao cronograma físico das etapas faltantes desta obra.

Quesito 4 Pela escritura pública de fls. 12/14, os autores têm direito a 74 apartamentos, sendo 26 apartamentos no Edifício Ibiza – Bloco “A”, 14 apartamentos no Edifício Valença – Bloco “B”, e 34 apartamentos no Edifício Málaga – Bloco “C”. Dessas unidades (apartamentos), quantos já foram entregues aos autores? Em que Edifício (s)? Qual a data em que foram entregues? Quantas unidades ainda restam ser entregues?

RESPOSTA

- a) Foram entregues 34 (trinta e quatro) apartamentos.
- b) do Edifício “Málaga” – Bloco C.
- c) Informação extraída das razões de agravo de fls. 245/249 e segundo documento dos anexos nº 1 e 2 do laudo consta:
- maio de 1.996: 10 (dez) apartamentos,
 - outubro de 1.996: 23 (vinte e três) apartamentos e
 - julho de 1.997: 01 (um) apartamento.



d) São 74 (setenta e quatro) as unidades autônomas cabidas aos autores, restam 40 (quarenta) apartamentos a serem entregues.

Questão 5 Qual o valor de cada apartamento ainda não entregue, na data em que deveria ter sido entregue aos autores? E atualmente, qual o seu valor?

RESPOSTA

a) e b) Com os fundamentos do sub-item "3.6" do laudo, com destaque para o desenvolvido no item sequencial "3.6.2", tem-se com base no mercado imobiliário atual, os seguintes valores de venda de cada apartamento componente do estudo, ainda não entregues aos autores.

- EDIFÍCIO "IBIZA" - Bloco A

nº unidades	A _u (m ² /Un.)	V _{uv} (R\$/m ²)	V _i (R\$)
20	62,017	661,66	820.683,36
04	69,479	661,66	183.885,90
02	71,390	661,66	94.471,81
26		Sub total 1	1.099.041,07



- EDIFÍCIO "VALENCIA" - Bloco B

n° unidades	A _u (m ² /Un.)	V _{uv} R\$/m ²	V _l (R\$)
12	62,017	661,66	492.410,02
02	68,952	661,66	91.245,56
14		Sub total 2	583.655,58

De posse dos sub-totais 1 e 2, resulta o montante avaliatório com base no mercado imobiliário atual no equivalente a:

$$\text{Valor total} = \text{R\$ } 1.099.041,07 + \text{R\$ } 583.655,58$$

$$\text{Valor total} = \text{R\$ } 1.682.696,65$$

Quesito 6 Qual o valor locativo de cada apartamento no período de novembro de 1994 até outubro de 1995? E atualmente, qual é esse valor de locação?

RESPOSTA

a) e b) Pedese observar o item "4" deste laudo que bem responde a presente indagação.



Quesito 7 *Conforme se verifica da matrícula 50.293 e respectivas averbações, parte do empreendimento (bloco "C") está hipotecado ao Banco Itai S.A. algumas unidades já entregues aos autores pertencem a esse bloco "C". Ocorre que somente entregaram a posse, e ainda não transmitiram o domínio. Pergunta-se: Existe prejuízo aos autores com relação as unidades que têm direito, uma vez que eles não se encontram livres para negociação? Em caso positivo, qual o valor desse prejuízo?*

RESPOSTA

Entende o signatário que no presente quesito reside matéria de direito, fugindo da alçada da perícia de engenharia.

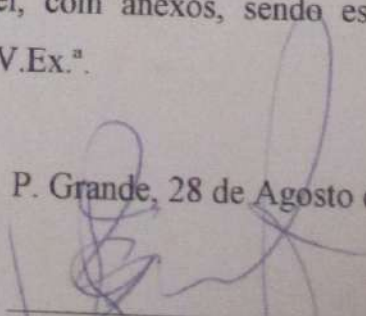
6.2 - QUESITOS DA RÉ

Não foram formulados.

7 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 43 (quarenta e três) folhas deste papel, com anexos, sendo esta última datada e assinada pelo Perito de V.Ex.ª.

P. Grande, 28 de Agosto de 2000.


Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

153
5529
RLL

CLÁUDIA LUCIENE GOUVEA
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI 2ª. REGIÃO N.º 77.723-F
Av. Presidente Kennedy n.º 7.400 – Ocian- Praia Grande/SP
Cep 11704-100 – fone (13) 3471.3802.

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

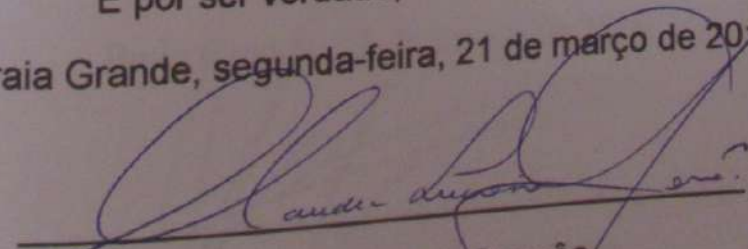
Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje compareci e avaliei os imóveis abaixo descritos:

Apartamento 1111, localizado no décimo primeiro pavimento do **EDIFICIO MÁLAGA – BLOCO C**, integrante do **CONJUNTO TRABULSI** situado na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira – Boqueirão – Praia Grande/SP, com área útil de 57,93 m², área comum de 37.492 m², área total de 95,422 m² tem seu valor de mercado girando atualmente em torno de **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais.)**, para pagamento à vista

Apartamentos 216, 227, 317, 318, 713, 714, 721, 724, 816, 818, 915, 920, 1014, 1114, 923, 926, 1015, 1025, 1121, 1123, 1217, 1316, 1317, 1425 do **EDIFICIO MÁLAGA – BLOCO C**, integrante do **CONJUNTO TRABULSI** situado na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira – Boqueirão – Praia Grande/SP, todos com área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total 62,017 m² tem seu valor de mercado girando atualmente em torno de **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais.)**, para pagamento à vista.

E por ser verdade, firmo a presente.

Praia Grande, segunda-feira, 21 de março de 2016.



Claudia Luciene Gouvêa
CRECI/SP n.º 77.723-F

MARCOS DE ASSIS NASCIMENTO

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP N.º 46.946

Rua República Pereira Coutinho, n.º 130, Aviação, Praia Grande/SP, CEP

1530
9002

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA COMERCIALIZAÇÃO

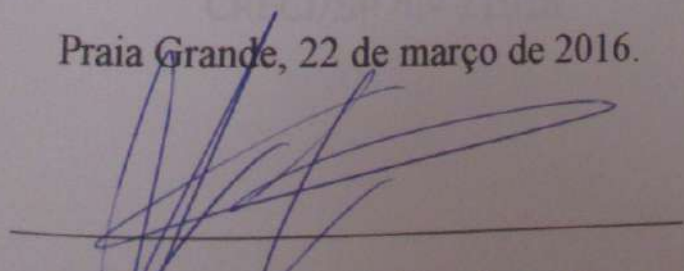
Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje compareci nos imóveis descritos abaixo:

Apartamento 1111, localizado no décimo primeiro pavimento do **EDIFÍCIO MÁLAGA - BLOCO C**, integrante do **CONJUNTO TRABULSI** situado na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira - Boqueirão - Praia Grande/SP, com área útil de 57,93 m², área comum de 37.492 m², área total de 95,422 m² tem seu valor de mercado girando atualmente em torno de **RS 180.000,00 (cento e oitenta mil reais.)**, para pagamento à vista

Apartamentos 216, 227, 317, 318, 713, 714, 721, 724, 816, 818, 915, 920, 1014, 1114, 923, 926, 1015, 1025, 1121, 1123, 1217, 1316, 1317, 1425 do **EDIFÍCIO MÁLAGA - BLOCO C**, integrante do **CONJUNTO TRABULSI** situado na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira - Boqueirão - Praia Grande/SP, todos com área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total 62,017 m² tem seu valor de mercado girando atualmente em torno de **RS 140.000,00 (cento e quarenta mil reais.)**, para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos eu, **MARCOS DE ASSIS NASCIMENTO**, corretor de imóveis inscrito no CRECI da 2.ª Região sob n.º 46.946, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art.3.º da Lei 6530/78.

Praia Grande, 22 de março de 2016.



Marcos de Assis Nascimento

Creci/SP n.º 46.946

132
1521
1001
8

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

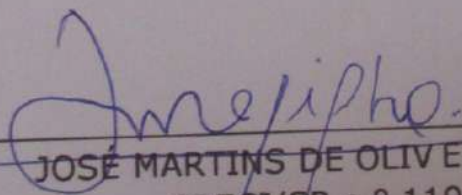
pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje, visitei o **EDIFÍCIO MALAGA - BLOCO C**, integrante do **CONJUNTO TRABULSI** situado na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira - Boqueirão - Praia Grande/SP. Afim de proceder a avaliação, de acordo com as matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, do apartamentos abaixo relacionados para fins de comercialização imobiliária:

Apartamento 1111, com área útil de 57,93 m², área comum de 37.492 m², área total de 95,422 m² tem seu valor de mercado girando atualmente em torno de **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais.)**, para pagamento à vista

Apartamentos 216, 227, 317, 318, 713, 714, 721, 724, 816, 818, 915, 920, 1014, 1114, 923, 926, 1015, 1025, 1121, 1123, 1217, 1316, 1317, 1425, todos com área útil de 37,65 m², área comum de 24,367 m², área total 62,017 m² tem seu valor de mercado girando atualmente em torno de **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais.)**, para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **JOSÉ MARTINS DE OLIVEIRA FIHO**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 11918, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Praia Grande, sexta-feira, 18 de março de 2016.



JOSÉ MARTINS DE OLIVEIRA FILHO
CRECI/SP n.º 11918