

318f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS-SP**

PROCESSO: 0045015-09.2010.8.26.05628

AÇÃO: Cobrança de Despesas Condominiais

Classe: Cumprimento de Sentença

REQTE. : Condomínio Edifício Perequê.

REQDO. : Espólio de Dalva S. Araújo.

562.ESIS.15.00213824-9 130815 1555 74

HÉLIO S. YAMAZATO, engenheiro, perito judicial nomeado por V. Ex^a nos autos em epígrafe, que se processa perante esse Juízo e Cartório da 11ª. Vara, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo, apresenta a V. Ex^a, as conclusões a que chegou consubstanciado no presente

LAUDO

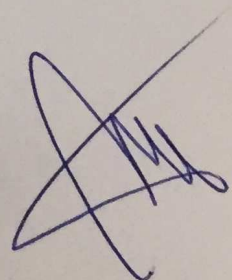
319 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ÍNDICE

Considerações Iniciais	03
Vistoria do Imóvel	04
Metodologia	17
Avaliação	19
Conclusão	26
Termo de Encerramento	27
Anexo nº 01	
Pesquisa Imobiliária Comparativa de Terrenos.	



HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

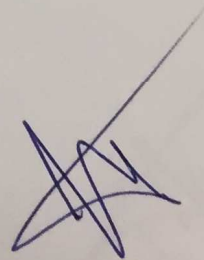
1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO (despesas condominiais) – Cumprimento de Sentença, requerido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO Perequê, em face de espólio de DALVA DOS SANTOS ARAÚJO, em curso na 11ª VARA CÍVEL DE SANTOS - SP.

O requerente – condomínio edifício Perequê, em razão da falta de cumprimento pela requerida de obrigações condominiais referentes ao imóvel em tela – apartamento 02 do citado condomínio e, após várias tentativas de cobranças que, restaram infrutíferas, obteve a penhora do referido imóvel e, o Requerente solicitou junto ao juízo, a avaliação do bem.

Para a avaliação do bem imóvel, foi nomeado, como Perito Oficial do MM. Juízo, o signatário deste laudo.

O valor do imóvel será calculado para o mês de Julho de 2015.



321f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

2 - VISTORIA

2.1 - Observações Preliminares

O imóvel - **apartamento nº 02** do Edifício Perequê sito a Avenida Martins Fontes, nº 1051, no bairro do Saboó, em Santos/SP, está matriculado junto ao Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos sob o nº 32.871. O edifício Perequê faz parte do Condomínio Litoral Norte (onde existem mais sete (07) prédios), dentro do Parque Residencial Athiê Jorge Coury, dentro de um terreno de 25.447,35m², conforme Matrículas 30.060/62 do mesmo cartório.

2.2 - da Vistoria Local

2.2.1 - Características Gerais da Localização:

O imóvel, objeto da presente Ação, situa-se na **Avenida Martins Fontes nº. 1051 - apartamento 02 do Edifício Perequê - Condomínio Litoral Norte**, dentro do Parque Residencial Athiê Jorge Coury, bairro do Saboó, Município de Santos, Estado de São Paulo, no quarteirão formado pela citada via e pelas:

- Rua Flaminio Levy,
- Rua Pio XII e,
- Rua Renata Câmara Agondi

322f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vide foto aérea abaixo, a **seta vermelha** indica o edifício Perequê, do Condomínio Litoral Norte, onde se localiza o imóvel avaliando – apartamento nº 02.

2.2.2 - Cadastramento segundo o Mapa Fiscal:

Segundo a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Santos, o imóvel está localizado:

QUADRA: 019

SETOR: 023

ÍNDICE FISCAL: 733,00/2.014

2.2.3 - Zoneamento:

O imóvel está inserido na Zona Noroeste II – ZN-II, de acordo com a Lei Complementar de nº 730, de 11/07/2011 (Lei de Ordenamento de

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

5

323 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

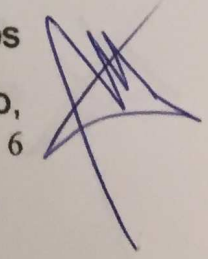
Uso e Ocupação do Solo na Área Insular do Município de Santos) e suas atualizações, cujas características são as seguintes:

ZN-II - Zona Noroeste II - área residencial isolada do restante da malha urbana, próxima a eixos de trânsito rápido e áreas ocupadas por atividades portuárias, com previsão dos modelos de ocupação verticalizados e usos não conflitantes com os residenciais.

Para o zoneamento do local, onde se situa o imóvel avaliando, existem os seguintes índices de ocupação e aproveitamento do solo:

- O coeficiente de aproveitamento máximo de 04 (quatro) vezes a área do lote;
- O coeficiente de aproveitamento máximo de 03 (três) vezes a área do lote nas vias constantes dos anexos IX e X da citada lei;
- A taxa de ocupação máxima do lote de 60%(sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos;
- As residências unihabitacionais, geminadas, sobrepostas ou em série, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote, ficando a mesma restrita aos recuos mínimos obrigatórios.

Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) até os 03 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio,



3248

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

prestação de serviço ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 02 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos. Somente será admitida somente uma das alternativas citadas.

2.2.4 - Melhoramentos Públicos:

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, correio e coleta de lixo.

2.2.5 - Características da Região:

A região apresenta características de uso misto (comercial/residencial), de densidade demográfica baixa, caracterizada pela sua grande maioria por imóveis residências de classe média/baixa e, alguns destinados a comerciais.

A atividade comercial é bastante concentrada e pouco diversificada, caracterizada por prestação de serviços em geral, como oficina de

325 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

veículos, caminhões, lojas e mercados, supermercados, bares, localizados em especial ao longo das Avenidas Martins Fontes e Nossa Senhora de Fátima. A destinação da região é predominada por imóveis residenciais de padrão médio/baixo, com comércios e poucos prédios, exceto o Parque Residencial onde se localiza o imóvel avaliando, de padrão construtivo "Médio", de acordo com o "Estudo de Edificações Valores de Venda - 2.007".

2.3 - do Imóvel

2.3.1 - TERRENO:

Ambos os terrenos onde se situam os imóveis possuem formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

DIMENSÕES:

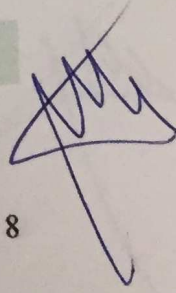
O terreno apresenta as seguintes dimensões:

Frente: 50,00m

Profundidade Equivalente: 508,950m

Área Total: 25.447,35 m²

2.3.2 - BENFEITORIAS:



326 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Sobre o terreno acima descrito, existem oito (08) prédios que compõem o Condomínio Litoral Norte, sendo o edifício Perequê, onde se localiza o imóvel avaliando – apartamento 02.

O edifício Perequê possui dez (10) pavimentos (térreo, e nove pavimentos-tipo). No pavimento térreo se localiza o imóvel avaliando – apartamento 02.

O citado edifício Perequê do condomínio Litoral Norte teve suas fachadas recentemente reformadas. O edifício se encontra em situação boa de conservação.



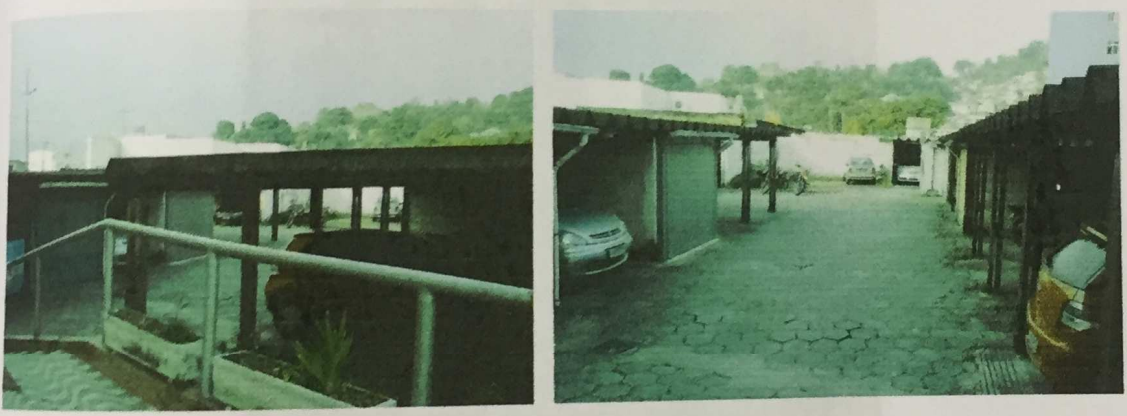
327 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da fachada do edifício Perequê.



Vistas da garagem do condomínio.



Vista do hall de entrada social.

328 f.

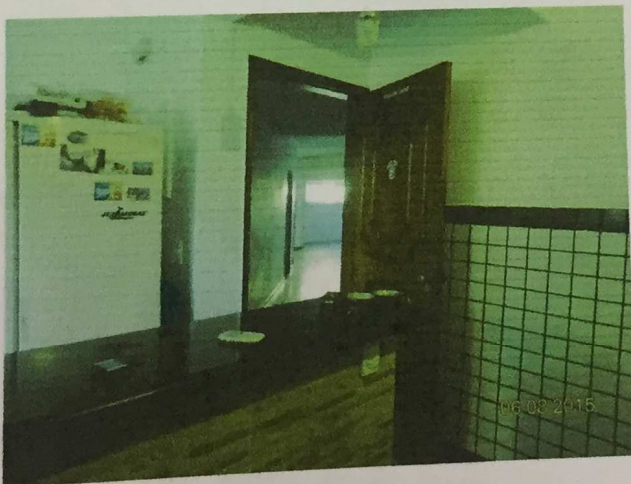
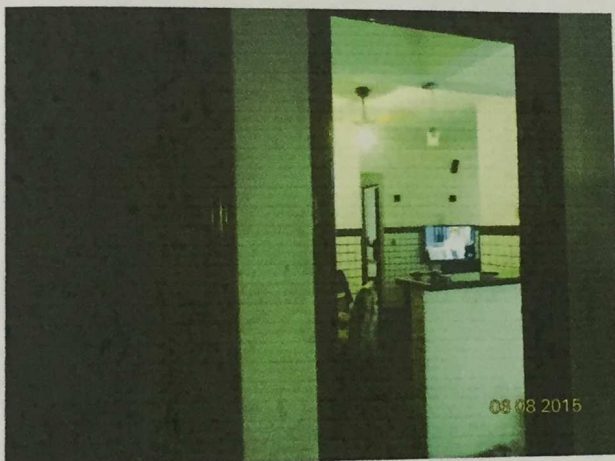
HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

A benfeitoria a ser avaliada, é o apartamento nº. 02, do Edifício Perequê – Condomínio Litoral Norte.

Trata-se de unidade localizada no 1º pavimento ou térreo do edifício, possuindo frente para as ruas. O imóvel possui sala, dois dormitórios, hall de distribuição, banheiro, cozinha, área de serviço.

O imóvel avaliando se encontra em boas condições, tendo sido reformado há dois anos e, encerra uma área total construída de 67,87 m².

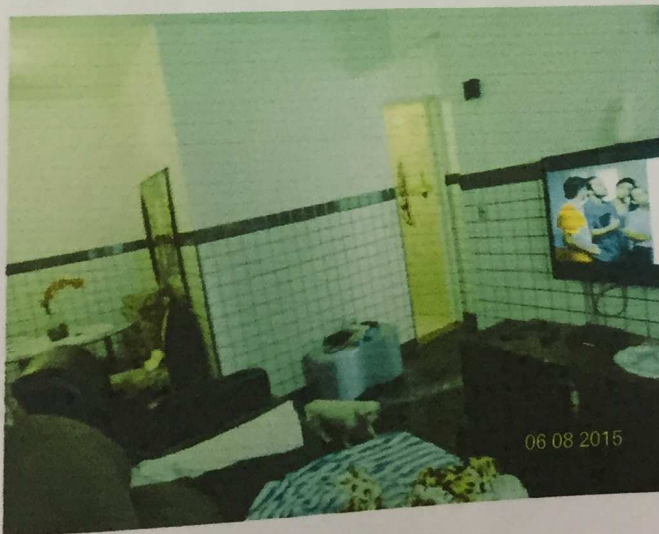


Vistas do apartamento – entrada.

329f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da sala.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of several overlapping lines forming a star-like shape.

330f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

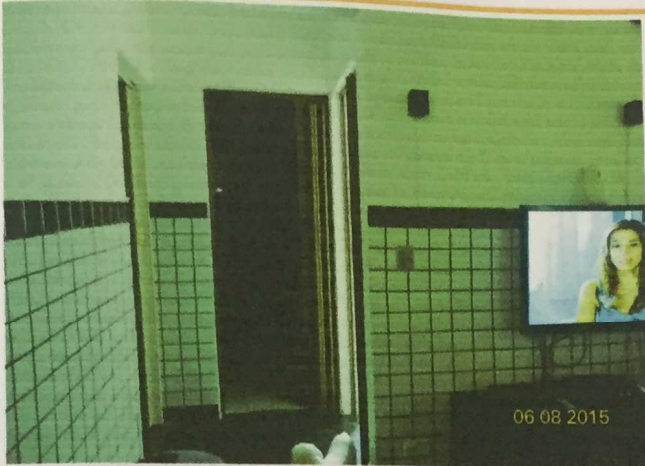


Vistas do banheiro.

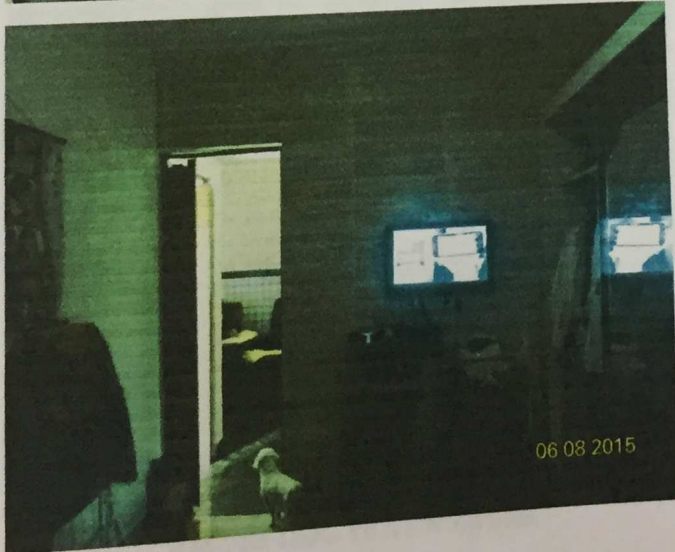
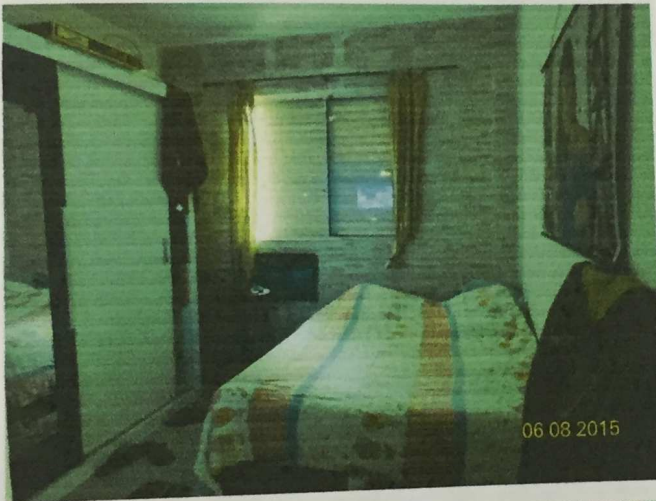
331f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



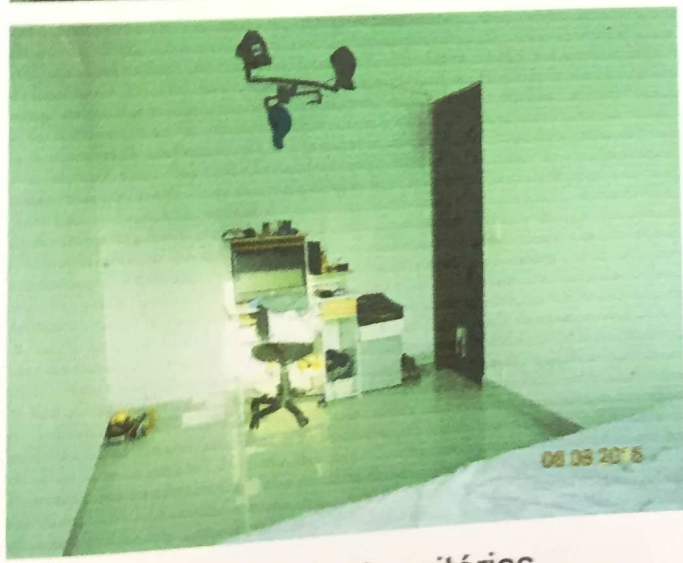
Vista do hall íntimo.



332 f

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas dos dormitórios.

333f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vistas da cozinha e área de serviço.

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

334 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

3 - METODOLOGIA

Metodologia Aplicável

Para a fixação do Valor de Mercado de um Imóvel urbano, o processo técnico que pela utilização mais freqüente, pode ser definido como "Clássico", é o:

- **Método Comparativo Direto**

Método Comparativo Direto

Trata-se de procedimento preferencial, que define o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, e que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a transações e ofertas de imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nas normas. É condição fundamental para aplicação desse método, a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, com amostra do mercado imobiliário.

- **Valores de Edificações de Imóveis**

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP

Rua Castro Alves, 136/31 Santos-SP.
Tel (13) 3232.1956 / 9704.7856 e-mail = seikyam@uol.com.br

335 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Estudo que objetiva fornecer subsídios para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos, que leva em conta as características das diversas edificações, como tipologia, padrão construtivo, depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, todos combinados e vinculados ao valor do custo R&N, calculado pelo SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.

O referido estudo foi concebido, nos moldes do estudo de "Edificações – Valores de Venda" (1987) elaborado por uma Comissão de Peritos nomeados pelo Provimento nº. 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, atualizada em 2007 e acrescida de novos conceitos, especialmente para atender a evolução das tipologias construtivas e os valores nele previstos, mantendo, porém, a mesma estrutura e as tabelas práticas, dada sua inegável facilidade de uso e aceitação pelos profissionais avaliadores.

Para o caso em tela, a metodologia a ser utilizada, foi dividida em duas partes, sendo que, o resultado final – valor do imóvel em questão, será a soma dos valores encontrados nos dois métodos, conforme:

- a) No cálculo do valor do terreno, será adotado o Método Comparativo Direto;
- b) No cálculo do valor da benfeitoria, será adotado o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, versão 2007.

336 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

4 - AVALIAÇÃO

4.1 - Cálculo do valor do terreno e da fração ideal de terreno, pelo Método Comparativo Direto

4.1.1 - Fórmula Geral

O valor do Terreno - fração ideal é dado pela expressão geral:

$$V_t = A_t \times F_i \times V_u / \{ 1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1) + (C_e - 1)] \}$$

onde:

V_t = Valor do Terreno.

A_t = Área do terreno do imóvel.

F_i = Fração ideal (em %).

V_u = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado.

C_p = Coeficiente de Profundidade referente ao imóvel.

C_f = Coeficiente de Frente referente ao imóvel.

C_e = Coeficiente de Esquina referente ao imóvel.

4.1.2 - Área do terreno

Conforme dados obtidos junto à matrícula do Primeiro Registro de Imóveis de Santos tem-se:

$A_t = 25.447,35 \text{ m}^2$ e uma fração ideal de 0,16447368%.

337 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

4.1.3 – Zonas Características de Uso

A Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que define as Zonas Características de Uso, aplicáveis ao local em questão, será adaptada para as características do local do imóvel em tela, as quais serão levadas em consideração, os fatores de ajustes de frente e profundidade como zona de uso residencial e comercial padrão médio.

4.1.4 – Tratamento por Fatores

a) Coeficiente de Frente

O Coeficiente de Frente (C_f) é dado pela função exponencial da proporção entre a projetada e a de referência, pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^{0,20}$$

onde:

F_p = Frente projetada do terreno

F_r = Frente de Referência

0,20 = Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente

338 f

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Conforme estabelecido pela Norma de Avaliação do IBAPE/SP, em função do Zoneamento adotado, a Frente de Referência (F_r) é igual a 10,00m.

A Frente Projetada do terreno (F_p) é de 50,00 metros e a Frente de Referência (F_r) é de 10,00 metros.

Assim, o Coeficiente de Frente (C_f), será:

$$C_f = 0,832553.$$

b) Coeficiente de Profundidade

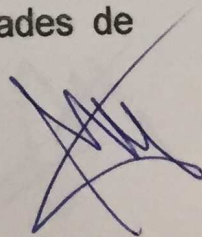
O Coeficiente de Profundidade (C_p) é dado pela função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas P_{mi} e P_{ma} .

A profundidade equivalente (P_e) é a razão entre a área total do terreno (A) e a sua frente (F_p), ou seja:

$$P_e = A / F_p$$

O intervalo de aproveitamento correspondente à Zona adotada, da Norma de Avaliação do IBAPE, é limitado pelas profundidades de referência, a saber:

Profundidade Mínima: $P_{mi} = 20,00$ m.



339 f

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Assim, a profundidade equivalente (P_e) dos terrenos em questão, será:

$$P_e = A / F_p$$

Portanto, tem-se:

$$C_p = 1,647813.$$

c) Coeficiente de Esquina ou Múltiplas Frentes

Para o zoneamento adotado, não se aplica este coeficiente, portanto se considera como, $C_e = 1,000000$.

4.1.5 - Valor Básico Unitário

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistindo basicamente nas seguintes etapas:

- os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região geo-econômica, mesmo zoneamento e setor fiscal;
- os valores obtidos de ofertas foram reduzidos em 10%, para compensação de superestimativas dos ofertantes;

340 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

- a transposição de valores de um local para outro foi realizada por meio dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal da referida região;
- os fatores de testada, profundidade e de esquina ou múltiplas frentes e demais fatores, foram calculados conforme a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, elaborada pelo IBAPE/SP;
- equivalência de tempo, nas atualizações e retroações necessárias, empregando os índices de custo de vida, publicadas mensalmente e apropriados pela FIPE – IPC;
- como tratamento estatístico foram efetuadas as médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma media aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros.

Desta forma, tem-se para a data de julho de 2015:

- Valor Unitário Básico

$$V_u = R\$ 2.163,71 \text{ por m}^2.$$

Portanto, o valor do Terreno – fração ideal, aplicando-se os fatores é em número redondo:

Vt = R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

341 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

5.2 - Cálculo do valor da Benfeitoria, pelo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

A benfeitoria é uma edificação com área construída de 67,87000 m².

De acordo com a vistoria efetuada e, com a descrição e caracterização do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, a edificação pôde ser classificada como:

a) Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva

Classe - 1 - Residencial

Grupo 1.3 - Apartamento

1.3.3 - Padrão Médio c/ elevador

b) Valores Unitários - Tabela de Coeficientes Base R8N - SINDUSCON (julho/15 = R\$ 1.223,26/m²):

Intervalo de Valores = 2,139855

c) Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação (Foc):

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual (R) = 20%

Estado da edificação = necessitando de reparos simples.

Idade em % da vida referencial = 30,00%

Foc = $R + K * (1-R) = 0,841588$

342 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Portanto, temos como valor da benfeitoria (V_b):

$$V_b = \text{Área} \times \text{CUB (jul/15)} \times \text{Coeficiente Valores Unitários} \times \text{Foc}$$

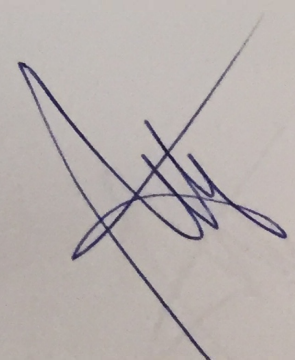
$V_t = \text{R\$ } 150.000,00$ (cento e cinquenta mil reais)

5.3 – Cálculo do valor do imóvel

Conforme explicado anteriormente, o valor do imóvel é a soma do valor da fração ideal do terreno, correspondente ao mesmo e, o valor da benfeitoria edificada sobre a fração correspondente. Portanto temos:

$$\text{Vimovel} = \text{valor da fração ideal – terreno} + \text{valor da benfeitoria}$$

$V_t = \text{R\$ } 210.000,00$ (duzentos e dez mil reais)



343 f.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

5 - CONCLUSÃO

a) Nível de Rigor da Avaliação:

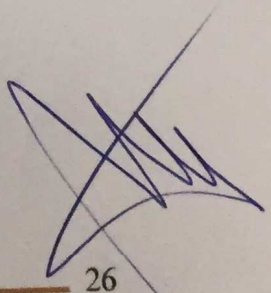
Considerando as diretrizes constantes na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e ABNT, o presente Laudo é considerado fundamentado e o rigor de avaliação atingido, foi Avaliação de Nível Normal.

b) Valor de Mercado do Imóvel:

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelo seguinte Valor de Mercado dos Imóveis, calculados para o mês de Julho de 2015:

Apartamento nº 02 – Edifício Perequê, Condomínio Litoral Norte, Rua Martins Fontes, 1051 – Saboó, Santos/SP.

R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)



26

344 f.

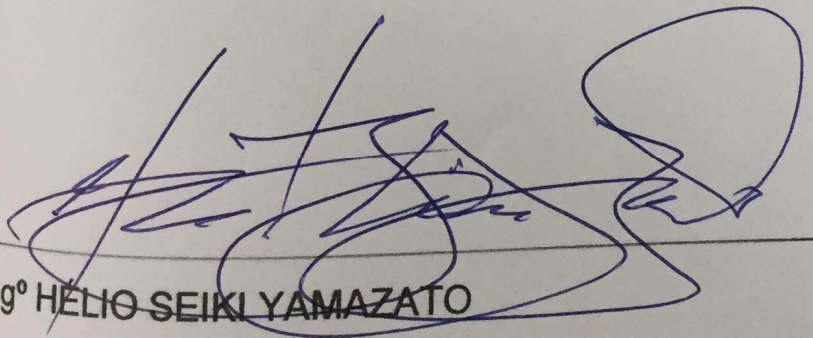
HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 27 (vinte e sete) folhas deste papel timbrado, rubricadas as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos (SP), 10 de agosto de 2015.



Engº HÉLIO SEIKI YAMAZATO

Perito Judicial

CREA 060.126.8450