

499
5

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da
Comarca de Santos - SP.**

0037141 - 36.2011

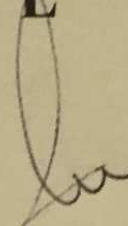
Processo nº 562.01.2011.037141-9

Ordem nº 1148/11

Cartório do 7º Ofício Cível

MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA,
engenheira civil, registrada no Conselho Regional de Engenharia -
CREA-SP sob o nº 98.653/D, Perita Judicial nomeada para servir na **Ação**
de Procedimento Ordinário (Cobrança de Condomínio) movida por
Condomínio Edifício Atlante em face de **Maria Isabel Garcia Ripoli e**
outras, em curso por esse D. Juízo, vem mui respeitosamente à presença
de V. Exa. apresentar seu trabalho consubstanciado no seguinte

L A U D O
P E R I C I A L



1) OBJETIVO

Tem o presente trabalho o objetivo de avaliar o imóvel abaixo descrito.

2) VISTORIA

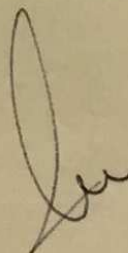
Foi efetuada vistoria no imóvel em questão em 04/04/2017, onde pôde-se observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente ação.

3) LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado localiza-se à Avenida Bartolomeu de Gusmão n^o 36, apartamento 48 do Condomínio Edifício Atlante, Bairro Embaré, em Santos SP. É cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob número 77.004.054.032.

A quadra onde está inserido o imóvel é delimitada pela Avenida Bartolomeu de Gusmão, Avenida Epitácio Pessoa, Rua Padre Visconti e Rua Oswaldo Cochrane.

A localização está abaixo apresentada.



501
9

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



A propriedade avaliada situa-se em região de uso predominantemente residencial. É servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água potável, de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo. Há comércio em geral nas redondezas, bem como supermercado, banco, igreja e escolas.

O Edifício Atlante é locado sobre terreno plano, seco e regular, com 25,00 metros de frente para a via pública, por 70,00 metros da frente aos fundos, totalizando a área de 1.750,00m², conforme convenção condominial (fls. 12/29).

É constituído por um único bloco construtivo com térreo, mais 15 pavimentos tipo, com 8 unidades por pavimento, totalizando 120 unidades residenciais. No térreo estão localizadas as garagens coletivas. São 80 vagas.

O acesso às unidades dá-se através de dois elevadores de serviço, dois elevadores sociais e uma escadaria. Não há área de lazer.

As fachadas são revestidas com cerâmica. O piso do térreo é revestido com pedra miracema. No hall social o piso é cerâmico e as paredes são revestidas com pintura sobre massa corrida. Nos corredores de distribuição dos andares o piso é cerâmico. Na escadaria o piso é de granilite.

A **unidade 48** está localizada no 4^o andar, junto à fachada dos fundos do edifício. Possui sala, quarto, banheiro, cozinha e área de serviço.

O piso do banheiro, cozinha e área de serviço é cerâmico. As paredes são revestidas com azulejo até o teto.

Na sala o piso é de lambris de madeira. No quarto é forração de carpete. As paredes são revestidas com pintura sobre massa corrida.

As esquadrias são em madeira e alumínio.

O imóvel está em regular estado de conservação, necessitando reformas.

503
9

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4) MEMORIAL FOTOGRÁFICO

A seguir apresentamos algumas fotos elucidativas.

FOTO N^o 1: Vista da fachada frontal do Ed. Atlante.



504
9

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^o. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO N^o 2: Vista das fachadas frontal e lateral direita (de quem da rua olha).



505
9

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO N^o 3: Vista da fachada lateral esquerda (de quem da rua olha).



Martha N. Velloso Feitosa

506
3

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 4: Vista da garagem no térreo.



FOTO N^o 5: Vista do saguão de entrada do Condomínio .



507
9

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

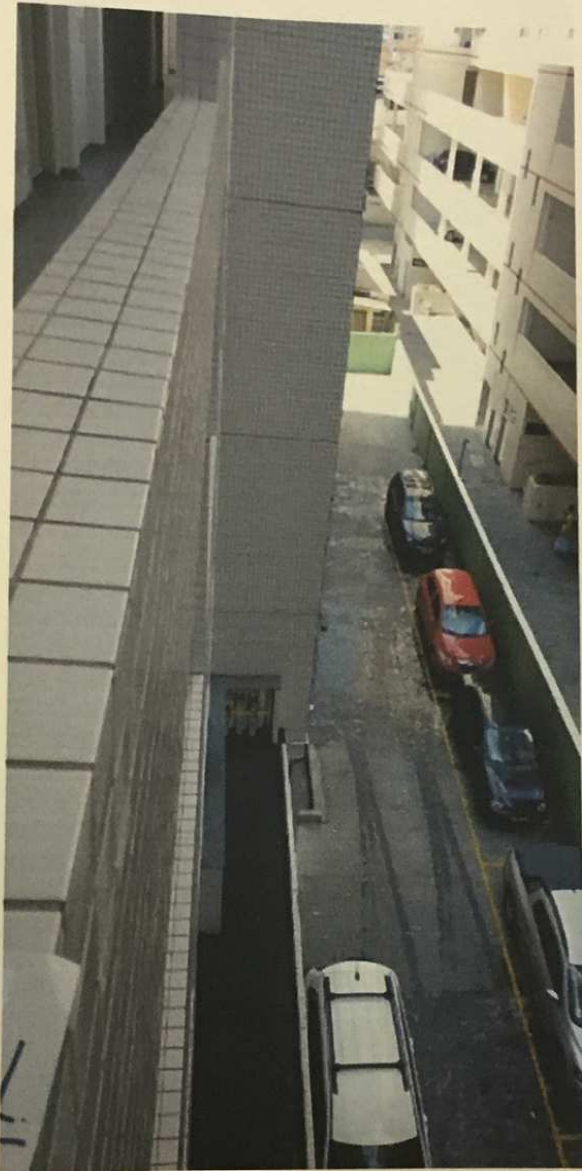
FOTO N^o 6: Vista do corredor de acesso ao apartamento no 4^o andar. O apartamento 48 é a última porta do corredor.



508
u

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO N^o 7: Vista do recuo lateral do edifício, estando o observador no corredor de distribuição do 4^o andar.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

509
9

FOTO N^o 8: Vista da escadaria do edifício.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

510
u

FOTO N^o 9: Vista da sala da unidade 48.



FOTO N^o 10: Vista do quarto.

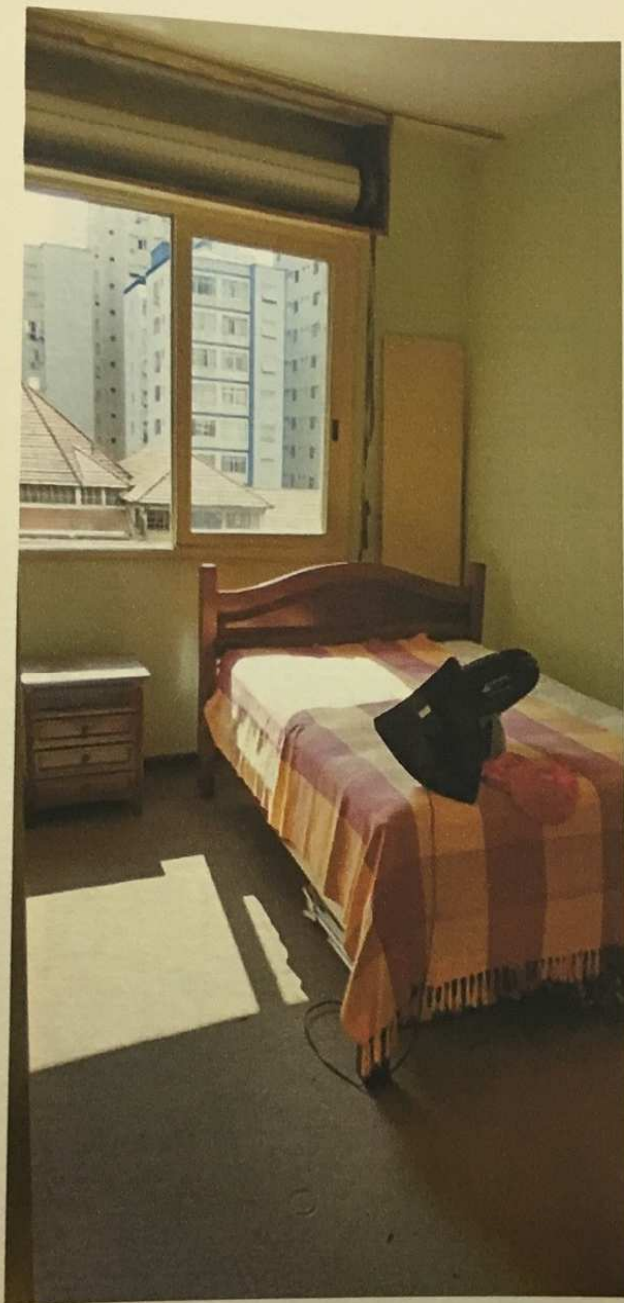


FOTO Nº 11: Vista do banheiro.



513
3

FOTO N^o 12 : Vista da cozinha.



AVIGUELA MARIA DE S...

R

1 ano
-)

FOTO N^o 13 : Vista da área de serviço.



[Handwritten signature]

514
3
B
B
de
46

5) DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO

O valor de venda do imóvel será calculado pelo "Método de Custo". Para a determinação do valor imobiliário a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução, à época da avaliação, das benfeitorias e o fator de comercialização, sendo exigido que:

- a) O valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação (no presente caso será considerado 1,10).

A determinação do valor imobiliário é dada pela seguinte expressão:

$$VI = (V_t + V_c) \times F_c \quad \text{onde:}$$

VI = valor do imóvel

V_t = valor do terreno

V_c = valor da construção

F_c = fator de comercialização

5.1) VALOR DO TERRENO

A obtenção do valor de terreno é determinada através da fórmula a seguir transcrita:

$$V_t = V_u \times A_t \times C_p \times C_f \times C_e \quad \text{onde:}$$

V_t = valor de terreno

V_u = valor unitário básico do terreno (maio/2.017)

A_t = área do terreno

C_p = coeficiente de profundidade

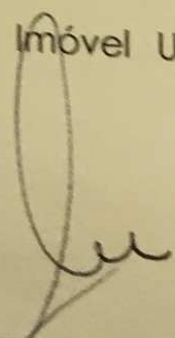
C_f = coeficiente de frente

C_e = coeficiente de esquina ou frentes múltiplas

Na apuração de preço referente ao terreno em questão foi empregado o Método Comparativo Direto de dados de mercado, através de pesquisas efetuadas nos arredores onde se situa a propriedade em tela.

Essa metodologia de cálculo é a que oferece resultado mais seguro, tendo em vista que todos os elementos que compõem o universo amostral estudado espelham a realidade atual do mercado imobiliário para a zona em foco.

Na determinação do valor unitário básico de terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano, adaptadas às peculiaridades do Município de Santos.



Visando obter a melhor homogeneização de dados, procurou-se estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando-se atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações, considerando-se o nível de precisão estabelecido para o caso, esta Perita adotou as seguintes bases para a homogeneização:

A) EQUIVALÊNCIA FINANCEIRA:

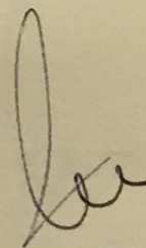
Nos casos de pagamento a prazo, a equivalência financeira foi calculada na previsão da inflação vigente, acrescida de juros de 12% a.a. quando declinada a condição sem juros.

B) EQUIVALÊNCIA DE FONTE:

No caso da análise se referir a oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

C) EQUIVALÊNCIA DE TEMPO:

Nas atualizações e retroações necessárias, foram empregados os índices IPC- FIPE.



D) EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO:

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Santos desenvolvida para o exercício de 2.016. O Índice Fiscal correspondente ao local da avaliação é igual a **6.063,00**

Após a elaboração dos cálculos já relacionados, chegou-se à média do valor médio unitário básico de terreno para o mês de maio de 2.017 em:

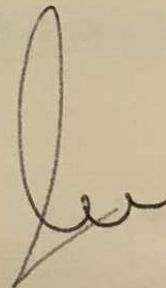
Vu - RS 11.000,00 /m²

ÁREA DO TERRENO

A área do terreno correspondente ao imóvel avaliando é de **11,48m²**, conforme dados constantes nos dados cadastrais constantes na Prefeitura Municipal de Santos (anexo 1).

FATORES DE FORMA E POSIÇÃO

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas retrocitadas, donde resultam os seguintes fatores:



- coeficiente de profundidade $C_p = 1,00$
- coeficiente de frente $C_f = 1,00$
- coeficiente de esquina/frentes múltiplas $C_e = 1,00$

Em função dos dados retro-mencionados, o valor do terreno será:

$$V_t = V_u \times A_t \times C_p \times C_f \times C_e \quad \text{onde:}$$

$$V_t = R\$ 11.000,00 \times 11,48 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 126.000,00 - (\text{maio}/2.017)$$

5.2) VALOR DO CAPITAL - CONSTRUÇÃO

O valor da construção do imóvel é dado pela seguinte expressão:

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob} \quad \text{onde:}$$

V_c = valor da construção

V_{uc} = custo unitário básico da construção

A_c = área construída da unidade em pauta

F_{ob} = fator de obsolescência

Conforme o padrão construtivo observado no imóvel e com base nos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", a edificação será classificada como apartamento padrão simples.

Os valores de venda das construções foram fixados a partir dos custos das Edificações Habitacionais apropriadas pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (mais especificamente R8N) e já incluem todos os fatores determinantes dos preços finais.

No presente caso, o valor unitário da construção será dado pela seguinte expressão:

$$V_{uc} = 1,68 \times R\$ 1.308,93 \text{ (maio/17)}$$

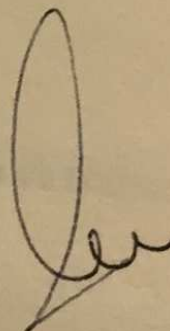
$$V_{uc} = R\$ 2.199,00$$

O imóvel avaliando, segundo dados constantes no cadastro da Prefeitura Municipal de Santos possui área construída de 66,19m².

$$A_c = \underline{66,19m^2}$$

O fator de obsolescência adotado para o imóvel será igual a **0,61** conforme estudo da já referida comissão, que pressupõe a idade aparente do imóvel em 30 anos.

Levando-se em conta todos os elementos acima mencionados, chegou-se ao seguinte valor da construção:



$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob}$$

$$V_c = 2.199,00 \times 66,19 \times 0,61$$

$$V_c = \text{R\$ } 90.000,00 \text{ (maio/2.017)}$$

5.3) VALOR DO CAPITAL - IMÓVEL

Como foi ilustrado no início deste laudo avaliatório, o valor total do imóvel será:

$$VI = (V_t + V_c) \times F_c$$

$$VI = (\text{R\$ } 126.000,00 + \text{R\$ } 90.000,00) \times 1,10$$

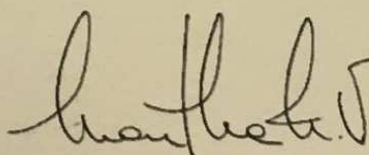
$$VI = \text{R\$ } 240.000,00 \text{ em números redondos}$$

O valor do imóvel sito à Av. Bartolomeu de Gusmão n^o 36 apartamento 48 é de duzentos e quarenta mil reais, em maio de 2017.

6) TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por encerrado os seus trabalhos, apresenta o respectivo laudo que vai impresso no anverso de 23(vinte e três) folhas, a última devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 20 de junho de 2017.



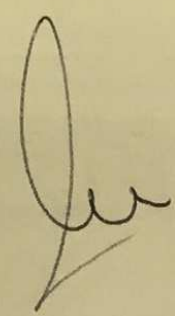
ENG^a. MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
perita judicial

522
3.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ANEXO

**DADOS CADASTRAIS JUNTO À
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS**



523

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
 Secretaria Municipal de Finanças
 Administração Tributária

NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
Exercício: 2017

Insc. Imobiliária				Matrícula	Cartório
Setor	Quadra	Lote	SubLote		
77	004	054	032		

Proprietário

AMBROZIO FILHO - ESPOLIO	CPF/CNPJ 020.111.318-04	RG 000000000
--------------------------	----------------------------	-----------------

Endereçamento

Endereço do Imóvel:	
RUA DA BARTOLOMEU DE GUSMÃO, 36/48	
400	Bairro Embaré

Endereço de Entrega:			
RUA DA BARTOLOMEU DE GUSMÃO, 36/48			
400	Bairro: Embaré	Cidade: SANTOS	UF: SP

Dados para Tributação

Terreno:	Testada: 0,1600 m	Área Privativa: 0,00 m2	Área Construída: 66,19 m2
Característica:	Imposto: Predial	Cobrança: Normal	Ano Construção: 1968
Valor do Imóvel:	Patrimônio: Particular	Lixo: Normal	
Valor do Imóvel:	Valor Imposto: R\$ 907,56	Valor Lixo: R\$ 78,72	
Terreno 83,00	Valor m ² Construção: R\$ 2.750,00	Valor Venal Imóvel: R\$ 136.951,56	

Observação

Demais Contribuintes

CPF/CNPJ: _____ RG: _____