

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

12º OFÍCIO CÍVEL

23 MAR 2000 024865

Nº de Ordem Nº 2789/20000

MARIO SHIZUO FUKUMOTO, CRECI nº 50274 F, Perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação de **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais** auto de **processo Nº 0036261-30.2000.8.26.0562**, Requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSÉ MENINO Bloco 14**, Requerido **JOSÉ ROBERTO D' AMBROSIO**, que se processa perante esse R. Juiz e Cartório do 12º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisa que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através do seguinte:

LAUDO

ÍNDICE:

- 1 - Objetivo
- 2 - Identificações do Imóvel
- 3 - Vistoria e diligências complementares
- 4 - Apreciações técnicas
- 5 - Ilustrações fotográficas
- 6 - Avaliação
- 7 - Depreciação e Conservação
- 8 - Conclusão
- 9 - Termos de encerramento

1 - OBJETIVO

O R. Despacho de fls. 277 houve por bem nomear o signatário como avaliador que este Perito judicial honrosamente ora desempenha.

Assim o presente laudo tem por objetivo proceder à **avaliação do imóvel** penhorado a fls. 278, situado na comarca de **Santos**, assim descrito e caracterizado na **Certidão do 1º Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Santos, Estado de São Paulo**, objeto da **Matrícula nº 21.787**.

2 - IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

APARTAMENTO Nº 01, situado no andar térreo, 1º pavimento do bloco nº 14, Edifício José Menino, do Condomínio Praia de Santos, com **área útil de 57,73 m²**, e área de uso comum de 10,14 m², totalizando 67,87 m² e frente ideal do terreno 0,14619883%

correspondendo ao apartamento uma vaga descoberta para guarda individual e indeterminada de veículo de passeio no estacionamento.

3 - VISTORIA E DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

Devidamente nomeado por V. Ex.^a e cientificado pelo Cartório desse honroso cargo, dirigiu-se o Perito judicial ao imóvel objeto do processo, onde através detalhada vistoria realizada "in loco", pode observar em seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente medida judicial.

Outrossim, em diligências complementares, o signatário efetuou ainda algumas reportagens fotográficas do imóvel para melhor caracterização do imóvel avaliado e fundamentação técnica do laudo.

No dia **16/05/2016** às **12:30 hora** o Perito dirigiu-se ao endereço do imóvel em questão, chegando ao local foi atendido pelo Requerido **José Roberto D'ambrosio** que permitiu acesso ao apartamento a fim de que seja realizada a vistoria e reportagem fotográfica.

4 - APRECIACÕES TÉCNICAS

O imóvel em questão encontra-se à **Rua Renata Câmara Agondi, Nº 55, apartamento Nº 01, Bloco 14, Edifício José Menino, do Condomínio Praias de Santos**, pertencendo a **ZN II - Zona Noroeste II**.

285

A simples observação do prédio, conforme se podem ver pelas fotos que acompanham o presente, nos permite concluir tratar-se de um edifício de padrão simples com elevador, contendo pavimento térreo e mais 9 pavimentos em apartamentos, com vagas de garagens descobertas coletivas. O edifício é totalmente pintado com Látex.

O imóvel está localizado junto ao Cemitério da Filosofia, em Saboó, próximo à favela onde ocorrem tráficos de drogas livremente à noite, poucos policiamento, segurança pública ineficaz, acarretando insegurança à população ali reside. Segundo a informação do morador, isto se torna um local de difícil comercialização aos investidores, concentrando apenas população de baixa renda. Isto acarreta problemas no próprio condomínio pelo fato de existirem muitos inadimplentes no pagamento do condomínio, bem como, dificuldade em arrecadar reserva para conservação e manutenção do edifício. Isto faz com que haja diversos problemas administrativos acarretando na desvalorização dos imóveis.

Fato este, as pesquisas do mercado para adotar Método comparativo, foi necessário efetuar somente no Conjunto Habitacional "Parque Residencial Athiê Jorge Coury" onde existem 26 edifícios do mesmo padrão. Somente neste Conjunto Habitacional existem aproximadamente 220 imóveis em oferta de venda na Internet.

Os apartamentos pesquisados para compor este Laudo são todos reformados, muitos com móveis planejados de fino acabamento.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

286
6

Foto 01 - Planta de localização do imóvel em questão.

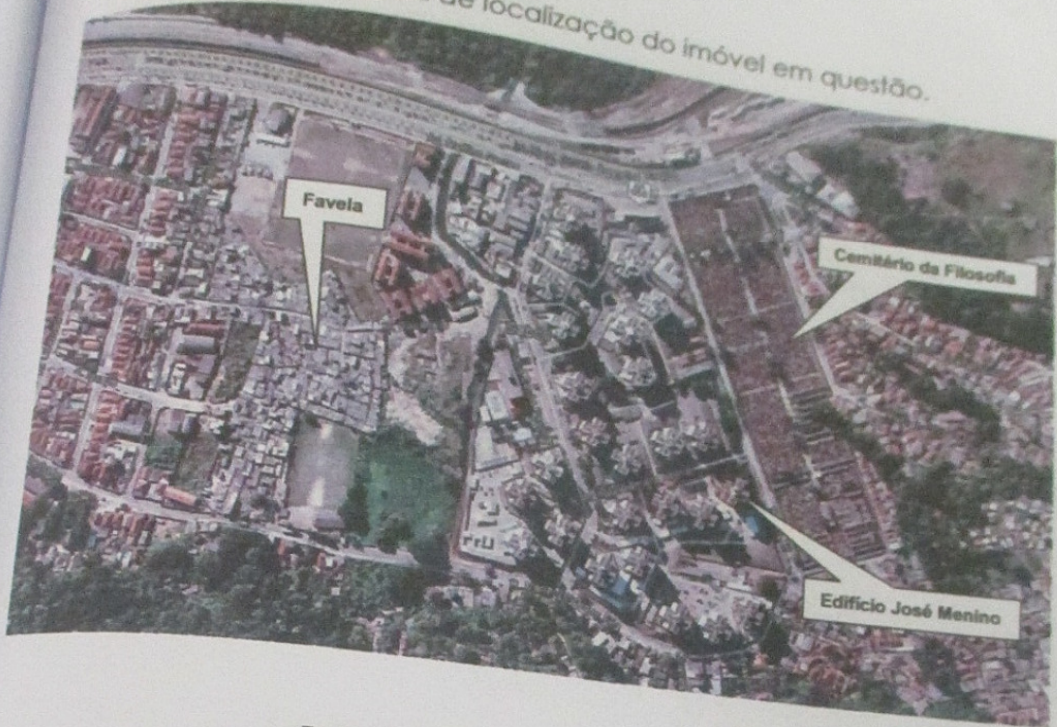


Foto 02 - Vista frontal do Edifício.



[Handwritten signature]

207

Foto 03 - Vista do edifício ao lado do Cemitério da Filosofia

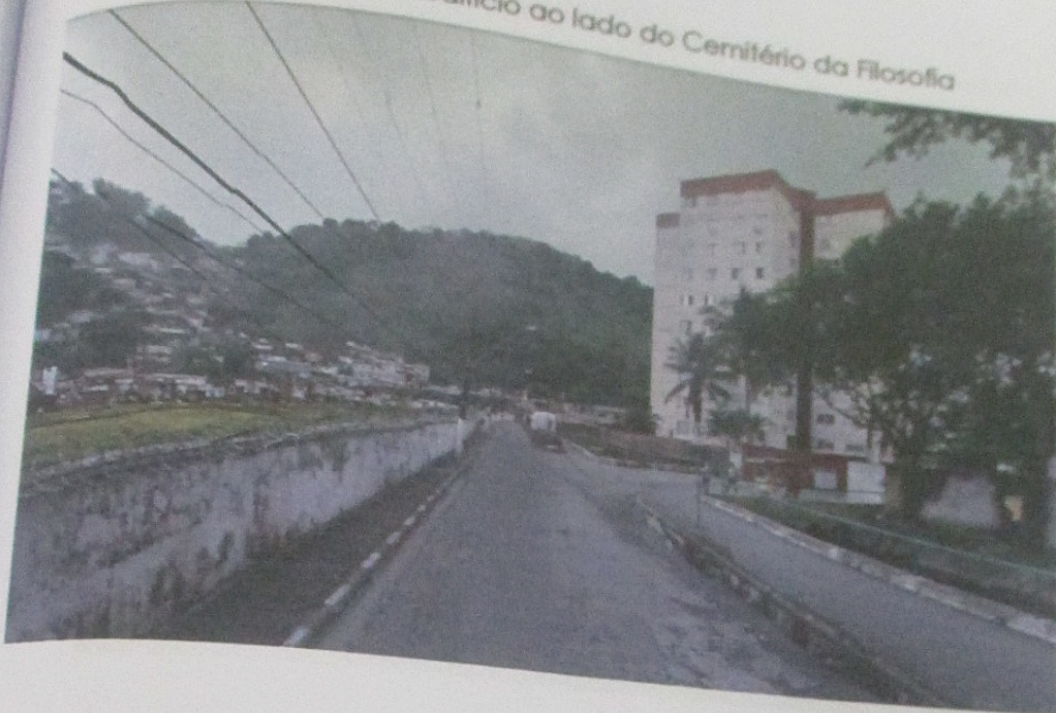
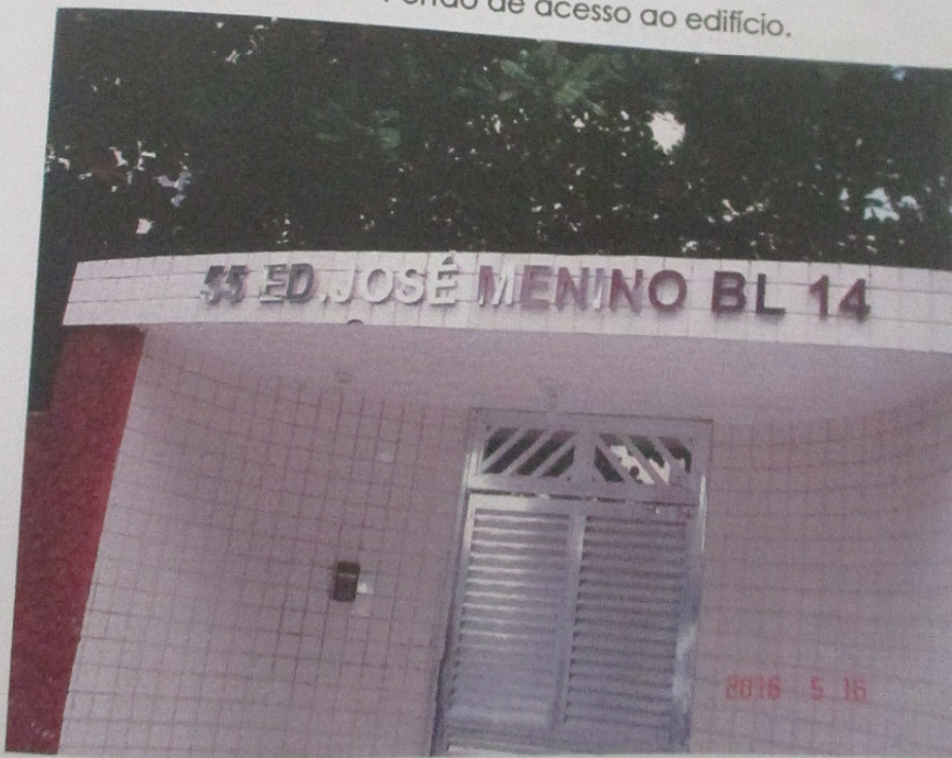


Foto 04 - Portão de acesso ao edifício.



[Handwritten signature]

288

Foto 05 - Porta de acesso ao edifício sem guarita, tendo apenas interfone.



Foto 06 - Identificação da porta do apartamento nº 1.



289

Foto 07 - Planta do apartamento.

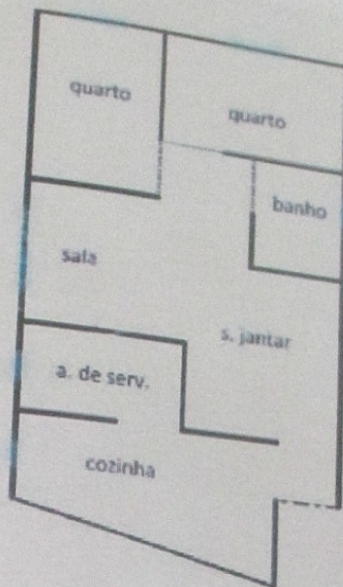


Foto 08 - Sala em dois ambientes.



[Handwritten signature]

710

Foto 09 - Cozinha



Foto 10 - Área de serviço conjugada com a cozinha.



Handwritten signature

291

Foto 11 - Um dos quartos.



Foto 12 - Quarto do casal.



[Handwritten signature]

292

Foto 13 - Banheiro social.



Foto 14 - Vaga de estacionamento de veículos.



[Handwritten signature]

213

Foto 15 - 1º plano: Edifício; 2º plano: muro do cemitério e 3º plano: edificações do morro.



Foto 16 - Favela da região



[Handwritten signature]

6 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão foi determinado pelo Método **Comparativo Direto de Dados de Mercado** com emprego de **Tratamento de Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliado. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011**.

Para a composição da pesquisa dos valores dos imóveis, quanto maior o número de amostras e da mesma região, bairro ou do mesmo zoneamento **ZN II - Zona Noroeste II** terá maior confiabilidade das amostragens.

Para que haja confiabilidade nas amostragens foram selecionados 20 (quinze) imóveis similares encontrados em ofertas no Conjunto Habitacional.

O imóvel em questão necessita de uma reforma geral e modernização.

Fator de Fonte

Tipo	Fator
Imóveis Vendidos	1,00
Imóveis em Oferta	0,90
Opiniões Públicas	0,80

295
 53

PLANILHA DE COLETA DE AMOSTRAS - OFERTAS DE VENDA

Nº da Amostra	Bairro	Endereço do Imóvel em Oferta	Apartamento			Área Útil (m²)	Valor de Venda		Condom (R\$/mês)	Estado de Conservação	Índice Fiscal	Contato		Código do Anúncio	
			Quarto	Suite	Dep. Empreg.		Vaga na Gar.	Oferta (R\$)				Oferta/m² (R\$/m²)	Imobiliária / Corretor		Telefone / Celular
1	x	Rua Flaminio Lew	2			1	67,00	215.000,00	3.208,96	280,00	Reformado	345	Reno Imóveis	3236-6480	AP022
2	x	Rua Flaminio Lew	2			1	65,00	199.000,00	3.061,54	350,00	Reformado	345	Finco Imóveis	3596-2404 / 99761-1786	35
3	x	Rua Flaminio Lew	2			1	71,00	215.000,00	3.028,17	250,00	Reformado	345	Praiano Imóveis	3017-7100 / 97405-3770	AP1199
4	x	Rua Flaminio Lew	2			1	68,00	200.000,00	2.941,18	313,00	Reformado	345	Carlos Imóveis	3029-8002 / 98226-8002	AP0245
5	x	Rua Flaminio Lew	2			1	69,00	210.000,00	3.043,48	337,00	Reformado	345	Ônix	3278-3279	1279
6	x	Rua Flaminio Lew	2			1	70,00	230.000,00	3.285,71	350,00	Reformado	345	Kasa Imóveis	3208-0707	7922
7	x	Rua Flaminio Lew	2			1	68,00	199.000,00	2.926,47	350,00	Reformado	345	Karl Imóveis	3225-5649 / 99112-1334	R0813
8	x	Rua Flaminio Lew	2			1	68,00	210.000,00	3.088,24	300,00	Reformado	345	RM Consultoria	3202-5770 / 99177-4590	AP1500
9	x	Rua Flaminio Lew	2			1	68,00	230.000,00	3.382,35	280,00	Reformado	345	3º Milênio Moema	(11) 5084-0432	AP4212
10	x	Rua Flaminio Lew	2			1	68,00	195.000,00	2.867,65	310,00	Reformado	345	Praiano Imóveis	3017-7100 / 97405-3770	AP1430
11	x	Rua Maria Mercedes Féa	2			1	50,00	180.000,00	3.600,00	300,00	Reformado	345	Praiano Imóveis	3017-7100 / 97405-3770	AP0891
12	x	Rua Renata Câmara Agondi	2			1	67,00	190.000,00	2.835,82	288,00	Reformado	345	Praiano Imóveis	3017-7100 / 97405-3770	ap0680
13	x	Rua Renata Câmara Agondi	2			1	68,00	255.000,00	3.750,00	320,00	Reformado	345	Meschini Imóveis	3016-7097 / 3226-1313	9859
14	x	Rua Renata Câmara Agondi	2			1	57,00	200.000,00	3.506,77	280,00	Reformado	345	Sérgio Carneval	3322-3333	AP0326
15	x	Rua Renata Câmara Agondi	2			1	68,00	212.000,00	3.117,65	320,00	Reformado	345	Marques e Marques	3232-4030	103
16	x	Rua Renata Câmara Agondi	2			1	67,00	185.000,00	2.761,19	300,00	Reformado	345	Praiano Imóveis	3017-7100 / 97405-3770	AP0529
17	x	Rua Vivaldo de Almeida Neri	2			1	77,00	240.000,00	3.116,89	300,00	Reformado	345	Prime Santos Imóveis	3385-2627	AP0030
18	x	Rua Vivaldo de Almeida Neri	2			1	67,00	210.000,00	3.134,33	300,00	Reformado	345	Praiano Imóveis	3017-7100 / 97405-3770	AP0680
19	x	Rua Vivaldo de Almeida Neri	2			1	67,00	205.000,00	3.059,70	300,00	Reformado	345	Meschini Imóveis	3016-7097 / 3226-1313	9257
20	x	Rua Vivaldo de Almeida Neri	2			1	67,00	200.000,00	2.995,07	300,00	Reformado	345	3º Milênio Moema	(11) 5084-0432	10211

296
 05

PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTOS - TRATAMENTO POR VARIÁVEIS

Amostra Nº	OFERTA DE VENDA (R\$)	ÁREA ÚTIL (m²)	Fator de Fonte	UNITÁRIO (R\$/m²)	VALIDAÇÃO	FATOR ÁREA (A)	LOCAL (I.F.)	FATOR LOCAL (L)	PADRÃO CONST.	INTERVALO DE VALOR MÉDIO	FATOR PADRÃO (P)	BOBATOÇO DE FATORES	UNITÁRIO (R\$/m²)	SAÍDAS
1	215.000,00	67,00	0,90	2.888,06	0,98	1,16	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,16	3.351,81	2.952,06
2	199.000,00	65,00	0,90	2.755,38	1,02	1,13	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,13	3.102,37	3.741,56
3	215.000,00	71,00	0,90	2.725,35	1,04	1,23	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,23	3.351,81	3.975,40
4	200.000,00	68,00	0,90	2.647,06	1,07	1,18	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,18	3.117,06	3.351,81
5	210.000,00	68,00	0,90	2.739,13	1,03	1,20	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,20	3.273,86	3.102,37
6	230.000,00	70,00	0,90	2.957,14	0,95	1,21	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,21	3.585,66	3.351,81
7	199.000,00	68,00	0,90	2.633,82	1,07	1,18	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,18	3.102,37	3.117,06
8	210.000,00	68,00	0,90	2.779,41	1,02	1,18	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,18	3.273,86	3.273,86
9	230.000,00	68,00	0,90	3.044,12	0,93	1,18	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,18	3.585,66	2.806,17
10	195.000,00	68,00	0,90	2.580,88	1,09	1,18	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,18	3.040,01	3.585,66
11	180.000,00	50,00	0,90	3.240,00	0,87	0,87	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,00	2.806,17	3.117,06
12	190.000,00	67,00	0,90	2.552,24	1,11	1,16	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,16	2.962,06	3.305,04
13	255.000,00	68,00	0,90	3.375,00	0,84	1,16	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,16	3.975,40	3.273,86
14	200.000,00	57,00	0,90	3.157,89	0,89	0,99	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	0,99	3.117,06	3.102,37
15	212.000,00	68,00	0,90	2.805,88	1,01	1,18	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,18	3.305,04	3.195,91
16	185.000,00	67,00	0,90	2.465,07	1,14	1,16	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,16	2.884,12	3.117,06
17	240.000,00	77,00	0,90	2.805,19	1,01	1,33	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,33	3.741,56	3.273,86
18	210.000,00	67,00	0,90	2.820,90	1,00	1,16	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,16	3.273,86	3.585,66
19	205.000,00	67,00	0,90	2.753,73	1,02	1,16	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,16	3.195,91	2.884,12
20	200.000,00	67,00	0,90	2.686,57	1,05	1,16	345,00	1,00	Simplex	1,26	1,00	1,16	3.117,06	3.040,01
Avaliando	?	57,73				1,00	345,00		Simplex	1,26				

2.821,64	Médio
231,90	Desvio
0,08	C. Variação

Variáveis (3)
Área (A)
Local (L)
Padrão (P)

Grau de Fundamentação por Tratamento de Fatores
ABNT NBR 14663-2:2011 9.2.2 - Tabela 3

Quantidade mínima de dados de mercado	Grau I	3	Intervalo admissível de ajuste	Grau I	0,4 a 2,50
	Grau II	5		Grau II	0,5 a 2,00
	Grau III	12		Grau III	0,80 a 1,26

VALOR DE OFERTA SANEADO

Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor Saneado
57,73	3.258,37	R\$ 188.088,83
Campo de arbitrio ABNT NBR 14663-2:2011 8.2.1.6 + 15%		R\$ 216.314,92
		R\$ 150.654,04

De acordo com a determinação da **NBR 14.653-3** para o expurgo das amostras destoantes é desprezar os valores inferiores e superiores a 30% (trinta por cento), porém como todos os imóveis das amostras se encontram dentro dos parâmetros, o valor médio adotado para cálculos do imóvel objeto é de **R\$ 3.258,27/m²**.

Valor do imóvel = Valor médio/m² x área útil

Valor médio/m² = **R\$ 3.258,27/m²**

Área útil = **57,73 m²**

Valor do imóvel = **R\$ 3.258,27/m² x 57,73 m²**

Valor do imóvel = R\$ 188.099,93

7 - DEPRECIÇÃO E CONSERVAÇÃO

Baseando-se na Certidão de Matrícula Nº 21.787, o **Edifício JOSÉ MENINO** teria **26 anos** de construção.

Considerando-se de que o imóvel em questão tenha **26 anos** de construção se faz necessário considerar depreciação física do imóvel.

Para adotar este item na avaliação do imóvel, foi aplicado conceito previsto na **Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2011 Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas**, bem como **Norma de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia - IBAPE**.

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o

acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação do valor do imóvel.

Neste caso, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - **Foc** para levar em conta a depreciação.

O fator **Foc** é determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

Valor residual **R = 20 = 0,20%**

Padrão = **Simplex**

Para determinação do estado de conservação, **QUADRO A. Referência = c** (Edificação com reforma geral).

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

255

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - t_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910				
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,811	0,661	0,469	0,245
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,802	0,654	0,464	0,243
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,793	0,647	0,459	0,240
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,784	0,639	0,454	0,237
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,774	0,631	0,448	0,234
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,764	0,623	0,442	0,231
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,754	0,615	0,436	0,228
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,743	0,606	0,430	0,225
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,732	0,597	0,424	0,222
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,721	0,588	0,417	0,218
24	0,851	0,848	0,830	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
26	0,836	0,834	0,815	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,685	0,559	0,396	0,207
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,672	0,548	0,389	0,204
					0,659	0,538	0,382	0,200

- K** = COEFICIENTE DE Ross/Heideck, encontrado na **TABELA 2**.
- Idade do imóvel = **26 anos**.
- Vida referencial (TABELA 1) = **60 anos**
- Idade em % da vida referencial = **R = 60 anos = 20% = 0,2**
- Estado de conservação = **c**
- Na interseção das linhas entre **26** = "idade em % da vida referencial" e da coluna **c** do estado de conservação encontrou coeficiente **K = 0,815**

Substituindo as letras pelos valores respectivos, obteremos:

$$\begin{aligned} Foc &= R + K \times (1 - R) \\ Foc &= 0,20 + 0,815 \times (1 - 0,20) \\ Foc &= 0,20 + 0,815 \times 0,8 \\ Foc &= 0,20 + 0,652 \\ Foc &= 0,852 \end{aligned}$$

O valor de imóvel depreciado seria então, de:

$$\begin{aligned} \text{Valor do imóvel depreciado} &= \text{Valor do imóvel} \times Foc \\ \text{Valor do imóvel depreciado} &= \text{R\$ } 188.099,93 \times 0,852 \\ \text{Valor do imóvel depreciado} &= \text{R\$ } 160.261,14 \end{aligned}$$

8 - CONCLUSÃO

Com a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e com aplicação do FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E

30/0

Mario Shizuo Fukumoto
CRECI nº 50274

AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - **Foc** conclui-se de que a avaliação ideal para este imóvel objeto, com arredondamento permissível no máximo de 1%, conforme a norma é de:

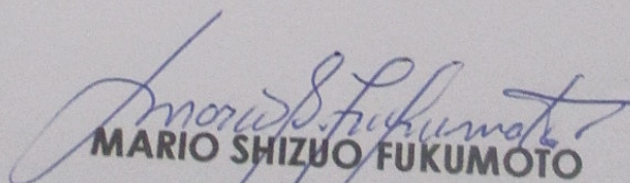
R\$ 160.000,00

(CENTO E SESSENTA MIL REAIS)

9 - TERMOS DE ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 20 (vinte) folhas deste papel computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Santos, 20 de Maio de 2016.


MARIO SHIZUO FUKUMOTO
CRECI Nº 50274 F