

# LAUDO TÉCNICO

Arquiteta KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA  
Perita Judicial - CAU/SP, Carteira nº A27177-2

## ÍNDICE DO TEXTO

### 1. OBJETIVO

### 2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação

Melhoramentos Públicos

Circunvizinhança

### 3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

Fração Ideal de Terreno

Benfeitorias

### 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 5. ENCERRAMENTO

Arquiteta KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA  
Perita Judicial – CAU/SP, Cartelra nº A27177-2

**AÇÃO:** Despejo por ELIAS ABIB ELIAS

**PROCESSO:** 1976/2007 – 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS  
- SP

**EXECUTADO:** ADELAIDE GÓES DE PAULO.

## 1. OBJETIVO

Em estrita observância ao r. despacho de fls.303 , o presente trabalho visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de PENHORA, a saber:

*“IMÓVEL: Apartamento nº 121, localizado no 12º pavimento ou 13º andar do EDIFÍCIO BELMAR, situado na Rua Cândido Rodrigues ,nº 77, no Município de São Vicente – SP, registrado no Registro de Imóveis de São Vicente – SP, sob a matrícula 30074”.*

## 2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

**Situação:** O imóvel localiza-se no endereço acima especificado, na quadra compreendida pela Rua João Ramalho e Avenida Embaixador Pedro de Toledo, próximo à Rua Frei Gaspar ,no bairro Praia de São Vicente, São Vicente – SP.



Arquiteta KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA  
Perita Judicial – CAU/SP, Carteira nº A27177-2

2.1. **Melhoramentos Públicos:** O local é dotado de alguns equipamentos e serviços de infra – estrutura destinados ao uso urbano, em bairro predominantemente residencial de classe média de São Vicente.

2.2. **Circunvizinhança:** Apresenta características de uso misto, com edifícios de apartamentos e, imóveis comerciais e de serviços, para atendimento local. Como mencionado acima, nas proximidades, registram-se alguns estabelecimentos comerciais e de serviços, tais como, padaria, mercado entre outros. Merece destacar, também, a facilidade de acesso e proximidade a algumas avenidas de significativa importância do sistema viário do bairro Praia de São Vicente em São Vicente, o local do imóvel é bastante atrativo para empreendimentos residenciais de padrão médio.

37

Arquiteta KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA  
perita Judicial - CAU/SP, Carteira nº A27177-2

### 3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

#### 3.1. Terreno

Trata-se de terreno, com frente para a Rua Cândido Rodrigues e dimensões adequadas para a implantação de empreendimento residencial, onde foi edificado o EDIFÍCIO BELMAR, em que se situa o apartamento avaliado (unidade nº 121).

O apartamento 56, cabe a fração ideal de terreno de 1,70%.

No trecho em questão, a via se desenvolve com traçado retilíneo, em um sentido do tráfego de veículos, da Rua João Ramalho em direção à Avenida Antonio Rodrigues.

#### 3.2. Benfeitorias

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELMAR é constituído por um bloco de edifício, com pavimento térreo e mais 12 andares, sendo 5 apartamentos por andar totalizando assim 60 apartamentos. O prédio não possui garagem.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELMAR atende a projeto arquitetônico simples, tanto na estética da fachada revestida com pastilhas pintadas na parte de cima e pastilha cerâmica na parte de baixo, como na distribuição interna e nos materiais construtivos.

A implantação do edifício no terreno foi efetuada dentro das normas de construção, atendendo aos afastamentos entre as construções adequado ao padrão do imóvel. O condomínio não possui área de lazer aos moradores.

O acesso de pedestre é feito por um portão localizado no meio do edifício pela Rua Cândido Rodrigues. O portão de acesso dos pedestres são controlados pelo



37

Arquiteta KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA  
Perita Judicial - CAU/SP, Carteira nº A27177-2

interfone localizado no portão do lado de fora. O edifício possui zelador também.

O pavimento térreo do edifício conta com hall de entrada para os apartamentos, elevadores, escada de acesso.

Na oportunidade da vistoria do imóvel (nº 121), foi feita uma primeira tentativa no dia 20 de julho de 2013 às 10:00hs por telefone. A Srª Adriana Moraes (tel: 35688519) não autorizou a vistoria dizendo não saber do que se tratava. Ficou de falar com seu advogado e entrar em contato em seguida. Após alguns dias foi feito novo contato telefônico sem sucesso. Foram deixados vários recados na caixa postal também sem retorno. No dia 14 de agosto foi feita nova tentativa no local, mas também sem sucesso.

Portanto, desta forma a avaliação do imóvel será feita através de dados de pesquisas de imóveis similares levantados da região. Com isso a avaliação em tela não ficará fiel ao que consta hoje no imóvel referente aos acabamentos dos cômodos e seu estado de conservação.

De acordo com Registro de Imóveis (fls.208) o imóvel conta com as seguintes dependências:

HALL DE ENTRADA

SALA

DORMITÓRIOS (2)

BANHEIRO (1)

COZINHA

ÁREA DE SERVIÇO

324

Arquiteta KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA  
Perita Judicial – CAU/SP, Carteira nº A27177-2

### ÁREAS:

De acordo com o disposto na Matrícula Nº 30.074, do Registro de Imóveis de São Vicente (fls.208), o imóvel, conta com as seguintes áreas:

### APARTAMENTO 121:

Área útil	= 57,50 m <sup>2</sup>
Área comum	= 16,84 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>= 74,34 m<sup>2</sup></b>
Fração ideal de terreno	= 1,70%.

### 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado através da aplicação de algoritmos sobre as médias dos valores das ofertas de vendas de apartamentos localizados no mesmo condomínio e em edifícios da mesma quadra e com a mesma idade, o mesmo padrão construtivo e acabamento deste. Quando a oferta diferiu, quanto à idade e padrão, os mesmos foram objeto de ajuste, com a aplicação dos fatores de correção normativos correspondentes.

Tal procedimento foi recomendável, neste caso, em virtude da escassez de ofertas para a venda de terrenos na região, tornando impraticável a adoção do método de avaliação do valor do imóvel, a partir da soma da parcela correspondente à fração ideal de terreno cabente ao apartamento nº 121 e da parcela correspondente às benfeitorias.

A fim de permitir a integral observância aos preceitos normativos e legais relativos às avaliações de imóveis em São Vicente, os dados da pesquisa foram homogeneizados, recebendo o necessário e recomendável tratamento estatístico, além de sofrer a aplicação, quando necessário, dos fatores corretivos quanto aos índices fiscais incidentes sobre os locais dos imóveis e quanto aos fatores de obsolescência (Kd) decorrentes das idades aparentes dos imóveis.



Arquiteta KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA  
perita Judicial - CAU/SP, Carteira nº A27177-2

pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário na região, para ofertas de  
da de apartamentos de mesmo padrão que o imóvel avaliado, forneceu,  
ara agosto/2013, o valor de:

R\$ 3.735,00/ m<sup>2</sup>

aplicando -se a fórmula normativa, obtém - se:

= S x q, onde:

= área total do apartamento = 57,50 m<sup>2</sup>;

= valor unitário médio da construção = R\$ 3.735,00 / m<sup>2</sup>

substituindo - se , obtém - se:

= 57,50 m<sup>2</sup> x R\$ 3.735,00 m<sup>2</sup>

**V = R\$ 214.762,50 - AGOSTO/ 2013.**

Duzentos e quatorze mil setecentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos).

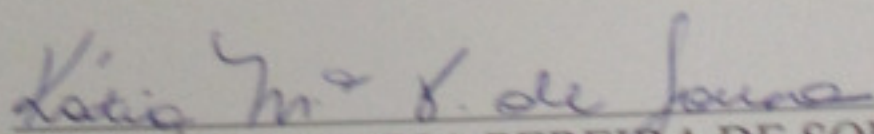


Arquiteta KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA  
Perita Judicial - CAU/SP, Carteira nº A27177-2

### 5. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 10 (dez) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada, seguem 03 anexos: Anexo I, com o mapa de localização do imóvel; Anexo II fotos do Condomínio Edifício Belmar, Anexo III com os elementos de pesquisa de valores de venda de apartamentos.

Santos, 15 de agosto de 2013.



Arq. KATIA MARIA PEREIRA DE SOUSA.  
CREA Nº 5060792008 / D - SP.