

216
✱

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: **0027740-76.2012.8.26.0562**

CLASSE: Cumprimento de Sentença.

ASSUNTO PRINCIPAL: Esbulho/Turbação/Ameaça.

REQTE. : Horácio Prol Medeiros.

REQDO. : José Joandib Beck – espólio.

HÉLIO S. YAMAZATO, engenheiro, perito judicial nomeado por V. Exª 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. Exª, as conclusões a que chegou consubstanciado no presente

LAUDO

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

✱

542 F519.15.00157466-4 120615 1453 04

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

218

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DA AÇÃO DE ESBULHO/TURBAÇÃO/AMEAÇA** em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, tendo como finalidade a avaliação do imóvel localizado em Santos/SP, que restou distribuída a **11ª VARA CÍVEL DE SANTOS**.

O citado imóvel é o **BOX/GARAGEM nº 26** – do **EDIFÍCIO PLANETA**, sito a **Rua Artur Assis, 14** no bairro do **Boqueirão**, em Santos/SP, de propriedade do **Requerido**.

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 maio de 2015.

2 – VISTORIA

2.1 – Observações Preliminares

O imóvel – garagem/box nº 26 do edifício Planeta, sito a Rua Artur Assis, 14 no bairro do Boqueirão, em Santos/SP, estando matriculado junto ao Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos sob o nº 5002.

A vistoria foi realizada no dia 10 p.p., na presença do Sr. Milton (síndico) e José (zelador).

2.2 – da Vistoria Local

2.2.1 - Características Gerais da Localização:

O imóvel objeto da presente Ação – **garagem/box nº 26**, do edifício **Planeta**, situa-se na **Rua Artur Assis, 14**, no bairro do **Boqueirão**, **Município de Santos**, Estado de São Paulo, respectivamente, nos quarteirões formados pelas citadas vias e pelas:

- Rua da Paz,
- Rua Governador Pedro de Toledo e,
- Avenida Conselheiro Nébias

Vide foto aérea abaixo, a **seta vermelha** indica o referido prédio.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Handwritten signature



Handwritten signature

2.2.2 - Cadastramento segundo o Mapa Fiscal:

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

QUADRA: 043

SETOR: 066

ÍNDICE FISCAL: 5.181,00/2.014

2.2.3 - Zoneamento:

O imóvel está inserido na Zona da Orla – ZO, de acordo com a Lei Complementar de nº 730, de 11/07/2011 (Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo na Área Insular do Município de Santos) e suas atualizações, cujas características são as seguintes:

5
Handwritten signature

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

ZO - Zona da Orla - área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo à substituição dos prédios em desaprumo.

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

- Coeficiente de aproveitamento máximo de 05 vezes a área do lote, porém será admitido o adicional de coeficiente de aproveitamento decorrente de Outorga não Onerosa do Direito de Construir de 1 (uma) vez a área do lote ao aproveitamento previsto nos incisos I e II, limitado ao máximo de 6 (seis) vezes a área do lote para as edificações que apresentem risco eminente à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprumo apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos.
- Taxa de ocupação máxima do lote de 40%, acima de 6 pavimentos, de 50% até 6 pavimentos e de 60% para edifícios até 4 pavimentos.

É admitida a taxa de ocupação máxima do lote 60%, até os três (3) primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 pavimentos.

6

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

222
[Handwritten signature]

desde que sua utilização seja destinada ao comércio, prestação de serviços ou atividades considerada comuns ao edifício, respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos.

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 alta, com padrão médio/alto.

A atividade comercial é bastante diversificada, caracterizada por lojas, shopping's centers, residenciais com serviços, flat's, hotéis, escolas, faculdade, supermercados, restaurantes, postos de serviços, bares, hospitais, clínicas, padarias, drogarias, lazer, dentre outros, localizados em especial ao longo da Avenida Ana Costa, Conselheiro Nébias, Eptácio Pessoa, Washington Luiz e Siqueira Campos e ruas adjacentes.

[Handwritten signature]

223
[Handwritten Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais e comerciais, casas térreas, assobradadas, de padrão construtivo "Médio", de acordo com o "*Estudo de Edificações Valores de Venda - 2.007*", e estão localizadas nas vias adjacentes a Avenida Conselheiro Nébias e Washington Luiz.

2.3 – do Imóvel

2.3.1 - TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel possui 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: 53,45m

Profundidade Equivalente: 35,17m

Área Total: 1.880,00 m²

2.3.2 - BENFEITORIA:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificado o Condomínio Residencial Planeta, que é composto de três Blocos, com térreo,

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

8
[Handwritten Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

224
[Handwritten signature]

segundo pavimento e, nove (09) pavimentos-tipo, cobertura, telhado e caixa d'água.

No pavimento térreo possui estacionamento para guarda de veículos, entrada social e de serviço, bicicletário, jardim, rampa de acesso social e da garagem do segundo pavimento, vestuário de funcionários e depósito de lixo.

O edifício é composto de 196 apartamentos (kitchenette, 1 e 2 dormitórios) e 47 vagas de automóveis no térreo e 29 no segundo pavimento, onde se localiza o imóvel avaliando.

O edifício onde se localiza o imóvel em tela – garagem/box nº 26 se encontra em bom estado de conservação.



Vista frontal do Edifício Planeta.

[Handwritten signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Outras vistas frontais do Edifício Planeta, a seta vermelha aponta a rampa de acesso à garagem do segundo pavimento, onde se localiza o imóvel avaliando.



HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

225
[Handwritten signature]



Vistas das escadarias de acesso de pessoas (à esquerda do prédio), a garagem do segundo pavimento, onde se localiza o imóvel avaliando.



Vistas do acesso de veículos para a garagem do segundo pavimento (à direita do prédio).

226
[Handwritten Signature]

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

A benfeitoria a ser avaliada, é o a garagem (box) nº. 26 do Condomínio Edifício Planeta.

Trata-se de unidade localizada no 2º pavimento do condomínio. O imóvel possui uma entrada através de rampa localizada à direita (de quem da rua olha para o prédio). A mesma se situa entre as vagas de garagem nº 25 e 27 e, em frente às vagas de nº 05 e 06.

A unidade possui uma área total de 12,44 m², e uma fração ideal de terreno de 2,1204 m² (1,283/1000 avos).

O imóvel se encontra em bom estado de conservação.



HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
CREA SP/000000000-000000000



Estado da rampa de acesso ao nível avaliando - Inspeção nº 25.



Estado do conjunto estrutural, a 17' taxa da rampa de acesso do nível, a 27'

taxa, vista do acesso do pavimento.

228
A

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP



Vista frontal da garagem/box nº 26 – imóvel avaliando.



Vista da garagem do segundo pavimento, aos fundos a rampa de acesso de veículos. A seta vermelha aponta a garagem/box nº 26.

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

229
✗



Vista da garagem do segundo pavimento, aos fundos o portão de acesso de pedestres. A seta vermelha aponta a garagem/box nº 26.



Vista da garagem/box nº 26, olhando para a frente, onde se localizam as vagas de nº 05 e 06.

✗

3 – METODOLOGIA

Metodologia Aplicável

Para a fixação do Valor de Mercado de um Imóvel urbano, o processo técnico que pela utilização mais frequente, 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

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

231

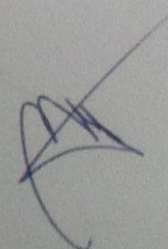

Estudo que objetiva fornecer subsídios para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos, que leva em conta as características das diversas edificações, como tipologia, padrão construtivo, depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, todos combinados e vinculados ao valor do custo R₈N, 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. Juízes 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.

17



232
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:

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

onde:

V_t = Valor do Terreno.

F_i = Fração ideal do terreno do imóvel.

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 a Matrícula do Imóvel, tem-se:

$$A_t = 1.880,00 \text{ m}^2 \text{ e Fração ideal} = 2,412040 \text{ m}^2.$$

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

233
S

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:

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

onde:

F_p = Frente projetada do terreno

F_r = Frente de Referência

0,20 = Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente

Conforme estabelecido pela Norma de Avaliação do IBAPE/SP, em função do Zoneamento adotado, a Frente de Referência (F_r) é igual a 16,00m.

S

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

22/4


A Frente Projetada do terreno (F_p) é de 53,45 m, assim, o Coeficiente de Frente (C_f), será:

$$C_f = 0,902486.$$

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:

$$P_e = A / F_p$$

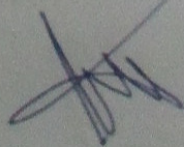
O intervalo de aproveitamento correspondente à Zona adotada, da Norma de Avaliação do IBAPE, é limitado pelas profundidades de referência, a saber:

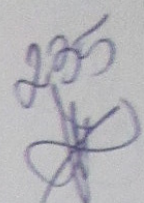
Profundidade Mínima: $P_{mi} = 25,00$ m.

Profundidade Máxima: $P_{ma} = 40,00$ m.

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

$$P_e = A / F_p$$



235


HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

Portanto, tem-se:

$$C_p = 1,000000.$$

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;
- 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;



HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

236


- 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 maio de 2015:

- Valor Unitário Básico

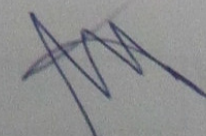
$$V_u = R\$ 12.039,36 \text{ por m}^2.$$

Portanto, o valor da fração ideal do terreno, aplicando os fatores, é em números redondos:

$V_t = R\$ 32.000,00$ (trinta e dois mil reais)

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 12,44000 m² e com uma idade aparente do prédio de vinte e oito (28) anos.



237
✗

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

De acordo com estudos e 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 (maio/15 = R\$ 1.205,27/m²):

Intervalo de Valores = 2,0296650

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

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual (R) = 20%

Estado da edificação = entre regular e reparos simples.

Idade em % da vida referencial = 46,66667%

Foc = $R + K * (1-R) = 0,6877900$

Portanto, temos como valor da benfeitoria (Vb):

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

Vt = R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais)

HÉLIO SEIKI YAMAZATO

engenheiro civil
crea 0601268450 EESC-USP

238

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:

Vimovel = valor da fração ideal – terreno + valor da benfeitoria

Vi = R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais)

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 do Imóvel, calculado para o mês de Maio de 2015:

- a) Garagem nº 26 – Ed. Planeta, Rua Artur Assis, 14 – Boqueirão, Santos/SP.

R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais)

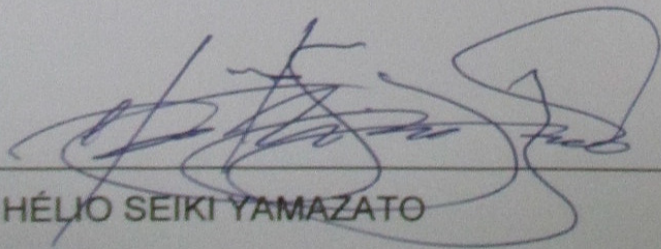
HÉLIO SEIKI YAMAZATO

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 26 (vinte e seis) folhas deste papel timbrado, rubricadas as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos (SP), 11 de junho de 2015.



Engº HÉLIO SEIKI YAMAZATO

Perito Judicial

CREA 060.126.8450