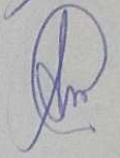


Arquiteta KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA
Perita Judicial - CAU/SP, Carteira nº A27177-2

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DE SANTOS - SP.

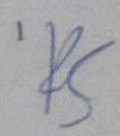
PROCESSO Nº 1002194-61.1996.8.26.0562
PROCESSO Nº 170/96

10

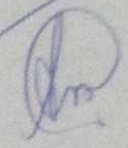
VCS
15/10


582 F315-14.00.402223-9 05/12/14 17:46 07

Kátia Maria Pereira de Sousa Arquiteta e Urbanista, registrada no CAU/SP, Carteira nº A27177-2, Perita nomeada e compromissada nos Autos da Ação do Cumprimento de Sentença que ROSA ALVAREZ QUINTANA (ESPÓLIO) move contra CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOM SUCESSO, cujo tramita perante esse d. juízo e cartório do 5º. Ofício Cível desta Comarca vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls., manifestar sobre as impugnações de fls., 1483/1484 e 1495/1505, pelas razões a seguir expostas;

1


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

15/11


Em que pese a unidade 16, ter sido objeto de discussão, em sede da ação de Embargos de Terceiros, agora rejeitados, s.m.j., não foi determinada pelo M. Juízo que esta perita realizasse a perícia nesta unidade.

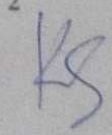
Esta perita ao estimar seus honorários, o fez, sem considerar a unidade 16, portanto, trata-se de novo trabalho, o qual para tanto, faz-se necessário que este juízo, nomeie esta Perita ou outro expert, fixando novos honorários, considerando-se o trabalho a ser desenvolvido.

Já em relação ao valor dos imóveis este foram alcançados através da aplicação de algoritmos sobre as médias dos valores das ofertas de vendas de apartamentos localizados próximo aos imóveis avaliados.

Conforme informado no laudo os proprietários dos imóveis *não* colaboraram para a vistoria dos imóveis alegando ou que iriam saudar a dívida ou que iriam procurar seus advogados.

Portanto os imóveis usados de parâmetro para pesquisa de valores foram levados em conta a região próximo aos imóveis e número de dormitórios. Apesar de não aparecer no laudo, já foi levado em consideração a distância de região entre os apartamentos avaliados e os da pesquisa.

Segue abaixo atualização dos imóveis com novos apartamentos de referência e valores atualizados:

2


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

1. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais dos Imóveis

IMÓVEIS DE 1 DORMITÓRIO:

OFERTA Nº 01

Local: Avenida Marechal Deodoro, nº74 / 2º andar

Área Total: 65 m² (1 dormitório / 1 vaga de garagem/ sem elevador).

Preço: R\$ 260.000,00; à vista.

Idade Aparente e Padrão: 25 anos/ superior

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Data: novembro/ 2014

q1: R\$ 4.000,00/ m².

OFERTA Nº 02

Local: Rua Luis Suplicy, nº72 - térreo

Área Total: 60 m² (1 dormitório / 1 vaga de garagem/ sem elevador).

Preço: R\$ 250.000,00; à vista.

Idade Aparente e Padrão: 30 anos / superior

Ofertante: Bela Imóveis

Data: novembro/ 2014

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

q2: R\$ 4.166,66/ m²

OFERTA Nº 03

Local: Avenida Marechal Deodoro, nº 29 – 4º andar

Área Total: 55 m² (1 dormitório / 1 vaga garagem)

Preço: R\$ 260.000,00

Idade Aparente e Padrão: 20 anos / superior

Ofertante: Kycasa Imóveis

Data: novembro/ 2014

q3: R\$ 4.727,27/m²

Cálculo do Valor Unitário Médio:

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 4.000,00/ m².

Oferta Nº 02 = R\$ 4.166,66/ m²

Oferta Nº 03 = R\$ 4.727,27/m²

Média = R\$ 4.297,97/ m²

1513
[Handwritten signature]

4
[Handwritten signature]

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

IMÓVEIS DE 2 DORMITÓRIOS:

OFERTA Nº 01

Local: Rua Bahia, nº 94 - 2º andar

Área Total: 76 m² (2 dormitórios / 1 vaga de garagem/ sem elevador).

Preço: R\$ 380.000,00; à vista.

Idade Aparente e Padrão: 25 anos/ superior

Ofertante: Casa & Jardins Imobiliária

Data: novembro/ 2014

q1: R\$ 5.000,00/ m².

OFERTA Nº 02

Local: Rua Bahia, nº130 - térreo

Área Total: 90 m² (2 dormitórios / sem garagem).

Preço: R\$ 400.000,00; à vista.

Idade Aparente e Padrão: 28 anos / superior

Ofertante: Focux Consultoria Imobiliária

Data: novembro/ 2014

q2: R\$ 4.444,44/ m²

KS

16
1515
Am

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

OFERTA Nº 03

Local: Avenida Marechal Deodoro, nº25 - 1º andar

Área Total: 98 m² (2 dormitórios / sem garagem)

Preço: R\$ 460.000,00

Idade Aparente e Padrão: 20 anos / superior

Ofertante: Casa & Jardins Imobiliária

Data: novembro/ 2014

q3: R\$4.693,87 /m²

Cálculo do Valor Unitário Médio:

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 5.000,00/ m².

Oferta Nº 02 = R\$ 4.444,44/ m²

Oferta Nº 03 = R\$ 4.693,87/m²

Média = R\$ 4.712,77/ m²

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

IMÓVEIS DE 3 DORMITÓRIOS:

OFERTA Nº 01

Local: Rua Luis de Faria, nº 10 - 3º andar

Área Total: 150 m² (3 dormitórios / 2 vagas garagem).

Preço: R\$ 750.000,00; à vista.

Idade Aparente e Padrão: 20 anos/ superior

Ofertante: Marques Imobiliária

Data: novembro/ 2014

q1: R\$ 5.000,00/ m².

OFERTA Nº 02

Local: Avenida Marechal Deodoro, nº 25 - 3º andar

Área Total: 145 m² (3 dormitórios / 1 vaga de garagem).

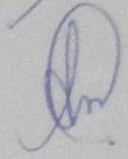
Preço: R\$ 685.000,00; à vista.

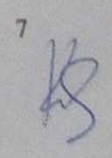
Idade Aparente e Padrão: 35 anos / superior

Ofertante: Bela Imóveis

Data: novembro/ 2014

q2: R\$ 4.724,13/ m²

dx
1516


7


1517
Am

102

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

OFERTA Nº 03

Local: Praça Fernandes Pacheco, nº 5 - 5º andar

Área Total: 125 m² (3 dormitórios / 1 vaga garagem)

Preço: R\$ 620.000,00

Idade Aparente e Padrão: 25 anos / superior

Ofertante: Bela Imóveis

Data: novembro/ 2014

q3: R\$ 4.960,00/m²

Cálculo do Valor Unitário Médio:

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 5.000,00/ m².

Oferta Nº 02 = R\$ 4.724,13/ m²

Oferta Nº 03 = R\$ 4.960,00/m²

Média = R\$ 4.894,71/ m²

2. Elementos Discrepantes

Limite Superior - 1 dormitório (valor médio + 30%) = R\$ 5.587,36 / m²

Limite Superior - 2 dormitórios (valor médio + 30%) = R\$ 6.126,60/ m²

Limite Superior - 3 dormitórios (valor médio + 30%) = R\$ 6.363,12/m²

Limite Inferior - 1 dormitório (valor médio - 30%) = R\$ 3.008,57/ m²

Limite Inferior - 2 dormitórios (valor médio - 30%) = R\$ 3.298,93/ m²

Limite Inferior - 3 dormitórios (valor médio - 30%) = R\$ 3.426,29/ m²

8
KS

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

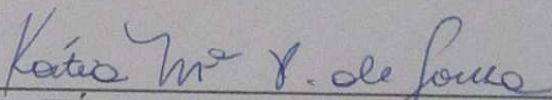
Por não haver nenhum valor discrepante dos limites acima, a média apurada corresponde à média final.

Nestas condições, o valor do imóvel da situação paradigma, para o mês de novembro/2014 e pagamento à vista, será de:

- Unidade 02 = R\$ 319.640,02 - NOVEMBRO / 2014.
- Unidade 05 = R\$ 406.240,77 - NOVEMBRO / 2014.
- Unidade 11 = R\$ 434.650,24 - NOVEMBRO / 2014.
- Unidade 22 = R\$ 414.630,88 - NOVEMBRO / 2014.

Vai o presente parecer da impugnação do laudo em 9 (nove) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Santos, 29 de novembro de 2014.


Arq. KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA.
CAU/SP Nº A27177-2.

9
