

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº-0600961687
Avaliações e Perícias

58

Exma. Sra. Dra. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível
da Comarca de Santos / SP.

FORUM JUDICIARIO
FORUM DE SANTOS
007873
7º OFÍCIO CÍVEL
28 JUN 2007

Processo nº 562.01.2007.035446-2/000000-00

Nº de Ordem 1136/07

Cartório do 7º Ofício.

MARCOS MUNHOZ CLARO, engenheiro civil, registrado no CREA-SP sob o nº 0600961687, Perito Judicial nomeado para servir nos autos da **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO** que **ANGELO OSWALDO MASTELINI** move contra **EDIANELBE ALMEIDA CAVALVANTE**, em curso por esse D. Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar.

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

(5)

1) OBJETIVO

Trata o presente laudo de apurar o valor locativo do imóvel designado como apartamento nº 81, do Residencial Edmur P. Alonso Filho, situado a Rua Dr. Olavo de Paula Borges, 47, Bairro Ponta da Praia, perímetro urbano do Município de Santos/SP.

2) VISTORIA

Nomeado por V.Exa. e devidamente compromissado para servir nos autos, o Avaliador Judicial dirigiu-se ao local em questão, onde em minuciosa vistoria realizada "in loco" pode observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial, com enfoque específico de se obter uma estimativa segura do valor locativo do imóvel.

3) LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Dr. Olavo de Paula Borges, 47 esquina com a Rua Cel. Pedro Arbues, 8º andar no Bairro Ponta da Praia na cidade de Santos.

Este imóvel é parte integrante da quadra formada pelas Ruas, Prf. Dr. Olavo de Paula Borges, Rua Cel. Pedro Arbues, Rua Dna. Maria Máxima e Rua Adolfo Lutz.

O local em questão é provido de todos os melhoramentos públicos tais como: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica,

A

iluminação pública, luz domiciliar, água, e esgoto, telefonia e transporte próximo ao imóvel.

O edifício em qual faz parte o apartamento objeto da ação, é constituído um prédio com 12 pavimentos, sendo o térreo e mezanino as garagens e mais 09 pavimentos com 03 apartamentos por andar totalizando 27 apartamentos de moradia e mais 3 (três) coberturas.

3.1) DA CONSTRUÇÃO

Trata-se de 01 (um) apartamento composto de 02 (dois) dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala para dois ambientes com sacada, cozinha, área de serviço, com WC e dormitório de empregada, contendo ainda uma vaga de garagem.

O apartamento objeto da ação com área útil de 102,73m², área comum de 19,44m², perfazendo uma área total de 122,17m².

— Do prédio —

O Residencial Edmur P. Alonso Filho tem as seguintes características construtivas:

Pisos:

- piso cerâmico na área externa. Granito natural na área social do pavimento térreo, e no hall dos apartamentos em granitine.

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº-0600961687
Avaliações e Perícias

61

- em granitine, no hall dos apartamentos.
- granitine, nas escadarias.

Paredes:

- revestidas internas, com pintura a látex, sobre massa corrida.
- com revestimentos externos: em pastilhas cerâmicas.

Forros:

- do tipo convencional.

Esquadrias:

- de alumínio, tipo basculante
- de madeira.

— Apartamento nº 81 (avaliando) —

Apresentam as seguintes características construtivas:

SALA / DORMITÓRIOS

Piso: carpete

Paredes: em massa corrida e pintura em látex.

Caixilhos: de alumínio

Esquadrias: de madeira

4

62

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO / WC :

Piso: piso cerâmico

Paredes: azulejo decorado até o teto.

Forro: tipo convencional

Caixilhos: de alumínio

Esquadrias: de madeira

BANHEIROS:

Piso: piso cerâmico

Paredes: azulejo decorado até o teto.

Caixilhos: de alumínio

Esquadrias: de madeira

O imóvel apresenta-se em boas condições de uso e conservação.

4) CÁLCULO DO VALOR IMOBILIÁRIO
(Método Comparativo):

Para se chegar ao valor locativo do imóvel em questão, utilizar-se-á o Método Comparativo, que consiste em se obter o valor do locativo desejado através da comparação direta de valores do mercado imobiliário de unidades similares.

A condição imprescindível para o sucesso dessa metodologia é que os imóveis coletados como amostra devam possuir concomitantemente características idênticas ou comparáveis às do imóvel em pauta e disponíveis para locação ou alugadas em data contemporânea à avaliação pretendida

63

Este método oferece um resultado bastante seguro, tendo em vista que os dados necessários para a sua aplicação são obtidos no mercado atual de locações da região.

4.1) ELEMENTOS DE PESQUISA:

No presente caso, todos os valores de aluguéis pesquisados dizem respeito a um pacote que envolve o valor locativo propriamente dito, acrescido do imposto IPTU e também do valor do condomínio.

Foram pesquisados valores atuais de elementos com as mesmas características no imóvel avaliando, levando em conta não só a área aproximada da construção como também o local do imóvel e suas dependências.

4.2) VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Obedecendo as etapas de cálculo acima relacionadas apurou-se os respectivos valores locativos mensais (pacote) correspondentes a cada uma das pesquisas.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados, efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações supra citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais ou menos 30% da primeira média, chegando-se afinal ao resultado procurado.



64

O valor locativo do imóvel avaliando (pacote) alcançou a cifra de:

qu = R\$ 1.316,67/mês (Janeiro/09)

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do Anexo nº 02 encontrados no final deste trabalho.

5) VALOR LOCATIVO:

O valor locativo será dado pela seguinte expressão:


$$V_{\text{Loc mensal}} = \text{valor}_{\text{pacote}} - (\text{valor}_{\text{do condomínio}} + \text{valor}_{\text{do IPTU}})$$

V_{locativo mensal} = Valor locativo mensal descontando o condomínio e o IPTU

Valor do condomínio = Será o valor rateado descontando o valor do fundo de obras (responsabilidade do proprietário). Consultando a Compass Administradora de Bens e Condomínios
(R\$ 379,34 - R\$ 41,85) = **R\$ 337,49 / mês**

Valor do IPTU = valor do IPTU (consulta a PMS é de R\$110,00).

$$V_{\text{Locativo mensal}} = R\$ 1.316,67 - (337,49 + 110,00) =$$



MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº- 0600961687
Avaliações e Perícias

65

V Locativo mensal = R\$ 1.316,67 - (337,49 + 110,00) =

V Locativo mensal = R\$ 869,18 / mês (janeiro/09)

6) COTA - PARTE PROPORCIONAL = 50%

50% do Valor locativo = R\$ 869,18/2 = 434,59 / mês


50% do Valor locativo = R\$ 434,59 / mês (janeiro/09).

50% do Valor locativo = Quatrocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e nove centavos), janeiro de 2009.

7) TERMO DE ENCERRAMENTO:

O Perito Judicial dando por encerrado o seu trabalho apresenta o respectivo Laudo o qual vai impresso no anverso de 08 (oito) folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de Direito, e com 03(três) anexos.

Santos, 08 de janeiro de 2.009.


ENG^o MARCOS MUNHOZ CLARO
Perito Judicial

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº- 0600961687
Avallações e Perícias

66

A N E X O N° 1

Memorial Fotográfico

D

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA n^o 0600961687
Avaliações e Perícias

6x



Foto n° 1: Vista em perspectiva do edifício Edmur P. Alonso Filho, de quem da Rua Dr. Olavo de Paula Borges olha.



Foto n° 2: Vista do edifício de quem da Rua Cel. Pedro Arbues olha.

D

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng.^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº- 0600961687
Avaliações e Perícias

(67)



Foto nº 3: Vista da entrada principal do edifício com frente para a Rua Dr. Olavo de Paula Borges. Visualiza-se que o mesmo é composto de garagem no pavimento térreo e mezanino.



Foto nº 4: Vista da frente do Edifício para a Rua Cel. Pedro Arbues.

11

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº-0600961687
Avaliações e Perícias

69



Foto n° 5: Vista do hall social de entrada do edifício.



Foto n° 6: Vista do hall dos apartamentos.

Handwritten signature or initials.

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº- 0600961687
Avaliações e Perícias

(707)



Foto nº 7: Vista de um dos ambientes da sala.



Foto nº 8: Vista de um dos dormitórios.

(Handwritten signature)

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 0600961687
Avaliações e Perícias

(71)



Foto nº 9: Vista de um dos dormitórios.



Foto nº 10: Vista da suite do apartamento.

Handwritten signature or mark.

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº- 0600961687
Avaliações e Perícias

72



Foto nº 11: Vista do banheiro da suíte do apartamento.



Foto nº 12: Vista do banheiro social do apartamento.

A

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 0600961687
Avaliações e Perícias

73

A N E X O N° 2

Elementos de Pesquisa
de
Apartamentos



MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº-0600961687
Avaliações e Perícias

24
5

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Sassin Nagib Trabusi
Bairro.....Ponta da Praia

Dormitórios.....2
Suites.....1
Banheiro.....1
Vagas.....1 coletiva
Com dependências de empregada

Valor.locativo (pacote).R\$ 1.400,00/ mês
Modalidade.....locação

Data.....23/12/2008
Fonte.....Jornal "Atribuna" - 23/12/2008
Informante.....Opção Sr. Renato
Fone.....3324-5930

VU1 = R\$ 1.400,00 / mês

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua General Rondon, 42 apto. 52
Bairro.....Aparecida

Dormitórios.....2
Suites.....1
Banheiro.....1
Vagas.....1 coletiva
Com dependências de empregada

Valor.locativo (pacote).R\$ 1250,00/ mês
Modalidade.....locação

Data.....23/12/2008
Fonte.....Jornal "Atribuna" - 23/12/2008
Informante.....Joclama Imóveis Sr. Silvio
Fone.....3288-4278

VU2 = R\$ 1.250,00 / mês

10

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 0600961687
Avaliações e Perícias

25

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Egidio Martins - prox. Canal 7
Bairro.....Ponta da Praia

Dormitórios.....2 com arm. embutido
Suítes.....1
Banheiro.....1
Vagas.....1 coletiva
Com dependências de empregada

Valor locativo (pacote) R\$ 1.200,00/ mês
Modalidade.....locação

Data.....18/12/2008
Fonte.....Jornal "Atribuna" - 18/12/2008
Informante.....Reno Imóveis Sr. Eduardo
Fone.....3227-0614

VU3 = R\$ 1.200,00 / mês

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Capitão João Salermo, 38
Bairro.....Ponta da Praia

Dormitórios.....2
Suítes.....1
Banheiro.....1
Vagas.....1 coletiva
Com dependências de empregada

Valor locativo (pacote) R\$ 1.400,00/ mês
Modalidade.....locação

Data.....18/12/2008
Fonte.....Jornal "Atribuna" - 18/12/2008
Informante.....Julio Paixão Filho Srta. Degeani
Fone.....3235-7422

VU4 = R\$ 1.400,00 / mês

D

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 0600961687
Avaliações e Perícias

90

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Praça Rebouças
Bairro.....Ponta da Praia

Dormitórios.....2
Suites.....1
Banheiro.....1
Vagas.....1 demarcada

Valor.locativo (pacote).R\$ 1.200,00/ mês
Modalidade.....locação

Data.....05/12/2008
Fonte.....Jornal "Atribuna" - 05/12/2008
Informante.....Rebouças Imóveis
Fone.....3261-8546

VU5 = R\$ 1.200,00 / mês

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Av. Epitácio Pessoa - prox.canal 6
Bairro.....Ponta da Praia

Dormitórios.....2
Suites.....1
Banheiro.....1
Vagas.....1 coletiva
Com dependências de empregada

Valor.locativo (pacote).R\$ 1.400,00/ mês
Modalidade.....locação

Data.....04/12/2008
Fonte.....Jornal "Atribuna" - 04/12/2008
Informante..... Sr. Marcos
Fone.....3272-1458

VU6 = R\$ 1.400,00 / mês

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 0600961687
Avaliações e Perícias

77

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Sassin Nagib Trabusi
Bairro.....Ponta da Praia

Dormitórios.....2
Suites.....1
Banheiro.....1
Vagas.....1 coletiva

Valor.locativo (pacote).R\$ 1.500,00/ mês
Modalidade.....locação

Data.....05/01/2009
Informante.....Século 21 Imóveis - Sra. Lucia
Fone.....3324-6070

VU7 = R\$ 1.500,00 / mês

Elemento Comparativo 8

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Entre o canal 5 e o canal 6 (1 quadra da praia)
Bairro.....Aparecida

Dormitórios.....2
Suites.....1
Banheiro.....1
Vagas.....1 coletiva
Com dependências de empregada

Valor.locativo (pacote).R\$ 1.300,00/ mês
Modalidade.....locação

Data.....05/01/2009
Informante.....Século 21 Imóveis - Sra. Lucia
Fone.....3324-6070

VU8 = R\$ 1.300,00 / mês

+

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº-0600961687
Avaliações e Perícias

78

Elemento Comparativo 9

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua República do Peru, 40
Bairro.....Ponta da Praia

Dormitórios.....2
Suites.....1
Banheiro.....1
Vagas.....1 demarcada

Valor locativo (pacote).R\$ 1.200,00/ mês
Modalidade.....locação

Data.....05/01/2009
Informante.....F. Fernandes Imóveis - Sra. Mario
Fone.....3227-9911

VU9 = R\$ 1.200,00 / mês

1

79

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Elementos	Valor / mês (pacote)
1	R\$ 1.400,00
2	R\$ 1.250,00
3	R\$ 1.200,00
4	R\$ 1.400,00
5	R\$ 1.200,00
6	R\$ 1.400,00
7	R\$ 1.500,00
8	R\$ 1.300,00
9	R\$ 1.200,00
Soma	R\$ 11.050,00

Média Aritmética = R\$ 1.316,67 /mês
Limite Inferior (-30%) = R\$ 921,67 /mês
Limite Superior (+30%) = R\$ 1.711,67 /mês

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 1.316,67/mês

MARCOS MUNHOZ CLARO
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho
CREA n^o 0600961687
Avaliações e Perícias

(20)

A N E X O N^o 3

Croqui
de
Localização

+

MARCOS MUNHOZ CLARO
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº-0600961687
Avaliações e Perícias

(8)

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



[Handwritten signature]