

*Mário Shizuo Fukumoto*

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12º VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTOS.**

**Nº de Processo: 1030352-62.2015.8.26.0562**

**MARIO SHIZUO FUKUMOTO, CRECI nº 50274, CREA Nº 0601184398**, Perito nomeado por V. Ex.<sup>a</sup>., nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos**, auto de **processo em epígrafe**, Requerente **JACIRA FREIRE DIOGO GIUSTI**, Requerido **MARINEIDE XAVIER DOS SANTOS** 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 PERICIAL**

## *Mário Shizuo Fukumoto*

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

### ÍNDICE:

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

### 1 – OBJETIVO

O R. Despacho de fls. 43 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. 46, situado na comarca de **Santos**, assim descritos e caracterizados na **Certidão do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo**, objeto da **Matrícula nº 33.378**, fls. 41/42.

### 2 – IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

O **APARTAMENTO SOB Nº 12**, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do **Bloco 02**, com acesso pela **Rua 3**, correspondente ao **Edifício Bertioga**, do **Condomínio Litoral Norte**, integrante do **Conjunto Habitacional “Parque Residencial Athiê Jorge Coury”**, situado na **Avenida Martins Fontes nº 1051**, no **Bairro de Saboó**, no perímetro urbano desta

## **Mário Shizuo Fukumoto**

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Comarca, tendo a área total de 67,87 m<sup>2</sup>, **área útil de 57,73 m<sup>2</sup>**, área de uso comum de 10,14 m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 0,16447368%, confrontando no sentido de quem do hall de circulação do andar olhar para a porta de entrada, com o hall de circulação, pelo lado direito com o apartamento de final “1”, pelo lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio, cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária nº 23.019.204.000 (área maior).

### **3 – VISTORIA E DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES**

Devidamente nomeado por V. Ex.<sup>a</sup> 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 20/02/2017 às 12h30min. o Perito dirigiu-se ao endereço do imóvel em questão e ao chegar no local foi atendido pela Requerida Marineide Xavier dos Santos, embora com certa resistência, mas permitiu acesso ao apartamento a fim de que seja realizada a vistoria e reportagem fotográfica.

### **4 – APRECIÇÕES TÉCNICAS**

## *Mário Shizuo Fukumoto*

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

O imóvel em questão encontra-se à **Av. Martins Fontes nº 1.051, acesso pela Rua 3, Bloco 2**, tendo como **nº 81**, de acordo com número constante no muro que cerca o edifício, conforme a Foto 03, **Santos, SP**, pertencendo a **ZN II – Zona Noroeste II**. O edifício denominado de **Edifício BERTIOGA**.

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, pavimento térreo e mais 9 pavimentos em apartamentos, com vagas de garagens descobertas coletivas. O edifício é totalmente pintado com Látex.

Baseando se na data da certidão da Matrícula, 14/11/1989, o edifício tem **28 anos** de construção.

O imóvel está localizado próximo ao Cemitério de Saboó e próximo à favela onde ocorrem tráficos de drogas livremente, à noite, sem policiamento, sem segurança pública, 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 fundo de obra para manutenção. Isto faz com que haja diversos problemas administrativos. Fato este, os elevadores com problema de manutenção e outros problemas que acarreta 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 27 edifícios do mesmo padrão.

## **5 – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS**



**Mário Shizuo Fukumoto**

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 01 – Planta de localização do imóvel em questão.

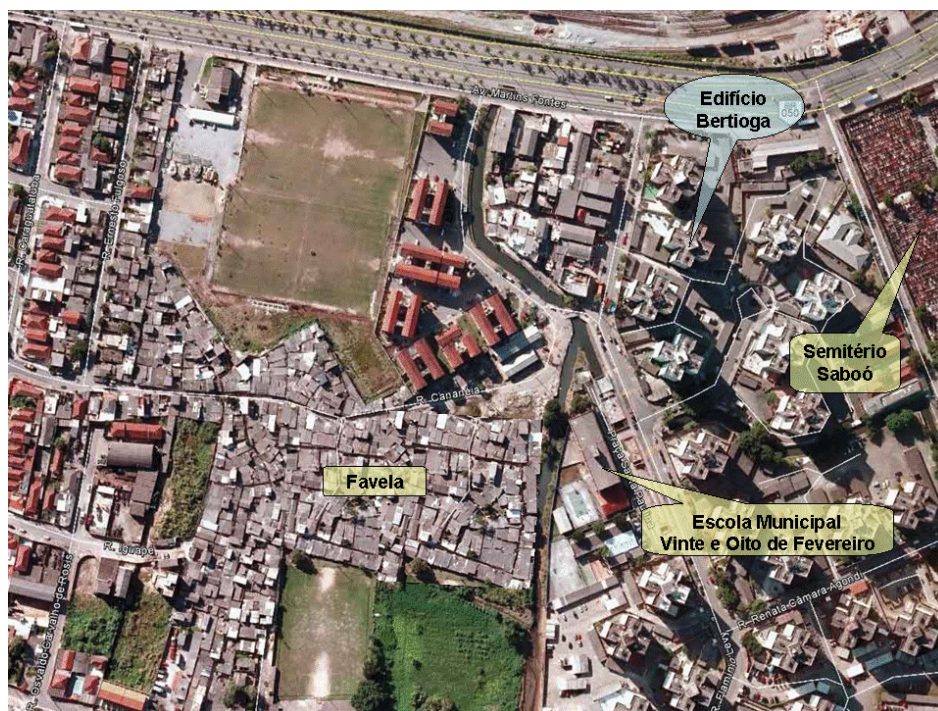


Foto 02 – Vista frontal do Edifício.



Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020  
Tel. (13) 3223-1460 – Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

**Mário Shizuo Fukumoto**

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 3 – Portão de acesso ao edifício.



Foto 04 – Porta de acesso ao edifício sem guarita, tendo apenas interfone.





**Mário Shizuo Fukumoto**

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 05 – Recepção do edifício sem recepcionista.



Foto 06 – Cozinha.



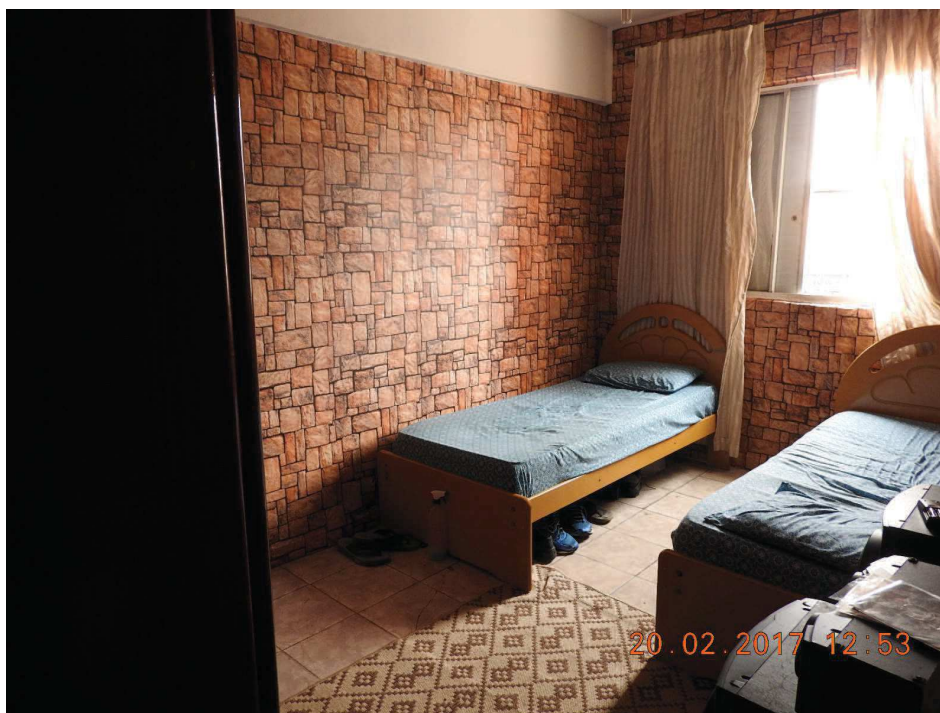
**Mário Shizuo Fukumoto**

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 07 – Sala em dois ambientes



Foto 08 – Quarto.





**Mario Shizuo Fukumoto**  
Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 09 – Quarto



Foto 10 – Banheiro social.



Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020  
Tel. (13) 3223-1460 – Cels. (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

**Mário Shizuo Fukumoto**

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 11 – Favela da região.

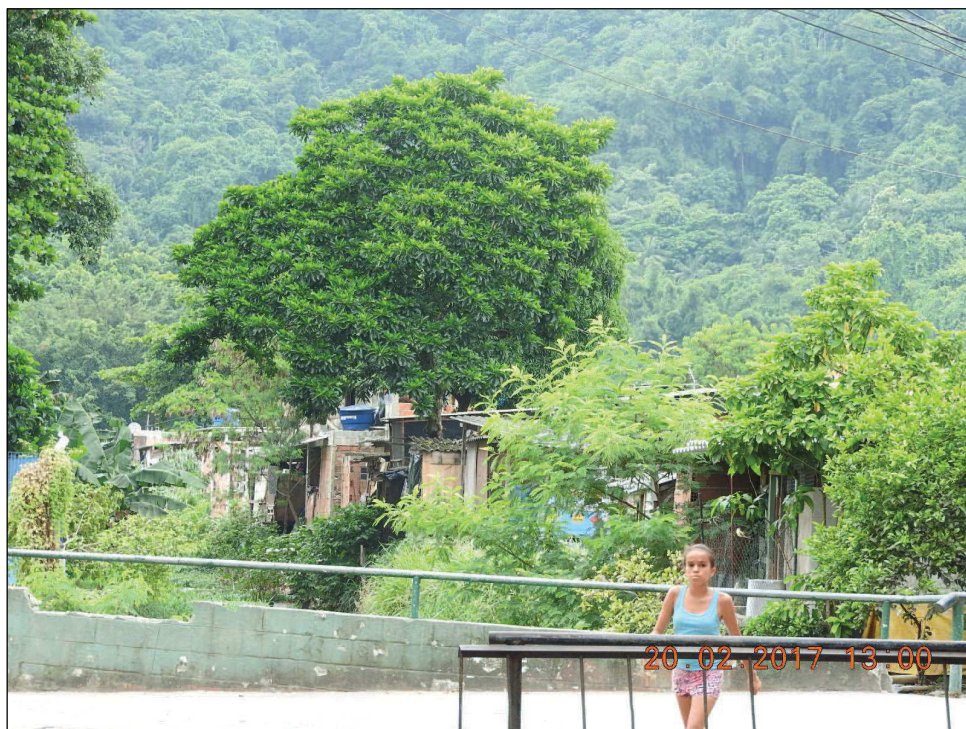


Foto 12 – Vista geral da localização.

6 -



Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020  
Tel. (13) 3223-1460 – Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467



## *Mário Shizuo Fukumoto*

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

### 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, assim como do mesmo zoneamento **ZN II – Zona Noroeste II**, para obter maior confiabilidade das amostragens.

Para que haja confiabilidade nas amostragens foram selecionados 20 (vinte) imóveis similares somente no Bairro de Saboó encontrados em ofertas na internet, jornais e nas placas de “VENDE-SE” encontradas nos edifícios.

O imóvel em questão necessita apenas uma demão de pintura com Látex para recompor a sua aparência.

**Fator de Fonte**

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



### PLANILHA DE COLETA DE AMOSTRAS - OFERTAS DE VENDA

Nº da Amostra	Bairro		Endereço do Imóvel em Oferta	Apart.			Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor de Venda		Padrão Construtivo	Índice Fiscal	Telefone / Celular
	Sabão			Quarto	Banheiro	Vaga na Gar.		Oferta (R\$)	Oferta/m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )			
1	x		Av. Martins Fontes	2	1	1	57,00	180.000,00	3.157,89	Simple c/ elev.	733,00	3466-1967
2	x		Av. Nossa Senhora de Fátima	2	1	1	57,00	234.990,00	4.122,63	Simple c/ elev.	733,00	98115-2086/99735-1258
3	x		Rua Flaminio Levy	2	1	1	60,00	177.000,00	2.950,00	Simple c/ elev.	345,00	2202-4256/99774-0000
4	x		Rua Flaminio Levy	2	1	1	55,00	170.000,00	3.090,91	Simple c/ elev.	345,00	3322-3333/99742-0800
5	x		Rua Flaminio Levy	2	1	1	60,00	220.000,00	3.666,67	Simple c/ elev.	345,00	3288-1140/4141-1741
6	x		Rua Flaminio Levy	2	1	1	57,00	178.000,00	3.122,81	Simple c/ elev.	345,00	3877-7401/97404-5051
7	x		Rua Flaminio Levy	2	1	1	60,00	190.000,00	3.166,67	Simple c/ elev.	345,00	3022-5590
8	x		Rua Flaminio Levy	2	1	1	58,00	200.000,00	3.448,28	Simple c/ elev.	345,00	3288-1140/4141-1741
9	x		Rua Flaminio Levy	2	1	1	58,00	220.000,00	3.793,10	Simple c/ elev.	345,00	3222-8077
10	x		Rua Maria Mercedes Féa	2	1	1	57,00	180.000,00	3.157,89	Simple c/ elev.	345,00	3028-3057/99788-8979
11	x		Rua Maria Mercedes Féa	2	1	1	53,00	199.000,00	3.754,72	Simple c/ elev.	345,00	3222-8077
12	x		Rua Renata Câmara Agondi	2	1	1	57,00	230.000,00	4.035,09	Simple c/ elev.	345,00	3284-2707/97600-6329
13	x		Rua Renata Câmara Agondi	2	1	1	57,00	260.000,00	4.561,40	Simple c/ elev.	345,00	3385-4517
14	x		Rua Renata Câmara Agondi	2	1	1	57,00	245.000,00	4.298,25	Simple c/ elev.	345,00	3222-8077
15	x		Rua Renata Câmara Agondi	2	1	1	58,00	185.000,00	3.189,66	Simple c/ elev.	345,00	3877-9753/3231-2920
16	x		Rua Renata Câmara Agondi	2	1	1	57,00	245.000,00	4.298,25	Simple c/ elev.	345,00	3040-5050/99647-9000
17	x		Rua Renata Câmara Agondi	2	1	1	60,00	210.000,00	3.500,00	Simple c/ elev.	345,00	3040-5050/99647-9000
18	x		Rua Renata Câmara Agondi	2	1	1	58,00	185.000,00	3.189,66	Simple c/ elev.	345,00	3877-9753/3231-2920
19	x		Rua Renata Câmara Agondi	2	1	1	57,00	200.000,00	3.508,77	Simple c/ elev.	345,00	3322-3333/99742-0800
20	x		Rua Vivaldo de Almeida Neri	2	1	1	58,00	230.000,00	3.965,52	Simple c/ elev.	345,00	3222-8077

Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020  
Tel. (13) 3223-1460 – Cels. (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

**PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTOS - TRATAMENTO POR FATORES**

Amostra Nº	VALOR DE OFERTA (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)	SOMATÓRIO DE FATORES	UNITÁRIO (R\$/m2)	SANEAMº	UNITÁRIO SANEADO	
1	180.000,00	57,00	0,90	2.842,11	1,14	0,99	733,00	2,12	Simple c/ elev.	1,26	1,00	2,11	6.002,51			
2	234.990,00	57,00	0,90	3.710,37	0,87	0,99	733,00	2,12	Simple c/ elev.	1,26	1,00	2,11	7.836,27			
3	177.000,00	60,00	0,90	2.655,00	1,22	1,04	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	1,04	2.759,40	2.759,40		
4	170.000,00	55,00	0,90	2.781,82	1,16	0,95	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	0,95	2.650,27	2.650,27		
5	220.000,00	60,00	0,90	3.300,00	0,98	1,04	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	1,04	3.429,76	3.429,76		
6	178.000,00	57,00	0,90	2.810,53	1,15	0,99	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	0,99	2.774,99	2.774,99		
7	190.000,00	60,00	0,90	2.850,00	1,14	1,04	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	1,04	2.962,06	2.962,06		
8	200.000,00	58,00	0,90	3.103,45	1,04	1,00	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	1,00	3.117,96	3.117,96		
9	220.000,00	58,00	0,90	3.413,79	0,95	1,00	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	1,00	3.429,76	3.429,76		
10	180.000,00	57,00	0,90	2.842,11	1,14	0,99	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	0,99	2.806,17	2.806,17		
11	199.000,00	53,00	0,90	3.379,25	0,96	0,92	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	0,92	3.102,37	3.102,37		
12	230.000,00	57,00	0,90	3.631,58	0,89	0,99	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	0,99	3.585,66	3.585,66		
13	260.000,00	57,00	0,90	4.105,26	0,79	0,99	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	0,99	4.053,35	4.053,35		
14	245.000,00	57,00	0,90	3.868,42	0,84	0,99	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	0,99	3.819,50	3.819,50		
15	185.000,00	58,00	0,90	2.870,69	1,13	1,00	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	1,00	2.884,12	2.884,12		
16	245.000,00	57,00	0,90	3.868,42	0,84	0,99	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	0,99	3.819,50	3.819,50		
17	210.000,00	60,00	0,90	3.150,00	1,03	1,04	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	1,04	3.273,86	3.273,86		
18	185.000,00	58,00	0,90	2.870,69	1,13	1,00	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	1,00	2.884,12	2.884,12		
19	200.000,00	57,00	0,90	3.157,89	1,03	0,99	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	0,99	3.117,96	3.117,96		
20	230.000,00	58,00	0,90	3.568,97	0,91	1,00	345,00	1,00	Simple c/ elev.	1,26	1,00	1,00	3.585,66	3.585,66		
<b>Avaliando</b>	<b>?</b>	<b>57,73</b>				<b>1,00</b>	<b>345,00</b>	<b>1,00</b>	Simple c/ elev.	1,26						
												Médio	(x)	3.594,76	3.225,36	
												D. padrão	(d)	1.240,71	420,36	
												C. Variação	d/x	0,35	0,13	
												Saneamento	30%	4.673,19	4.192,97	
												x ± 30%	-30%	2.516,33	2.257,75	

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

3.239,02	Médio
434,44	Desvio
0,13	C. Variação

Grau de Fundamentação por Tratamento de Fatores ABNT NBR 14653-2-2011 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 1,25

VALOR SANEADO		
Área	Unitário	Saneado
<b>57,73</b>	<b>3.225,36</b>	<b>R\$ 186.200,03</b>
<b>Campo de arbítrio ABNT NBR 14653-2:2011 8.2.1.5 ± 15%</b>		R\$ 214.130,04
		R\$ 158.270,03

## **Mário Shizuo Fukumoto**

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274  
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

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), tendo como 2 imóveis com discrepância de valores e permanecendo 18 imóveis que se encontram dentro dos parâmetros. Sendo assim, o valor médio adotado para cálculos do imóvel objeto é de **R\$ 3.225,36/m<sup>2</sup>**.

Valor do imóvel = Valor médio/m<sup>2</sup> x área útil

Valor médio/m<sup>2</sup> = **R\$ 3.225,36/m<sup>2</sup>**

Área útil = **57,73 m<sup>2</sup>**

Valor do imóvel = **R\$ 3.225,36/m<sup>2</sup> x 57,73 m<sup>2</sup>**

**Valor do imóvel = R\$ 186.200,03**

Para cálculo da avaliação do imóvel foi adotado valor/m<sup>2</sup> da área útil ou privativa do apartamento, pelo fato de todos os imóveis pesquisados que se encontravam em ofertas no mercado imobiliário são os valores/m<sup>2</sup> da área útil ou privativa, independente de outras benfeitorias.

Como se trata de um imóvel que se encontra com o valor/m<sup>2</sup> pouco abaixo da média dos imóveis pesquisados foi desconsiderado a depreciação do imóvel.

## **7 – CONCLUSÃO**

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



*Mário Shizuo Fukumoto*

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

Engenheiro – CREA Nº 0601184398

**R\$ 186.000,00**

**(CENTO E OITENTA E SEIS MIL REAIS)**

## **8 – TERMOS DE ENCERRAMENTO**

O presente laudo consta de 15 (quinze) folhas deste papel computadorizadas de um só lado e digitalizado.

Santos, 18 de Março de 2017.

**MARIO SHIZUO FUKUMOTO**

CRECI Nº 50274 F