

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 7^a Vara Cível da
Comarca de Santos - SP**

Processo nº 1015226-35.2016.8.26.0562

Cartório da 7^o Vara Cível

MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA,
engenheira civil, registrada no Conselho Regional de Engenharia -
CREA-SP sob o nº 98.653/D, Perita Judicial nomeada para servir na **AÇÃO**
DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por **CONJUNTO**
RESIDENCIAL SOPHIA DA CONCEIÇÃO, em face de **ANA CRISTINA DOS**
SANTOS em curso por esse D. Juízo, vem mui respeitosamente à
presença de V. Exa. apresentar seu trabalho consubstanciado no
seguinte

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

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1) OBJETIVO

Tem o presente trabalho o objetivo de apurar o valor de mercado do apartamento abaixo descrito.

2) VISTORIA

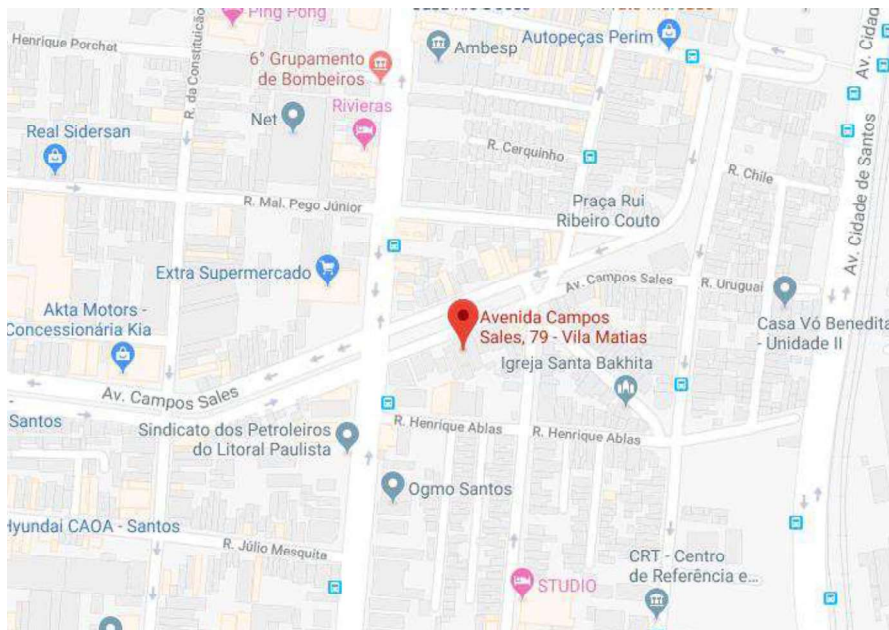
Nomeada por V. Exa. e devidamente compromissada para servir nos autos, a Avaliadora Judicial dirigiu-se ao local em questão, juntamente com o síndico do condomínio, Sr. Adilson, e com as atuais inquilinas do imóvel objeto da ação, Sra. Maria do Carmo e Sra. Patrícia Roberta, onde em minuciosa vistoria pôde observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

2.1) LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado é o apartamento 5 do Conjunto Residencial Sophia da Conceição, localizado à Avenida Campos Sales nº 79, Vila Nova, em Santos.

A quadra onde está inserido o imóvel é completada pela Avenida Conselheiro Nébias, Rua Henrique Ablas e Rua Campos Melo, conforme demonstrado no mapa retirado do aplicativo Google, demonstrado a seguir.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



A propriedade avaliada situa-se em região de uso predominantemente residencial, com comércio variado nas redondezas. É servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água potável, de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2019 às 18:43, sob o número WJSTS19701077768. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10152226-35.2016.8.26.0562 e código 39AE591.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

2.2) DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Conjunto Residencial Sophia da Conceição está locado em terreno seco, plano e regular, com 10,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, totalizando a área de 400,00 metros quadrados.

O condomínio é composto por dois blocos independentes, um na parte frontal do terreno e outro nos fundos, cada um com dois pavimentos (térreo e segundo pavimento), sendo o bloco da frente composto por dois apartamentos no pavimento térreo e dois apartamentos no segundo pavimento; e o bloco de trás por um apartamento no pavimento térreo e um apartamento no segundo pavimento, totalizando seis unidades privativas.

O acesso ao condomínio é feito através de um portão de ferro para pedestre na lateral esquerda do terreno.

Não há área de lazer nem vagas de garagem no condomínio.

O acesso aos imóveis térreos e às escadarias dos imóveis do segundo pavimento é realizado pelo recuo lateral do lado esquerdo do terreno.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Os blocos são revestidos externamente com massa fina sem pintura. O piso externo é ladrilho hidráulico no recuo frontal e lateral esquerdo, de caco cerâmico no recuo lateral direito e cimentado no recuo dos fundos.

A **unidade 05** está localizada no segundo pavimento do bloco dos fundos e é composta por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e dois dormitórios.

O piso da sala e dos dormitórios é revestido por taco de madeira. No restante dos cômodos é piso cerâmico. A escada de acesso à unidade é revestida por granilite.

As paredes internas são revestidas por pintura sobre massa corrida, com exceção do banheiro e cozinha que possuem revestimento cerâmico até o teto e a área de serviço que possui revestimento cerâmico até a altura aproximada de 1,40 metros.

As portas são de madeira e a porta de entrada é de madeira com vidro.

A esquadria da cozinha é de ferro, as dos dormitórios são de madeira e as da sala, área de serviço e banheiro são em alumínio.

2.3) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Tanto o edifício quanto a unidade 5 possuem estado de conservação precário.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3) MEMORIAL FOTOGRÁFICO

A seguir apresentaremos algumas fotos elucidativas.

FOTO Nº 1 - Vista da fachada do Conjunto Residencial, com frente para a Avenida Campos Sales.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO Nº 2 - Vista do recuo lateral esquerdo por onde é feito o acesso às unidades. Observamos o estado de conservação precário do edifício



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTOS Nº 3 e 4 – Vista externa do bloco nos fundos do terreno, onde vemos a conservação precária da fachada, do beiral e da tubulação coletora do telhado.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 5 - Vista da escada de acesso ao apartamento 5.



FOTO Nº 6 - Vista da sala do apartamento 5.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 7 – Detalhe da laje da sala, onde vemos infiltração de água e deterioração do revestimento.



FOTO Nº 8 - Vista do dormitório 1, onde vemos sinais de infiltração de água pela laje.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 9 - Vista geral do dormitório 2.



FOTO Nº 10 - Vista geral do banheiro.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2019 às 18:43, sob o número WST519701077768. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10152226-35.2016.8.26.0562 e código 39AE591.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 11 - Vista geral da cozinha.



FOTO Nº 12 - Vista das trincas no revestimento cerâmico da cozinha.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO Nº 13 - Vista geral da área de serviço.



FOTO Nº 14 - Vista do plástico colocada pela moradora para captar a água de chuva que infiltra pelo alçapão.



4) DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO

O valor de venda do imóvel será calculado pelo “Método de Custo”. Para a determinação do valor imobiliário a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução, à época da avaliação, das benfeitorias e o fator de comercialização, sendo exigido que:

- a) O valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação (no presente caso será considerado 1,00).

A determinação do valor imobiliário é dada pela seguinte expressão:

$$VI = (V_t + V_{c1}) \times F_c \quad \text{onde:}$$

VI = valor do imóvel

V_t = valor do terreno

V_c = valor da construção

F_c = fator de comercialização

4.1) VALOR DO TERRENO

A obtenção do valor de terreno é determinada através da fórmula a seguir transcrita:

$$V_t = V_u \times A_t \times C_p \times C_f \times C_e \quad \text{onde:}$$

V_t = valor de terreno

V_u = valor unitário básico do terreno (janeiro/2.019)

A_t = área do terreno

C_p = coeficiente de profundidade

C_f = coeficiente de frente

C_e = coeficiente de esquina ou frentes múltiplas

Na apuração de preço referente ao terreno em questão foi empregado o Método Comparativo Direto de dados de mercado, através de pesquisas efetuadas nos arredores onde se situa a propriedade em tela.

Essa metodologia de cálculo é a que oferece resultado mais seguro, tendo em vista que todos os elementos que compõem o universo amostral estudado espelham a realidade atual do mercado imobiliário para a zona em foco.

Na determinação do valor unitário básico de terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano, adaptadas às peculiaridades do Município de Santos.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

Visando obter a melhor homogeneização de dados, procurou-se estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando-se atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações, considerando-se o nível de precisão estabelecido para o caso, esta Perita adotou as seguintes bases para a homogeneização:

A) EQUIVALÊNCIA FINANCEIRA:

Nos casos de pagamento a prazo, a equivalência financeira foi calculada na previsão da inflação vigente, acrescida de juros de 12% a.a. quando declinada a condição sem juros.

B) EQUIVALÊNCIA DE FONTE:

No caso da análise se referir a oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

C) EQUIVALÊNCIA DE TEMPO:

Nas atualizações e retroações necessárias, foram empregados os índices IPC- FIPE.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Após a elaboração dos cálculos já relacionados, chegou-se à média do valor unitário básico de terreno para o mês de janeiro de 2.019 em:

$$Vu - \underline{\underline{R\$ 1.750,00 /m^2}}$$

4.1.1) ÁREA DO TERRENO

Segundo a cláusula segunda da Convenção de Condomínio (fls. 10) a área total do terreno é de 400,00 m², cabendo ao apartamento 5 a fração do terreno em 1/6 que equivale a área de 66,667 m².

$$At = \underline{\underline{66,667 m^2}}$$

4.1.2) FATORES DE FORMA E POSIÇÃO

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas retrocitadas, donde resultam os seguintes fatores:

- coeficiente de profundidade	C _p = 1,00
- coeficiente de frente	C _f = 1,00
- coeficiente de esquina	C _e = 1,00

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Em função dos dados retro-mencionados, o valor do terreno será:

$$V_t = V_u \times A_t \times C_p \times C_f \times C_e \quad \text{onde:}$$

$$V_t = R\$ 1.750,00 \times 66,667 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 117.000,00 \text{ n}^\circ \text{ redondo - (janeiro/2.019)}}$$

4.2) VALOR DO CAPITAL - CONSTRUÇÃO

O valor da construção do imóvel é dado pela seguinte expressão:

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob} \quad \text{onde:}$$

V_c = valor da construção

V_{uc} = custo unitário básico da construção

A_c = área construída da unidade em pauta

F_{ob} = fator de obsolescência

Conforme o padrão construtivo observado no imóvel e com base nos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", a edificação será classificada como apartamento padrão econômico.

O valor de venda da construção foi fixado a partir dos custos das Edificações Habitacionais apropriadas pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (mais especificamente R8N) e já incluem todos os fatores determinantes dos preços finais.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

No presente caso, o valor unitário da construção será dado pela seguinte expressão:

$$V_{uc} = 0,810 \times R\$ 1.379,97$$

$$V_{uc} = R\$ 1.117,77$$

O apartamento 5, segundo a matrícula nº 49.883 (fls. 32 a 35), possui área construída de 67,00 m².

$$A_c = \underline{\underline{67,00\text{m}^2}}$$

O fator de obsolescência adotado para o imóvel será igual a **0,4332**, conforme estudo da já referida comissão, que pressupõe o imóvel com 31 anos.

Levando-se em conta todos os elementos acima mencionados, chegou-se ao seguinte valor da construção:

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob}$$

$$V_c = 1.117,77 \times 67,00 \times 0,4332$$

$$V_c = \text{R\$ } \underline{\underline{33.000,00 \text{ n}^\circ \text{ redondo - (janeiro/2.019)}}$$

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D - ECONOMISTA - CRE Nº 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4.3) VALOR DO CAPITAL - IMÓVEL

Como foi ilustrado no início deste laudo avaliatório, o valor total do imóvel será:

$$VI = (V_t + V_c) \times F_c$$

$$VI = (R\$ 117.000,00 + R\$ 33.000,00) \times 1,00$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 150.000,00 \text{ em números redondos}}}$$

**O valor do imóvel é de cento e cinquenta mil reais
 para janeiro de 2.019.**

5) TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por encerrado o seu trabalho, apresenta o respectivo laudo que vai impresso no anverso de 20 (vinte) folhas, a última devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 2 de abril de 2019.



ENG^a MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
perita judicial