

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DE SANTOS

Processo nº 1025957-61.2014.8.26.0562

Cartório do 9º Ofício Cível

CARLA MARIA VILLOBOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 155.545/ D , perita judicial, devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerida por **RENATO BOROWSKI** contra **ROBERTO PEREIRA FRANCO e MARIA APARECIDA DE SOUSA FRANCO**, em curso pelo Cartório do 9º Ofício Cível desta Comarca, após vistoria, pesquisas e cálculos realizados, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seu

L A U D O

1 - OBJETIVO

O presente laudo visa à obtenção do justo valor atual para o para o imóvel penhorado às fls. 93 dos autos, matriculado sob nº 48.397 junto ao Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Santos, correspondente ao apartamento nº 14 do Conjunto Residencial Porto Holanda, sito na Rua Silva Jardim, 280 / 282, bairro do Macuco, neste município.

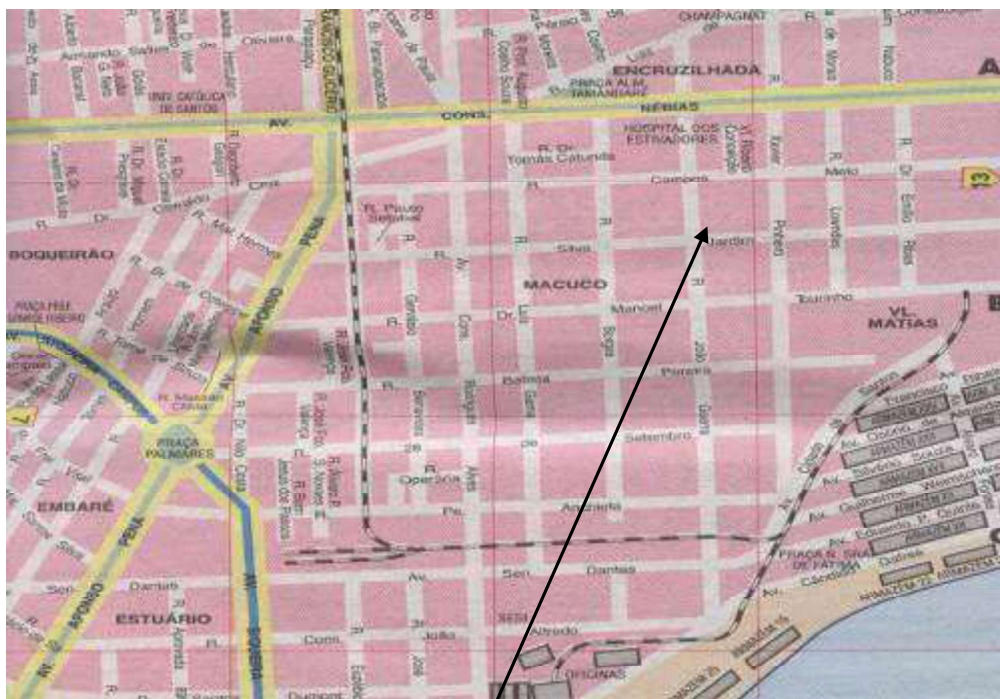
2 - DILIGÊNCIAS

Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., a perita diligenciou, em diferentes datas e horários, ao imóvel avaliando para o levantamento dos elementos de convencimento, quando registrou as fotografias que constam do corpo do laudo. Cabe observar, no entanto, que o apartamento se encontrava sempre fechado e, segundo funcionários prediais e vizinhos, essa unidade estaria vaga. Concomitantemente, consultou dados cadastrais e pesquisou no livre mercado imobiliário, para a obtenção de elementos básicos de cálculo - tudo no intuito de estabelecer uma estimativa segura para o valor do imóvel.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - SITUAÇÃO E USO

O imóvel avaliando, identificado como o apartamento nº 14 do Conjunto Residencial Porto Holanda, situa-se na esquina da Rua Silva Jardim com a Rua João Guerra, sobre a quadra complementada pela Rua Xavier Pinheiro e Rua Campos Melo, no bairro do Macuco, conforme indicado na planta de localização a seguir.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos, água encanada, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, entre outros.

SÉRIE-FOTOGRAFICA 01 - ASPECTO GERAL DO LOCAL ONDE ESTÁ INDICADO O CONJUNTO RESIDENCIAL PORTO HOLANDA, NA ESQUINA DA RUA SILVA JARDIM COM A RUA JOÃO GUERRA.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 02 - ASPECTO GERAL DA RUA SILVA JARDIM, VISTA SOB DIFERENTES ÂNGULOS, ONDE ESTÁ UMA DAS FRENTES DO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTO HOLANDA .



3.3 - BENFEITORIAS

O Conjunto Residencial Porto Holanda, que abriga o imóvel avaliando, é composto por dois blocos semelhantes, dotados, cada um, de térreo e três pavimentos com três ou quatro unidades residenciais por andar. Suas fachadas principais são revestidas por elementos cerâmicos não originais e a fachada posterior apresenta acabamento em massa raspada. Os recuos prediais têm piso cimentado. A edificação não é servida por elevadores nem conta com qualquer conta com equipamento de lazer comum.

No pavimento térreo, há uma garagem coletiva, com piso revestido por pastilhas cerâmicas, aparentemente originais. Essa garagem abriga, aproximadamente, oito veículos, em número inferior ao total de apartamentos.

O *hall* de entrada, no térreo, também apresenta piso com acabamento em pastilhas e as paredes pintadas. A escadaria possui o piso revestido por granilite, paredes com acabamento em pintura e esquadrias em alumínio.

SÉRIE - FOTOGRÁFICA 03 - ENFOQUES DAS FACHADAS PRINCIPAIS DO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTO HOLANDA, ONDE ESTÁ A UNIDADE AVALIANDA.



SÉRIE - FOTOGRÁFICA 04 - ENFOQUES DA FACHADA POSTERIOR DESSE EDIFÍCIO, COM ACABAMENTO EM MASSA, FOCALIZANDO AS JANELAS EM FERRO, ALUMÍNIO E PVC DA UNIDADE AVALIANDA, VAGA À DATA DAS DILIGÊNCIAS.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 05 - REGISTROS DO RECUO POSTERIOR, COM PISO CIMENTADO.



SÉRIE- FOTOGRAFICA 06 - VISTA GERAL DA GARAGEM TÉRREA COLETIVA.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 07 - ENFOQUES DO HALL DE ENTRADA, NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO ONDE ESTÁ A UNIDADE AVALIANDA.



Os *halls* de circulação comum, nos pavimentos tipo, apresentam acabamento em pastilhas no piso e pintura nas paredes.

SÉRIE-FOTOGRAFICA 08 - REGISTRO DO HALL DE DISTRIBUIÇÃO COMUM NO SEGUNDO PAVIMENTO TIPO DO CONJUNTO RESIDENCIAL, COM A INDICAÇÃO DA PORTA DA UNIDADE 14 (IMÓVEL PENHORADO).



Conforme anteriormente citado, a perita esteve, em diversas ocasiões, nesse prédio, mas não pôde vistoriar internamente o apartamento que se mantinha sempre vago. Segundo apurado *in loco*, a exemplo das unidades semelhantes, esse apartamento subdividir-se-ia em sala, *hall* de distribuição, três dormitórios, um ou dois banheiros, cozinha e área de serviço. Originalmente, apresentaria piso revestido por tacos de madeira nas áreas secas (eventualmente substituído por piso frio) e por material cerâmico nos demais cômodos. No banheiro, cozinha e área de serviço, as paredes seriam revestidas por azulejos e, nas áreas secas, pintadas a látex. Suas esquadrias são em ferro, alumínio e PVC.

Segundo descrição constante da matrícula nº 48.397, acostada às fls. 80 dos autos, o apartamento apresenta área construída de aproximadamente 80,00 m². Com base na descrição efetuada, classifica-se o imóvel como do tipo “APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES – SEM ELEVADOR”, de acordo com o Estudo “Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos”, publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (OUTUBRO / 18)

A perita servir-se-á do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel, que consiste essencialmente na comparação de valores de venda à vista conhecidos, na forma de transações ou ofertas de imóveis semelhantes àquele avaliando. Nesse sentido, foi desenvolvida uma pesquisa atual restrita a unidades semelhantes no entorno da edificação, portanto com índices locais semelhantes. Para calcular o valor do imóvel por este método, utilizar-se-ão sete elementos comparativos, discriminados em planilha juntada adiante, obedecendo ao critério descrito a seguir:

- 1) Sobre as ofertas, aplicou-se um desconto de 10%, correspondente ao fator de elasticidade de preço, normalmente atribuído pelo vendedor.
- 2) Atribuição dos percentuais de participação do terreno e da construção em, respectivamente, 40% e 60%, visando a determinar as parcelas do valor desses componentes. Assim, servindo-se desses percentuais, determinam-se suas componentes referentes à construção e ao terreno.
- 3) Ambas as componentes são adequadas às dimensões da unidade avalianda, sendo aquela referente à construção ainda corrigida por eventuais diferenças de padrão entre os elementos pesquisados e o imóvel em foco por meio de critérios recomendados no trabalho anteriormente mencionado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos”.
- 4) Soma das componentes corrigidas referentes ao terreno e construção, originando o valor do imóvel corrigido para a unidade em foco.

Com base na metodologia descrita, foi montada a tabela apresentada na página seguinte, discriminando os elementos pesquisados, fontes consultadas e os cálculos realizados.

Tabela de Homogeneização dos Elementos Usados na Aplicação da Metodologia

Elem.	Imóvel	Fonte	VALOR	Natureza do Valor	Valor Corrigido	Área Construída	Padrão Construtivo
1	Rua Campos Melo, 313, apto. 2º andar	Adelso Fernandes Imóveis - Sr., Geraldo - 3273-5148	R\$ 240.000,00	Oferta	R\$ 216.000,00	72	0,65
2	Rua Campos Melo, 313, apto. 3º andar	Placa no Local - Sr. Thiago - 3021-2498 / 8818-3437	R\$ 250.000,00	Oferta	R\$ 225.000,00	72	0,69
3	Rua Manoel Tourinho, nº 273, apto. 1º andar	Marbella Imóveis - Sra. Mari - 3324-6664	R\$ 225.000,00	Oferta	R\$ 202.500,00	68	0,65
4	Rua Manoel Tourinho, nº 273, apto. 2º andar	Marbella Imóveis - Sra. Mari - 3324-6664	R\$ 255.000,00	Oferta	R\$ 229.500,00	68	0,69
5	Rua Silva Jardim, nº 254, apto. 3º andar	Remax Imóveis - Sra. Soraya - 3348-8009	R\$ 260.000,00	Oferta	R\$ 234.000,00	75	0,65
6	Rua Silva Jardim	www.zapimoveis.com.br - cód. IMO18433222	R\$ 350.000,00	Oferta	R\$ 315.000,00	102	0,65
7	Rua Campos Melo	www.zapimoveis.com.br - cód. IMO18224389	R\$ 290.000,00	Oferta	R\$ 252.000,00	76	0,69
Elem.	Imóvel	Fonte	Parcela do Terreno	Parcela da Construção	Terreno Corrigido	Construção Corrigida	Valor Corrigido
1	Rua Campos Melo, 313, apto. 2º andar	Adelso Fernandes Imóveis - Sr., Geraldo - 3273-5148	R\$ 86.400,00	R\$ 129.600,00	R\$ 96.000,00	R\$ 152.861,54	R\$ 248.861,54
2	Rua Campos Melo, 313, apto. 3º andar	Placa no Local - Sr. Thiago - 3021-2498 / 8818-3437	R\$ 90.000,00	R\$ 135.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 250.000,00
3	Rua Manoel Tourinho, nº 273, apto. 1º andar	Marbella Imóveis - Sra. Mari - 3324-6664	R\$ 81.000,00	R\$ 121.500,00	R\$ 95.294,12	R\$ 151.737,56	R\$ 247.031,67
4	Rua Manoel Tourinho, nº 273, apto. 2º andar	Marbella Imóveis - Sra. Mari - 3324-6664	R\$ 91.800,00	R\$ 137.700,00	R\$ 109.000,00	R\$ 162.000,00	R\$ 270.000,00
5	Rua Silva Jardim, nº 254, apto. 3º andar	Remax Imóveis - Sra. Soraya - 3348-8009	R\$ 93.600,00	R\$ 140.400,00	R\$ 99.840,00	R\$ 158.976,00	R\$ 268.816,00
6	Rua Silva Jardim	www.zapimoveis.com.br - cód. IMO18433222	R\$ 126.000,00	R\$ 186.000,00	R\$ 98.823,53	R\$ 157.357,47	R\$ 265.181,00
7	Rua Campos Melo	www.zapimoveis.com.br - cód. IMO18224389	R\$ 100.800,00	R\$ 151.200,00	R\$ 106.105,26	R\$ 159.157,89	R\$ 265.263,16
SOMA							
MÉDIA							
Limite Superior							
R\$ 333.571,34							
Limite Inferior							
R\$ 179.615,34							
Média Saneada							
R\$ 256.593,34							
Desvio Padrão							
R\$ 8.705,29							
Coef. de Variação							
3%							
Int. Confiança 80%							
R\$ 4.554,53							
Intervalo Inferior							
R\$ 262.038,80							
Intervalo Superior							
R\$ 261.147,87							
Amplitude							
4%							
Grau de Precisão							
III							

De posse desses valores, efetuar-se-á o cálculo da primeira média aritmética e a verificação da eventual existência de elementos situados 30% acima ou abaixo do número encontrado, para a exclusão dos mesmos. Com os elementos remanescentes em mãos, obtém-se uma segunda soma e nova média, denominada saneada.

Primeira Soma	R\$	1.796.153,37
Primeira Média	R\$	256.593,34
Limite Superior	R\$	333.571,34
Limite Inferior	R\$	179.615,34
Média Saneada	R\$	256.593,34
Desvio Padrão	R\$	8.705,29
Coef. de Variação		3%
Intervalo Confiança 80%	R\$	4.554,53
Intervalo Inferior	R\$	252.038,80
Intervalo Superior	R\$	261.147,87
Amplitude		4%
Grau de Precisão		III

Ao verificar que todos os valores pesquisados se encontram dentro do intervalo imposto à média, conclui-se por sua adoção na avaliação do imóvel, número esse ratificado pela amplitude do intervalo de confiança inferior a 30%, que confere grau III (máximo) de precisão à avaliação. Assim, os cálculos efetuados resultaram no seguinte valor para o imóvel avaliando, através do Método Comparativo, em **outubro / 18**:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 256.593,34 ou, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 257.000,00
(duzentos e cinquenta e sete mil reais)

5 - CONCLUSÃO

A perita conclui pelo seguinte valor atual, livre de eventuais ônus (impostos, taxas, despesas condominiais etc.), para o imóvel penhorado às fls. 93 dos autos, matriculado sob nº 48.397 junto ao Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Santos, correspondente ao apartamento nº 14 do Conjunto Residencial Porto Holanda, sito na Rua Silva Jardim, 280 / 282, bairro do Macuco, neste município:

**VALOR DO IMÓVEL EM OUTUBRO / 18:
R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais)**

6 - ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido com a honrosa missão confiada por V. Exa., a perita encerra seu trabalho, que consta de 12 (doze) folhas impressas somente no anverso, ao longo das quais há oito séries de fotografias digitalizadas, com esta última página datada e assinada.

Santos, 11 de outubro de 2018



CARLA MARIA VILLABOM PONTES OGIER
- Perita Judicial -

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DE SANTOS

Processo nº 1025957-61.2014.8.26.0562

Cartório do 9º Ofício Cível

CARLA MARIA VILLABOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 155.545/ D , perita judicial, devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerida por **RENATO BOROWSKI** contra **ROBERTO PEREIRA FRANCO e MARIA APARECIDA DE SOUSA FRANCO**, em curso pelo Cartório do 9º Ofício Cível desta Comarca, vem, mui respeitosamente, **após a realização de diligências complementares**, com vistoria interna no imóvel avaliando, prestar os seguintes **esclarecimentos**.

1 – VISTORIA COMPLEMENTAR INTERNA

Inicialmente, cabe esclarecer que a perita retornou ao imóvel avaliando na data e horário estipulados através de petição, havendo sido possível, então, a vistoria interna e a constatação de suas características e condições específicas. Nessa ocasião foram efetuadas as fotografias que ilustram os presentes esclarecimentos, adiante apresentadas. Conforme citado no laudo, a perita esteve, anteriormente, em diversas ocasiões, no imóvel, mas não pôde vistoriar internamente o apartamento que se mantinha sempre vago. À data das diligências complementares agendadas, realizadas em companhia do Réu, Sr. Roberto Pereira Franco, constatou-se que o apartamento estava, de fato, vago e inabitado.

Apurou-se, *in loco*, que a unidade penhorada conta com sala, *hall* de distribuição, três dormitórios, banheiro social, cozinha, área e banheiro de serviço, conforme, efetivamente, reportado no laudo original. Prossegue a perita a ratificar informação prestada no trabalho apresentado de que todo seu piso interno é revestido por material cerâmico não original e de que suas esquadrias são em ferro, alumínio e PVC. Constatou-se, na vistoria complementar, que, nas áreas secas, as paredes têm acabamento em pintura, com pano texturizado na sala. Na cozinha, as paredes contavam com azulejos até o teto, possivelmente originais à construção. As paredes do banheiro e área de serviço mantinham o acabamento original, revestidas por barra de azulejos e pintura. O banheiro social sofreu reforma anterior, com a substituição de seus revestimentos, e possui as paredes azulejadas até o teto.

Com base no resultado das diligências complementares, a perita mantém a classificação do imóvel como do tipo “APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES – SEM ELEVADOR”, de acordo com o Estudo “Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos”, publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), conforme adotado no laudo.

Durante a vistoria, foram observadas anomalias relacionadas à umidade e infiltração anterior no teto dos banheiros, onde também havia trincas nas paredes e o estufamento localizado do revestimento original (este último, no banheiro de serviço). Nas paredes da cozinha e área de serviço, dotadas de acabamento original, também foram verificadas trincas e “remendos” localizados. Foram ainda observados danos decorrentes de umidade no revestimento e pintura de paredes externas dos dormitórios, assim como trincas no entorno dos caixilhos substituídos.

Constam das páginas seguintes as fotografias realizadas por ocasião da vistoria complementar, com o registro individualizado dos cômodos, características e condições anteriormente descritas.

SÉRIE-FOTOGRAFICA 01 – ASPECTO GERAL DA SALA, VISTA SOB DIFERENTES ÂNGULOS.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 02 – ENFOQUES DA COZINHA, GUARNECIDA POR ARMÁRIOS COM REVESTIMENTO DANIFICADO (VIDE FOTOS INFERIORES).



SÉRIE-FOTOGRAFICA 03 - REGISTROS DO REVESTIMENTO DE PAREDES DA COZINHA, ONDE HAVIA "REMENDOS" DE PEÇAS CERÂMICAS.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 04 - DETALHE DE TRINCAS EM PAREDE DA COZINHA.



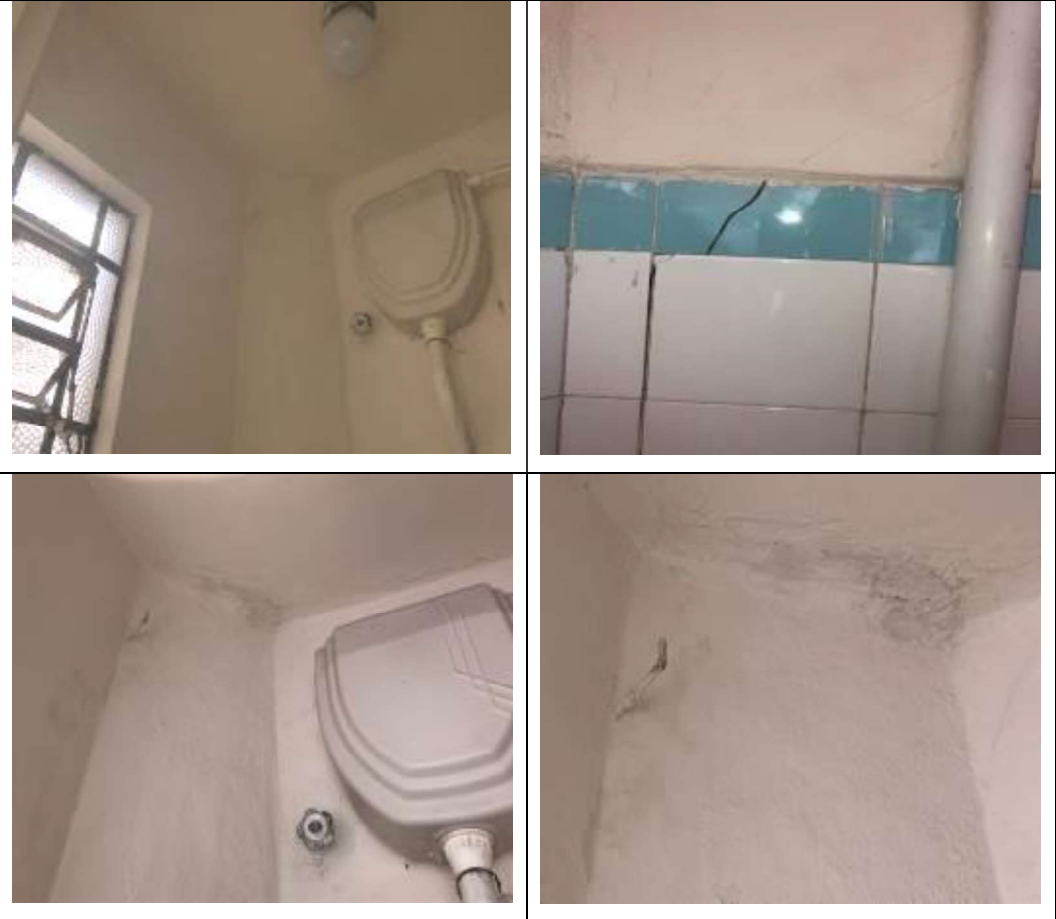
SÉRIE-FOTOGRAFICA 05 – DETALHES DA ÁREA DE SERVIÇO, COM BARRA DE AZULEJOS, POSSIVELMENTE ORIGINAL, NAS PAREDES, COM O REGISTRO DO ESTUFAMENTO LOCALIZADO DE PEÇA CERÂMICA.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 06 – ASPECTO GERAL DO BANHEIRO DE SERVIÇO, DOTADO DE BARRA DE AZULEJOS, POSSIVELMENTE ORIGINAL NAS PAREDES.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 07 - DETALHES DE PAREDES E TETO DO BANHEIRO DE SERVIÇO, ONDE HAVIA DANOS DECORRENTES DE INFILTRAÇÃO ANTERIOR E TRINCAS NO REVESTIMENTO, APARENTEMENTE ORIGINAL.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 08 - VISTA GERAL DO HALL DE DISTRIBUIÇÃO INTERNA, COM DANOS LOCALIZADOS NO REVESTIMENTO E PINTURA.





SÉRIE-FOTOGRAFICA 11 – ASPECTO GERAL DO DORMITÓRIO MAIOR, COM DANOS DECORRENTES DE UMIDADE NO REVESTIMENTO E PINTURA DAS PAREDES EXTERNAS, SOBRETUDO SOB O CAIXILHO NÃO ORIGINAL.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 12 - ENFOQUES DO BANHEIRO SOCIAL REFORMADO, COM O REGISTRO DE DANOS LOCALIZADOS DECORRENTES DE UMIDADE E/OU INFILTRAÇÃO NO TETO, ASSIM COMO DE TRINCA EM PAREDE EXTERNA.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 13 – DETALHES DE DANO NO ARMÁRIO (GABINETE) DO BANHEIRO SOCIAL.



2 – VALOR DO IMÓVEL

Após a realização de diligências complementares, que pouco alteraram o teor do laudo originalmente apresentado, esta profissional revisou seu trabalho e verificou que não haveria correção a fazer nos critérios e cálculos ali desenvolvidos. A avaliação efetuada se baseou em ampla pesquisa imobiliária, cuja análise estatística mostrou-se consistente, com resultado amparado pelo grau máximo de precisão.

Assim, ante todo o exposto, a perita **ratifica o valor concluído para o imóvel penhorado no laudo**, conforme apresentado no item 5 de seu trabalho.

Nestes Termos, Pede Deferimento.

Santos, 25 de junho de 2019


CARLA MARIA VILLABOJM PONTES OGIER
- Perita Judicial -