

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da  
Comarca de Santos

Processo nº 2348/03

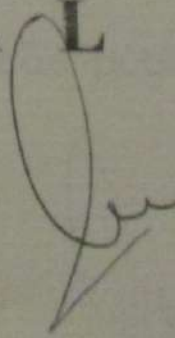
Cartório do 7º Ofício Cível

MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA,

engenheira civil, registrada no CREA -SP sob o nº 98.653/D, Perita  
Judicial nomeada para servir na *Ação de Procedimento  
Ordinário ( em geral )* requerida por FERNANDO ANTONIO  
MENEZES contra COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO 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



## 1) OBJETIVO

Tem o presente trabalho o objetivo de avaliar o imóvel penhorado às fls. 355.

## 2) VISTORIA

Nomeada por V. Exa e devidamente compromissada para servir nos autos, a Avaliadora Judicial dirigiu-se ao local em questão, onde em minuciosa vistoria realizada "in loco" pôde observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

### 2.1) LOCALIZAÇÃO

O referido imóvel localiza-se à Rua Saturnino de Brito nº 156/162, apartamento 131 do Condomínio Residencial Parque do Camburi, bairro Marapé, em Santos.

A quadra onde se localiza o imóvel é composta pela Rua João Carvalhal ( para o qual o imóvel também possui frente ), Rua Heitor Penteado e Rua Alfredo Albertini.

A propriedade avalianda situa-se em região de uso predominantemente residencial. É servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água potável, de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica e pavimentação.

## 2.2) DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Condomínio Residencial Parque do Camburi está locado sobre terreno irregular, seco e plano, com 1.112,80m<sup>2</sup>.

Possui sub-solo, térreo, mezanino, mais 15 andares, com 6 apartamentos por andar, totalizando 90 unidades. A área construída total do condomínio é de 9.096,97 m<sup>2</sup>.

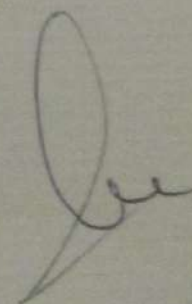
No sub-solo e térreo há vagas para garagens, sendo 1 vaga para cada unidade.

A área de lazer é composta por salão de festas ( no térreo ), salão de jogos e salão de ginástica ( no ático ).

O acesso às unidades dá-se através de escadaria e dois elevadores ( ainda não comprados ).

O condomínio não está com as obras finalizadas. A estrutura e alvenaria de fechamento estão prontas, bem como o revestimento externo ( emboço/reboco ). A parte hidráulica (tubulação) está feita. Convém salientar que as obras estão paralisadas há um ano para troca da empresa que estava construindo o edifício. A retomada das obras está prevista para começo do ano ( 2.013 ).

O edifício foi construído com sistema de estacas metálicas.



387 (M)

A unidade 131 localiza-se no 13º andar, de frente, possui 3 quartos, sendo um com banheiro privativo, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. A área construída é de 117,315m<sup>2</sup>.

### 3) MEMORIAL FOTOGRÁFICO

A seguir apresentaremos algumas fotos elucidativas:

**FOTO Nº 1** - Vista do edifício na confluência da Rua Saturnino de Brito com João Carvalhal.



387 (M)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA  
ENG. CIVIL - CREA Nº. 98653/D  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

388  
389

FOTO Nº 2 - Vista do sub-solo.



388  
389

FOTO Nº 3 - Vista do fêrreo.



389  
389

MARTHA N. VELLOSO FETOSA  
ENGR. CIVIL - CREA Nº 98031/D  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

389  
39

FOTOS Nº 4 e 5 - Vista da garagem no mezanino.



39



391  
39

6

392  
393

FOTO Nº 6 - Vista do corredor de distribuição do 13º andar.



392  
393

FOTO Nº 7 - Vista da sala da unidade 131.



392  
393

*Handwritten signature*

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA  
ENG. CIVIL - CREA Nº. 98653/D  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

394  
②

FOTO Nº 8 - Vista da cozinha e área de serviço.



394  
②

*Lee*



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA  
ENGR. CIVIL - CREA Nº 060705  
AVALIADOR E PERICIA

35/200

FOTO Nº 8 - VÍDEO DO 03º QUARTO.



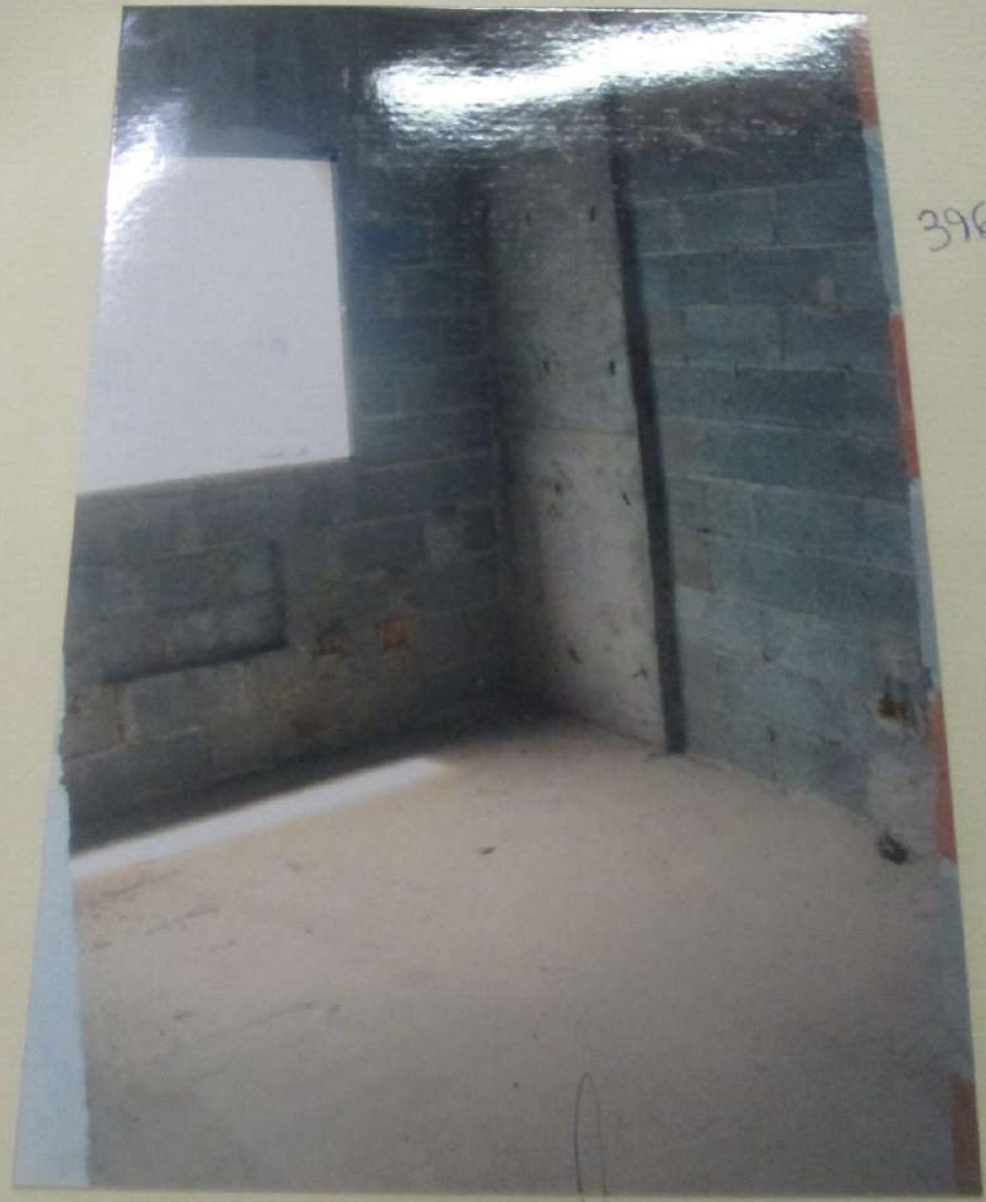
35/200

*[Handwritten signature]*

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA  
ENG. CIVIL - CREA Nº. 98653/D  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

396  
396

FOTO Nº 10 - Vista de outro quarto.



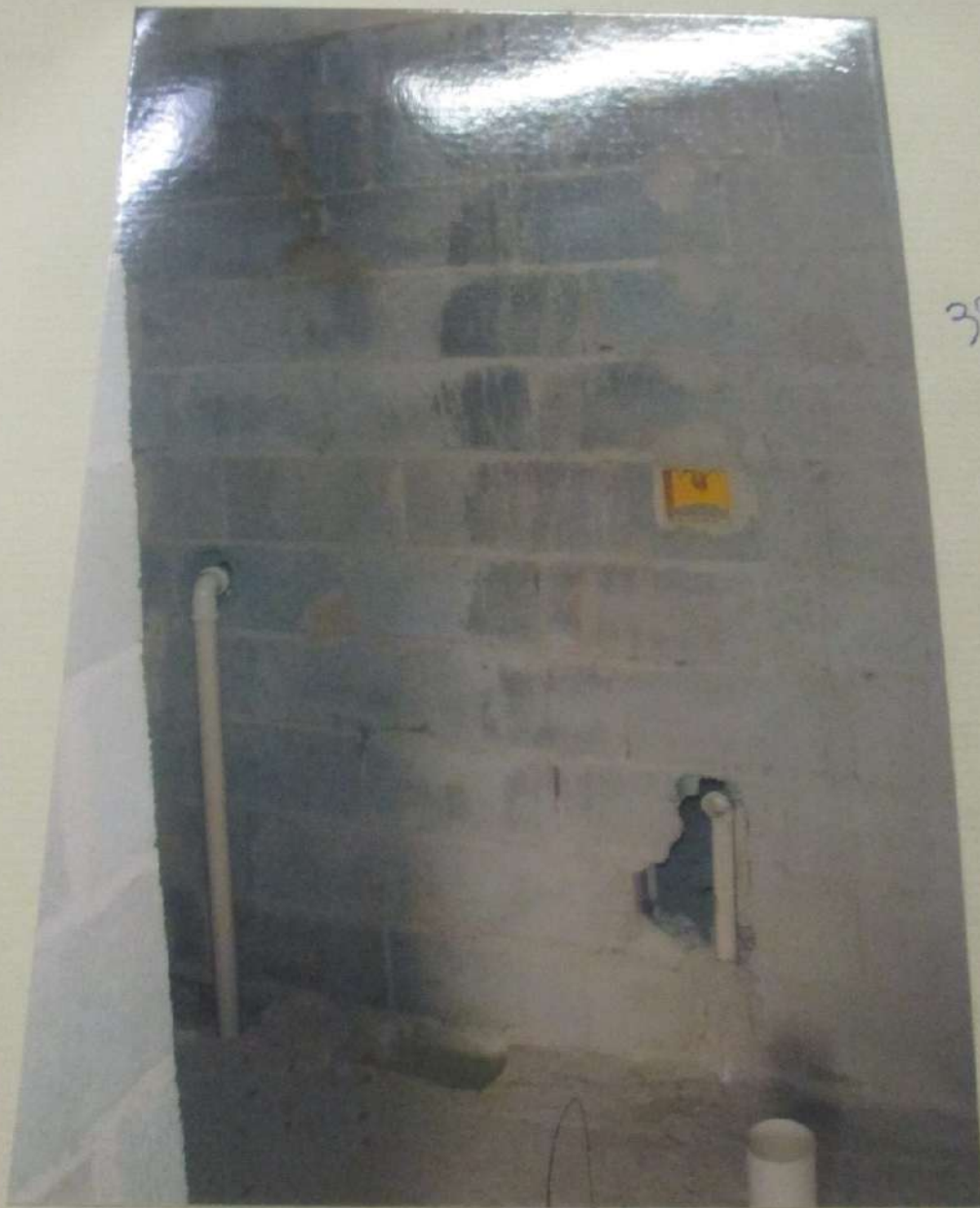
396

*Handwritten signature*

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA  
ENG. CIVIL - CREA Nº. 98653/D  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

398 (M)

FOTO Nº 12 - Vista do banheiro social.



398 (M)

*Handwritten signature*

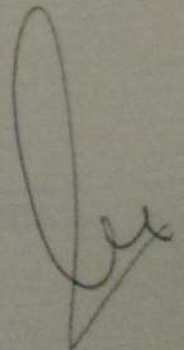
#### 4) AVALIAÇÃO

A signatária não pode valorar o imóvel com valor diferente da tabela existente no plantão de vendas. Qualquer pessoa que pague R\$ 2.000,00 para ser cooperado, vai pagar pelo apartamento o valor de R\$ 262.786,00. Portanto, é este o valor do imóvel.

No entanto, é o valor integral do imóvel. No caso, como ele ainda está em construção, será considerada apenas a porcentagem já feita.

Abaixo as etapas de construção já concluídas, referentes a um edifício residencial padrão médio com 2 elevadores ( Guia da Construção ):

Serviços iniciais –	0,06%
Instalação de canteiro de obras –	0,54%
Super-estrutura –	24,81%
Infra-estrutura –	13,02%
Revestimento externo ( emboço/reboco ) –	4,00%
Instalações elétricas –	3,50%
Instalações hidráulicas –	<u>4,00%</u>
Total	49,93%



Podemos considerar que 50% do apartamento está feito. Desta forma, o apartamento na situação que se encontra corresponde a **R\$ 132.000,00** ( R\$ 262.786,00 + R\$ 2.000,00)/2).

### 5) CONCLUSÃO

De acordo com as ponderações acima apresentadas, conclui-se pelo seguinte valor, o imóvel localizado à Rua Saturnino de Brito nº 156/162, apartamento 131:

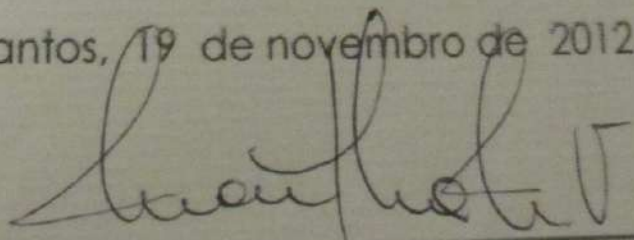
$$V_1 = \text{R\$ } 132.000,00 - \text{ outubro/ 2.012}$$

**Cento e trinta e dois mil reais,**  
**para outubro de 2.012**

### 6) TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por encerrado o seu trabalho, apresenta o respectivo laudo que vai impresso no anverso de 14 (quatorze) folhas, todas rubricadas, a última devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 19 de novembro de 2012.



**ENG.ª MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
perita judicial