

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Santos

27730

Processo nº 1012576-69.2003.8.26.0562
Nº de ordem: 900/2003
Ação: Procedimento Ordinário
Requerente: Comissária e Mercantil Iris S.A.
Requerido: Dilce de Oliveira Rodrigues

562 FUMJ/18-01656644-0 11/218 1612 60

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil devidamente registrado no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, Perito Judicial honrosamente nomeado nos autos da ação acima citada fls.1955 item “c”, tendo em vista despacho proferido fls. 2750 item 3 (16/07/18) e tendo concluído o seu trabalho, vem mui respeitosamente apresentar seu

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO – FOTOS do IMÓVEL

1. PRELIMINARES

Conforme despacho proferido fls.2, em 26/07/2017, em que a unidade 11-B foi considerada como bem de família, é apresentada a avaliação da unidade 12-B tendo este signatário efetuado diligências ao local nas datas de 26/09/18 e 01/10/18, conforme demonstram fotos (Anexo n.º1).

Município São Vicente - Edifício Sierra del Sol
Endereço: Rua Pedro Correa, 28 - Bloco B unidade 12

a avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2002 e na NBR 14653-2.

[Handwritten signature]

2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL

1) Município São Vicente - Edifício Sierra del Sol - (fls. 1736) - Itararé
Endereço: Rua Pedro Correa, 28 - rua sem saída - Bloco B unidade 12
Bloco B - 8 aptos./andar
Características do edifício: 11 andares

Obs. As vagas de garagem são insuficientes para os condôminos, prevalecendo a ordem de chegada. Não constam em matrícula.

Características locais: asfaltada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

Padrão Construtivo: Médio ($I_c = 1,692$) com elevador

Idade Estimada: 36 anos

Estado de conservação (unidade avalianda): necessitando de reparos importantes

Fator Adequação Obsolescência e Conservação $Foc = R + K*(1-R) = 0,4864$ Ref. (g)

Descrição unidade 12 - B: 2 quartos, WC, sal, cozinha, terraço frente para o mar

Área útil: $96,80 \text{ m}^2$ Área comum: $29,86 \text{ m}^2$ Área total: $126,66 \text{ m}^2$

Fração ideal: 0,66%

Pesquisa

Pesquisados imóveis na região onde se localiza o imóvel avaliando. Utilizado o Método Comparativo Direto, os valores foram devidamente homogêneos para obter-se o valor médio do metro quadrado de área útil, adotado para a avaliação do bem arrecadado. Aplicado um redutor de 10% sobre as ofertas apresentadas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

1) Local: Avenida Manoel da Nóbrega / Itararé

Descrição: apto.: 2 dormitórios

Área útil: $103,00 \text{ m}^2$

Valor pedido: R\$380.000,00

Contato: Marco Aurélio Webster Sant'Anna - tel. (13) 99746-2304



2) Local: R. Saldanha da Gama - Itararé

Descrição: apto.: 3 dormitórios

Área útil: $84,00 \text{ m}^2$

Valor pedido: R\$390.000,00

Contato: Matteo de Sao Jose Buccoler - tel. (011) 94715-4429



3) Local: Avenida Manoel da Nóbrega / Itararé

Descrição: apto.: 2 dormitórios, 1 vaga.

Área útil: $88,00 \text{ m}^2$

Valor pedido: R\$240.000,00

Contato: Luciano Castro - tel. (013) 99712-1086



4) Local: Itararé – Rua Princesa Isabel
 Descrição: apto.:2 dormitórios, 1 vaga
 Área útil: 83,00 m²

Valor pedido: R\$280.000,00

Contato: RN Soluções Imobiliárias – tel. (13) 3284-1613(13) 3026-2723



~~2723~~
2723

5) Local: Rua Jacob Emmerich, 87 – Centro
 Descrição: Ed. Andrea - ap.12

Área útil: 82,42 m²

Valor pedido: R\$201.310,00

Contato: Leilão Santander



Comissaria e Mercantil Iris SA - Pesquisa Itararé - Município São Vicente						
Processo nº 1012576-69.2003.8.26.0562/ 1ª Vara Cível Santos						
amostra	Aútil	Vpedido	I.F.	I.F.hom.	Vi	q
1	103,00	430.000,00	150,0	0,80	292.400,00	2.838,83
2	84,00	390.000,00	120,0	1,00	331.500,00	3.946,43
3	88,00	240.000,00	100,0	1,20	244.800,00	2.781,82
4	83,00	280.000,00	120,0	1,00	238.000,00	2.867,47
5	82,42	201.310,00	100,0	1,20	205.336,20	2.491,34
média						3.108,64
I sup.						4.041,23
I inf.						2.176,05

Vm^2 = valor adotado do metro quadrado de área útil para o imóvel avaliando = R\$3.108,64 (dois mil quatrocentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

Valor do imóvel avaliando

$Vi = Au \times Vm^2 \times Ic \times Foc$ onde Vi = valor do imóvel

Unidade	área útil	Valor m ²	Foc * Ic	Valor final
12	96,80	3.108,64	0,82	247.650,62

Valor arredondado

Unidade 12 B – R\$248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais)

3. CONCLUSÃO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e parâmetros adotados, apresento a avaliação do imóvel arrecadado, conforme abaixo descrito:

Município São Vicente - Edifício Sierra del Sol

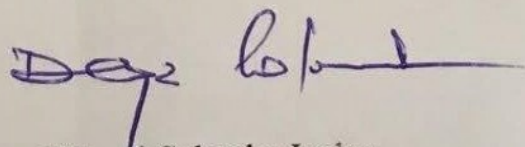
Endereço: Rua Pedro Correa, 28 - Bloco B unidade 12 – Área útil: 96,80 m²

Valor da avaliação: R\$248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais)

Colocando-me a disposição, encerro o presente trabalho que consta de 04 (quatro) folhas impressas num só lado, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada, e 1 (um) anexo Relatório Fotográfico do imóvel no Município São Vicente – Ed. Sierra del Sol sito à Rua Pedro Correa, 28 - Bloco B unidade 12

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 11 de dezembro de 2018



Eng. Edgard Colombo Junior
CREA N° 64953

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1ª V.C. Foro de Santos / Proc. nº 1012576-69.2003.8.26.0562

Ação: Procedimento Ordinário

Repte.: Comissária e Mercantil Iris S.A. / Reqdo.: Dilce de Oliveira Rodrigues

Condomínio Edifício Sierra del Sol

Imóvel R. Pero Corrêa, 28/16 - Bloco B unidade 12 – Município de São Vicente

~~2778~~
2777



Vista da entrada das unidades 11 e 12



Unidade 12



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1ª V.C. Foro de Santos / Proc. nº 1012576-69.2003.8.26.0562

Ação: Procedimento Ordinário

Repte.: Comissária e Mercantil Iris S.A. / Reqdo.: Dilce de Oliveira Rodrigues

Condomínio Edifício Sierra del Sol
Imóvel R. Pero Corrêa, 28/16 - Bloco B unidade 12 - Município de São Vicente

~~2778~~
2779



Vista da entrada das unidades 11 e 12



Unidade 12



.../esaj tisp jus.br/esaj, informe o processu

019.

al
CPF/M
CPF/M

ao cor
ormato
o núm

1.419

576

Vista interna unidade 12 com a parede separadora das unidades

~~277~~
277



Quarto 1



WC



Quarto 2



019.
cesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

al
CPF/MF
CPF/MF
ao correio
ormato PD
o número

1.419/2000

576-69.2

[Handwritten signature]

Vista da sala e ao fundo porta de entrada



Cozinha



~~2779~~
2779

Área de serviço com tanque



Vista do Quadro Geral de Distribuição de Energia



Garagem do condomínio



28