

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS - SP/STS

562_F315_14.00278433-4_250814-146_12

REF. : PROC. Nº 0025966-65.1999.8.26.0562
AÇÃO : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO M FERRAMENTA
REQUERIDA : MARIA JOAQUINA SIQUEIRA E OUTRO

EDUARDO PRATA MENDES,
nomeado perito nos autos da ação em epígrafe, tendo
concluído os trabalhos que lhe foram confiados, vem,
respeitosamente, perante V. Exa., apresentar sua

AVALIAÇÃO

2018

1. PRESSUPOSTOS

1.1 – REQUERENTE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO M FERRAMENTA

1.2 REQUERIDO

MARIA JOAQUINA SIQUEIRA E OUTRO

2. OBJETIVO DO TRABALHO.

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano no município de Santos/SP.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1. INDIVIDUALIZAÇÃO

Trata-se de avaliar o imóvel consistente de uma unidade comercial situada no Condomínio "Edifício M Ferramenta" na Rua Martin Afonso, nº 101 – conjunto nº 91/92, Centro – no município de Santos/SP.

1

2658

3.2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

3.2.1. Na presente avaliação, se admite como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

3.2.2. O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

3.2.3. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial desta avaliação.

4. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho atende a seguinte norma:

4.1. "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

✓

Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjpa.jus.br, informe o processo

2659

5. VISTORIA

Antes de proceder à vistoria ao local, foram contatadas as partes, quer por intermédio de sua patrona quer por intermédio do Assistente Técnico nomeado, em atendimento ao artigo 431-A do CPC. Os trabalhos realizaram-se no dia 02 de junho de 2014.

5.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localiza-se na Rua Martin Afonso, nº 101 – conjunto nº 91/92, Centro – no município de Santos.

5.2. ACESSO

O acesso ao imóvel é feito pela própria Rua Martim Afonso.

5.3. CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em zona comercial do município de Santos.

5.4. TOPOGRAFIA

A topografia do terreno no qual se situa o imóvel objeto da lide é plana.

2660
L

5.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com redes de água, telefonia, esgoto, luz pública e domiciliar, pavimentação além de outros melhoramentos públicos.

5.6. DAS BENFEITORIAS

O imóvel avaliando da Rua Martim Afonso, nº 101 – conjuntos 91/92 consiste de duas unidades contendo dois banheiros, cozinha, sala e um cômodo maior situado nos fundos, encerrando uma área privativa de 193,9718 m² e área comum do Edifício de 83,1308 m², cabendo-lhe a fração ideal de 7,8189% do terreno e das coisas comuns do condomínio.

5.7. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Em vistoria realizada no local do imóvel objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas.

+

2661

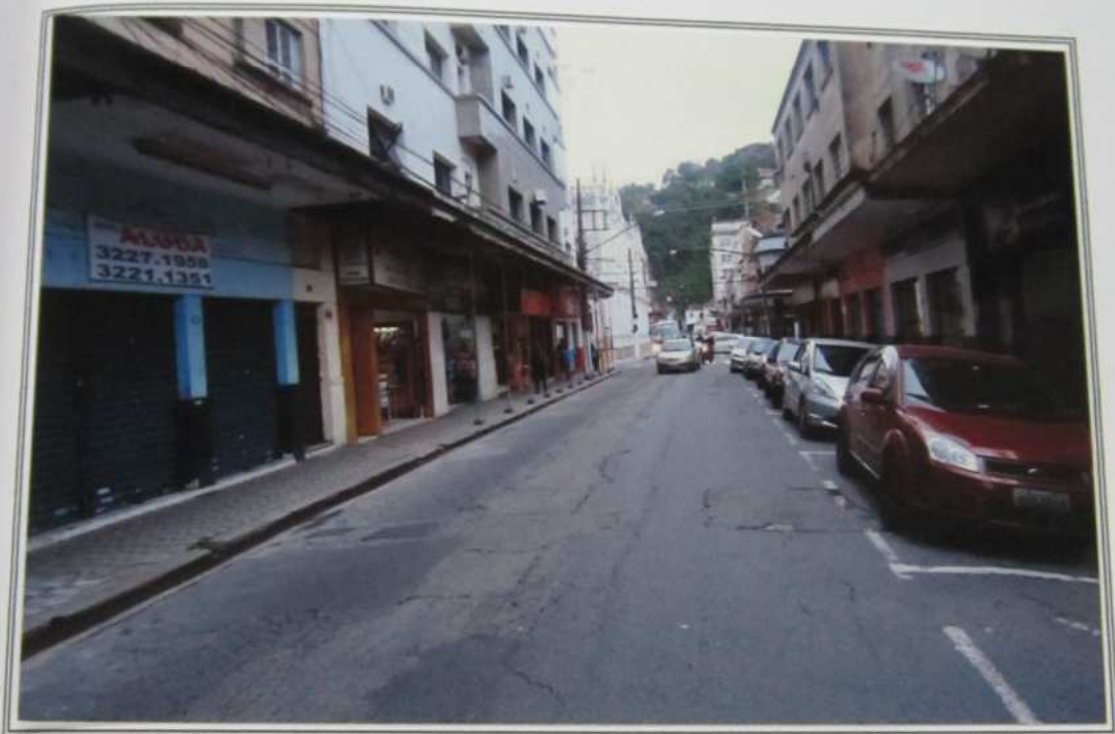


FOTO 01 - Vista da Rua Martim Afonso. O observador encontra-se defronte ao imóvel objeto da lide olhando em direção à Avenida São Francisco.

2002



FOTO 02 - Outra vista da Rua Martim Afonso. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

2663
/

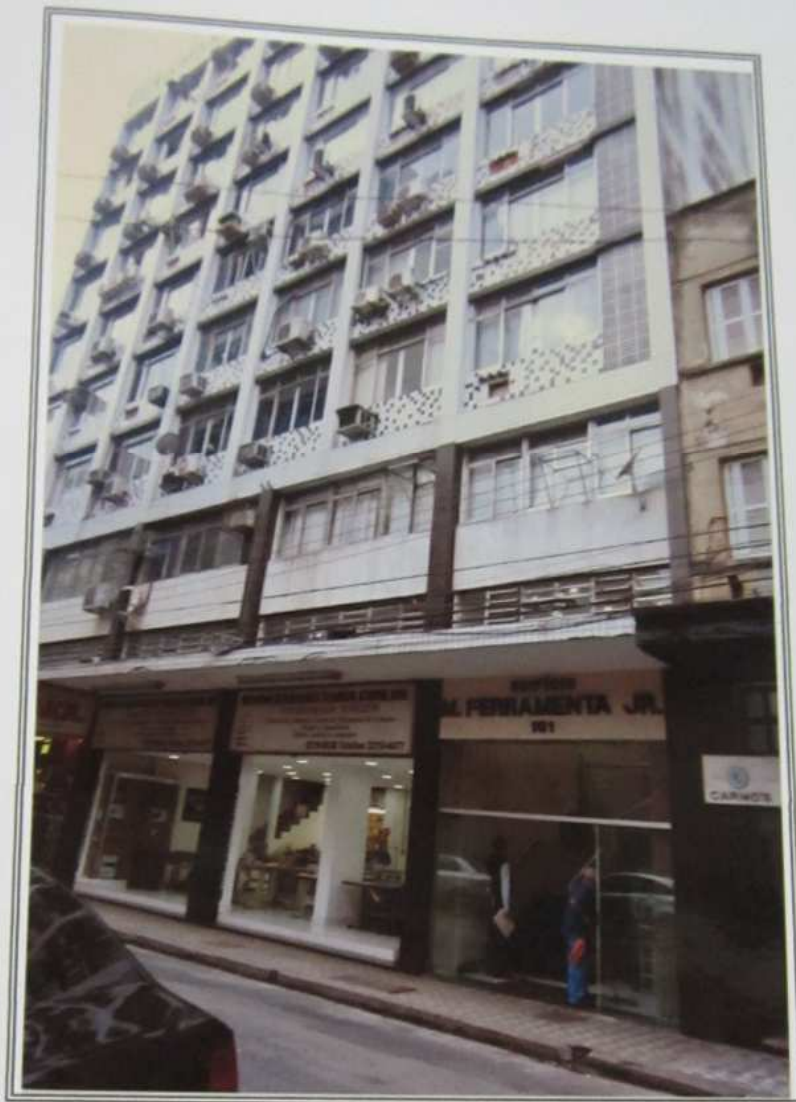


FOTO 03 - Vista da fachada do Condomínio Edifício M. Ferramenta sob nº 101 da Rua Martim Afonso.

✓

liberty



FOTO 04 - Vista do acesso para o Condomínio Edifício M. Ferramenta.

T

...acesso o site www.pjaj.br, informe o processo

01665



FOTO 05 - Vista parcial do conjunto. Suas principais características construtivas são: piso em taco, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de ferro.

2666



FOTO 06 - Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso em cerâmica, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de ferro.

01/06/17



FOTO 07 - Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso em cerâmica, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de ferro.

2008



FOTO 08 - Vista de outro banheiro com acabamentos idênticos aos da foto retratada anteriormente.

2069



FOTO 09 - Vista de outro ângulo de uma das salas do imóvel. Suas principais características construtivas são: piso em taco, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de ferro.

26/10



FOTO 10 - Vista de outro ângulo do mesmo local retratado anteriormente.

[Handwritten signature]



FOTO 11 - Vista de outra sala podendo ver o quadro de luz do conjunto em lide.

[Handwritten mark]

2015



FOTO 12 - Vista em detalhe do quadro de luz.

T

26/13
L.

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

6.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

6.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

6.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

6.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

7. VALOR DO IMÓVEL DA RUA MARTIM AFONSO

Nº 101 – CONJUNTOS 91/92

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do conjunto comercial valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas à unidade em apreço.

Para a realização do presente trabalho este signatário levou a efeito um primeiro cálculo considerando todos os fatores que interferem no valor do conjunto comercial acima citado estando os mesmos inseridos no Anexo 01 do presente laudo.

Levada a efeito tal cálculo depreendeu-se da leitura da tabela acostada no Anexo 02 do presente laudo que parte dos elementos de pesquisa se encontravam fora do intervalo de 30% preconizado pelas Normas de Avaliações de Imóveis em vigor.

Realizada nova média ainda constatou-se a existência de outros elementos fora de tal intervalo, razão pela qual se efetuaram dois novos saneamentos (v. Anexos 03 e 04) obtendo-se então o valor do imóvel devidamente demonstrado no anexo 05 deste trabalho de:

Conjuntos nº 91/92 do Condomínio "Condomínio Edifício M Ferramenta"

Em números redondos:

V = R\$ 676.000,00 – (seiscentos e setenta e seis mil reais) – Agosto de 2014.

8 – RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. – Quesitos do Req^{te}. - fls. 2499 dos autos.

8.1.1. Queira o Senhor Perito informar se o imóvel sofreu alguns melhoramentos, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento por parte dos réus nos últimos anos.

Resposta: O imóvel objeto da presente ação encontra-se em estado de reforma e recuperação construtiva, vide item 2.7 – Reportagem Fotográfica do presente laudo.

8.1.2. Queira o Senhor Perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?

Resposta: O imóvel está situado em zona comercial (escritórios) do município de Santos.

8.1.3. Queira o Senhor Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resposta: Não, estando referido imóvel inserido na classificação de “escritório simples” com estado de conservação regular.

8.1.4. Queira o Senhor Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para a venda comercial? Em caso afirmativo, qual o valor do m² destes imóveis? Em caso negativo, qual o valor do m² dos imóveis comerciais da região?

Resposta: Reporta-se este signatário ao quanto consta em nosso Anexo 1 – Pesquisa de Elementos Comparativos.

8.1.5. Queira o Senhor Perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta: Consoante cálculo desenvolvido no presente laudo obteve-se o valor de mercado do imóvel em lide de R\$ 676.000,00 – (seiscentos e setenta e seis mil reais).

8.1.6. Queira o Senhor Perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

Resposta: Reporta-se este signatário ao quanto consta respondido no quesito 8.1.1.

8.1.7. Qual o valor de venda sugerido pelas imobiliárias da região para imóveis do mesmo padrão?

Resposta: Reporta-se este signatário ao quanto consta no Anexo 1 – Pesquisa de Elementos Comparativos. 26/18

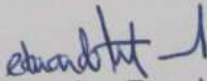
9. ENCERRAMENTO

Constam do presente trabalho, 23 (vinte e três) folhas impressas no anverso, as anteriores rubricadas e esta última devidamente datada e assinada.

ANEXOS:

- 01 -- Pesquisa de elementos comparativos
- 02 -- Tabela de cálculo do coeficiente de variação
- 03 -- Tabela contendo o primeiro saneamento
- 04 -- Tabela contendo o segundo saneamento
- 05 -- Resumo Final

São Paulo, 11 de Agosto de 2014.


Engº Eduardo Prata Mendes

Perito Judicial

26/13

Anexo - 01

**Pesquisa de elementos
comparativos**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2008

SETOR : 7

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 160,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua General Câmara

COMP. : 15º ANDAR

BAIRRO : Centro

CEP :

UF : SP

CIDADE : SANTOS - SP

NÚMERO : 05

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) M² : 1,00

TESTADA - (cf) m :

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

1,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

1,00

TOPOGRAFIA : plano

ESQUINA :

Não

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,410

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,630

IDADE : 40

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB. : 0

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 60,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

60,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 280.000,00

IMOBILIÁRIA : Roda Imóveis

CONTATO : Sr. Roberto

TELEFONE : (13)3327-3538

OBSERVAÇÃO :

$V_f = v/0,008 = 2.800,00/0,01 = R\$ 280.000,00$

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F_{loc} :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA F_{obs} :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO F_p :	500,43	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.200,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.700,43
		VARIAÇÃO : 1.1191

23/12

Anexo - 02
**Tabela de cálculo do
coeficiente de
variação**

Tratamento por Fatores

Fatores Matriz de Unitários Resumo

Endereço	Unitário	Fob	Fpad	Homogeneização	Var
1 Rua João Pessoa ,18	3656,25	745,82	435,64	4837,71	1,3231
2 Rua João Pessoa ,s/n°	2142,86	512,52	255,32	2910,69	1,3583
3 Praça Dom Idílio ,42	3075,00	627,25	366,38	4068,63	1,3231
4 Rua Amador Bueno ,38	2250,00	458,96	268,09	2977,05	1,3231
5 Rua General Câmara ,141	1894,74	453,17	225,76	2573,67	1,3583
6 Rua Martin Afonso ,101	3375,00	0,00	0,00	3375,00	1,0000
7 Rua Martin Afonso ,130	3351,06	0,00	399,28	3750,34	1,1192
8 Rua General Câmara ,05	2769,23	0,00	329,95	3099,18	1,1191
9 Praça Antonio Teles ,15	4500,00	0,00	0,00	4500,00	1,0000
10 Rua Amador Bueno ,35	1800,00	367,17	504,00	2671,17	1,4840
11 Rua General Câmara ,05	4200,00	0,00	500,43	4700,43	1,1191
12 Rua João Pessoa ,16	3857,14	127,51	459,57	4444,23	1,1522
13 Rua João Pessoa ,16	3190,91	105,48	380,19	3676,59	1,1522
14 Praça Alfândega ,s/n°	4800,00	582,67	451,76	4930,90	1,0273
15 Rua Martin Afonso ,18	3825,00	0,00	0,00	3825,00	1,0000
16 Rua Quinze de Novembro ,s/n°	2482,76	593,81	295,82	3372,39	1,3583
17 Rua Riachuelo ,121	3815,22	0,00	0,00	3815,22	1,0000
18 Rua Bittencourt ,s/n°	6136,36	-1816,36	577,54	3742,46	0,6099
19 Rua Amador Bueno ,SN	3952,17	987,18	0,00	2964,99	0,7502

Combinação de fatores

Fatores	Valor
A Fob	19,92
B Fpad	25,25

Fatores	Variação
A	23,70
AB	19,92
B	25,25

Visualizar todos

Fatores IBAPE/SP

Floc

Fob

Fpad

Vagas

Fatores Adicionais

Unitários

Homogeneização

	Media:	3.424,93	3.696,61
Desvio Padrão:	1.088,80	736,38	
- 30%:	2.397,45	2.587,63	
+ 30%:	4.452,41	4.805,60	
Coef. Variação%:	31,79	19,92	

Mínimo: **AB**
Valor: **19,92**

Gravar

Impressão

Indexar Ecrã

Evoluir Ecrã

Voltar

378

2014

Anexo - 03

**Tabela contendo o
primeiro saneamento**

Tratamento por Fatores

Fatores Matriz de Unitários Resumo

Endereço	Unitário	Fob	Fpad	Homogeneização	Var
1 Rua João Pessoa .18	3656,25	715,82	435,64	4837,71	1,3231
2 Rua João Pessoa .s/n°	2142,86	512,52	255,32	2910,69	1,3583
3 Praça Dom Idílio .42	3075,00	627,25	366,38	4068,63	1,3231
4 Rua Amador Bueno .38	2250,00	458,96	268,09	2977,05	1,3231
5 Rua General Câmara .141	1894,74	453,17	225,76	2573,67	1,3583
6 Rua Martin Afonso .101	3375,00	0,00	0,00	3375,00	1,0000
7 Rua Martin Afonso .130	3351,06	0,00	399,28	3750,34	1,1192
8 Rua General Câmara .05	2769,23	0,00	329,95	3099,18	1,1191
9 Praça Antonio Teles .15	4500,00	0,00	0,00	4500,00	1,0000
10 Rua Amador Bueno .35	1800,00	367,17	504,00	2671,17	1,4840
11 Rua General Câmara .05	4200,00	0,00	500,43	4700,43	1,1191
12 Rua João Pessoa .16	3857,14	127,51	459,57	4444,23	1,1522
13 Rua João Pessoa .16	3190,91	105,48	380,19	3676,59	1,1522
14 Praça Afandega .s/n°	4800,00	582,67	451,76	4930,90	1,0273
15 Rua Martin Afonso .18	3825,00	0,00	0,00	3825,00	1,0000
16 Rua Quinze de Novembro .s/n°	2482,76	593,81	295,82	3372,39	1,3583
17 Rua Riachuelo .121	3815,22	0,00	0,00	3815,22	1,0000
18 Rua Bitencourt .s/n°	6136,36	-1816,36	-577,54	3742,46	0,6099
19 Rua Amador Bueno .SN	3952,17	-987,18	0,00	2964,99	0,7502

Combinação de Fatores

Fatores	Variação
A Fob	21,13
B Fpad	19,08
	25,76

Fatores	Variação
A	21,13
AB	19,08
B	25,76

Visualizar todos

Fatores Adicionais

Unitários

Homogeneização

Fatores IBAPE/SP

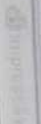
Fob

Fpad

Var

Média:	3.348,54	3.628,04
Desvio Padrão:	1.066,68	692,50
- 30%:	2.343,98	2.639,63
+ 30%:	4.363,10	4.716,45
Coef. Variação%:	31,86	19,09

Máximo : AB
Valor : 19,08



2715

Anexo - 04
**Tabela contendo o
segundo
saneamento**

Tratamento por Fatores

Fatores Matriz de Unitários Resumo

	Endereço	Unitário	Fob	Fpad	Homogeneização	Var.
1	Rua João Pessoa ,18	3656,25	745,82	435,64	4837,71	1,3231
2	Rua João Pessoa ,s.n°	2142,86	512,52	255,32	2910,69	1,3583
3	Praça Dom Idílio ,42	3075,00	627,25	366,38	4068,63	1,3231
4	Rua Amador Bueno ,38	2250,00	458,96	268,09	2977,05	1,3231
5	Rua General Câmara ,141	1894,74	453,17	225,76	2573,67	1,3583
6	Rua Marim Afonso ,101	3375,00	0,00	0,00	3375,00	1,0000
7	Rua Marim Afonso ,130	3351,06	0,00	399,28	3750,34	1,1192
8	Rua General Câmara ,05	2769,23	0,00	329,95	3099,18	1,1191
9	Praça Antonio Teles ,15	4500,00	0,00	0,00	4500,00	1,0000
10	Rua Amador Bueno ,35	1800,00	367,17	504,00	2671,17	1,4840
11	Rua General Câmara ,05	4200,00	0,00	500,43	4700,43	1,1191
12	Rua João Pessoa ,16	3857,14	127,51	459,57	4444,23	1,1522
13	Rua João Pessoa ,16	3190,91	105,48	380,19	3676,59	1,1522
14	Praça Alfândega ,s.n°	4800,00	582,67	451,76	4930,90	1,0273
15	Rua Marim Afonso ,18	3825,00	0,00	0,00	3825,00	1,0000
16	Rua Quinze de Novembro ,s.n°	2482,76	593,81	295,82	3372,39	1,3583
17	Rua Riachuelo ,121	3815,22	0,00	0,00	3815,22	1,0000
18	Rua Binencourt ,s.n°	6136,36	-1816,36	-577,54	3742,46	0,6099
19	Rua Amador Bueno ,SN	3952,17	-987,18	0,00	2964,99	0,7502

Combinação de fatores

Fatores	Variação
A Fob	20,82
B Fpad	18,06
	26,51

Fatores	Variação
A	20,82
AB	18,06
B	26,51

Visualizar todos Fatores IBAP/SP

	Unitários	Homogeneização
Média:	3.330,44	3.556,88
Desvio Padrão:	1.096,66	642,41
- 30%:	2.331,31	2.489,82
+ 30%:	4.329,57	4.623,95
Coef. Variação%:	32,93	18,06

Mínimo: **AB**
Valor: **18,06**

2014

110
2/2

Anexo - 05
Resumo Final

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

219

DESCRIÇÃO : Rua Martim Afonso, nº 101, cj 91/92, Centro, Santos/SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,80

DATA : 23/6/2014

OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR escritório simples c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 1,00