



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DO FORO E COMARCA DE SANTOS-SP

Processo nº: 0002959-77.2018.8.26.0562

Cláudio José Rodrigues Silva, perito judicial engenheiro civil, regularmente inscrito no órgão de classe CREA/SP sob n. ° 5061614100, honradamente nomeado por este juízo para a atividade de perícia em Cumprimento de Sentença - Obrigações em que figuram, de um lado, como Exeqüente, Condomínio The Blue Officemall e, de outro, como Executado, Scaranelo Litoral Intermediações, Participações e Empreendimentos Ltda., vem, por meio desta, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dando por terminado seus estudos, diligências aos imóveis avaliandos e aos elementos comparativos, pesquisas, elaboração de cálculos e redação do Laudo, apresentar:

• LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

É o que requer e,

Pede deferimento.

Itanhaém, 27 de agosto de 2019.

Cláudio José Rodrigues Silva

Perito Judicial

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências abaixo demonstradas, bem como o cálculo analítico dos dados recebidos, apurados e verificados em relação ao imóvel avaliando e Elementos Comparativos, temos que o valor correto e razoável apurado dos imóveis é de:

- ✓ **Loja LJ212:** 45 m²
R\$ 319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais)
- ✓ **Loja LJ414:** 42 m²
R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais)
- ✓ **Sala Comerciais SL11505, SL1730, SL1731, SL1732:** 42 m²
R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais) cada sala

O presente Laudo refere-se a perícia em Cumprimento de Sentença - Obrigações em que figuram, de um lado, como Exeqüente, Condomínio The Blue Officemall e, de outro, como Executado, Scaranelo Litoral Intermediações, Participações e Empreendimentos Ltda. em curso na 9ª VARA DO FORO E COMARCA DE SANTOS-SP, processo esse catalogado com o número 0002959-77.2018.8.26.0562.

De forma geral e resumida, conforme informações contidas nos autos do processo original, o objeto da ação é para execução de cumprimento de sentença de despesas condominiais, executando penhora e avaliação de imóveis do Executado, legítimo proprietário dos imóveis localizados à Avenida Senador Feijó, 686 – Condomínio The Blue Office Mall, à razão das seguintes salas e lojas:

2° piso: LJ212.

4° piso: LJ414.

7° piso: SL707, SL708, SL709, SL725, SL726.

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



- 9° piso: SL910, SL911, SL925, SL926, SL927, SL928.
- 15° piso: SL1505, SL1506, SL1508, SL1509, SL1511, SL1512.
- 17° piso: SL1728, SL1729, SL1730, SL1731, SL1732, SL1733.
- 18° piso: SL1808, SL1809, SL1818, SL1819.
- 19° piso: SL1918, SL1919.

Pela exordial, o débito do Executado alcança o valor de R\$ 1.028.293,70 (um milhão, vinte o oito mil, duzentos e noventa e três reais, setenta centavos), conforme quadro anexo à fl. 381, valores corrigidos até 27 de junho de 2018.

Após decisão proferida pelo eminente julgador às fls. 342 – 347, foi deferida a penhora dos imóveis descritos nas matrículas 52.618 (SL414), 53.032 (SL1732), 52.935 (SL1505), 52.598 (SL212), 53.030 (SL1730) e 53.031 (SL1731) do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 312/335), em nome do Executado.

2. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e reconhecimento da região, **constatar o valor de mercado justo e razoável para fins de avaliação dos imóveis localizados no Condomínio The Blue Officemall**, registrados sob matrículas nº 52.618 (SL414), 53.032 (SL1732), 52.935 (SL1505), 52.598 (SL212), 53.030 (SL1730) e 53.031 (SL1731) de propriedade do Executado. Esses imóveis serão denominados no presente LAUDO como “imóvel periciando” ou “imóvel avaliando”.

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



2.1 Identificação e localização do apartamento:

Sala n° 212, localizada no 2° pavimento do “Condomínio The Blue Office Mall” situado na Avenida Senador Feijó n° 686, confronta pela frente com circulação, pelo lado direito com sala n° 213 e shaft instalação, pelo lado esquerdo com sala n° 211 e shaft instalação, e pelos fundos com vaga comum n° 322 e n° 324 e shaft instalação; possui uma área útil de 45,00 m², área de uso comum de 56,385 m² perfazendo na área real total de 101,385 m² correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,002302. O imóvel foi registrado sob n° 52.598, lavrado no 3° Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Santos em 24 de março de 2.014.

Sala n° 414, localizada no 4° pavimento do “Condomínio The Blue Office Mall” situado na Avenida Senador Feijó n° 686, confronta pela frente com circulação e shaft instalação, pelo lado direito com sala n° 415, pelo lado esquerdo com sala n° 413 e shaft instalação, e pelos fundos com corredor de serviço e shaft instalação; possui uma área útil de 38,72 m², área de uso comum de 48,517 m² perfazendo na área real total de 87,237 m² correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,001981. O imóvel foi registrado sob n° 52.618, lavrado no 3° Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Santos em 24 de março de 2.014.

Sala n° 1505, localizada no 15° pavimento do “Condomínio The Blue Office Mall” situado na Avenida Senador Feijó n° 686, confronta pela frente com área do condomínio, pelo lado direito com sala final “04”, sala técnica e circulação, pelo lado esquerdo com sala final “06” e shaft instalação, e pelos fundos com circulação e shaft instalação; possui uma área útil de 42,59 m², área de uso comum de 39,319 m² perfazendo na área real total de 81,909 m² correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,001600. A esta sala corresponde o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, localizada no 1°

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

subsolo, térreo, mezanino, 2° , 3° , 4° e 5° pavimentos, com acesso por rampas, sujeita ao auxílio de manobrista. O imóvel foi registrado sob nº 52.935, lavrado no 3° Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Santos.

Sala nº 1730, localizada no 17° pavimento do “Condomínio The Blue Office Mall” situado na Avenida Senador Feijó nº 686, confronta pela frente com circulação e shaft instalação, pelo lado direito com sala final “31” e circulação, pelo lado esquerdo com sala final “29” e shaft instalação e pelos fundos com áreas do condomínio; possui uma área útil de 42,00 m², área de uso comum de 39,110 m² perfazendo na área real total de 81,110 m² correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,001581. A esta sala corresponde o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, localizada no 1° subsolo, térreo, mezanino, 2° , 3° , 4° e 5° pavimentos, com acesso por rampas, sujeita ao auxílio de manobrista. O imóvel foi registrado sob nº 53.030, lavrado no 3° Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Santos em 24 de março de 2.014.

Sala nº 1731, localizada no 17° pavimento do “Condomínio The Blue Office Mall” situado na Avenida Senador Feijó nº 686, confronta pela frente com circulação e shaft instalação, pelo lado direito com sala final “32” e circulação, pelo lado esquerdo com sala final “30” e shaft instalação e pelos fundos com áreas do condomínio; possui uma área útil de 42,00 m², área de uso comum de 39,110 m² perfazendo na área real total de 81,110 m² correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,001581. A esta sala corresponde o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, localizada no 1° subsolo, térreo, mezanino, 2° , 3° , 4° e 5° pavimentos, com acesso por rampas, sujeita ao auxílio de manobrista. O imóvel foi registrado sob nº 53.031, lavrado no 3° Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Santos em 24 de março de 2.014.

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Sala nº 1732, localizada no 17º pavimento do “Condomínio The Blue Office Mall” situado na Avenida Senador Feijó nº 686, confronta pela frente com circulação e shaft instalação, pelo lado direito com sala final “33” e circulação, pelo lado esquerdo com sala final “31” e shaft instalação e pelos fundos com áreas do condomínio; possui uma área útil de 42,00 m², área de uso comum de 39,110 m² perfazendo na área real total de 81,110 m² correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,001581. A esta sala corresponde o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, localizada no 1º subsolo, térreo, mezanino, 2º, 3º, 4º e 5º pavimentos, com acesso por rampas, sujeita ao auxílio de manobrista. O imóvel foi registrado sob nº 53.032, lavrado no 3º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Santos em 24 de março de 2.014.

O terreno onde foi construído o prédio, se acha descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 09, na matrícula nº 48.020 do 3º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Santos.

2.2 Vistoria

A vistoria aos imóveis avaliados situados no 2º, 4º, 15º e 17º pavimentos do Condomínio The Blue Office Mall, situados na Avenida Senador Feijó nº 686, no Bairro Encruzilhada, na cidade e comarca de Santos/SP, foi realizada no dia 23/07/2019, às 09:00h, conforme previamente agendado com as partes e em atendimento ao preconizado no art. 474 do Novo Código de Processo Civil, com o intuito de coletar dados, avaliar o imóvel, suas instalações e benfeitorias e eventual desvalorização, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico, que seguirá ao longo deste. A visita foi realizada por este Perito e seu assistente, engenheiro civil Daniel Nascimento, com a presença dos representantes do Exequente, a patrona, Dra. Tereza

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

Ferreira Alves Novaes e Sr. Antonino, gerente de operações do empreendimento.

Tanto o patrono quanto o representante legal da Executada não compareceram à diligência.

Os imóveis estão localizados na Zona Intermediária do município, caracterizada por ser uma região tipicamente de uso misto: residencial e comercial, sendo uma das mais valorizadas da cidade, com grande concentração de comércios em geral, redes bancárias, restaurantes e shopping center. A área é bem abastecida em termos de rede de transporte público. Está localizada a 2 km da orla da praia e a 3 km da área central do município e está localizada entre as Ruas Carvalho de Mendonça e Rua Guedes Coelho e frontalmente pela Avenida Senador Feijó. Está próxima a outras áreas nobres do município, como a Avenida Ana Costa e Avenida Washington Luiz, com grandes concentrações comerciais e residenciais.

O Condomínio The Blue Officemall, composto por lojas, praça de alimentação e salas comerciais possui cinco anos de idade e teve a Assembléia Geral de Instalação de Condomínio datada e assinada em 10 de abril de 2014.

O prédio possui de acordo classificação preconizada pela Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE SP – 2011, Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017, padrão **superior**, demonstrado pela qualidade dos materiais de acabamento, tais como pisos, esquadrias especiais e pedras naturais.

O edifício é dotado de quatro elevadores, escada de emergência pressurizada, acessibilidade, bem como sistema de monitoramento e vigilância em todo o perímetro, além de sistema de proteção contra incêndio (hidrantes, extintores, sinalização, sonorização e iluminação de emergência).

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 1: vista do edifício (esquina da Rua Carvalho de Mendonça x Avenida Senador Feijó)

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 2: vista frontal do imóvel avaliando – Avenida Senador Feijó

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 3: vista da entrada principal ao edifício

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 4: vista do totem de entrada do condomínio

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 5: vista frontal do condomínio

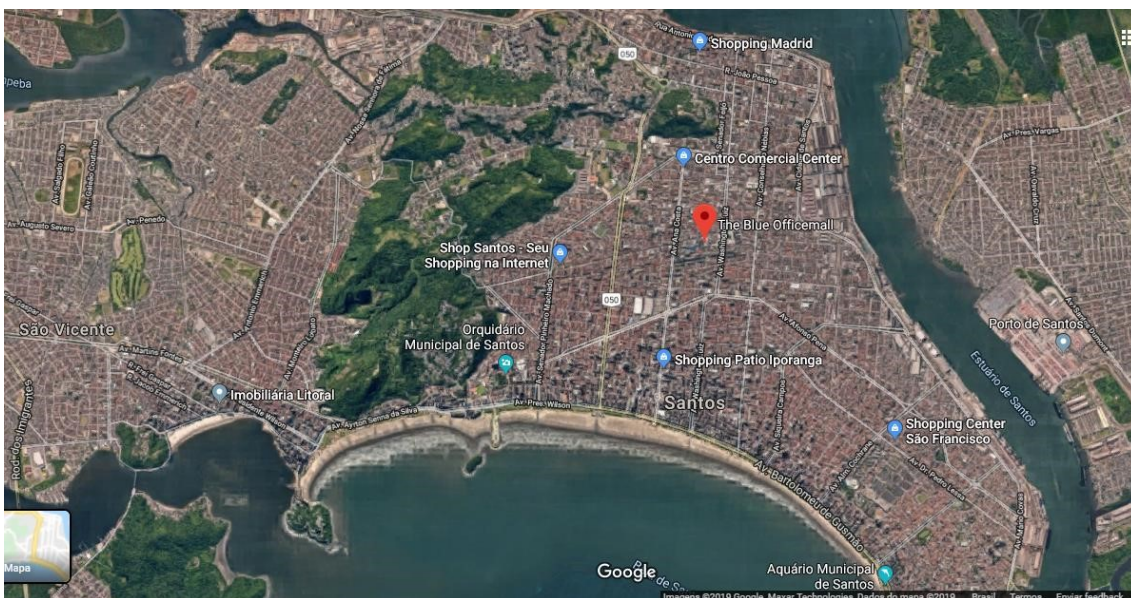


Imagem 6: cidade de Santos/SP - localização do condomínio

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Imagem 7: localização do condomínio



Imagem 8: Condomínio – projeção 3D da sua localização

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Imagem 9: pavimento térreo – garagem

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

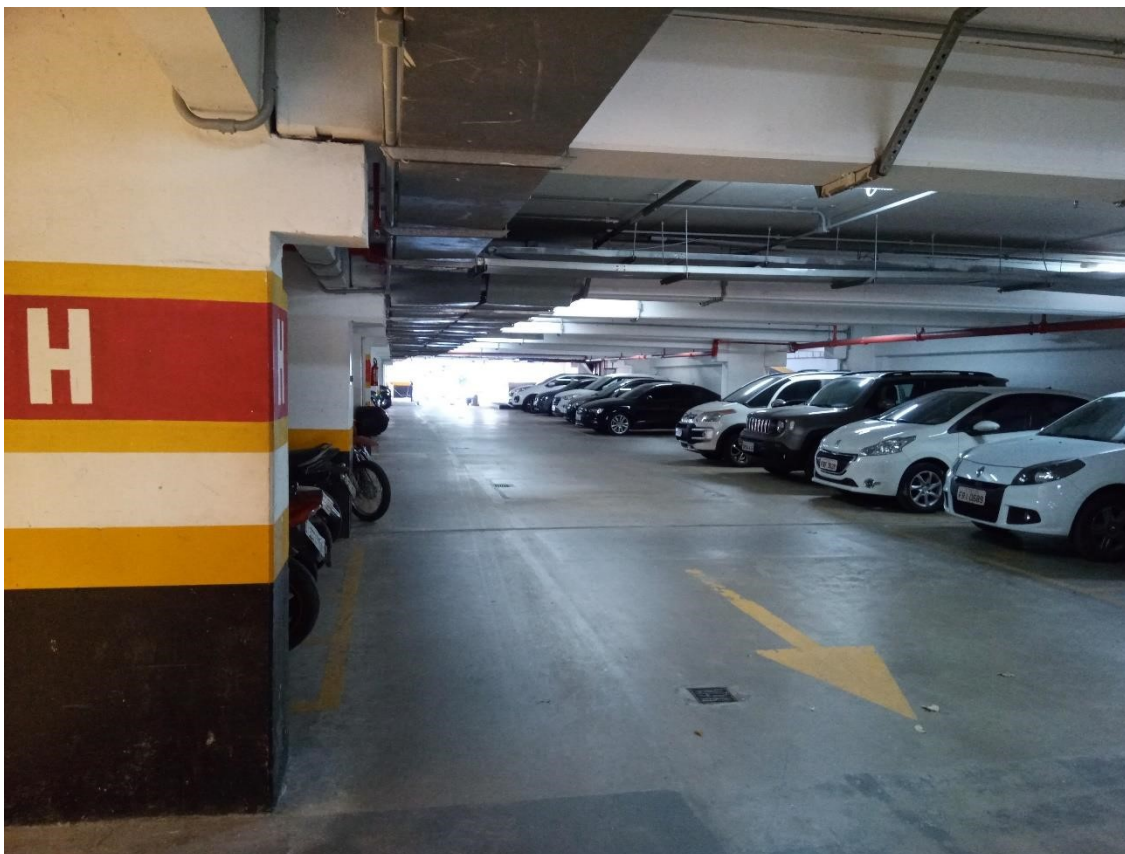


Imagem 10: pavimento térreo – saída p/ Rua Guedes Coelho

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 11: pavimento térreo – acesso para saguão e mall

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

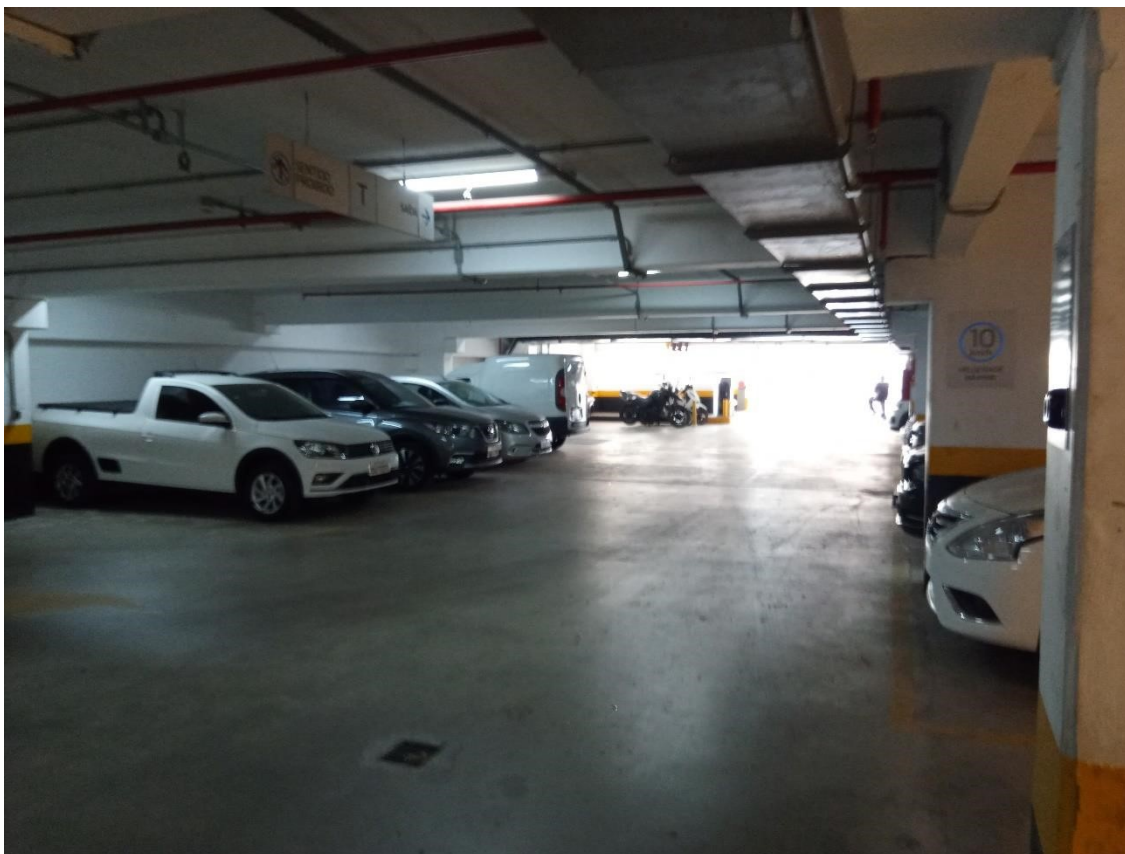


Imagem 12: pavimento térreo – saída para Rua Carvalho de Mendonça

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 13: pavimento térreo – saguão de entrada para salas comerciais

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

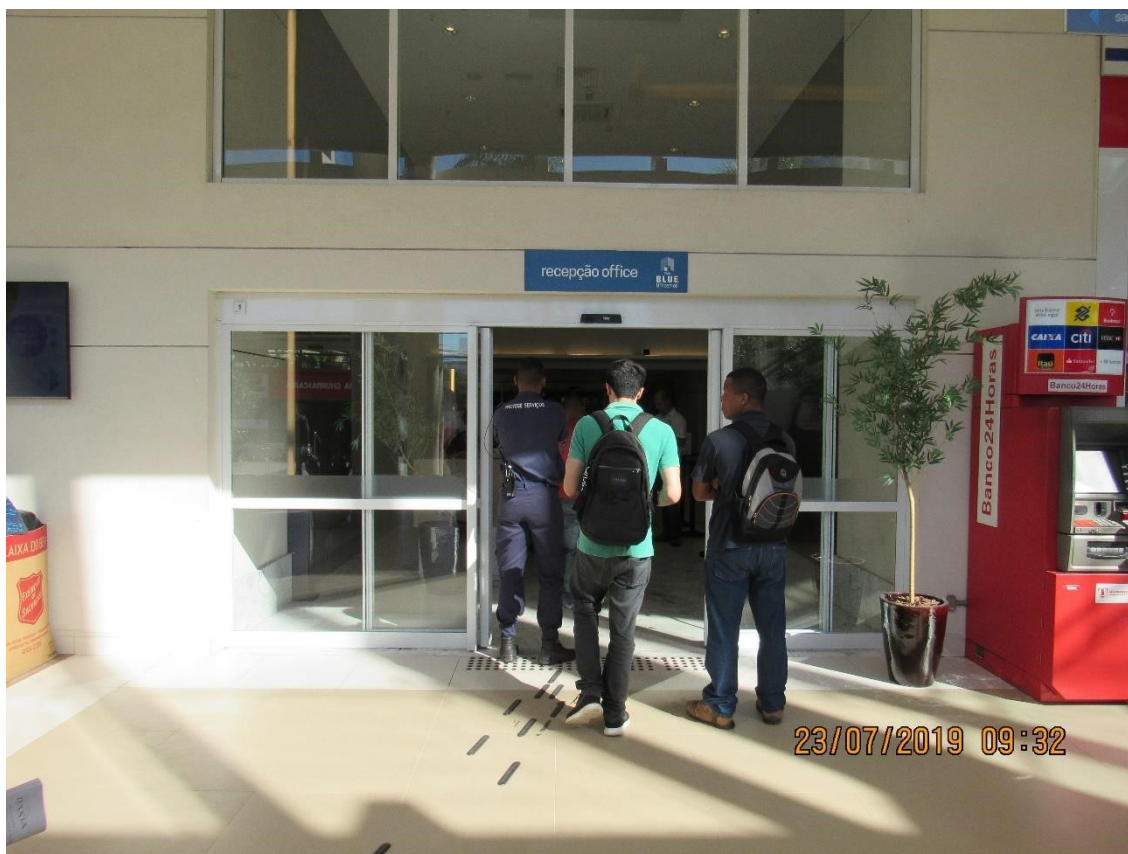


Imagem 14: pavimento térreo – área do mall (acesso a salas comerciais)

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 15: 2º pavimento – área do mall

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 16: 2º pavimento – área de circulação do mall

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 17: 2º pavimento – vista da loja avalianda LJ212

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

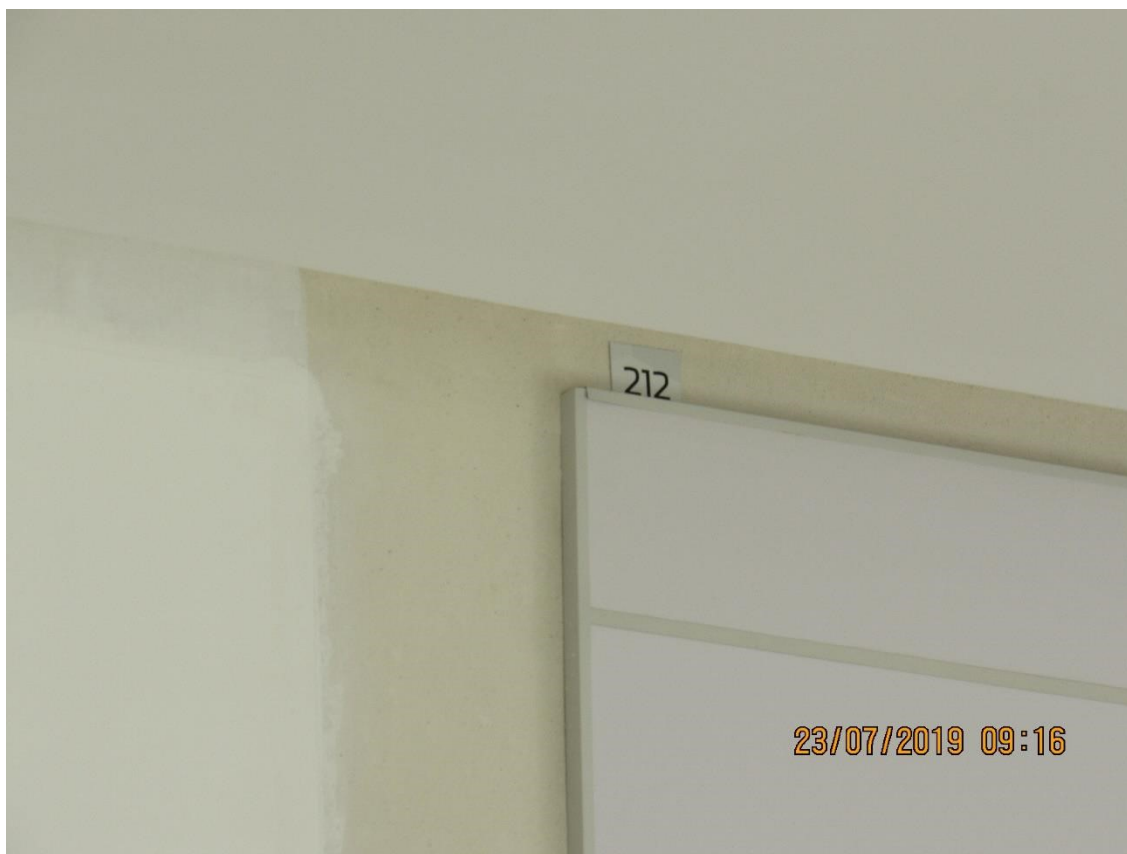


Imagem 18: 2º pavimento – vista do numeral da loja avalianda LJ212

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 19: 2° pavimento – vista interna da loja avalianda LJ212

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 20: 4º pavimento – circulação do Mall – praça de alimentação

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 21: 4º pavimento – vista da loja avalianda LJ414

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 22: 4º pavimento – vista do numeral da loja avalianda LJ414

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Imagem 23: 4° pavimento – vista interna da loja avalianda LJ414

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Imagem 24: 4º pavimento – corredor de serviços aos fundos da loja LJ414

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 25: 2º pavimento - hall de elevadores padrão – mall

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 26: 15° pavimento - hall de elevadores padrão – salas comerciais

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 27: 17º pavimento – entrada da sala SL1731

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 28: 17º pavimento – entrada da sala SL1730

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 29: 17º pavimento – vista interna das salas SL1730/1731/1732

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

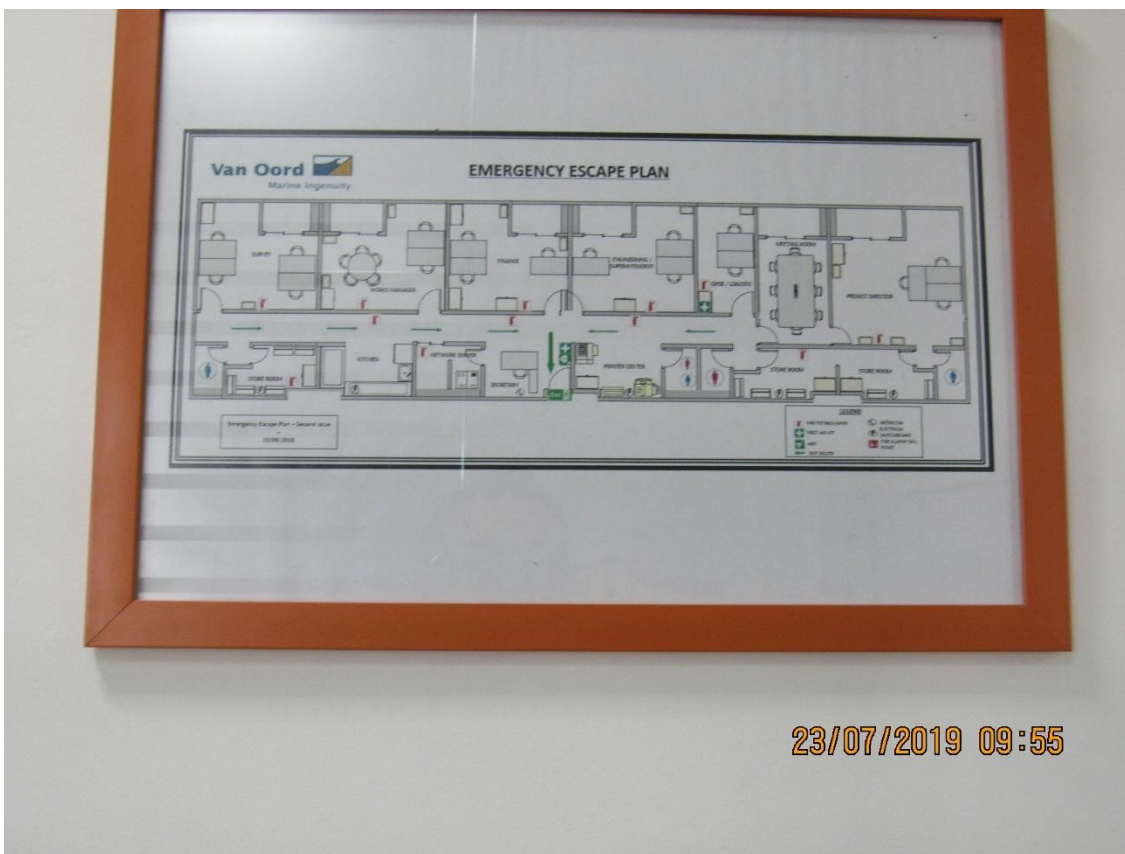


Imagem 31: 17º pavimento – vista interna das salas SL1730/1731/1732

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
 Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 32: 17º pavimento – vista interna das salas SL1730/1731/1732

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 33: 17º pavimento – vista interna das salas SL1730/1731/1732

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 34: 17º pavimento – vista interna das salas SL1730/1731/1732

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 35: 17° pavimento – corredor de circulação interna

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 36: 17° pavimento – imóvel paradigma utilizado para avaliação das salas SL1505/1730/1731/1732 (vista da sala)

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 37: 17° pavimento – imóvel paradigma utilizado para avaliação das salas SL1505/1730/1731/1732 (entrada w.c.)

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 38: 17° pavimento – imóvel paradigma utilizado para avaliação das salas SL1505/1730/1731/1732 (vista da varanda)

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

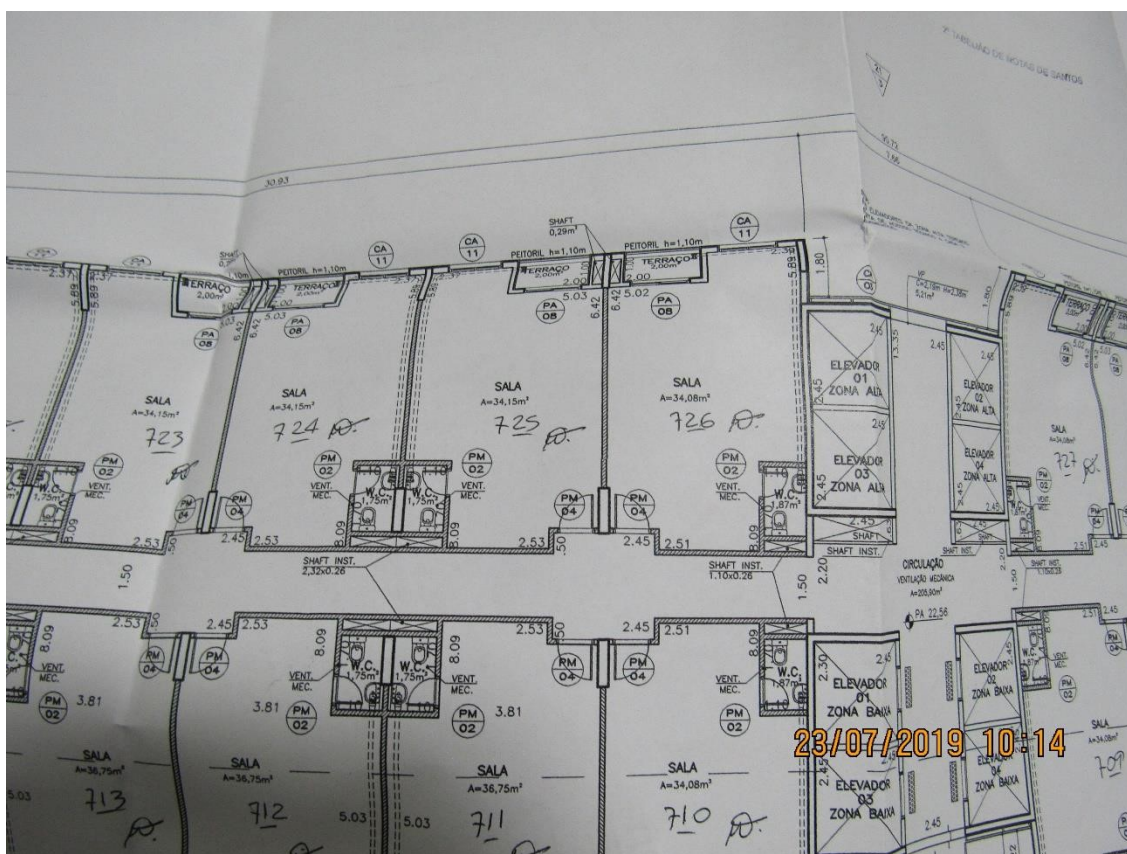


Imagem 39: planta do pavimento tipo das salas comerciais

***imóvel paradigma** adotado para a avaliação uma unidade paradigma, imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

Nota: o imóvel paradigma adotado para fins de avaliação apresenta as mesmas características das salas SL1505, SL1730, SL1731 e SL1732. No entanto, há duas particularidades nos imóveis avaliados que devem ser pontuadas:

- ✓ **SL 1505:** a sala, assim como o mesmo padrão encontrado nas LJ212 e LJ 414, não dispõe de revestimento nas paredes, bem como de piso cerâmico/porcelanato, estando somente no contrapiso.

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



- ✓ **SL 1730, 1731 e 1732:** as salas foram locadas pelo Réu para terceiros que, realizaram às suas expensas, benfeitorias e junção das três salas, afim de atenderem às suas necessidades.

2.3 Identificação do Imóvel, segundo a NBR 14653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3):

2.3.1 Quanto ao uso: comercial

2.3.2 Quanto ao tipo do imóvel: escritório

2.3.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis: prédio comercial

Sala LJ212, localizada no 2º pavimento, possui uma área útil de 45,00 m², área de uso comum de 56,385 m² perfazendo na área real total de 101,385 m². O imóvel está localizado na área destinada ao Mall do Condomínio, que atende ao segmento de lojas. Conforme as imagens apresentadas neste trabalho, a sala não dispõe de revestimentos nas paredes e piso, ou seja, não apresenta qualquer tipo de acabamento.

Sala nº 414, localizada no 4º pavimento, possui uma área útil de 38,72 m², área de uso comum de 48,517 m² perfazendo na área real total de 87,237 m². O imóvel está localizado na área destinada ao Mall do Condomínio (praça de alimentação), que atende ao segmento de alimentação. Conforme as imagens apresentadas neste trabalho, a sala não dispõe de revestimentos nas paredes e piso, ou seja, não apresenta qualquer tipo de acabamento.

Sala nº 1505, localizada no 15º pavimento, possui uma área útil de 42,59 m², área de uso comum de 39,319 m² perfazendo na área real total de 81,909 m². A esta sala corresponde ao direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem. O imóvel está localizado na área destinada às salas comerciais do

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

Condomínio, que atende ao segmento de escritório. Não foi possível avaliar esta sala, contudo a informação fornecida pela administração do Condomínio, esta sala não dispõe de revestimentos nas paredes e piso, ou seja, não apresenta qualquer tipo de acabamento.

Sala nº 1730, localizada no 17º pavimento, possui uma área útil de 42,00 m², área de uso comum de 39,110 m² perfazendo na área real total de 81,110 m². A esta sala corresponde ao direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem. Ela está conjugada, assim como outras salas, às SL1731 e SL1732, que compõem o rol de salas avaliadas deste trabalho. Possui piso cerâmico, revestimento argamassado nas paredes e acabamento superior, com tinta látex, aplicada sobre massa corrida nas paredes e forro.

Sala nº 1731, localizada no 17º pavimento, possui uma área útil de 42,00 m², área de uso comum de 39,110 m² perfazendo na área real total de 81,110 m². A esta sala corresponde ao direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem. Ela está conjugada, assim como outras salas, às SL1730 e SL1732, que compõem o rol de salas avaliadas deste trabalho. Possui piso cerâmico, revestimento argamassado nas paredes e acabamento superior, com tinta látex, aplicada sobre massa corrida nas paredes e forro.

Sala nº 1732, localizada no 17º pavimento, possui uma área útil de 42,00 m², área de uso comum de 39,110 m² perfazendo na área real total de 81,110 m². A esta sala corresponde ao direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem. Ela está conjugada, assim como outras salas, às SL1730 e SL1731, que compõem o rol de salas avaliadas deste trabalho. Possui piso cerâmico, revestimento argamassado nas paredes e acabamento superior, com tinta látex, aplicada sobre massa corrida nas paredes e forro.

O terreno onde foi construído o prédio, se acha descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 09, na matrícula nº 48.020 do

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



3º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Santos e possui cinco anos de idade, conforme Assembléia Geral de Instalação de Condomínio datada e assinada em 10 de abril de 2014.

A região dispõe dos seguintes melhoramentos públicos:

- Coleta regular de lixo;
- Iluminação pública;
- Vias de acesso;
- Entrega postal via Correios;
- Guias e sarjetas;
- Pavimentação (asfáltica ou calçamento);
- Rede de coleta de esgotos;
- Rede de distribuição de água;
- Escolas;
- Transporte coletivo;
- Shopping centers;
- Hotéis;
- Serviços.

O prédio foi construído dentro dos padrões da região (superior), não apresentando patologias ou anomalias em breve inspeção visual.

3. AVALIAÇÃO

Esta Perícia fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 - Avaliação de Bens, NBR-14653-2/11 - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 “Perícias de Engenharia na Construção

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Civil”, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE SP – 2011, Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 e Norma De Inspeção Predial 2011 e melhores práticas da engenharia.

Fora utilizado na elaboração do presente parecer análise sintática da documentação recebida, bem como visita ao local e imediações, tendo este engenheiro entrevistado, de forma presencial, corretores de imóveis das imediações do imóvel avaliando.

3.1 Metodologia utilizada:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, podendo ser:

- **Método comparativo direto de dados de mercado;**
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método da capitalização da renda.

3.1.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Esse método visa à composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

3.1.2 Método involutivo

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

3.1.3 Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.1.4 Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para o objeto em pauta, sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Apresentadas as considerações, será exibida a partir de agora a apuração dos valores calculados considerados justos e equilibrados.

3.2 Apuração dos valores:

Como já explicitado, o método adotado para apuração do valor de mercado será o Comparativo Direto, que é o método estabelecido pela NBR 14.653-1/19, item 6.6, sempre que possível: *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado,*

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado". Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando e identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os elementos comparativos foram buscados em entrevistas com corretores de imóveis da região e anúncios de imóveis similares localizados na mesma região geoeconômica, sendo que, quando necessário, foram realizadas visitas ao local para reconhecimento das similaridades e dissimilaridades com o imóvel avaliando.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores. Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõem de atributos bastante semelhantes quanto aos quesitos ***ÁREA ÚTIL*** (tamanho do apartamento), ***QUANTIDADE DE QUARTOS, QUANTIDADE DE VAGAS DE GARAGEM, LOCALIZAÇÃO*** e ***PADRÃO CONSTRUTIVO***.

Homogeneização é a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma (imóvel paradigma). Por exemplo: tem-se um imóvel pesquisado de quinze metros de testada (fachada) e o imóvel a avaliar possui uma testada de dez metros. Sabendo-se que um imóvel de maior testada terá também um valor maior por metro quadrado, obriga-se a multiplicar o valor do metro quadrado desse terreno pesquisado por um coeficiente de testada ou fator testada menor que um, a fim de que se transforme o valor do metro quadrado do imóvel pesquisado com característica de fachada de quinze metros em valor por metro quadrado de

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

terreno com característica de fachada paradigma de dez metros – a isso chama-se de homogeneização.

Imóvel paradigma é imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

De acordo com os parâmetros preconizados na “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP**”, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), adotaram-se os seguintes fatores de tratamento:

***Nota¹:** adotaram-se como imóveis paradigmas, os próprios imóveis avaliandos;*

***Nota²:** tendo em vista que todos os imóveis pesquisados tiveram como fonte ofertas de anúncios em sites de internet ou através de corretores de imóveis, TODOS deverão ter seus valores minorados em 10% (dez por cento), em conformidade como preconizado no item 10.1 - **Fator Oferta**, da publicação Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, ou seja, Fator Oferta (**Fof**) = **0,90**.*

➤ **Fatores:**

✓ **Fator Padrão Construtivo (Fpc)**

Econômico: Índice 0,810*

Simples: Índice 1,470*

Médio: Índice 1,926*

Superior: Índice 2,406*

Fino: Índice 3,066*

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



* Conforme *Tabela de Coeficientes – Índice Médio* da publicação *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP*,

Fpc 1: Econômico: fator $2,406/0,810 = 2,97$

Fpc 2: Simples: $2,406/1,470 = 1,64$

Fpc 3: Médio: $2,406/1,926 = 1,25$

Fpc 4: Superior: $2,406/2,406 = 1,00$

Fpc 5: Fino: $2,406/3,066 = 0,785$

✓ **Fator Andar (Fan)**

Como são imóveis comerciais, o fator andar não influencia na avaliação. Para isso consideraremos o fator andar (Fan) = 1,00.

✓ **Fator Ano de construção (Fac)**

Para estabelecimento dos fatores de depreciação vinculados ao ano de construção da edificação, tomaremos como premissa o estabelecido na *Tabela 1 – Idade Referencial (IR)* da publicação *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP*, que estabelece que a ***vida útil de edifício de escritórios é por volta de 60 anos.***

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20

Tabela: Idade Referencia. (IR) – fonte: IBAPE-SP

Imóveis avaliados - Ano de construção: 2014 (5 anos)

Fac 1: Acima 18 anos (decorrido acima 25% da vida útil): 1,00

Fac 2: de 13 a 17 anos (decorrido 25% da vida útil): 0,98

Fac 3: de 08 a 12 anos (decorrido 17% da vida útil): 0,96

Fac 4: de 03 a 07 anos (decorrido 08% da vida útil): 0,94

Fac 4: de novo a 02 anos (100% de vida útil remanescente): 0,92

✓ **Fator Área de Lazer (Fal)**

Os imóveis avaliados (situação paradigma) não possuem área de lazer, por se tratarem de imóveis comerciais.

Fal 1: não possui área de lazer: 1,00

Fal 2: possui área de lazer: 0,95

✓ **Fator de Comercialização (Fcm)**

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita, é definido no item 3.20 da NBR 14653-1:2001: “Fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)”.

Na Tabela 10 da mesma NBR 14653-2:2011 consta que o Fator de Comercialização pode ser inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado, decaindo respectivamente os graus de fundamentação em tais situações para III, II e I, que no caso deste trabalho está fundamentado no grau I.

De acordo com levantamentos realizados para obras de mesmo porte e nível de acabamento na região, o custo médio de materiais é de aproximadamente R\$ 120,00 x m² (cento e vinte reais por metro quadrado) e de mão de obra é de R\$ 475,00 x m² (quatrocentos e setenta e cinco reais por metro quadrado), ou seja, o custo médio total auferido para benfeitorias em imóveis de mesma tipologia apresentados neste trabalho é de **R\$ 595,00 (quinhentos e noventa e cinco reais por metro quadrado)**.

Dessa forma, é possível estimar o Fator de Comercialização dos imóveis da seguinte forma:

Fcm : 0,92 (para elementos comparativos – imóveis – que possuam benfeitorias)

Fcm: 1,00 (para unidades que apresentam características similares aos imóveis avaliados).

3.2.1 Elementos Comparativos:

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



3.2.1.1 Loja LJ212 (212):

id	LOCAL	BAIRRO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR/M ²
212.1	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 350.000,00	45,00	R\$ 7.777,78
212.2	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 400.000,00	45,00	R\$ 8.888,89
212.3	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 270.000,00	45,00	R\$ 6.000,00
212.4	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 430.000,00	45,00	R\$ 9.555,56

Tabela 1.1: Identificação dos elementos comparativos (LJ212)

3.2.1.1 Loja LJ414 (414):

id	LOCAL	BAIRRO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR/M ²
414.1	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 500.000,00	42,00	R\$ 11.904,76
414.2	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 550.000,00	41,00	R\$ 13.414,63
414.3	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 629.000,00	62,00	R\$ 10.145,16
414.4	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 400.000,00	42,00	R\$ 9.523,81

Tabela 1.2: Identificação dos elementos comparativos (LJ414)

3.2.1.2 Salas Comerciais SL1505, SL1730, SL1731 e SL1732 (SL):

id	LOCAL	BAIRRO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR/M ²
SL.1	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 275.000,00	42,00	R\$ 6.547,62
SL.2	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 250.000,00	42,00	R\$ 5.952,38
SL.3	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 229.000,00	42,00	R\$ 5.452,38
SL.4	Av. Senador Feijó, 686	Encruzilhada	R\$ 217.000,00	42,00	R\$ 5.166,67

Tabela 1.3: Identificação dos elementos comparativos (SL1505)

3.2.2 Fonte dos Elementos Comparativos

3.2.2.1 Loja LJ212 (212):

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

id	LOCAL	IMOBILIÁRIA	REF.	CONTATO	TELEFONE
212.1	Av. Senador Feijó, 686	Litoral House	LO0029	Ana Paula	(13) 4141-9292
212.2	Av. Senador Feijó, 686	Litoral House	LO0014	Ana Paula	(13) 4141-9292
212.3	Av. Senador Feijó, 686	Litoral House	LO0024	Ana Paula	(13) 4141-9292
212.4	Av. Senador Feijó, 686	Falcão Assessoria Imobiliaria	LO0004	Falcão	(13) 3500-8479
	Av. Senador Feijó, 686	Imóvel Avaliando			

Tabela 2.1: Fonte dos elementos comparativos (LJ212)

3.2.2.2 Loja LJ414 (414):

id	LOCAL	IMOBILIÁRIA	REF.	CONTATO	TELEFONE
414.1	Av. Senador Feijó, 686	Litoral house	LO0028	Ana Paula	(13) 4141-9202
414.2	Av. Senador Feijó, 686	RGL Imóveis	LO0001	Anunciante	(13) 3227-0027
414.3	Av. Senador Feijó, 686	MMK Negócios	SA0007	Anunciante	(13) 3385-0510
414.4	Av. Senador Feijó, 686	Fioravante Imoveis Ltda	3209	Fioravante	(13) 3224-4491
-	Av. Senador Feijó, 686	Imóvel Avaliando			

Tabela 2.2: Fonte dos elementos comparativos (LJ414)

3.2.2.3 Salas Comerciais SL1505, SL1730, SL1731, SL1732 (SL):

id	LOCAL	IMOBILIÁRIA	REF.	CONTATO
SL.1	Av. Senador Feijó, 686	Fabiana Felix da Silva Suplicy	COD. JsalaacomV10	Giselle
SL.2	Av. Senador Feijó, 686	Roser Outlet de Imóveis	COD. SA0314	Roser
SL.3	Av. Senador Feijó, 686	MMK Negócios	COD. SA0254	Anunciante
SL.4	Av. Senador Feijó, 686	Roser Outlet de Imóveis	COD. SA0097	Roser
-	Av. Senador Feijó, 686	Imóvel Avaliando		

Tabela 2.3: Fonte dos elementos comparativos (SL)

3.2.3 Caracterização dos Elementos Comparativos

3.2.3.1 Loja LJ212 (212):

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

id	LOCAL	SALAS	GARAGEM	ANDAR	Fan	ANO CONSTRUÇÃO	Fac	PADRÃO	Fpc	LAZER	Fal	Fcm
212.1	Av. Senador Feijó, 686	1	0	2°	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
212.2	Av. Senador Feijó, 686	1	0	térreo	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	0,92
212.3	Av. Senador Feijó, 686	1	0	térreo	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
212.4	Av. Senador Feijó, 686	1	0	térreo	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
-	Av. Senador Feijó, 686	1	0	térreo	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00

Tabela 3.1: Características da fonte dos elementos comparativos (212)

3.2.3.2 Loja LJ414 (414):

id	LOCAL	SALAS	GARAGEM	ANDAR	Fan	ANO CONSTRUÇÃO	Fac	PADRÃO	Fpc	LAZER	Fal	Fcm
414.1	Av. Senador Feijó, 686	1	0	4	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
414.2	Av. Senador Feijó, 686	1	0	4	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
414.3	Av. Senador Feijó, 686	1	0	4	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
414.4	Av. Senador Feijó, 686	1	0	4	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
-	Av. Senador Feijó, 686	1	0	4	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00

Tabela 3.2: Características da fonte dos elementos comparativos (414)

3.2.2.2 Salas Comerciais SL1505, SL1730, SL1731, SL1732 (SL):

id	LOCAL	SALAS	GARAGEM	ANDAR	Fan	ANO CONSTRUÇÃO	Fac	PADRÃO	Fpc	LAZER	Fal	Fcm
SL.1	Av. Senador Feijó, 686	1	1	N.A.	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
SL.2	Av. Senador Feijó, 686	1	1	N.A.	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
SL.3	Av. Senador Feijó, 686	1	1	N.A.	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
SL.4	Av. Senador Feijó, 686	1	1	N.A.	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00
-	Av. Senador Feijó, 686	1	1	N.A.	1	2014	1,00	superior	1,00	não	1,00	1,00

Tabela 3.3: Características da fonte dos elementos comparativos (SL)

3.2.4 Sites pesquisados dos Elementos Comparativos

3.2.4.1 Loja LJ212 (212):

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

id	LOCAL	IMOBILIÁRIA	REF.	CONTATO	TELEFONE	DATA PESQUISA	BAIRRO	LINK
212.1	Av. Senador Feijó, 686	Litoral House	LO0029	Ana Paula	(13) 4141-9292	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-encruzilhada-bairros-santos-com-garagem-42m2-venda-RS350000-id-1041171852/?_vt=rankinggbtree
212.2	Av. Senador Feijó, 686	Litoral House	LO0014	Ana Paula	(13) 4141-9292	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-encruzilhada-bairros-santos-44m2-venda-RS400000-id-1531715481/?_vt=rankinggbtree
212.3	Av. Senador Feijó, 686	Litoral House	LO0024	Ana Paula	(13) 4141-9292	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-encruzilhada-bairros-santos-com-garagem-44m2-venda-RS320000-id-1041344802/?_vt=rankinggbtree
212.4	Av. Senador Feijó, 686	Falcão Asses Imob.	LO0004	Falcão	(13) 3500-8479	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-encruzilhada-bairros-santos-42m2-venda-RS550000-id-1038359243/?_vt=rankinggbtree

Tabela 4.1: Sites pesquisados (212)

3.2.4.2 Loja LJ414 (414):

id	LOCAL	IMOBILIÁRIA	REF.	CONTATO	TELEFONE	DATA PESQUISA	BAIRRO	LINK
414.1	Av. Senador Feijó, 686	Litoral house	LO0028	Ana Paula	(13) 4141-9202	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-encruzilhada-bairros-santos-42m2-venda-RS500000-id-93545675/?_vt=rankinggbtree
414.2	Av. Senador Feijó, 686	RGL Imóveis	LO0001	Anunciante	(13) 3227-0027	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-matias-bairros-santos-41m2-venda-RS550000-id-39319192/?_vt=rankinggbtree
414.3	Av. Senador Feijó, 686	MMK Negócios	SA0007	Anunciante	(13) 3385-0510	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-encruzilhada-bairros-santos-com-garagem-38m2-venda-RS629000-id-1521075517/?_vt=rankinggbtree
414.4	Av. Senador Feijó, 686	Fioravante Imoveis Ltda	3209	Fioravante	(13) 3224-4491	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-matias-bairros-santos-40m2-venda-RS400000-id-2431981842/?_vt=rankinggbtree

Tabela 4.2: Sites pesquisados (414)

3.2.4.3 Salas Comerciais SL1505, SL1730, SL1731, SL1732 (SL):

id	LOCAL	IMOBILIÁRIA	REF.	CONTATO	TELEFONE	DATA PESQUISA	BAIRRO	LINK
SL1	Av. Senador Feijó, 686	Fabiana Felix da S. Suplicy	COD. IsalacomV10	Giselle	(13) 98130-1891	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-50m2-venda-RS275000-id-2452402579/?_vt=rankinggbtree
SL2	Av. Senador Feijó, 686	Roser Outlet de Imóveis	COD. SA0314	Roser	(13) 3385-0510	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-49m2-venda-RS250000-id-1038124879/?_vt=rankinggbtree
SL3	Av. Senador Feijó, 686	MMK Negócios	COD. SA0254	Anunciante	(13) 3224-4491	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-49m2-venda-RS250000-id-1038124879/?_vt=rankinggbtree
SL4	Av. Senador Feijó, 686	Roser Outlet de Imóveis	COD. SA0097	Roser	(13) 3385-0510	26/08/2019	Encruzilhada	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-42m2-venda-RS217000-id-95381096/?_vt=rankinggbtree

Tabela 4.3: Sites pesquisados (SL)

3.2.5 Valor unitário apurado do imóvel:

3.2.5.1 Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado:

3.2.5.1.1 Loja LJ212 (212):

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

id	VALORES			FATORES						VALOR AJUSTADO R\$/m ²	
	TOTAL	ÁREA (m ²)	R\$/m ²	Fof	Fan	Fac	Fpc	Fal	Fcm		
212.1	R\$ 350.000,00	45,00	R\$ 7.777,78	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 7.000,00	
212.2	R\$ 400.000,00	45,00	R\$ 8.888,89	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	R\$ 7.360,00	
212.3	R\$ 270.000,00	45,00	R\$ 6.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.400,00	
212.4	R\$ 430.000,00	45,00	R\$ 9.555,56	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 8.600,00	
Média			R\$ 8.055,56							Média	R\$ 7.090,00

Tabela 5.1: Determinação do Valor Médio ajustado dos Elementos Comparativos (212)

3.2.5.1.2 Loja LJ414 (414):

id	VALORES			FATORES						VALOR AJUSTADO R\$/m ²	
	TOTAL	ÁREA (m ²)	R\$/m ²	Fof	Fan	Fac	Fpc	Fal	Fcm		
414.1	R\$ 500.000,00	42,00	R\$ 11.904,76	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.714,29	
414.2	R\$ 550.000,00	41,00	R\$ 13.414,63	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 12.073,17	
414.3	R\$ 629.000,00	62,00	R\$ 10.145,16	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 9.130,65	
414.4	R\$ 400.000,00	42,00	R\$ 9.523,81	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 8.571,43	
Média			R\$ 11.247,09							Média	R\$ 10.122,38

Tabela 5.2: Determinação do Valor Médio ajustado dos Elementos Comparativos (414)

3.2.5.1.3 Salas Comerciais SL1505, SL1730, SL1731, SL1732 (SL):

id	VALORES			FATORES						VALOR AJUSTADO R\$/m ²	
	TOTAL	ÁREA (m ²)	R\$/m ²	Fof	Fan	Fac	Fpc	Fal	Fcm		
SL.1	R\$ 275.000,00	42,00	R\$ 6.547,62	0,90	1	1,00	1,00	1,00	0,92	R\$ 5.421,43	
SL.2	R\$ 250.000,00	42,00	R\$ 5.952,38	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.035,71	
SL.3	R\$ 229.000,00	42,00	R\$ 5.452,38	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.612,71	
SL.4	R\$ 217.000,00	42,00	R\$ 5.166,67	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.371,00	
Média			R\$ 5.779,76							Média	R\$ 4.860,21

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Tabela 5.3: Determinação do Valor Médio ajustado dos Elem. Comparativos (SL)

3.2.6 Tratamento das Amostras:

3.2.6.1 Loja LJ212 (212):

RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (TENTATIVA 1)			
ELEMENTO COMPARATIVO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR/ÁREA R\$/m ²
212.1	R\$ 315.000,00	45,00	R\$ 7.000,00
212.2	R\$ 331.200,00	45,00	R\$ 7.360,00
212.3	R\$ 243.000,00	45,00	R\$ 5.400,00
212.4	R\$ 387.000,00	45,00	R\$ 8.600,00
SOMATÓRIA			R\$ 28.360,00
MÉDIA ARITMÉTICA DOS ELEMENTOS			R\$ 7.090,00
LIMITE SUPERIOR ([SOMATÓRIA x 1,3]/N° AMOSTRAS)			R\$ 9.217,00
LIMITE INFERIOR ([SOMATÓRIA x 0,7]/N° AMOSTRAS)			R\$ 4.963,00

Tabela 6.1: Determinação do Valor Médio e Tratamento das Amostras Tentativa 1 (212)

3.2.6.2 Loja LJ414 (414):

RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (TENTATIVA 1)			
ELEMENTO COMPARATIVO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR/ÁREA R\$/m ²
414.1	R\$ 500.000,00	42,00	R\$ 10.714,29
414.2	R\$ 550.000,00	41,00	R\$ 12.073,17
414.3	R\$ 629.000,00	62,00	R\$ 9.130,65
414.4	R\$ 400.000,00	42,00	R\$ 8.571,43
SOMATÓRIA			R\$ 40.489,53
MÉDIA ARITMÉTICA DOS ELEMENTOS			R\$ 10.278,37
LIMITE SUPERIOR ([SOMATÓRIA x 1,3]/N° AMOSTRAS)			R\$ 13.159,10
LIMITE INFERIOR ([SOMATÓRIA x 0,7]/N° AMOSTRAS)			R\$ 7.085,67

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Tabela 6.2: Determinação do Valor Médio e Tratamento das Amostras Tentativa 1 (414)

3.2.6.3 Salas Comerciais (SL):

RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (TENTATIVA 1)			
ELEMENTO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR/ÁREA R\$/m ²
SL.1	R\$ 275.000,00	42,00	R\$ 5.421,43
SL.2	R\$ 250.000,00	42,00	R\$ 5.035,71
SL.3	R\$ 229.000,00	42,00	R\$ 4.612,71
SL.4	R\$ 217.000,00	42,00	R\$ 4.371,00
SOMATÓRIA			R\$ 19.440,86
MÉDIA ARITMÉTICA DOS ELEMENTOS			R\$ 4.860,21
LIMITE SUPERIOR ([SOMATÓRIA x 1,3]/N° AMOSTRAS)			R\$ 6.318,28
LIMITE INFERIOR ([SOMATÓRIA x 0,7]/N° AMOSTRAS)			R\$ 3.402,15

Tabela 6.3: Determinação do Valor Médio e Tratamento das Amostras Tentativa 1 (SL)

Nota³: todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior, portanto nenhuma amostra será descartada, sendo adotado como valores unitários homogeneizados com referência em agosto de 2019:

- ✓ Loja LJ212: R\$ 7.090,00 /m² (sete mil e noventa reais por metro quadrado);
- ✓ Loja LJ414: R\$ 10.278,37 /m² (dez mil, duzentos e setenta e oito reais, trinta e sete centavos por metro quadrado);
- ✓ Salas Comerciais SL11505, SL1730, SL1731, SL1732: R\$ 4.860,21 /m² (quatro mil, oitocentos e sessenta reais, vinte e um centavos por metro quadrado).

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



3.3 Determinação do valor atual do imóvel avaliando:

Para apuração do valor total do imóvel, basta que seja feita a multiplicação do Valor Unitário Ajustado pela Área Total Construída.

Considerando as pesquisas e diligências supramencionadas, bem como o cálculo analítico do imóvel, temos que as áreas e os valores corretos e razoáveis apurados dos imóveis, atualmente, em números arredondados é de:

✓ **Loja LJ212:** 45 m²

R\$ 319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais)

✓ **Loja LJ414:** 42 m²

R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais)

✓ **Salas Comerciais SL11505, SL1730, SL1731, SL1732:** 42 m²

R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais)

4 Disposições gerais e observações finais:

4.1 O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

4.2 O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

4.3 Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



CLAUDIO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL

4.4 No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

4.5 Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** composto de **62** páginas assinadas por meio de Certificado Digital, sem anexos.

Por ora, era o que tinha a reportar.

Atenciosamente,

Itanhaém, 26 de agosto de 2019

Cláudio José Rodrigues Silva

Perito Judicial

Cláudio José Rodrigues Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - F.: (13) 97420-5721 – www.cr.eng.br
Av. Rui Barbosa, 370, Centro – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem