



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

Processo nº: 1003805-77.2018.8.26.0562

Cláudio José Rodrigues Silva, perito judicial engenheiro civil, regularmente inscrito no órgão de classe CREA/SP sob n.º 5061614100, honradamente nomeado por este juízo para a atividade de perícia em Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais em que figuram, de um lado, como Exequente, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO MARTINHO e, de outro, como Executado, ESPÓLIO DE MARIO GOMES DE OLIVEIRA E OUTROS, vem, por meio desta, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dando por terminado seus estudos, diligências ao imóvel avaliando 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, 03 de julho de 2019

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Perito Judicial

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – 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 do imóvel é de:

**R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais).**

O presente Laudo refere-se a perícia em Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais em que figuram, de um lado, como Exequente, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO MARTINHO e, de outro, como Executado, ESPÓLIO DE MARIO GOMES DE OLIVEIRA E OUTROS, em curso na 9ª VARA DO FORO E COMARCA DE SANTOS-SP, processo esse catalogado com o número 1003805-77.2018.8.26.0562.

De forma geral e resumida, conforme informações contidas nos autos do processo original, o objeto da ação é para execução de título extrajudicial – despesas condominiais, executando penhora e avaliação de imóvel do Executado, localizado à Rua Galeão Carvalhal, 42 – apartamento 72 – Gonzaga, Santos/SP.

Pela exordial, o débito dos Executados alcança o valor de R\$ 15.912,67 (quinze mil, novecentos e doze reais e sessenta e sete centavos), relativo às despesas

condominiais referente aos meses de abril/17 a janeiro/18, acrescidas de correção monetária, juros de mora de 1% ao mês, ambos a partir de cada vencimento e multa 2%, conforme demonstrativo elaborado nos termos do artigo 798, parágrafo único do Código de Processo Civil.

O Exequente tentou a composição amigável, sendo infrutífera, o que lhe motivou recorrer às vias judiciais.

## 2. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e reconhecimento da região, **constatar o valor de mercado justo e razoável para fins de avaliação do imóvel Matrícula 18.924.** Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel periciando” ou “imóvel avaliando”.

**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.1 Identificação e localização do apartamento:

Apartamento nº 72 (setenta e dois) localizado no 7º (sétimo) andar ou 8º (oitavo) pavimento, do Condomínio Edifício São Martinho, situado na Rua Galeão Carvalhal, nº 42, no Bairro Gonzaga, na cidade e comarca de Santos, deste Estado, com a área construída total de 196,00m<sup>2</sup>, (cento e noventa e seis metros quadrados); com uma fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 4,2758% do todo, sendo seu uso exclusivo e sem vaga privativa.

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

Imóvel objeto da matrícula 18.924 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

## 2.2 Vistoria

A vistoria ao imóvel avaliando, situado no 7º (sétimo) andar ou 8º (oitavo) pavimento, do Condomínio Edifício São Martinho, situado na Rua Galeão Carvalhal, nº 42, no Bairro Gonzaga, na cidade e comarca de Santos foi realizada no dia 04/06/2019, 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, com a presença das partes, por um lado, representando a Exequente, Sra. Tatiana, síndica profissional do Edifício, e de outro, representando o Executado, Sr. Cassiano da Silva.

O imóvel está localizado em região nobre do município, sendo uma das mais valorizadas, em decorrência da abundância em comércio, redes bancárias, três shopping centers, hotéis, clubes, serviços, rede de transporte público e localizada a menos de 250 metros da orla da praia.

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



A vistoria transcorreu de forma normal, com a total colaboração do Executado, sendo possível vistoriar todos os compartimentos do apartamento, com exceção a dois dormitórios e banheiro social, em decorrência de estarem em uso no momento da diligência.

A unidade, em linhas gerais possui padrão superior, embora seja um imóvel com mais de 30 anos de idade. Constatado na parede de entrada do Hall Social, pontos de umidade, que pelas palavras do Executado, são de origem de vazamento na prumada de água fria do edifício, sendo também que na mesma parede, há revestimento em madeira nobre que apresenta deterioração (umidade e cupins).

O piso do único dormitório que foi possível vistoriar, apresenta desgaste de uso.

As áreas frias da unidade são revestidas com piso cerâmico primeira linha, bem como os revestimentos das áreas úmidas. As paredes possuem pintura em tinta látex sobre revestimento em argamassa. Quanto as janelas e vitrôs são em alumínio e as portas em madeira. Bancadas dos banheiros e da cozinha são constituídas em pedra natural (granito) e os armários da cozinha e dormitório são embutidos.

Em relação as áreas comuns do edifício, o edifício recentemente passou por reformas de modernização e revitalização.

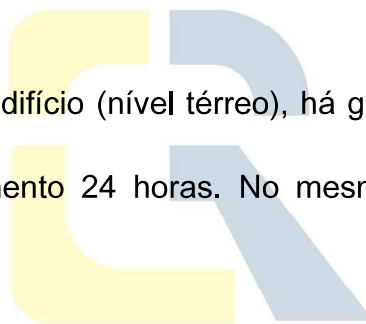


Possui no hall de entrada, piso em pedra natural (granito), guarda corpo em inox e fechamento lateral em vidro, com dois elevadores: um social e um de serviço.

A área comum é provida de acessibilidade nos acessos, bem como sistema de monitoramento e vigilância em todo o perímetro e sistema de proteção contra incêndio (hidrantes, extintores, sinalização, sonorização e iluminação de emergência).

Quanto as vagas de garagem, não há demarcação, sendo rotativas entre os condôminos.

Ainda na área comum do edifício (nível térreo), há guarita de vigilância/control de acesso com monitoramento 24 horas. No mesmo pavimento, há também lojas/comércio.



**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 1: Vista da identificação da rua

**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL

***Cláudio José Rodrigues Silva***

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem





Imagem 2: Vista lateral ao imóvel periciado – Rua Djalma Dutra

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem





Imagem 3: Vista frontal ao imóvel periciado – Rua Galeão Carvalhal

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



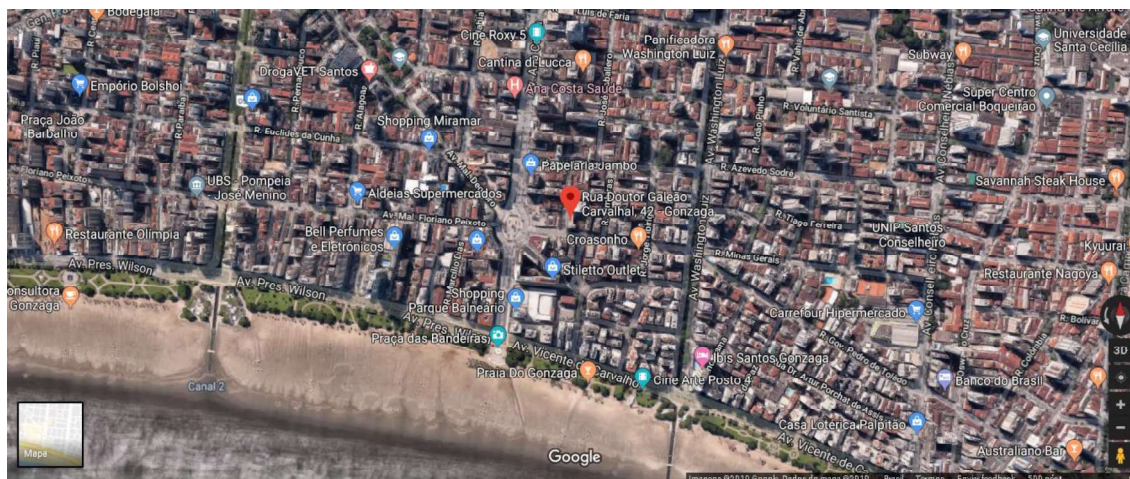


Imagem 4 Localização do imóvel

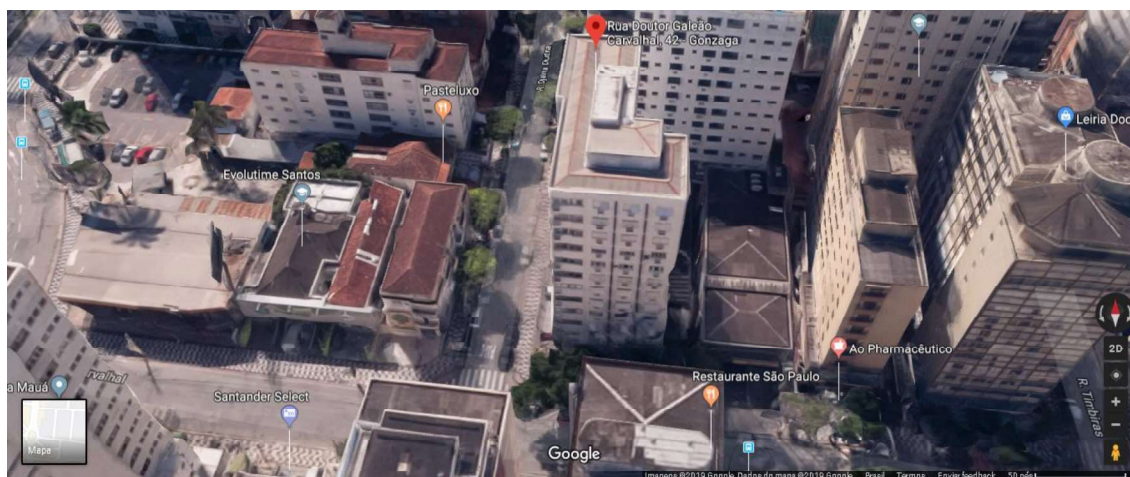


Imagem 5: Localização do imóvel

**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem





Imagem 6: Entrada social do edifício



Imagem 7: casas comerciais no pavimento térreo do edifício

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem





Imagem 8: guarita no térreo

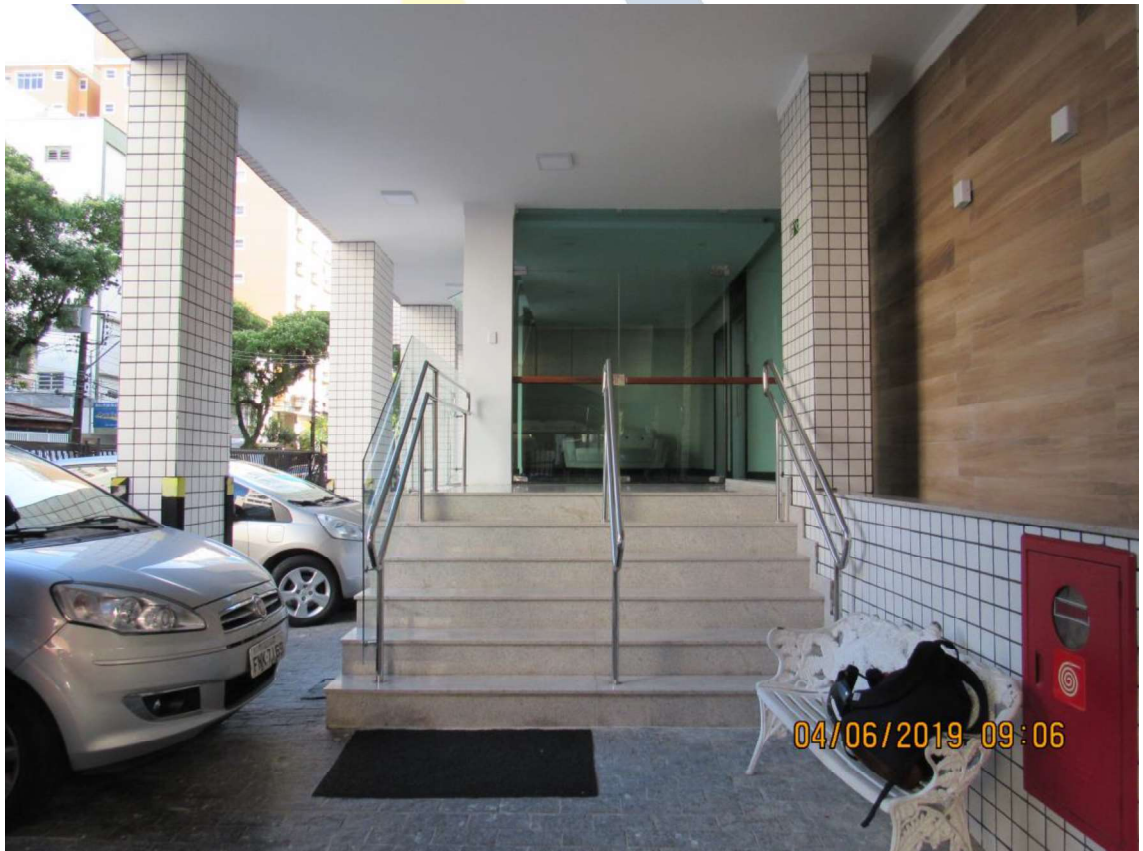


Imagem 9: entrada do hall principal



Imagem 10: hall principal



Imagem 11: elevador de serviço





Imagem 12: acessibilidade (elevador) para hall



Imagem 13: vagas de garagem

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem





Imagem 14: vagas de garagem



Imagem 15: vagas de garagem





Imagem 16: sistema de monitoramento e vigilancia



Imagem 17: corredor para acesso a entrada de serviço da unidade

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Imagem 18: hall social – detalhe impermeabilização de jardim



Imagem 19: elevador do hall social

ENGENHEIRO CIVIL





Imagem 20: entrada social da unidade

ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 21: entrada de serviço da unidade



Imagem 22: elevador de serviço - 7º andar

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Imagem 23: sala living da unidade



Imagem 24: sala de jantar

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem





Imagem 25: vista para hall de entrada da unidade: a direita, pontos de umidade ao centro, revestimento de madeira deteriorado

**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

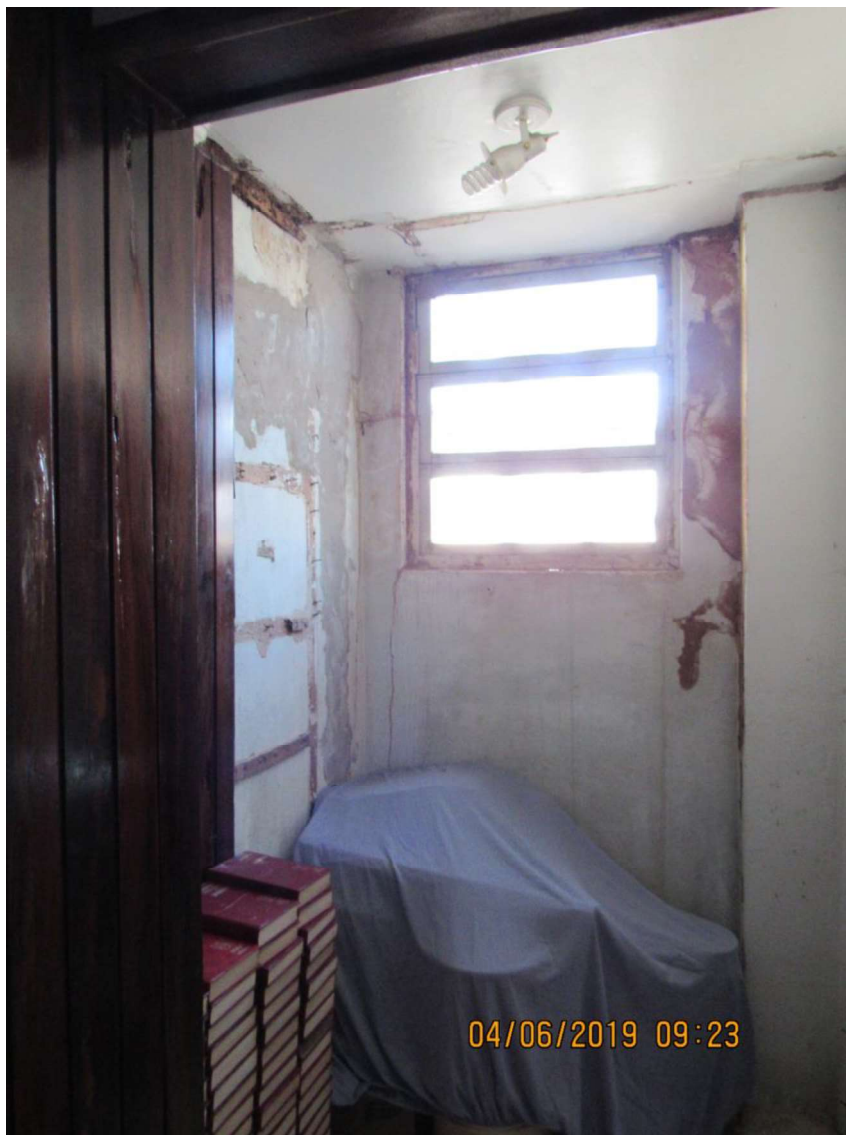


Imagem 26: hall de entrada: pontos de umidade e revestimento de madeira deteriorado



Imagem 27: área de serviço, meio banheiro e ao fundo dormitório de empregada.

**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL



Imagem 28: meio banheiro – área de serviço



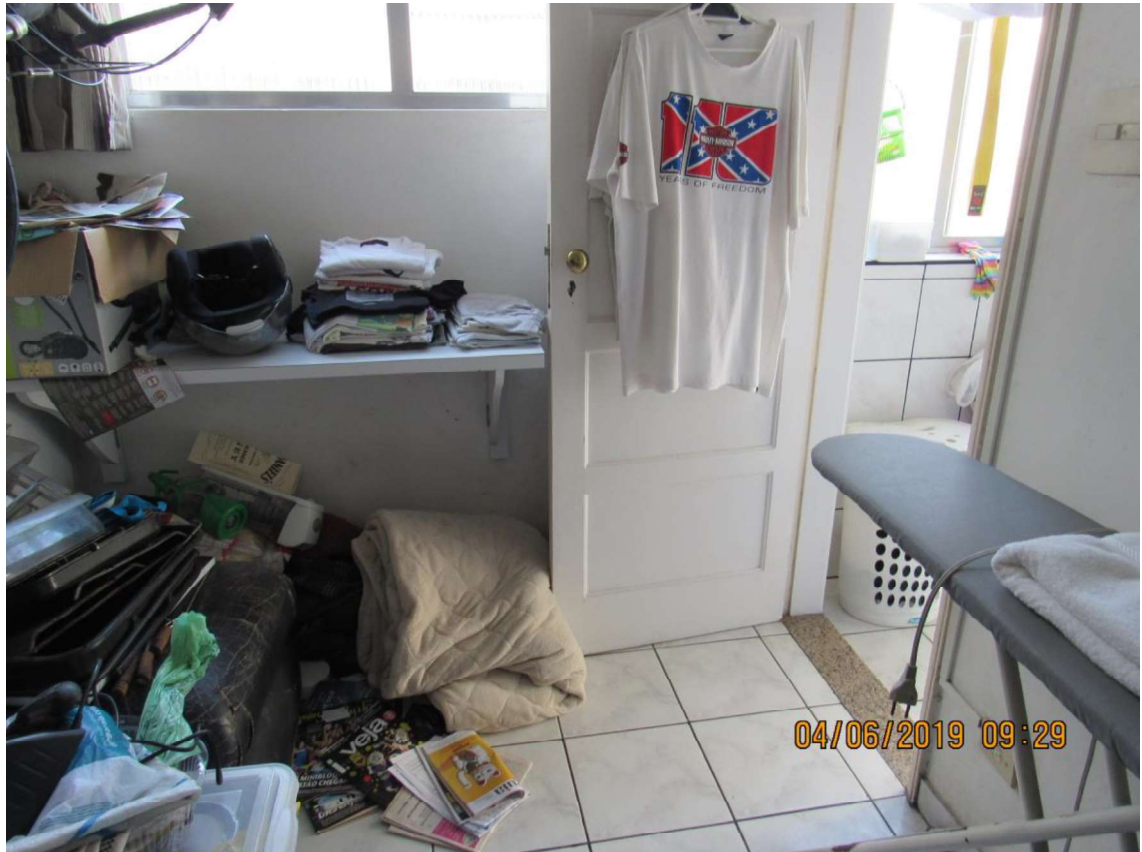


Imagem 29: dormitório de empregada



Imagem 30: cozinha/copa



Imagem 31: banheiro

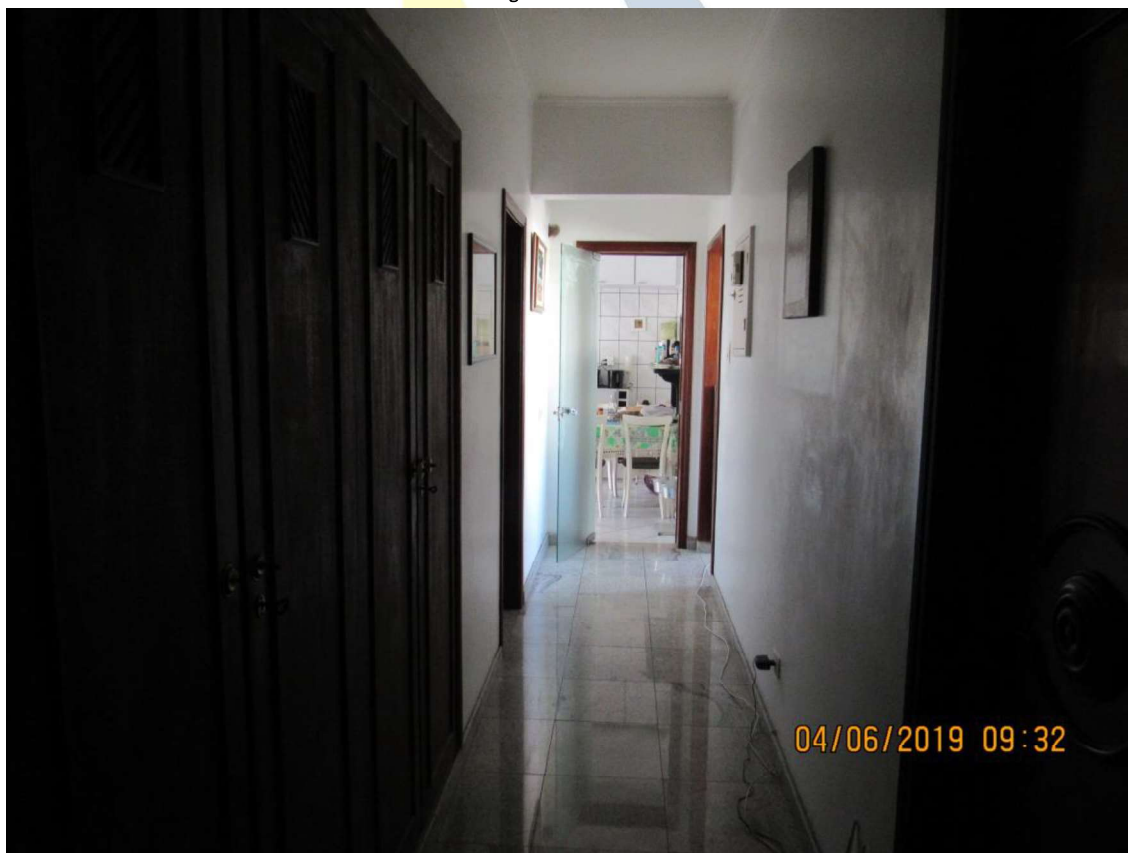


Imagem 32: corredor de circulação

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



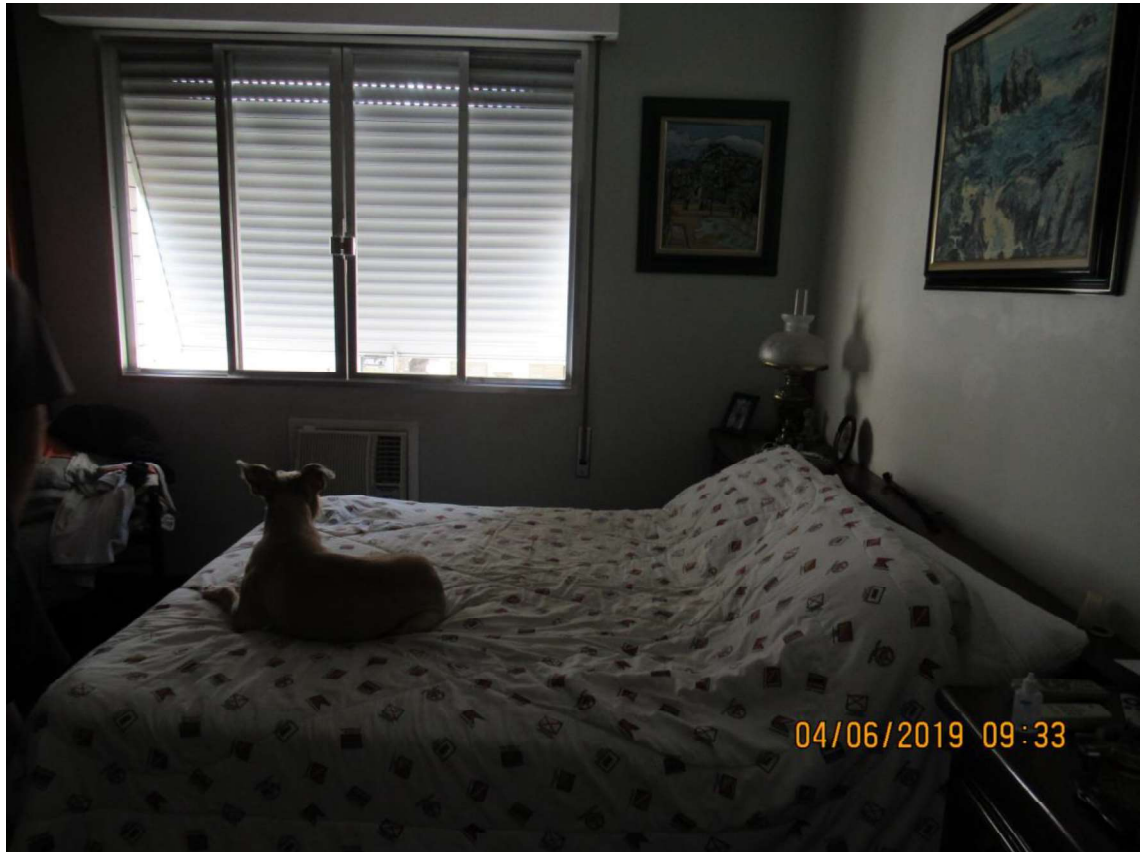


Imagem 33: suíte



Imagem 34: banheiro da suíte

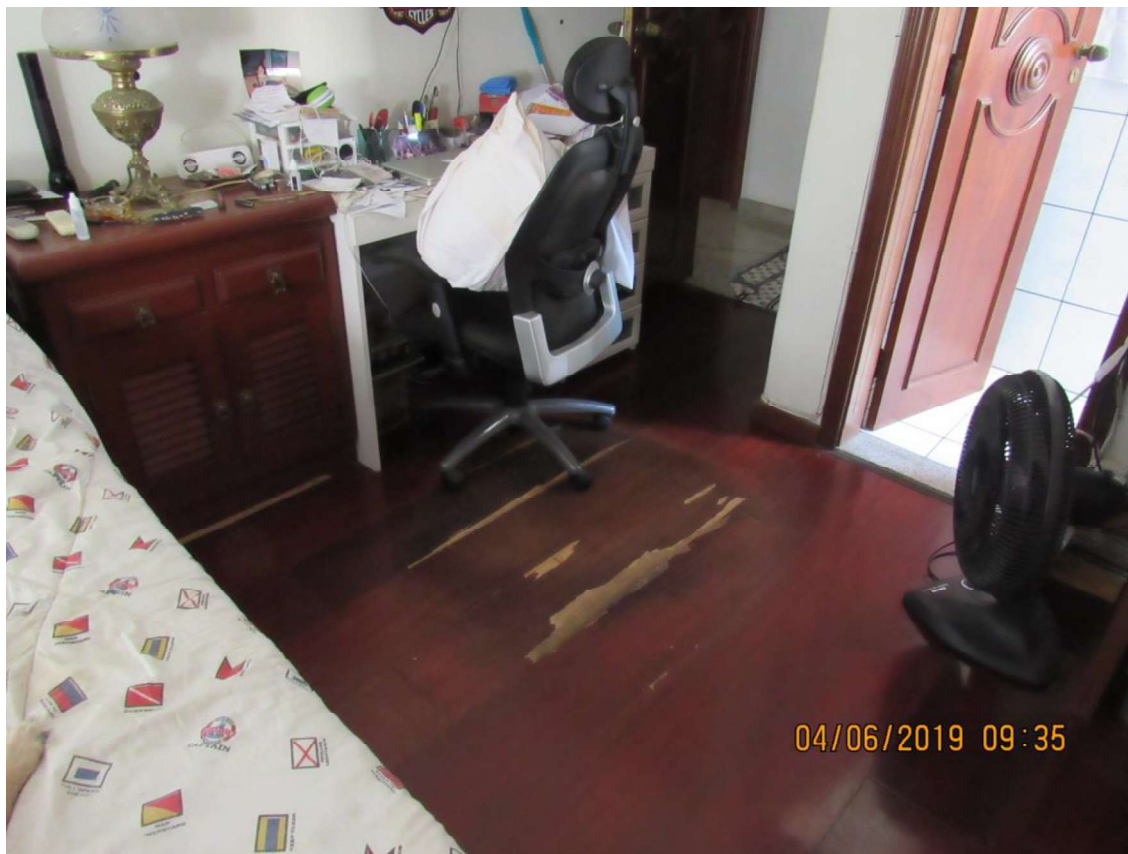


Imagem 36: suíte, piso de madeira desgastado

## 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: residencial.

2.3.2 Quanto ao tipo do imóvel: apartamento.

2.3.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis: prédio de apartamentos.

Conforme apurado o imóvel avaliando, apartamento, é dotado de sala living, sala de jantar, corredor de circulação, 3 dormitórios, sendo 01 suíte, 01 banheiro,

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

lavabo, copa, cozinha, área de serviço e dependência de empregada. O edifício dispõe de 02 apartamentos por andar.

O prédio **não conta** com qualquer tipo de área de recreação, como piscina, salão de festas, jogos, bem como de vagas de garagem privadas.

A escritura do apartamento foi lavrada em 25 de fevereiro de 1983, registrada no 3º Cartório Oficial de Imóveis da Comarca de Santos/SP, portanto a idade da construção é de 36 anos.

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;

Trata-se de região nobre da cidade de Santos, predominantemente residencial e próxima a vários comércios, bancos, hospitais, escolas, shopping centers, ou

seja, é uma região bastante desenvolvida. O relevo é plano, localizado a uma quadra da praia (aproximadamente 250 metros), porém, sem ação aparente do lençol freático.

O prédio foi construído dentro do padrão da região, não apresentando patologias ou anomalias em breve inspeção visual.

### 3. AVALIAÇÃO

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 - Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e melhores práticas de mercado.

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**

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 14.653-1/01, item 7.5, 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, 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

questos **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 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:

**Nota<sup>1</sup>.**: neste caso iremos adotar como imóvel paradigma o próprio imóvel avaliando;

**Nota<sup>2</sup>.**: 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\*

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

Imóvel avaliando: Padrão Superior

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

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

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)**

Imóvel avaliando: 7° andar

Fan 1: do térreo ao 3° andar: 1,00

**Fan 2: do 4° ao 7° andar: 0,98**

Fan 3: do 8° ao 11° andar: 0,96

Fan 4: a partir do 12° andar: 0,94

✓ **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 apartamentos é por volta de 60 anos*.

Imóvel avaliando - Ano de construção: 1983 (36 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)**

Imóvel avaliando (situação paradigma): não possui

Fal 1: não possui área de lazer: 1,00

Fal 2: possui área de lazer: 0,95

**3.2.1 Elementos Comparativos:**

EC	LOCAL	BAIRRO	VALOR R\$	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR/M <sup>2</sup>
1	Rua Dr. Galeão Carvalho	Gonzaga	R\$ 850.000,00	180,00	R\$ 4.722,22
2	Rua Dr. Galeão Carvalho	Gonzaga	R\$ 830.000,00	160,00	R\$ 5.187,50
3	Rua Dr. Galeão Carvalho	Gonzaga	R\$ 850.000,00	185,00	R\$ 4.594,59
4	Rua Dr. Galeão Carvalho	Gonzaga	R\$ 630.000,00	190,00	R\$ 3.315,79
5	Rua Dr. Galeão Carvalho	Gonzaga	R\$ 800.000,00	180,00	R\$ 4.444,44

Tabela 1: Identificação dos Elementos Comparativos

**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL**3.2.2 Fonte dos Elementos Comparativos**

EC	LOCAL	IMOBILIÁRIA	REF.	CONTATO	TELEFONE	DATA PESQUISA
1	Rua Dr. Galeão Carvalho	VivaReal	COD. AP1182	José Carlos Gonçalves	(13) 3324-9866	02/07/2019
2	Rua Dr. Galeão Carvalho	Speedy Imóveis	COD. 1385	Speedy Imóveis	(13) 3321-9000	02/07/2019
3	Rua Dr. Galeão Carvalho	Progresso Imóveis	COD. 6678	Progresso Imóveis	(13) 3321-6009	02/07/2019
4	Rua Dr. Galeão Carvalho	H.B. INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA - ME	COD. AP1474	H.B. INCORPORACOES E CONSTR LTDA - ME	(19) 3304-0430	02/07/2019
5	Rua Dr. Galeão Carvalho	Marco Antonio Magalhães Bruno	COD. AP0092	Marco Antonio Magalhães Bruno	(13) 2202-4256	02/07/2019
-	Rua Dr. Galeão Carvalho, 42	Imóvel Avaliando				02/07/2019

Tabela 2: Fonte dos Elementos Comparativos

**Cláudio José Rodrigues Silva**Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

### 3.2.2.1 Caracterização dos Elementos Comparativos

EC	LOCAL	DORMITÓRIOS	GARAGEM	ANDAR	Fan	ANO CONSTRUÇÃO	Fac	PADRÃO	Fpc	LAZER	Fal
1	Rua Dr. Galeão Carvalhal	3	coletiva	6	0,98	1986	1,00	superior	1,00	não	1,00
2	Rua Dr. Galeão Carvalhal	3	coletiva	5	0,98	1986	1,00	superior	1,00	não	1,00
3	Rua Dr. Galeão Carvalhal	3	coletiva	5	0,98	1990	1,00	superior	1,00	não	1,00
4	Rua Dr. Galeão Carvalhal	3	sim	8	0,98	1995	1,00	superior	1,00	não	1,00
5	Rua Dr. Galeão Carvalhal	3	coletiva	4	0,98	1990	1,00	superior	1,00	não	1,00
-	Rua Dr. Galeão Carvalhal, 42	coletiva	coletiva	7	0,98	1990	1,00	superior	1,00	não	1,00

Tabela 3: Características dos Elementos Comparativos

### 3.2.2.2 Sites pesquisados dos Elementos Comparativos

EC	LINK
1	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-180m2-venda-RS850000-id-2152545481/? vt=rpca:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-180m2-venda-RS850000-id-2152545481/? vt=rpca:a</a>
2	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-RS830000-id-2449019086/? vt=rpca:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-RS830000-id-2449019086/? vt=rpca:a</a>
3	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-185m2-venda-RS850000-id-2434887308/? vt=rpca:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-185m2-venda-RS850000-id-2434887308/? vt=rpca:a</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-190m2-venda-RS630000-id-1041338776/? vt=rpca:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-190m2-venda-RS630000-id-1041338776/? vt=rpca:a</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-180m2-venda-RS850000-id-1039144272/? vt=rpca:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-180m2-venda-RS850000-id-1039144272/? vt=rpca:a</a>
-	embora na descrição as área sejam divergentes, todos os apartamentos possuem a mesma área útil

Tabela 4: Sites pesquisados

### 3.2.2 Valor unitário apurado do imóvel:

#### 3.2.2.1 Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado:

id	VALORES			FATORES					VALOR AJUSTADO R\$/m <sup>2</sup>	
	TOTAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	Fof	Fan	Fac	Fpc	Fal		
1	R\$ 850.000,00	180,00	R\$ 4.722,22	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.165,00	
2	R\$ 830.000,00	160,00	R\$ 5.187,50	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.575,38	
3	R\$ 850.000,00	185,00	R\$ 4.594,59	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.052,43	
4	R\$ 630.000,00	190,00	R\$ 3.315,79	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.924,53	
5	R\$ 800.000,00	180,00	R\$ 4.444,44	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.920,00	
		<b>Média</b>	<b>R\$ 4.452,91</b>						<b>Média</b>	<b>R\$ 3.927,47</b>

Tabela 5: Determinação do Valor Médio ajustado dos Elementos Comparativos

### 3.2.2.2 Tratamento das Amostras:

id	ELEMENTO	RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (TENTATIVA 1)		
		VALOR R\$	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR/ÁREA R\$/m <sup>2</sup>
1	EC1	R\$ 850.000,00	R\$ 180,00	R\$ 4.165,00
2	EC2	R\$ 830.000,00	R\$ 160,00	R\$ 4.575,38
3	EC3	R\$ 850.000,00	R\$ 185,00	R\$ 4.052,43
4	EC4	R\$ 630.000,00	R\$ 190,00	R\$ 2.924,53
5	EC5	R\$ 800.000,00	R\$ 180,00	R\$ 3.920,00
SOMATÓRIA			R\$	19.637,33
MÉDIA ARITMÉTICA DOS 5 ELEMENTOS			R\$	3.927,47
LIMITE SUPERIOR ([SOMATÓRIA x 1,3]/N° AMOSTRAS)			R\$	5.105,71
LIMITE INFERIOR ([SOMATÓRIA x 0,7]/N° AMOSTRAS)			R\$	2.749,23

Tabela 6: Determinação do Valor Médio e Tratamento das Amostras Tentativa 1

**Nota<sup>3</sup>:** todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior, embora o elemento EC5 esteja 0,01%, ele está tecnicamente no limite inferior de amostragem), portanto nenhuma amostra será descartada, sendo adotado como valor unitário homogeneizado **R\$ 3.927,47/m<sup>2</sup>** (três mil, novecentos e vinte e sete reais e quarenta e sete centavos por metro quadrado).

*Para esse imóvel, o valor unitário por metro quadrado foi calculado em: R\$ 3.927,47/m<sup>2</sup> (três mil, novecentos e vinte e sete reais e quarenta e sete centavos por metro quadrado) para valores com referência junho de 2019.*

### 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.

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Assim como já explicitado item 2.1, temos que a área total construída do apartamento em questão é de 196,00m<sup>2</sup>, logo, determina-se o valor de venda atual do apartamento avaliando em R\$ 769.783,48.

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico do imóvel, temos que o valor correto e razoável apurado do imóvel, atualmente, em números arredondados é de:

**R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta 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.

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 41 páginas assinadas por meio de Certificado Digital, sem anexos.

Por ora, era o que tinha a reportar.

Atenciosamente,

**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL

Itanhaém, 03 de julho de 2019

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Perito Judicial