

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Santos/SP.

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**Processo :- **1027784-68.2018.8.26.0562**Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**Requerente :- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMBARÉ**Requerido :- **GIUNTINA GIUNTINI GIUSTI**

MONACO FONTES, empresa, devidamente habilitada e honrada com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos Esclarecimentos à Autora, a qual se manifestou, às fls. 235, e que seguem nas formas e razões apresentadas:

I TÓPICOS CONTESTADOS

A Autora se manifesta às fls. 177/228, quanto ao Laudo Pericial apresentado por este Profissional, impugnando os seguintes pontos:

- Contesta o valor de mercado apurado por este Profissional, alegando as fotos mencionadas referem-se a unidade Nº 101, apartamento este que não é objeto da presente ação;
- Alega que nas fotos o imóvel encontrava-se supostamente vazio, entretanto, a unidade 301 que é objeto da presente demanda, está ocupado pelas mesmas pessoas a muitos anos;
- Requer que seja avaliada a unidade nº 301, nas condições que se encontra o bem, e que sejam inseridas as fotografias da referida unidade;

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente cabe lembrar que Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 301, integrante do Condomínio Edifício Embaré, situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, Nº 33, Aparecida – Santos/SP, matriculada sob o Nº 51.702 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Assim, diante da impugnação este Signatário vem tecer as seguintes considerações.

II.1 Da Unidade Vistoriada

A Autora contesta o valor de mercado apurado por este profissional para o imóvel avaliando, alegando que as fotos mencionadas no Laudo Pericial se referem à unidade nº 101, a qual diferentemente da unidade nº 301, encontrava-se vazia.

Assim, cabe destacar que de fato, ocorreu um equívoco na edição do Laudo Pericial, uma vez que não constou que as fotografias se referem a unidade Nº 101 e não da unidade Nº 301.

Isto porque, quando da realização da referida vistoria, o imóvel objeto encontrava-se fechado, motivo pelo qual não foi possível o acesso à suas áreas privativas.

Face a isto, fora cedida a unidade semelhante Nº 101 para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ademais, as fotografias serviram tão somente para demonstrar a disposição dos cômodos, **onde ressalta-se que as características da unidade Nº 101, não foram consideradas na avaliação.**

Também resta claro que o Laudo Pericial elaborado por este Signatário considerou as características da unidade objeto da presente avaliação, senão vejamos:

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento Nº 301, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Embaré, situado em área urbana, à Avenida Bartolomeu de Gusmão, Nº 33, Aparecida, Santos/SP, que de acordo com a Matrícula Nº 51.702, do 2º CRI de Santos, acostada aos autos, à fls. 64/65, possui a seguinte descrição perimétrica:

"(...) O apartamento nº 301 do Edifício Embaré, á Av. Bartolomeu de Gusmão nº33, localizado no 3º andar, confrontando de um lado com o apartamento de final 2 e com uma área livre, do outro lado com o hall de circulação e com o apartamento de final 3, nos fundos com o hall de circulação e na frente com uma área livre fronteira à Av. Bartolomeu de Gusmão, com uma área útil de 73,63 m², área comum de 19,82 m², num total de 93,45 m², pertencendo-lhe uma fração ideal de 0,81% no respectivo terreno que se acha descrito e confrontando na especificação condominial. (...)"

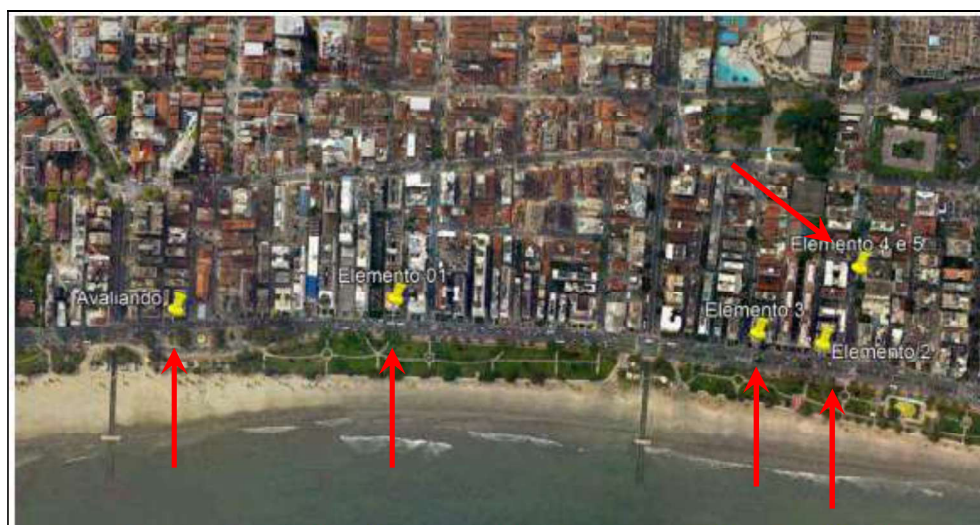
Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **73,63 m² (Setenta e Três Metros Quadrados e Sessenta e Três Decímetros Quadrados).**

Acima, temos parte da descrição da matrícula do imóvel objeto.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Além disso, todos os elementos comparativos coletados por este Signatário, **possuem dimensões similares à unidade avalianda № 301, localizados no mesmo zoneamento e região geoeconômica, bem como possuem o mesmo padrão construtivo do imóvel avaliando**, como podemos analisar nas imagens abaixo:



Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.



Acima temos o zoneamento onde se insere o imóvel avaliando, bem como todos os elementos comparativos.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Alexandre Martins, 15</u>	Ofertante: <u>Geo Imobiliária</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Aparecida</u>	Informante: <u>Divino Angelo de Melo</u> Tipo: <u>oferta</u>	
UF: <u>3480</u>	Telefone: <u>(11) 4725-3711</u> Data: <u>mar/20</u>	
Setor <u>77</u> Quadra <u>19</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-87m2-undo-R\$350000-13-24728520157</u>	
Lat <u>23°58'43.26"S</u> Long <u>46°18'46.13"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	87,00m²	
Andar:	8º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vaga	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	1	
Sistema de Lazer (opções)	0	
BENEFÍCIOS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	87,00	25
Classe de Conservação	D	
Termo	médio 2	
Ir = 60	%vida: 42	
K = 0,644	R = 20	
Foc: 0,7152		
Fator de ponderação do padrão: 1,510		
H82N: R\$ 1.437,43/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 135.054,92		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 350.000,00		R\$ 2.470,63/m²



Acima e abaixo, temos as fichas técnicas dos elementos comparativos.

ELEMENTO 05		
Endereço: <u>Rua Alexandre Martins, 15</u>	Ofertante: <u>Carlos Romem Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u> Bairro: <u>Aparecida</u>	Informante: <u>Carlos Romem Baptista</u> Tipo: <u>oferta</u>	
UF: <u>3480</u>	Telefone: <u>(13) 3321-5651</u> Data: <u>mar/20</u>	
Setor <u>77</u> Quadra <u>19</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-87m2-undo-R\$380000-13-2472893427</u>	
Lat <u>23°58'43.26"S</u> Long <u>46°18'46.13"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	87,00m²	
Andar:	4º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vaga	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	1	
Sistema de Lazer (opções)	0	
BENEFÍCIOS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	87,00	25
Classe de Conservação	D	
Termo	médio 2	
Ir = 60	%vida: 42	
K = 0,644	R = 20	
Foc: 0,7152		
Fator de ponderação do padrão: 1,510		
H82N: R\$ 1.437,43/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 135.054,92		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 380.000,00		R\$ 2.815,46/m²



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Portanto, conforme nota-se nas informações acima, a avaliação realizada por este Signatário não restou prejudicada, pois a mesma está amplamente fundamentada em pesquisa de mercado e tratamento de dados, em estrita observância as normativas técnicas.

Sendo assim, ratifica-se o valor total apurado de R\$ 319.558,69 (Trezentos e Dezenove Mil, Quinhentos e Cinquenta e Oito Reais e Sessenta e Nove Centavos) para março de 2020, uma vez que este refere-se a unidade objeto da presente avaliação.

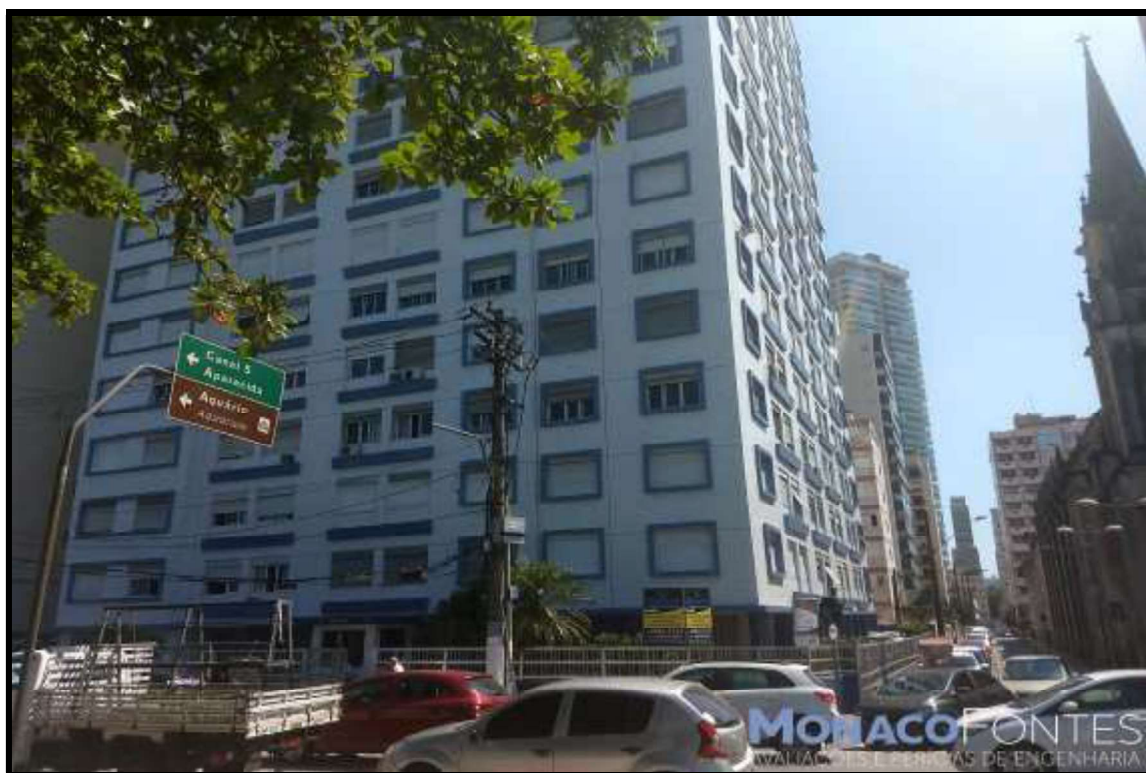
Com relação as fotografias, este Signatário vem retificar as informações, as quais serão novamente apresentadas abaixo:

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Edifício Embaré”, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Avenida Bartolomeu de Gusmão, identificado pelo Nº 33, Aparecida – Santos/SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Edifício Embaré” onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Condomínio Edifício Embaré.

O “Condomínio Edifício Embaré” possui acesso de pedestres e veículos pela Avenida Bartolomeu de Gusmão, sendo composto de 1 (um) bloco contendo 15 (pavimentos) pavimentos e 18 (dezoito) apartamentos por andar.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se outra tomada da testada do edifício, onde é possível observar o acesso a pedestres e a veículos.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Hall de Entrada

O hall de entrada apresenta piso em caco cerâmico, paredes parcialmente revestidas com pedra, teto revestido com massa fina pitando.



Acima e abaixo, tem-se ilustrado o hall de entrada do edifício, onde observa-se suas características.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide, trata-se do apartamento № 301, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Embaré, situado em área urbana, à Avenida Bartolomeu de Gusmão, № 33, Aparecida, Santos/SP, que de acordo com a Matrícula № 51.702, do 2º CRI de Santos, acostada aos autos, à fls. 64/65, possui a seguinte descrição perimétrica:

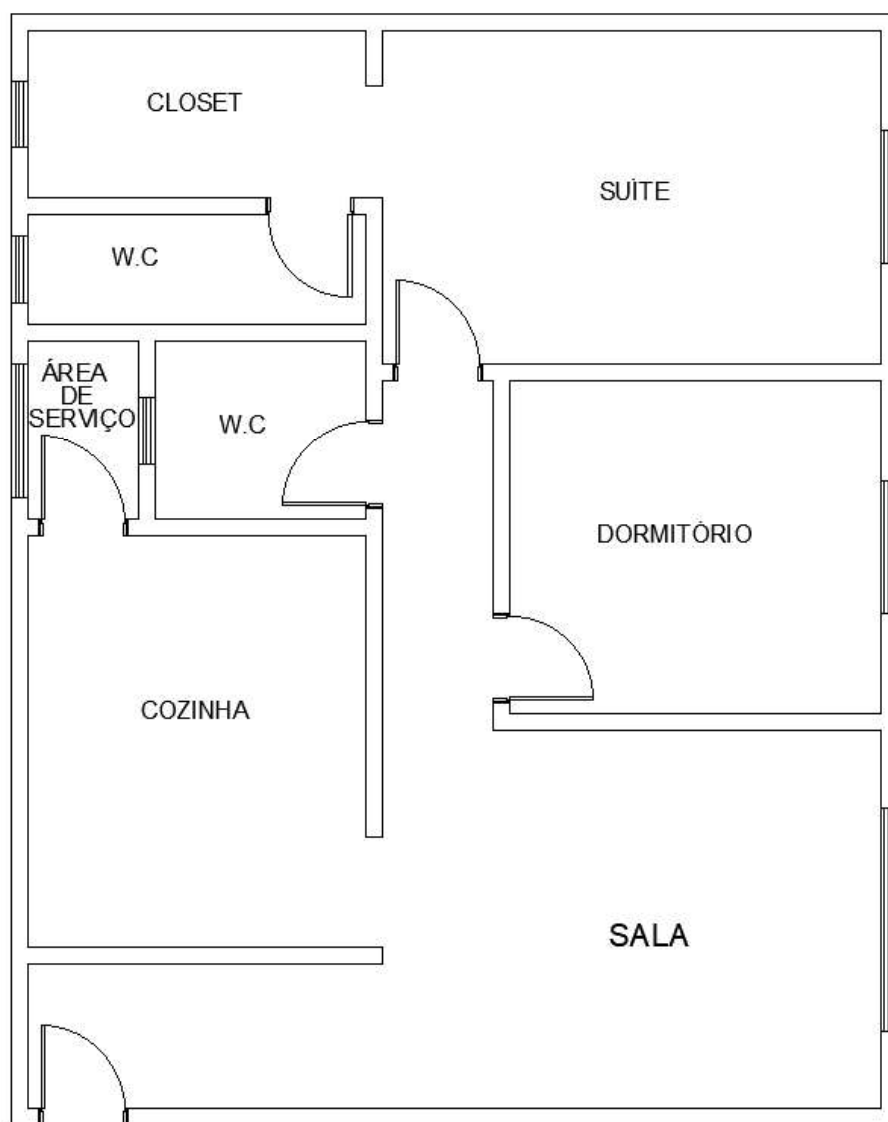
“(...) O apartamento nº 301 do Edifício Embaré, á Av. Bartolomeu de Gusmão nº33, localizado no 3º andar, confrontando de um lado com o apartamento de final 2 e com uma área livre, do outro lado com o hall de circulação e com o apartamento de final 3, nos fundos com o hall de circulação e na frente com uma área livre fronteira à Av. Bartolomeu de Gusmão, com uma área útil de 73,63 m², área comum de 19,82 m², num total de 93,45 m², pertencendo-lhe uma fração ideal de 0,81% no respectivo terreno que se acha descrito e confrontando na especificação condominial. (...)”

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **73,63 m² (Setenta e Três Metros Quadrados e Sessenta e Três Decímetros Quadrados)**.

Quando da vistoria não foi possível adentrar a unidade uma vez que a mesma encontrava-se fechada, motivo pelo qual restou impossibilitada a coleta de material fotográfico das dependências internas, entretanto, este fato não prejudicou a perícia uma vez que o valor de mercado foi apurado com base nas imagens externas.

III.3 Descrição da Unidade Similar - Nº 101

Conforme relatado no presente esclarecimento, tendo em vista a impossibilidade na realização da vistoria, uma vez que a unidade Nº 301 encontrava-se fechada, fora disponibilizada a unidade Nº 101, para que se pudesse extrair a informação relativa ao posicionamento dos cômodos, conforme exposto no croqui abaixo:



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna do apartamento Nº 301.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Hall de entrada

O hall de entrada apresenta piso e rodapés cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e janela de ferro e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o hall, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido em massa fina pintada, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e características.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em pastilhas, teto revestido com massa fina pintada e porta de alumínio.



Acima e abaixo, tem-se a cozinha, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada e janela e porta de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e características.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Dormitório

O dormitório apresenta piso e rodapés em porcelanato, paredes revestidas com massa fina e pintada, teto revestido com massa fina pintada e janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e características.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Banheiro

O banheiro apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com pastilhas, teto revestido com massa fina pintada e porta madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Suíte

A suíte apresenta piso e rodapés em porcelanato, paredes revestidas em massa fina e pintada, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janelas de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Closet

O closet apresenta piso e rodapés em porcelanato, paredes revestidas com massa fina e pintada e teto revestido com massa fina pintada.



Acima e abaixo, closet, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Banheiro Suíte

O banheiro suíte apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com pastilhas, teto revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se banheiro suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

IV VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL - Nº 301

Conforme descrito anteriormente, embora tenha ocorrido equívoco na edição do Laudo, o valor de mercado apurado refere-se à unidade Nº 301, portanto, ratifica-se o valor apurado:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	73,63 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.340,06 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	3°
Quartos	2
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 319.558,69

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avalianda, no importe de:

<p>$V_1 = R\\$ 319.558,69$</p> <p>(Trezentos e Dezenove Mil, Quinhentos e Cinquenta e Oito Reais e Sessenta e Nove Centavos)</p> <p>Março/2020</p>
--

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VI ENCERRAMENTO

Assim, feita a devida RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO encerra-se o presente Esclarecimento ao Laudo Pericial, que vai editado em 24 (vinte e quatro) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, ficando a disposição deste E. Juízo para outros esclarecimentos.

São Paulo, 14 de Maio de 2020.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.