

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS - SP.

Processo nº: **1011286-28.2017.8.26.0562**

Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

Exequente: **Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II**

Executado: **Conceição Aparecida dos Santos**

Edmundo Rebello Mikui, Administrador CRA nº 147544, e Engenheiro CREA 115863, nomeado Perito, nos autos em referência, vem mui respeitosamente apresentar **Laudo de Avaliação de imóvel localizado a Av. Brasil, 96, Santos**, conforme matricula a baixo:

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 69.566 FOLHA: 001

Oficial - Bel. João Alves Franco

Santos, 18 de março de 2010

IMÓVEL: O APARTAMENTO sob nº.13, localizado no 1º pavimento ou andar térreo, nos fundos do "BLOCO H", do CONJUNTO RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL II, situado a Avenida Brasil nº.96, no MORRO DA NOVA CINTRA, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 49,946 m²., área comum de 37,242 m². e área total real de 86,708 m²., correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,625% do terreno, bem como nas coisas de uso comum de condomínio equivalente a 62,080 m²., confrontando de quem do hall da escada observa, na lateral direita com a unidade de final "4", na lateral esquerda e nos fundos com a área condominial. Cabe o direito ao uso de 01 vaga para veículo de passeio em estacionamento descoberto de uso comum e indeterminado. **PROPRIETÁRIA:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, CNPJ.47.865.597/0001-09, com sede em São Paulo-SP. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 69.407 de 15.03.2010. Especificação Condominial registrada sob nº.2, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.2.499, no livro 3-Auxiliar. O Oficial, *[assinatura]*

Av.1/69.566. Santos, 19 de junho de 2.015. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, Contrato nº.2386845/0159, nos termos do artigo 38 da Lei nº.9.514/1997, firmado em São Paulo-SP., aos 14 de novembro de 2.012, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos - Estância Balneária sob nº.18.017.069.143. O Oficial, *[assinatura]*

R.2/69.566. Santos, 19 de junho de 2.015. Por Instrumento Particular objeto da Av.1, CONCEIÇÃO APARECIDA DOS SANTOS, brasileira, separada judicialmente, aposentada, CPF.029.162.068-09, domiciliada em São Vicente-SP., adquiriu da proprietária COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, já qualificada, pelo preço de R\$.48.975,62, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, *[assinatura]*

Este imóvel está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, fato este que, nos faz levar em conta alguns aspectos peculiares destes imóveis e do programa.

Vale a pena descrever como funciona o programa para entender que avaliaremos o imóvel pelo seu custo de reposição, ou seja, quanto custa para fazer um bem igual a este novo e ponderar que este imóvel já é usado e então deve ser depreciado em função dos anos de uso que já se passaram.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDMUNDO REBELLO MIKUI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2019 às 01:11, sob o número WSTS19700398501. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011286-28.2017.8.26.0562 e código 3718C29.

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

DESCRIÇÃO DO PROGRAMA

O Programa Minha Casa Minha Vida é um programa do governo que auxilia a população brasileira na aquisição da casa própria. Apesar de ser relativamente simples e popular, o Minha Casa Minha Vida (MCMV) possui algumas regras ainda desconhecida por muitos.

Lançado no ano de 2009, o Minha Casa Minha Vida (MCMV) é um programa oferecido pelo Governo Federal com a finalidade de possibilitar a população brasileira ao acesso à moradia própria e sair da dependência do aluguel.

Entre as facilidades que o MCMV oferece para os compradores estão:

– Praticar taxas de juros menores, permitindo que o saldo devedor e o valor das parcelas sejam menores que em outras modalidades de financiamento;

– Conceder subsídio, que é a ajuda para o pagamento de uma parte do valor do imóvel, diminuindo o total financiado e, por consequência, o valor das parcelas;

– Permitir que pessoas com restrições cadastrais — ou seja, com nome sujo — tenham acesso ao financiamento (para compradores na Faixa 1).

Afinal, sair do aluguel, deixando de pagar um valor mensal por um imóvel que nunca se tornará seu, para começar a investir em sua própria casa é muito mais vantajoso. Sem contar que o valor das parcelas costuma ser bem menor que o aluguel.

O Programa poderá auxiliá-lo a pagar parte do valor do imóvel, pagar parte do valor da entrada do financiamento, reduzir o valor do seguro cobrado nos financiamentos habitacionais, oferecendo taxas de juros menores que as demais modalidades.

No entanto, é importante ressaltar que apenas as pessoas que se enquadram nas condições do Programa podem se inscrever. Por isso, antes de conta-lo como opção, é fundamental ir a fundo sobre o assunto. E, principalmente, porque à medida do tempo pode ocorrer alterações por parte do Governo Federal que devem ser atentadas.

Quem pode realizar o financiamento do minha casa minha vida?

A maioria das famílias brasileiras enquadra-se em uma das categorias existentes. No entanto, existem algumas pessoas que não apresentam os requisitos básicos.

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

Por exemplo:

Pessoas receberam benefícios de moradia do governo;

Proprietários de um imóvel; pessoas que tenham participado do Programas de Arrendamento Residencial;

Que estiverem no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT), registro de pessoas que financiaram ou estão financiando imóveis;

Pessoas que estiverem com nome no CADIN, Cadastro de Inadimplentes do Setor Público Federal.

Além disso, o MCMV é dividido em quatro faixas, que variam de acordo com a renda do comprador. Para cada uma delas, há condições e limites diferenciados. A ideia dessa divisão é fazer com que as pessoas tenham acesso ao Programa dentro daquilo que podem pagar.

Isso torna a aquisição do imóvel mais acessível e ajuda o governo a distribuir melhor sua verba e se programar para dar o apoio necessário às pessoas que mais carecem da casa. Confira, abaixo, as faixas e as condições do Minha Casa Minha Vida em cada uma delas:

FAIXA 1

Abrangendo pessoas que têm rendimento mensal de até R\$ 1.800. A prestação pode ser de até R\$ 270, ou seja, no máximo, 15% da renda. O prazo máximo de pagamento é de 120 meses (10 anos) e o imóvel pode ter valor de até R\$ 98 mil reais. A taxa de financiamento é de 5% ao ano.

FAIXA 1,5

Considerada como faixa intermediária, inclui pessoas que ganham até R\$ 2.600 por mês. O prazo máximo de financiamento é de 30 anos e há possibilidade de ter subsídio de até R\$ 47.500 para facilitar a compra, que tem taxas variando entre 5,5% e 7% ao ano.

FAIXA 2

Nessa faixa estão enquadrados aqueles com renda máxima de R\$ 4.000 mensais. Aqui, as taxas de juros são de até 7% ao ano e o subsídio para compra é de até R\$ 29 mil.

FAIXA 3

Já nesta faixa, inclui-se as pessoas com renda mensal de, no máximo, R\$ 9.000, financiando imóveis que custem até R\$ 225 mil com taxas de 8,16% ao ano. Nessa faixa, não há a possibilidade de receber subsídio para a compra.

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

O valor máximo do imóvel varia de acordo com o estado ou região, e é importante verificar quais são as condições junto à prefeitura da sua cidade ou em uma construtora de confiança.

OBS: Vale lembrar também que apenas na Faixa 1, que tem interesse social, não há avaliação de risco de crédito. Ou seja, nas demais faixas, quem quer financiar um imóvel pelo MCMV precisa estar com o nome limpo.

Como funciona o financiamento do minha casa minha vida?

A composição de renda pode ser uma alternativa caso você queira adquirir um imóvel que não está contemplado na faixa da sua renda, juntando a sua com a de algum familiar. Para aqueles que são casados, obrigatoriamente seu cônjuge entra no financiamento, a não ser que estejam sob o regime de separação total de bens.

A composição da renda soma o seu salário e rendimentos com outros a fim de aumentar sua capacidade de pagamento. Suponha que você, sozinho, receba R\$ 2.500,00. Nesse caso, está enquadrado na faixa 1,5. Porém, o imóvel escolhido ultrapassa o limite de financiamento ou sua renda não é suficiente para o banco aprovar a operação. Então, você pode agregar o rendimento de outras pessoas e conseguir aumentar o limite da avaliação.

Normalmente, é possível compor renda com até três pessoas, inclusive amigos, pois não é obrigatório haver vínculo familiar. A quantidade máxima de pessoas depende do financiador.

Nesse caso, todos passam pela análise cadastral no banco, que verifica informações de crédito e dados do INSS, entre outras fontes. Lembre-se, entretanto, que todos são proprietários do imóvel de igual forma. Por isso, é preciso ter critérios e cuidados na escolha de quem vai entrar nessa jornada com você.

Fique de olho também em outros detalhes do financiamento na composição de renda:

- O prazo-limite de financiamento varia de acordo com a idade do participante mais idoso, que limita o número de parcelas, aumentando o valor da prestação;
- O FGTS de todos os participantes pode ser utilizado para ajudar no financiamento, seja para pagar a entrada ou diminuir o valor financiado;
- Um dos participantes pode sair do financiamento, desde que o banco aprove a nova análise cadastral dos que ficarem responsáveis;

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

– A dívida é de todos e, caso um não pague sua parte, não é apenas ele que sai perdendo. Em caso de atraso, o imóvel pode ser tomado pelo banco.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO



Figura 1 Área Externa

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 2 Rua Lateral

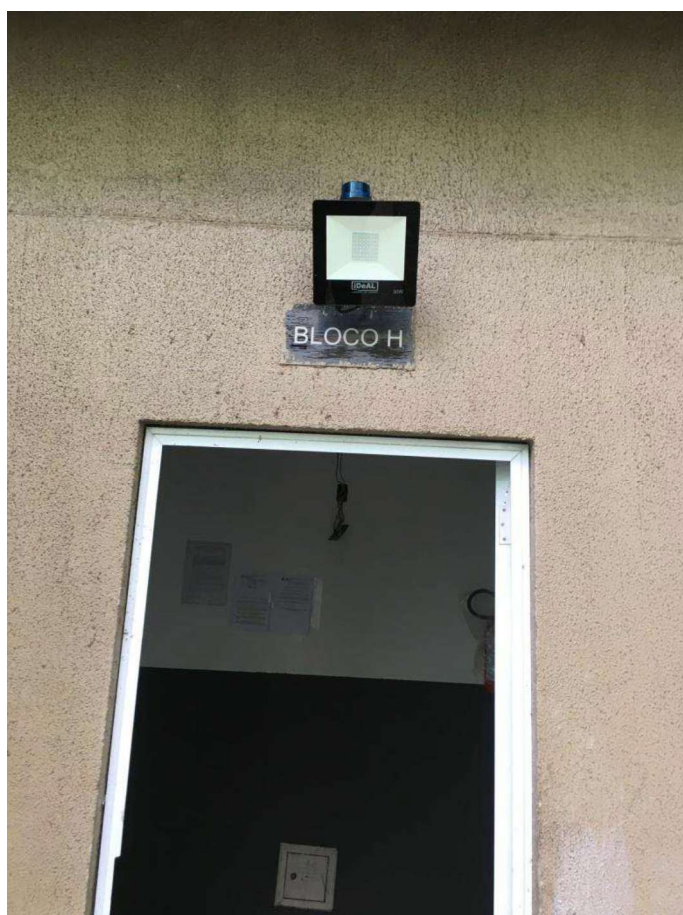


Figura 3 Entrada do Bloco H

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 4 Sala

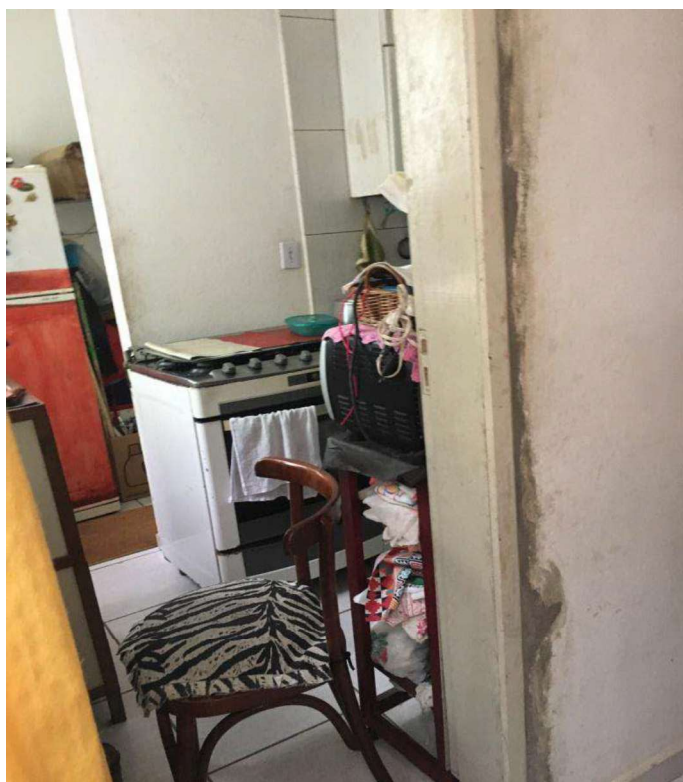


Figura 5 Área de Serviço / Cozinha

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 6 Área interna

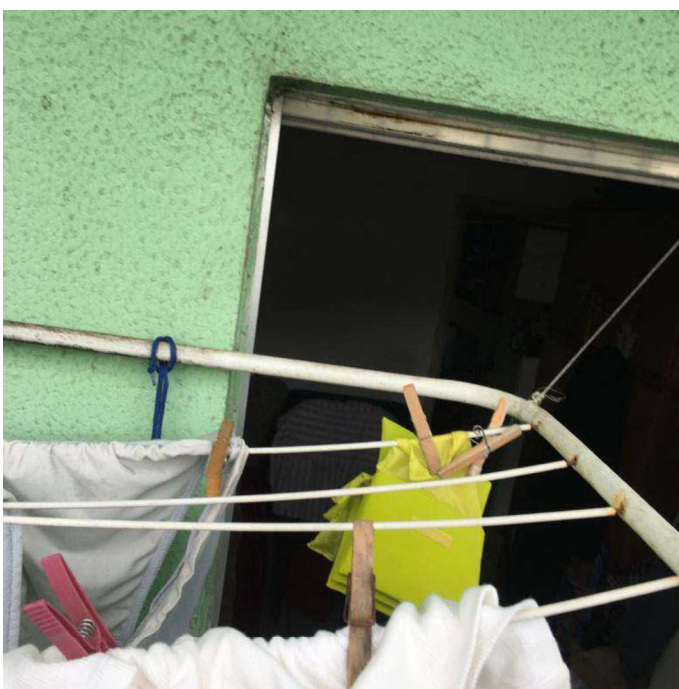


Figura 7 Varal

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

Conforme descrito acima o programa tem várias faixas e não se espera uma construção de alto padrão, ou seja, resume-se a um imóvel com as funcionalidades básicas e com acabamento de baixo padrão, como pode-se observar pelas fotos. (Chão de revestimento cerâmico, paredes com reboco sem massa fina, caixilhos de alumínio, estacionamento descoberto, etc.).

Na tabela abaixo encontramos o valor do custo unitário de construções por faixa de utilização e sem o uso de BDI. E com base em novembro de 2017.

CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações

Local:

Ano:

Mês:

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.250,58	1.352,81	897,76
Residencial médio (2)	1.791,81	1.026,44	765,36
Residencial popular (3)	1.322,53	752,94	569,59
Sobrado popular (11)	1.607,46	929,33	678,13
Prédio com elevador fino (4)	1.848,33	1.146,29	702,03
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.842,22	982,46	859,76
Prédio com elevador médio (10)	1.597,77	1.034,68	563,09
Prédio sem elevador médio (5)	1.558,89	913,66	645,23
Prédio sem elevador popular (6)	1.336,22	689,42	646,80
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.918,43	1.092,59	825,85
Prédio sem elevador médio (8)	1.903,57	1.203,76	699,81
Clinica Veterinária (14)	1.809,93	1.127,63	682,30
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.559,42	1.080,92	478,50

Escolheremos a faixa Prédio sem elevador popular (6) 1.336,22 adicionando-se BDI de 25% e reajustaremos o valor obtido em 10% por se tratar de novembro de 2017 e hoje estarmos 1,5 ano após esta data fevereiro de 2019.

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

$$\text{R\$ } 1.336,22 \times 1,25 \times 1,10 = \text{R\$ } 1.837,30 / \text{m}^2$$

$$\text{Área útil} = 49,946 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.837,30 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 91.765,91 \text{ total}$$

Como o imóvel é de 2010, ou seja, temos 9 anos de uso utilizaremos um fator de depreciação conforme tabela abaixo $(0,8664 + 0,8330) / 2 = 0,8497$.

CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES

TABELA IV
G. B. DEL VEGNI - NERI

Depreciação das edificações em função da idade e uso*

idade [X]	Fator de Depreciação [D]	idade [X]	Fator de Depreciação [D]
1 ano	1,00	26 anos	0,5658
2 anos	0,9666	28 anos	0,5334
4 anos	0,9332	30 anos	0,4990
6 anos	0,8998	32 anos	0,4656
8 anos	0,8664	34 anos	0,4322
10 anos	0,8330	36 anos	0,3988
12 anos	0,7996	38 anos	0,3654
14 anos	0,7662	40 anos	0,3320
16 anos	0,7328	42 anos	0,2986
18 anos	0,6994	44 anos	0,2652
20 anos	0,6660	46 anos	0,2318
22 anos	0,6326	48 anos	0,1984
24 anos	0,5992	50 anos	0,1650

Acima de 50 anos, o valor residual é 0,1650

[*] Os serviços relativos a pedreiro, encanamentos, pisos e rodapés, esquadrias, pintura em geral e instalação elétrica e hidráulica são os preponderantes e sobre eles deve recair maior atenção do avaliador, ao pesquisar o estado de construção para efeito de apuração de sua depreciação física.

Valor do Imóvel : R\$ 91.765,91 x 0,8497 = R\$ 77.973,49

Arredondando temos o valor do imóvel de R\$ 78.000,00

Nada mais havendo a comentar, colocando-me a disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos.

Da juntada

Pede deferimento.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2019.

Edmundo Rebello Mikui

CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com