

Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de  
Santos / SP

---

**Processo Digital Nº: 1031369-02.2016.8.26.0562**

**Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel**

**Requerente: GILBERTO LUZ PEREIRA**

**Requerido: JAILTON GOMES CORREIA**

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e estudos diversos, vem apresentar o resultado do seu trabalho, consubstanciado no presente.

## **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI - 026.349

**1. NOMEAÇÃO.**

O R. Despacho de fls. 116-118, houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

**2. OBJETIVO.**

Este trabalho pericial tem por finalidade e determinação do valor de mercado atual para venda do seguinte imóvel:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE SANTOS			
MATRÍCULA	FICHA	Santos, 22 de março de 19 83.	
35.231	1		
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> - O apartamento nº 308, tipo III, localizado no 3º andar, lado direito do Condomínio Chile, à rua Vergueiro Steidel nº 371, com entrada pelo módulo nº 4, integrante do Conjunto Residencial - Marechal Castelo Branco, possuindo dito apartamento; sala, três quartos, cozinha, banheiro e área de serviço; compreende uma área útil de uso exclusivo de 59,92 m2, uma área de uso comum correspondente a 4,79 m2, perfazendo a área total de 64,71 m2. Confronta pela frente, com o pátio da escada que dá acesso à porta de entrada do apartamento e com a linha vertical externa do prédio; de um lado e nos fundos com a linha vertical externa do prédio e do outro lado com a unidade autônoma nº 307. À esse apartamento pertence a fração ideal de 0,34722% da área total do condomínio. O terreno onde se encontra erigido o Condomínio Chile, está descrito e caracterizado na respectiva especificação condominial. - <b>PROPRIETÁRIAS:</b> - COOPERATIVA HABITACIONAL UNIÃO INTERSINDICAL, CGC 58.206.830/0001-50; COOPERATIVA HABITACIONAL DOS EMPREGADOS DA COMPANHIA DO CAS DE SANTOS, CGC 58.206.798/0001-02; COOPERATIVA HABITACIONAL DOS TRABALHADORES METALÚRGICOS SINDICALIZADOS DE SANTOS, CGC 58.218.991/0001-63 e COOPERATIVA HABITACIONAL DA ORLA MARÍTIMA, CGC 58.214.321/0001-79, todas com sede em Santos. - <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> nº 59.246. -</p> <p>O 16º Escrevente: <i>[Assinatura]</i> O OFICIAL MAIOR: <i>[Assinatura]</i></p>			

Matrícula do Imóvel registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (SP) sob o nº 35.231. e Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: 78.118.002.024.

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida - Santos (SP) - CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**3. VISTORIA.**

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso “*munus*”, o perito executou a diligência ao imóvel avaliando para visita de vistoria e início dos trabalhos dia 20/04/2020 chegando ao condomínio pontualmente às 13:50 hs, para dar início aos trabalhos de vistoria do imóvel às 14:00 horas (catorze horas). Esse perito vendo que a porta do condomínio estava aberta, após realizar algumas fotos do local externo, subiu a escadaria do prédio e acionou a campainha por algumas vezes, batendo à porta mais algumas. Mais algumas fotos do interior do prédio, foram registradas, inclusive da porta do vizinho frontal, pois a porta do imóvel avaliando não possuía identificação de unidade. Dessa forma fica registrado o andar e a unidade correta do comparecimento. Foi dado prazo de 20 minutos. Esse perito aguardou do lado externo, a chegada do proprietário do imóvel avaliando, ou de qualquer pessoa que pudesse representa-lo, possibilitando assim a entrada ao interior do imóvel para que a vistoria fosse realizada, fato que infelizmente não ocorreu. Após essa espera de 20 minutos, esse perito deu por encerrada a diligência. Como já existe a descrição do imóvel em sua matrícula, e por tratar-se um condomínio onde todos os imóveis são padronizados, visando celeridade do processo, será realizada a perícia de modo “indireto”, analisando apenas os cômodos dos imóveis, reunindo elementos de comparação, que também sejam considerados bons em seu uso e manutenção, sem que haja nenhum tipo de perda para o executado.

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**4. LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel situa-se no município de Santos (SP): UNIDADE RESIDENCIAL Nº 308 – Rua Vergueiro Steidel, nº 371 – Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco / Bairro: Aparecida - Santos (SP) - CEP 11040-271 (conforme o site dos CORREIOS: [www.buscecep.com.br](http://www.buscecep.com.br)), na quadra completada pela Rua Professor Pirajá da Silva, Rua Alexandre Martins e Rua Alm. Ernesto de Melo Júnior.

**4.1 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS URBANAS.**

Trata-se de local dotado de todos os serviços públicos usuais, tais como:

- a) Vias urbanas pavimentadas;
- b) Passeio;
- c) Guias e sarjetas;
- d) Redes de água tratada e esgoto;
- e) Distribuição de energia elétrica;
- f) Iluminação pública;
- g) Coleta de lixo;
- h) Transportes públicos;
- i) Entrega postal.

O local apresenta características: residenciais e comerciais (shopping Praiamar), e neste trecho do logradouro, o tráfego tem como característica tranquilo.

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.****5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – UNIDADE RESIDENCIAL Nº 308.**

- Tipo: **Apartamento Padrão**;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Rua Vergueiro Steidel, 371 – Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco / Bairro: Aparecida - Santos (SP) - CEP 11040-271;
- Endereço da entrada/saída (pessoas): Vergueiro Steidel, 371;
- Endereço da entrada/saída (carros de passeio): Vergueiro Steidel, 371;
- Área Útil: 59,92 m<sup>2</sup>;
- Área Comum: 4,79 m<sup>2</sup>;
- Área Total: 64,71 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a: 0,34722 %;
- Distribuição Interna do imóvel avaliando:
  - 3 Dormitórios;
  - Banheiro Social
  - 1 Sala;
  - 1 Cozinha;
  - Área de serviço;
- Classificação do Estado de Conservação conforme Critério Heideck: “Bom”;

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO**

- a) **Pisos:** Cerâmico, padrão comercial, revestindo todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação (adotado);
- b) **Paredes (sala, dormitórios e hall de distribuição):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Bom estado de uso e conservação (adotado);
- c) **Paredes (banheiros, cozinha, área de serviço e sacadas):** Azulejo cerâmico, padrão comercial, até o teto. Bom estado de uso e conservação (adotado);
- d) **Teto (todos os cômodos):** Quando laje ou forro de gesso, acabamento em massa corrida e tinta látex. Bom estado de uso e conservação em todos os ambientes (adotado);
- e) **Janelas e Esquadrias:** Alumínio escovado ou de madeira pintada. Bom estado de uso e conservação (adotado);
- f) **Portas e Batentes:** Madeira, envernizadas ou pintadas. Bom estado de uso e conservação (adotado);
- g) **Instalações Elétricas:** Embutidas. Bom estado de uso e manutenção (adotado);
- h) **Instalações Hidráulicas:** Embutidas. Bom estado de uso e manutenção (adotado);
- i) **Equipamentos:** A grande maioria dos equipamentos os acessórios, como: pia, ralos, torneiras, louça sanitária, interruptores de luz, pia de banheiros e pia da cozinha; todos em bom estado de uso e conservação (adotado);

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**5.3 - CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO CHILE**

O Condomínio Chile é composto por 5 Blocos (5 entradas individuais) e **TODOS** os blocos, assim distribuídos:

- Térreo (1º Pavimento): Entrada principal, com escada e rampa de acesso aos imóveis do piso térreo com as unidades iniciadas na centena 1; no caso do bloco do imóvel avaliando, as unidades 107 e 108
- 1º Andar (2º Pavimento) as unidades 207 e 208
- 2º Andar (3º Pavimento) as unidades 307 e 308
- 3º Andar (4º Pavimento) as unidades 407 e 408

Outras características:

- Elevadores: o Condomínio **NÃO** possui elevadores;
- Itens de segurança:, interfone, extintores, portão eletrônico,
- Itens de lazer: **NÃO** tem áreas de lazer
- Vagas: os moradores param os carros nas vielas de acesso aos blocos, como se estivessem na rua, sem vagas definidas

O estado de conservação aparente do condomínio é: médio

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**6. AVALIAÇÃO.****6.1 METODOLOGIA.**

***A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº1.066/2007.***

Será feita esta avaliação utilizando-se a **NORMALIZAÇÃO PELA ABNT 14653-2 (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS)**, pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, mediante levantamento e pesquisas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado.

Para obter-se o resultado desta análise, o mais fiel possível à oscilação do mercado imobiliário, serão utilizados elementos comparativos (amostras coletadas) que respeitarão os seguintes quesitos:

a) Preferencialmente utilizaremos o mesmo bairro do imóvel avaliando, caso seja necessário, serão utilizados elementos comparativos de outros bairros, mas que obedeçam às mesmas características urbanas que está inserido o imóvel avaliando;

b) Serão utilizados como elementos comparativos, ou seja, imóveis usados que estejam em boas condições de uso, manutenção e habitabilidade e de acabamento. Caso seja necessário, posteriormente, serão feitas homogeneizações por fatores, para equiparação dos elementos de comparação em relação ao imóvel avaliando.

c) Para este trabalho poderemos utilizar elementos de comparação com as seguintes configurações: 3 dormitórios / 1 Banheiro / área de serviço (configuração da planta original).

Sendo assim, determinaremos, para cada uma das amostras coletadas, o valor de mercado do imóvel por unidade de metro quadrado (tendo como base de cálculo a metragem quadrada útil). Obtidos estes valores, um para cada uma das amostras, faremos a somatória dos valores e dividiremos pelo número de amostras, estipulando o valor médio de mercado por unidade de metro quadrado.

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

Finalmente, multiplicaremos o valor da área útil (**59,92 m<sup>2</sup>**), pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor médio de mercado para o imóvel em questão.

**7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.****7.1 - VISITA *IN LOCO*.**

A vistoria “in loco” tem como finalidade principal avaliar e mensurar o real estado em que os imóveis se encontram e tudo o que, direta ou indiretamente, possa interessar a presente medida judicial. Para este trabalho avaliativo, não foi possível realizar a vistoria “in loco”, portanto, utilizaremos a técnica da vistoria indireta, feita em imóvel semelhante/similar, para observação de suas características físicas e, adotando bom estado de uso e manutenção do imóvel avaliando.

**7.2 - PESQUISAS**

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizados entre os dias 10 de Abril e 23 de Abril de 2020.

**7.3 - ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO**

Neste trabalho utilizamos apenas elementos de comparação de imóveis ofertados à venda no mercado imobiliário da região. Para utilizarmos elementos de comparação de imóveis vendidos, necessitamos que estes tenham sido fruto de negócios realizados nos últimos 60 dias. Para elementos de comparação de imóveis ofertados à venda, utilizaremos deságio de **5%**, como **fator de comercialização**.

Utilizaremos o **fator depreciação física (Critério de Heideck)**, onde após a visita de vistoria infrutífera, adotou-se a classificação “Bom”, em seu uso e manutenção, sem que haja nenhum tipo de perda para o executado. Mediante esse critério, será utilizado fator de 2,52% (0,9748) para a homogeneização das amostras

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.****SETOR IMOBILIÁRIO SAI DO FUNDO DO POÇO E DEVE IMPULSIONAR ECONOMIA EM 2020**

Construção cresce o dobro do PIB neste ano e, aliada ao juro menor, puxa fundos atrelados a imóveis.

23.dez.2019 às 2h00

(<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/fac-simile/2019/12/23/>)

**FOLHA DE SÃO PAULO / FOLHAINVEST / EDIÇÃO IMPRESSA**

**Bruna Narcizo** - O setor imobiliário brasileiro foi um dos poucos que deram sinais claros de recuperação em 2019. A expectativa é que a construção civil encerrará este ano com crescimento de 2%, o dobro da previsão para a expansão da economia, que gira em torno de 1%.

Especialistas ouvidos pela reportagem estão otimistas. Desde 2013, a construção civil não cresce acima do PIB (Produto Interno Bruto) Segundo eles, o setor está sendo considerado o motor de crescimento da economia para o próximo ano. A expectativa é que o avanço da construção chegue a 3%.

Pode parecer pouco, mas o mercado imobiliário está em recessão há seis anos. Atualmente, o setor está 30% abaixo do nível máximo verificado no início de 2014.

Em 2019, o setor imobiliário foi responsável pela geração de 10% dos novos postos de trabalho com carteira assinada do país.

Na quarta-feira (19), o Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) divulgou que foram criados 948 mil postos de trabalho com carteira assinada neste ano.

Segundo dados da Cbic (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), a construção civil foi responsável pela criação de cerca de 117 mil novos postos de trabalho neste ano, o que corresponde a 13% de todas as vagas geradas em 2019.

Ainda de acordo com os dados do Caged e da Cbic, no mês de novembro o país tinha 39,4 milhões de pessoas com carteira assinada. Desse total, a construção civil foi responsável por 2,09 milhões. O que significa que representa 5,32% do número total de empregados.

“O número pode parecer pequeno, mas precisamos lembrar que isso vem no primeiro momento em que o setor começa a repor suas atividades”, diz Ieda Vasconcelos, economista da Cbic.

A economista destaca que durante os anos de retração quase 1 milhão de postos de trabalho com carteira assinada foram perdidos no setor.

“Em 2019, o setor começa a retomar suas atividades. Claro que é uma recuperação inicial, não é do patamar que foi perdido. Ainda assim, esse incremento de 2% deste ano já foi capaz de fazer essa movimentação no mercado de trabalho. Esse dado sinaliza a importância do setor”, afirma Vasconcelos. Para ela, os dados evidenciam a força da construção na geração de emprego.

“É por meio do emprego que é possível ter renda. O crescimento da economia provoca maior crescimento da construção, que provoca maior geração de emprego e renda, que provoca o crescimento da economia. Isso gera um círculo virtuoso”, afirma.

Outro fator importante para o crescimento do setor é a Selic (taxa básica de juros) no menor patamar histórico. Os juros a 4,5% ao ano reduziram o custo do crédito mobiliário.

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

A queda desses juros pode permitir a inclusão de milhares de pessoas no sistema de crédito.

Segundo estudo feito pela Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), a cada ponto percentual de redução nos juros imobiliários, pelo menos 2,8 milhões de famílias passariam a ter condições de contratar esse tipo de crédito.

Mas não são só os canteiros de obras que justificam a alcunha de locomotiva da economia dada ao setor imobiliário.

Com a taxa Selic e a inflação nos patamares que se encontram atualmente, um investimento de renda fixa ou poupança pode ter taxa de rendimento próxima de zero ou até mesmo negativa. Por isso, os fundos imobiliários passaram a ser produtos mais atrativos.

“Os fundos imobiliários são uma alternativa excelente de investimento, não só para quem investe, mas para a economia como um todo e para desenvolver o mercado imobiliário com a injeção de capital”, diz Vasconcelos.

Segundo dados da Anbima (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais), os fundos imobiliários tinham R\$ 105 bilhões em patrimônio líquido em outubro de 2019. É o maior valor no levantamento histórico feito pela entidade.

Em dezembro de 2018, por exemplo, o patrimônio líquido dos fundos imobiliários era de R\$ 85 bilhões. “A indústria de fundos imobiliários cresceu muito em 2019. Claramente isso que ainda está tímida”, afirma Alessandro Vedrossi, sócio-diretor e responsável pela área imobiliária da Valora Investimentos. Segundo ele, a retomada da economia faz com que aumente o investimento no setor imobiliário, o que acaba refletindo nos fundos.

“A economia é impactada positivamente a partir do momento em que se tem mais dinheiro nos fundos usados para comprar imóveis, mais dinheiro nos fundos que financiam a construção de novos prédios e mais dinheiro nos fundos que compram créditos imobiliários”, diz Vedrossi.

Os imóveis também podem ser usados como garantia para aquisição de empréstimos com juros mais baixos e prazos mais longos, os chamados *home equity*.

No Brasil, esse tipo de crédito ainda é pouco conhecido e mais oferecido por Fintechs. A média desse tipo de empréstimo é que o prazo seja de 15 anos, com taxas de 12% a 13% ao ano ou de 0,99% ao mês. “Os grandes bancos estão começando a trabalhar com *home equity* agora, mas ainda de uma forma mais tímida”, diz Maria Teresa Fornea, presidente executiva da Bcredi, fintech focada em crédito com garantia de imóveis.

Ela afirma que a participação desse tipo de crédito ainda é muito pequena no Brasil, de cerca de 10% do PIB. Para ter uma ideia, na Austrália representa 92,15%, nos EUA, 74,84%, e, no Chile, 25,09%.

Fornea afirma ainda que o Brasil tem 71 milhões de imóveis, dos quais cerca de 70% são desalienados, ou seja, potenciais garantias para alavancar créditos.

“O brasileiro está endividado com cheque especial, que é um crédito com qualidade mais baixa, já que é muito caro e tem um prazo muito curto. Por isso, parte da renda fica comprometida para pagar esses juros. Quando é possível conseguir crédito mais vantajoso, essa renda é utilizada para movimentar a economia”, afirma Fornea.

Em decorrência da pandemia mundial ocorrida em função do COVID19, os prognósticos e perspectivas do mercado imobiliário que foram divulgados no início deste ano devem ser prejudicados. Até o

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

presente momento há muita turbulência nos mercados financeiros, gerando compasso de espera global, podendo gerar desaquecimento das principais economias do mundo e, com isso, gerar um efeito cascata chegando ao nosso setor imobiliário, prejudicando um cenário que neste momento é de tímido reaquecimento.

**9. CONCLUSÃO**

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 214.923,50 (DUZENTOS E CATORZE MIL, NOVECENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)**, neste dia 23 de abril de 2020.

**10. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Contém o presente laudo 13 (treze) páginas, todas conferidas.

Acompanham 5 (cinco) anexos, com 17 (dezessete) páginas, sendo todas conferidas,

totalizando 30 (trinta) páginas.

---

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**11. ANEXOS****ANEXO I – DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.****ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.****ANEXO III – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO /  
CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES****ANEXO IV – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.****ANEXO V – MÉTODO DE HEIDECK .**

Santos, 22 de abril de 2020.

Alexandre Ulisses Marcello

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 191.774-F

Cons. Nac. dos Avaliadores de Imóveis / CNAI nº 026.349

---

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos / SP

**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO  
PROCESSO DIGITAL Nº 1031369-02.2016.8.26.0562**

**ANEXO I - DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**A. Relação dos Elementos de Comparação / Amostras:**

1.

	Fonte:	Marcos Falcão Isikawa			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/y6wac8eb">https://tinyurl.com/y6wac8eb</a>
	Código:	AP10422	Cond.:	IPTU:	
			R\$310,00	R\$20,00	
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I			
	Edifício/Condomínio:	BNH			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	0	1	Coletiva	

2.

	Fonte:	Sheyla Oliveira corretora			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/yahyv52r">https://tinyurl.com/yahyv52r</a>
	Código:	CS469455	Cond.:	IPTU:	
			R\$370,00	R\$32,00	
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I			
	Edifício/Condomínio:	BNH			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	0	1	Coletiva	

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

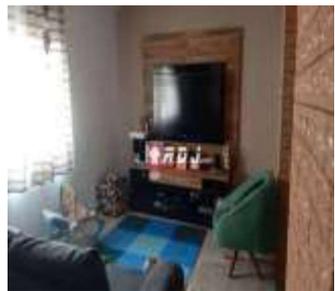
3.

	Fonte:	Vera Corretora			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/y8mzernd">https://tinyurl.com/y8mzernd</a>
	Código:	AP006_1-952331	Cond.:	IPTU:	
			R\$355,00	R\$61,00	
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I			
	Edifício/Condomínio:	BNH			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	0	1	Coletiva	

4.

	Fonte:	Bem Estar Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/y84xihve">https://tinyurl.com/y84xihve</a>
	Código:	AP0287	Cond.:	IPTU:	
			R\$300,00	R\$40,00	
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I			
	Edifício/Condomínio:	Não Informado			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	0	1	Coletiva	

5.

	Fonte:	RDJ Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/ybolum98">https://tinyurl.com/ybolum98</a>
	Código:	AP2565	Cond.:	IPTU:	
			R\$340,00	R\$30,00	
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I			
	Edifício/Condomínio:	BNH			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	0	1	Coletiva	

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

6.

	Fonte:	Real Imóveis			Link:	
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/yanad8gd">https://tinyurl.com/yanad8gd</a>	
	Código:	<b>AP4819</b>	Cond.:	IPTU:		
			R\$290,00	R\$68,00		
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I				
	Edifício/Condomínio:	BNH				
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão				
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem		
	3	0	1	Coletiva		

7.

	Fonte:	Rhema Imóveis			Link:	
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/ycqkq69g">https://tinyurl.com/ycqkq69g</a>	
	Código:	<b>AP0313</b>	Cond.:	IPTU:		
			R\$270,00	R\$30,00		
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I				
	Edifício/Condomínio:	BNH				
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão				
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem		
	3	0	1	Coletiva		

8.

	Fonte:	RCM Adm de Condomínio			Link:	
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/ycierehm">https://tinyurl.com/ycierehm</a>	
	Código:	<b>3534</b>	Cond.:	IPTU:		
			R\$350,00	R\$35,00		
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I				
	Edifício/Condomínio:	BNH				
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão				
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem		
	3	0	1	Coletiva		

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

### ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

9.

	Fonte:	Maneco Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/ycolcx6z">https://tinyurl.com/ycolcx6z</a>
	Código:	3001	Cond.:	IPTU:	
			R\$290,00	R\$31,00	
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I			
	Edifício/Condomínio:	Não informado			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	0	1	Coletiva	

10.

	Fonte:	Imob Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			<a href="https://tinyurl.com/y9qzo6ax">https://tinyurl.com/y9qzo6ax</a>
	Código:	AP6970	Cond.:	IPTU:	
			R\$330,00	R\$32,00	
	Endereço:	Rua Vergueiro Steidel, N/I			
	Edifício/Condomínio:	BNH			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	0	1	Coletiva	

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**B. CÁLCULOS PARA A OBTENÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**- Obtenção do Fator de Depreciação Física do imóvel avaliando, segundo Método de Heidecke:**

<b>C</b>	<p><b>REGULAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo;</li> <li>➤ <b>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</b></li> <li>➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.</li> </ul>	<b>B ----- Bom</b>	<b>2,52%</b>
----------	---	--------------------	--------------

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

Conforme visita de vistoria, notou-se que, as condições físicas do imóvel avaliando, conforme o Método/Critério de Heidecke:

- **Estado de Conservação do Imóvel Avaliando (adotado): “C”**
- **Condições Físicas do Imóvel Avaliando: “Regular”**
- **Classificação: “bom”**
- **Coeficiente de Depreciação (%E): 2,52%**

$$\diamond \text{ Fator Depreciação Física} = 1 - [(\%E) / 100]$$

$$\text{Fator Depreciação Física} = 1 - [(2,52) / 100]$$

$$\text{Fator de Depreciação Física} = 0,9748$$

**Parâmetros Utilizados:**

Nº AMOSTRAS :	<b>10</b>
Fator de Comercialização :	0,95
Fator de Depreciação / Heidecke :	0,9748
Intervalo de Confiança (%) :	80
Nível de Confiança (%) :	20

## ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

AMOSTRAS	VALOR OFERTADO	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR	Fator Comercialização	Fator de Depreciação Física (Kd)	Preço Homogeneizado	$(X_i - \bar{X})^2$
	(R\$)	(m <sup>2</sup> )	(R\$ / m <sup>2</sup> )				
1	R\$ 240.000,00	61,00	<b>3934,43</b>	0,95	0,974800	<b>3643,51</b>	<b>3211,93</b>
2	R\$ 228.000,00	60,00	<b>3800,00</b>	0,95	0,974800	<b>3519,03</b>	<b>4598,58</b>
3	R\$ 210.000,00	59,00	<b>3559,32</b>	0,95	0,974800	<b>3296,15</b>	<b>84503,64</b>
4	R\$ 255.000,00	60,00	<b>4250,00</b>	0,95	0,974800	<b>3935,76</b>	<b>121741,08</b>
5	R\$ 245.000,00	60,00	<b>4083,33</b>	0,95	0,974800	<b>3781,41</b>	<b>37857,80</b>
6	R\$ 225.000,00	60,00	<b>3750,00</b>	0,95	0,974800	<b>3472,73</b>	<b>13022,43</b>
7	R\$ 250.000,00	60,00	<b>4166,67</b>	0,95	0,974800	<b>3858,58</b>	<b>73843,97</b>
8	R\$ 225.000,00	61,00	<b>3688,52</b>	0,95	0,974800	<b>3415,80</b>	<b>29256,66</b>
9	R\$ 220.000,00	60,00	<b>3666,67</b>	0,95	0,974800	<b>3395,55</b>	<b>36590,92</b>
10	R\$ 230.000,00	60,00	<b>3833,33</b>	0,95	0,974800	<b>3549,90</b>	<b>1364,87</b>
<b>MÉDIA (<math>\bar{X}</math>)</b>						<b>3586,84</b>	<b>40599,19</b>
<b>Desvio Padrão (S)</b>							<b>201,49</b>
<b>Coefficiente de Variância</b>							<b>0,06</b>
<b>CV%</b>							<b>5,62%</b>
<b>Nº amostras coletadas</b>							10
<b>Grau de Liberdade (Nº dados - 1)</b>							9
<b>Intervalo de confiança (80%)</b>							0,80
<b>Nível de confiança - Erro (20%)</b>							0,20
<b>Distribuição "t" de Student</b>							1,38
				<b>t*S / Raiz (n-1)</b>	92,89	<b>Valores (R\$)</b>	
$LS = \bar{X} + [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				<b>Limite Superior</b>	3679,73	226.055,43	
<b>* Área Imóvel Avaliando (m<sup>2</sup>): 59,9200</b>				<b>Média</b>	3586,84	<b>214.923,50</b>	
$LI = \bar{X} - [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				<b>Limite Inferior</b>	3493,95	203.791,58	

O valor médio de mercado do imóvel avaliando, para a data de 23 de abril de 2020, é:

**R\$ 214.923,50 (DUZENTOS E CATORZE MIL, NOVECENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E**

**CINQUENTA CENTAVOS),**

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**C. DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DO GRAU DE PRECISÃO DO MÉTODO ADOTADO (TRATAMENTO POR FATORES)****NBR 14653-2****9.2.2 - Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores, conforme a Tabela 3.****Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
<b>Total de Pontos Somados</b>					<b>8</b>

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de Tratamento por Fatores**

GRAUS	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	OK
Ítems Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	OK

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	<b>II</b>
-----------------------	-----------

**Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento de fatores**

Descrição	Grau			Pontuação
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %	3

$$\text{AMPLITUDE (\%)} = \frac{\text{Limite Superior} - \text{Limite Inferior}}{\text{Valor Central}} \times 100$$

$$\text{AMPLITUDE (\%)} = 10,36 \%$$

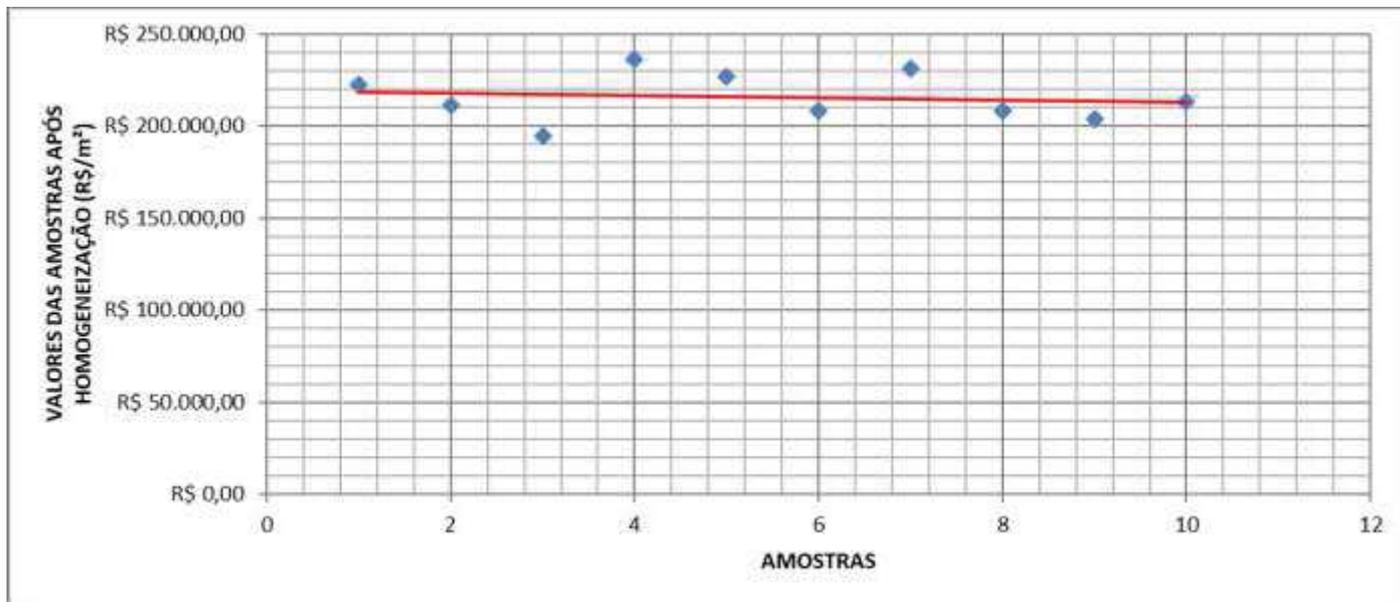
GRAU DE PRECISÃO	<b>III</b>
------------------	------------

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**D. Gráfico de Dispersão das Amostras Homogeneizadas**

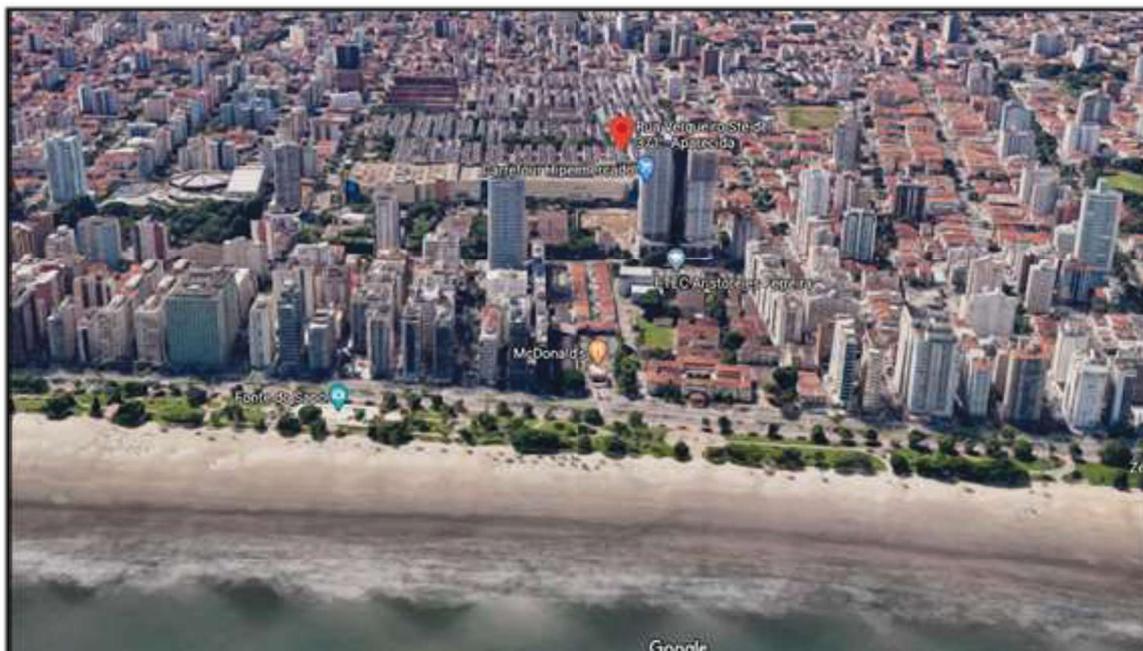


ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

## ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTOS 1 e 2 (Anexo II) – Mapa gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Google Maps para localização referencial do Imóvel Avaliando.

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**ANEXO III – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO /**

**CARACTERIZAÇÕES DAS IMEDIAÇÕES.**



1



2



3



4

FOTOS 1 a 4 (ANEXO III) – Retratam como estacionam os carros nas ruas do condomínio (foto1), as janelas do imóvel avaliando (Foto 2 - pavimento central), a entrada principal do bloco 5 (Foto 3 - bloco do imóvel avaliando), interfone de acesso ao imóvel, com os números das unidades do bloco (Foto 4)

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349



5



6



7



8

FOTOS 5 a 8 (ANEXO III) – Retratam o interior do bloco, escadaria do segundo pavimento com a porta de acesso ao Imóvel avaliando (Foto 5), a porta de acesso do imóvel vista de frente (Foto 6), Porta do vizinho indicando o número 307, uma vez que o imóvel avaliando não tinha indicativo em sua porta, e só tinham as unidades 307 e 308 nesse bloco (Foto 7), as condições internas do bloco, no pavimento TÉRREO, atrás da porta de entrada principal. (Foto 8)

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

**ANEXO IV – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.**

9



10



11

FOTOS 9 a 11 (ANEXO IV) – Retratam o numeral 371, do bloco do imóvel avaliando (Foto 9), a distância da via principal ao acesso do bloco 5 ( Foto 10), as imediações / proximidade com o shopping Praiamar ( Foto 11)

**ANEXO VII – MÉTODO DE HEIDECK.**

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

## ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	<p><b>NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Com até seis meses de uso e sem danos.</li> <li>➤ <b>Não sofreu nem necessita de reparos.</b></li> <li>➤ Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</li> </ul>	O ----- Ótimo	0,00%
B	<p><b>ENTRE NOVO E REGULAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso.</li> <li>➤ <b>Não recebeu e nem necessita de reparos.</b></li> <li>➤ Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.</li> </ul>	MB ----- Muito bom	0,32%
C	<p><b>REGULAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo;</li> <li>➤ <b>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</b></li> <li>➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.</li> </ul>	B ----- Bom	2,52%
D	<p><b>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente.</li> <li>➤ <b>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</b></li> </ul>	I ----- Intermediário	8,09%

Rua Primeiro de Maio, nº 46 / Aparecida – Santos (SP) – CEP 11035-180

Tel. Fixo: (13) 2202-3545 - Tel. Celular: (13) 99781-1559

e-mail: a.marcello@creci.org.br

### ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.</li> </ul>		
<b>E</b>	<p><b>REPAROS SIMPLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais.</li> <li>➤ <b>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</b></li> <li>➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.</li> </ul>	R ----- Regular	18,10%
<b>F</b>	<p><b>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança.</li> <li>➤ <b>Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</b></li> <li>➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</li> </ul>	D ----- Deficiente	33,20%
<b>G</b>	<p><b>REPAROS IMPORTANTES</b></p>	M ----- Mau	52,60%

**ALEXANDRE ULISSES MARCELLO**

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade.</li> <li>➤ <b>Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</b></li> <li>➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.</li> </ul>		
<b>H</b>	<p><b>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição.</li> <li>➤ <b>Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.</b></li> <li>➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</li> </ul>	MM ----- Muito mau	75,20%
<b>I</b>	<p><b>SEM VALOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valor de demolição residual;</li> <li>➤ Máquina/equipamento em estado de demolição;</li> <li>➤ Sem condição de operação ou uso.</li> </ul>	DM ----- Demolição	100,00%