



FERNANDO PINTO TUZZOLO  
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

533

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SANTOS.

Processo n.º: 0051926-03.2011.8.26.0562

Nº de Ordem: 1.080 / 2004

7º Ofício

*F. D'Assis*  
*12/11/15*

FERNANDO PINTO TUZZOLO,  
engenheiro civil registrado no CREA-SP sob nº 146.158/D, Perito  
Judicial nomeado por V. Excia. nos autos da **AÇÃO** de **COBRANÇA**  
que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÁUREA GONZALEZ CONDE** move  
contra **RITA CRISTINA NAKANO e OUTROS**, em curso pelo Cartório  
do 7º Ofício (Processo nº 1.080 / 2004), tendo procedido aos estudos,  
pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao cabal  
desempenho de suas funções, vem, mui respeitosamente à presença  
de V. Excia., apresentar os resultados de seu trabalho,  
consubstanciado no seguinte

L A U D O

*[Handwritten signature]*



534

## RESUMO DO LAUDO

- OBJETIVO DO LAUDO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- IMÓVEL: AV. ANA COSTA Nº 499  
APARTAMENTO Nº 13  
"EDIFÍCIO ÁUREA GONZALEZ CONDE"  
BAIRRO: GONZAGA -  
MUNICÍPIO DE SANTOS - SP

- VALOR IMÓVEL OBTIDO NO LAUDO: R\$ 400.000,00  
(Quatrocentos mil reais)

- DATA-BASE: NOVEMBRO / 2015

À seguir, apresentamos a descrição detalhada do imóvel avaliando bem como a metodologia empregada, no qual foram expostas as razões que nos levaram à essa conclusão de valor.



Y535

## 1-) OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, o cálculo do valor atual do imóvel localizado à AV. ANA COSTA Nº 499 - APARTAMENTO Nº 13 - EDIFÍCIO "ÁUREA GONZALEZ CONDE" - bairro Gonzaga, município de SANTOS.

## 2-) DESCRIÇÃO

O apartamento em questão é parte integrante de um prédio construído em um terreno localizado à Av. Ana Costa nº 499, na quadra complementada pelos seguintes logradouros: Rua Azevedo Sodré, Rua Djalma Dutra, Rua Galeão Carvalhal e Praça da Independência.

A região é dotada de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como, água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo na própria via, entre outros.

O prédio possui estrutura de concreto armado, paredes com alvenaria de blocos cerâmicos/concreto, e fachadas frontal e laterais revestidas com pastilhas cerâmicas.



136

Os pisos dos recuos laterais são revestidos com mosaico português e o do recuo dos fundos e do interior da garagem em cimentado.

O edifício é composto por pavimento térreo, onde encontram-se duas lojas, onde atualmente encontra-se estabelecida a farmácia de manipulação "Flora Medicinal", os halls de entrada social e de serviço, que dão acesso respectivamente ao elevador social e ao elevador de serviço e as escadarias, além de um terceiro hall de entrada, que dá acesso a escada que serve a sobreloja, cabine de força, sala dos medidores de luz, e garagem de autos.

Sobre-loja ou 2º pavimento com unidades de uso comercial, servidas por um hall comum, ao qual se tem acesso através de uma escada que serve somente a sobreloja; 10 (dez) pavimentos superiores com 03 (três) apartamentos por andar, totalizando portanto, 30 (trinta) unidades autônomas residenciais.

O apartamento avaliando nº 13 está localizado no 1º andar ou 3º pavimento do edifício, e é composto por vestíbulo, living, 03 (três) dormitórios, banheiro, cozinha, área, quarto e w.c. de serviço, correspondendo-lhe uma parte ideal no terreno equivalente a 3,0133% do seu todo e confrontando pela frente, com a área de recuo lateral esquerda do prédio e com o apartamento nº 12, pelo lado direito com a área de circulação comum, com o poço do elevador de serviço e com a área externa, pelo lado esquerdo com a área externa dos fundos do prédio, e, pelos fundos, com a área de recuo lateral direita do prédio, totalizando a área construída de 126,00 m<sup>2</sup>, conforme consta às fls. 14 da "Convenção Condominial do Edifício" - fls. 10/32 dos autos.



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO  
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.198/D

5

Os pisos dos três dormitórios são revestidos com tacos de madeira, e dos demais compartimentos são revestidos com material cerâmico.

Os dormitórios possuem as paredes revestidas com pintura sobre têmpera, e as áreas molháveis (banheiro, cozinha, área e w.c.) possuem as paredes revestidas com azulejos até o teto.

As esquadrias são de alumínio na sala/living, no banheiro social e na cozinha, e de madeira nos dormitórios.

Constatamos ainda na vistoria efetuada que o edifício não dispõe de número de garagens suficientes a todos os apartamentos, e ainda, que o apartamento avaliando não possui garagem para guarda de autos.

Em consulta efetuada ao setor de cadastro de obras da Prefeitura Municipal de Santos, constatamos que o prédio foi construído no ano de 1960, possuindo portanto, a idade real de 55 (cinquenta e cinco) anos.

Na vistoria efetuada ao imóvel avaliando, pôde o signatário constatar seu "regular/ruim" estado de conservação, observando-se o desprendimento de tacos nos pisos dos dormitórios, piso cerâmico com peças desuniformes e reparos com argamassa em parede do w.c. de serviço.



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO  
Engenheiro Civil - CREA-SP 148.108/D

6

O imóvel avaliando localiza-se na "ZO - Zona da Orla" - quanto ao zoneamento do município - Lei Complementar nº 730 de 11 de julho de 2.011 - Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo na Área Insular do Município de Santos, publicada no D.O. - Diário Oficial do Município nº 5445 de 12 de julho de 2.011.

Segundo o art. 46 dessa Lei Complementar nº 730/2011, para a "Zona da Orla - ZO" - ficam definidos os seguintes índices:

I - Coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

II - Coeficiente de aproveitamento máxima de 4 (quatro) vezes a área do lote nas vias constantes dos anexos IX e X;

III - Taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) até 4 (quatro) pavimentos, 50% (cinquenta por cento) até 6 (seis) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 6 (seis) pavimentos;

IV - Para as residências uninhabitacionais, geminadas, sobrepostas ou em série, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote, ficando a mesma restrita aos recuos mínimos obrigatórios.

§ 1º - Fica permitido o adicional de coeficiente de aproveitamento decorrente de Outorga não Onerosa do Direito de Construir de 1 (uma) vez a área do lote ao aproveitamento previsto nos incisos I e II, limitado ao máximo de 6 (seis) vezes a área do lote para as edificações que apresentem risco eminente à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprumo apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos;

§ 2º - Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) até os 3 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos exigidos neste lei complementar;

§ 3º - Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos;

§ 4º - Será admitida somente uma das alternativas descritas nos §§ 2º e 3º deste artigo;

§ 5º - No caso de lotes atingidos por diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o coeficiente correspondente a maior porção da testada do lote;

§ 6º - Em nenhuma hipótese poderá ser coberto o espaço não edificado acima dos pavimentos, nos casos mencionados nos §§ 2º e 3º deste artigo.

A Avenida Ana Costa é a principal via de ligação entre a orla e os bairros localizados próximos a ela e o centro comercial da cidade de Santos, sendo classificada como "A1" - VIA ARTERIAL CLASSE 1, pelo Sistema Viário do Município de Santos - Anexo IV da referida Lei Complementar nº 730 de 11 de julho de 2011 - Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo na Área Insular do Município de Santos, publicada no D.O. - Diário Oficial do Município nº 5445 de 12 de julho de 2011.

Segundo o artº 23 dessa Lei Complementar nº 730/2011, as vias Arteriais Classe 1 - A1 - compreende as avenidas e ruas que permitem o deslocamento entre várias regiões da cidade.

De acordo com a Planta Genérica de Valores Unitários de Terrenos de Santos (R\$ / m<sup>2</sup>), a quadra onde se localiza o Edifício "Áurea Gonzalez Conde" possui o índice fiscal de 5580.

As fotos à seguir apresentadas, ilustram parcialmente o local (extraídas do "Google Earth") e as características do imóvel objeto da presente avaliação observadas "in loco" na vistoria:

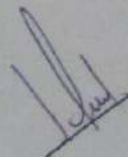






FOTO 01 (GOOGLE EARTH): Vista da localização (em destaque) do "Edifício Áurea Gonzalez Conde", situado à Av. Ana Costa nº 499, bairro Gonzaga, município de Santos.



FOTO 02 (GOOGLE EARTH): Detalhe da localização (em destaque) do "Edifício Áurea Gonzalez Conde", situado à Av. Ana Costa nº 499, bairro Gonzaga, município de Santos.



PA. 150  
VOL  
LS. 62  
1:1e  
312 - V0  
1º V  
Escr.  
AÇÃO  
rgos de Ter  
mento à ini  
amento ao  
o de Instru  
o Retido  
do retirac  
ado de Se  
nciação  
ação a  
ição  
nvenção



J542



FOTO 03: Vista de trecho da Av. Ana Costa; o observador encontra-se posicionado em frente ao Edifício "Áurea Gonzalez Conde" olhando em direção à Praça Independência (sentido centro-praia).



FOTO 04: Vista de trecho da Av. Ana Costa; o observador encontra-se posicionado em frente ao "Edifício Áurea Gonzalez Conde" olhando em direção à Rua Azevedo Sodré (sentido praia-centro).

PA. 150L  
VOL  
FLS. 62

ente

AB:

312 - 10

1º VOL

), Escr., sub

AÇÕES

argos de Terceiro  
amento à inicial  
mento ao perc  
ivo de Instrument  
ivo Retido  
bido retirada dor  
idade de Segura  
junciação à fide  
neação à autori  
osição  
onvenção



FOTO 05: Vista da fachada frontal do Edifício "Aurea Gonzalez Conde", situado à Av. Ana Costa nº 499.



FOTO 06: Vista parcial do recuo lateral direito de quem da avenida olha para o prédio, por onde se tem acesso aos halls social e de serviço, e à garagem de autos nos fundos do terreno.

Conte  
B:

DAB:

o  
1312 - 1/10

), Escr., s  
AÇÃOE  
argos de Ter  
amento à inic  
mamento ao  
ivo de Instru  
ivo Retido  
bido retirad  
edado de Se  
nunciação à  
neação à av  
isição  
onvenção



FOTO 07: Vista do recuo lateral do edifício, por onde se tem acesso à garagem nos fundos.



FOTO 08: Vista da área correspondente ao recuo de fundos do edifício, destinada às garagens de autos.

150  
4º VOL  
A FLS. 62  
Cande  
E:  
YAB:  
lo  
: 317, 1/10  
4º VO  
, Escr., su  
AÇÕES:  
bargos de Tercei  
tamento à Inicial  
tamento ao pe  
avo de Instrume  
avo Retido  
ibido retirada d  
edado de Segur  
nunciação à tid  
nesção à auto  
srição  
onvenção

1545



FOTO 09: Vista parcial do hall de acesso ao elevador social.

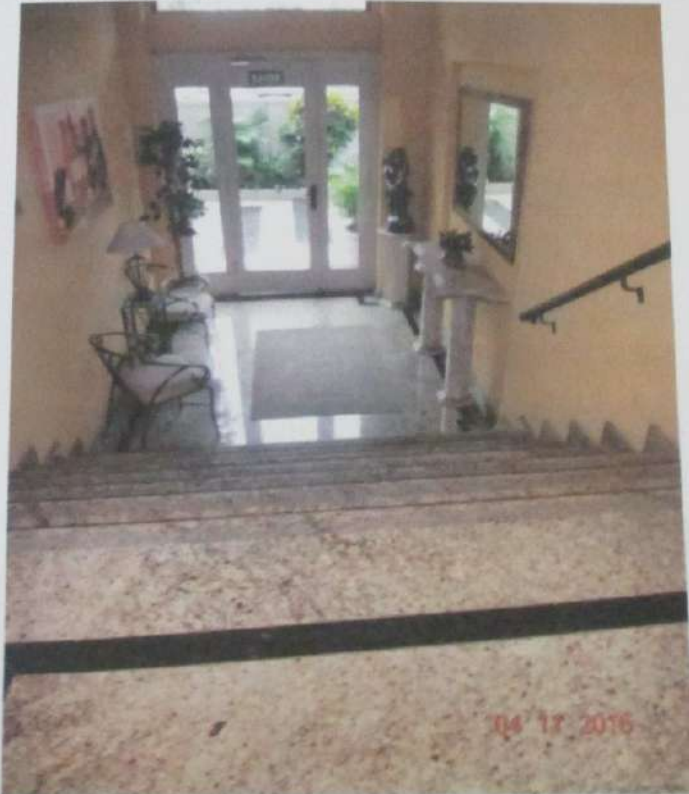


FOTO 10: Detalhe do hall social com o observador posicionado no patamar olhando em direção a porta.

*[Handwritten signature]*

2A. 150  
A VOL  
A FLS. 62  
z. Conte  
17.3:  
(OAB:  
rio  
15:317  
4  
OTA  
Emba  
Adita  
Char  
Agr  
Agr  
Pro  
Me  
De  
N  
C  
M



FOTO 11: Vista parcial do hall de acesso ao elevador de serviço.



FOTO 12: Vista parcial do hall de ligação entre as entradas social e de serviço no pavimento térreo.



150  
VOL  
A FLS. 62  
Cande  
D/B:  
(OAB:  
rito  
LS: 317, 318  
4º  
) Escr  
OTAÇ  
Embargos d  
Aditamento  
Chamamen  
Agravo de  
Agravo Re  
Proibido r  
Mandado  
Denuncia  
Nomeaçã  
Oposiçã  
Reconv



FOTO 13: Vista do hall de distribuição do 1º andar ou 3º pavimento, observando-se ao fundo, a porta de entrada do apartamento avaliando nº 13.



FOTO 14: Vista do corredor de entrada / vestibulo do apartamento avaliando nº 13.

4º VOL

FLS. 62

g. Conte  
D/B:

(GAB:

scrio

LS. 312 1/2

4º v

Estor.  
OTAÇO  
Entargos de  
Adiantamento a  
Chamamento a  
Agresso de Trab  
Agresso Retard  
Proibido entre  
Mandato de I  
Demarcação  
Punhação  
Clonagem  
Racismo



FOTO 15: Vista parcial da sala / living do apartamento nº 13.



FOTO 16: Vista parcial do corredor de distribuição interna do apartamento avaliando.

de Conte  
DAB:

(OAB:

ncito

LS:312, V

4°

Es

OTAÇ

- Embargos
- Aditamento
- Chamame
- Agravo de
- Agravo Re
- Proibido
- Mandado
- Denunci
- Nomeaç
- Oposiç
- Recorv





FOTO 17: Vista parcial de um dos três dormitórios do apartamento avaliando.



FOTO 18: Vista parcial do segundo dormitório do apartamento nº 103.



550



FOTO 19: Vista parcial do terceiro dormitório.



FOTO 20: Vista parcial do banheiro social.

3A.  
150  
A VOL  
A FLS. 62  
Conte  
v.B:  
(OAB:  
ienio  
LS:317  
4°  
) ESC  
DTAC  
Embargos  
Aditamento  
Chamame  
Agravo de  
Agravo Re  
Proibido  
Mandado  
Denunci  
Nomeaç  
Opôsiç  
Recorv

1952



FOTO 21: Vista parcial da cozinha.



FOTO 22: Vista parcial da área de serviço.

*[Handwritten signature]*

z Conte  
V.B:

(OAB:

crito

LS: 317

4%

), Esc

OTAÇO

- Embargos de
- Aditamento
- Chamament
- Agravo de In
- Agravo Reti
- Proibido rel
- Mandado d
- Denunciaç
- Nomeaçã
- Oposiçã
- Reconven



FOTO 23: Vista de trecho da área de serviço do apartamento, observando-se vestígios que evidenciam a execução de reparos de argamassa na região do entorno do tanque.



FOTO 24: Detalhe da não uniformidade das peças cerâmicas que revestem o piso da área de serviço.

2A. 150L  
VOL  
FLS. 62  
Cidade  
D:  
DAB:  
no  
s: 317, 1/0  
4º v  
, Escr.  
OTAÇÃO  
Embargos de Te  
Aditamento à In  
Chamamento a  
Agravo de Inst  
Agravo Rendo  
Proibido retir  
Mandado de  
Denunciação  
Nomeação  
Oposição  
Reconvenç

553



FOTO 25: Vista parcial do dormitório de empregada do apartamento avaliando nº 13.



FOTO 26: Vista parcial do w.c. de serviço, observando-se vestígios que evidenciam a execução de nova argamassa na região da prumada.

2A. 150  
4º vol

ÇA FLS. 62

ez Conde  
(O/E:

o (OAB:

menlo

25:317

4º

OTAC

- Embargo
- Aditame
- Chaman
- Agravo
- Proibid
- Manda
- Denun
- Home
- Opor
- Reci



FOTO 27: Detalhe do trecho ilustrado na foto anterior, onde se observam reparos de argamassa na região da prumada junto à válvula de descarga.



FOTO 28: Vista da outra lateral também com execução de reparos.



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO  
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

23

### 3-) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Toda metodologia aplicada no presente trabalho fundamenta-se nas Normas de Avaliações do "IBAPE" – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do estudo "CAJUFA" – Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública – Portaria 01/2003.

Para apurarmos o valor atual do imóvel, empregaremos o "Método Comparativo Direto" que consiste basicamente em se determinar o valor de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário, isto é, valor por metro quadrado.

A maior dificuldade de aplicação deste método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure separar apenas os semelhantes, tal é o número de variáveis que intervêm na formação do valor unitário final, que há na generalidade dos casos, necessidade da introdução dos chamados "Coeficientes de Homogeneização", que permitirão aplanar as diferenças, de modo que no confronto dos dados as discrepâncias sejam reduzidas ao máximo possível.

Assim, a homogeneização deve ser feita quanto:



- ao tempo, pois os elementos podem ser de épocas distintas porém próximas uma das outras;
- a localização, pois o que se pretende é que os elementos sejam os mais próximos;
- as dimensões, quanto à área construída de cada elemento comparativo e do imóvel avaliando;
- ao padrão construtivo e depreciação dos elementos pesquisados e do imóvel avaliando;

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$V_i = A_c \times V_u, \text{ onde:}$$

$V_i$  = Valor do imóvel.

$A_c$  = Área construída do imóvel avaliando.

$V_u$  = Valor unitário médio homogeneizado.

### 3.1-) Área construída do imóvel avaliando:

Conforme Convenção Condominial (fls. 14 dos autos), o apartamento avaliando **totaliza a área construída de 126,00 m<sup>2</sup>.**





### 3.2-) Valor unitário médio:

Para a determinação do valor unitário, realizamos uma pesquisa no mercado imobiliário local objetivando a coleta de elementos comparativos de unidades similares ao do imóvel avaliando e na mesma região geo-econômica, onde obtivemos 08 (oito) elementos constantes das planilhas juntadas ao presente trabalho como **anexo nº 01**.

Para a homogeneização de cada um dos elementos pesquisados, será empregada a seguinte expressão matemática:

$$V_u = \frac{V_i \times F_e}{A_c} \times (1 + f_t + f_c) \quad , \quad \text{onde:}$$

$V_u$  = Valor unitário procurado.

$V_i$  = Valor do imóvel do elemento comparativo.

$F_e$  = Fator de elasticidade (oferta / transação).

$A_c$  = Área construída do elemento comparativo.

$f_t$  = fator de transposição de local.

$f_c$  = fator de construção.



a) Fator de Fonte (fator de oferta / transação) – Ff: tomando como base 0,90 para imóveis em oferta e fator 1,00 para transações realizadas

b) Fator de transposição (fator de localização) – ft: será expresso por:

$$ft = (IF - IF_1) / IF_1 \times Ft$$

onde:

IF = Índice Fiscal (ou local) do imóvel avaliando.

IF<sub>1</sub> = Índice Fiscal (ou local) do elemento comparativo.

c-) Fator de Construção – fc: será expresso por:

$$fc = (Cd - Cd_1) / Cd_1 \times Fc$$

onde:

Cd = Custo unitário da construção já depreciado do imóvel avaliando.

Cd<sub>1</sub> = Custo unitário da construção já depreciado do elemento comparativo.



Feita a homogeneização dos valores pesquisados, procedemos ao tratamento estatístico dos elementos, eliminando aqueles que resultam fora do universo amostral por discreparem em muito da linha mediana de valores, efetuando-se a primeira somatória dos valores unitários para obtenção da média aritmética, excluindo-se a seguir os elementos eventualmente discrepantes localizados fora do intervalo representado pelos limites inferior (-30%) e superior (+30%), procedendo-se então a nova somatória para obtenção da média saneada, repetindo esse processo até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30%, chegando ao valor unitário final para o local avaliando.

Os cálculos referentes às operações de homogeneização bem como as informações de cada um dos elementos pesquisados, encontram-se respectivamente juntados ao presente trabalho como **anexo nº 01**.

De se destacar que a Norma NBR 14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", determina que para a avaliações se enquadrarem nos níveis de fundamentação existentes, devem ser apresentados no mínimo 03 (três) elementos de pesquisa efetivamente utilizados, o que se verifica no presente trabalho.

Obtido o valor unitário homogeneizado final de R\$ 3.196,54 / m<sup>2</sup>, e possuindo o apartamento avaliando a área total construída de 126,00 m<sup>2</sup>, o valor atual do imóvel localizado à AV. ANA COSTA Nº 499 - APARTAMENTO Nº 13 - EDIFÍCIO "ÁUREA GONZALEZ CONDE", - bairro do Gonzaga, município de SANTOS, obtido pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** resulta:

$$V_i = A_c \times V_u \text{ , onde:}$$

$V_i$  = Valor do imóvel.

$A_c$  = Área construída do imóvel avaliando.

$V_u$  = Valor unitário médio homogeneizado.

**- Área construída:**

$A_c = 126,00 \text{ m}^2$  - Convenção Condominial do "Edifício Áurea Gonzalez Conde" (fls. 14 dos autos)

**- Valor unitário:**

$V_u = \text{R\$ } 3.196,54 / \text{m}^2$  (pesquisa homogeneizada anexa)  
Data-base: Novembro/2015

**- Valor do imóvel:**

$$V_i = 126,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.196,54 / \text{m}^2$$

$V_i = \text{R\$ } 402.764,04$  , ou, arredondando-se ao limite de 1% segundo as Normas de Avaliações, teremos:

$$V_i = \text{R\$ } 400.000,00$$

(Quatrocentos mil reais)

Data-base: NOVEMBRO / 2015



#### 4-) CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto no presente trabalho, concluímos pelo seguinte valor para o imóvel localizado à AV. ANA COSTA Nº 499 – APARTAMENTO Nº 13 – "EDIFÍCIO ÁUREA GONZALEZ CONDE"- bairro do Gonzaga, município de SANTOS:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 400.000,00**  
(Quatrocentos mil reais)  
**DATA-BASE: NOVEMBRO / 2015**

#### 5-) ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação impresso no anverso de 29 (vinte e sete) folhas, rubricadas as anteriores, e esta última datada e assinada. Acompanham 02 (dois) anexos.

Santos, 10 de novembro de 2.015.

**ENGº FERNANDO PINTO TUZZOLO**  
CREA-SP 146.158/D  
**PERITO JUDICIAL**

- MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP  
Instituto Brasileiro de Avaliações  
e Perícias de Engenharia

4º  
CA FLS.

ez Conte  
G/B:

o (OAB:

o

ncito

15.31

4

OTA

- Embar
- Adicar
- Cham
- Agrav
- Agrav
- Proib
- Mand
- Denú
- Romo
- Cipe
- Recu



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

1

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SANTOS.

Processo n.º: 0051926-03.2011.8.26.0562

Nº de Ordem: 1.080 / 2004

7º Ofício

ESCLARECIMENTOS

FERNANDO PINTO TUZZOLO,  
engenheiro civil registrado no CREA-SP sob nº 146.158/D, Perito  
Judicial nomeado por V. Excia. nos autos da AÇÃO de COBRANÇA  
que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÁUREA GONZALEZ CONDE move  
contra RITA CRISTINA NAKANO e OUTROS, em curso pelo Cartório  
do 7º Ofício (Processo nº 1.080 / 2004), tendo procedido aos estudos,  
pesquisas e diligências complementares, vem, mui respeitosamente à  
presença de V. Excia., apresentar os respectivos

**ESCLARECIMENTOS**

## 1-) INTRODUÇÃO

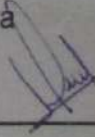
Atendendo à determinação de V. Excia. conforme r. despacho de fls. 589 dos autos, cabe ao signatário tecer os devidos comentários e esclarecimentos quanto às divergências apontadas pela i. Patrona da Requerida às fls. 583/586 dos autos.

## 2-) ESCLARECIMENTOS

### 2.1-) DIVERGÊNCIAS DA PATRONA DA REQUERIDA (fls. 583/586):

Alega a i. Patrona da Requerida que este perito apresentou um laudo de avaliação com valor de venda do imóvel de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), utilizando para tanto o valor venal aproximado da metragem na região, acostando aos autos a planilha de preços dos apartamentos na região, com atribuição da metragem de cada imóvel.

Entende que o valor atribuído ao imóvel dos executados foi muito inferior aos praticados no mercado, pois a própria planilha juntada pelo signatário demonstra que na região os apartamentos com construção da mesma época, possuem uma média de R\$ 4.500,00 à R\$ 5.000,00 o metro quadrado, contra R\$ 3.100,00 o metro quadrado apurado para o imóvel sub judice.





Alega ainda a i. Patrona que o imóvel em questão trata-se de amplo apartamento residencial, com 126 metros quadrados de área útil, localizado na Av. Ana Costa, 499, Gonzaga, Santos, sendo referido bairro, notadamente um dos mais valorizados da Comarca, possuindo inúmeros comércios, shopping centers, escolas, restaurantes, bem como os melhores hotéis da Região, o que por si só já eleva o custo do imóvel em tela, aliando-se a isso o fato de estar localizado a um quarteirão da praia do Gonzaga, uma das praias mais bem freqüentadas e antigo ponto turístico da Baixada Santista.

Afirma ainda que é fato público e notório que o boom imobiliário aqueceu por demasiado o mercado, especialmente no que pertine à Baixada Santista, e que a especulação sobre o pré sal aliados ao demasiado crescimento populacional e a grande procura contra a falta de espaço útil para a construção, fez "disparar" o valor do metro quadrado dos imóveis, notadamente nos bairros nobres e localizados próximo à praia.

E que o imóvel em questão é espaçoso e está localizado no bairro do Gonzaga, mais precisamente na Av. Ana Costa, a um quarteirão da praia.

Entende por fim que o imóvel possui um valor de mercado muito superior à avaliação efetuada pelo perito, ou seja, a uma média de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), alegando ser indubitável a credibilidade das avaliações solicitadas pelos Executados.





MEMBRO TITULAR

597  
F

ESCLARECIMENTOS DESTE P.J.

Cabe aqui preliminarmente destacar que, toda a metodologia aplicada pelo perito judicial em seu trabalho atendeu ao preconizado pelas Normas Técnicas de Avaliações do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, da NBR 14.653-2 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do "CAJUFA" – Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública – Portaria 01/2003.

Equivoca-se de pronto a i. Patrona ao afirmar que o perito utilizou o valor venal aproximado da metragem na região.

O Perito concluiu pelo valor de R\$ 400.000,00 em Novembro/2015 para o imóvel objeto da avaliação – Av. Ana Costa nº 499 – apartamento nº 13, mediante o emprego do "Método Comparativo Direto", enquanto seu valor venal correspondente ao mesmo exercício de 2.015 é de R\$ 280.819,80, como demonstra a Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de Santos, juntada como *anexo nº 01*, ou seja, o valor apurado por este signatário é 42,44% superior ao valor venal.

Também o "boom" imobiliário e as especulações sobre o pré-sal citadas pela i. Patrona já não mais se observam no mercado imobiliário atual, onde um número excessivo de ofertas supera em muito a demanda, além de expectativas que resultaram frustradas em relação ao pré sal.



MUNICÍPIO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO  
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.186/D

5

598  
F.

Para o cálculo do valor unitário do imóvel objeto da demanda, o Perito empregou o Método Comparativo Direto, atendendo ao preconizado pelas Normas, que consiste basicamente em se determinar o valor de um imóvel por comparação direta com o de outro(s) imóvel(eis) semelhante(s).

Conforme exposto às fls. 24 de nosso trabalho inicial, foram considerados na homogeneização dos valores tanto do avaliando como dos pesquisados, os fatores de localização, área construída, padrão construtivo e depreciação em função dos respectivos estados de conservação.

Esclarece este perito que o fator localização foi devidamente considerado no trabalho inicial (fls. 26 do laudo - fls. 558 dos autos), através do emprego dos índices fiscais de valores da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, notando-se ainda na planilha de fls. 572 o maior índice fiscal correspondente ao imóvel avaliando.

O apartamento avaliando nº 13, apesar de estar situado no Gonzaga, um dos bairros mais valorizados de Santos, não possui garagem, fato atualmente de extrema relevância na comercialização de imóveis, tendo em vista a dificuldade e escassez cada vez maior de vagas para estacionamento.

Também o padrão construtivo e seu estado de conservação foram corretamente considerados pelo perito em seu laudo de avaliação sendo-lhe atribuído mediante as características observadas em vistoria, o padrão correspondente à "APARTAMENTOS PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR".



599  
F

O apartamento das Requeridas localiza-se nos fundos do 1º andar de um prédio de utilização mista (residencial e comercial), construído no ano de 1960 e portanto com idade superior a 55 (cinquenta e cinco) anos, desprovido de suíte e apresentando um estado "regular / ruim" de conservação, notando-se o desprendimento de vários tacos de madeira que revestem os pisos dos dormitórios, revestimento cerâmico de pisos com peças desuniformes e reparos sem acabamento (com argamassa) em paredes da área e do w.c. de serviço, como ilustram as fotos nºs 17, 18, 19, 23, 24 e 26 de nosso trabalho inicial (respectivamente fls. 549, 550, 552 e 553 dos autos, respectivamente), carecendo portanto o imóvel de obras de reparos e manutenção.

Conclui-se portanto que todos os fatores que influenciam no cálculo valor unitário (R\$/m²) e conseqüentemente no valor final do imóvel avaliando foram correta e devidamente considerados pelo Perito Judicial em seu trabalho.

Por fim, à título de informação, encontra-se atualmente em OFERTA PARA VENDA no próprio "EDIFÍCIO ÁUREA GONZALEZ CONDE" o apartamento nº 72 (também desprovido de garagem, lateral com vista para a Praça da Independência e localizado no 7º andar do próprio edifício do imóvel avaliando) com a área construída de 111,30 m² e pelo valor de R\$ 350.000,00, conforme informado pela Imobiliária Locatelli – Tel: (13)-3289-6633 – Sr. Gildomar (corretor), concluindo-se assim pelo valor unitário de  $R\$ 350.000,00 / 111,30 \text{ m}^2 = R\$ 3.144,65 / \text{m}^2$ , sem levarmos ainda em consideração o "fator elasticidade de oferta" de 0,90, corroborando com o valor encontrado pelo Perito em seu trabalho inicial que resultou em R\$ 3.174,60 / m².





MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO  
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

601  
F

8

### 3-) CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto no presente trabalho de esclarecimentos, **RATIFICAMOS NA ÍNTEGRA AS CONCLUSÕES EXARADAS EM NOSSO LAUDO INICIAL**, onde concluímos pelo valor de R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais) para Novembro/2015, do imóvel localizado à AV. ANA COSTA Nº 499, APARTAMENTO Nº 13 – “EDIFÍCIO ÁUREA GONZALEZ CONDE”, bairro Gonzaga, município de SANTOS.

### 4-) ENCERRAMENTO

Encerramos o presente trabalho de esclarecimentos impresso no anverso de 08 (oito) folhas, rubricadas as anteriores, e esta última datada e assinada. Acompanha 01 (hum) anexo.

Santos, 25 de abril de 2.016.

**ENGº FERNANDO PINTO TUZZOLO**  
CREA-SP 146.158/D  
**PERITO JUDICIAL**

- MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP  
Instituto Brasileiro de Avaliações  
e Perícias de Engenharia



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO  
Engenheiro Civil - CREA-SP 14E 158/D

802  
F

ANEXO Nº 01

- CÓPIA DA CERTIDÃO DE VALOR VENAL EXPEDIDO PELA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS PARA O ANO DE 2015 DO  
IMÓVEL SITUADO À AV. ANA COSTA Nº 499 – APARTAMENTO 13 –



PREFEITURA DE  
**SANTOS**

Departamento de Administração Tributária

e-Tribut

603  
F

### Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Dona Ana Costa nº 499  
Bloco 0013, sob a inscrição imobiliária nº 65.028.020.016, o valor venal para o  
exercício de 2015, de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de R\$ 280.819,80  
duzentos e oitenta mil Oitocentos e Dezenove Reais e Oitenta centavos), sendo R\$  
18.107,00 (Cento e Dezoito Mil Cento e Sete Reais) de valor venal de construção e R\$  
32.712,80 (Cento e Sessenta e Dois Mil Setecentos e Doze Reais e Oitenta centavos) de  
valor venal de terreno. \*\*\*\*\*

Certidão emitida no dia: 25/04/2016

Número da certidão: 16120/2016

Código de Controle da certidão: C72D.G14L.P89S.I59H

Para mais informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site  
<http://www.santos.sp.gov.br>.

