



Eduardo Alvarez Baso

CREA/SP, 5060207976

Eng.º Civil /Siderúrgico

308
M

PAGINA: 1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS- ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO: 0032474-12.2008.8.0562/01 - *Cart. 6º Ofício (Ordem 1037/2008-01)*

AÇÃO: *Cumprimento de Sentença – Espécies de Contratos*

RTE: *CONDOMÍNIO EQUADOR*

RDO: *SEVERINA DE OLIVEIRA LIMA*

N 1311 110102 T-81066100-11-5151 395

EDUARDO ALVAREZ BASO, Engenheiro Civil, CREA/SP. 5060207976, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação Cumprimento de Sentença – Espécies de Contratos, promovida pelo *CONDOMÍNIO EQUADOR* em face de *SEVERINA DE OLIVEIRA LIMA*, após realizados os estudos e diligências necessárias ao fiel cumprimento da tarefa a mim outorgada, compareço respeitosamente à presença de V. Excelência para apresentar:

Eduardo Alvarez Baso
CREA/SP 5060207976
Engº Civil

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

engbaso@hotmail.com



Eduardo Alvarez Baso
CREA/SP. 5060207976
Eng.º Civil /Siderúrgico

309
/u

PAGINA: 2

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de Ação de Cobrança de Despesas Condominiais, movida por Condomínio Equador em face de Severina de Oliveira Lima.

A Ré é proprietário do imóvel localizado na Cidade de Santos, na Rua Almirante Ernesto de Melo Júnior, nº 227, porta 7, unidade 313, do referido Condomínio, conforme comprova matrícula anexa aos autos (fls. 285).

Entretanto, a ré está inadimplente de janeiro de 2002 a junho de 2008, com as despesas condominiais, o que gerou um débito de R\$ 79.676,76 com o Condomínio autor até outubro de 2015.

Desta forma, a presente perícia objetiva avaliar o imóvel em questão, para que o mesmo satisfaça a obrigação.



Eduardo Alvarez Baso
CREA/SP. 5060207976
Eng.º Civil /Siderúrgico

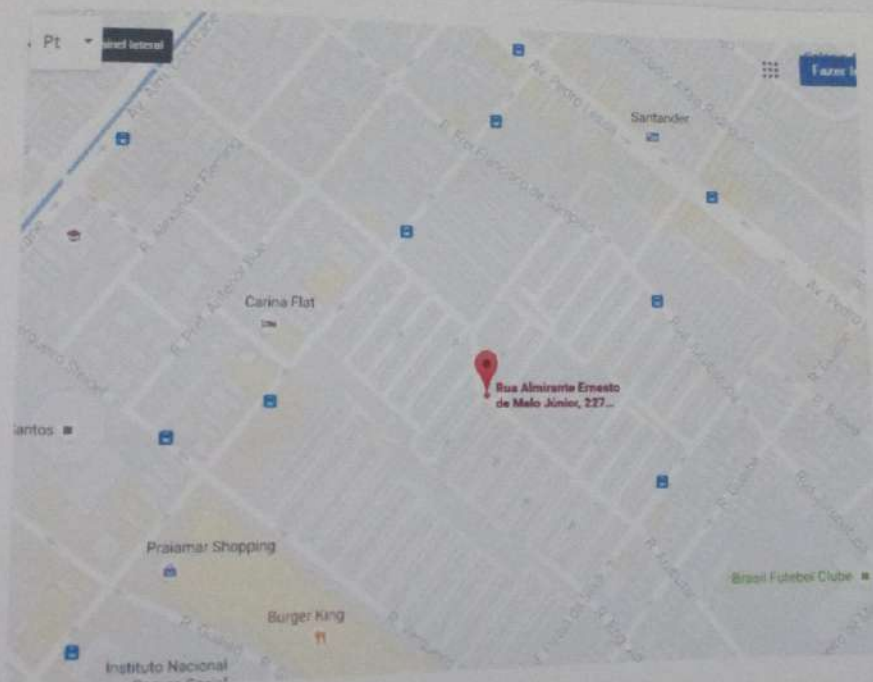
370
u

PAGINA: 3

II - VISTORIAS

Devidamente designado diligenciou o perito nomeado, Eng.º. Eduardo Alvarez Baso, acompanhado pela Filha da Proprietária Ré a Sra. Cecília, no dia 18 de outubro de 2016, que adentraram ao imóvel, situado na Rua Almirante Ernesto de Melo Júnior, nº 227, porta 7, unidade 313, Objeto de avaliação, no Bairro Aparecida, na cidade de Santos/SP, onde foram coletados os dados de campo necessários à elaboração do presente Laudo Técnico, e a pedidos da moradora, não foram registradas fotos no interior do apartamento em função da desordem momentânea.

III - LOCALIZAÇÃO



engbaso@hotmail.com



Eduardo Alvarez Baso
CREA/SP 5080201978
Eng.º Civil /Siderurgico

311
/ 4

PAGINA: 4



CONDOMÍNIO EQUADOR
RUA ALMIRANTE ERNESTO DE MELO JÚNIOR, Nº 227.

engbaso@hotmail.com



Eduardo Alvarez Baso

CREA/SP. 5060207976

Eng.º Civil /Siderúrgico

312
/4

PAGINA: 5

IV. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista dos blocos que compõem o condomínio de edifícios, equad



Eduardo Alvarez Baso

CREA/SP. 5060207976

Eng.ª Civil /Siderurgico

313
/u

PAGINA: 6



Foto 02 - Via de acesso ao bloco de apartamentos 07.

engbaso@hotmail.com



Eduardo Alvarez Baso
CREA/SP: 5080207978
Eng.º Civil /Siderurgico

314
/2

PAGINA: 7



Fotos 03 e 04 - Acesso a escadaria e fachada do apartamento 313.



Eduardo Alvarez Baso
CREA/SP. 5060207976
Eng.º Civil /Siderúrgico

315/23

PAGINA: 8



Fotos 05 e 06 - Áreas comuns de escadaria bloco 07.



Eduardo Alvarez Beto
CREA/SP: 1090207978
Eng.º Civil /05600100

316
/24

PÁGINA: 9

V. PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Rua Almirante Ernesto de Mello Junior, 227
- Índice Fiscal: 1961,00 R\$/m²

2) Dados do Terreno

| | |
|----------------------------|----------------|
| Topografia:..... | plana |
| Consistência do solo:..... | seca |
| Situação do terreno:..... | Meio de Quadra |
| Formato do terreno:..... | regular |

3) Dados da Construção

| | |
|------------------|----------------------|
| Área total:..... | 35,01 m ² |
| Idade:..... | 45 anos |
| Estrutura:..... | concreto armado |



312
4

4) Acabamentos Externos

Fachada frontal:Revestimento cerâmico
Fachadas laterais:.....Revestimento cerâmico
Fachada posterior:..... Pintura em reboco.

5) Acabamentos internos

Sala:

Piso:..... Cerâmico
Paredes:..... pintura látex, sobre massa corrida
Teto:.....pintura látex
Janela:.....Madeira/alumínio

Quarto:

Piso:..... Cerâmico
Paredes:..... pintura acrílica, sobre massa corrida
Teto:.....pintura látex
Janela:.....Madeira e alumínio

Banheiro:

Piso:.....Cerâmico
Paredes:.....azulejo.
Teto:.....pintura látex
Janela:.....alumínio
Porta:.....madeira



Eduardo Alvarez Baso
CREA/SP 5060207976
Eng.º Civil /Siderurgico

318
2

PAGINA: 11

Cocina:

Piso:.....Cerâmico
Paredes:.....azulejo até o teto
Teto:.....pintura látex
Janela:.....alumínio
Porta:.....madeira

Área de Serviço:

Piso:.....cerâmico
Paredes:.....azulejo.
Teto:.....pintura látex
Janela:.....alumínio

6) Infraestrutura urbana

O local onde se situa o imóvel em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas pluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, energia elétrica domiciliar, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo e cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão a cabo.

7) Serviços Públicos e Comunitários

A região onde se situa o imóvel em questão é dotada dos seguintes serviços públicos e comunitários: segurança, educação, saúde, cultura, lazer.

engbaso@hotmail.com



Eduardo Alvarez Baso
CREA/SP. 5040207916
Eng.º Civil / 19060020

319
/

PAGINA: 12

s) Atividades Existentes no Entorno

A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividade:
Clubes, Comércio e Serviços.

VI. METODOLOGIA

1- Generalidades

1.1- Metodologias Aplicáveis

Para a apuração do valor de um imóvel urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado: **Método Comparativo** e **Método Evolutivo**

2 - Método adotado: Comparativo Direto

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

engbaso@hotmail.com



320
/

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destaca o tratamento por fatores e a inferência estatística.

3 - Fórmula Geral

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = Ac \times Vuc \times d$$

onde:

- VI = Valor do Imóvel;
- Ac = Área construída do imóvel;
- Vuc = Valor Unitário Homogeneizado de Construção;
- d = Depreciação

4- Área Total Construída

Conforme dados obtidos junto à Matrícula nº. 2.992 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, tem-se:

$$Ac = 35,01m^2$$

5 - Padrão Construtivo



Eduardo Alvarez Bass
CREA/SP: 5080207876
Eng.º Civil / Sideringos

321
/ 2

PAGINA: 14

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo será baseada no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo "Edificações - Valores de Venda".

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Classe: | Residencial |
| Grupo/Tipo:..... | III - Apartamento |
| Padrão Construtivo:..... | Médio S/ elevador |

7 - Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica da região, visando a obtenção de ofertas e transações de apartamentos de 01 dormitório, comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - do IBAPE/SP, consistindo basicamente nas seguintes etapas:

- Os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região geoeconômica, e adjacente.
- Os A transposição de valores de um local para outro foi realizada por meio dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal da referida região.



Eduardo Álvaro Basso
CREA/SP. 506020197E
Eng.º Civil /Saneamento

322
/M

PÁGINA: 15

- A homogeneização quanto ao padrão construtivo foi baseada no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo "Edificações - Valores de Venda".
- A homogeneização pelo estado de conservação do imóvel, que considera os aspectos físicos e funcionais.
- Para a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculou-se o coeficiente de variação, resultado da razão do desvio padrão pela média da amostra.
- Após a análise da combinação dos diversos fatores, elegeu-se o modelo estatístico que melhor representou a pesquisa imobiliária realizada.
- Foram descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentaram valor unitário aquém da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*out-liers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando.
- Como tratamento estatístico, efetuou-se médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros
- O cálculo do intervalo de confiança da avaliação foi obtido através da *distribuição t-student*, bi-caudal para 80%, com o qual se apurou o Grau de Precisão III da Avaliação, conforme determina a NBR 14.653-2
- A pesquisa imobiliária, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima se encontram no Anexo nº 01 deste laudo.



Eduardo Alvarez Bass
CREA/SP. 5082207514
Eng.º Civil /Siderurgia

323
/

PAGINA: 16

Desta forma, tem-se:

$$\text{Vuc} = \text{R\$ } 4.707,50 \text{ por m}^2$$

8 - Valor do Imóvel

Conforme abordado no item 3, o valor do imóvel (VI) será obtido pelo produto do metro quadrado homogeneizado, obtido em pesquisa mercadológica, pela metragem quadrada total do apartamento avaliado:

Logo:

$$\text{VI} = (4.707,50 \times 35,01) = \text{R\$ } 164.809,58$$

Para a data da Elaboração do Laudo, em Outubro 2016



Eduardo Alvares Baso
CREA/SP: 5060207974
Eng.º Civil /Siderológico

324
R

PAGINA: 17

VII. CONCLUSÃO

a) Nível de Rigor da Avaliação:

Considerando as diretrizes constantes dos capítulos 13 e 13.4 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos de 2005, o presente Laudo é considerado fundamentado e a avaliação atingiu o Grau III de precisão.

b) Valor do Imóvel:

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelo seguinte Valor do Imóvel em números redondos:

VI=R\$ R\$ 165.000,00
(Cento e sessenta e cinco mil reais)

Para a data da Elaboração do Laudo, Outubro de 2015



Eduardo Alvarez Baso

CREA/SP. 5060207976

Eng.º Civil /Siderúrgico

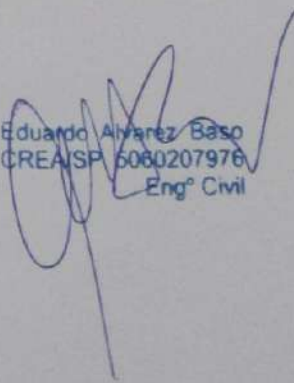
325
M

PAGINA: 18

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos apresenta o respectivo LAUDO DE AVALIAÇÃO que foi impresso no anverso de 52 (cinquenta e duas) laudas, deste papel timbrado e a última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 20 de outubro de 2016.


Eduardo Alvarez Baso
CREA/SP. 5060207976
Eng.º Civil

engbaso@hotmail.com