

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

Processo Digital Nº: 0008724-29.2018.8.26.0562

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Prestação de Serviços

Requerente: ASSOCIAÇÃO PIAGETIANA DE ENSINO

Requerido: MIGUEL PASQUARELLI NETO

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. 62-64, 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 N.º 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS	
MATRÍCULA 80.493	FOLHA 1	Santos, 11 de setembro de 20 09	
<p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - APARTAMENTO N.º 94, LOCALIZADO NO 9.º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO MIRÓ", SITUADO À RUA ALFREDO PORCHAT, N.º 102 - com área útil de 103,830 m2, área de garagem de 23,040 m2 (2 vagas), área comum de 55,145 m2, área total de 182,015 m2 e fração ideal do terreno e das partes comuns de 1,3952%, composto por uma suíte com terraço, mais dois dormitórios, mais um banheiro, sala, sala de jantar, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, despensa e WC de empregada, confrontando pela frente, sempre da perspectiva de quem da rua olha o imóvel, com o duto de sucção, o hall de serviço e área de recto, pela direita, com o duto de sucção, escadarias, hall social, elevador social e com o apartamento final 3 do mesmo andar, pela esquerda com o recuo que confronta com o imóvel da R. Alfredo Porchat, 130 e parte do imóvel da R. Azevedo Sodré, 78, e pelos fundos com o recuo que confronta com os imóveis da Rua Carolino Rodrigues, números 25 e 29. A área de garagem integrante deste imóvel corresponde a vaga número 36-DUPLA, situada no térreo. A instituição de condomínio foi registrada sob n.º 4, na Matrícula n.º 74.385, nesta data, e a convenção condominial sob o n.º 5.559, livro 3 - Registro Auxiliar.</p> <p>PROPRIETÁRIA: PAINCEIRA CONSTRUTORA LTDA. EPP, com sede nesta cidade, na Rua Minas Gerais, n.º 44, inscrita no CNPJ sob n.º 05.261.868/0001-69.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 74.385, deste Oficial de Registro de Imóveis, aberta em 26 de maio de 2.004.</p>			

Matrícula do Imóvel registrado no 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (SP) sob o n.º 80.493, e Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o n.º: 66.017.013.028.

Rua Primeiro de Maio, n.º 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*”, executou a visita de vistoria do imóvel dia 20/04/2020 às 10:00 horas.

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, onde a Sra. Deise Cruz Cavalcante – portadora do documento CPF: 788.693.387-04, Inquilina do imóvel, mediante a condição de uso de máscara, luvas e estar descalço, permitiu que este perito entrasse no imóvel e executasse a visita de vistoria, possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais no interior do imóvel avaliando.

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Santos (SP): **APARTAMENTO Nº 94 – Rua Alfredo Porchat, nº 102 – Edifício MIRÓ - Bairro: Boqueirão - Santos (SP) - CEP 11055-080** (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pelas ruas: Voluntário Santista, Carolino Rodrigues e Azevedo Sodré.

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;

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

- g) Coleta de lixo;
- h) Transportes públicos;
- i) Entrega postal.

O local apresenta características residencial e neste trecho do logradouro, o tráfego tem como característica bem tranquilo.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.**5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – UNIDADE RESIDENCIAL Nº 94.**

- Tipo: **Apartamento Alto Padrão**;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Rua Alfredo Porchat, 102 – Edifício MIRÓ / Bairro: Boqueirão - Santos (SP) - CEP 11055-080;
- Endereço da entrada/saída (pessoas): Rua Alfredo Porchat, 102;
- Endereço da entrada/saída (carros de passeio): Rua Alfredo Porchat, 102;
- Área Útil: 103,830 m²;
- Área de Garagem: 23,040 m² - (2 vagas demarcadas);
- Área Comum: 55,145 m²;
- Área Total: 182,015 m²;
- Fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a: 1,3952 %;
- Distribuição Interna do imóvel avaliando:
- 3 Dormitórios sendo;

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

- 2 dormitórios comuns e uma suíte com varanda
- 1 Sala comportando 2 ambientes com Sacada e Lavabo;
- 1 Cozinha;
- Área de serviço com Wc de empregada;

- Garagem: Direito de uso exclusivo de 2 vagas de garagem, privativas e demarcadas (indicadas com o número da unidade 94 e localizadas no pavimento Térreo), discriminadas na matrícula do imóvel;
- Classificação do Estado de Conservação conforme Critério Heideck: “Bom”;

5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO

- a) **Piso da Sala :** Tabua Corrida de Madeira ipê , padrão comercial, revestindo os dois ambientes da sala e o lavabo. Bom estado de uso e conservação.
- b) **Piso da Cozinha / Área de Serviço / Sacada:** Piso Cerâmico, padrão comercial revestindo banheiros, cozinha, área de serviço, a sacada da sala e o banheiro de empregada
- c) **Piso dos Dormitórios:** Piso laminado de madeira (carpete de madeira), padrão comercial, em bom estado de uso conservação
- d) **Paredes (sala, dormitórios e lavabo):** Revestidas massa corrida e tinta látex. Em alguns pontos da sala quarto e no lavabo, com aplicação de papel de parede. Bom estado de uso e conservação.
- e) **Paredes (banheiros, cozinha, área de serviço e sacadas):** Azulejo cerâmico, padrão comercial, até o teto. Bom estado de uso e conservação.

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

- f) Teto (todos os cômodos):** Laje com acabamento em massa corrida e tinta látex em todos os cômodos, exceto, no Hall de acesso aos dormitórios e sala onde o teto é em forro de gesso. Bom estado de uso e conservação.
- g) Janelas e Esquadrias:** Alumínio anodizado branco, em todo o imóvel. Fechamento de todas as sacadas com envidraçamento com vidro temperado e perfil em alumínio branco. Bom estado de uso e conservação.
- h) Portas e Batentes:** Em madeira laqueadas de branco, em todos os cômodos do imóvel. Bom estado de uso e conservação.
- i) Instalações Elétricas:** Embutidas.
- j) Instalações Hidráulicas:** Embutidas.
- k) Equipamentos:** A grande maioria dos equipamentos os acessórios, como: pia, ralos, torneiras, louça sanitária, interruptores de luz, pia de banheiros e pia da cozinha; em bom estado de uso, conservação e funcionamento.

5.3 - CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO MIRÓ

Condomínio com Torre única:

- Subsolo (1º Pavimento): Garagem;
- Térreo (2º Pavimento): Entrada principal, garagem, piscina;
- G1 (3º Pavimento): Garagem e salão de festas
- G2 (4º Pavimento): Garagem, salão de Jogos e academia

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

- 1º Andar (5º Pavimento) ao 17º Andar (22º Pavimento): andares com 4 apartamentos por andar;
- 18º Andar (23º e 24º Pavimentos): 4 coberturas duplex;

Outras características:

- Elevadores: 3 elevadores (2 sociais e 1 serviço), sendo um social para acesso às unidades frontais e outro social para acesso às unidades de fundo e o elevador de serviço, comum à todas 4 unidades de cada pavimento.
- Itens de segurança: Guarita, interfone, circuito de monitoramento, alarme de incêndio, portão eletrônico, zelador, porteiro e identificação de visitantes;
- Itens de lazer: Salão de jogos, salão de festas, academia, piscina adulto e piscina infantil. O playground se encontra desativado em obras, segundo o funcionário da portaria

O estado de conservação aparente do condomínio é: bom.

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 (Boqueirão) caso seja necessário, serão utilizados elementos comparativos de outros bairros, (Gonzaga) 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 semelhante ao imóvel avaliando. Caso seja necessário, posteriormente, serão feitas homogeneizações por fatores, para equiparação dos elementos de comparação em relação ao imóvel avaliando.
- c) Para este trabalho utilizaremos elementos de comparação com as seguintes configurações: 3 dormitórios / 1 suíte / 2 vagas de garagem (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.

Finalmente, multiplicaremos o valor da área útil (**103,830 m²**), pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor médio de mercado para o imóvel em questão.

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

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.

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizados entre os dias 18 e 20 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 do imóvel avaliando, constatou-se que o imóvel avaliando, mediante as condições apresentadas, teve classificação “bom”, com isso 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

[\(https://www1.folha.uol.com.br/fsp/fac-simile/2019/12/23/\)](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.

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

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.

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 alcinha 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 mobiliária 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

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

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 Coronavírus, os prognósticos e perspectivas do mercado imobiliário que foram divulgados no início deste ano devem ser prejudicados. Até o 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\$ 808.187,20 (OITOCENTOS E E OITO MIL, CENTO E OITENTA E SETE REAIS E VINTE CENTAVOS)**, neste dia 23 de abril de 2020.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Acompanham 6 (seis) anexos, com 23 (vinte e três) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 36 (trinta e seis) 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 DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO 94.****ANEXO IV – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO.****ANEXO V – FOTOS DAS 2 (DUAS) VAGAS DE GARAGEM (PRIVATIVAS E DEMARCADAS) NO TÉRREO.****ANEXO VI – MÉTODO DE HEIDECK.**

Santos, 23 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 0008724-29.2018.8.26.0562**



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

A. Relação dos Elementos de Comparação / Amostras:

1.

	Fonte:	MBullo Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/yar8r5xg
	Código:	AP0410	Cond.:	IPTU:	
			R\$836,00	458	
	End.:	Rua Alfredo Porchat, 102			
	Edifício/Condomínio:	Miró			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão			
	Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	
3		1	3	2	

2.



	Fonte:	Prime Santos			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/y9htuf6j
	Código:	AP4616	Cond.:	IPTU:	
			R\$700,00	450	
	End.:	Rua Alfredo Porchat, 102			
	Edifício/Condomínio:	Miró			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão			
	Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	
3		1	3	2	

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO



Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349



3.

	Fonte:	Grande Estilo Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/y7pqthlx
	Código:	AP9747	Cond.:	IPTU:	
			R\$800,00	400	
	End.:	Rua Alfredo Porchat, 102			
	Edifício/Condomínio:	Miró			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão			
	Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	
3		1	3	2	

4.

	Fonte:	Dutra Consultoria Imobiliária			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/yqhqqgaz
	Código:	92DCE0	Cond.:	IPTU:	
			R\$970,00	300	
	End.:	Rua Oswaldo Cruz, N /I			
	Edifício/Condomínio:	Não Informado			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão			
	Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	
3		1	3	2	

5.

	Fonte:	Roda Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/y9gspuxh
	Código:	AP9747	Cond.:	IPTU:	
			R\$800,00	400	
	End.:	Rua Alfredo Porchat , 102			
	Edifício/Condomínio:	Miró			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão			
	Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	
3		1	3	2	

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:	Newcore Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/y7txzap4
	Código:	60701	Cond.:	IPTU:	
			R\$780,00	320	
	End.:	Av. Epitácio Pessoa, N/I			
	Edifício/Condomínio:	Não Informado			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	1	3	2	

7.

	Fonte:	Grande Estilo Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/y7wq7trt
	Código:	AP7387	Cond.:	IPTU:	
			R\$820,00	291	
	End.:	Av. Epitácio Pessoa, N/I			
	Edifício/Condomínio:	Não Informado			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	1	3	2	

8.

	Fonte:	Grande Estilo Imóveis			Link:
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/yd2h88qj
	Código:	AP7388	Cond.:	IPTU:	
			R\$823,00	305	
	End.:	Av. Epitácio Pessoa, N/I			
	Edifício/Condomínio:	Não Informado			
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão			
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
	3	1	3	2	

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:	Ideal Imobiliária			Link:	
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/y9txakh8	
	Código:	AP0917	Cond.:	IPTU:		
			R\$800,00	390		
	End.:	Rua Bahia, N/I				
	Edifício/Condomínio:	Não informado				
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão				
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem		
	3	1	2	2		

10.

	Fonte:	Alves & Reznik			Link:	
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/y9ovjdvu	
	Código:	AP-34Célia	Cond.:	IPTU:		
			R\$950,00	450		
	End.:	Rua Bahia, N/I				
	Edifício/Condomínio:	não informado				
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão				
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem		
	3	1	3	2		

11.

	Fonte:	Centro Imobiliário			Link:	
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/y8w6xxmp	
	Código:	17903	Cond.:	IPTU:		
			N/I	N/I		
	End.:	Rua Bahia, N/I				
	Edifício/Condomínio:	Não Informado				
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão				
Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem		
	3	1	2	2		

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

12.

	Fonte:	Cleide Tostes corretora			Link:	
	Status:	Imóvel Usado ofertado À VENDA			https://tinyurl.com/y8b28kft	
	Código:	B2PRTS	Cond.:	IPTU:		
			R\$800,00	430		
	End.:	Rua Bahia, N/I				
	Edifício/Condomínio:	Não Informado				
	Tipo de Imóvel:	Apartamento Alto Padrão				
	Divisão:	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas Garagem	
3		1	3	2		

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO
 Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F
 CNAI – 026.349

C. 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:

C	<p>REGULAR</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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; ➤ Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. ➤ 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. 	B ----- Bom	2,52%
----------	---	--------------------	--------------

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”**
- **Coefficiente de Depreciação (%E): 2,52%**

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

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

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

Parâmetros Utilizados:

Nº AMOSTRAS :	12
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\$)	(m²)	(R\$ / m²)				
1	R\$ 998.000,00	120,00	8316,67	0,95	0,974800	7701,73	6727,59
2	R\$ 995.000,00	120,00	8291,67	0,95	0,974800	7678,58	11061,44
3	R\$ 980.000,00	105,00	9333,33	0,95	0,974800	8643,23	738692,93
4	R\$ 1.020.000,00	120,00	8500,00	0,95	0,974800	7871,51	7701,08
5	R\$ 950.000,00	104,00	9134,62	0,95	0,974800	8459,20	456229,63
6	R\$ 900.000,00	101,00	8910,89	0,95	0,974800	8252,02	219272,68
7	R\$ 850.000,00	120,00	7083,33	0,95	0,974800	6559,59	1498573,90
8	R\$ 850.000,00	104,00	8173,08	0,95	0,974800	7568,76	46222,67
9	R\$ 870.000,00	109,00	7981,65	0,95	0,974800	7391,49	153872,71
10	R\$ 970.000,00	109,00	8899,08	0,95	0,974800	8241,08	209150,92
11	R\$ 820.000,00	109,00	7522,94	0,95	0,974800	6966,69	667594,05
12	R\$ 950.000,00	109,00	8715,60	0,95	0,974800	8071,17	82605,05
MÉDIA (\bar{X})						7783,75	341475,39
Desvio Padrão (S)							584,36
Coefficiente de Variância							0,08
CV%							7,51%
Nº amostras coletadas							12
Grau de Liberdade (Nº dados - 1)							11
Intervalo de confiança (80%)							0,80
Nível de confiança - Erro (20%)							0,20
Distribuição "t" de Student							1,36
				t*S / Raiz (n-1)	240,22	Valores (R\$)	
$LS = \bar{X} + [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				Limite Superior	8023,98		858.072,10
* Área Imóvel Avaliando (m²): 103,8300				Média	7783,75		808.187,20
$LI = \bar{X} - [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				Limite Inferior	7543,53		758.302,29

Portanto, o valor médio de mercado do imóvel avaliando, para esta data, é:

R\$ 808.187,20 (OITOCENTOS E OITO MIL, CENTO E OITENTA E SETE REAIS E VINTE CENTAVOS)

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

D. 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	2
2	Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
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
Total de Pontos Somados					10

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	Ítems 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Ítems 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	OK

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	III
------------------------------	------------

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por 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

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

$\text{AMPLITUDE (\%)} = 12,34 \%$

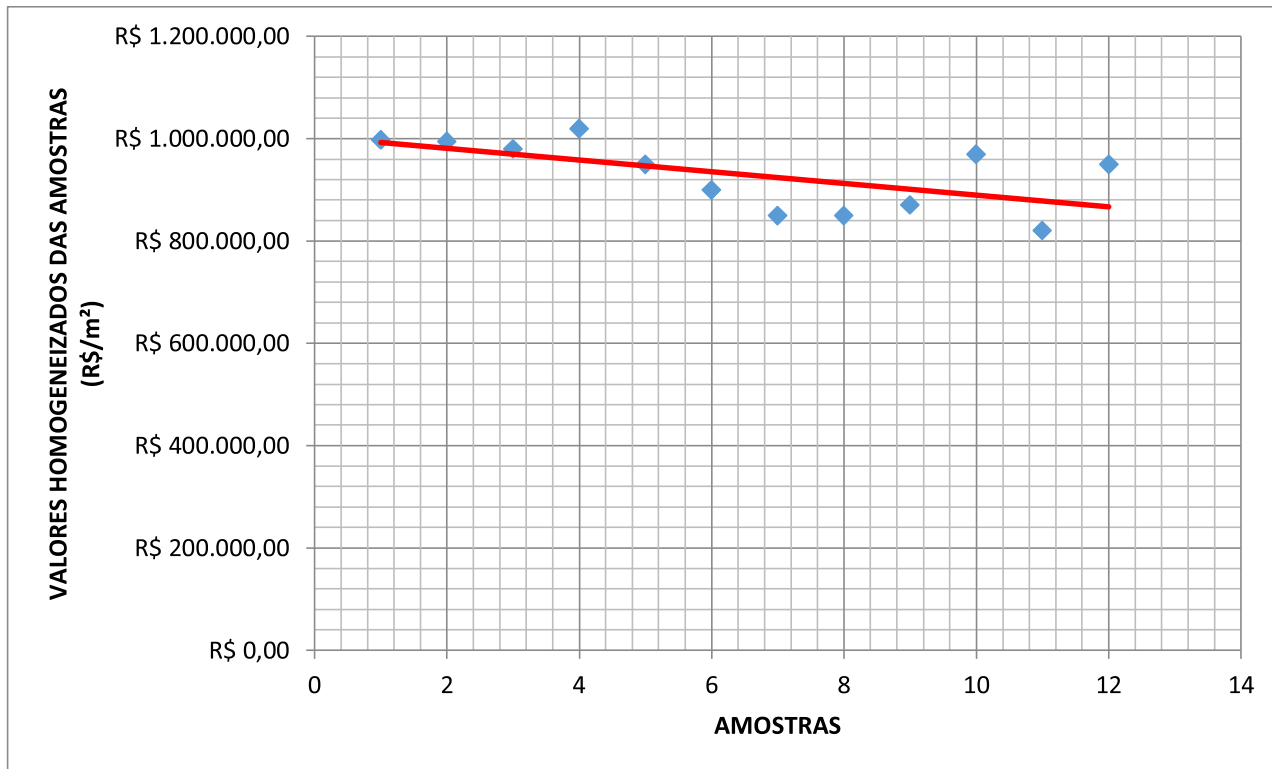
GRAU DE PRECISÃO	III
-------------------------	------------

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

E. Gráfico de Dispersão das Amostras Homogeinizadas



ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI - 026.349

ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

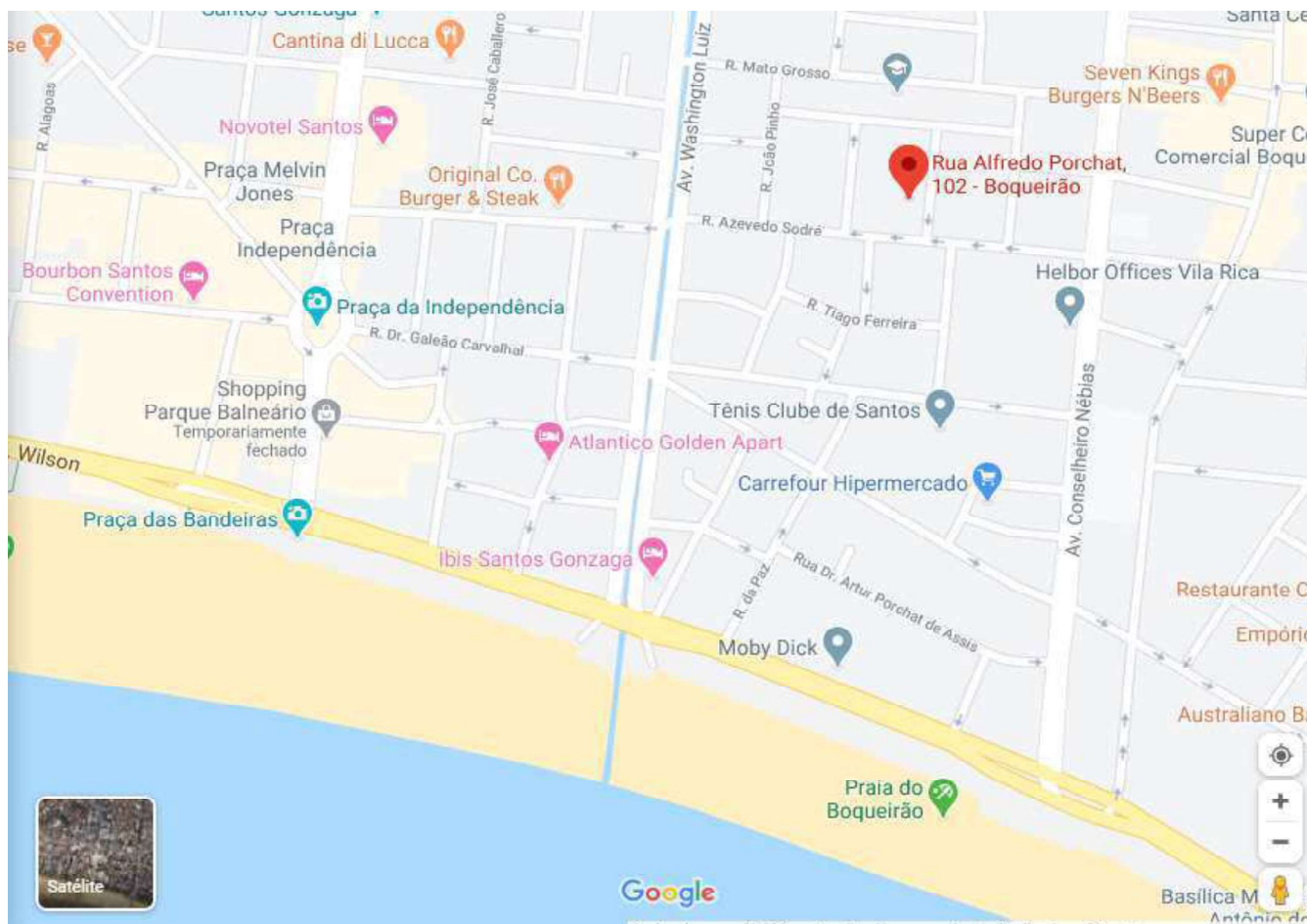


FOTO 1 (Anexo II) – Mapa gerado à partir da ferramenta digital fornecido pelo Google Maps para localização referencial do Imóvel Avaliando.

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 DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO - APARTAMENTO 94.



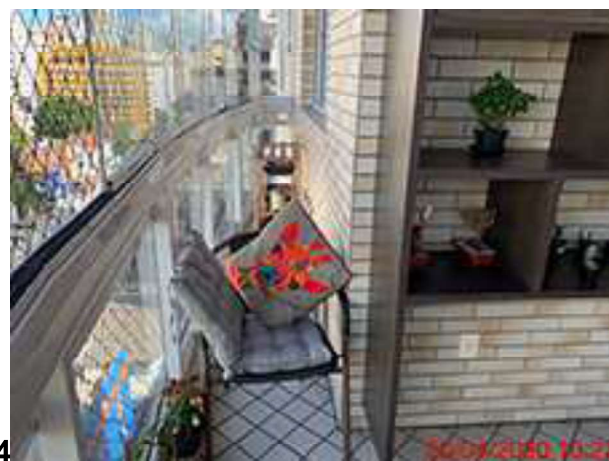
1



2



3



4



5

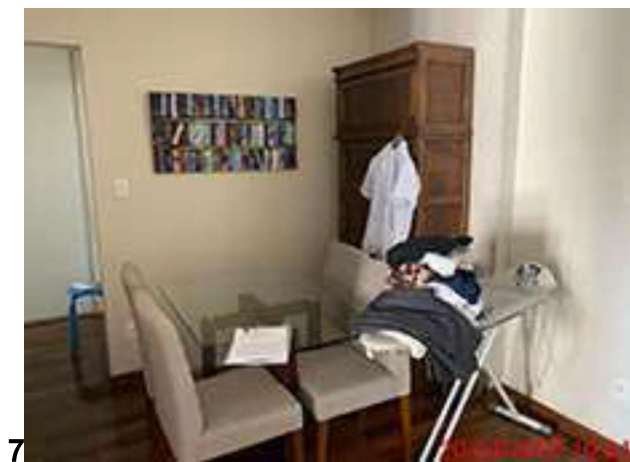


6

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI - 026.349



7



8



9



10



11



12

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

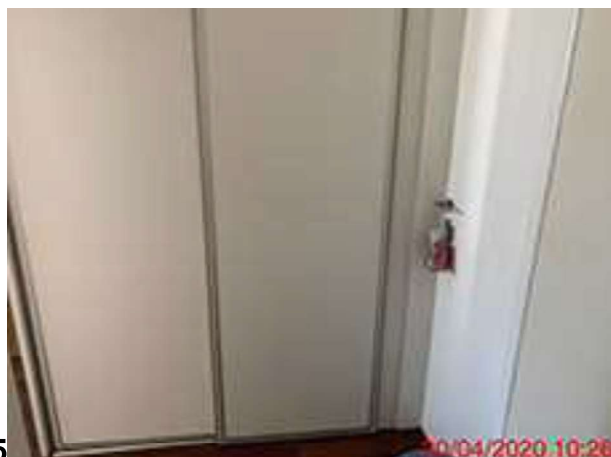
CNAI - 026.349



13



14



15



16

FOTOS 1 à 16 (ANEXO III) – Retratam as dependências e estrutura do imóvel avaliando.

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO
 Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F
 CNAI - 026.349

ANEXO IV – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO.



ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI - 026.349



7

20/04/2020 10:32



8

20/04/2020 10:32



9

20/04/2020 10:35



10

20/04/2020 10:35



11

20/04/2020 10:35



12

20/04/2020 10:35

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI - 026.349



13



14



15



16



17



18

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI - 026.349



19



20



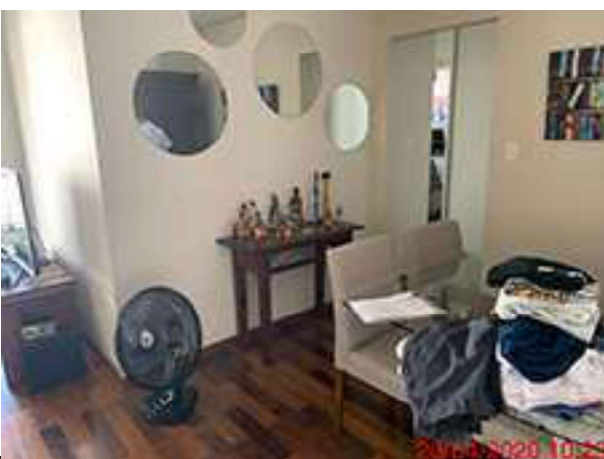
21



22



23



24

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

25



26



FOTOS 1 à 26 (ANEXO IV) – Retratam as dependências e estrutura do condomínio.

ANEXO V – FOTOS DAS DUAS VAGAS PRIVATIVAS E DEMARCADAS NO TERREO.

1



2



FOTOS 1 E 2 (ANEXO V) – Retratam as vagas do imóvel, em formato gaveta, sendo uma atrás da outra, ou seja,

é necessário a manobra de um dos carros para a liberação da passagem do segundo carro

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 VI – MÉTODO DE HEIDECK .

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coeficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Com até seis meses de uso e sem danos. ➤ Não sofreu nem necessita de reparos. ➤ Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. 	O ----- Ótimo	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR <ul style="list-style-type: none"> ➤ Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. ➤ Não recebeu e nem necessita de reparos. ➤ 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. 	MB ----- Muito bom	0,32%
C	REGULAR <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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; ➤ Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. ➤ 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. 	B ----- Bom	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. ➤ Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra 	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

	<p><i>especializada com uso de instrumentos especiais.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 		
E	<p>REPAROS SIMPLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. ➤ 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. ➤ 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. 	R ----- Regular	18,10%
F	<p>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. ➤ Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. ➤ 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. 	D ----- Deficiente	33,20%

ALEXANDRE ULISSES MARCELLO

Corretor de Imóveis - CRECI 191.774 F

CNAI – 026.349

	Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.		
G	<p>REPAROS IMPORTANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. ➤ Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. ➤ 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 estrutura. 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. 	M ----- Mau	52,60%
H	<p>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. ➤ Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. ➤ 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. 	MM ----- Muito mau	75,20%
I	<p>SEM VALOR</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Valor de demolição residual; ➤ Máquina/equipamento em estado de demolição; ➤ Sem condição de operação ou uso. 	DM ----- Demolição	100,00%