



[www.basolaudosdeengenharia.com](http://www.basolaudosdeengenharia.com)

---

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

**PROCESSO: 1018317-94.2020.8.26.0562**

**CARTÓRIO: 6º Ofício**

**AÇÃO: Carta Precatória Cível – Expropriação de Bens.**

**REQTE: GEISA DA SILVA GONÇALVES**

**REQDO: HENRIQUE DE JESUS FIUKA**

**EDUARDO ALVAREZ BASO**

Engenheiro civil, perito judicial nomeado por V. Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 6º Ofício, tendo realizado a diligência e as pesquisas que se fizeram necessárias, ao cumprimento do honroso encargo, apresenta a V.Exa., as conclusões consubstanciadas no presente;

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

---



## CONSIDERAÇÃO INICIAL:

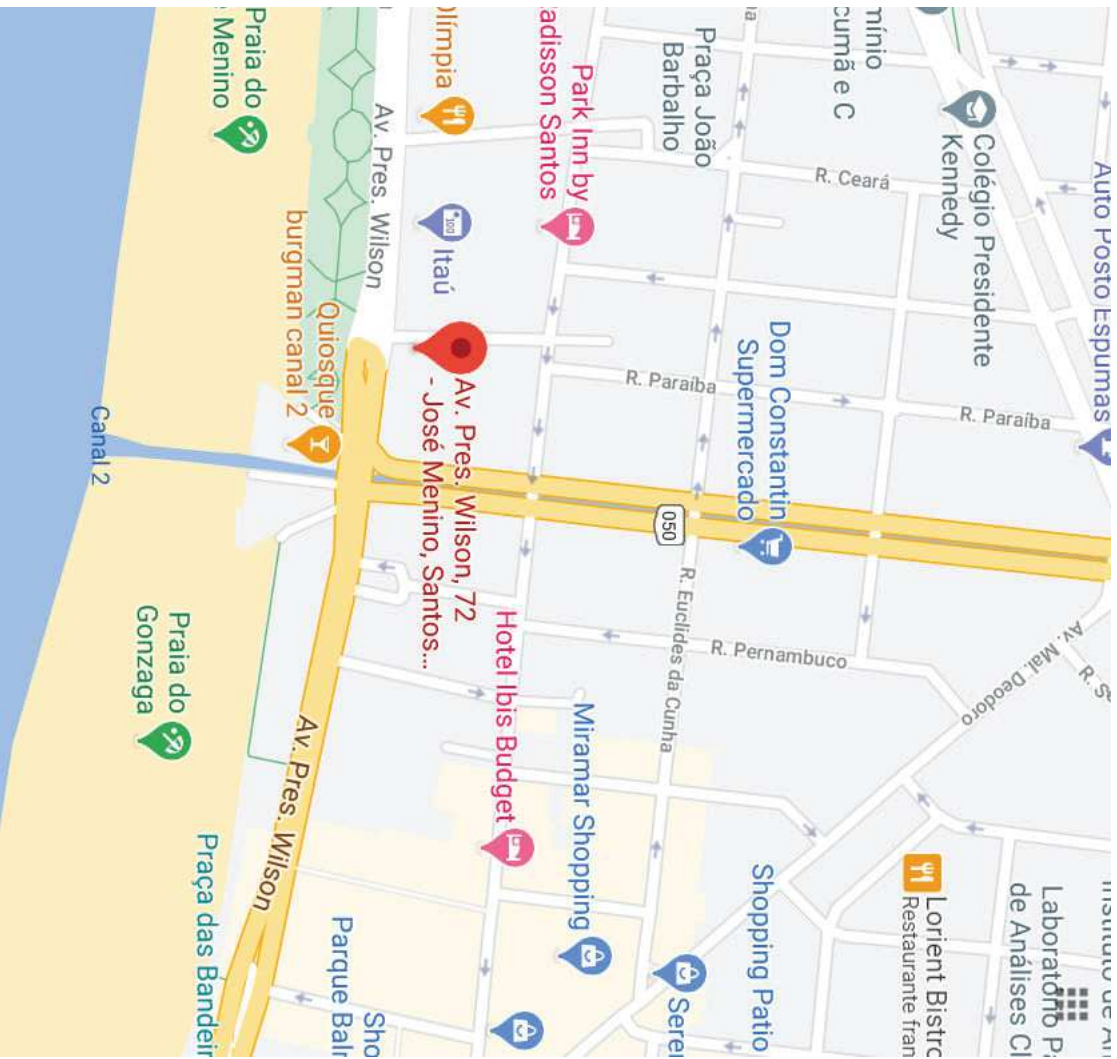
**O presente Laudo de Avaliação trata do valor de mercado do imóvel descrito a seguir:**

Apartamento de nº. 151, localizado no 16º (decimo sexto) pavimento do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRICKMANN**, situado a Avenida Presidente Wilson, 72 no Bairro do José Menino, em Santos/SP.

Matriculado no 3º Cartório de Registro de Imóveis, sob o **número 14.903**, contempla os cômodos que resultaram da anexação dos apartamentos 151 e 152: Dois (2,0) Dormitórios sendo um duplo, Living conjugado com Sala de jantar, Cozinha, Dois (2,0) Banheiros, Escritório, Depósito, Vestiário, Hall de distribuição, WC de Empregada, Área de Serviço e Área de recuos nas laterais esquerda e direita, totalizando **180 m2** e uma vaga de garagem coletiva.



## LOCALIZAÇÃO:



**AVENIDA PRESIDENTE WILSON, 72**  
**JOSÉ MENINO**  
**SANTOS/SP.**

Fls. - 6 -



## VISTORIA DO IMÓVEL:

No dia 17 de novembro 2020, as 10:30hs o Perito devidamente nomeado por V.Exa., dirigiu-se ao local em questão, onde através de detalhada vistoria, pôde observar tudo o que pudesse interessar à presente lide.

## REPORTAGEM FOTOGRÁFICA:

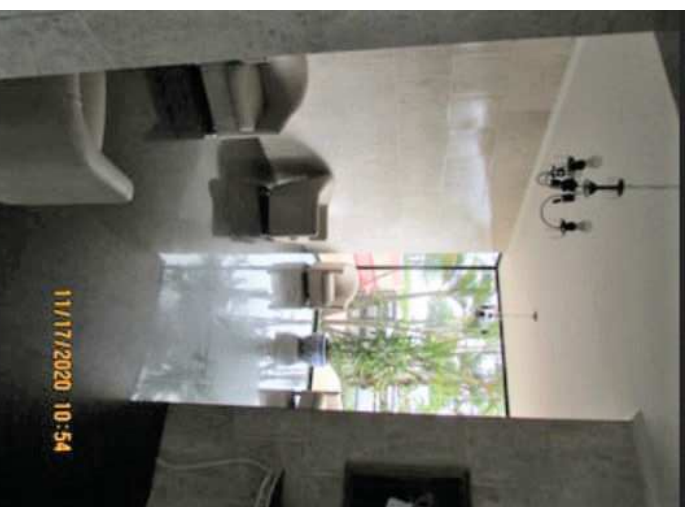
Na citada vistoria obteve-se as fotos que permitiram a coleta de dados de imóveis assemelhados ao avaliado:



**Fotos 01 e 02 – Fachadas, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRICKMANN.**



[www.basolaudosdeengenharia.com](http://www.basolaudosdeengenharia.com)



**Fotos 03/04 - Entrada social e garagens no piso térreo**

Fls. - 8 -



[www.basolaudosdeengenharia.com](http://www.basolaudosdeengenharia.com)



**Fotos 05/07 - Vistas da Sala de estar/Jantar, frente ao mar.**

Fls. - 9 -



[www.basolaudosdeengenharia.com](http://www.basolaudosdeengenharia.com)



**Fotos 08 e 09 – Dormitórios.**

Fls. - 10 -

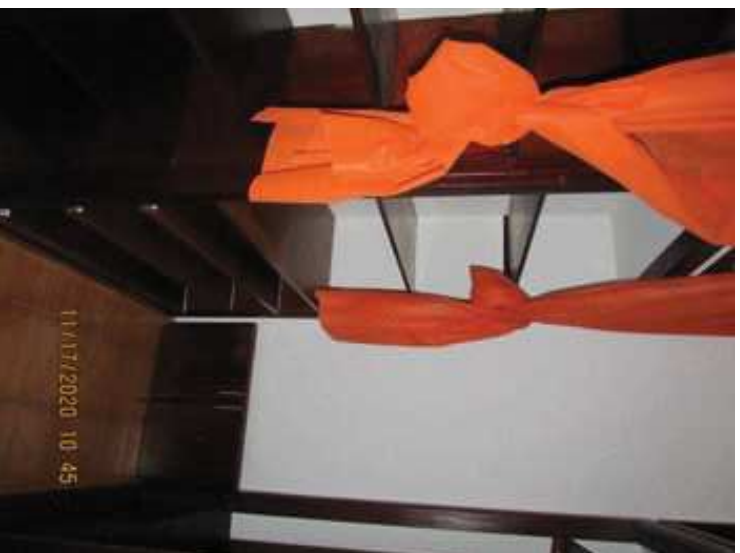


**Fotos 10 e 11 – Escritório com entrada exclusiva.**





[www.basolaudosdeengenharia.com](http://www.basolaudosdeengenharia.com)



**Fotos 12 e 13 – Hall de circulação e Depósito.**

**Fls. - 12 -**



[www.basolaudosdeengenharia.com](http://www.basolaudosdeengenharia.com)



Fotos 14/17 - Copa cozinha e sanitários.



[www.basolaudosdeengenharia.com](http://www.basolaudosdeengenharia.com)



**Foto 18** – Área de serviço e Dependência de empregada.

Fls. - 14 -



## PARECER TÉCNICO:

### 1) Imóvel / Localização

- Avenida Presidente Wilson, 72
- CEP. 11065-201 – José Menino – Santos/SP.
- Lanc. Imobiliário (PMS). **65.029.021.056**

### 2) Dados do Terreno

Topografia:..... plana;  
Consistência do solo:..... seca;  
Situação do terreno:..... esquina;  
Formato do terreno:..... regular.

### 3) Dados da Construção

Área útil:..... 180,00 m<sup>2</sup>;  
Idade Aparente..... 26 anos;  
Estrutura:..... concreto armado;  
Elevadores:..... 02 elevadores;  
Garagem:..... Uma (01) vaga coletiva.



#### 4) **Acabamentos Externos**

Fachada frontal:..... Revestimento cerâmico  
Fachadas laterais:... Revestimento cerâmico  
Fachada posterior: ...Revestimento cerâmico

#### 5) **Acabamentos internos**

##### **Sala:**

Piso:..... cerâmico;  
Paredes: pintura acrílica, sobre massa corrida;  
Teto:..... pintura látex;  
Janela:..... Misto de madeira, alumínio.

##### **Quartos:**

Piso:..... cerâmico  
Paredes. pintura acrílica, sobre massa corrida  
Teto:..... pintura látex  
Janela:..... Madeira

##### **Banheiros:**

Piso:.....cerâmico;  
Paredes:.....azulejo decorado até o teto;  
Teto:.....pintura látex;  
Janela:.....Basculante de aço carbono;  
Porta:.....madeira.

**Cozinha:**

Piso:.....cerâmico  
Paredes:.....azulejo até o teto  
Teto:.....pintura látex  
Janela:.....Alumínio;  
Porta:.....madeira

**Área de Serviço/Dependência de empregada:**

Piso:.....cerâmico  
Paredes:.....azulejo até o teto  
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.

**8) Atividades Existentes no Entorno**

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



## METODOLOGIA:

### 9- Generalidades

#### 9.1- 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**

#### 10 - Método adotado: Comparativo Direto

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

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.

#### 11- Fórmula Geral

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = Ac \times Vuc$$

onde:

**VI** = Valor do Imóvel

**Ac** = Área útil construída do imóvel

**Vuc** = Valor Unitário Homogeneizado de Construção



## 12- Área útil Construída

Conforme dados obtidos junto à Matrícula **nº.14.903** do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, tem-se:

$Ac = 180,00 \text{ m}^2$
---------------------------

## 13 - Padrão Construtivo

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 com elevador
--

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” estão apresentados a seguir:





CLASSE	GRUPO / TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO I  BARRACO	1.1 Padrão Rústico (BPR)	0,05	<b>0,07</b>	0,10
		1.2 Padrão simples (BPS)	0,11	<b>0,13</b>	0,15
	GRUPO II  CASA	II.1 Padrão Rústico (RPR)	0,30	<b>0,35</b>	0,40
		II.2 Padrão Proletário (RPP)	0,41	<b>0,48</b>	0,55
		II.3 Padrão Econômico (RPE)	0,56	<b>0,66</b>	0,75
		II.4 Padrão Simples (RPS)	0,76	<b>0,88</b>	1,00
		II.5 Padrão Médio (RPM)	1,01	<b>1,16</b>	1,30
		II.6 Padrão Superior (RPSu)	1,31	<b>1,48</b>	1,65
		II.7 Padrão Fino (RPF)	1,66	<b>2,00</b>	2,40
		II.8 Padrão Luxo (RPL)	Acima de	<b>2,41</b>	
	GRUPO III  APARTAMENTO	III.1 Padrão Econômico (APE)	0,50	<b>0,65</b>	0,85
		sem elevador	0,86	<b>1,05</b>	1,25
		III.2 Padrão simples (APS)	1,05	<b>1,20</b>	1,40
		com elevador	1,26	<b>1,45</b>	1,65
		sem elevador			
		III.3 Padrão médio (APM)	1,41	<b>1,60</b>	1,80
	com elevador	1,66	<b>1,85</b>	2,05	
	sem elevador				
	III.4 Padrão superior (APSu)	1,81	<b>2,00</b>	2,20	



		com elevador	2,21	<b>2,55</b>	2,90
		III.5 Padrão Fino (APF)		<b>2,91</b>	
		III.6 Padrão Luxo (APL)	Acim a de		
COMERCIAL SERVICOS / INDUSTRIAL	GRUPO IV ESCRITÓRIO	IV.1 Padrão Econômico (APE)	0,50 0,81	<b>0,65</b> <b>1,00</b>	0,80 1,20
		sem elevador			
		IV.2 Padrão simples (APS)	1,00	<b>1,15</b>	1,35
		com elevador	1,21	<b>1,40</b>	1,56
		sem elevador			
		IV.3 Padrão médio (APM)	1,36	<b>1,50</b>	1,70
	com elevador	1,56	<b>1,70</b>	1,85	
	sem elevador				
	IV.4 Padrão superior (APSu)	1,71	<b>1,90</b>	2,10	
	com elevador	2,11	<b>2,55</b>	3,00	
	IV.5 Padrão Fino (APF)		Acim	<b>3,01</b>	
	IV.6 Padrão Luxo (APL)		a de		
	GRUPO V GALPÃO	V.1 Padrão Econômico (GPE)	0,20 0,41	<b>0,30</b> <b>0,60</b>	0,40 0,80
		V.2 Padrão Simples (GPS)	0,81	<b>1,10</b>	1,40
V.3 Padrão Médio (GPM)			Acim	<b>1,41</b>	
V.4 Padrão Superior (GPSu)			a de		



ESPECIAL	GRUPO VI	V.1 Padrão Econômico (GPE)	0,05	<b>0,10</b>	0,15
			0,16	<b>0,20</b>	0,25
	COBERTUR A	V.2 Padrão Simples (GPS)	0,26	<b>0,35</b>	0,50
		V.3 Padrão Médio (GPM)			

**14- Depreciação do Imóvel**

Para obter-se o coeficiente de depreciação do imóvel (d) será utilizado o método combinado de *Ross-Heidecke*, conforme indicação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, cuja fórmula é a seguinte:

$$d = R + K \times (1 - R)$$

**Onde:**

d = Coeficiente de depreciação

K = Fator obtido na tabela de *Ross-Heidecke*

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação, de acordo com a tabela de dupla entrada (\*) apresentada a seguir:



www.basolaudosdeengenharia.com

Idade em % de duração	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,879	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,644	0,622	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,115
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,326	0,257	0,134

Fls. - 23 -



www.basolaudosdeengenharia.com

60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,256	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,278	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

(\*) Fonte: Estudo "Edificações - Valores de venda", elaborado pela Comissão de Peritos nomeados na Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA.

Primeiramente, calcularemos o porcentual da vida útil (V%), que é obtido pela razão entre a idade e a vida útil da construção, ou seja:

$$V\% = x / V \text{ útil}$$

**Onde:**

x = idade aparente da construção

Vútil = vida útil estimada para a construção

De acordo com a estimativa efetuada no local, o imóvel objeto possui uma idade (x) de 26 anos.

A seguir, apresentamos a tabela (\*) onde constam a vida referencial e o valor residual das construções, em função do seu padrão construtivo:

Classe	Tipo	Padrão	Vida referencial (Anos)	Valor residual %
Residencial	Barraco	Rústico	05	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
Superior		60	20	
Fino		50	20	
Luxo		50	20	
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20



		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústicos	60	20
		Simple	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simple	20	10
		Superior	30	10

(\*) Fonte: Estudo “Edificações – Valores de venda”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados na Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA.

De acordo com a tabela acima apresentada, estima-se para este tipo de imóvel uma vida útil de 60 anos e um valor residual de 20%. Assim:

$$V\% = 26 / 60$$

$$V\% = 0,43 = 43,33\%$$

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, que constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada, deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular

**d) Entre regular e reparos simples**

- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos Importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valores
- i) Sem valor

De acordo com as condições atuais do imóvel, o seu estado de conservação deve ser enquadrado como:

**d) Entre regular e reparos simples**

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao percentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos interpolando na tabela *Hoss-Heidecke*:

$$K = 0,636$$

Assim, o percentual de depreciação física será:

$$d = 0,20 + 0,636 \times (1 - 0,20)$$

$$d = 0,788$$

**15- 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 em edifício com elevador, comparáveis com o ora analisando.





[www.basolaudosdeengenharia.com](http://www.basolaudosdeengenharia.com)

---

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;

Quando necessária 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;

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 da depreciação pela idade e pelo estado de conservação do imóvel, que considera os aspectos físicos e funcionais, foi efetuada de acordo com os fatores de obsolescência indicados através do critério de *Ross-Heidecke*, descrito anteriormente;

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;

Serão descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentarem 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;



[www.basolaudosdeengenharia.com](http://www.basolaudosdeengenharia.com)

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 nos Anexos: **Avaliação e Amostras**; peticionado junto ao laudo de avaliação

Desta forma, tem-se:

$$\text{Vuc} = \mathbf{R\$ 3.436,18} \text{ por m}^2$$

## 16 - Valor do Imóvel

Conforme abordado no **item 11**, o valor do imóvel (VI) será obtido pela expressão:

$$\text{VI} = \text{Ac} \times \text{Vuc}$$

Para a data da Elaboração do Laudo, **em dezembro 2020**

$$\text{VI} = 180,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.436,18$$

$$\mathbf{\text{VI} = \text{R\$ } 618.512,00}$$



## **CONCLUSÃO:**

### a) **Nível de Rigor da Avaliação:**

Considerando as diretrizes constantes dos capítulos 13 e 13.4 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, 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:

**VI= R\$ 618.512,00**

(Seiscentos e dezoito mil, quinhentos e doze reais).

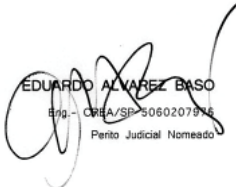
**Para a data da Elaboração do Laudo, dezembro 2020**



## TERMO DE ENCERRAMENTO:

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos apresentam o respectivo LAUDO DE AVALIAÇÃO que foi digitalizado em 28 (vinte e oito) laudas, deste papel timbrado e esta última datada e devidamente assinada(digitalmente) para todos os fins de Direito.

*Santos, 30 de dezembro de 2019.*



EDUARDO ALVAREZ BASO  
Erg. - CREA/SP-5060207914  
Perito Judicial Nomeado