

**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 7<sup>a</sup> Vara Cível da  
Comarca de Santos - SP**

**Processo n<sup>o</sup> 0010266-19.2017.8.26.0562**

Cartório do 7<sup>o</sup> Ofício

**MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA**,  
engenheira civil, registrada no Conselho Regional de Engenharia -  
CREA-SP sob o n<sup>o</sup> 98.653/D, Perita Judicial nomeada para servir na  
**AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS**  
requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGLO AMERICANO** contra  
**RAUL DE ALMEIDA ROCHA e outros**, em curso por esse D. Juízo, vem mui  
respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar seu trabalho  
consubstanciado no seguinte

**L A U D O**  
**P E R I C I A L**

**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

## 1) OBJETIVO

Tem o presente trabalho o objetivo de apurar o valor de mercado dos apartamentos abaixo descritos.

## 2) VISTORIA

Nomeada por V. Exa. e devidamente compromissada para servir nos autos, a Avaliadora Judicial dirigiu-se ao local em questão, onde em vistoria pôde observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

Só foi possível entrar na unidade 505. Os moradores da unidade 1009 estão viajando, e segundo a requerida Vanessa, só retornam dia 18.

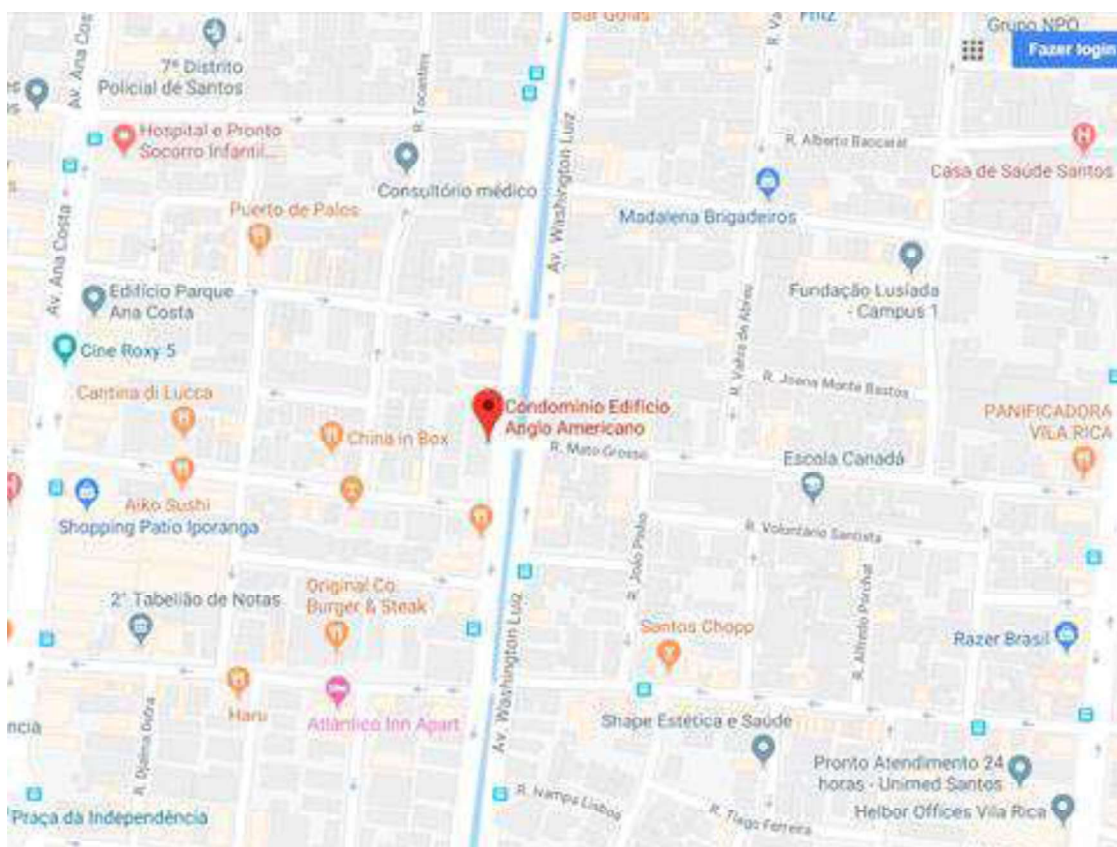
### 2.1) LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

Os imóveis a serem avaliados são os apartamentos 505 e 1009 do Condomínio Anglo Americano, localizado à Av. Washington Luiz nº 466, bairro Gonzaga, em Santos.

A quadra onde está inserido o imóvel é completada pela Rua Tocantins, Rua Luiz de Farias e Rua Tolentino Filgueira.

**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A propriedade avaliada situa-se em região de uso predominantemente residencial, com comércio variado nas redondezas. É servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água potável, de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo.



**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N°. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N° 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERICIAS

## **2.2) DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O condomínio está locado em terreno seco, plano e regular com 37,60 metros de frente para Rua Tolentino Filgueiras por 73,00 metros de frente para a Av. Washington Luiz.

O empreendimento é composto por sub-solo, térreo, mezanino mais 12 andares tipo, com 12 apartamentos por andar, totalizando 144 unidades. Na cobertura há área de lazer.

As unidades tipo possuem uma vaga na garagem. As garagens localizam-se no subsolo, térreo e mezanino.

O acesso às unidades dá-se através de quatro elevadores, um de serviço e três sociais.

O pavimento térreo é composto pelo hall social, recepção, secretaria, vestiários feminino e masculino, salão de jogos, sala de estar, lavabos, bar-lanchonete, copa/refeitório, lavanderia condominial, sala de administração, sala de medidores, depósito de materiais, abrigo de gás e circulação.

A área de lazer localizada no pavimento de cobertura possui salão de festas, sanitário masculino e feminino, piscina, varanda coberta e jardins com solarium.

Consta também no condomínio academia 24 horas, sala de massagem e sala de TV.

**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERICIAS

Os serviços oferecidos às unidades autônomas são manobrista, mensageiro, TV à cabo, telefonia, lavanderia, cafeteria, manutenção/limpeza nas unidades e segurança

O acesso às unidades dá-se através de quatro elevadores.

O edifício é revestido externamente com cerâmica e concreto aparente. O piso externo é em mosaico português.

O hall social possui piso em granito, paredes pintadas sobre massa corrida, e forro com sancas de gesso.

Os corredores de distribuição dos andares possuem piso emborrachado, imitando madeira.

A unidade 505 é composta por sala, dois quartos e banheiro. Possui frente para a Av. Washington Luís.

O piso da unidade é porcelanato.

As paredes do banheiro e cozinha são revestidas com azulejo até o teto. As demais são revestidas com pintura sobre massa corrida.

A unidade 1.009 também é composta por sala, dois quartos e banheiro, mas o quarto é menor. É apartamento de fundos.

Segundo a requerida, o piso é em porcelanato. O banheiro também foi reformado e o revestimento é pastilha.

As paredes são revestidas com pintura sobre massa corrida.

**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N°. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N° 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

### **2.3) ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

O apartamento 505 possui bom estado de conservação.

O apartamento 1009 também será considerado como bom estado de conservação.

### **3) MEMORIAL FOTOGRÁFICO**

A seguir apresentaremos algumas fotos elucidativas.

**FOTO N° 1** - Vista da fachada do imóvel, com frente para a Av. Washington Luís.

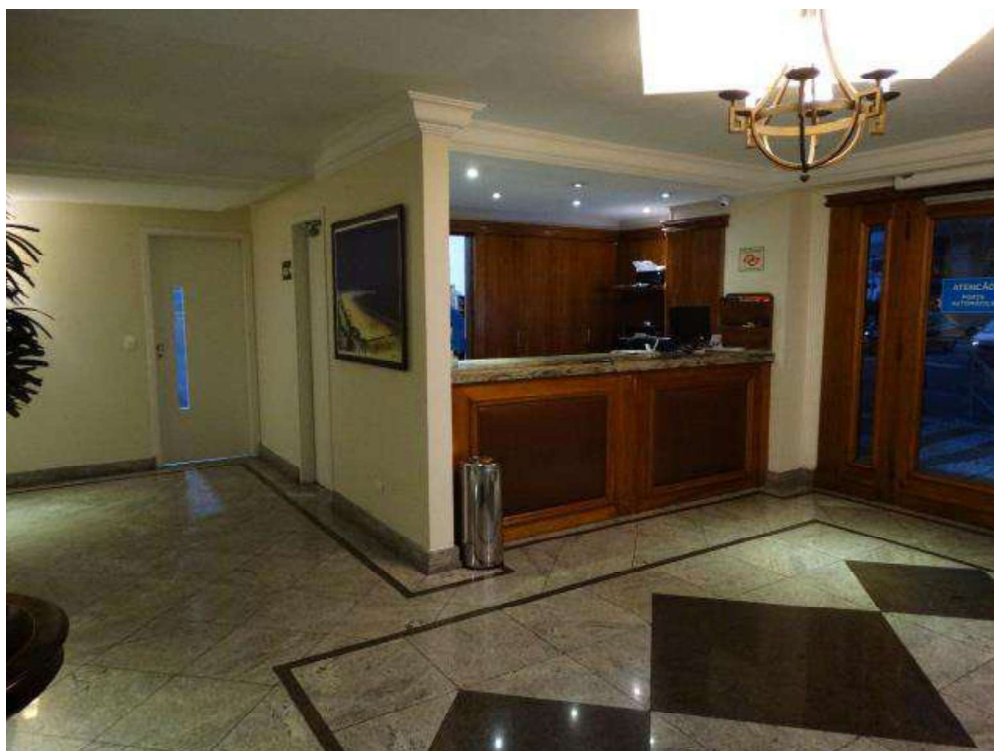


**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N°. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N° 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**FOTO N° 2** - Vista da entrada do condomínio.

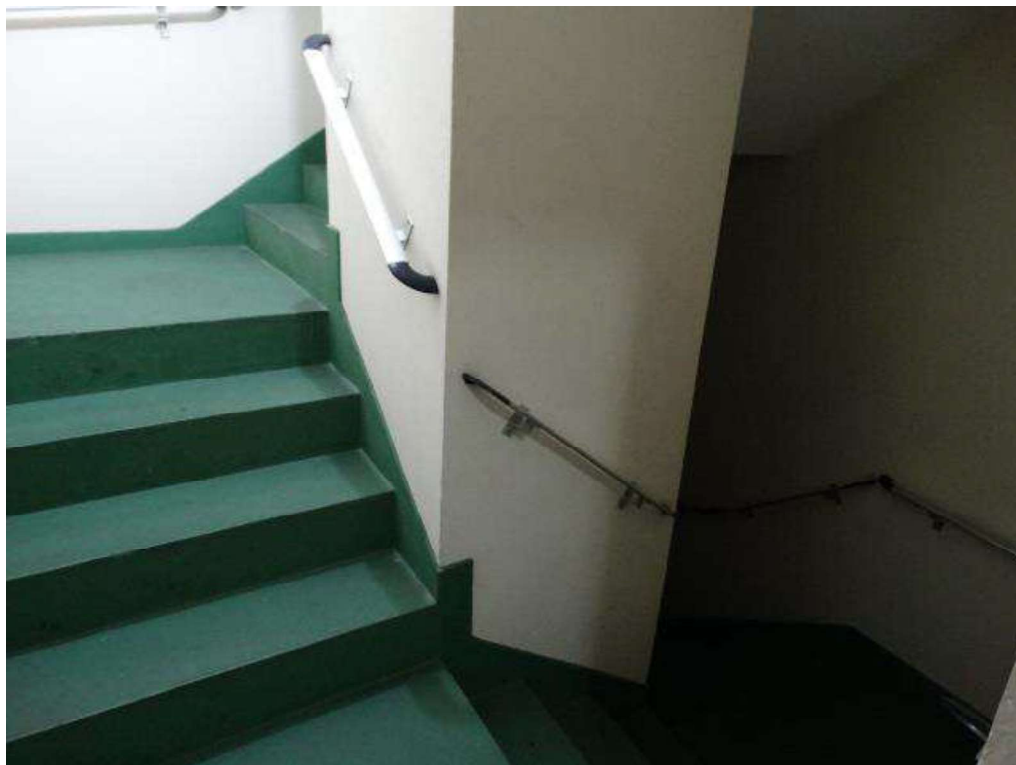


**FOTO N° 3** – Vista do hall social.



**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**FOTO N<sup>o</sup> 4** – Vista da escadaria.





**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**FOTO N<sup>o</sup> 5** – Vista do corredor de distribuição do andar.



**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**FOTO N<sup>o</sup> 6** – Vista da cozinha.



**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**FOTO N<sup>o</sup> 7 – Vista da sala.**



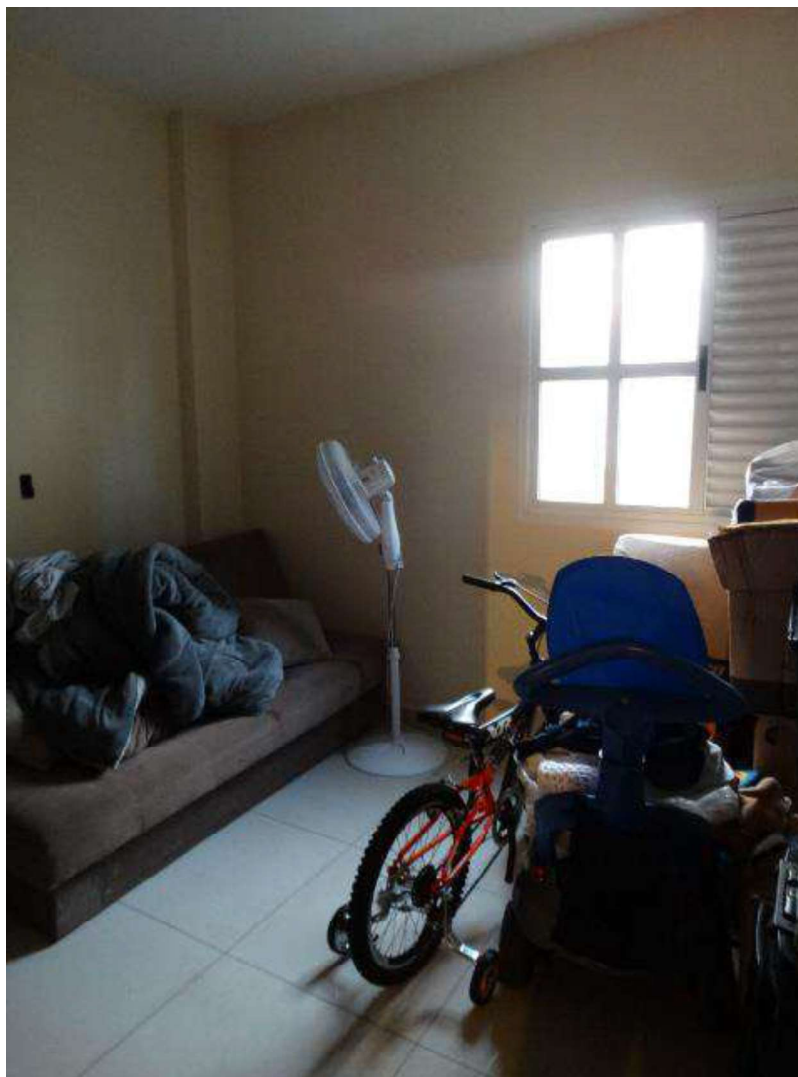
**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**FOTO N<sup>o</sup> 8** – Vista do banheiro.



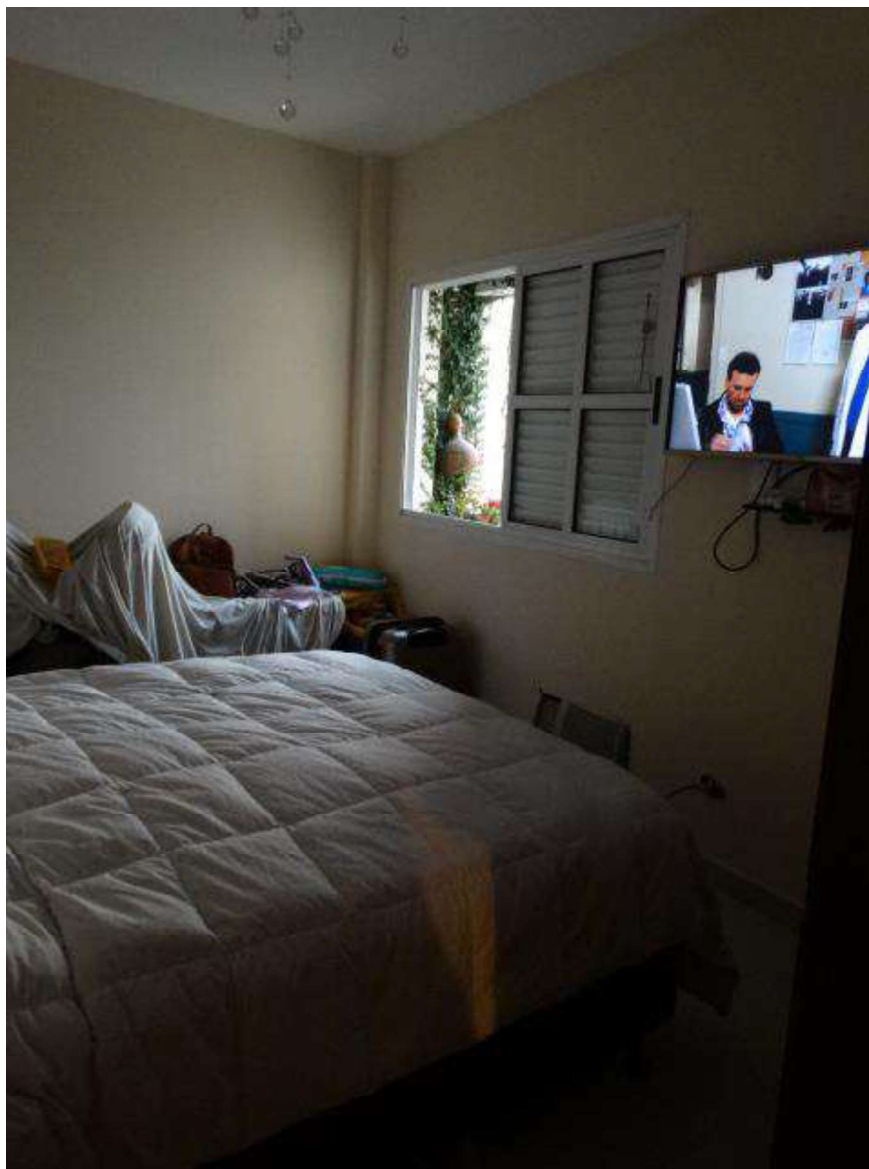
**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**FOTO N<sup>o</sup> 9** – Vista de um quarto.



**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**FOTO N<sup>o</sup> 10** – Vista do outro quarto.



**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

#### **4) AVALIAÇÃO**

##### **4.1) MÉTODO TÉCNICO: Comparativo (Direto)**

Nesta metodologia, definida nas Normas Vigentes e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor de mercado do imóvel é resultado da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

Deste modo, para o atendimento do preconizado nestes normativos, procedeu-se uma apurada pesquisa na localidade onde se insere os imóveis avaliados, quando foram obtidos por esta signatária informações de diversos elementos passíveis de cotejo, assimiláveis a apartamentos, todos, sem exceção, integrantes do Edifício "Anglo Americano", em oferta ou transacionados no período próximo à data do cálculo (setembro/2.018). Deste modo, o universo amostral obtido, revelou-se de grande representatividade, guardando expressiva relação comparativa com as unidades avaliadas.

Na aplicação do Método, adotou-se o seguinte roteiro de cálculo:

**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

### **Fórmula Geral**

Os valores atuais integrais dos imóveis em questão são dados pela seguinte expressão:

$$V_I = V_{UV} \times A_U \quad \text{onde:}$$

$V_I$  = valor do imóvel

$V_{UV}$  = valor unitário básico de venda homogeneizado

$A_U$  = área útil

### **– Área útil**

De acordo com as matrículas n<sup>o</sup> 38.252 e 38.316 do 3<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de Santos ( anexos 2 e 3 ) a unidade 505 possui área útil de 67,80 m<sup>2</sup> e a unidade 1.009 possui área útil de 57,16 m<sup>2</sup>.

$$A_U 505 = 67,80 \text{ m}^2$$

$$A_U 1.009 = 57,16 \text{ m}^2$$

### **– Situação Paradigma**

Consoante o padrão construtivo descrito, o respectivo estado construtivo e localização, tem-se para o caso em voga e à data da avaliação, os seguintes fatores definidos:



**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N°. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N° 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERICIAS

- fator padrão construtivo: ..... 2,406
- fator obsolescência:..... 0,77
- índice de preço ( IPC-FIPE ):..... 500,5226
- fator andar ( médio/alto ): .... 1,00

**- Valor Unitário Básico de Venda Homogeneizado**

Para a fixação do valor unitário básico de venda homogeneizado foi realizada uma pesquisa mercadológica na localidade, visando a obtenção de ofertas e/ou transações de imóveis comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos de pesquisa obtidos de conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistiu basicamente a seguintes etapas:

- os elementos foram obtidos na mesma região geoeconômica, mesmo zoneamento e setor fiscal.
- os elementos pesquisados cuja transação ou oferta tivessem data anterior à data - base foram transpostos no tempo através dos índices IPC - FIPE, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.
- a transposição dos valores de um local para outro foi realizada por meio dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal local.

**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
 ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

- a homogeneização quanto à classificação do padrão construtivo e depreciação física e funcional foi determinada com base nos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – 2.007.
- foi utilizado um deságio de 10% para compensar a elasticidade das ofertas.
- foi utilizado um fator para andares médios e altos ( 1,00 ) e baixos ( 0,90 ) .
- Como tratamento estatístico efetuou-se a média saneada obtida a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes dos limites estabelecidos.

A pesquisa de valores de mercado, devidamente homogeneizada de acordo com as recomendações em vigor, fixou o seguinte valor unitário básico de venda:

$$V_{UV} = \text{R\$ } 6.783,22/\text{m}^2 - \text{data - base: setembro/2.018}$$

(vide anexo n<sup>o</sup> 1)

#### 4.2) VALOR ATUAL DO IMÓVEL

Determinados  $V_{UV}$  (valor unitário básico de venda homogeneizado) e a área útil ( $A_U$ ), tem-se o valor atual integral do imóvel em questão, o correspondente a:

**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
 ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

$$V_I = V_{UV} \times A_U \quad \text{com:}$$

$$V_I 505 = 6.783,22 \times 67,80$$

$$V_I 505 = 460.00,00 \text{ (n}^{\text{o}}\text{s redondos, para setembro/2.018)}$$

$$V_I 1.009 = 6.783,22 \times 57,16$$

$$V_I 1.009 = 388.00,00 \text{ (n}^{\text{o}}\text{s redondos, para setembro/2.018)}$$

## 5) CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados anteriormente, conclui-se pelo seguinte valor, o imóvel localizado à Av. Washington Luiz n<sup>o</sup> 466, **apartamentos 505 e 1.009**:

$$V_I 505 = R\$ 460.000,00 - \text{setembro/ 2.018}$$

$$V_I 1.009 = R\$ 388.000,00 - \text{setembro/ 2.018}$$

**Apartamento 505 - quatrocentos e sessenta mil reais**

**Apartamento 1.009 - trezentos e oitenta e oito mil reais**

**para setembro de 2.018**

**MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
ENG<sup>a</sup>. CIVIL - CREA N<sup>o</sup>. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N<sup>o</sup> 26.685-1  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

## 6) TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por encerrado o seu trabalho, apresenta o respectivo laudo que vai impresso no anverso de 20 (vinte) folhas, a última devidamente assinada para os fins de Direito. Seguem 03 (três) anexos.

Santos, 12 de outubro de 2018.



**ENG<sup>a</sup> MARTHA N. VELLOSO FEITOSA**  
**perita judicial**