

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

MM. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DA COMARCA DE PRAIA  
GRANDE

Proc: 0028666-21.2012.8.26.0477

*Após*  
*389*  
*14.04.16*  
*Rafael Rodrigues Rodrigues*  
*Juiz de Direito*

MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 16.720/D  
SP, Perito da AÇÃO DE COBRANÇA movida por CONDO-  
MINIO EDIFÍCIO SANTA MARIA contra ESPÓLIO DE AN-  
TONIO CHARYBDIS DA COSTA SAMPAIO, após profundos  
exames, pesquisas, coleta de dados e estudos di-  
versos, vem apresentar o resultado de seu traba-  
lho, consubstanciado no presente

**LAUDO**

*U*



MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

391  
2007

3

2 - HISTORICO

2.1. Na Inicial, protocolada em 01/07/03, o Autor alega que:

2.1.1. O Réu é proprietário da unidade nº 105 e não cumpre o pagamento de sua quota-parte (despesas extraordinárias) há alguns meses. O Autor empreendeu todos os esforços para receber amigavelmente o débito, mas não obteve êxito. Salienta que não se opõe que qualquer interessado pague o débito.

2.1.2. Requer a Citação para o comparecimento à audiência e que, ao final, a Ação seja considerada procedente, condenando o Réu ao pagamento das quantias vencidas e vincendas, acrescidas de todas as custas legais.

2.3. Às fls 233 a R. Sentença julgou a Ação procedente em parte.

U

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

202  
202  
202

4

2.4. Às fls 287, a dívida é atualizada para R\$ 5.546,12 em jun/13.

2.5. Às fls 305, foi determinada a penhora do apartamento n° 105, matrícula n° 15.001.

2.6. Às fls 347, este Juízo determinou a Avaliação, sendo nomeado o subscritor deste Laudo como Perito.

U

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

393  
8/22

5

3 - O EXAME

No Exame do local, apartamento nº 105 do Edifício Santa Maria, situado na Avenida Pres. Castelo Branco nº 8.014, esquina com a Rua Otto Carlos, Ocian, Município e Comarca de Praia Grande, matrícula nº 15.001, apuramos que: (Fotos 1 e 2)

3.1. O apartamento, com a face voltada para a Rua Otto Carlos, situa-se no 10º andar do edifício, tem área útil de 50,89 m<sup>2</sup>, área comum de 17,71 m<sup>2</sup>, área bruta total de 68,60 m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno de 18,08 m<sup>2</sup>. (Foto 3)

3.2. É constituído de sala dupla, dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda. Tem direito a 01 vaga. (Foto 4)

3.2.1. Está em regular estado de conservação; o edifício, em bom estado, aparenta mais de 40 anos.

∩

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

6

3.3. Segundo a Comissão de Peritos, o apartamento é classificado com sendo de PADRÃO MEDIO.

3.4. O prédio, situado em vias dotadas de todos os melhoramentos públicos, tem 12 andares e, conforme o Zoneamento, fica em Z-1. A Avenida Presidente Castelo Branco é a via da praia.

395  
/ 561  
/ 2011

4 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

4.1. Faremos a Avaliação, adaptando o METODO COMPARATIVO às condições peculiares da região, obedecendo, dentro do possível, a NBR-14.653-2 e as Normas de Engenharia de Avaliações, em dois preceitos fundamentais em qualquer tipo de avaliação:

4.1.1. Pág 154: "Evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local". "A Norma estabelece o limite de emprego de índice com variações de 50% para mais ou menos".

4.1.2. Pág 177: "A pesquisa para fixação do valor básico deve compreender, de preferência, dados da mesma região econômica, do zoneamento, e do setor fiscal no período de dois anos antecedentes à avaliação".

4.1.3. Tais restrições das Normas têm sua razão de ser, pois a transposição de valores achados fora dos limi-

U

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

396  
356  
44

8

tes impostos, acarreta distorções nos resultados: no espaço, por se tratar de valores aproximados; no tempo, pelas modificações que as regiões sofrem. Quando se usa dados colhidos com diferença maior que 50% nos índices, os resultados podem se deformar.

4.2. Para os valores em oferta, usaremos o fator 0,9; ou seja, supomos que o negócio se realiza pagando-se 90% do preço pedido.

4.3. Na pesquisa, deixamos de utilizar os valores de escritura, pois é sabido das deformações ali existentes, mormente quando o negócio se realiza entre particulares.

4.4. Para a apuração do **valor de mercado do apartamento**, faremos uma comparação entre os diversos dados que nos foram fornecidos pelos corretores.

U



MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

397  
AEL

9

4.5. O Município de Praia Grande apresenta Tabela Genérica de Valores, confeccionada para fins fiscais. Porém a prática tem demonstrado que esta tabela comumente não reflete as condições de mercado, e nem sempre leva em consideração as mudanças havidas na dinâmica imobiliária.

4.5.1. Assim, faremos a homogeneização de acordo com a nossa experiência profissional.

4.6. Desta forma, obtivemos os seguintes dados, válidos para o mês de março de 2.016:

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

10

4.6.1.

FONTE

Lar da Praia Imóveis

Creci 73.817

Av. Pres. Castelo Branco, 8.160

Praia Grande

Sr. Sergio

LOCAL

Apartamento no 10° andar do Edifício Santa Maria, de frente para a Rua Otto Carlos, esquina com a Av. Pres. Castelo Branco, com 50,89 m<sup>2</sup> de área útil, com sala dupla, dormitório, cozinha, banheiro, varanda e 01 vaga, em regular estado

PREÇO

R\$ 160.000,00 a vista

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 160.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 144.000,00$$

U

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

325  
APL

11

4.6.2.

FONTE

Prime Imóveis  
Creci 75.783  
Av. D. Pedro II, 132 - lj 02  
Praia Grande  
Sra Natália

LOCAL

Apartamento no 10º andar do Edifício Santa Maria, de frente para a Rua Otto Carlos, esquina com a Av. Pres. Castelo Branco, com 50,89 m² de área útil, com sala dupla, dormitório, cozinha, banheiro, varanda e 01 vaga, em regular estado

PREÇO

R\$ 150.000,00 a vista

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 150.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 135.000,00$$

△

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

12

4.6.3.

FONTE

Aquarius Imóveis

Creci 72.823

Av. Pres. Castelo Branco nº 8.400

Praia Grande

Sr. Artur

LOCAL

Apartamento no 10º andar do Edifício Santa Maria, de frente para a Rua Otto Carlos, esquina com a Av. Pres. Castelo Branco, com 50,89 m² de área útil, com sala dupla, dormitório, cozinha, banheiro, varanda e 01 vaga, em regular estado

PREÇO

R\$ 140.000,00 a vista

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 140.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 126.000,00$$

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

402  
Jozef

13

4.6.4.

FONTE

Ocian Imóveis  
Creci 75.783  
R. Oceânica Amabile, 135  
Praia Grande  
Sra Sivia

LOCAL

Apartamento no 10º andar do Edifício Santa Maria, de frente para a Rua Otto Carlos, esquina com a Av. Pres. Castelo Branco, com 50,89 m² de área útil, com sala dupla, dormitório, cozinha, banheiro, varanda e 01 vaga, em regular estado

PREÇO

R\$ 150.000,00 a vista

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 150.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 135.000,00$$

0

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL  
PERICIAS JUDICIAIS

402  
ACR

14

4.6.5.

FONTE

Nova Estrela Imóveis  
Creci 87.352  
Av. Pres. Castelo Branco nº 7.260  
Praia Grande  
Sr. Soares

LOCAL

Apartamento no 10º andar do Edifício Santa Maria, de frente para a Rua Otto Carlos, esquina com a Av. Pres. Castelo Branco, com 50,89 m² de área útil, com sala dupla, dormitório, cozinha, banheiro, varanda e 01 vaga, em regular estado

PREÇO

R\$ 170.000,00 a vista

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 170.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 153.000,00$$

Q

403  
XPL

4.7. CALCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

4.7.1. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS

1. R\$ 144.000,00
  2. R\$ 135.000,00
  3. R\$ 126.000,00
  4. R\$ 135.000,00
  5. R\$ 153.000,00
- TOTAL R\$ 693.000,00

4.7.2. MEDIA ARITMETICA SIMPLES

M.A.S. = R\$ 693.000,00/5

M.A.S. = R\$ 138.600,00

4.7.3. MINIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 0,70 = R\$ 97.020,00

4.7.4. MAXIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 1,30 = R\$ 180.180,00

ü

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

404  
2016

16

4.7.5. Nota-se não haver nenhum valor discrepante e, desta forma, o valor do apartamento em estudo é o próprio valor do M.A.S., ou seja:

**R\$ 138.600,00**

4.7.6. O apartamento vale:

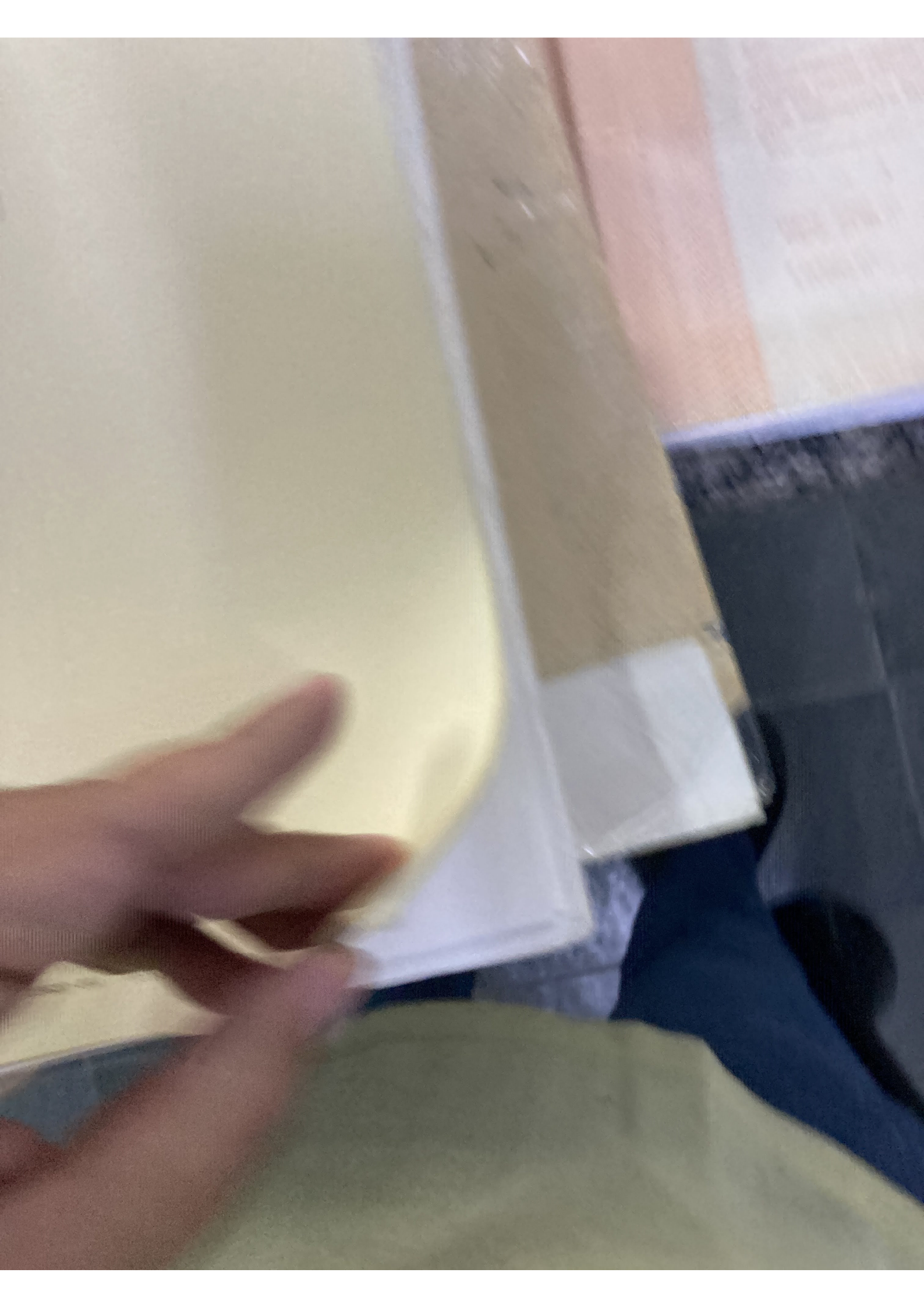
**R\$ 138.600,00**

(cento e trinta e oito mil e seiscentos reais), em março de 2.016.

4.8. O valor acima é valido para imóvel totalmente liberado, sem qualquer ônus ou dívidas.

✓





MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

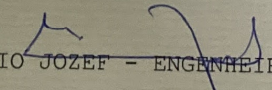
406  
802

18

E N C E R R A M E N T O

Após ter apresentado dados, fatos, pesquisas e sua avaliação, o Signatário dá o presente Laudo como encerrado, digitado em 18 Laudas, juntando 04 Fotos, todas rubricadas, sendo esta última Lauda datada e assinada.

Praia Grande, 14 de abril de 2016

  
MARIO JOZEF - ENGENHEIRO CIVIL

CREA 16.720/D - SP

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

407  
882

1

FOTO 1

EDIFICIO



AV. PRES. CASTELO BRANCO

RUA OTTO CARLOS

U

O EDIFICIO SANTA MARIA, NA RUA OTTO CARLOS ESQUINA COM A AVENIDA  
PRESIDENTE CASTELO BRANCO

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

2

FOTO 2

ENTRADA



A ENTRADA DO EDIFICIO

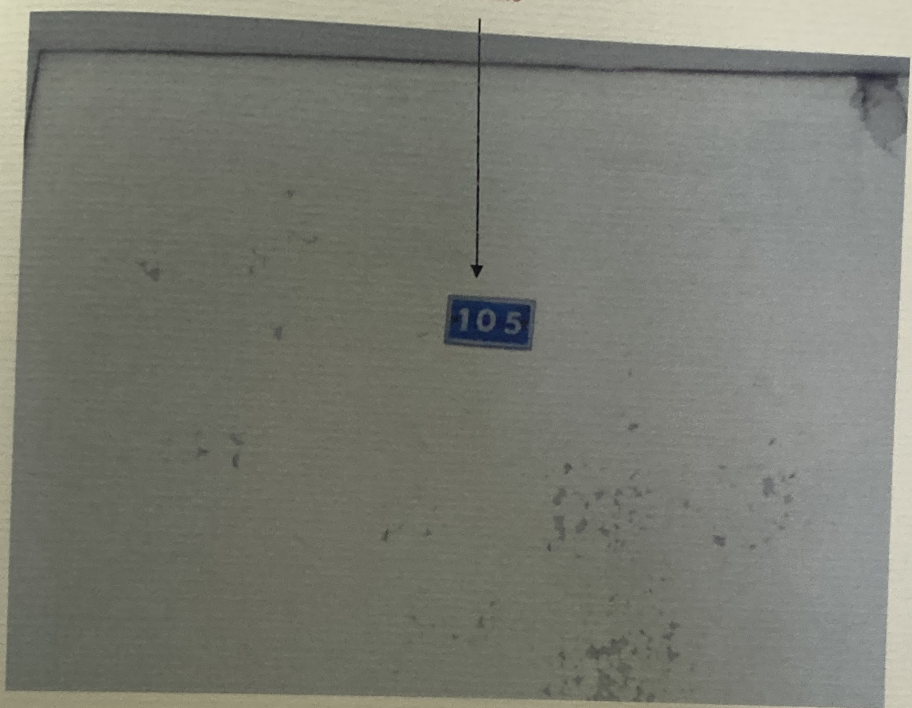
MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL  
PERICIAS JUDICIAIS

409  
2021

3

FOTO 3

NUMERO



U

A ENTRADA DO APARTAMENTO Nº 105

MARIO JOZEF  
ENGENHEIRO CIVIL

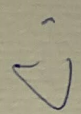
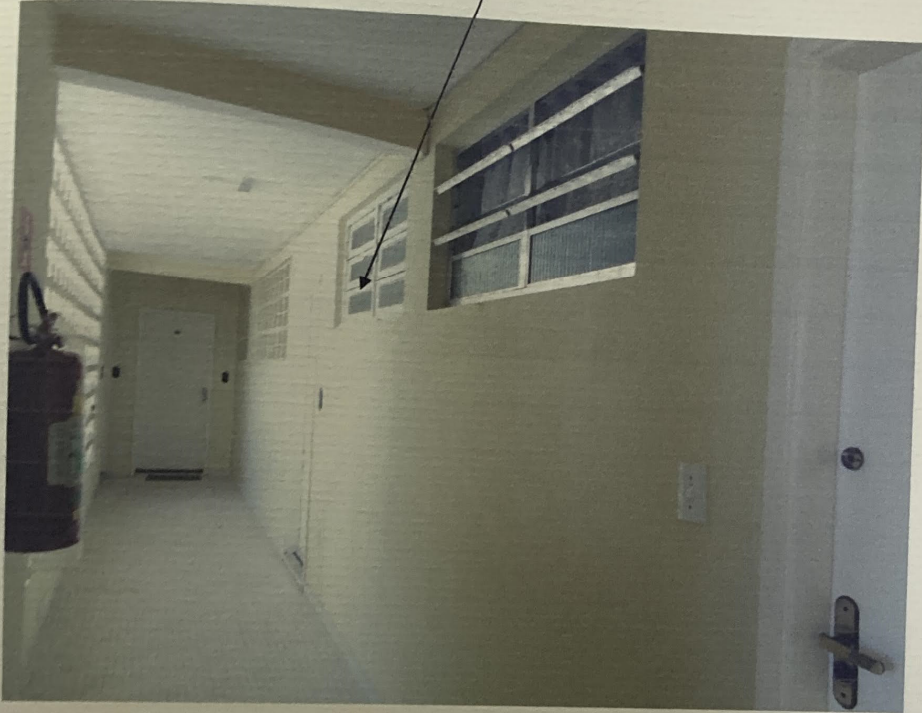
PERICIAS JUDICIAIS

420  
8/21

4

FOTO 4

APTO 105



O APARTAMENTO Nº 105

Carlos Dos Santos Vale

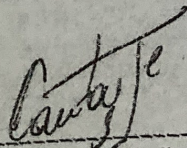
CRECI N° .128.936  
Rua Afonso Chaves, nº 912 - Ocian  
Praia Grande /SP  
(13) 97411-6145 - (13) 99751-4622

PARECER SOBRE PREÇO DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da pessoa interessada que, no dia 18 de Setembro de 2020, compareci no imóvel localizado na Avenida Presidente Castelo Branco, 8.014, apartamento 105, no Edifício Santa Maria, Ocian, nesta cidade, imóvel este com 01 dormitório, sala, cozinha, wc social, área de serviço, sacada na sala e no quarto com vista mar, prédio com portaria 24 horas, 02 elevadores, Wi-Fi, interfone, portão automático, apartamento de frente para rua Comendador Otto Carlos Golanda, com direito a 01 vaga de garagem coletiva por ordem de chegada, imóvel este com uma área útil de 50,89m<sup>2</sup>, área comum de 17,71m<sup>2</sup>, portanto com uma área total de 68,60m<sup>2</sup>, prédio com infiltrações na laje do piso térreo, com cerâmicas soltando em sua fachada, imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande com o número 104.316, sendo concluído por mim, Carlos Dos Santos Vale portador da cédula de identidade RG 19.384.603 e inscrito no CPF/MF 133.558.228-25, corretor de imóveis inscrito no CRECI com o nº 128.936, que o seu valor de mercado, é de R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais), para pagamento a vista.

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, assino e certifico este parecer.

Praia Grande, 18 de Setembro de 2020.



Carlos dos Santos Vale  
CRECI 128936

Carlos Dos Santos Vale  
Creci nº.128.936

613p.

**Moisés Morato Dos Santos**  
CRECI N°. 107.770 - CPF 080.547.108-10  
Rua Mário De Andrade , 700  
Ocian - Praia Grande /SP  
(13) 99692-4227

### PARECER SOBRE PREÇO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da pessoa interessada que, no dia 17 de Setembro de 2020, compareci no imóvel localizado no EDIFÍCIO SANTA MARIA , apartamento 105 , situado á Avenida Presidente Castelo Branco - 8.014 , Cidade Ocian ,na Cidade de Praia Grande, São Paulo ,matriculado no Cartorio de Registro de Imóveis com o número 15.001 , contendo uma área útil de 50,89m<sup>2</sup> e uma área comum de 17,71m<sup>2</sup>, e portanto uma área total de 68,60m<sup>2</sup> ,cabendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum do edifício , uma quota ideal de 18,08m<sup>2</sup> do todo ,com direito a uma vaga na garagem coletiva do prédio , a fim de proceder a sua avaliação para fins de venda, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), para pagamento a vista .

Apartamento contendo 01 dormitório , área de serviço , wc social , sala , sacada na sala e no quarto ,cozinha , predio com portaria 24 horas , 02 elevadores , interfone ,circuito fechado de câmeras ,portão automático , wi-fi nas áreas comuns , predio de frente a praia , próximo a todo tipo de comércio .

Lembrando que o Edifício é uma construção antiga , precisando de alguns reparos nas suas áreas comuns .

Praia Grande, 17 de Setembro de 2020.

Moisés Morato  
CRECI 107.770

Moisés Morato Dos Santos  
Creci n° 107.770



6149

**SÔNIA MARIA BARBOSA**

**CRECI Nº. 128.121**

**Rua Teofila Vanderlinde , 897**

**Ocian - Praia Grande/SP**

**(13) 99787-3175**

**PARECER SOBRE PREÇO**

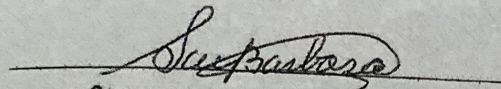
Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da pessoa interessada que, no dia 17 de Setembro de 2020, compareci no imóvel localizado no Edifício Santa Maria , apartamento 105 , situado á Avenida Presidente Castelo Branco ,8.014 , Cidade Ocian , na Cidade de Praia Grande, São Paulo ,imóvel este devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis com o número 15.001 , localizado no décimo andar , com uma área construída bruta de 68,60m<sup>2</sup> , sendo 50,89m<sup>2</sup> de área útil ou exclusiva e 17,71m<sup>2</sup> de área ideal comum ,correspondendo-lhe uma quota idealno terreno de 18,08m<sup>2</sup>, e na mesma proporção as demais coisas de uso comum do condomínio , cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem , em lugar indeterminado, pela ordem de chegada na garagem coletiva do edifício , a fim de proceder a sua avaliação para fins de venda, sendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 158.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais), para pagamento a vista.

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Sônia Maria Barbosa, brasileira, casada, maior, portadora da CIRG nº726.207.782, e inscrita no CPF/MF nº 127.375.398-46, corretora de imóveis inscrita no CRECI com o nº. 128.121,

assinado e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com  
o art. 3º da Lei 6.530/78.

615p.

Praia Grande, 17 de Setembro de 2020.



**SÔNIA MARIA BARBOSA**

**CRECI - 128.121**

Sônia Maria Barbosa  
CRECI: 128121

(200.2)

656p



**ALRENI MACIEL** Consultoria de Negócios & Imobiliária

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEL**

**Objeto do Imóvel**

**Imóvel: Rua Presidente Castelo Branco, 8014 – apto 105 / Edifício Santa Maria  
Praia Ocian – Praia Grande – SP**

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL – Apartamento Residencial**

1.) Trata-se de um apto com 50,89 m2 de área útil, área comum de 17,71m2, compondo 68,60m2 de área total, conforme descrito na matrícula nº 15.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande – SP

**2.) AVALIAÇÃO:**

Em visita ao imóvel, verificando outros imóveis da região e com base nos dados fornecidos, fizemos a comparação e chegamos ao valor aproximado para venda de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil Reais).

Praia Grande, 20 de novembro de 2020.

ALRENI MACIEL Consultoria de Negócios & Imobiliária  
Corretora - CRECI 57.722

*Alreni Maciel*  
Corretora CRECI 57722

(Doc. 3)

6570

## AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

Objeto do

Imóvel: Presidente Castelo Branco, 8014 – apto 105 / Edifício Santa Maria

Localização: Praia Grande – SP

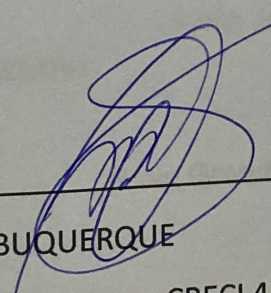
### CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL – Apartamento Residencial

1.) Apartamento com 50,89 m<sup>2</sup> de área útil, área comum de 17,71m<sup>2</sup>, compondo 68,60m<sup>2</sup> de área total, conforme descrito na matrícula nº 15.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande – SP

### 2.) AVALIAÇÃO:

Em visita ao imóvel e com base em outros imóveis da região e nos dados fornecidos, fizemos a comparação e chegamos ao valor aproximado para venda de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil Reais).

Praia Grande, 20 de novembro de 2020.

  
\_\_\_\_\_  
ANTONIO ALBUQUERQUE

Corretor Independente - CRECI 42.825

(Doc. 4)

658 P

### AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – APTO 1 DORM.

A Corretora de Imóveis, **EDNA BENEDITO JOAQUIM**, inscrita no CRECI sob o nº: 093.358 – SP, e no CPF/MF - nº: 018.104.678-45 com Escritório na Rua: Emilio de Menezes nº: 641 na Vila Assunção - Praia Grande, SP. CEP: 11704-170 E-mail: [Edna.metaimoveis@hotmail.com](mailto:Edna.metaimoveis@hotmail.com) – tel: (013) 98878-4875 WhatsApp.

Faz nesta data a avaliação do imóvel:

Localizado na Av. Presidente Castelo Branco nº: 8014 Apto: 105 / - **EDIFÍCIO: SANTA MARIA** – Bairro Cidade Ocian , Praia Grande, SP.- Cep: 11718-170.- Apto com 50.89m2, compondo – 68.60m2 de área total, conforme descrito na matrícula nº 15.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande – SP. Apto 10º andar , 2 vagas de garagem de todos os lados, ocupando 1 quarterão - contendo 1 dormitório com sacada, sala com sacada , cozinha, wc e área de serviço.

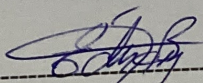
Ponto de referência para localização: prox. Ao Clube Ocian - Praia Grande SP.

Com inscrição na Prefeitura de Praia Grande sob o nº: sob o nº **15.001 - da matrícula**

Avaliação do Imóvel objeto deste instrumento: APTO, de acordo com o comercio imobiliário de Praia Grande, SP.

**Valor de venda: R\$ 195.000,00 (CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)**

Praia Grande, 23 de Novembro de 2020.



EDNA BENEDITO JOAQUIM  
CRECI sob o nº: 093.358 – SP.

META IMÓVEIS

META IMÓVEIS  
CRECI - 093358  
Edna  
13-98878-4875