

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

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 7^a Vara Cível da
Comarca de Santos - SP**

Processo n^o 0010266-19.2017.8.26.0562

Cartório do 7^o Ofício

MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA,
engenheira civil, registrada no Conselho Regional de Engenharia -
CREA-SP sob o n^o 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^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERICIAS

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 n^o 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^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 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^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

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^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 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^o 1 - Vista da fachada do imóvel, com frente para a Av. Washington Luís.

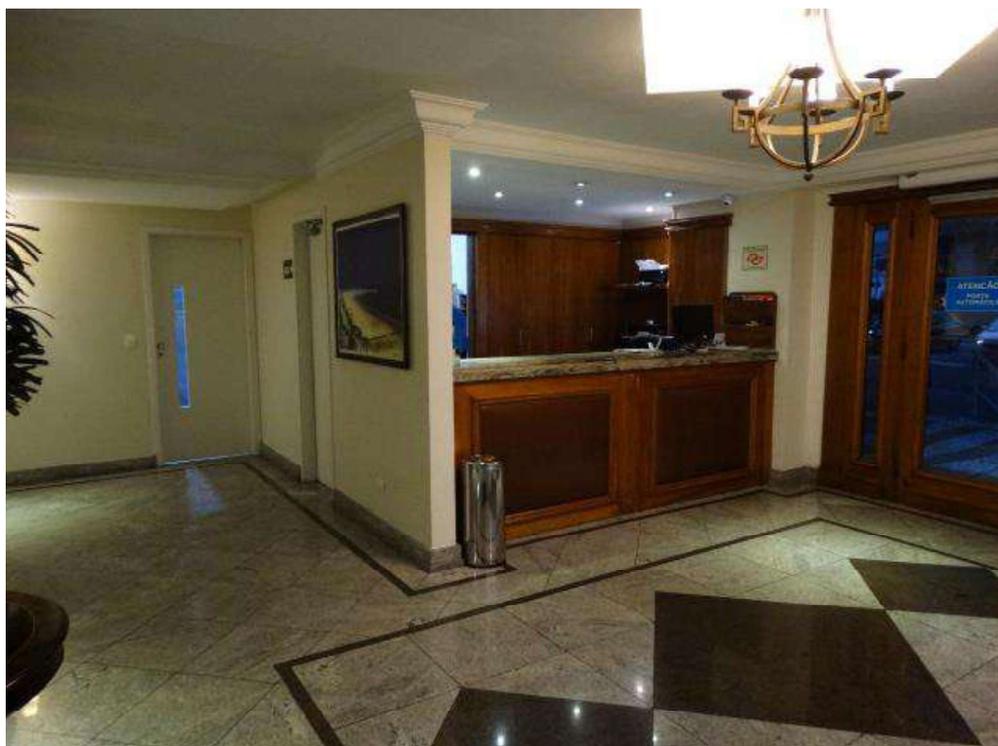


MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N°. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N° 26.685-1
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N° 2 - Vista da entrada do condomínio.



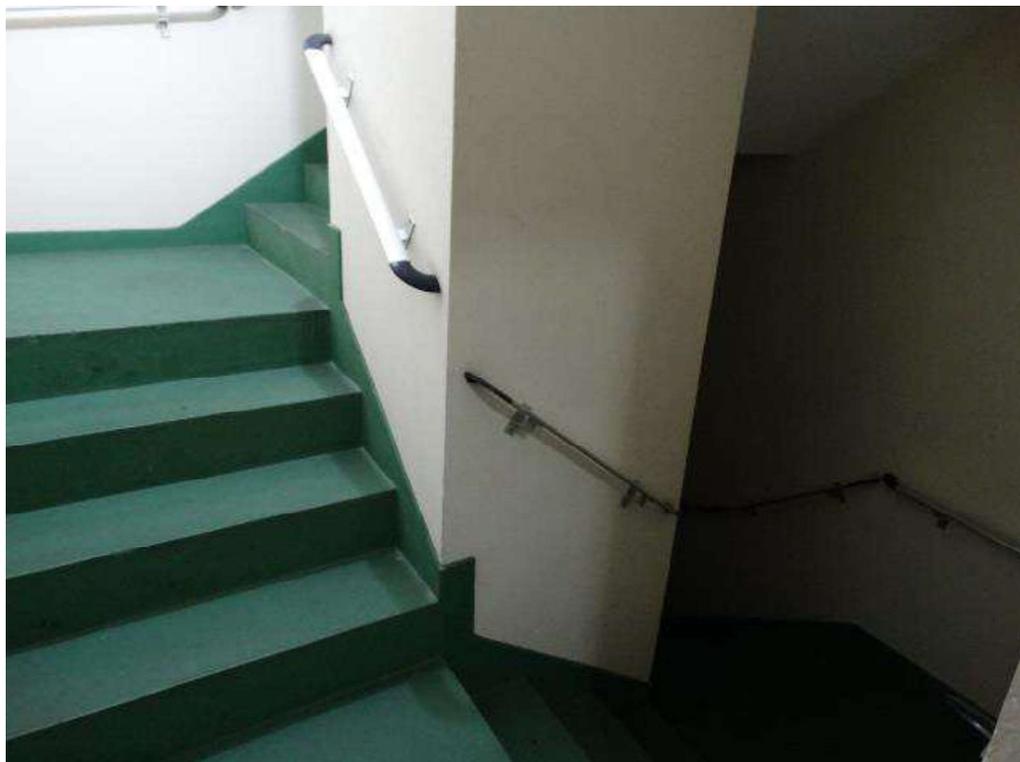
FOTO N° 3 – Vista do hall social.



Rua Amador Bueno nº 26, cj. 54 - Santos - SP - Cep.: 11013 - 150 - Tel / Fax. (0xx13) 3219-2922
 email: marthapericias@hotmail.com

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

FOTO N^o 4 – Vista da escadaria.



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

FOTO N^o 5 – Vista do corredor de distribuição do andar.



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

FOTO N^o 6 – Vista da cozinha.



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

FOTO N^o 7 – Vista da sala.



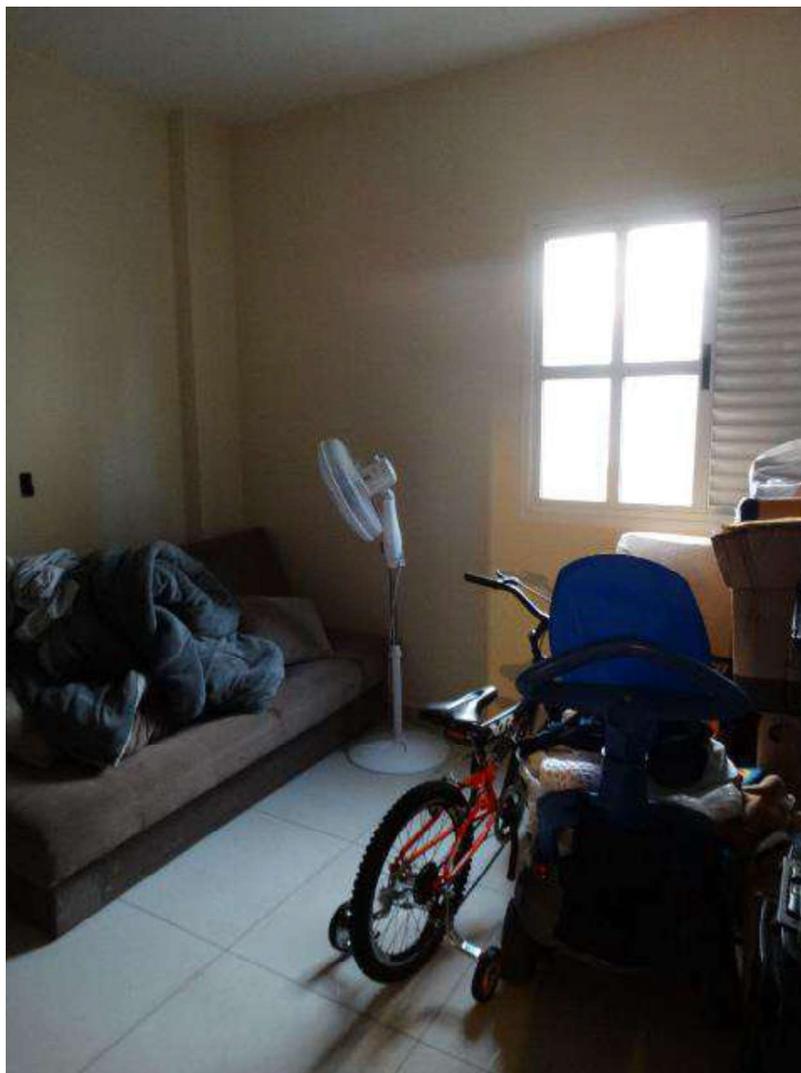
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 8 – Vista do banheiro.



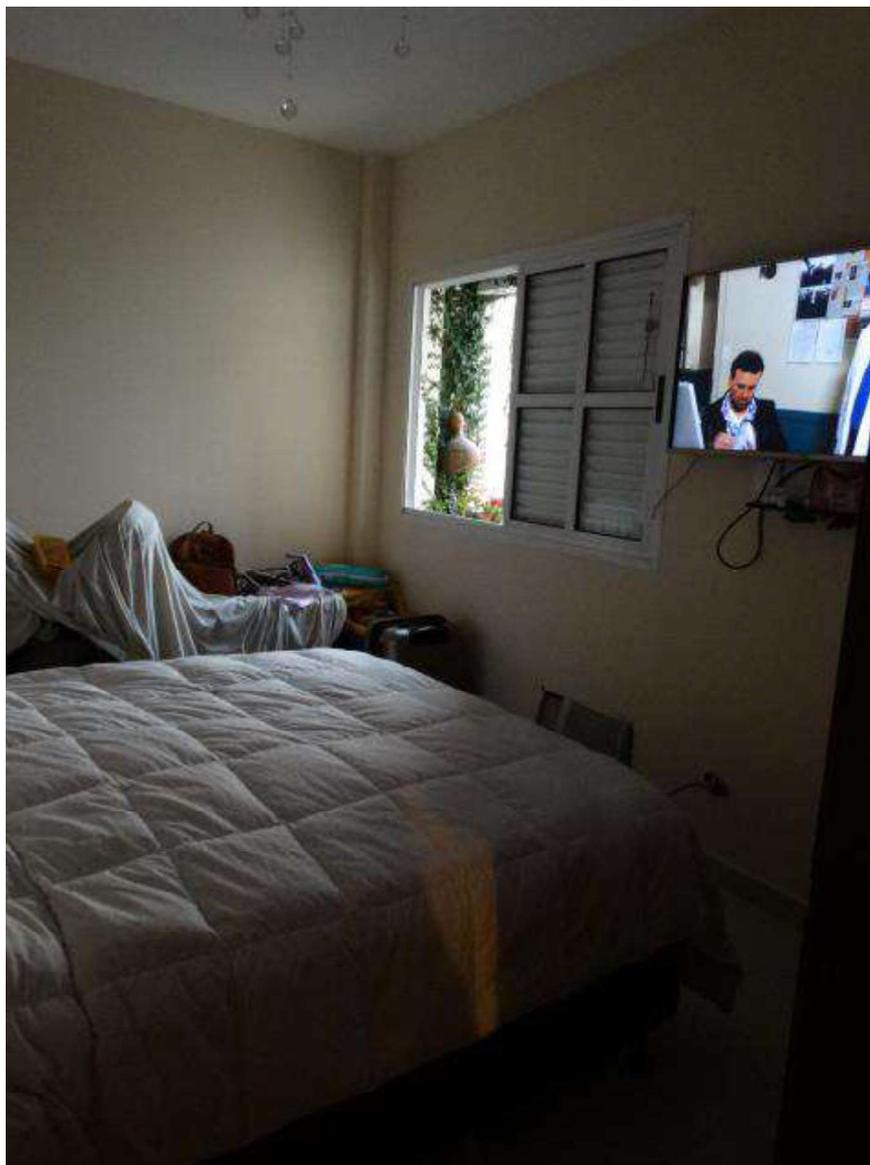
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 9 – Vista de um quarto.



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

FOTO N^o 10 – Vista do outro quarto.



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^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 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^o 38.252 e 38.316 do 3^o Oficial de Registro de Imóveis de Santos (anexos 2 e 3) a unidade 505 possui área útil de 67,80 m² e a unidade 1.009 possui área útil de 57,16 m².

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

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

– 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^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

- 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^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 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^o 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^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N^o 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^o 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^a. CIVIL - CREA N°. 98653/D - ECONOMISTA - CRE N° 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^a MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
perita judicial

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 466.331,80

Data inicial: 11/2021

Data de atualização: 04/2022

Valor atualizado: R\$ 489.859,80

O valor R\$ 466.331,81 de 11/2021 atualizado até 4/2022 é R\$ 489.859,80.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ($276,543680 \times 84.32\%$), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)