

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

1 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Laudo Pericial, é o de **AVALIAR** o apartamento nº 51, sito à Av. Washington Luis, 534, Município de Santos/SP.

2 – METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:

Toda a metodologia aplicada neste trabalho, fundamenta-se nas Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

3 – INFORMAÇÕES BÁSICAS:

No presente trabalho admite-se como corretas as dimensões constantes na documentação oferecida; que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as

-2-

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial deste trabalho.

4 - VISTORIA:

Compareceu este signatário ao imóvel objeto desta, onde pôde constatar “in loco”, tudo o que direta ou indiretamente influenciou na emissão do presente trabalho.

O local onde se situa o imóvel em apreço, possui o seguinte melhoramentos públicos: rede de água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjeta, rede telefônica, coleta de lixo frequente e condução direta.

4.1 – LOCALIZAÇÃO:

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

O imóvel está na confluência da Av. Washington Luiz com a Rua Mario Carpenter, completando o quarteirão com a Rua Jorge Tibiriçá e Rua Doutor Galeão Carvalho.



ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.2 – DO IMÓVEL:

Por ocasião da vistoria realizada ao imóvel em tela, constatamos que no local encontrava-se edificado o Condomínio do Edifício Louvre, contendo térreo, 9 pavimentos com 1 unidade por andar, classificado como apartamento padrão fino, contendo 3 vagas de garagem, hall social, sacada, sala, living, sala de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2022 às 22:11, sob o número WST222701377498. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008855-50.2019.8.26.0562 e código TsQCsSoE.

NIVALDO ONO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 0601702371

jantar, sala de TV, lavabo, hall, 3 dormitórios, suíte, suíte máster, closet, varanda técnica, 2 banheiros, copa, cozinha, dispensa, área de serviço, quarto de empregada e wc, possuindo os seguintes acabamentos:

- **Hall Social, Hall, Sala, Sala Estar e Living:** piso de mármore; paredes em alvenaria revestidas com massa fina e látex; teto em laje revestidas com massa fina e látex, com molduras de gesso arrematando o encontro das paredes com o teto; janela com esquadrias de ferro, madeira e vidro; porta de madeira.
- **Sala de TV:** piso revestido com carpete; paredes em alvenaria revestidas com massa fina e látex; teto em laje revestidas com massa fina e látex, com molduras de gesso arrematando o encontro das paredes com o teto; janela com esquadrias de ferro; porta de madeira.
- **Dormitórios:** piso revestido com carpete de madeira; paredes em alvenaria revestidas com massa fina e látex; teto em laje revestidas com massa fina e látex, com molduras de gesso arrematando o encontro das paredes com o teto; janela com esquadrias de ferro; porta de madeira.
- **Suíte Máster/Closet:** piso revestido com carpete, carpete de madeira e mármore; paredes em alvenaria revestidas com massa fina e látex; teto em laje revestidas com massa fina e látex, com molduras de gesso arrematando o encontro das paredes com o teto; janela com esquadrias de ferro; porta de madeira.

NIVALDO ONO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 0601702371

- **Sacada:** piso em granito; paredes em balaústres de concreto na parte frontal e laterais; teto em laje revestidas com massa fina e látex; porta de madeira e vidro.
- **Banheiros:** piso de mármore; paredes em alvenarias revestidas em porcelanato a meia altura e massa fina e látex no restante; teto em laje com forro de gesso; peças sanitárias em louça; banheira de hidromassagem no wc suíte master, pia de mármore e gabinete de madeira; janela com esquadrias de ferro; porta de madeira e box de vidro.
- **Copa/Cozinha/Dispensa:** piso em granito; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com forro de gesso; janela com esquadrias de ferro; porta de madeira; pia de granito com cuba em inox e gabinete de madeira.
- **Área de Serviço:** piso em granito; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com massa fina e látex; janela com esquadrias de ferro; porta de madeira; pia de granito com cuba em inox e gabinete de madeira.
- **Quarto de Empregada:** piso em granito; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; janela com esquadrias de ferro; porta de madeira.
- **WC:** piso em granito; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com forro de gesso; janela com esquadrias de ferro; porta de madeira; peças sanitárias em louça e box de vidro.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Para determinarmos o valor da área construída do imóvel avaliando, efetuamos um levantamento *in loco*, onde pudemos constatar que tais benfeitorias encerram uma área construída total de 522,39m², possuindo uma classificação do tipo padrão fino, cujo ano de construção corresponde a 1976.

4.3 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA:

As fotos apresentadas a seguir, foram obtidas por ocasião da vistoria realizada *“in loco”*.



Foto 1 – Vista das imediações do Condomínio do Edifício Louvre, com a Av. Washington Luiz. O observador encontra-se de costas para a Rua Mario Carpenter.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 2 – Vista das imediações do Condomínio do Edifício Louvre. O observador encontra-se na confluência da Rua Mario Carpenter com a Av. Washington Luis.



Foto 3 – Vista das imediações do Condomínio, com a Rua Mario Carpenter. O observador encontra-se de costas para a Av. Washington Luis.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 4 – Vista das fachadas frontal e lateral direita do Condomínio do Edifício Louvre.



Foto 5 – Outra vista da fachada frontal do Condomínio do Edifício Louvre.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 6 – Vista das fachadas frontal e lateral esquerda do Condomínio do Edifício Louvre.



Foto 7 – Vista do acesso ao Condomínio do Edifício Louvre.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 8 – Detalhes da foto anterior.



Foto 9 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 10 – Detalhes do portão de acesso à garagem.



Foto 11 – Vista interna da garagem do Condomínio do Edifício Louvre.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 12 – Outra vista interna da garagem do Condomínio do Edifício Louvre.



Foto 13 – Vista da vaga da garagem do apartamento avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 14 – Detalhes da foto anterior.



Foto 15 – Vista do portão de acesso às vagas da garagem fechada do apartamento avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 16 – Vista das vagas da garagem fechada do apartamento avaliando.



Foto 17 – Vista interna das vagas da garagem fechada do apartamento avaliando.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 18 – Vista interna das vagas da garagem fechada do apartamento avaliando.



Foto 19 – Vista do corredor que interliga o hall de entrada do Condomínio à garagem.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 20 – Vista do hall de entrada ao Condomínio do Edifício Louvre.



Foto 21 – Outra vista do hall de entrada ao Condomínio do Edifício Louvre.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 22 – Outra vista do hall de entrada ao Condomínio do Edifício Louvre.



Foto 23 – Vista do elevador de acesso aos apartamentos do Condomínio do Edifício Louvre.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 24 – Vista do elevador de acesso ao apartamento 51.



Foto 25 – Detalhes do hall de entrada do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 26 – Vista do hall social do apartamento 51.



Foto 27 – Outra vista do hall social do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 28 – Vista da sala de estar do apartamento 51.



Foto 29 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 30– Outra vista da sala de estar do apartamento 51.



Foto 31 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 32 – Vista da sala de jantar do apartamento 51.



Foto 33 – Outra vista da sala de jantar do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 34 – Outra vista da sala de jantar do apartamento 51.



Foto 35 – Vista da varanda do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 36 – Outra vista da varanda do apartamento 51.



Foto 37 – Vista do hall que interliga a sala aos dormitórios do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 38 – Outra vista do hall da foto anterior.



Foto 39 – Vista da sala de TV do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 40 – Outra vista da sala de TV do apartamento 51.



Foto 41 – Outra vista da sala de TV do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 42 –Detalhes do dormitório 1 do apartamento 51.



Foto 43 –Detalhes do dormitório 1 do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 44 –Detalhes do dormitório 1 do apartamento 51.



Foto 45 –Detalhes do banheiro 1 do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 46 –Detalhes da foto anterior.



Foto 47 –Detalhes do banheiro 1 do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 48 –Detalhes do dormitório 2 do apartamento 51.



Foto 49 –Outra vista do dormitório 2 do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 50 –Outra vista do dormitório 2 do apartamento 51.



Foto 51 –Outra vista do dormitório 2 do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 52 –Detalhes do banheiro 2 do apartamento 51.



Foto 53 –Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 54 –Detalhes do banheiro 2 do apartamento 51.



Foto 55 –Detalhes do banheiro 2 do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 56 –Detalhes do dormitório 3 do apartamento 51.



Foto 57 –Outra vista do dormitório 3 do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 58 – Outra vista do dormitório 3 do apartamento 51.



Foto 59 – Detalhes da suíte máster do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 60 – Outra vista da suíte máster do apartamento 51.

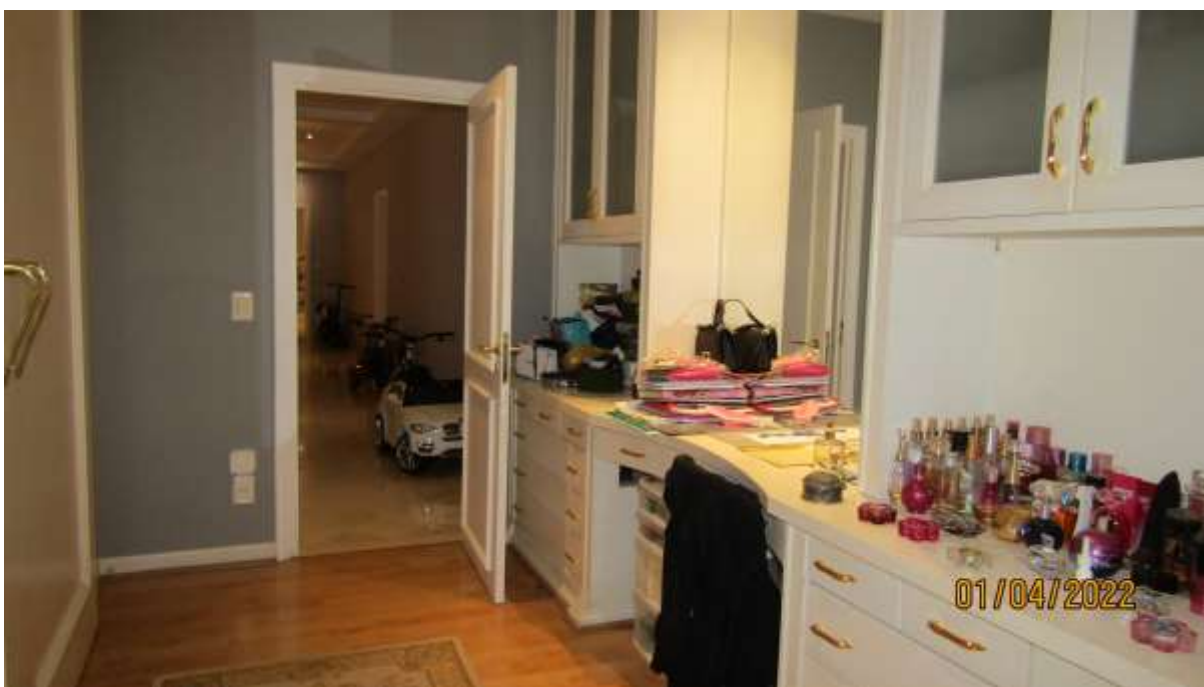


Foto 61 – Detalhes do closet da suíte máster do apartamento 51.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 62 – Outra vista do closet da suíte máster do apartamento 51.



Foto 63 – Outra vista do closet da suíte máster do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 64 – Vista do wc da suíte máster do apartamento 51.



Foto 65 – Detalhes do wc da suíte máster do apartamento 51.

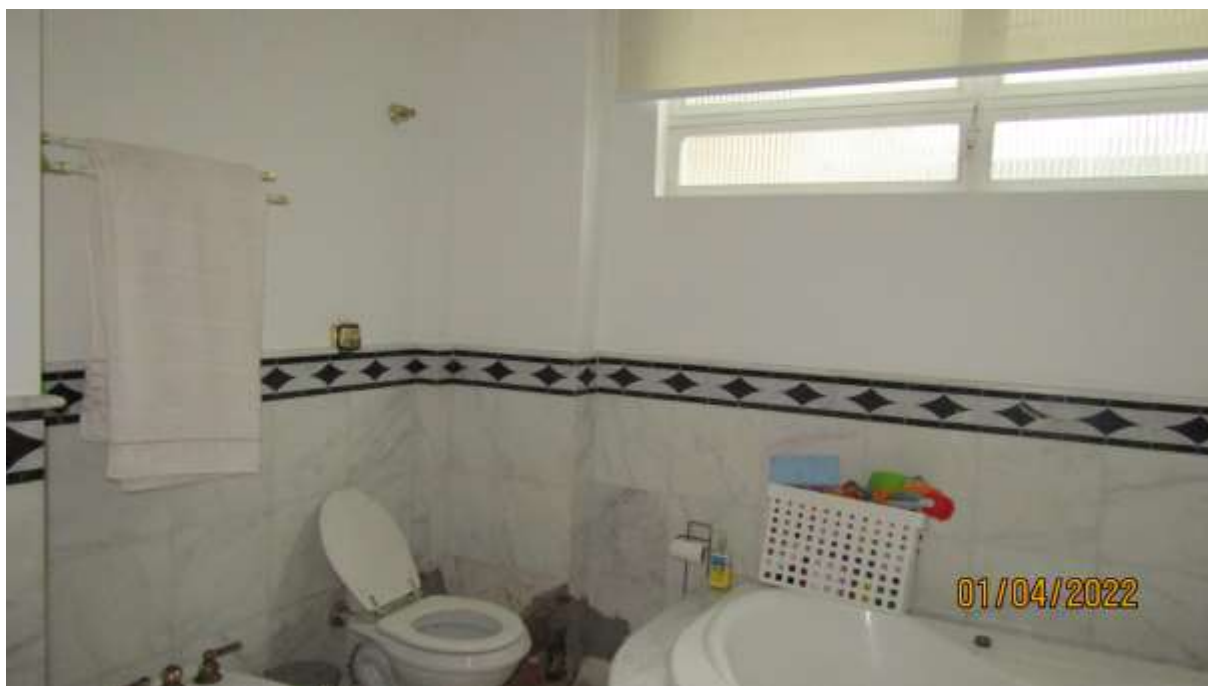


Foto 66 – Detalhes do wc da suíte máster do apartamento 51.



Foto 67 – Detalhes do wc da suíte máster do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 68 – Detalhes da área técnica do apartamento 51.



Foto 69 – Detalhes da suíte do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 70 – Detalhes da foto anterior.



Foto 71 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

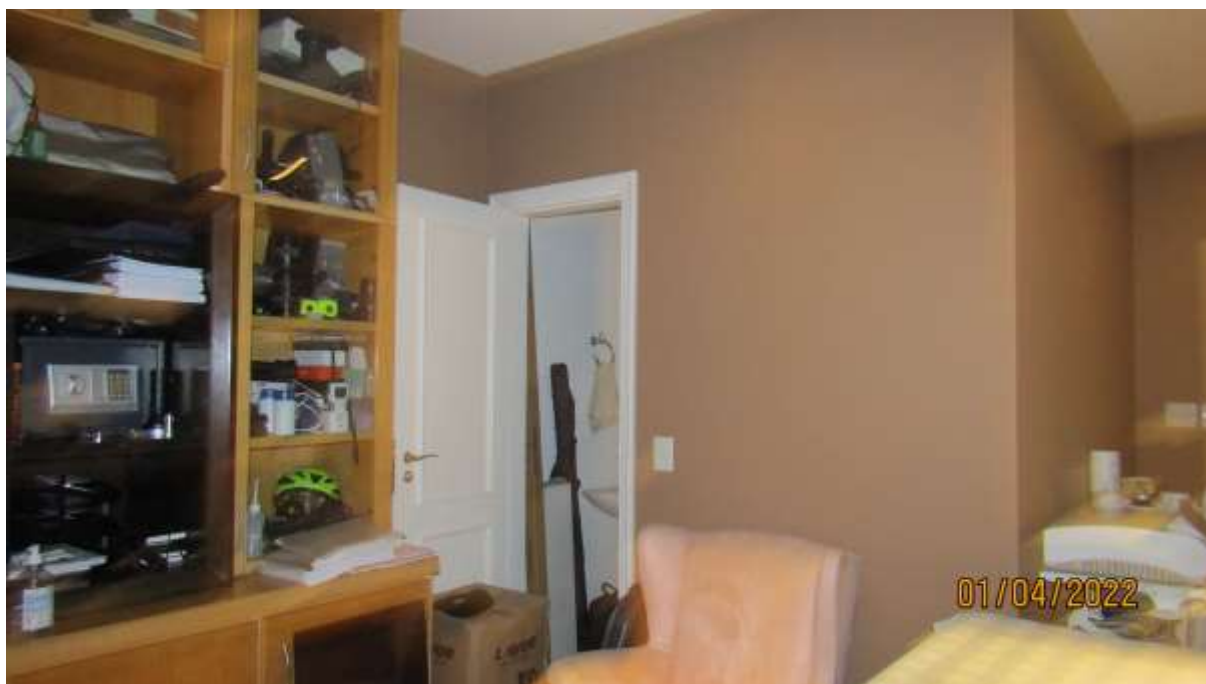


Foto 72 – Outra vista da suíte do apartamento 51.



Foto 73 – Detalhes do wc da suíte do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 74 – Detalhes do quarto de empregada do apartamento 51.



Foto 75 – Outra vista do quarto de empregada do apartamento 51.



Foto 76 – Detalhes do wc do quarto de empregada do apartamento 51.



Foto 77 – Detalhes da área de serviço do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 78 – Outra vista da área de serviço do apartamento 51.



Foto 79 – Outra vista da área de serviço do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 80 – Detalhes da cozinha do apartamento 51.



Foto 81 – Outra vista da cozinha do apartamento 51.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 82 – Outra vista da cozinha do apartamento 51.



Foto 83 – Detalhes da dispensa do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 84 – Outra vista da dispensa do apartamento 51.



Foto 85 – Detalhes da copa do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 86 – Outra vista da copa do apartamento 51.



Foto 87 – Outra vista da copa do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 88 – Detalhes do lavabo do apartamento 51.



Foto 89 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 90 – Outra vista do lavabo do apartamento 51.



Foto 91 – Outra vista do lavabo do apartamento 51.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

5 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

5.1 - INTRODUÇÃO:

No presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto onde fundamenta-se basicamente, na determinação do valor do imóvel por comparação direta a outros de características e regiões geoeconômicas semelhantes, manipulados no livre mercado e período contemporâneo ao da avaliação pretendida.

São tantas as variáveis que interferem na formação do valor do imóvel que infalivelmente o avaliador deverá proceder uma homogeneização de dados, através da introdução dos chamados "coeficientes de homogeneização", que permitirão um melhor ajuste dos elementos pesquisados, à situação em questão. Os elementos pesquisados deverão ser homogeneizados quanto ao tempo, à situação, ao padrão construtivo, às dimensões, à idade, ao estado de conservação, etc.

Para tanto, efetuamos pesquisas no mercado imobiliário, os quais se encontram em anexo.

5.2 - PARCELA DO TERRENO:

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Ao valor unitário básico do terreno, acrescentaremos os seguintes fatores preconizados nas **NORMAS TÉCNICAS**:

FATOR DE TESTADA (Cf):

Utilizaremos o Fator de Testada obtido nas Normas de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, da seguinte forma:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Onde:

F_r: testada projetada

F_p: testada referência

f: expoente do fator de frente

FATOR DE PROFUNDIDADE (C_p):

Utilizaremos o fator de profundidade obtido nas Normas de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do seguinte modo:

$$1/C_p = (P_{Ma} / P_e) + ((1-(P_{Ma} / P_e)) \times (P_{Ma} / P_e)^p)$$

Onde:

P_{Ma}: profundidade limite

P_e: profundidade equivalente

p: expoente do fator de profundidade

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

FATOR DE VÁRIAS FRENTES (c):

O fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP.

5.3 - PARCELA DA BENFEITORIA:

Para a estimativa do justo valor da parcela correspondente à benfeitoria, atribuiremos, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - F_{OC} , preconizado nas Normas Avaliatórias.

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R: coeficiente residual correspondente ao padrão

K: coeficiente de Ross/Heideck

6) MEMÓRIA DE CÁLCULO:

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Após pesquisas realizadas no mercado imobiliário, que se encontra em anexo, concluimos pelo valor unitário básico de construção homogeneizado correspondente a R\$ 5.633,00/m².

Considerando a área construída de 525,37m², temos:

Valor do imóvel:

$$V_i = 5.633,00 \times 522,39$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.942.621,87$$

ou em números redondos: R\$ 2.942.000,00 (dois milhões, novecentos e quarenta e dois mil reais), válidos para o mês de abril de 2022.

7) CONCLUSÃO:

Com base nas informações obtidas no local, de terceiros e nas diligências efetuadas, concluimos que o apartamento nº 51, sito à Av. Washington Luis, 534, Município de Santos/SP, corresponde ao valor de **R\$ 2.942.000,00 (dois milhões, novecentos e quarenta e dois mil reais)**, válidos para transação à vista referente ao mês de abril de 2022.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

8 - QUESITOS:

1) Queira o nobre perito descrever o imóvel, registrando seus acabamentos, materiais permanentes e demais itens que possam revelar incorporação ou impacto no valor deste.

RESPOSTA

Favor reportar -se ao item 4.2 do presente trabalho.

2) Queira o nobre perito consignar a metragem do imóvel (útil, comum e total).

RESPOSTA

Conforme informações do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, livro Nº 2, ficha 1 - Registro Geral, Matrícula 6.742, temos:

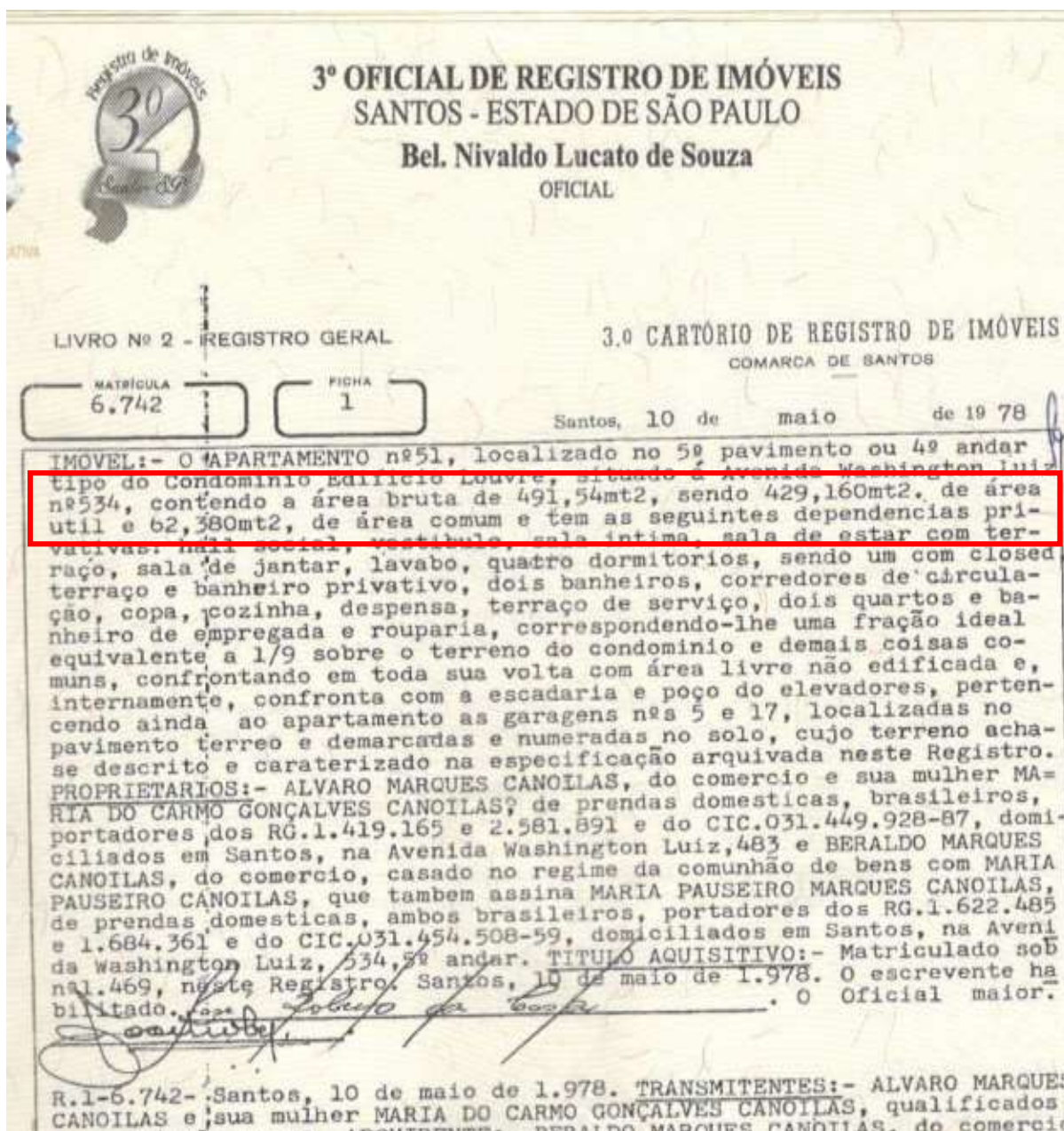
Área útil: 429,160 m²

Área comum: 62,380 m²

Área construída: 491,54 m²

(segue fls. 58)

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Cabe esclarecer, que por ocasião da vistoria, fomos informados pelo proprietário, de que existia no imóvel um acréscimo de área (fotos 69 a 73 do presente trabalho) na qual não estava computada no referido lançamento. Diante deste impasse, efetuamos um levantamento *in loco*,

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

concluindo pelas seguintes metragens, as quais foram utilizadas no cálculo do presente trabalho:

Área de acréscimo: 30,85m²

Área útil: 429,160 m²

Área comum: 62,380 m²

Área Construída total: 429,16 + 30,85 + 62,38 = 522,39m².

3) Queira o nobre perito indicar o valor do imóvel.

RESPOSTA

Favor reportar -se aos itens 6 e 7 do presente trabalho.

Ao final, requer do perito que informe se possui CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) e se a perícia será conduzida conforme os regulamentos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Sim, CRECI 047.015-3;

Sim, favor reportar -se ao item 2 do presente trabalho.

Finalmente esclarecemos, de que este signatário é membro titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com experiência profissional há mais de 30 anos atuando no mercado de trabalho e como sempre fez e fará, trabalhos baseados nas normas e regulamentos da ABNT.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

9 - ENCERRAMENTO:

Encerramos o presente Laudo Pericial, elaborado pelo signatário, contendo 60 (sessenta) folhas deste papel e 03 (três) anexos, ambas impressas no anverso.

Santos, 01 de abril de 2022.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO Nº 1008855-50.2019.8.26.0562

NIVALDO ONO, Engenheiro Civil,
registrado no CREA sob n.º 0601702371, Perito Judicial nomeado nos
autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
LOUVRE** promove contra **NATHALIA AVESANI MACHADO DE
MELLO ALLENDE E OUTRO**, feito este que tem seu trâmite
perante este D. Juízo e Cartório, vêm mui respeitosamente à presença
de Vossa Excelência, requerer a juntada de seus
ESCLARECIMENTOS.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 17 de junho de 2022.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

1 – DAS MANIFESTAÇÕES:

1.1 - DO VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA:

O Ilustre Patrono do Requerente, às fls. 398, dos autos, solicita esclarecimentos quanto ao valor da área construída do imóvel, pois existem divergências apontadas:

“No que diz respeito às respostas aos quesitos, parece haver divergência na metragem total do imóvel, vez que às fls, 385 o perito indica metragem de 525,37m² e às fls, 388 o perito indica a área total construída como sendo 522,39m², postulando esclarecimento nesse sentido em forma de quesito suplementar.”

Esclarecemos, que o valor de 525,37m² deva ser desconsiderado, pois por um lapso, ocorreu uma falha na digitação.

Cabe salientar, de que para os cálculos apresentados no Laudo Pericial, foi adotado o valor de 522,39m².

1.2 - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA:

-2-

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Requer o Ilustre Patrono dos
Requeridos, a informação do valor das benfeitorias, conforme segue:

“Todavia, mesmo com acolhimento integral das impugnações do peticionante, parece que o perito se esqueceu de determinar o valor da benfeitoria, vez que indicou o coeficiente de cálculo no item 5.3 de fls, 384, mas não atribuiu valor, postulando esclarecimento nesse sentido em forma de quesito suplementar.”

Assim sendo, apresentaremos a
seguir os cálculos para a apuração do referido valor.

Para o cálculo da parcela referente à
benfeitoria do imóvel em questão, adotaremos os critérios segundo as
Normas de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia - IBAPE:

$$V_{ub} = A_b \times R16A \times F_{oc}$$

Onde:

V_{ub} : Valor de Venda das benfeitorias

A_b : Área das benfeitorias

R16: Custo Unitário Básico; Apartamento fino x 1,90

F_{oc} : Fator de depreciação pelo obsolescimento

Isto posto, embasado nas
informações contidas no Laudo Pericial, temos:

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

$A_b: 522,39m^2$

$R_{16}: 2.132,66 \times 1,90$

$F_{oc}: 0,516$

Aplicando os valores na fórmula:

$V_{ub}: 522,39 \times 2.132,66 \times 1,90 \times 0,516$

$V_{ub}: 522,39 \times 2.132,66 \times 1,90 \times 0,516$

$V_{ub}: 1.092.244,28$ ou em números redondos

$V_{ub}: 1.092.000,00$

Assim sendo, informamos de que a parcela referente à benfeitoria do imóvel em questão, corresponde à R\$ 1.092.000,00 (um milhão e noventa e dois mil reais), referente ao mês de abril de 2022.

(segue fls.5)

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

2 - ENCERRAMENTO:

O presente ESCLARECIMENTO, elaborado por este signatário consta de 5 (cinco) folhas deste papel, impressas no anverso.

Outrossim, permanece o signatário, à disposição do Juízo e das partes processuais para outros esclarecimentos que venham a ser julgados necessários a bem da causa, da verdade e sobretudo da Justiça.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 17 de junho de 2022.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO Nº 1008855-50.2019.8.26.0562

NIVALDO ONO, Engenheiro Civil,
registrado no CREA sob n.º 0601702371, Perito Judicial nomeado nos
autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
LOUVRE** promove contra **NATHALIA AVESANI MACHADO DE
MELLO ALLENDE E OUTRO**, feito este que tem seu trâmite perante
este D. Juízo e Cartório, vêm mui respeitosamente à presença de
Vossa Excelência, requerer a juntada de seus **ESCLARECIMENTOS**.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 08 de agosto de 2022.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

- 1 -

1 – DAS MANIFESTAÇÕES:

1.1 - DO VALOR DA PARCELA DE BENFEITORIA:

A Ilustre Patrona do Requerente, às fls. 416/420, dos autos, solicita esclarecimentos quanto ao valor da parcela de benfeitoria, pois existem dúvidas quanto ao valor total de avaliação:

“Ocorre Excelência, que dos esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito sobejaram dúvidas quanto ao valor total de avaliação, uma vez que não se depreende dos esclarecimentos se o valor de parcela de benfeitoria já se engloba dentre o valor total de avaliação já atribuído ao imóvel, ou, na hipótese mais provável, acresce ao valor total outrora fixado pelo Sr. perito, pelo que Requer, esclareça o Sr. Perito, uma vez que, em havendo “acréscimo”, estar-se-á diante de novo valor total de avaliação atribuído ao imóvel, o que via de regra, invalida o valor de avaliação anteriormente lançado equivocadamente no laudo de fls.330/389.”

Esclarecemos, que o valor de venda das benfeitorias, corresponde à R\$ 1.092.000,00 (um milhão e noventa e dois mil reais), conforme fls. 408/412 dos autos.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Considerando que valor do imóvel corresponde à R\$ 2.942.000,00 (dois milhões, novecentos e quarenta e dois mil reais), conforme apurado no Laudo Pericial, fls. 330/389 dos autos, concluímos para a parcela referente ao terreno do imóvel, a quantia de R\$ 1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais), ou seja:

$V_{ub} = 1.092.000,00$

$V_{ut} = 1.850.000,00$

$V_i = 2.942.000,00$

1.2 – DA QUANTIDADE DOS BOXES DE GARAGEM:

Alega a Ilustre Patrona do Requerente, de que as unidades imobiliárias do edifício são dotadas de apenas 02 (dois) boxes de garagem e não 03 (três), como lançado no Laudo Pericial, item 4.2, fls.333.

*“Importante também pontuar, que de acordo com documentação e também de informações fornecidas pela a síndica e corpo diretivo do edifício, **as unidades imobiliárias do edifício (conforme documentação imobiliária) são dotadas de apenas 02 (dois) boxes de garagem e não 03 (três) tal como lançado no item 4.2 a fls. 333 in fine do laudo.**”*

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Não assiste razão a Nobre Patrona, pois do referido item, observa-se de que este signatário menciona o número de vagas e não o de boxes, ou seja, são 02 boxes (fotos 13/18, fls. 342/345 dos autos), comportando 03 vagas, dependendo do tamanho do veículo, conforme constatado in loco:

4.2 - DO IMÓVEL:

Por ocasião da vistoria realizada ao imóvel em tela, constatamos que no local encontrava-se edificado o Condomínio do Edifício Louvre, contendo térreo, 9 pavimentos com 1 unidade por andar, classificado como apartamento padrão fino, **contendo 3 vagas de garagem,** hall social, sacada, sala, living, sala de

-4-

Cel: (13) 98123-2241

email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008855-50.2019.8.26.0562 e código VL9dP0bC.

Isto posto, observa-se de que não foi mencionado no Laudo Pericial a quantidade de número de boxes, e sim o número de vagas, as quais encontram se reportadas às fls 342/345 dos autos.

-4-

Cel: (13) 98123-2241

email: ono.niva@yahoo.com.br

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

2 - ENCERRAMENTO:

O presente ESCLARECIMENTO, elaborado por este signatário consta de 5 (cinco) folhas deste papel, impressas no anverso.

Outrossim, permanece o signatário, à disposição do Juízo e das partes processuais para outros esclarecimentos que venham a ser julgados necessários a bem da causa, da verdade e sobretudo da Justiça.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 08 de agosto de 2022.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371