

arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

528 624  
↙

## ÍNDICE DO TEXTO

3

### 1. OBJETIVO

### 2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação

Melhoramentos Públicos

Circunvizinhança

### 3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

Fração Ideal de Terreno

Benfeitorias

### 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 5. ENCERRAMENTO

KS



arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

529  
fls. 625

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais por  
**CONDOMINIO EDIFÍCIO IMPERADOR**

**PROCESSO:** 0014644-38.2005.8.26.0562 – 5ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SANTOS – SP

**EXECUTADO:** JOSÉ PEREIRA DE LIMA.

## 1. OBJETIVO

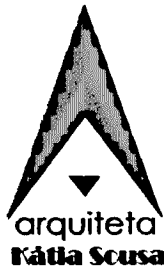
Em estrita observância ao r. despacho de fls.517/518 , o presente trabalho visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor dos imóveis objetos de PENHORA, a saber:

***“IMÓVEL: O apartamento nº26, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO IMPERADOR, situado à Rua Euclides de Campos, nº 11, no Município de Santos – SP, registrado no 1º Cartório Registro de Imóveis de Santos – SP, sob a matrícula nº 35.352”.***

## 2. CARACATERÍSTICAS GERAIS

**Situação do imóvel:** O imóvel localiza-se no endereço acima especificado, na quadra compreendida pelas Ruas Álvaro de Carvalho e Sebastião Arantes Nogueira, no bairro do José Menino, Santos – SP.

KS



*Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2*

530  
119.626

## **2.1. Melhoramentos Públicos:**

5

**IMÓVEL:** O local é dotado de alguns equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano, em bairro de uso misto, residencial de classe média baixa de Santos e comercial.

## **2.2. Circunvizinhança:**

**IMÓVEL:** Apresenta características de uso misto, com edifícios de apartamentos e, imóveis comerciais e de serviços, para atendimento local. Como mencionado acima, nas proximidades, registram-se alguns estabelecimentos comerciais e de serviços, tais como, padaria, mercado, entre outros. Merece destacar, também, a facilidade de acesso e proximidade a algumas avenidas de significativa importância do sistema viário do bairro do José Menino em Santos.

## **3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

### **3.1. Terreno**

**Imóvel:** Trata-se de terreno, com frente para a Rua Euclides de Campos e dimensões adequadas para a implantação de empreendimento residencial, onde foi edificado o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IMPERADOR, em que se situa o imóvel avaliado (unidade nº 26).

- unidade nº 26, cabe a fração ideal de terreno de **1/24 avos do todo**

KS

No trecho em questão, a via se desenvolve com traçado retilíneo, nos dois sentidos do tráfego de veículos, da Rua Álvaro de Carvalho em direção à Rua Sebastião Arantes Nogueira e vice versa.

6

### **3.2. Benfeitorias**

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IMPERADOR é constituído por um bloco de edifício, com pavimento térreo mais 3 pavimentos, com 4 unidades no térreo e 3º pavimento, 8 unidades no 1º e 2º pavimento. Totalizando 24 unidades de apartamentos.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IMPERADOR atende a projeto arquitetônico padrão. Tanto na estética da fachada revestida com pastilhas cerâmicas na parte da frente e pintura nas laterais; como na distribuição interna e nos materiais construtivos.

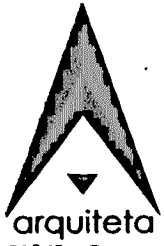
A implantação do edifício no terreno foi efetuada dentro das normas de construção, atendendo aos afastamentos entre as construções adequado ao padrão do imóvel.

O acesso de veículos é feito pela a parte da frente do Condomínio, onde fica localizada as vagas de garagem no térreo. O edifício conta com 15 vagas de garagem coletiva, não tendo vagas para todos os apartamentos.

O acesso dos pedestres é controlado por um interfone que fica na parte da frente do edifício.

A vistoria do imóvel foi agendada para o dia 19/02/2018 (segunda feira) às 10:00 conforme telegrama enviado para Sr. José Pereira de Lima (em anexo). Mas o mesmo não compareceu ao local para abrir o imóvel.

Portanto, desta forma a avaliação do imóvel será feita através de dados de pesquisas de imóveis similares levantados da região. Com isso a avaliação em tela não ficará fiel ao que consta hoje no imóvel referente aos acabamentos dos cômodos e seu estado de conservação.



arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

532  
19.06.28

## COZINHA

## ÁREA DE SERVIÇO

## BANHEIRO

## SALA/QUARTO

### ÁREAS:

De acordo com o disposto na Matrícula nº 35.352, do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Santos (fls.522), o imóvel, conta com as seguintes áreas:

### APARTAMENTO Nº 26:

ÁREA TOTAL = 25,00 m<sup>2</sup>

Fração ideal de terreno = 1/24 avos do todo.

## **4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

O valor do imóvel foi alcançado através da aplicação de algoritmos sobre as médias dos valores das ofertas de vendas de apartamentos localizados no mesmo condomínio e em edifícios da mesma quadra e com a mesma idade, o mesmo padrão construtivo e acabamento destes. Quando a oferta diferiu, quanto à idade e padrão, os mesmos foram objeto de ajuste, com a aplicação dos fatores de correção normativos correspondentes.

Tal procedimento foi recomendável, neste caso, em virtude da escassez de ofertas para a venda de terrenos na região, tornando impraticável a adoção do método de avaliação do valor do imóvel, a partir da soma da parcela correspondente à fração ideal de terreno cabente ao apartamento nº 26 ; e da parcela correspondente às benfeitorias.

KS



arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

A fim de permitir a integral observância aos preceitos normativos e legais relativos às avaliações de imóveis em Santos, os dados da pesquisa foram homogeneizados, recebendo o necessário e recomendável tratamento estatístico, além de sofrer a aplicação, quando necessário, dos fatores corretivos quanto aos índices fiscais incidentes sobre os locais dos imóveis e quanto aos fatores de obsolescência (Kd) decorrentes das idades aparentes dos imóveis.

8

A pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário na região, para ofertas de venda de apartamentos de mesmo padrão que o imóvel avaliado, forneceu, para fevereiro/ 2018, o valor de:

**R\$ 4.799,74/ m<sup>2</sup>**

Aplicando –se a fórmula normativa, obtém – se:

$V = S \times q$ , onde:

$S = \text{área total} = 25,00 \text{ m}^2$ ;

$q = \text{valor unitário médio da construção} = \text{R\$ } 4.799,74/ \text{ m}^2$

Substituindo – se , obtém – se:

$V = 25,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.799,74/ \text{ m}^2$

**$V = \text{R\$ } 119.993,50 - \text{FEVEREIRO/ 2018.}$**

**(Cento e dezenove mil e novecentos e noventa e três reais e cinquenta centavos).**

KS



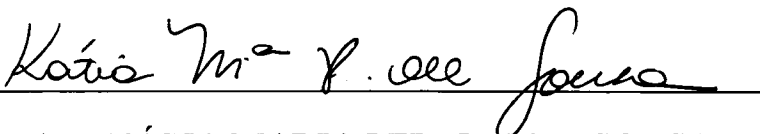
Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

534  
15.030

## 5. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 09 (nove) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada, seguem 04 anexos: Anexo I, com o mapa de localização do imóvel; Anexo II fotos do edifício, Anexo III com os elementos de pesquisa de valores de venda de apartamentos e Anexo IV cópia do telegrama.

Santos, 19 de fevereiro de 2018.



Arq. KÁTIA MARIA PEREIRA DE SOUSA.

CAU/SP – A27177-2.



arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

535<sup>ds</sup> 631  
△

10

ANEXO I

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

KS



536  
△



Imóvel : Rua Euclides de Campos, nº11 / apt 26 – Bairro José Menino – Santos – SP.

KS



arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

537<sup>s. 683</sup>  
L

12

**ANEXO II**

**FOTOS DO EDIFÍCIO IMPERADOR**

KS



**Foto 1 – Vista da Rua Euclides de Campos em direção à Rua Sebastião A. Nogueira.**



**Foto 2 – Vista da Rua Euclides de Campos em direção à Rua Álvaro de Carvalho.**



**Fotos 3 a 5 – Vista do Edifício Imperador.**



**Foto 4**



Foto 5



Fotos 6 a 8 – Vista do corredor lateral.



Foto 7



Foto 8

540  
△

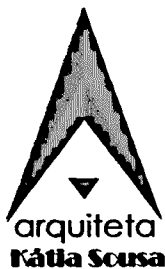


Foto 9 – Vista da entrada para os apartamentos.



Foto 10 – Vista das vagas de carro no térreo.

KS



arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

5437  
/

16

### ANEXO III

#### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES

### ANEXO III

#### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – BAIRRO JOSÉ MENINO – SANTOS – SP.

17

#### 1. Condições Básicas

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de garagens colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

**1.1. Valor à vista** – os dados levantados das áreas da pesquisa se referem a ofertas de venda à vista.

**1.2. Fator de Redução das Ofertas** – é efetuada a correção de 10% para compensar a habitual super estimativa das ofertas, assim como, para contemplar a natural elasticidade de mercado.

**1.3. Fator de Obsolescência** – é aplicado, quando necessário, o fator de obsolescência em função da idade aparente e estado de conservação dos imóveis ofertados.

q = valor unitário de m<sup>2</sup> de construção em reais;



arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

543 639

## 2. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

### Dados Referenciais do Imóvel

18

#### OFERTA Nº 01

**Local:** Rua Sebastião Arantes Nogueira, nº 12 – 3º andar

**Área Total:** 35 m<sup>2</sup> (1 wc e 1 vaga coletiva)

**Preço:** R\$ 170.000,00; à vista.

**Idade Aparente e Padrão:** 30 anos/ superior

**Ofertante:** Real Consultoria Imobiliária

**Data:** fevereiro/ 2018

**q1:** R\$ 4.857,14/ m<sup>2</sup>.

#### OFERTA Nº 02

**Local:** Av. Presidente Wilson, nº 270 – 10º andar

**Área Total:** 28 m<sup>2</sup> (1 wc ,sem garagem)

**Preço:** R\$ 150.000,00; à vista.

**Idade Aparente e Padrão:** 45 anos / superior

**Ofertante:** OCB Consultoria Imobiliária

**Data:** fevereiro/ 2018

**q2:** R\$ 5.357,14/ m<sup>2</sup>





arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

5/14/18

### **OFERTA N° 03**

**Local:** Av. Presidente Wilson, nº 270 – 5º andar.

19

**Área Total:** 35 m<sup>2</sup> (1wc e sem garagem)

**Preço:** R\$ 130.000,00

**Idade Aparente e Padrão:** 45 anos / superior

**Ofertante:** Imobiliária Século 21

**Data:** fevereiro/ 2018

**q3:** R\$ 3.714,28/m<sup>2</sup>

### **OFERTA N° 04**

**Local:** Rua Pedro Borges Gonçalves, nº 15 – 6º andar.

**Área Total:** 38 m<sup>2</sup> (1 wc e 1 vaga coletiva)

**Preço:** R\$ 180.000,00

**Idade Aparente e Padrão:** 42 anos / superior

**Ofertante:** Corretora Paula Canto

**Data:** fevereiro/ 2018

**q3:** R\$ 4.736,84/m<sup>2</sup>

KS



arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

545 18.641  
△

### **OFERTA Nº 05**

**Local:** Rua Pedro Borges Gonçalves, nº 75 – 3º andar.

20

**Área Total:** 30 m<sup>2</sup> (1 wc e 1 vaga coletiva)

**Preço:** R\$ 160.000,00

**Idade Aparente e Padrão:** 40 anos / superior

**Ofertante:** Speedy Imóveis

**Data:** fevereiro/ 2018

**q3:** R\$ 5.333,33/m<sup>2</sup>

### **3. Cálculo do Valor Unitário Médio:**

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 4.857,14/ m<sup>2</sup>.

Oferta Nº 02 = R\$ 5.357,14/ m<sup>2</sup>

Oferta Nº 03 = R\$ 3.714,28/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 04 = R\$ 4.736,84/ m<sup>2</sup>.

Oferta Nº 05 = R\$ 5.333,33/ m<sup>2</sup>

**Média = R\$ 4.799,74/m<sup>2</sup>**

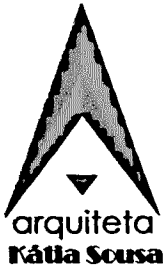
### **4. Elementos Discrepantes**

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 6.239,66/ m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.359,81/m<sup>2</sup>

**E-mail: katia\_sousa1@hotmail.com – Tel: (13) 997040736/32272972 – Arquiteta Kátia Sousa**

KS



arquiteta  
Kátia Sousa

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

54/02  
✓

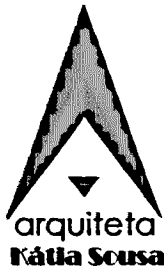
Por não haver nenhum valor discrepante dos limites acima, a média apurada corresponde à média final.

21

Nestas condições, o valor do imóvel da situação paradigma, para o mês de fevereiro/ 2018 e pagamento à vista, será de R\$ 4.799,74/ m<sup>2</sup>

**V = R\$ 119.993,50 – FEVEREIRO / 2018.**

KS



516-047  
↙

Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

22

**ANEXO IV**

**CÓPIA DO TELEGRAMA E RECIBO DE ENTREGA**

KS

ata ____/____/____	Hora _____ h _____	MA881507199BR 69171 fis. 644
Nome Legível do Recebedor		
Rubrica do Carteiro	Matrícula	Tipo/Serviços Adicionais DHP 16/02/2018 20:11



TELEGRAMA

Para enviar telegrama ligue 3003 0100 (capitais e regiões metropolitanas)  
0800 7257282 (para demais localidades) ou acesse correios.com.br

CONTEÚDO DA MENSAGEM

<<Santos, 16 de fevereiro de 2018.

Ref. Avaliação Imóvel

Processo: 0014644-38.2005.8.26.0562 ~ 5ª Vara Cível de Santos

Requerente: Condomínio Edifício Imperador

Requerido: José Pereira de Lima

Prezado Senhor:

Na qualidade de Perita Judicial, nos autos em epígrafe venho informar que o início das diligências foi agendado para o próximo dia 19 de fevereiro de 2018 (segunda feira) às 10:00 horas no local do imóvel objeto da demanda / Rua Euclides de Campos, nº 11 / apt 26 / Bairro José Menino / Santos / SP. Contando, desde já com vossa colaboração, permaneço à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

Att. Kátia Sousa – Perita Judicial  
(13) 997040736.>>

CÓPIA CONFIRMATÓRIA AO REMETENTE

DESTINATÁRIO

à Maria Pereira de Sousa  
Frei Francisco Sampaio 56 22  
ré  
-220 - Santos/SP

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se                             | <input type="checkbox"/> 6 Recusado                     |
| <input type="checkbox"/> 2 Ausente                              | <input type="checkbox"/> 7 Falecido                     |
| <input type="checkbox"/> 3 Desconhecido                         | <input type="checkbox"/> 8 Não existe o número indicado |
| <input type="checkbox"/> 4 Endereço insuficiente. Faltou: ..... |   |
| <input type="checkbox"/> 5 Outros (Especificar)                 |   |

Telegrama

Opções complementares


TENTATIVAS DE ENTREGA

COD RUBRICA



# Telegrama

Telegrama

valiação de Imóvel  
 José Pereira de Lima  
 Rua Doutor Vital Brasil 82  
 Vila Belmiro  
 11070-190 - Santos/SP

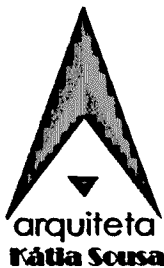
DHP 16/02/2018 20:11



NUMERO DO TELEGRAMA MA881507199B-1

09/1/11

548<sup>1646</sup>



Perita Judicial - CAU/SP: A27177-2

23