

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DE SANTOS

Processo nº 4007736-13.2013.8.26.0562/01

Cartório do 9º Ofício Cível

CARLA MARIA VILLABOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 0601555456, perita judicial, devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EQUADOR** contra **SÉRGIO LUIZ DA SILVA**, em curso pelo Cartório do 9º Ofício Cível desta Comarca, após vistoria, pesquisas e cálculos realizados, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seu

L A U D O

1 - OBJETIVO

O presente laudo visa à obtenção do justo valor para o bem penhorado às fls. 26 dos autos, correspondente aos direitos sobre o apartamento nº 214, localizado no segundo andar do Edifício Equador, integrante do Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco, sito na Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, nº 227, bairro da Aparecida, no município de Santos.

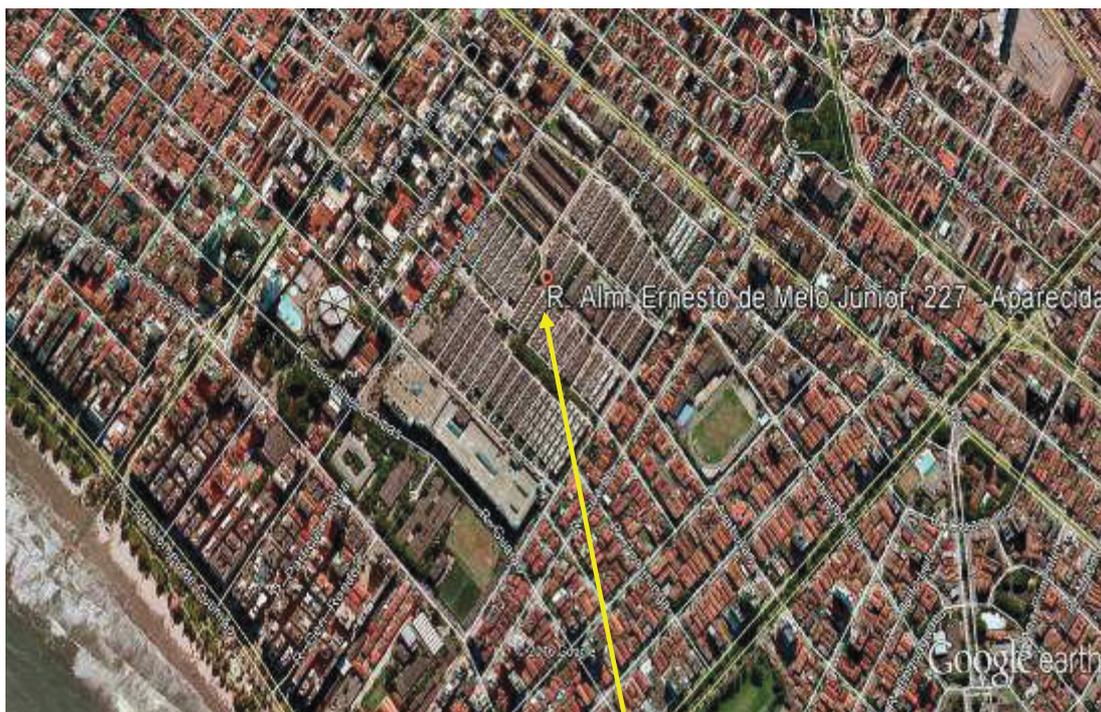
2 - DILIGÊNCIAS

Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., a perita diligenciou ao imóvel avaliando onde levantou os elementos de convencimento internos e externos. Nessa oportunidade, realizou as fotografias constantes deste laudo. Concomitantemente, pesquisou no livre mercado imobiliário, para a obtenção de elementos básicos de cálculo - tudo no intuito de estabelecer uma estimativa segura para o valor do imóvel.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - SITUAÇÃO E USO

O imóvel objeto desta perícia pertence a bloco do Condomínio Equador, sito na Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, nº 227 e integrante do Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco, construído, entre outros módulos, pela Cooperativa Habitacional União Intersindical, dentre projetos habitacionais populares em grandes cidades brasileiras financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). Esse edifício localiza-se na quadra complementada pela Rua Luiz Marques Gaspar, Rua Alexandre Martins, Vergueiro Steidel e Rua Pirajá da Silva, em local de uso misto, no bairro da Aparecida, conforme indicado na planta a seguir.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos próximos, água encanada, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, entre outros.

SÉRIE-FOTOGRAFICA 01 - ASPECTO GERAL DA RUA ALMIRANTE ERNESTO DE MELLO JÚNIOR, ONDE ESTA O CONDOMÍNIO EQUADOR, QUE CONTÉM O IMÓVEL AVALIANDO, E DE VIA INTERNA DE ACESSO ÀS ENTRADAS DOS BLOCOS.



3.3 - BENFEITORIAS

O Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco, que abriga o edifício onde está o imóvel avaliando, constitui empreendimento também identificado como BHN, em alusão ao Banco Nacional de Habitação, que financiou projetos habitacionais populares em grandes cidades brasileiras e possui dezenas de blocos dotados de quatro pavimentos tipo.

O Condomínio Equador, que abriga o apartamento avaliando de nº 214, subdivide-se em diversos blocos e sete entradas, cada uma dessas, com duas unidades residenciais por piso. O bloco em foco, correspondente ao nº 227 dessa rua, possui as fachadas revestidas por elementos cerâmicos. Os recuos prediais apresentam áreas internas com piso cimentado e áreas externas destinadas à circulação de pedestres e veículos. O edifício não dispõe de elevador, garagem coberta ou equipamento de lazer comum.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 03 - ENFOQUES DE FACHADAS DOS BLOCOS DO CONDOMÍNIO EQUADOR. AS SETAS APONTAM PARA O BLOCO ONDE ESTÁ A UNIDADE AVALIANDA.



FOTO 04 - VISTA DE RECUO PREDIAL E VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.



A entrada da Porta 7 do Edifício Equador, sito no nº 227 da Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, os *halls* de distribuição comum dos andares tipo e o corpo da escadaria possuem piso com acabamento em granilite e paredes com barra de pintura a óleo.



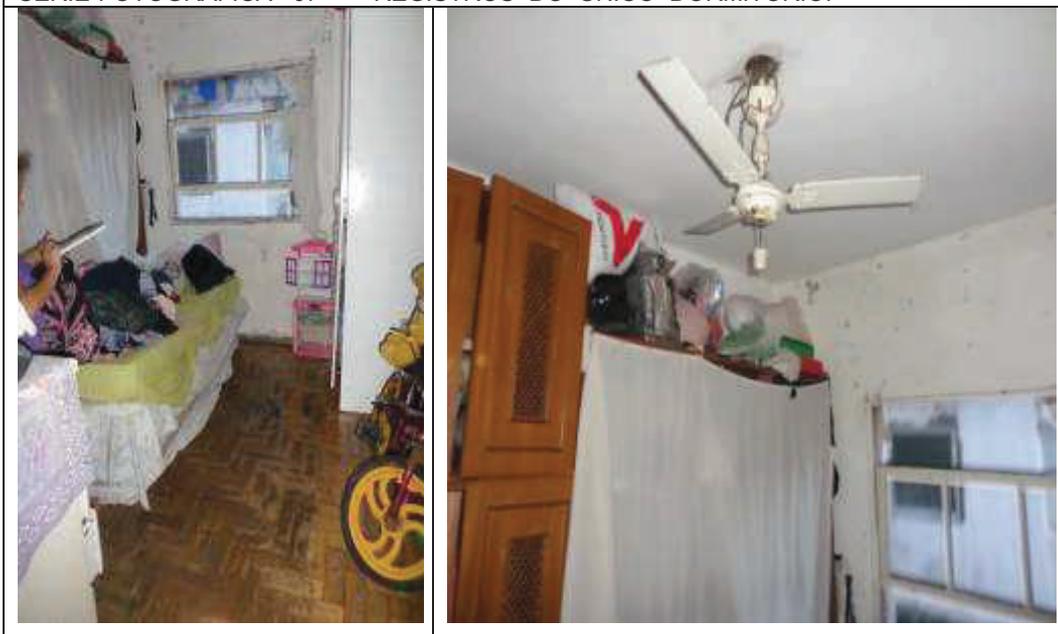
A unidade em foco, sita no segundo andar da edificação, é constituída por sala, um dormitório, banheiro social, *hall* de distribuição interna e cozinha conjugada à área de serviço. As áreas secas têm acabamento em pintura nas paredes e piso revestido por tacos de madeira (sala) e material cerâmico (dormitório). A cozinha e a área de serviço apresentam piso cerâmico e barra de azulejos nas paredes. O banheiro, cujo acesso não foi franqueado durante a vistoria, teria cerâmica no piso e barra de pastilhas nas paredes. Suas esquadrias são de alumínio e madeira.

Durante as diligências, a perita constatou que o apartamento avaliando encontra-se em mau estado de conservação, com o destacamento de tacos na sala e de cerâmicas no piso das demais áreas. Verificou-se também a manifestação de umidade em paredes externas e ascendente, junto ao piso, na divisória entre a sala e o banheiro, além da deterioração generalizada da pintura e o destacamento de azulejos.

SÉRIE-FOTOGRAFICA 06 - ASPECTO GERAL DA SALA, OBSERVADA SOB DIFERENTES ÂNGULOS.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 07 - REGISTROS DO ÚNICO DORMITÓRIO.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 08 - VISTA GERAL DA COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.



Segundo cópia da matrícula imobiliária nº 57.484 do 2º Cartório de Registro de imóveis de Santos, juntada às fls. 18 / 20 dos autos, o apartamento em foco possui área útil de uso exclusivo de 30,21 m² e área construída total de 35,01 m². Com base na descrição efetuada, classifica-se o imóvel como do tipo “APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES – SEM ELEVADOR”, de acordo com o Estudo “Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos”, publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Ante todo o exposto neste item, conclui-se que o estado de conservação do imóvel avaliando não é bom.

4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (MAIO / 16)

A perita servir-se-á do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel, que consiste essencialmente na comparação de valores de venda à vista conhecidos, na forma de transações recentes ou ofertas de imóveis semelhantes àquele avaliando.

Para a avaliação da unidade penhorada, foi desenvolvida uma pesquisa atual restrita a unidades vizinhas, todas pertencentes ao Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco, portanto na mesma região geoeconômica com índices locais semelhantes entre si, englobando dez elementos relativos a ofertas e transações recentes e obedecendo ao seguinte critério:

1) Sobre as ofertas, aplicou-se um desconto de 10%, correspondente ao fator de elasticidade de preço, normalmente atribuído pelo vendedor.

2) Atribuição dos percentuais de participação do terreno e da construção em, respectivamente, 40% e 60%, visando a determinar as parcelas do valor desses componentes. Assim, servindo-se desses percentuais, determinam-se suas componentes referentes à construção e ao terreno.

3) Ambas as componentes são adequadas às dimensões da unidade avalianda, sendo aquela referente à construção ainda corrigida por eventuais diferenças de padrão e conservação entre os elementos pesquisados e o imóvel em foco por meio de critérios recomendados no trabalho anteriormente mencionado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos”

4) Soma das componentes corrigidas referentes ao terreno e construção, originando o valor do imóvel corrigido para a unidade em foco.

Com base na metodologia acima descrita, foi montada a tabela apresentada na página seguinte, discriminando os elementos pesquisados, fontes consultadas e os cálculos realizados.

Tabela de Homogeneização dos Elementos Usados na Aplicação da Metodologia

Elem.	Imóvel	Fonte	VALOR	Natureza do Valor	Valor Corrigido	Área Construída	Padrão Construtivo
1	Condi. Equador - R. Alm. Ernesto de Mello Jr., nº 227, 3º andar	Placa no Local - Sr. Édison - 3222-3952	R\$ 190.000,00	Oferta	R\$ 171.000,00	30	0,73
2	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano 2, Rua Jurubatuba, apto. 2º andar	Corretor Autônomo - Sr. Édison - 3222-3952	R\$ 220.000,00	Oferta	R\$ 198.000,00	46	0,65
3	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, R. Alm. Ernesto de Mello Jr	www.zapimoveis.com.br - Cod IM 18803956	R\$ 180.000,00	Oferta	R\$ 162.000,00	30	0,65
4	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, apto. 3º andar	Novo Tempo Imóveis - Sr. Lucivânio - 3227-1466	R\$ 195.000,00	Transação	R\$ 195.000,00	30	0,73
5	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, apto. 1º andar	Novo Tempo Imóveis - Sr. Lucivânio - 3227-1466	R\$ 180.000,00	Oferta	R\$ 162.000,00	30	0,65
6	Conj. Mal. Castelo Branco, R. Alm. Ernesto de Mello Jr, nº 208, térreo	Novo Tempo Imóveis - Sr. Douglas - 3227-1466	R\$ 225.000,00	Transação	R\$ 225.000,00	46	0,65
7	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, apto. 1º andar	Infinity Imóveis - 3877-9753 Cod: Venda 242	R\$ 200.000,00	Oferta	R\$ 180.000,00	30	0,65
8	Conj. Mal. Castelo Branco, R. Alm. Ernesto de Mello Jr, 3º andar	Bela Vista Imóveis - Sra. Dolores - 3467-4543	R\$ 186.000,00	Oferta	R\$ 167.400,00	33	0,65
9	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, apto. 1º andar, frente	Rhema Imóveis - 3227-0909 - Cod. 10619	R\$ 187.000,00	Oferta	R\$ 168.300,00	30	0,65
10	Conj. Mal. Castelo Branco, R. Alm. Ernesto de Mello Jr, apto. 2º andar	Arnaldo Ferreira Imóveis - Sr. Arnaldo - 3014-9440	R\$ 180.000,00	Oferta	R\$ 162.000,00	33	0,65
Elem.	Imóvel	Fonte	Parcela do Terreno	Parcela da Construção	Terreno Corrigido	Construção Corrigida	Valor Corrigido
1	Condi. Equador - R. Alm. Ernesto de Mello Jr., nº 227, 3º andar	Placa no Local - Sr. Édison - 3222-3952	R\$ 68.400,00	R\$ 102.600,00	R\$ 68.400,00	R\$ 91.356,16	R\$ 159.756,16
2	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano 2, Rua Jurubatuba, apto. 2º andar	Corretor Autônomo - Sr. Édison - 3222-3952	R\$ 79.200,00	R\$ 118.800,00	R\$ 51.852,17	R\$ 77.478,26	R\$ 129.130,43
3	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, R. Alm. Ernesto de Mello Jr	www.zapimoveis.com.br - Cod IM 18803956	R\$ 64.800,00	R\$ 97.200,00	R\$ 64.800,00	R\$ 97.200,00	R\$ 162.000,00
4	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, apto. 3º andar	Novo Tempo Imóveis - Sr. Lucivânio - 3227-1466	R\$ 78.000,00	R\$ 117.000,00	R\$ 78.000,00	R\$ 104.178,08	R\$ 182.178,08
5	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, apto. 1º andar	Novo Tempo Imóveis - Sr. Lucivânio - 3227-1466	R\$ 64.800,00	R\$ 97.200,00	R\$ 64.800,00	R\$ 97.200,00	R\$ 162.000,00
6	Conj. Mal. Castelo Branco, R. Alm. Ernesto de Mello Jr, nº 208, térreo	Novo Tempo Imóveis - Sr. Douglas - 3227-1466	R\$ 90.000,00	R\$ 135.000,00	R\$ 58.695,85	R\$ 88.043,48	R\$ 146.739,13
7	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, apto. 1º andar	Infinity Imóveis - 3877-9753 Cod: Venda 242	R\$ 72.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 180.000,00
8	Conj. Mal. Castelo Branco, R. Alm. Ernesto de Mello Jr, 3º andar	Bela Vista Imóveis - Sra. Dolores - 3467-4543	R\$ 66.960,00	R\$ 100.440,00	R\$ 60.872,73	R\$ 91.309,09	R\$ 152.181,82
9	Conj. Mal. Castelo Branco, Plano1, apto. 1º andar, frente	Rhema Imóveis - 3227-0909 - Cod. 10619	R\$ 67.320,00	R\$ 100.980,00	R\$ 67.320,00	R\$ 100.980,00	R\$ 168.300,00
10	Conj. Mal. Castelo Branco, R. Alm. Ernesto de Mello Jr, apto. 2º andar	Arnaldo Ferreira Imóveis - Sr. Arnaldo - 3014-9440	R\$ 64.800,00	R\$ 97.200,00	R\$ 58.909,09	R\$ 88.363,54	R\$ 147.272,73
Primeira Soma							R\$ 1.589.558,36
Média Aritmética							R\$ 158.955,84
Limite Superior							R\$ 206.642,59
Limite Inferior							R\$ 111.269,09
Segunda Soma							R\$ 1.589.558,36
Média Saneada							R\$ 158.955,84
Desvio Padrão							R\$ 16.020,13
Coef. de Variação							10%
Int. Confiança 80%							R\$ 6.843,54
Intervalo Inferior							R\$ 152.112,29
Intervalo Superior							R\$ 165.799,38
Amplitude							9%
Grau de Precisão							III

De posse desses valores, efetuou-se o cálculo da primeira média aritmética e a verificação da eventual existência de elementos situados 30% acima ou abaixo do número encontrado, para a eventual exclusão dos mesmos. Com os elementos remanescentes, obteve-se uma segunda soma e sua respectiva média, denominada saneada:

Primeira Soma	R\$ 1.589.558,36
Média Aritmética	R\$ 158.955,84
Limite Superior	R\$ 206.642,59
Limite Inferior	R\$ 111.269,09
Segunda Soma	R\$ 1.589.558,36
Média Saneada	R\$ 158.955,84
Desvio Padrão	R\$ 16.020,13
Coef. de Variação	10%
Int.Confiança 80%	R\$ 6.843,54
Intervalo Inferior	R\$ 152.112,29
Intervalo Superior	R\$ 165.799,38
Amplitude	9%
Grau de Precisão	III

Ao verificar que todos os valores pesquisados encontram-se dentro do intervalo imposto à média, conclui-se por sua adoção na avaliação do imóvel, número esse ratificado pela amplitude do intervalo de confiança inferior a 30%, conferindo grau III de precisão à avaliação. Assim, os cálculos efetuados resultaram na seguinte valor para o imóvel avaliando, através do Método Comparativo, em **maio / 16**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 158.955,84 ou , em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 159.000,00

(cento e cinquenta e nove mil reais)

5 - CONCLUSÃO

A perita conclui pelos seguintes valores atuais, livres de eventuais ônus (impostos, taxas, despesas condominiais etc.), para o bem penhorado às fls. 26 dos autos, correspondente aos direitos sobre o apartamento nº 214, localizado no segundo andar do Edifício Equador, integrante do Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco e sito na Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, nº 227, bairro da Aparecida, no município de Santos:

VALOR DO IMÓVEL EM MAIO / 16:
R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais)

6 - ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido com a honrosa missão confiada por V. Exa., a perita encerra seu trabalho, que consta de 12 (doze) páginas, ao longo das quais ha 8 (oito) séries de fotografias digitalizadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Santos, 09 de maio de 2016



CARLA MARIA VILLABQIM PONTES OGIER
- Perita Judicial -