

153
90

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

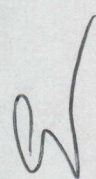
Processo nº 0025385-93.2012.8.26.0562 (CNJ)

Nº de Ordem 1010 / 12

Cartório do 9º Ofício Cível

CARLA MARIA VILLABOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 155.545/ D , perita judicial , devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE SUIÇO** contra **JOSÉ DOS SANTOS e OUTRO**, 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



562 FST5.16.00209554-4 07116 1834 00

P226
10/10/12

1 - OBJETIVO

O presente laudo visa à obtenção do justo valor para o imóvel penhorado às fls. 127 dos autos, objeto da matrícula nº 50.510 no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santos, correspondente ao apartamento nº 82 do Edifício Parque Suíço, sito na Rua Alberto da Veiga, nº 60, bairro do Marapé, neste município.

2 - DILIGÊNCIAS

Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., a perita diligenciou ao imóvel avaliando, na data e horário previamente determinados, quando o apartamento estava fechado, de forma que pôde apenas levantar os elementos externos de convencimento. Após diversas tentativas, em diferentes datas, logrou êxito em vistoriar internamente o apartamento penhorado e pôde complementar as fotografias que ilustram o 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 avaliando integra o Condomínio Edifício Parque Suíço, sito na Rua Alberto da Veiga, nº 60, localizado sobre a quadra complementada pela Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, Rua São Judas Tadeu e Rua Napoleão Laureano, no bairro do Marapé, conforme indicado na planta a seguir. Esse local apresenta uso predominantemente residencial.

155



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

FOTO-SÉRIE 01 - ASPECTO GERAL DA RUA ALBERTO DA VEIGA, VISTA SOB DIFERENTES ÂNGULOS, FOCALIZANDO O EDIFÍCIO PARQUE SUIÇO, INDICADO POR SETAS, QUE CONTÉM O APARTAMENTO AVALIANDO.



[Handwritten signature]

3.3 - BENFEITORIAS

O Edifício Parque Suíço, onde se localiza o imóvel avaliando, é composto por um único bloco residencial dotado de subsolo, térreo, mezanino, nove pavimentos tipo e cobertura privativa. Cada andar tipo conta com três unidades residenciais. O condomínio possui garagens com vagas demarcadas no subsolo e térreo, além de salão de festas no mezanino. Esse prédio conta com dois elevadores acessados por duas entradas independentes (social e serviço) no pavimento térreo e por *hall* comum nos pavimentos tipo.

Suas fachadas apresentam revestimento cerâmico e os recuos são ajardinados e revestidos por caco e elementos cerâmico, além de pedra miracema nas rampas usadas para a de circulação de veículos.

FOTO-SÉRIE 02 - ENFOQUES DE FACHADAS DO EDIFÍCIO PARQUE SUIÇO, ONDE ESTÁ A UNIDADE RESIDENCIAL AVALIANDA.



157
01897503

FOTO-SÉRIE 03 - DETALHES DA FACHADA FRONTAL DESSE EDIFÍCIO.



FOTO-SÉRIE 04 - VISTA DA ENTRADA SOCIAL E RAMPAS DE ACESSO ÀS GARAGENS.



FOTO-SÉRIE 05 - ENFOQUE DE RECUOS PREDIAIS DO EDIFÍCIO PARQUE SUIÇO, COM PISO REVESTIDO POR CACO CERÂMICO.



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CLAUDIO MACHADO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/06/2020 às 18:37, sob o número WSTST20701897503 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008848-41.2020.8.26.0562 e código 5543371.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CLAUDIO MACHADO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/06/2020 às 18:37, sob o número WSTS20701897503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008848-41.2020.8.26.0562 e código 5543371.

158
R

FOTO-SÉRIE 06 - REGISTROS DA GARAGEM TÉRREA, COM VAGAS DEMARCADAS, ONDE A SETA INDICA A VAGA ATRIBUÍDA À UNIDADE AVALIANDA DE Nº 82



FOTO-SÉRIE 07 - ENFOQUES DA GARAGEM DO SUBSOLO.



A escadaria e o *hall* de entrada social do Edifício Parque Suíço, no pavimento térreo, possuem o piso revestido por granito e paredes com acabamento em pintura e textura. Nos tipos, os *halls* de circulação comum têm acabamento em granilite no piso e paredes pintadas.

FOTO-SÉRIE 08 - ASPECTO GERAL DO HALL DE ENTRADA SOCIAL NO TÉRREO DO EDIFÍCIO PARQUE SUIÇO.

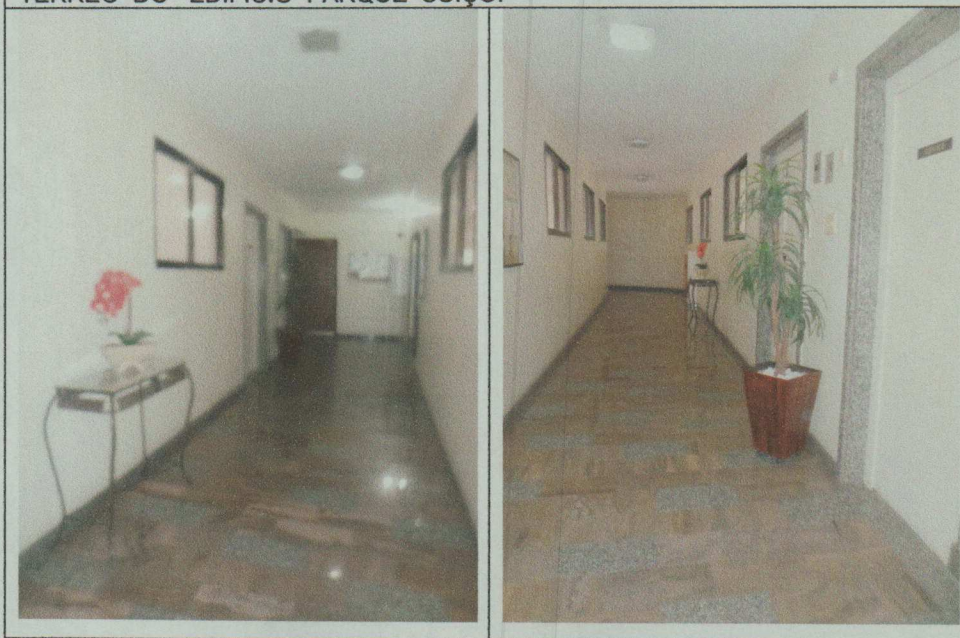
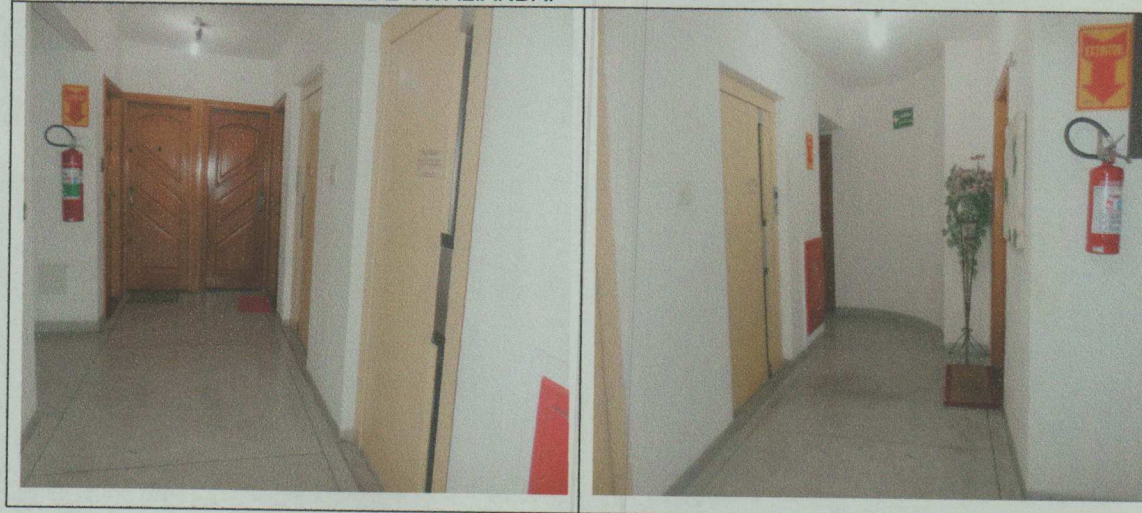


FOTO-SÉRIE 09 - DETALHES DA ÁREA COMUM DE CIRCULAÇÃO NO OITAVO PAVIMENTO TIPO, ONDE ESTÁ A UNIDADE AVALIANDA.



O salão de festas, dotado de sanitários, apresenta o piso revestido por cerâmica e as paredes com acabamento em pintura, além de esquadrias em alumínio. Seus sanitários e copa também têm piso cerâmico e paredes azulejadas até o teto.

[Handwritten signature]

160
9

FOTO-SÉRIE 10 - ENFOQUES DO SALÃO DE FESTAS, OBSERVADO SOB DIFERENTES ÂNGULOS



FOTO-SÉRIE 11 - DETALHES DESSE SALÃO, FOCALIZANDO SUA COPA E SANITÁRIOS.



Handwritten signature or mark.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CLAUDIO MACHADO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/06/2020 às 18:37, sob o número WSTS20701897503 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008848-41.2020.8.26.0562 e código 5543371

O apartamento em foco, sito no oitavo andar tipo do Edifício Parque Suíço é constituído por sala para dois ambientes, terraço, dois dormitórios, banheiro social, *hall* de distribuição interna, cozinha, área de serviço e quarto de empregada (segundo informado no local, o banheiro da suíte teria sido eliminado, com a incorporação dessa área ao dormitório frontal). Todo seu piso é cerâmico. Nas áreas secas, as paredes são pintadas, com detalhes em textura na sala. O banheiro, cozinha e área de serviço possuem paredes azulejadas até o teto. Suas esquadrias são em alumínio.

Constatou-se, durante as diligências, o destacamento localizado de peças cerâmicas que revestem as paredes da área de serviço e cozinha. Foram também observados danos decorrentes de infiltrações anteriores e umidade no teto do banheiro social e paredes dos dormitórios.

FOTO-SÉRIE 12 - VISTA GERAL DA SALA.



[Handwritten signature]

FOTO-SÉRIE 13 - DETALHES DO TERRAÇO JUNTO À SALA.



FOTO-SÉRIE 14 - ENFOQUES DA COZINHA, VISTA SOB DIFERENTES ÂNGULOS, MOSTRANDO, NO DETALHE, O DESTACAMENTO DE AZULEJOS.



[Handwritten signature]

FOTO-SÉRIE 15 - REGISTROS DA ÁREA DE SERVIÇO, FOCALIZANDO O DESTACAMENTO LOCALIZADO DE PEÇAS CERÂMICAS NA PAREDE EXTERNA.



FOTO 16 - VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA..



Handwritten signature

FOTO-SÉRIE 17 - ENFOQUES DO DORMITÓRIO FRONTAL, FOCALIZANDO, NAS IMAGENS MENORES, DANOS DECORRENTES DE UMIDADE NO TETO (JUNTO AO BANHEIRO) E PAREDE EXTERNA.



FOTO-SÉRIE 18 - DETALHES DO BANHEIRO SOCIAL, COM SINAIS DE VAZAMENTO E/OU INFILTRAÇÃO NO TETO ACOMETIDO POR UMIDADE.

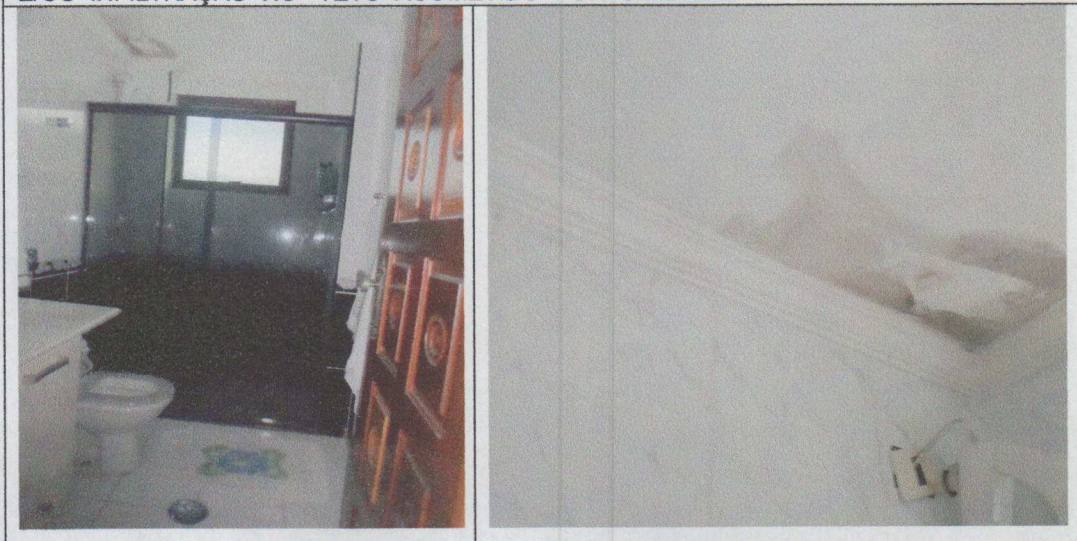


FOTO-SÉRIE 19 - ASPECTO GERAL DOS DORMITÓRIO LATERAL, COM SINAIS DE UMIDADE SOB O CAIXILHO E DANOS À PINTURA DE SUAS PAREDES.



Segundo cópia da matrícula nº 50.510 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis, juntada às fls. 130 / 133 dos autos, esta unidade encerra área útil de 91,90 m² e área construída total de 142,49 m². Com base na descrição efetuada, classifica-se o imóvel como do tipo “APARTAMENTO MÉDIO – COM 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).

4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (Novembro / 16)

A períta 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 ou ofertas de imóveis semelhantes àquele avaliando. Nesse sentido, foi desenvolvida uma pesquisa atual restrita a unidades semelhantes no entorno da edificação, portanto com índices locais semelhantes.

Para calcular o valor do imóvel por este método, utilizar-se-ão oito elementos comparativos, discriminados em planilha juntada adiante, obedecendo ao critério descrito a seguir:

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, 30% e 70%, comumente adotados no meio avaliatório, 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 imóvel objeto desta lide.

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.