



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL  
DO FÓRUM DA COMARCA DE SANTOS / SP  
Dr. CARLOS ORTIZ GOMES**

PROCESSO Nº 1028276-31.2016.8.26.0562/01

JOSÉ GASPAR ALVES LIMA,  
Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, que a sra. Nanci Gomes de Souza move contra o Sr. Luciano Brasileiro de Souza, tendo procedido as vistorias que se fizeram necessárias ao cabal desempenho de suas funções, vêm mui respeitosamente apresentar os resultados de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

## **LAUDO DE VISTORIA EM IMÓVEL- AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO.**

**(PROCESSO 1028276-31.2016.8.26.0562/01)**

### **PARTES DO PROCESSO**

REQUERENTE: Nanci Gomes de Souza.

REQUERIDO: Luciano Brasileiro de Souza

ENDEREÇO: Av. Anália Franco,07 apto 409 Aparecida Santos SP.



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

## ÍNDICE

## PÁGINA

I-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1.1 OBJETIVO – FINALIDADE	4
1.2 VISTORIA NO IMÓVEL EM QUESTÃO	5
1.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
1.4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
II- METODOLOGIA MCDDM.	5
III-LEVANTAMENTO DE VALORES DE APARTAMENTOS NA REGIÃO	6
FOTOS DO CONDOMÍNIO	6/7
IV- CONCLUSÃO – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	7
V- TERMO DE ENCERRAMENTO	8



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

## **I-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### **1.1) OBJETIVO:**

Constitui o objetivo do presente trabalho a VISTORIA no imóvel em questão para produção de um laudo pericial de avaliação do valor do imóvel para fins de desapropriação.

Tipo: Residencial Apartamentos - Condomínio Edifício Ricardo.

Endereço – Rua Dona Anália Franco,7 apto 409.

Bairro: Aparecida.

Município: Santos / SP.

### **FINALIDADE:**

Identificação do Valor de Mercado para fins de leilão de apartamento discriminado no laudo pericial.

Após vistoria no imóvel, elaborar um laudo de avaliação do valor do imóvel com fins de desapropriação.

De acordo com a NBR 14653-1:

**3.1.47 – valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negocia voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

**3.1,30 laudo de avaliação:** relatório com a fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional de engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem.



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

## **Quem pode fazer Avaliações de Imóveis?**

A avaliação de imóveis forma um extenso campo profissional reservado aos engenheiros e arquitetos especialistas na área de engenharia econômica e de avaliação.

A Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros – em suas diversas especialidades – dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, devidamente registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

### **1.2) VISTORIA NO IMÓVEL EM QUESTÃO**

Estive no local dia 13 /11 /2020 – 09:00 horas.

O sr. Luciano estava viajando, segundo o porteiro sr. Marcos.

Não tive acesso ao apartamento, pois segundo o porteiro, a sra. Izabel Bessa Rosa, é uma pessoa idosa e sem condição de receber alguém lá no apartamento. Interfonamos e percebendo na conversa que trata-se de um idosa, com uma cuidadora no local, sem condições de informar às solicitações.

Fiz algumas fotos do local, fachada do prédio e vizinhança.



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

### **1.3) Descrição do Imóvel**

Edifício construído em 1977, torre única de 13 andares que compreende 12 andares mais um com salão de festas e dependências do zelador. Em cada andar são 2 aptos Sala/Living e 10 apartamentos de 1 Dormitório. Apenas 34 vagas de garagem para 144 apartamentos. O apartamento 409 questionado tem 45,30 m<sup>2</sup> segundo a sua Matrícula 11.296.

**1.4) Caracterização da Região** – A região caracteriza-se por ser essencialmente residencial.

Os melhoramentos oferecidos aos moradores e usuários da região: As ruas são pavimentadas com asfalto, tendo guias e sarjetas em todas as vias, iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo domiciliar e transporte coletivo.

## **II- METODOLOGIA: MCDDM**

Utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, fiscais e de localização.



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

### III-LEVANTAMENTO DE VALORES DE APARTAMENTOS NA REGIÃO

APARTAMENTOS A VENDA NA REGIAO DA RUA DONA ANALIA FRANCO - SANTOS SP.											
FICHA	ENDEREÇO	IMOBILIARIA	TELEFONE	quartos	SUITES	W.C	VAGAS	AREA CONSTRUIDA	VALOR	F.E.	06/12/2020 R\$/m <sup>2</sup>
1	4504	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	ONEX LOCAÇÃO	13 3278 3278	1		1	50,00	R\$ 220.000,00	0,95	R\$ 4.180,00
2	4524	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	ALABI	13 3289 8564	1		1	63,00	R\$ 290.000,00	0,95	R\$ 4.373,02
3	4510	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	ELIZABETH SILVA	13 3227 7177	1		1	63,00	R\$ 360.000,00	0,95	R\$ 5.428,57
4	4516	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	MZX IMOB	13 99639 5059	1		1	33,00	R\$ 192.000,00	0,95	R\$ 5.527,27
5	4501	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	CORRETOR	13 98116 8207	1		2	64,00	R\$ 380.000,00	0,95	R\$ 5.640,63
6	4519	BEIRA MAR - APARECIDA	CLICK IMÓVEIS	13 3385 4517	1		1	58,00	R\$ 365.000,00	0,95	R\$ 5.978,45
7	4505	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	LITORAL HOUSE	13 4141 9292	1		2	65,00	R\$ 415.000,00	0,95	R\$ 6.065,38
8	4527	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	LITORAL HOUSE	13 4141 9292	1		2	65,00	R\$ 415.000,00	0,95	R\$ 6.065,38
9	4526	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	RHEMA	13 3227 0909	1		2	64,00	R\$ 425.000,00	0,95	R\$ 6.308,59
10	4525	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	RHEMA	13 3227 0909	1		2	65,00	R\$ 450.000,00	0,95	R\$ 6.576,92
11	4513	R DR EPITÁCIO PESSOA	GRANDE ESTILO	13 3289 2000	1		1	45,00	R\$ 385.000,00	0,95	R\$ 8.127,78
12	4514	R DR EPITÁCIO PESSOA APARECIDA	CLICK IMÓVEIS	13 3385 4517	1		1	45,00	R\$ 385.000,00	0,95	R\$ 8.127,78
13	4521	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	IMOB SANTOS	13 3284 0013	2		2	77,00	R\$ 350.000,00	0,95	R\$ 4.318,18
14	4518	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	CHAVE SANTOS	12 3227 3467	2		2	73,00	R\$ 341.000,00	0,95	R\$ 4.437,67
15	4517	AV AFONSO PENNA, APARECIDA	EDILSON APOLINARIO	13 99711 9204	2		2	79,00	R\$ 370.000,00	0,95	R\$ 4.449,37
16	4512	R. ALMIRANTE ERNESTO DE MELOJR	EDILSON APOLINARIO	13 99711 9204	2		2	45,00	R\$ 218.000,00	0,95	R\$ 4.602,22
17	4515	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	CLICK IMÓVEIS	13 3385 4517	2		1	85,00	R\$ 450.000,00	0,95	R\$ 5.029,41
18	4509	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	MAXXY IMÓVEIS	13 98227 0490	2		1	60,00	R\$ 335.000,00	0,95	R\$ 5.304,17
19	4508	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	CORRETOR	1398130 1891	2		2	94,00	R\$ 530.000,00	0,95	R\$ 5.356,38
20	4507	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	GRANDE ESTILO	13 3289 2000	2		2	85,00	R\$ 580.000,00	0,95	R\$ 6.482,35
21	4506	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	TORRES PRIME	13 3271 3779	2		2	79,00	R\$ 550.000,00	0,95	R\$ 6.613,92
22	4520	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	LUISA CORRETOIRA	13 99798 5623	2		1	83,00	R\$ 612.500,00	0,95	R\$ 7.010,54
23	4522	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	RCM IMÓVEIS	13 3579 1501	3		1	62,00	R\$ 235.000,00	0,95	R\$ 3.600,81
24	4511	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	RHEMA IMOB	13 3227 0909	3		1	70,00	R\$ 275.000,00	0,95	R\$ 3.732,14
25	4503	APARECIDA - PROXIMO A PONTA DA PRAIA	CORRETOR	13 3227 7440	3		4	116,00	R\$ 610.000,00	0,95	R\$ 4.995,69
26	4502	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	CORRETOR	13 3321 9258	3		3	112,00	R\$ 790.000,00	0,95	R\$ 6.700,89
27	4523	RUA DONA ANALIA FRANCO, APARECIDA	BEZERRA IMÓVEIS	13 3261 5717	4		5	300,00	R\$ 1.050.000,00	0,95	R\$ 3.325,00
CONSIDERANDO APENAS APTOS DE 1 DORM. 12 - AMOSTRAS DE 1 A 12									MEDIA 5-16		R\$ 6.033,31
30% ABAIXO 30% ACIMA									MEDIA 6-14		R\$ 5.773,80
30% ABAIXO 30% ACIMA									MEDIA 5-14		R\$ 5.614,42
									VALOR DO APTO		R\$ 244.227,35

### 01- VISTA DA FACHADA FRONTAL DO PRÉDIO



Av. Conselheiro Nébias, 850 apto 114  
11045-002 Boqueirão Santos SP Telefone: (13) 3062.1134 Celular (13) 9 8181.1771  
E-mail: alveslima@terra.com.br



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

## 02- VISTA DO ACESSO AO CONDOMÍNIO



## 03- VISTA DO JARDIM DO CONDOMÍNIO



## IV - CONCLUSÃO- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

A planilha acima (fl. 6) contempla a coleta de dados referentes a apartamentos nas imediações do imóvel em questão e na análise desta considerando todos os elementos coletados,

Foram levantados 27 elementos e as fichas detalhadas de cada imóvel encontram-se a disposição, se necessário verificar.





JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

Foram levantados em duas planilhas, indexando os elementos pelo número de QUARTOS, que é a planilha eleita e que está em fl.6 deste laudo. Neste caso consideramos 12 amostras.

Outra que foi descartada, foi feita a indexação pela coluna que define o preço por metro quadrado. (R\$/m<sup>2</sup>), onde estavam os 27 elementos, sendo os 12 apartamentos de 1 quarto, 10 apartamentos de 2 quartos, 4 apartamentos de 3 quartos e 1 apartamento de 4 quartos, que mostrou um resultado muito próximo dos valores obtidos considerando apenas as amostras com 1 quarto.

O valor encontrado é R\$ 5.614,42/m<sup>2</sup>; O apto 409 tem 45,30 m<sup>2</sup> resultando em R\$ 244.000,00 (duzentos e quarenta e quatro mil reais), o valor de mercado deste imóvel.

### **V-TERMO DE ENCERRAMENTO:**

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários

O presente laudo consta de 9 (nove) páginas numeradas e assinadas digitalmente.

Santos, 7 de dezembro de 2020.

José Gaspar Alves Lima  
Eng<sup>o</sup> Civil / Perito Judicial  
CREA SP 0600802485