

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA  
DE SANTOS – SÃO PAULO

PROCESSO: 1013974-55.2020.8.26.0562

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COBRANÇA DE COTA  
CONDOMINIAL

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO, Perita Judicial,  
inscrita no Conselho Nacional de Peritos Judiciais da República Federativa  
do Brasil sob n. 02.001675, CRECI n. 18.98.51, nomeada e compromissada  
nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COBRANÇA DE COTA  
CONDOMINIAL, em que consta como Autor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
PONTAMAR E BARRAMAR, e como Ré VILMA SANTOS DE OLIVEIRA  
CARNEIRO E SERGIO LUIS BATISTA CARNEIRO, em curso perante esse Douto  
Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar o seu

## **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**

## **DO RELATÓRIO PERICIAL**

## **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

**1º)** – A signatária se sentiu muito honrada com a nomeação de fls. 184, para a elaboração do LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.

## **2º) – FINALIDADE DO LAUDO**

A finalidade do Laudo Pericial é avaliar o imóvel objeto de penhora constituído de um apartamento localizado no 9º pavimento ou 8º andar do Edifício Barramar, situado à Av. Bartolomeu de Gusmão, n. 151 – apto. 87 – Ponta da Praia – Santos – São Paulo.

## **3º) – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## **4º) - DA DILIGÊNCIA**

Quando em diligência na Av. Bartolomeu de Gusmão, n. 151 – apto. 87 – Ponta da Praia – Santos – São Paulo, informo que fui atendida pelo Sr. Raphael do Carmo Araujo, portador do RG nº 33.973.982-4-SSP/SP e CPF n. 312.084.788-77, o qual é porteiro do condomínio, que me acompanhou no referido imóvel para proceder aos trabalhos periciais, sendo que a Sra. Vilma Santos de Oliveira Carneiro não franqueou a entrada no imóvel avaliando.

## **5º) – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Cuida a presente perícia da avaliação de um apartamento situado à Av. Bartolomeu de Gusmão, n. 151 – apto. 87 – Ponta da Praia – Santos – São Paulo, confronta dito apartamento de quem da rua olha para o prédio, a frente com o hall de circulação, escadaria e área direita de insolação, a direita e nos fundos com as áreas livres da construção, a esquerda com o apartamento do tipo 6; contém uma área útil

de 90,70 mts<sup>2</sup>, área comum de 32,42 mts<sup>2</sup>, com a área bruta de 123,12 mts<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 1,005% do terreno, contendo vestíbulo, living, hall de distribuição, dois dormitórios, banheiro, cozinha, quarto e wc de empregada e área de serviço; cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, em lugar indeterminado e sem auxílio de manobrista, conforme consta no Livro n. 2 no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – Estado de São Paulo, matrícula 17.126 – ficha 1, datada de 26 de Outubro de 1978. O referido imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura do Município de Santos – Estância Balneária sob contribuinte nº 88.005.015.071, no exercício de 2021, conforme consta da notificação de lançamento.

- a) – Construção com mais de 40 (quarenta) anos;
- b) – Devido a indisponibilidade de visualização interna ao imóvel e a falta de disponibilidade de acesso, o presente laudo fora feito com base em diretrizes de unidade similar ao que deveria ser periciado.

Para a segurança dos trabalhos a signatária fotografou o imóvel na parte externa, conforme fotos anexo I, pois internamente foi obstruída a sua entrada.

## **6º) – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O referido imóvel é composto por 02 (duas) torres – Torre Pontamar e Barramar, sendo a Torre avalianda a Barramar, com as seguintes comodidades: 2 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, sala ampla com 2 (dois) ambientes, 1 (um) quarto de empregada e WC, cozinha e lavanderia. A unidade possui 1 vaga de garagem para veículo de passeio, coberta ou descoberta e indeterminada.

- a) – Fachada: Apresenta fachada em bom estado com recuo de portaria, sendo a mesma com funcionamento de 24 horas e fechada em vidro, e uma entrada com portão principal (uma entrada social e uma entrada de serviço); Piso interno em toda área comum de revestimento de caco de cerâmica; calçada em revestimento Copacabana; Arbustos e paisagismo de pequeno porte; Entrada e saída lateral para carro de passeio com portão eletrônico;
- b) – Hall de entrada: Piso frio em mármore, caixas de correio embutida em madeira, luminária, porta de vidro e composição de 02 elevadores, sendo 01 social e 01 de serviço;

- c) Salão de festas: situado no 12º andar da Torre Barramar, piso frio, porta de vidro, cadeiras e mesas de plástico, 01 (um) freezer horizontal, 01 churrasqueira embutida em inox, paredes revestidas com pastilha na área molhada (cozinha), torneira com filtro, móveis embutidos, forno elétrico, balcão de divisória em mármore revestido de pastilha azul, luminárias e acabamento em moldura de gesso;
- d) Bicicletário: piso comum de revestimento em caco de cerâmica.

### **7º) – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Não fora possível verificar o estado interno de conservação, devido a impossibilidade de entrada no imóvel pela Sra. Vilma Santos de Oliveira Carneiro e pelo Sr. Sergio Luis Batista Carneiro.

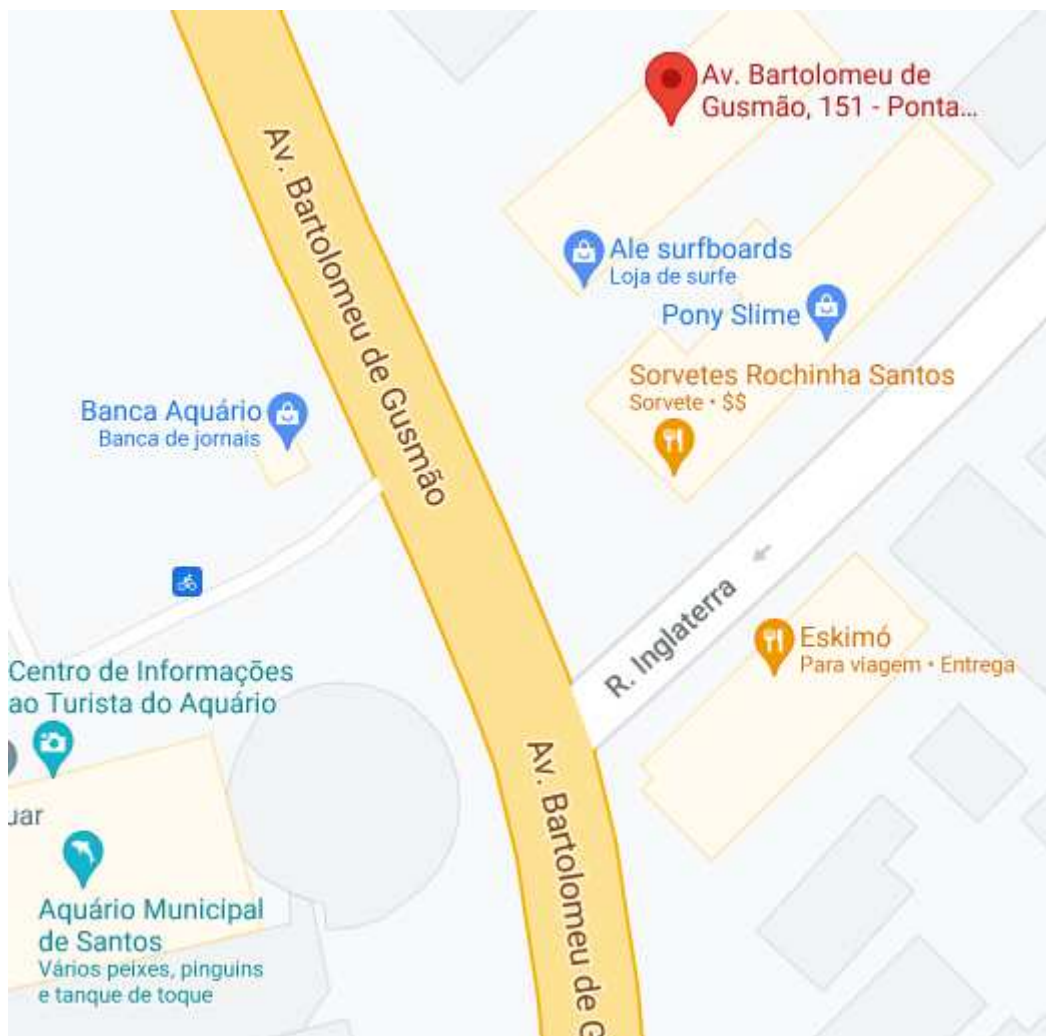
### **8º) – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - MELHORIAS**

#### **PÚBLICAS**

O imóvel avaliado encontra-se na Av. Bartolomeu de Gusmão, paralela à Av. Dr. Samuel Augusto Leão de Moura e Rua Inglaterra, entorno da Ponta da Praia, sendo via de mão única, tendo em seu entorno o Aquário Municipal de Santos, Centro de Informações ao Turista do Aquário e Banca Aquário e restaurante Estuário. O imóvel ora avaliado está localizado em área mista – comercial e residencial.

O local do avaliando e imediações são servidas pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos públicos: vias pavimentadas; vias e sarjetas; iluminação pública; redes de água; luz; telefone; coleta de lixo; escolas e transporte coletivo de ônibus.

Todas as vias contam com pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.



### 9º) – METODOLOGIA APLICADA

Para o desenvolvimento do trabalho a signatária aplicou pesquisa de mercado, levando em consideração a região em que o imóvel encontra-se localizado, baseando-se na análise das características físicas do imóvel e das informações diversas levantadas no mercado.

Conforme a NBR 14.653-2.2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos preconizam os métodos de avaliação como:

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método da capitalização da renda.

Para o presente trabalho, adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de Maio de 2021 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

### **10º) – FONTES CONSULTADAS**

Para a segurança dos trabalhos efetuei as seguintes pesquisas de mercado:

- a) ACHEI IMÓVEIS – Av. Epitácio Pessoa, 54 – Santos
- b) Marques Condomínios e Locações – Av. Ana Costa, 50 – Santos
- c) VERANEIO IMÓVEIS LTDA – Av. Brasil 599- Santos
- d) Attria Imóveis
- e) Speedy Imóveis

### **CONCLUSÃO**

Esta perita chegou a conclusão final que o imóvel ora avaliado possui o valor de R\$610.000,00 (Seiscentos e Dez Mil Reais).

### **ENCERRAMENTO**

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO em 14 vias, que estão devidamente assinadas digitalmente.

São Paulo, 05 de Agosto de 2021.

**ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO**  
CRECI n. 18.98.51

**ANEXO I**  
**FACHADA DO EDIFÍCIO**



*Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa*  
*CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital*  
*Tel.: (11) 2674-1670*

## **FACHADA DA CONSTRUÇÃO**





**HALL DE ENTRADA**





**ELEVADOR SOCIAL E DE SERVIÇO**



**01 VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA**



**BICICLETÁRIO**



*Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa*  
*CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital*  
*Tel.: (11) 2674-1670*



### **SALÃO DE FESTAS**



*Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa*  
*CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital*  
*Tel.: (11) 2674-1670*





**PORTA DA UNIDADE AVALIADA**



*Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa*  
*CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital*  
*Tel.: (11) 2674-1670*