

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

PROCESSO: 1011605-88.2020.8.26.0562
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

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, em que consta como Autor CONDOMÍNIO WAVE OFFICES, e como Ré MAIRIPORÃ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., 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. 146, 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 uma sala sob n. 1.306, localizada no 13º pavimento do edifício Wave Office, situado à Rua Visconde de Embaré, n. 230 e n.711 da Av Getúlio Dornelles Vargas – Valongo- 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 Rua Visconde de Embaré, n. 230 - Valongo – Santos – São Paulo, informo que fui atendida pelo Sr. Carlos Itamar da Silva, portador do RG nº 29.054.458-SSP/SP e CPF n. 360.212.238-70, o qual é gerente predial, e me acompanhou no referido imóvel para proceder aos trabalhos periciais, cedendo uma xerox simples do espelho do IPTU/2021 do referido imóvel avaliando.

5º) – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Cuida a presente perícia da avaliação de uma sala comercial sob n. 1.306, localizada no 13º Pavimento do Edifício Wave Office, situada à Rua Visconde de Embaré, n. 230 - Valongo – Santos – São Paulo, e n. 711 da Av. Getúlio Dornelles Vargas - Santos, contando com área total de 127,120 mts², área privativa de 66,500 mts² e área comum de 60,620 mts² (coberta de 50,700 mts², mais descoberta de 6,920 mts²), com direito a 01 vaga de veículo indeterminada na garagem coletiva do condomínio, correspondendo a cada uma das salas a fração ideal de 0,005797 no terreno do condomínio, confrontando pela frente e do lado esquerdo com o terreno do condomínio, do lado direito com sala de final

“05” e nos fundos com terreno do condomínio sala de final “07” e circulação, conforme consta no Livro n. 2 no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – Estado de São Paulo, matrícula 81.993 – ficha 1, datada de 22 de Setembro de 2014. O referido imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura do Município de Santos – Estância Balneária sob contribuinte nº 24.006.025.106, no exercício de 2021, conforme consta da notificação de lançamento.

a) – Construção com mais de 5 (cinco) anos;

Para a segurança dos trabalhos a signatária fotografou o imóvel na parte interna e externa, conforme fotos anexo I.

6º) – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel é constituído por 01 torre, sendo 20 (vinte) andares ao total; 5 (cinco) solos de garagem e 1 (um) subsolo. Cada um dos andares contam com 14 (quatorze) salas comerciais; sendo 06 (seis) elevadores (4 elevadores sociais; 1 elevador de serviço e 1 elevador para deficiente).

Cada sala comercial possui as seguintes comodidades: 1 (uma) sala, 2 (dois) banheiros e sacada. A unidade possui 1 vaga de garagem para veículo, coberta e indeterminada.

- a) Fachada: Apresenta fachada de alto padrão com acabamento espelhado, com portaria 24 horas interna e duas entradas (Acesso social de pessoas com duas entradas, sendo uma pela Rua Visconde de Embaré n. 230, e a outra pela Av. Getúlio Dornelles Vargas, n. 711; e entrada de Prestadores de Serviço só pela Rua Visconde de Embaré, n. 230) com portão em vidros, sem cobertura. Piso cimentício rústico Copacabana em toda área principal. Arbustos e paisagismo em pontos estratégicos da fachada; Entrada e saída lateral pela Rua Visconde de Embaré, n. 230, para carros com portão eletrônico e contendo cancela eletrônica;
- b) Hall de entrada: Piso frio em mármore, com decoração de quadros e lustres pendentes. A recepção é de 24 horas, e apresenta-se no mezanino com balcão de mármore, onde conta com catraca de acesso através de cartão de identificação.

- c) Vestiários: conta com 02 (dois) vestiários no 1º subsolo, sendo um feminino e outro masculino;
- d) Bicicletário: conta com 01 (um) bicicletário no 1º subsolo;
- e) Estacionamento: com vagas cobertas, indeterminadas, administrado por empresa particular.

7º) – DO IMÓVEL AVALIADO

- a) Sala: conta com chão rústico sem revestimento (contra piso); teto com alvenaria estrutural com tubulações aparentes para futura instalação de forro de gesso; paredes sem nenhum tipo de acabamento; janelas em alumínio na cor bronze;
- b) WCs: conta com 02 (dois) banheiros; conta com parede principal revestida de azulejo tipo pastilha até o teto; piso frio na cor branca; louças na cor branca e torneira em inox sem aquecimento central; janela de ventilação na cor bronze;
- c) Sacada: conta com porta de inox na cor bronze de acesso pela sala principal; piso frio e gradil, com vista para o Morro do Pacheco e para o Porto Comercial de Santos.

8º) – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Avaliado o imóvel acima descrito, fora possível verificar que este encontra-se da mesma forma primária que é entregue pela construtora, com pisos e acabamento nas áreas molhadas e contra piso nas áreas secas, considerando-se que o mesmo não demonstra peculiaridades de benfeitorias /melhoramento particular.

9º) – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - MELHORIAS

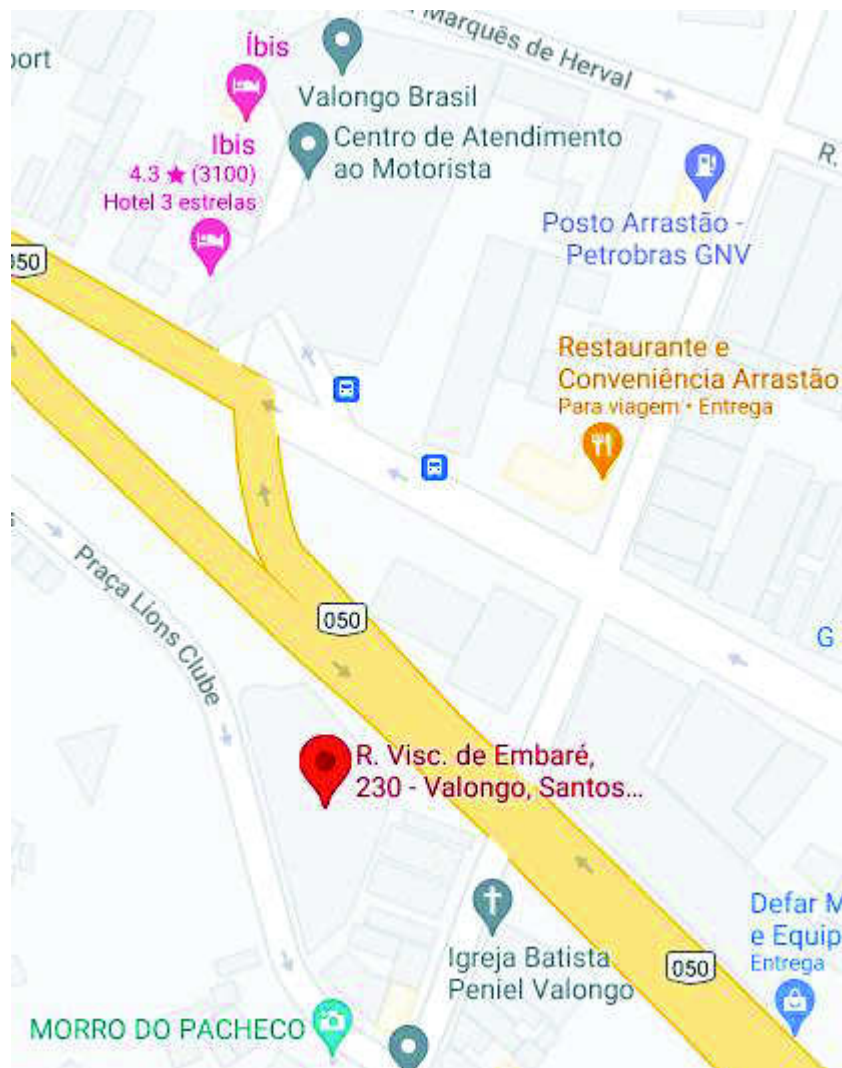
PÚBLICAS

O imóvel avaliado encontra-se na Rua Visconde de Embaré, n. 230, paralela à Av. Martins Fontes e Av. Getúlio Dornelles Vargas, a região do entorno conta com o Hotel Ibis, a Igreja Batista Peniel Valongo e o Morro do Pacheco. 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.



10º) – 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 Julho 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.

11º) – 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) R2 ITABR Vende e Aluga – imovelweb

CONCLUSÃO

Esta perita chegou a conclusão final que o imóvel ora avaliado possui o valor de R\$290.000,00 (Duzentos e Noventa Mil Reais).

ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO em 23 laudas, que estão devidamente assinadas digitalmente.

São Paulo, 03 de Agosto de 2021.

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO
CRECI n. 18.98.51

Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

ANEXO I

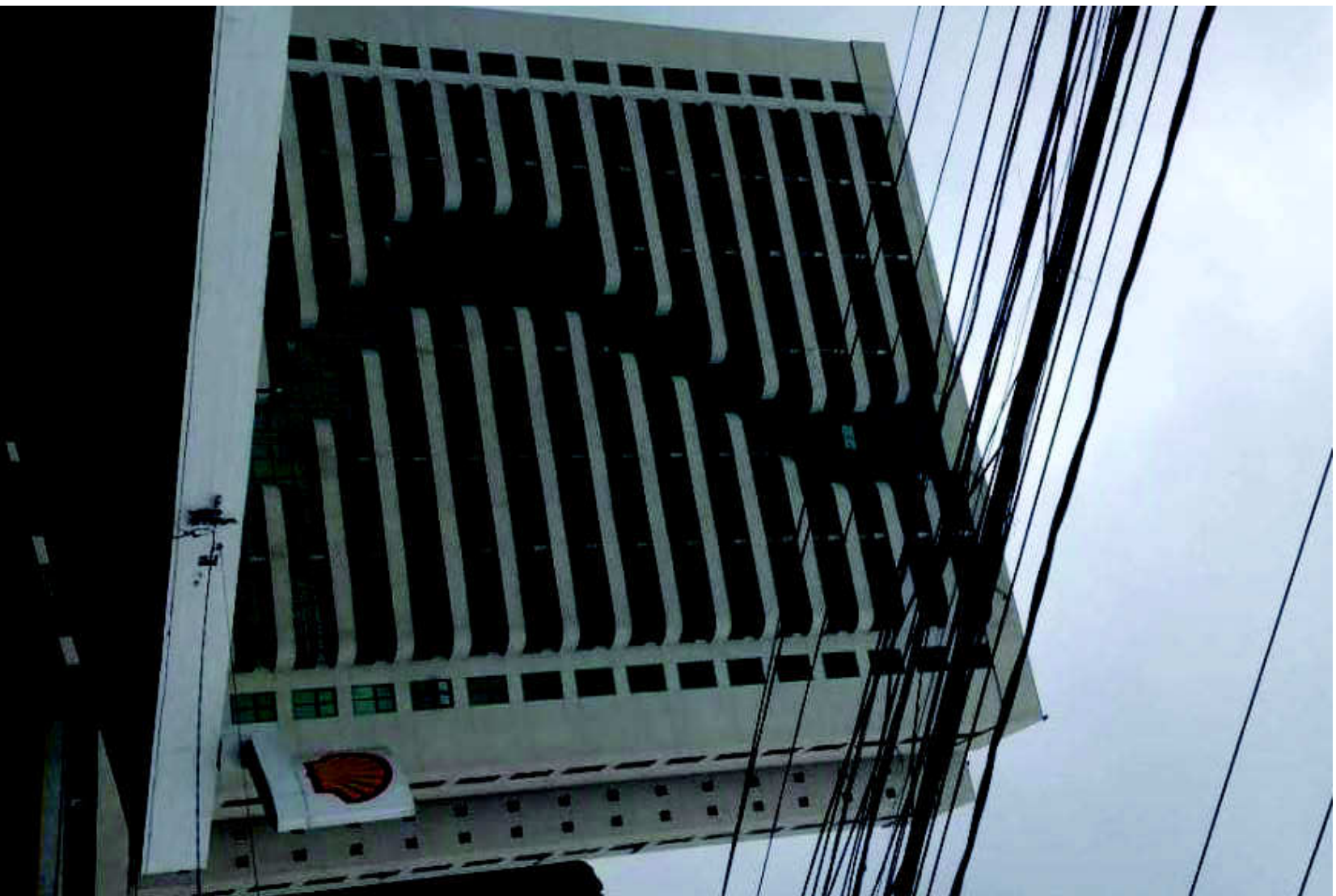
FACHADA DO EDIFÍCIO



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

Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

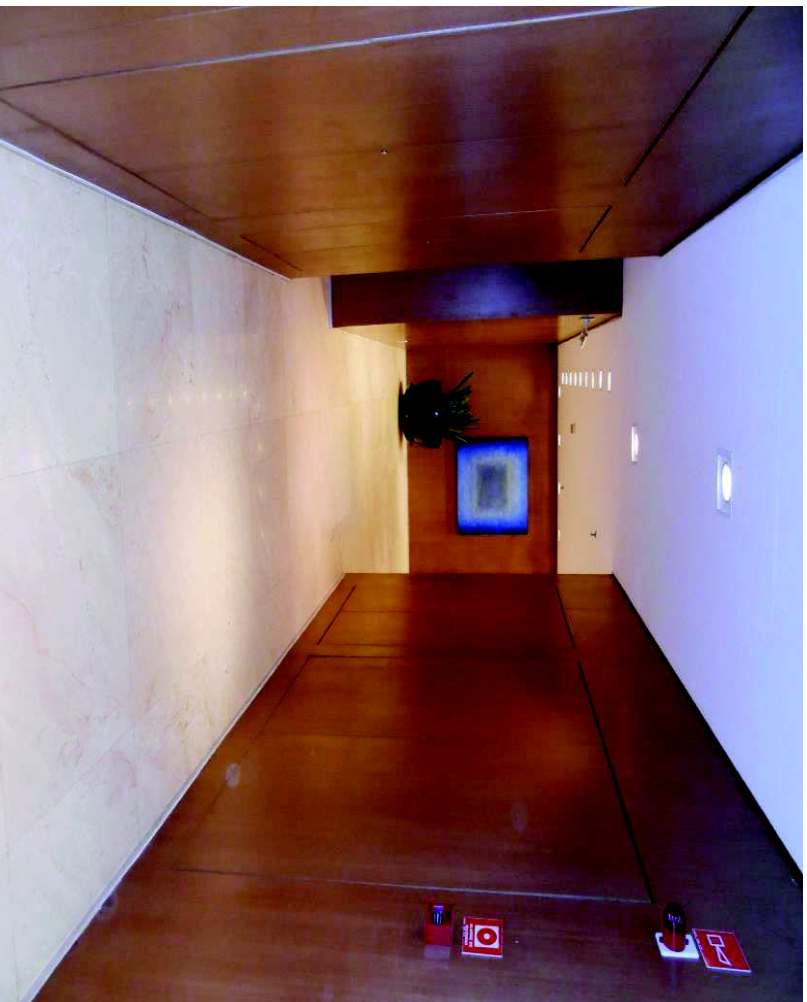
FACHADA DA CONSTRUÇÃO



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

Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

HALL DE ACESSO PARA ELEVADORES



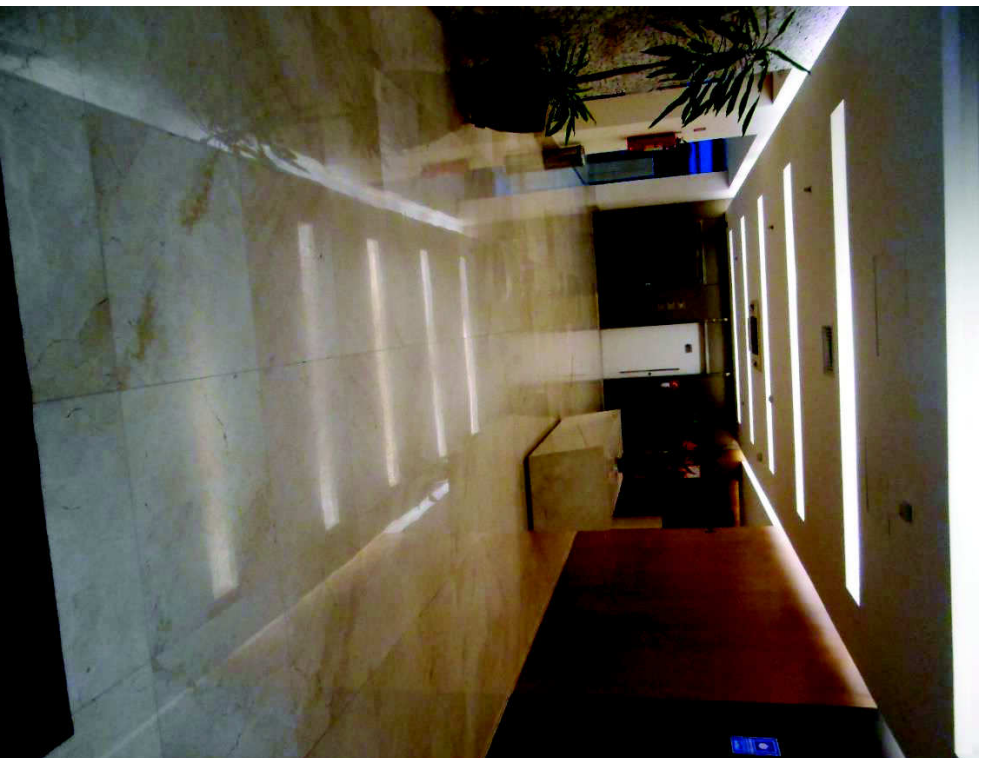
ELEVADOR DE ENTRADA SOCIAL



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

Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

RECEPÇÃO



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

Aline Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

fls. 199



ELEVADOR PARA DEFICIENTE FÍSICO



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

Aline Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

BICICLETÁRIO



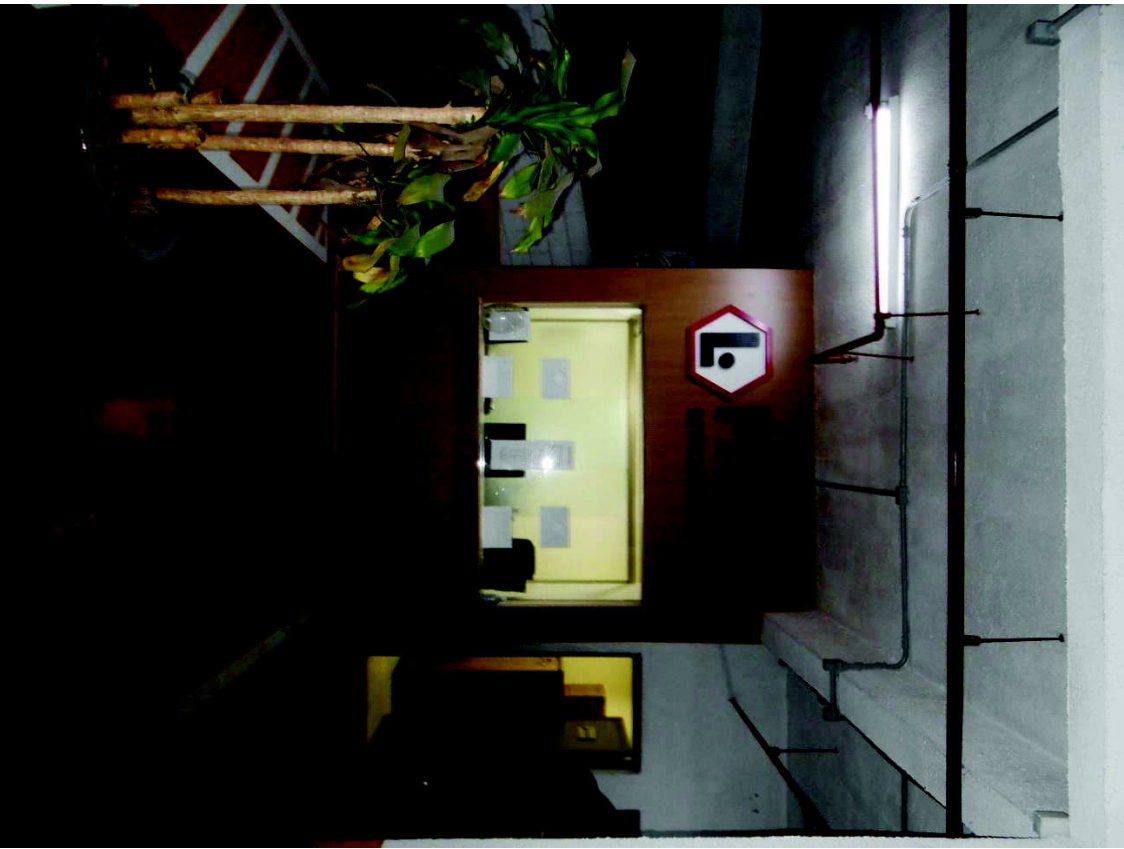
01 VAGA DE GARAGEM



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

Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

ESTACIONAMENTO



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

Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

WC FEMININO E MASCULINO – ESTACIONAMENTO



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

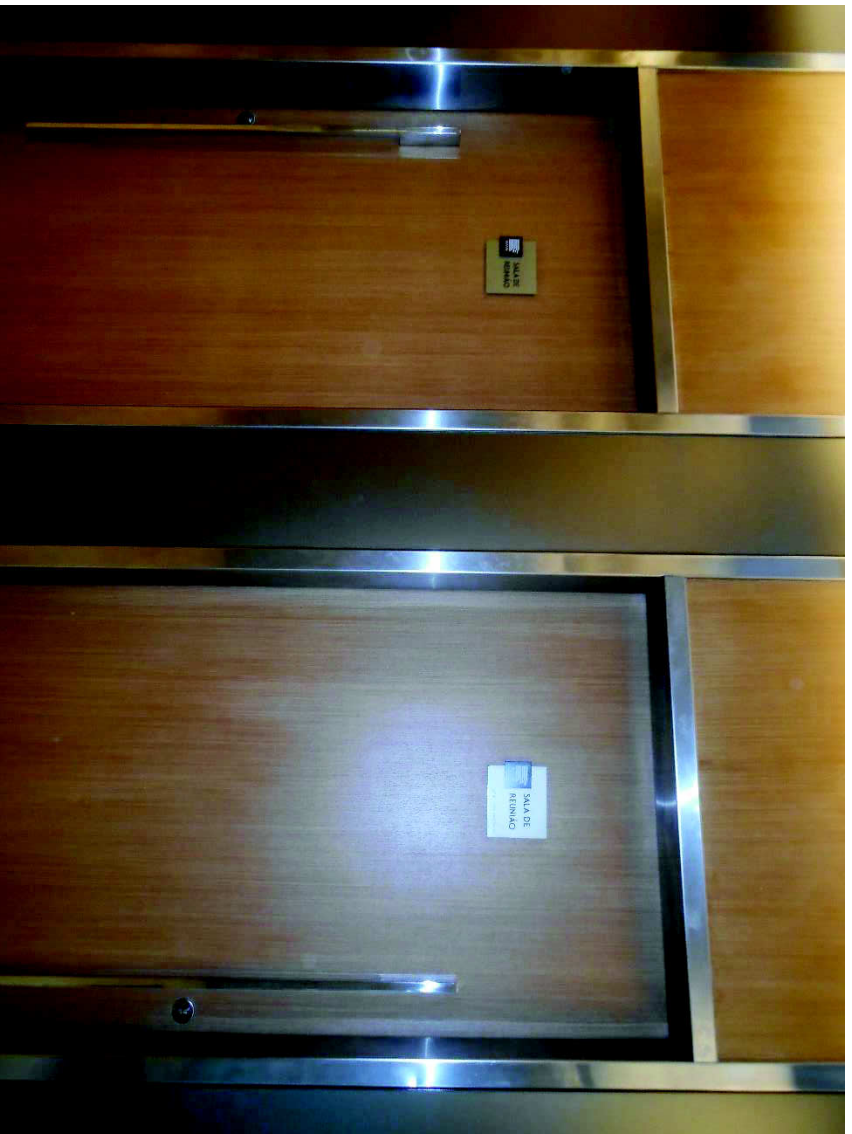
Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

fls. 203

DEPARTAMENTO DE MANUTENÇÃO



SALAS DE REUNIÃO



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

Aline Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

fls. 204

CORREDOR DO 13º ANDAR – ACESSO AS SALAS COMERCIAIS



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

*Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51*

fls. 205



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

Aline Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

SALA N. 1.306



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

Aline Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51



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

*Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51*



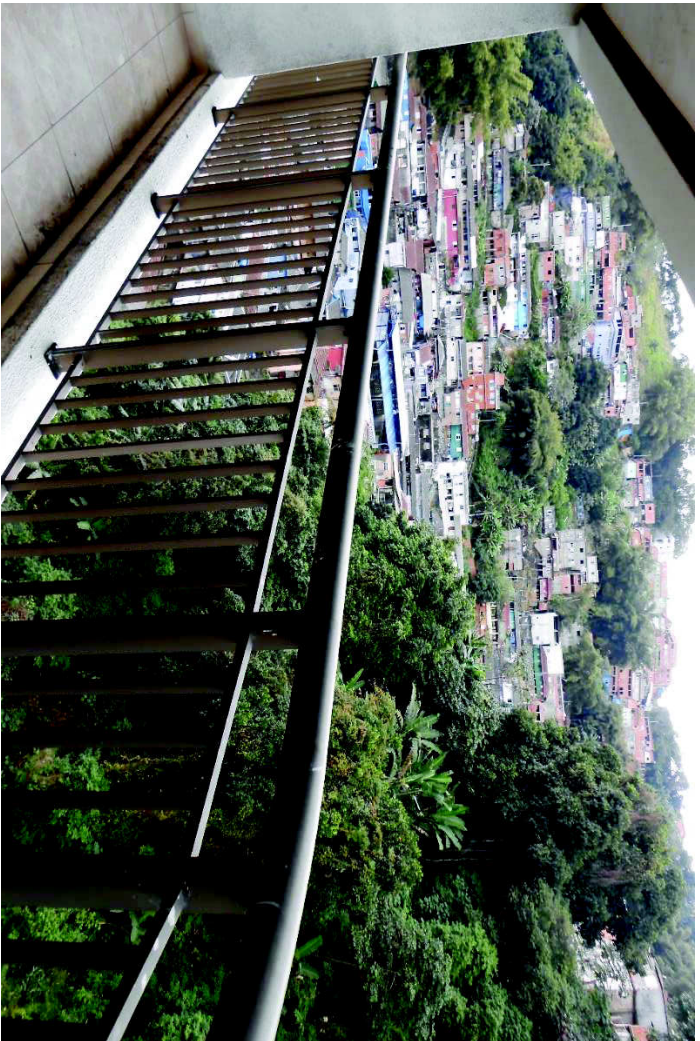
*Praca Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa
CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital
Tel.: (11) 2674-1670*

*Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51*



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

Alme Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51



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