



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**

**Processo nº: 0001864-12.2018.8.26.0562**

Cláudio José Rodrigues Silva, perito judicial engenheiro civil, regularmente inscrito no órgão de classe CREA/SP sob n.º 5061614100, honradamente nomeado por este juízo para a atividade e perícia em Ação de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais em que figuram, de um lado, como Exeqüente, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CITTA DI CONSENZA e, de outro, como Executado, CASSIANO SILVA OLIVEIRA, vem, por meio desta, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dando por terminado seus estudos, diligências ao imóvel avaliando e aos elementos comparativos, pesquisas, elaboração de cálculos e redação do Laudo, apresentar:

**• LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL

É o que requer e,

Pede deferimento.

Itanhaém, 21 de abril de 2019

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Perito Judicial

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

## 1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências abaixo demonstradas, bem como o cálculo analítico dos dados recebidos, apurados e verificados em relação ao imóvel avaliando e Elementos Comparativos, temos que o valor correto e razoável apurado do imóvel é de

**R\$ 289.000,00 (duzentos e oitenta e nove mil reais).**

O presente Laudo refere-se a perícia em Ação de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais em que figuram, de um lado, como Exequente, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CITTA DI CONSENZA e, de outro, como Executado, CASSIANO SILVA OLIVEIRA, em curso na 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP, processo esse catalogado com o número 0001864-12.2018.8.26.05262.

De forma geral e resumida, conforme informações contidas nos autos do processo original, o objeto da ação é a execução do pagamento, pelo Executado, de cotas condominiais vencidas à Exequente.

Foi firmado entre as partes, acordo para pagamento do débito do executado, em juízo, através do processo número 0017206-44.2010.8.26.0562, em 15 parcelas mensais e iguais de R\$ 1.354,40, cada uma que, somadas à parcela inicial, somava o total do valor devido. As parcelas mensais teriam início em 25 de outubro de 2016 e, as demais, em iguais dias dos meses subsequentes.

O Executado deixou de cumprir seu compromisso, estando a dever, quando da propositura da presente ação, as últimas 8 parcelas.

O Exequente requer o pagamento referente ao valor apontado nos autos, no prazo legal sob pena da aplicação da multa prevista no CPC, devendo o valor ser atualizado desde dezembro de 2017, até a data de seu respectivo

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

pagamento – acrescido das custas e honorários advocatícios, sob pena do prosseguimento da ação com a designação de data para as praças do imóvel.

O MM. juízo intimou a parte devedora a pagar o valor de R\$ 12.769,78, no prazo de 15 (quinze) dias (art. 523, caput, do CPC) pelo Diário da Justiça.

Como não houve o pagamento e transcorrido o prazo previsto no art. 523 (de quinze dias), sem o pagamento voluntário, iniciou-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresentasse, nos próprios autos do Incidente, a sua impugnação (art. 525 do CPC), na qual poderia alegar as matérias previstas nos incisos de I a VII do § 1º, art.525. Fato não ocorrido.

Sendo assim, a Exequente requereu a juntada de planilha apensa a fl. 21 da lide, apontando o débito corrigido no valor de R\$ 16.413,23 (dezesesseis mil, quatrocentos e treze reais e vinte e três centavos), para o mês de maio/2018, e prosseguimento do feito com a realização das praças do imóvel penhorado e avaliado, requerendo, ainda, a indicação de empresa para execução de leilão do imóvel, devidamente habilitada junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

A penhora do imóvel foi deferida pelo MM. juízo e, levando em consideração que a avaliação do imóvel depende de conhecimentos especializados, este Perito foi nomeado como avaliador judicial

## **2 - OBJETIVO**

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, atualmente, conforme prática e exemplos da região, considerando a sua metragem, bem como localização, geometria e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

### **2.1 – Identificação e localização da sala comercial:**

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

Sala comercial denominada conjunto nº 61 (6º andar), localizado no 7º (sétimo) pavimento, do Centro Empresarial, situado a Rua Bittencourt, 139/141/143, Bairro Vila Nova, na cidade e comarca de Santos, deste Estado, com a área útil de 57,58 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete vírgula cinquenta e oito metros quadrados); área vinculada na garagem de 11,52 m<sup>2</sup> (onze vírgula cinquenta e dois metros quadrados); área comum de 36,8521 m<sup>2</sup> (trinta e seis vírgula oito mil, quinhentos e vinte e um metros quadrados); área total de 105,9521 m<sup>2</sup> (cento e cinco vírgula nove mil, quinhentos e vinte e um metros quadrados); com uma fração ideal de 1,206706 % do todo, sendo seu uso exclusivo e vaga privativa nº 02 (dois), localizado no subsolo. Imóvel objeto da matrícula 51.070 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

## 2.2 – Vistoria

A vistoria ao imóvel avaliando, situado no 6º (sexto) andar ou 7º (sétimo) pavimento, do Centro Comercial Città di Consenza, situado a Rua Bittencourt, nº 139/141/143, na Vila Nova, na cidade e comarca de Santos foi realizada no dia 26/03/2019, às 09:00, conforme previamente agendado com as partes e formalizado nos autos a pedido deste perito, com o intuito de coletar dados, avaliar o imóvel, suas instalações e benfeitorias, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico, que seguirá ao longo deste. A visita foi realizada somente por este Perito, sem a presença de qualquer representante das partes, mesmo tendo sido previamente agendada e formalizada. Embora plenamente informado e solicitado previamente nos autos para que o local da perícia estivesse livre, dando pleno acesso a este jurisperito a todos os ambientes que julgasse necessário, tal situação não ocorreu, ou seja, **ESTE EXPERT NÃO TEVE LIBERADO SEU ACESSO AO INTERIOR DA UNIDADE IMOBILIÁRIA**. Portanto, não haverá ao longo deste laudo fotos do interior do apartamento (situação prevista no item 7.3.5.2 da NBR ABNT 14.653-2/2011).



Imagem 1: Vista do conjunto comercial a partir da Rua Bittenrcourt



Imagem 2: Vista em frente ao imóvel periciado

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

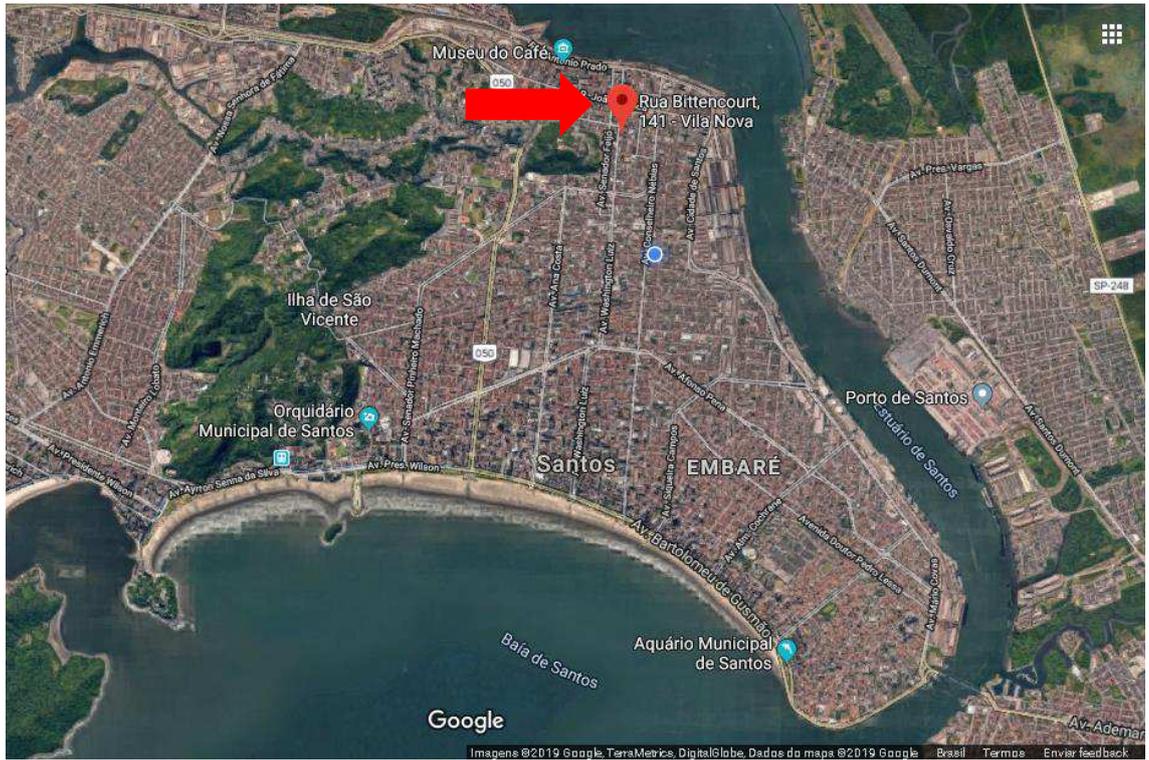


Imagem 3: Localização do imóvel



Imagem 4 Localização do imóvel

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem



Imagem 5: Fachada do prédio

### **2.3– Identificação do Imóvel, segundo a NBR 14653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3):**

2.3.1 – Quanto ao uso: comercial;

2.3.2 - Quanto ao tipo do imóvel: escritório;

2.3.3 - Quanto ao agrupamento dos imóveis: conjunto de prédios comerciais.

Conforme apurado junto ao zelador do prédio, Sr. Iolando, as chaves da unidade estão em poder de seu proprietário, Executado no processo, Sr. Cassiano Silva Oliveira, que não compareceu à diligência.

De acordo com as informações prestadas pelo zelador, o escritório é dotado de sala, 02 lavabos e uma copa. A torre dispõe de 08 salas por andar. O Sr. Iolando informou, ainda, que há unidades disponíveis a venda com seus proprietários, porém não soube informar o valor aproximado de venda das salas.

Por se tratar de conjunto comercial, o prédio **não dispões** de qualquer tipo de área de recreação, como piscina, salão de festas, jogos etc.

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

O prédio teve sua instituição de condomínio registrada no ano de 2001 no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, portanto a idade da construção é de 18 anos.

A região dispõe dos seguintes melhoramentos públicos:

- Coleta regular de lixo;
- Iluminação pública;
- Vias de acesso;
- Entrega postal via Correios;
- Guias e sarjetas;
- Pavimentação (asfáltica ou calçamento);
- Rede de coleta de esgotos;
- Rede de distribuição de água;
- Transporte coletivo;

Trata-se da região central da cidade de Santos, área de grande circulação de pessoas e veículos. A área é predominantemente comercial, próxima a zona portuária da cidade, bem como a hospitais, escolas, instituições bancárias e comércio em geral, ou seja, é uma região bastante desenvolvida.

O relevo é plano, sem influência de lençol freático, localizado na região próxima ao Monte Serrat.

O prédio possui padrão construtivo médio-alto e não apresenta patologias ou anomalias em breve inspeção visual.

Padrão da fachada é composto de granito, vidros de segurança com película, pintura e detalhe sobre a entrada em alumínio composto (ACM). No andar térreo, há detalhes em gradil metálico com pintura eletrostática e fechamento de vãos em vidro de segurança.

O piso no saguão principal (hall de entrada) é granito polido, paredes pintadas em látex acrílico, luminárias de padrão compatível ao padrão de acabamento do conjunto comercial e revestimento de pilar interno em alumínio composto (ACM), display com a relação de salas comerciais em vidro serigrafado e acabamento

nas guarnições das portas dos elevadores em granito. O hall de elevadores também possui um mural com motivos artísticos.

Verificou-se que o conjunto está em processo de manutenção, conforme constatado na garagem subsolo, no 7º pavimento e no processo de modernização dos três elevadores existentes, conforme informado pelo zelador, Sr. Iolando.

O conjunto comercial está dotado dos equipamentos de segurança e combate a incêndio, como rede de hidrantes, detectores de fumaça, rede de sprinklers, extintores, sinalização e iluminação. A caixa de escada possui corrimão dentro dos padrões de segurança, é sinalizada e compartimentada através de portas corta-fogo, à razão de uma em cada pavimento.

Quanto à área comum, localizada no 7º pavimento, o piso é constituído de granito polido, caixilharia das janelas em metal e fechamento em vidro comum. As portas das salas comerciais são em madeira com padrão de acabamento compatível ao padrão construtivo do prédio. Cada pavimento possui uma antecâmara utilizada como depósito provisório de lixo.

### **3 – AVALIAÇÃO**

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 - Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e melhores práticas de mercado.

Fora utilizado na elaboração do presente parecer análise sintática da documentação recebida, bem como visita ao local e imediações, tendo este engenheiro entrevistado, de forma presencial, corretores de imóveis das imediações do imóvel avaliando.

#### **3.1 – Metodologia utilizada:**

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, podendo ser:

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

### **3.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Esse método visa à composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

### **3.1.2 - Método involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

### **3.1.3 - Método evolutivo**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

### **3.1.4 - Método da capitalização da renda**

---

*Cláudio José Rodrigues Silva*

Engenheiro Civil - F.: (13) 97420-5721 – [www.cr.eng.br](http://www.cr.eng.br)

Rua Ari Carneiro de Saraiva, 26, Savoy – Itanhaém/SP – Engemarks Terraplanagem

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para o objeto em pauta, sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Apresentadas as considerações, apresentaremos agora a apuração dos valores calculados considerados justos e equilibrados.

### **3.2 – Apuração dos valores:**

Como já explicitado, o método adotado para apuração do valor de mercado será o Comparativo Direto, que é o método estabelecido pela NBR 14.653-1/01, item 7.5, sempre que possível: *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”*. Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando e identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os elementos comparativos foram buscados em entrevistas com corretores de imóveis da região e anúncios de imóveis similares localizados na mesma região geoeconômica, sendo que, quando necessário, foram realizadas visitas ao local para reconhecimento das similaridades e dissimilaridades com o imóvel avaliando.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores. Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõem de atributos bastante semelhantes quanto aos quesitos ÁREA ÚTIL (tamanho da sala), QUANTIDADE DE VAGAS DE GARAGEM, LOCALIZAÇÃO e PADRÃO CONSTRUTIVO.

Homogeneização é a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma (imóvel paradigma). Por exemplo: tem-se um imóvel pesquisado de quinze metros de testada (fachada) e o imóvel a avaliar possui uma testada de dez metros. Sabendo-se que um imóvel de maior testada terá também um valor maior por metro quadrado, obriga-se a multiplicar o valor do metro quadrado desse terreno pesquisado por um coeficiente de testada ou fator testada menor que um, a fim de que se transforme o valor do metro quadrado do imóvel pesquisado com característica de fachada de quinze metros em valor por metro quadrado de terreno com característica de fachada paradigma de dez metros – a isso chama-se de homogeneização.

Imóvel paradigma é imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

Para que não houvesse distorção nas amostras, este PERITO, quando da indisponibilidade de elementos com exatamente as mesmas características da sala comercial avaliando, adotou os seguintes fatores de tratamento:

Nota<sup>1</sup>.: neste caso adota-se como imóvel paradigma o próprio imóvel avaliando;

Nota<sup>2</sup>.: tendo em vista que todos os imóveis pesquisados tiveram como fonte ofertas de anúncios em sites de internet ou através de corretores de imóveis, TODOS deverão ter seus valores minorados em 10% (dez por cento), em conformidade como preconizado no item 10.1 - *Fator Oferta*, da publicação *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011*, ou seja, Fator Oferta (Fof) = 0,90.

#### **Fatores:**

- **Fator Padrão Construtivo (Fpc)**

Econômico: Índice 0,810\*

Simples: Índice 1,470\*

Médio: Índice 1,926\*

Superior: Índice 2,406\*

Fino: Índice 3,066\*

\* Conforme *Tabela de Coeficientes – Índice Médio* da publicação *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP*;

Imóvel avaliando (situação paradigma): Padrão Superior

Fpc 1: Econômico: fator  $2,406/0,810 = 2,97$

Fpc 2: Simples:  $2,406/1,470 = 1,64$

Fpc 3: Médio:  $2,406/1,926 = 1,25$

**Fpc 4: Superior:  $2,406/2,406 = 1,00$**

Fpc 5: Fino:  $2,406/3,066 = 0,785$

- **Fator Andar (Fan)**

Imóvel avaliando (situação paradigma): 6° andar

Fan 1: do térreo ao 3° andar: 1,00

**Fan 2: do 4° ao 7° andar: 0,98**

Fan 3: do 8° ao 11° andar: 0,96

Fan 4: a partir do 12° andar: 0,94

- **Fator Ano de construção (Fac)**

Para estabelecimento dos fatores de depreciação vinculados ao ano de construção da edificação, tomaremos como premissa o estabelecido na *Tabela 1 – Vida Referencial (IR)* da publicação *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP*, que estabelece que a vida útil de salas comerciais – padrão superior é por volta de 60 anos. Imóvel avaliando (situação paradigma): Ano de construção: 2001 (18 anos)

**Fac 1: Ente 18 e 22 anos (decorrido 30% da vida útil): 1,00**

Fac 2: de 13 a 17 anos (decorrido 25% da vida útil): 0,98

Fac 3: de 08 a 12 anos (decorrido 17% da vida útil): 0,96

Fac 4: de 03 a 07 anos (decorrido 08% da vida útil): 0,94

Fac 4: de novo a 02 anos (100% de vida útil remanescente): 0,92

- **Fator Área de Lazer (Fal)**

Imóvel avaliando (situação paradigma): não possui

**Fal 1: não possui área de lazer: 1,00**

Fal 2: possui área de lazer: 0,95

### 3.2.1 – Elementos Comparativos:

EC	LOCAL	BAIRRO	VALOR	ÁREA	VALOR M <sup>2</sup>
1	RUA BITTENCOURT, 141	VILA NOVA	R\$ 320.000,00	106,00	R\$ 3.018,87
2	RUA BITTENCOURT, 141	VILA NOVA	R\$ 300.000,00	106,00	R\$ 2.830,19
3	RUA BITTENCOURT, 141	VILA NOVA	R\$ 330.000,00	106,00	R\$ 3.113,21
4	RUA BITTENCOURT, 141	VILA NOVA	R\$ 340.000,00	106,00	R\$ 3.207,55
5	RUA BITTENCOURT, 141	VILA NOVA	R\$ 345.000,00	106,00	R\$ 3.254,72

Tabela 1: Identificação dos Elementos Comparativos

#### 3.2.1.1 – Fonte dos Elementos Comparativos

EC	LOCAL	IMOBILIÁRIA	REF.	CONTATO	TELEFONE	DATA PESQUISA
1	RUA BITTENCOURT, 141	Viva Real	SA0036	LITORAL HOUSE	(13) 4141-9292	16/04/19
2	RUA BITTENCOURT, 141	Viva Real	sala-00735	VivaReal	(13) 95538-0856	16/04/19
3	RUA BITTENCOURT, 141	Viva Real	SA0151	OnDuty Imoveis	(13) 3028-9000	16/04/19
4	RUA BITTENCOURT, 141	Viva Real	SA0191	Real Imoveis	(13) 3257-8000	16/04/19
5	RUA BITTENCOURT, 141	Viva Real	CM7425	Grande Estilo Imov	(13) 3289-2000	16/04/19

Tabela 2: Fonte dos Elementos Comparativos

#### 3.2.1.2 – Caracterização dos Elementos Comparativos

EC	LOCAL	GARAGEM	ANDAR	Fan	Ano Construção	Fac	Padrão	Fpc	Lazer	Fal
1	RUA BITTENCOURT, 141	1	6°	0,98	2001	1,00	Superior	1,00	Não	1,00
2	RUA BITTENCOURT, 141	1	4°	0,98	2001	1,00	Superior	1,00	Não	1,00
3	RUA BITTENCOURT, 141	1	7°	0,98	2001	1,00	Superior	1,00	Não	1,00
4	RUA BITTENCOURT, 141	1	4°	0,98	2001	1,00	Superior	1,00	Não	1,00
5	RUA BITTENCOURT, 141	1	7°	0,98	2001	1,00	Superior	1,00	Não	1,00

Tabela 3: Características dos Elementos Comparativos

#### 3.2.1.3 – Sites pesquisados dos Elementos Comparativos

EC	LOCAL	Link
1	RUA BITTENCOURT, 141	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-com-garagem-111m2-venda-RS320000-id-91817914/?_vt=rpm:b:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-com-garagem-111m2-venda-RS320000-id-91817914/?_vt=rpm:b:a</a>
2	RUA BITTENCOURT, 141	<a href="http://comprar.96.lt/imoveis/lojas-salas-e-outros/conjunto-comercial-centro-de-santos-otima-localizacao_1265705">http://comprar.96.lt/imoveis/lojas-salas-e-outros/conjunto-comercial-centro-de-santos-otima-localizacao_1265705</a>
3	RUA BITTENCOURT, 141	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-nova-bairros-santos-com-garagem-80m2-venda-RS330000-id-91378182/?_vt=rpm:b:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-nova-bairros-santos-com-garagem-80m2-venda-RS330000-id-91378182/?_vt=rpm:b:a</a>
4	RUA BITTENCOURT, 141	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-nova-bairros-santos-com-garagem-111m2-venda-RS340000-id-1042018305/?_vt=rpm:b:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-nova-bairros-santos-com-garagem-111m2-venda-RS340000-id-1042018305/?_vt=rpm:b:a</a>
5	RUA BITTENCOURT, 141	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-com-garagem-112m2-venda-RS345000-id-74849662/?_vt=rpm:b:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-com-garagem-112m2-venda-RS345000-id-74849662/?_vt=rpm:b:a</a>

\*embora na descrição as áreas sejam divergentes, todas as salas comerciais possuem a mesma área útil.

Tabela 4: Sites pesquisados

### 3.2.2 – Valor unitário apurado do imóvel:

#### 3.2.2.1 – Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado:

ID	VALORES			FATORES					VALOR AJUSTADO R\$/m <sup>2</sup>
	TOTAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	Fof	Fan	Fac	Fpc	Fal	
1	R\$ 320.000,00	105,9521	R\$ 3.020,23	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.663,85
2	R\$ 300.000,00	105,9521	R\$ 2.831,47	0,9	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.497,35
3	R\$ 330.000,00	105,9521	R\$ 3.114,62	0,9	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.747,09
4	R\$ 340.000,00	105,9521	R\$ 3.209,00	0,9	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.830,34
5	R\$ 345.000,00	105,9521	R\$ 3.256,19	0,9	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.871,96
		MÉDIA	R\$ 3.086,30					MÉDIA	R\$ 2.722,12

Tabela 5: Determinação do Valor Médio ajustado dos Elementos Comparativos

#### 3.2.2.2 – Tratamento das Amostras:

RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (TENTATIVA 1)					
ID	ELEMENTO	VALOR		VALOR/ÁREA	
		R\$	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	
1	EC1	R\$ 320.000,00	105,9521	R\$ 2.663,85	
2	EC2	R\$ 300.000,00	105,9521	R\$ 2.497,35	
3	EC3	R\$ 330.000,00	105,9521	R\$ 2.747,09	
4	EC4	R\$ 340.000,00	105,9521	R\$ 2.830,34	
5	EC5	R\$ 345.000,00	105,9521	R\$ 2.871,96	
SOMATÓRIA				R\$	13.610,58
MÉDIA ARITMÉTICA DOS 5 ELEMENTOS				R\$	2.722,12
LIMITE SUPERIOR ((SOMATÓRIA x 1,3) / N° AMOSTRAS)				R\$	3.538,75
LIMITE INFERIOR ((SOMATÓRIA x 0,7) / N° AMOSTRAS)				R\$	1.905,48

Tabela 6: Determinação do Valor Médio e Tratamento das Amostras Tentativa 1

Nota 3: todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto nenhuma amostra será descartada, sendo adotado como valor unitário homogeneizado R\$ 2.722,12/m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e vinte dois reais e dezessete centavos por metro quadrado).

**Para esse imóvel, o valor unitário por metro quadrado foi calculado em: R\$ 2.722,12/m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e vinte dois reais e dezessete centavos por metro quadrado) para valores com referência Abril de 2019.**

### **3.3 – Determinação do valor atual do imóvel avaliando:**

Para apuração do valor total do imóvel, basta que seja feita a multiplicação do Valor Unitário Ajustado pela Área Total Construída.

Assim como já explicitado item 2.1, temos que a área total construída da sala comercial o em questão é de 105,9521 m<sup>2</sup>, logo, determina-se o valor de venda atual da sala comercial avaliando em R\$ 288.414,33 ou, em números redondos, **R\$ 289.000,00 (duzentos e oitenta e nove mil reais).**

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico do imóvel, temos que o valor correto e razoável apurado do imóvel, atualmente, em números arredondados é de:

**R\$ 289.000,00 (duzentos e oitenta e nove mil reais).**

### **4 – Disposições gerais e observações finais:**

4.1 - O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

4.2 - O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

4.3 - Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

4.4 - No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.



4.5 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL composto de 17 páginas assinadas por meio de Certificado Digital, sem anexos.

Por ora, era o que tinha a reportar.

Atenciosamente,



Itanhaém, 21 de abril de 2019

**Cláudio José Rodrigues Silva**

Perito Judicial

**CLAUDIO RODRIGUES**  
ENGENHEIRO CIVIL