

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

PROCESSO: 1009103-79.2020.8.26.0562
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 AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que consta como Autor CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTOS T , que move contra ALOIZIO FERREIRA FILHO E OUTROS., 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. 183/185, para a elaboração do LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

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

2º) – FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do Laudo Pericial é avaliar o imóvel objeto de penhora constituído de um apartamento localizado no 19º pavimento do Edifício Plurihabitacional de Interesse Social denominado RESIDENCIAL SANTOS “T”, situado à Av. Senador Feijó nº811 – apto. 185 – Encruzilhada – CEP: 11050-300 – 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 data de 28 de janeiro de 2022, na Av. Av. Senador Feijó nº811 – apto. 185 – Encruzilhada – CEP: 11050-300 – Santos – São Paulo, informo que fui atendida pelo Sr. José Augusto Alves, portador do RG nº 9.850.583-X e CPF n. 064.310.288-48, o qual é auxiliar de síndico, que me acompanhou no referido imóvel para proceder aos trabalhos periciais, sendo que o morador da unidade não franqueou a entrada no imóvel avaliando.

5º) – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Cuida a presente perícia da avaliação de um apartamento de nº 185, localizado no 19º pavimento do Edifício Plurihabitacional de Interesse Social denominado RESIDENCIAL SANTOS “T”, situado na Av. Senador Feijó nº811, contendo uma sala, dois dormitórios, um corredor, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e uma varanda, confronta pela frente com a circulação e com apartamento de final 6; pelo lado direito com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas comuns externas do edifício; pelo lado esquerdo com apartamento de final 4; pelos fundos com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas comuns externas ao edifício, possui uma área privativa de 54,540 m², uma área de uso coberta de 33,704 m², uma área de uso comum descoberta de 10,963 m², uma área total de 99,207m²,

perfazendo uma fração ideal no terreno e das demais partes comuns de 0,007417, sendo tal imóvel de registro na matrícula 59.735, no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos – SP.

- a) – Construção com mais de 3 (três) 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 01 (uma) torre com 19 (dezenove) andares, sendo 7 apartamentos por andar, e 1 subsolo de garagem com as seguintes comodidades: uma vez que não foi cancelada a entrada desta perita ao local temos que o referido imóvel avaliado possui 54,540 m² de área privativa e 1 sacada. A unidade possui 01 (uma) vaga de garagem indeterminada para veículo de passeio, tendo toda a área coberta, tratando-se assim de garagem pela ordem de chegada.

- a) – Fachada: Apresenta fachada sem revestimento e com pintura em bom estado de conservação com recuo de portaria, sendo a mesma sem utilização de empresa terceirizada ou privada, tendo assim interfone na área externa para contato com os moradores, toldo para pedestre em policarbonato transparente, uma entrada com portão principal para veículos automotivos de gradil na cor branca de mão única; Piso externo tátil de concreto direcional até as entradas principais interiores do edifício; calçada sem revestimento - cimentada; Sem arbustos na área externa; Entrada e saída lateral para carro de passeio com portão eletrônico sendo acionado pelos moradores;
- b) Hall de entrada: Piso frio em cerâmica, com 2 elevadores da marca Hyundai em alumínio com iluminação interna, sendo 1 social e 1 de serviço
- c) Bicicletário: 01 bicicletário localizado no pavimento térreo, de piso frio cerâmico e com suporte de bicicletário no chão;

- d) Churrasqueira: possui 01 churrasqueira com cobertura pequena, sem mobília, com pia lateral, piso de concreto;
- e) Quadra de jogos: localizada no pavimento térreo em área comum;
- f) Salão de Festas: Localizado no térreo, piso frio em cerâmica, teto de gesso, luminárias, 1 pia, banheiro, com cadeiras.
- g) Brinquedoteca: localizada no térreo
- h) Playground: no térreo com brinquedos em madeira
- i) Elevadores: possuem 02 elevadores da marca Hyundai, em alumínio com iluminação interna, sendo 1 social, e 1 de serviço;
- j) Garagem: possuem garagem com 01 (um) pavimento com acabamento rústico- cimentado, com vagas demarcadas e indeterminadas que atendem moradores, e vagas de moto;
- k) Gerador: localizado na área comum térreo.
- l) Armário para colocação de cartas modelo coméia em alumínio (hall de entrada)

7º) – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Não fora possível verificar o estado interno de conservação, devido a impossibilidade de entrada no imóvel pelo morador.

8º) – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - MELHORIAS

PÚBLICAS

O imóvel avaliado encontra-se na Av. Senador Feijó nº811 - apto 185, paralela à Av. Washington Luís. 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 Janeiro de 2022 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) Newcore imóveis
- b) Marques Condomínios e Locações – Av. Ana Costa, 50 – Santos
- c) Trovitt Imóveis
- d) Mitula imóveis

CONCLUSÃO

Esta perita chegou a conclusão final que o imóvel ora avaliado possui o valor de R\$140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais).

ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO em 13 vias, que estão devidamente assinadas digitalmente.

São Paulo, 11 de Fevereiro de 2022.

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO
CRECI n. 18.98.51

ANEXO I
FACHADA DO EDIFÍCIO



ENTRADA



ELEVADOR



01 VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA



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

BICICLETÁRIO



CHURRASQUEIRA



QUADRA



SALÃO DE FESTAS



GERADOR



PLAYGROUND



CARTAS



UNIDADE 185 – UNIDADE A SER AVALIADA

