

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da
Comarca de Santos – SP.**

Processo nº 1030092-04.2023.8.26.0562

Cartório do 7º Ofício

MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA,

engenheira civil, registrada no CREA - SP sob o nº 98.653/D, Perita Judicial nomeada para servir na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - EXTINÇÃO** requerida por **GUILHERME DE SÁ DE OLIVEIRA** em face de **KAYRA KARINA ORCIOLLI DE OLIVEIRA**, em curso por esse D. Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar seu trabalho consubstanciado no seguinte

L A U D O
P E R I C I A L

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SUMÁRIO

1) OBJETIVO	3
2) VISTORIA	3
3) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
4) CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
4.1) ÁREAS SOCIAIS (SALA E DORMITÓRIOS)	6
4.2) ÁREAS MOLHADAS (BANHEIRO SUÍTE/ BANHEIRO SOCIAL/ COZINHA/ ÁREA DE SERVIÇO).....	6
4.3) ESTADO DE CONSERVAÇÃO	6
5) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	7
5.1) VALOR DO IMÓVEL	9
5.2) DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO	12
6) QUESITOS DO AUTOR (FLS. 188 – 189)	13
7) TERMO DE ENCERRAMENTO.....	16
A N E X O 1.....	17
A N E X O 2.....	25

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1) OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo avaliar o valor de venda e valor locativo do imóvel abaixo descrito.

2) VISTORIA

Nomeada por V. Exa. e devidamente compromissada para servir nos autos, a Perita Judicial dirigiu-se ao local em questão, onde foi recebida pela Sra. Kayra, moradora do imóvel, onde em minuciosa vistoria pôde observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente ação.

3) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente trabalho está localizado à Rua Alfredo Albertini nº 126, apto. nº 12 do **Edifício Fátima**, bairro Marapé, Santos – S.P.

A quadra onde está inserido o imóvel é completada pela Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, Rua Benedito Ernesto Guimarães e Rua Napoleão Laureano, conforme vemos no mapa retirado do aplicativo Google, a seguir exposto.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Imagem 01: Localização do imóvel

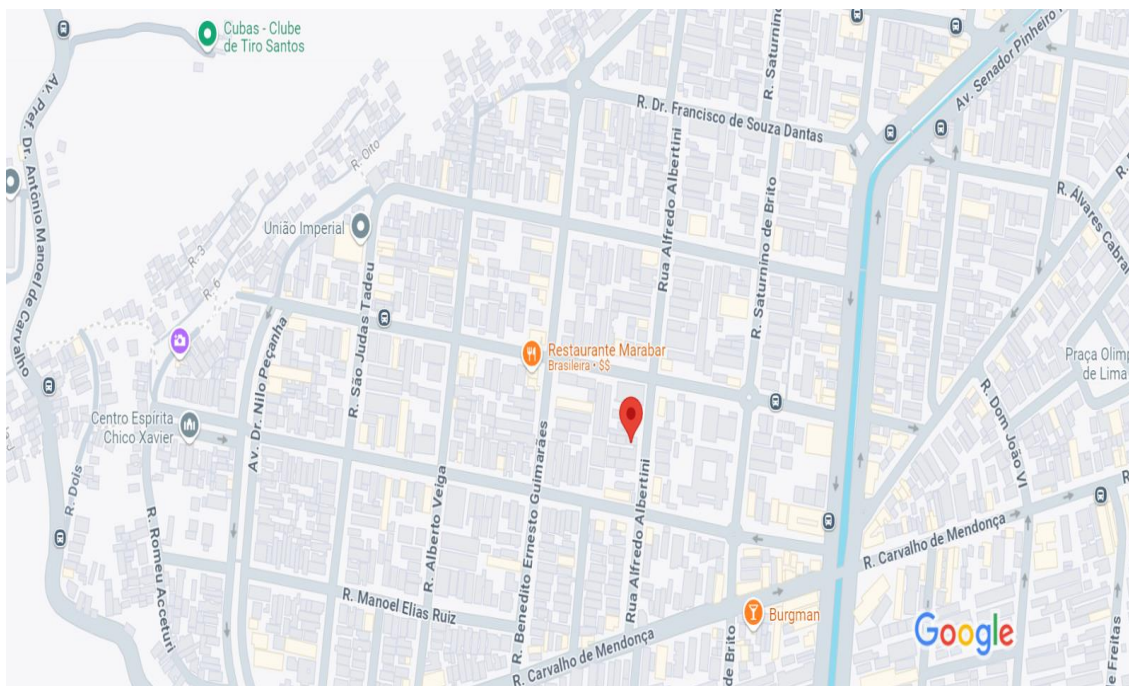
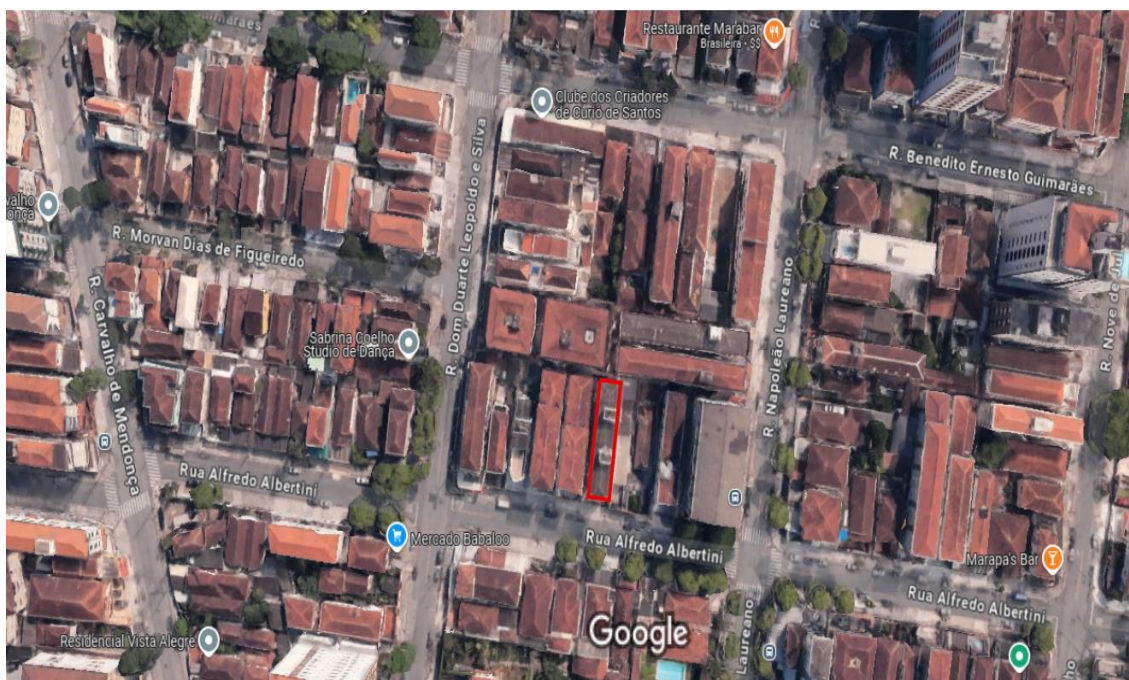


Foto 01: Vista aérea do imóvel



MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A região é predominantemente residencial servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos: rua pavimentada; calçamento urbano; rede de abastecimento de água; rede de esgoto; rede de gás; coleta de lixo; energia elétrica; rede telefônica e transporte coletivo.

4) CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O edifício encontra-se locado em terreno plano, seco e regular. A unidade 12 está registrada no **1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Santos sob matrícula 65.230** (fls. 190) e cadastrada na **Prefeitura Municipal de Santos com o nº 54.018.030.002** (fls. 49).

O Edifício Fátima possui um bloco único com 04 pavimentos, sendo compostos por 01 térreo e 03 tipos, totalizando 09 apartamentos.

A fachada é revestida de cerâmica, bem como os muros, com exceção do muro do lado direito (de quem da rua olha), que recebe pintura látex sobre massa fina.

O pavimento térreo possui 02 halls de entrada com porta de acesso e escadas para os pavimentos superiores; abrigo para central de gás do tipo GLP na parte posterior do terreno; garagens fechadas para todas as unidades com porta do tipo basculante.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O apartamento nº 12, objeto da lide, está localizado no primeiro pavimento tipo e possui área útil de 67,5 metros quadrados, conforme descrito na matrícula do imóvel (fls. 190).

A unidade habitacional é composta por: sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 02 dormitórios, sendo uma suíte.

Abaixo a descrição dos ambientes, cujas imagens encontram-se no anexo 01 deste laudo.

4.1) ÁREAS SOCIAIS (SALA E DORMITÓRIOS)

Piso laminado; rodapé de poliestireno frisado; portas de madeira; esquadrias de alumínio; pintura sobre teto rebaixado de gesso na sala; pintura sobre massa corrida em paredes e demais tetos.

4.2) ÁREAS MOLHADAS (BANHEIRO SUÍTE/ BANHEIRO SOCIAL/ COZINHA/ ÁREA DE SERVIÇO)

Piso cerâmico em todos os ambientes; rodapé cerâmico na cozinha e área de serviço; paredes com pintura sobre massa corrida na cozinha e área de serviço; faixa de revestimento cerâmico na cozinha e área de serviço; revestimento cerâmico até o teto nas paredes dos banheiros; moldura de gesso nos tetos do banheiro e cozinha; pintura sobre massa corrida nos tetos.

4.3) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel apresenta um bom estado de conservação.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi obtido através do **Método Comparativo Direto**.

A condição imprescindível para o sucesso dessa metodologia é que os imóveis coletados como amostra devam possuir simultaneamente características idênticas ou comparáveis às do imóvel em pauta e disponibilidade de venda.

Para a produção deste laudo foram utilizados os dados de imóveis disponíveis em localizações semelhantes ao objeto da lide. As informações dos elementos amostrais pesquisados estão presentes no anexo 02 deste trabalho.

Assim, para determinação do valor do imóvel será utilizado a seguinte expressão:

$$VI = V_u \times A_{ut}$$

Onde,

VI = Valor do imóvel (R\$)

V_u = Valor unitário do m² (R\$/m²)

A_{ut} = Área útil (m²)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Visando obter a melhor homogeneização de dados, procurou-se estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações e considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, esta Perita adotou as seguintes bases para a homogeneização:

A) EQUIVALÊNCIA FINANCEIRA:

Nos casos de pagamento a prazo, a equivalência financeira foi calculada na previsão da inflação vigente, acrescida de juros de 12% a.a. quando declinada a condição sem juros.

B) EQUIVALÊNCIA DE FONTE:

No caso da análise se referir a oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

C) EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO:

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Santos.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

D) EQUIVALÊNCIA DE TEMPO:

Nas atualizações e retroações necessárias, foram empregados os índices IPC- FIPE.

5.1) VALOR DO IMÓVEL

Conforme o padrão construtivo considerado para o imóvel e com base nos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – 2.017 (IBAPE-SP), a edificação será classificada como **apartamento padrão simples sem elevador**.

O fator de obsolescência considerado será de 0,7274, considerando o imóvel com a idade de 18 anos, conforme dado constante no espelho do IPTU (fls. 49).

Desta forma, após a execução dos cálculos supracitados, apurou-se para a data base de **agosto de 2.024** o valor unitário do imóvel em:

$$V_u = R\$ 5.530,38/ m^2$$

Na sequência serão demonstradas as planilhas de cálculos, utilizadas na obtenção do valor unitário do imóvel.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IMÓVEL: RUA ALFREDO ALBERTINI, 126 APTO.12 - SANTOS/SP**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

El	Endereço	Trecho/Quadra/Localização
1	Rua Dr. Carvalho de Mendonça, 825	Entre a Av. Dr. Moura Ribeiro e a R. Alberto Veiga
2	Rua Dom João VI, 20	Entre a R. Princesa Isabel e a R. Francisco Octaviano
3	Rua Vital Brasil, 42	Entre a R. Prof. Reinaldo Porchat e a R. Mal. José Olintho
4	Rua 9 de Julho, 45	Entre a R. Alfredo Albertini e R. Saturnino de Brito
5	Rua Saturnino de Brito, 218	Entre a R. Heitor Penteado e a R. Carlos Gomes
6	Rua Godofredo Fraga, 62	Entre a R. Bento de Barros e a R. João Caetano

El	Preço Venda (R\$)	Tipo	IF	Padrão Construtivo	Obsolescência	Área (m²)
1	370.000,00	oferta	1519	1,266	0,6095	75,00
2	364.000,00	oferta	1579	1,266	0,4912	87,00
3	380.000,00	oferta	1519	1,266	0,6095	72,00
4	395.000,00	oferta	1519	1,266	0,5526	83,00
5	420.000,00	oferta	1630	1,266	0,4912	94,00
6	380.000,00	oferta	1630	1,266	0,4912	77,00

El	Data	Índice atualização - FIPE	
		(pesquisa)	(data laudo)
1	agosto	689,5793	689,5793
2	agosto	689,5793	689,5793
3	agosto	689,5793	689,5793
4	agosto	689,5793	689,5793
5	agosto	689,5793	689,5793
6	agosto	689,5793	689,5793

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

HOMOGENEIZAÇÃO					
El	Valor Ut (R\$/m²)	FI	Fpadrão construtivo	Fob	qu (R\$/m²)
1	4440,00	1,0000	1,0000	0,8379	5.298,86
2	3765,52	1,0395	1,0000	0,6753	5.268,07
3	4750,00	1,0000	1,0000	0,8379	5.668,83
4	4283,13	1,0000	1,0000	0,7597	5.637,99
5	4021,28	1,0731	1,0000	0,6753	5.373,48
6	4441,56	1,0731	1,0000	0,6753	5.935,09
				1ª SOMA =	33.182,31
				1ª Média Aritimética	5.530,38
			Lim. Sup.	(+) 30%	7.189,50
			Lim. Inf.	(-) 30%	3.871,27
				Média Saneada:	R\$ 5.530,38
Situação Paradigma					
Padrão Simples (imóvel avaliando)			1,266		
F. obsolescência (imóvel avaliando)			0,7274		
Índice fiscal			1519		
RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)					
DATA - BASE: AGOSTO 2024					
VALOR DO IMÓVEL (VI):					
VI= Vu x Aut, sendo:					
Logo,		Vu =	R\$ <u>5.530,38</u>	/m²	
		Área útil =	67,500	m²	VI = R\$ 373.300,94

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

GRAU DE PRECISÃO		DESVIO PADRÃO:	
X =	5.530,38		5298,86
LI =	5.379,40		5268,07
LS =	5.681,37		5668,83
			5637,99
			5373,48
			5935,09
O Grau de Precisão será dado a partir		Desvio Padrão =	261,37
da amplitude:		Coef. de Variação=	0,05
AP = LS-LI/X		Ap= 5%	

Portanto, o valor do imóvel para a data base de **agosto de 2.024**, é de:

$$VI = R\$ 5.530,38 / m^2 \times 67,5 m^2$$

$$VI = R\$ 373.000,00 \text{ (nº redondo)}$$

**O valor de venda do imóvel é de trezentos e setenta e três mil reais,
data base agosto de 2.024.**

Segundo as Normas de Avaliação, o laudo está enquadrado no grau de fundamentação II e grau de precisão III.

5.2) DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

Para obtenção do valor locativo foi aplicado uma taxa de capitalização (taxa de renda) sobre o valor do imóvel, determinando-se o valor de locação mensal.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A taxa de rendimento utilizada para imóveis residenciais é de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, conforme comportamento do mercado atual.

Temos assim:

$$V_{loc} = VI \times i$$

Onde:

V_{loc} = valor locativo mensal

VI = valor do imóvel

i = taxa de renda

Desta forma, sem considerar impostos ou taxas condominiais, o valor da locação do imóvel será:

$$V_{loc} = R\$ 373.000,00 \times 0,5\%$$

$$\underline{\underline{V_{loc} = R\$ 1.900,00 \text{ (nº redondo)}}}$$

**O valor locativo do imóvel é de um mil e novecentos reais,
data base agosto de 2.024.**

6) QUESITOS DO AUTOR (FLS. 188 – 189)

QUESITO 1) Onde o imóvel periciado está localizado?

RESPOSTA: Rua Alfredo Albertini nº 126, apto. nº 12, bairro Marapé, Santos – S.P.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

QUESITO 2) Qual o método de avaliação para a determinação do aluguel e de venda do imóvel periciado?

RESPOSTA: Foi utilizado o método comparativo direto com aplicação da taxa de capitalização sobre o valor do imóvel.

QUESITO 3) Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

RESPOSTA: As informações sobre os elementos comparativos estão disponíveis no anexo 02 deste laudo.

QUESITO 4) Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

RESPOSTA: Os elementos comparativos utilizados foram submetidos a tratamento estatístico e possuem características semelhantes e comparáveis ao imóvel avaliando.

QUESITO 5) Qual o valor do metro quadrado do locatício e de venda do imóvel da perícia designada?

RESPOSTA: Os valores de venda e locação do imóvel estão dispostos nos itens 5.1 e 5.2 deste laudo, assim como a planilha de cálculo utilizada.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

QUESITO 6) Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

RESPOSTA: O apartamento foi avaliado segundo as condições constatadas na vistoria. As fotos estão apresentadas no anexo 2.

QUESITO 7) Qual seu estado de conservação?

RESPOSTA: O imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

QUESITO 8) Quais são os comércio e meios de transporte existente nas proximidades?

RESPOSTA: A região é predominantemente residencial servida por linhas de transporte público. O comércio local é constituído de açougues, mercearias, barbearias entre outros pequenos estabelecimentos.

QUESITO 9) Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado? E locação de um imóvel mobiliado?

RESPOSTA: O valor de locação do imóvel é de **R\$ 1.900,00**. Não foram analisadas as condições do mobiliário e eletrodomésticos. Observando que nem sempre o valor do apartamento mobiliado é maior, tendo em vista que o mercado prioriza imóveis vazios.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

QUESITO 10) Qual o valor sugerido para venda do imóvel periciado?

RESPOSTA: O valor de venda do imóvel é de **R\$ 373.000,00.**

7) TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por encerrado os seus trabalhos, apresenta o respectivo laudo que vai impresso no anverso de 16 (dezesseis) folhas, sendo a última devidamente assinada para os fins de Direito. Seguem 02 (anexos)

Santos, 25 de setembro de 2.024.



ENG^a. MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
perita judicial

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

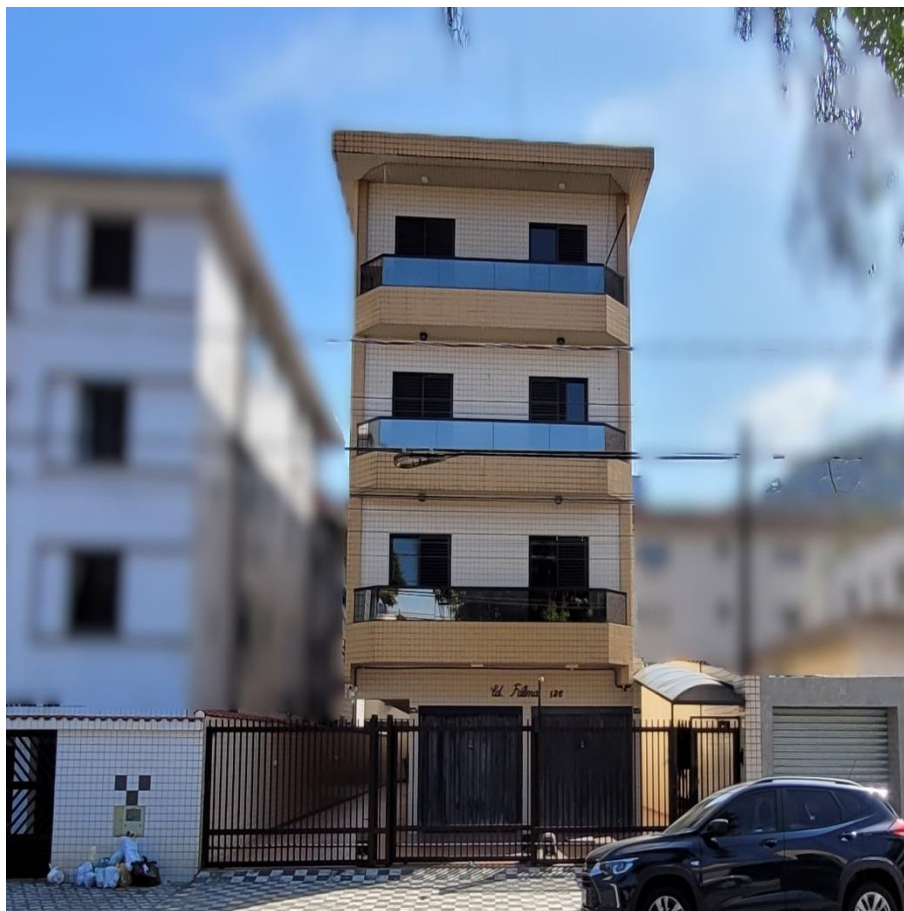
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O 1

MEMORIAL FOTOGRÁFICO

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 01: Fachada frontal do Edifício Fátima**Foto 02: Garagens com porta basculante, na seta o muro sem revestimento cerâmico**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 03: Porta do hall de entrada para o apto. nº 12**Foto 04: Porta do hall de entrada para os apartamentos localizados de frente****Foto 05: Abrigo para gás**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 06: Hall de entrada para o apartamento nº 12

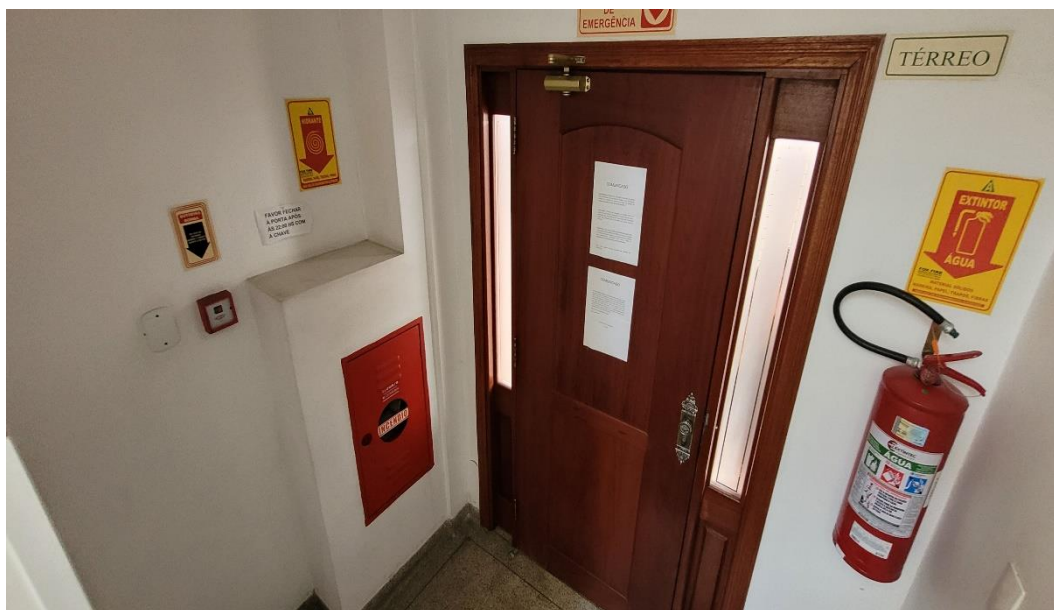
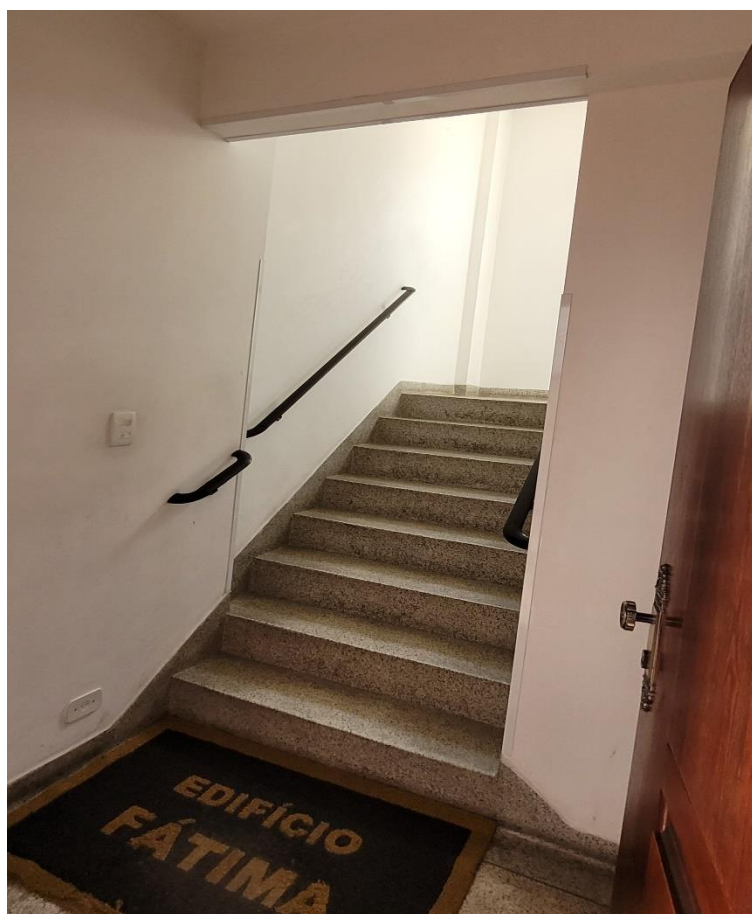


Foto 07: Escada de acesso aos pavimentos tipos



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 08: Porta de acesso ao apartamento 12**Foto 09: Sala**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 10: Cozinha**Foto 12: Área de serviço**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 13: Banheiro social



Foto 14: Suíte



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 15: Banheiro da suíte



Foto 16: Dormitório



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA

ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO N^o 01

Local: Rua Dr. Carvalho de Mendonça, 825

Fonte: Farahte Prime

Tel.: (13) 99770-9806

Oferta: Agosto

Valor: 370.000,00

Área do Apto: 75 m²

Índice Fiscal: 1519

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-marape-bairros-santos-com-garagem-75m2-venda-RS370000-id-2632502457/>**ELEMENTO N^o 02**

Local: Rua Dom João VI, 20

Fonte: Família Imóveis

Tel.: (13) 3232-1954

Oferta: Agosto

Valor: 364.000,00

Área do Apto: 87 m²

Índice Fiscal: 1579

Link: <https://familiaimoveis.com.br/imovel/AP5943/apartamento-2-quartos-vila-belmiro-santos/>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO N^o 03

Local: Rua Vital Brasil, 42

Fonte: On Duty

Tel.: (13) 3028-9000

Oferta: Agosto

Valor: 380.000,00

Área do Apto: 72 m²

Índice Fiscal: 1519

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-72-m-por-r\\$-2993209617.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-72-m-por-r$-2993209617.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp)

ELEMENTO N^o 04

Local: Rua 9 de Julho, 45

Fonte: Fabiano Fernandez

Tel.: (13) 98842-7736

Oferta: Agosto

Valor: 395.000,00

Área do Apto: 83 m²

Índice Fiscal: 1519

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-marape-bairros-santos-com-garagem-83m2-venda-RS395000-id-2737879875/>

MARTHA N. VELLOSO FEITOSAENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 05

Local: Rua Saturnino de Brito, 218

Fonte: Real Estate

Tel.: (13) 3233-1410

Oferta: Agosto

Valor: 420.000,00

Área do Apto: 94 m²

Índice Fiscal: 1630

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-93-m-por-r\\$-2992933781.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-93-m-por-r$-2992933781.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp)

ELEMENTO Nº 06

Local: Rua Godofredo Fraga, 62

Fonte: A. L. Monteiro

Tel.: (13) 3285-4000

Oferta: Agosto

Valor: 380.000,00

Área do Apto: 77 m²

Índice Fiscal: 1630

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-77-m-por-r\\$-2989754042.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-77-m-por-r$-2989754042.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp)