

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE PRAIA GRANDE

152
D

Processo nº 0004840-34.2010.8.26.0477

Nº de Controle 513 / 10 02

Cartório do 2º Ofício Cível

CARLA MARIA VILLABOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 155.545 / D, perita judicial, devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por JOÃO ALBERTO GOMES DA SILVA e OUTRO contra JANETE DOS SANTOS FERNANDES e OUTRO, em curso pelo Cartório do 2º Ofício Cível de Praia Grande, após vistoria, pesquisas e cálculos realizados, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seu

477 FPE.17.00043511-9 120717 1829 09

L A U D O

W

153
O

1 - OBJETIVO

O presente laudo visa à obtenção do justo valor atual para o imóvel penhorado às fls. 144 dos autos, correspondente ao apartamento nº 301 do Edifício Alessandra ou Bloco "C" do empreendimento sito no atual número 4.932 da Avenida Presidente Castelo Branco, no município de Praia Grande.

2 - DILIGÊNCIAS

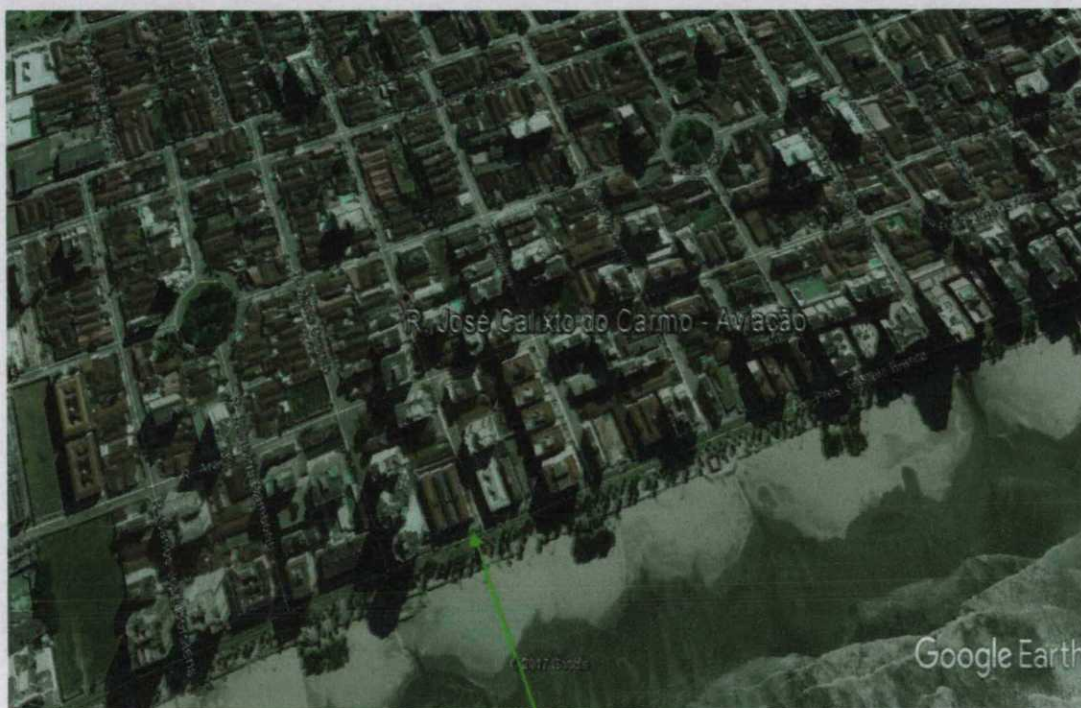
Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., para o levantamento dos elementos de convencimento, a perita diligenciou em diversas ocasiões, ao imóvel avaliando, até lograr êxito em vistoriá-lo internamente, quando efetuou as fotos que constam no corpo do laudo. Concomitantemente, consultou dados cadastrais e pesquisou no livre mercado imobiliário, para a obtenção de elementos básicos de cálculo - tudo no intuito de estabelecer uma estimativa segura para o valor do imóvel.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - SITUAÇÃO E USO

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº 301 do Edifício Alessandra, que integra conjunto residencial sito no número 4.932 da Avenida Presidente Castelo Branco, na esquina com a Rua José Calixto do Carmo, sobre a quadra complementada pela Rua Monte Castelo e Rua Pedro Álvares Cabral, na Aviação. Esse local apresenta uso misto. Sua planta de localização encontra-se na página seguinte.

W



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos diretos, água encanada, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, entre outros melhoramentos públicos.

FOTO-SÉRIE 01 - ASPECTO GERAL DA ESQUINA DA AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO (ORLA MARÍTIMA) COM A RUA JOSÉ CALIXTO DO CARMO, ONDE ESTÁ O EDIFÍCIO ALESSANDRA, INDICADO POR SETAS, QUE CONTÉM O IMÓVEL AVALIANDO.



3.3 - BENFEITORIAS

O Edifício Alessandra, onde está o imóvel avaliando, integra empreendimento ainda composto por outros dois blocos residenciais semelhantes, identificados como Edifícios Adriana e Andréa, todos dotados de térreo e três pavimentos tipo, não servidos por elevadores. Cada bloco possui seis apartamentos por andar (exceto, no pavimento térreo, onde há menor número de unidades). No piso térreo, localizam-se lojas comerciais e a garagem coletiva, com número de vagas inferior ao total de apartamentos. Esse edifício não contém equipamentos de lazer comum. Suas fachadas são revestidas por elementos cerâmicos. O piso dos recuos e da garagem coletiva possui acabamento em caco cerâmico.

FOTO-SÉRIE 02 - ENFOQUES DAS FACHADAS DOS EDIFÍCIOS ALESSANDRA, ONDE ESTÁ A UNIDADE AVALIANDA, ADRIANA E ANDRÉA.



FOTO-SÉRIE 03 - REGISTRO DE RECUOS E DA GARAGEM COLETIVA DOS EDIFÍCIOS ALESSANDRA, QUE CONTÉM O IMÓVEL AVALIANDO, ADRIANA E ANDRÉA.



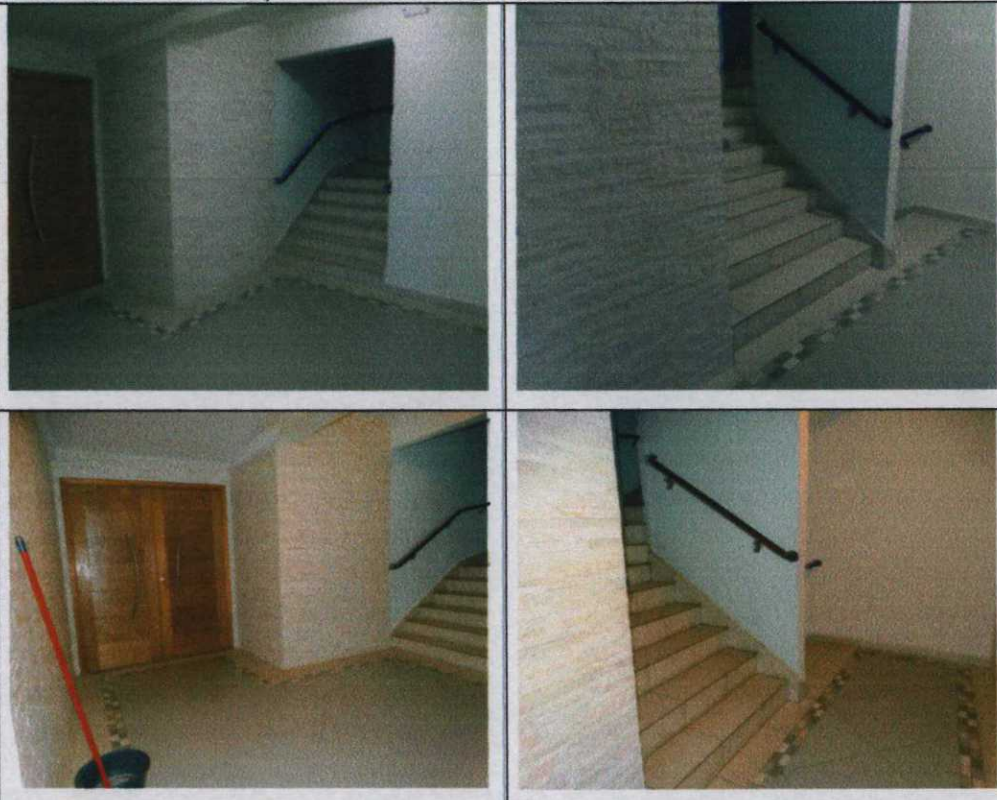
156
9

FOTO 04 - DETALHE DA ENTRADA INTERNA
DO EDIFÍCIO ALESSANDRA, JUNTO À GARAGEM.



O *hall* de entrada predial no pavimento térreo foi recentemente reformado, agora com paredes revestidas por pedra e cerâmica não original, assim como o piso e escadaria com acabamento cerâmico.

FOTO-SÉRIE 05 - REGISTROS DO *HALL* DE ENTRADA SOCIAL, NO
PAVIMENTO TÉRREO, E DA ESCADARIA DE ACESSO AOS ANDARES TIPO.



W

157
O

Nas áreas de circulação comum dos pavimentos tipo, o piso também é revestido por cerâmica não original, assim como a escadaria.

FOTO-SÉRIE 06 - ENFOQUES DO HALL DE CIRCULAÇÃO COMUM NO TERCEIRO PAVIMENTO TIPO DO EDIFÍCIO ALESSANDRA, ONDE ESTÁ O APARTAMENTO AVALIANDO.



FOTO 07 - DETALHE DA ESCADARIA E HALL DE CIRCULAÇÃO COMUM NO PISO ONDE ESTÁ A UNIDADE AVALIANDA.



2

158
Q

O apartamento em foco é constituído por sala, *hall* de distribuição interna, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço fechada. Toda a unidade foi recentemente reformada, apresentando esquadrias em alumínio. O piso é cerâmico não original na sala, cozinha, área de serviço e banheiro, enquanto primitivo, com tacos de madeira, nos dois dormitórios. As paredes das áreas secas têm acabamento em pintura látex e, no banheiro, cozinha e área de serviço, são azulejadas até o teto.

FOTO-SÉRIE 08 - ASPECTO GERAL DA SALA, OBSERVADA SOB DIFERENTES ÂNGULOS.



FOTO-SÉRIE 09 - ENFOQUES DA COZINHA.



159
8

FOTO-SÉRIE 10 - DETALHES DA ÁREA DE SERVIÇO



FOTO-SÉRIE 11 - VISTA GERAL DO DORMITÓRIO MAIOR.



FOTO-SÉRIE 12 - REGISTROS DO SEGUNDO DORMITÓRIO.



2

160
9

Com base em sua descrição, classifica-se a construção como do tipo "APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES – SEM ELEVADOR", de acordo com o Estudo "Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos", publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Consoante a matrícula nº 60.565, de fls. 134 dos autos, o imóvel encerra área útil de 59,7900 m² e área construída total de 89,8021 m².

4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (Junho / 17)

A perita empregará o Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel, que consiste essencialmente na comparação de valores de venda à vista conhecidos, na forma de transações recentes ou ofertas de imóveis semelhantes àquele avaliando. Para a avaliação da unidade em foco, a perita efetuou pesquisa atual restrita a unidades vizinhas pertencentes ao mesmo prédio ou na mesma região geoeconômica com índices locais semelhantes entre si. Para esse cálculo, serão utilizados dez elementos correspondentes a ofertas ou transações recentes, obedecendo ao seguinte critério, conforme tabela adiante apresentada, que discrimina os elementos pesquisados, fontes consultadas e os cálculos realizados:

W

161
@

1) Sobre as ofertas, aplicou-se um desconto de 10%, correspondente ao fator de elasticidade de preço, geralmente atribuído pelo vendedor.

2) Atribuição dos percentuais de participação do terreno e da construção em, respectivamente, 40% e 60%, comumente adotados no meio avaliatório, visando a determinar as parcelas do valor desses componentes.

3) Ambas as componentes são adequadas às dimensões da unidade avalianda, sendo aquela referente à construção ainda corrigida, em função de eventuais diferenças de padrão, com base nos coeficientes do Estudo "Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos".

4) Soma das componentes corrigidas referentes ao terreno e construção, originando o valor total do imóvel avaliando.

W

Tabela de Homogeneização dos Elementos Usados na Aplicação da Metodologia

Elem.	Imóvel	Fonte	VALOR	Natureza do Valor	Valor Corrigido	Área Construída	Padrão Construtivo
1	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM110288358	R\$ 180.000,00	Oferta	R\$ 162.000,00	60	0,73
2	R. José Calixto do Carmo, 50, apto. 3º andar	Placa no Local - Sr. Paul - 3062-8266 / 99111-3442	R\$ 190.000,00	Oferta	R\$ 171.000,00	55	0,69
3	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 202 - Bl. Adrian	Informação no Local - Sr. João - 99644-8736	R\$ 145.000,00	Oferta	R\$ 130.500,00	40	0,65
4	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 2º andar	Informação no Local - Sr. João - 99644-8736	R\$ 180.000,00	Transação	R\$ 180.000,00	60	0,73
5	R. José Calixto do Carmo, 50, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM012367661	R\$ 139.800,00	Oferta	R\$ 125.820,00	45	0,65
6	R. José Calixto do Carmo, 50, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM010687080	R\$ 205.000,00	Oferta	R\$ 184.500,00	65	0,73
7	R. José Calixto do Carmo, 50, apto. 2º andar	www.zapimoveis.com.br - IM09876879	R\$ 180.000,00	Oferta	R\$ 162.000,00	56	0,69
8	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM012553284	R\$ 160.000,00	Oferta	R\$ 144.000,00	65	0,69
9	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 2º andar	www.zapimoveis.com.br - IM09997812	R\$ 145.000,00	Oferta	R\$ 130.500,00	46	0,65
10	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM05427470	R\$ 155.000,00	Oferta	R\$ 139.500,00	65	0,65
Elem.	Imóvel	Fonte	Parcela do Terreno	Parcela da Construção	Terreno Corrigido	Construção Corrigida	Valor Corrigido
1	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM110288358	R\$ 64.800,00	R\$ 97.200,00	R\$ 64.800,00	R\$ 97.200,00	R\$ 162.000,00
2	R. José Calixto do Carmo, 50, apto. 3º andar	Placa no Local - Sr. Paul - 3062-8266 / 99111-3442	R\$ 68.400,00	R\$ 102.600,00	R\$ 74.618,18	R\$ 118.415,81	R\$ 193.033,99
3	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 202 - Bl. Adrian	Informação no Local - Sr. João - 99644-8736	R\$ 52.200,00	R\$ 78.300,00	R\$ 78.300,00	R\$ 131.905,38	R\$ 210.205,38
4	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 2º andar	Informação no Local - Sr. João - 99644-8736	R\$ 72.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 180.000,00
5	R. José Calixto do Carmo, 50, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM012367661	R\$ 50.328,00	R\$ 75.492,00	R\$ 67.104,00	R\$ 113.044,43	R\$ 180.148,43
6	R. José Calixto do Carmo, 50, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM010687080	R\$ 73.800,00	R\$ 110.700,00	R\$ 68.123,08	R\$ 102.184,62	R\$ 170.307,69
7	R. José Calixto do Carmo, 50, apto. 2º andar	www.zapimoveis.com.br - IM09876879	R\$ 64.800,00	R\$ 97.200,00	R\$ 69.428,57	R\$ 110.180,12	R\$ 179.608,70
8	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM012553284	R\$ 57.600,00	R\$ 86.400,00	R\$ 53.169,23	R\$ 84.377,26	R\$ 137.546,49
9	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 2º andar	www.zapimoveis.com.br - IM09997812	R\$ 52.200,00	R\$ 78.300,00	R\$ 68.086,96	R\$ 114.700,33	R\$ 182.787,29
10	Av. Pres. Castelo Branco, 4932, apto. 3º andar	www.zapimoveis.com.br - IM05427470	R\$ 55.800,00	R\$ 83.700,00	R\$ 51.507,69	R\$ 86.770,65	R\$ 138.278,34
SOMA							R\$ 1.733.916,32
MÉDIA							R\$ 173.391,63
Limite Superior							R\$ 225.409,12
Limite Inferior							R\$ 121.374,14
Média Saneada							R\$ 173.391,63
Desvio Padrão							R\$ 22.643,19
Coef. de Variação							13%
Int.Confiança 80%							R\$ 9.672,81
Intervalo Inferior							R\$ 163.718,83
Intervalo Superior							R\$ 183.064,44
Amplitude							11%
Grau de Precisão							III

162

163
a

De posse desses valores, efetuou-se o cálculo da primeira média aritmética e a verificação da eventual existência de elementos situados 30% acima ou abaixo do número encontrado, para a eventual exclusão dos mesmos. Com os elementos remanescentes, obteve-se uma segunda soma e sua respectiva média, denominada saneada:

SOMA	R\$ 1.733.916,32
MÉDIA	R\$ 173.391,63
Limite Superior	R\$ 225.409,12
Limite Inferior	R\$ 121.374,14
Média Saneada	R\$ 173.391,63
Desvio Padrão	R\$ 22.643,19
Coef. de Variação	13%
Int. Confiança 80%	R\$ 9.672,81
Intervalo Inferior	R\$ 163.718,83
Intervalo Superior	R\$ 183.064,44
Amplitude	11%
Grau de Precisão	III

Verificando-se que todos os elementos pesquisados encontram-se dentro do intervalo imposto à média, conclui-se por sua adoção na avaliação do imóvel, número esse ratificado pela amplitude do intervalo de confiança inferior a 30%, conferindo grau III (máximo) de precisão à avaliação. Desta forma, o valor do imóvel, obtidos através do Método Comparativo, em junho / 17, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 173.391,63 ou , em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 173.000,00
(cento e setenta e três mil reais)

a

164
Q

5 - CONCLUSÃO

A perita conclui pelo seguinte valor atual, livre de eventuais ônus (impostos, taxas, despesas condominiais etc.), para o imóvel penhorado às fls. 144 dos autos, correspondente ao apartamento nº 301 do Edifício Alessandra ou Bloco "C" do empreendimento sito no atual número 4.932 da Avenida Presidente Castelo Branco, no município de Praia Grande:

VALOR DO IMÓVEL EM JUNHO / 17:
R\$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais)

6 - ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido com a honrosa missão confiada por V. Exa., a perita encerra seu trabalho, que consta de 13 (treze) folhas impressas somente no anverso, contendo 13 (treze) séries de fotografias digitalizadas, sendo todas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Praia Grande, 29 de junho de 2017



CARLA MARIA VILLABOIM PONTES OGIER
Perita Judicial



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 173.000,00
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2017 a Agosto/2026

Valores Calculados

Fator de correção	3348 dias	1,581054
Percentual correspondente	3348 dias	58,105376 %
Valor em 01/08/2026	=	R\$ 273.522,30

[Fechar](#) [Imprimir](#)

