

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DE SANTOS

Processo nº 562.01.1997.015940-3

Nº de Ordem 627 / 97

Cartório do 9º Ofício Cível

9º OFÍCIO CÍVEL

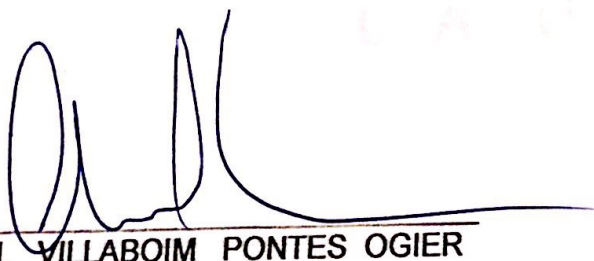
17 MAR 17 2012 120827

PODER JUDICIAL
FÓRUM DE SANTOS

CARLA M. 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 MONITÓRIA promovida por MÁRIO JOSÉ PUSTIGLIONE contra ELISEU PONTES RODRIGUES, em curso pelo Cartório do 9º Ofício Cível, após a conclusão e entrega de seu trabalho, vem, mui respeitosamente, requerer a expedição e o posterior levantamento da guia referente à totalização de seus honorários profissionais já depositados.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Santos, 11 de abril de 2012



CARLA M. VILLABOIM PONTES OGIER
Perita Judicial

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DE SANTOS

214
8

PODER JUDICIÁRIO
FORUM DE SANTOS
17 MAR 17 16:12
9º OFÍCIO CÍVEL
120826

Processo nº 562.01.1997.015940-3

Nº de Ordem 627 / 97

Cartório do 9º Ofício Cível

CARLA M. 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 MONITÓRIA** promovida por **MÁRIO JOSÉ PUSTIGLIONE** contra **ELISEU PONTES RODRIGUES**, em curso pelo Cartório do 9º Ofício Cível desta Comarca, após vistoria, pesquisas e cálculos realizados, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seu

L A U D O

CS

1 - OBJETIVO

O presente laudo visa à obtenção do justo valor para o apartamento nº 141-A do EDIFÍCIO MARTINS FONTES, integrante do Condomínio Conjunto Tertúlia, sito na esquina da Avenida Vicente de Carvalho, nº 75 / 81 com a Rua Carlos Afonseca, nº 190 / 228, bairro do Gonzaga, no município de Santos.

2 - DILIGÊNCIAS

Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., a perita diligenciou ao imóvel avaliando, em datas distintas, onde levantou os elementos de convencimento. Em uma dessas oportunidades, finalmente encontrou seu ocupante, que se identificou como o atual proprietário do imóvel, Sr. José Antônio Almeida Ohl, que, no entanto, não permitiu o ingresso da perita além de sua sala. Concomitantemente, 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 localiza-se na esquina da Avenida Vicente de Carvalho (orla marítima) com a Rua Carlos Afonseca, sobre a quadra complementada pela Rua Fernão Dias e Avenida Ana Costa, no bairro do Gonzaga, conforme indicado na planta a seguir. Esse local apresenta uso misto.



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.

FOTO 01 - ASPECTO GERAL DA AVENIDA VICENTE DE CARVALHO, JUNTO À ORLA MARÍTIMA, COM A SETA INDICANDO O CONJUNTO TERTÚLIA, ONDE ESTÁ O IMÓVEL AVALIANDO.



3.3 - BENFEITORIAS

257

O Edifício Martins Fontes integra o Condomínio Conjunto Tertúlia, composto por dois blocos interligados pelo pavimento térreo. Cada um desses blocos possui térreo e 17 pavimentos tipo com unidades residenciais de tamanhos distintos, além de cobertura de uso comum (salão de festas). Em seu andar térreo, há ainda garagem coletiva onde nem todas as unidades têm direito à vaga e diversas lojas comerciais exploradas, entre outros, pela "Kitchens" e "Restaurante Último Gole".

O Bloco A, também identificado como Edifício Martins Fontes, é servido por dois elevadores (um elevador social privativo para as duas unidades por andar e um elevador de serviço comum), além de sistema de interfonia. Esses edifícios apresentam as fachadas revestidas por pastilhas cerâmicas. Os recuos prediais e áreas de circulação são ajardinados ou têm o piso revestido por mosaico português.

FOTO 02 - VISTA DE FACHADAS DOS BLOCOS QUE INTEGRAM O CONJUNTO TERTÚLIA.



258
P

FOTO 03 - DETALHE DA FACHADA FRONTAL
DO EDIFÍCIO MARTINS FONTES, VOLTADA PARA
A ORLA MARÍTIMA.



FOTO 04 - REGISTRO DE FACHADA LATERAL
DESSE EDIFÍCIO VOLTADA PARA A RUA CARLOS
AFONSECA.

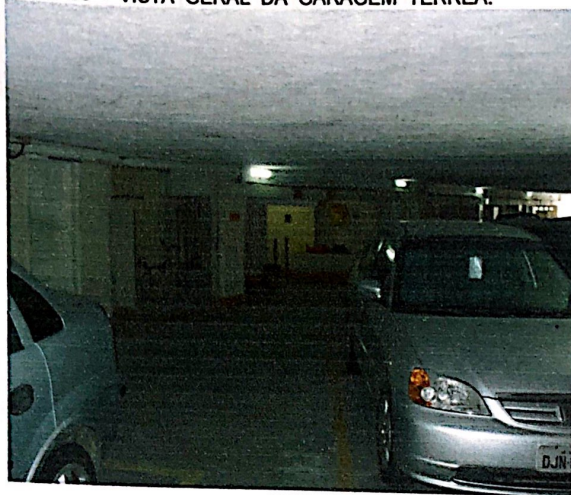


W

FOTO 05 - DETALHE DA ENTRADA SOCIAL DO BLOCO A.



FOTO 06 - VISTA GERAL DA GARAGEM TÉRREA.



O hall de entrada social do Bloco A no pavimento térreo possui mármore no piso e parte das paredes, estas últimas também revestidas por lambris de madeira. No hall de entrada social do 14º andar tipo, o piso apresenta acabamento em porcelanato e as paredes em pintura.

FOTO 07 - DETALHE DO HALL DE ENTRADA SOCIAL DO BLOCO A.



FOTO 08 - REGISTRO DO HALL DE ENTRADA SOCIAL NO 14º PAVIMENTO TIPO.



222
/

Conforme anteriormente mencionado, a perita teve acesso apenas à sala do imóvel, não havendo sido permitido o ingresso ao restante da área. Assim, infere-se, a exemplo de unidades originais semelhantes, que o apartamento em foco seja constituído por sala com terraço, hall de distribuição interno, três dormitórios (inclusive uma suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada. Nas áreas secas, o piso é revestido por tacos de madeira e as paredes pintadas a látex. Os banheiros, cozinha e área de serviço teriam piso cerâmico e paredes azulejadas até o teto. Suas esquadrias são em alumínio e madeira.

FOTO 09 - ASPECTO GERAL DA SALA OBSERVADA ATRAVÉS DA PORTA DE ENTRADA QUE SE ENCONTRAVA ABERTA.



Segundo a cópia da matrícula nº 26.626, acostada ao Mandado de Avaliação, o apartamento avaliando apresenta área útil ou exclusiva de 135,223 m² e área construída total de 173,350 m². A unidade em foco não conta com vaga de garagem. Baseando-se na descrição retro efetuada, classifica-se o imóvel como do tipo "APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR", de acordo com o Estudo "Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

an

4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (Abril / 12)

222
1

A perita servir-se-á do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel, que consiste essencialmente na comparação de valores de venda à vista conhecidos, na forma de transações ou ofertas de imóveis com vista para o mar. Nesse sentido, foi desenvolvida uma pesquisa atual restrita a unidades semelhantes no entorno da edificação, portanto com índices locais semelhantes. Para calcular o valor do imóvel por este método, utilizar-se-ão dez elementos comparativos, discriminados em planilha juntada adiante, obedecendo ao critério descrito a seguir:

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

2) Atribuição dos percentuais de participação do terreno e da construção em, respectivamente, 30% e 70%, comumente adotados no meio avaliatório, visando a determinar as parcelas do valor desses componentes. Assim, servindo-se desses percentuais, são determinadas suas componentes referentes à construção e ao terreno.

3) Ambas as componentes são adequadas às dimensões da unidade avalianda, sendo aquela referente à construção ainda corrigida por eventuais diferenças de padrão e idade entre os elementos pesquisados e imóvel objeto desta lide por meio de critérios recomendados no trabalho anteriormente mencionado "EDIFICAÇÕES -VALORES DE VENDA".

4) Soma das componentes corrigidas referentes ao terreno e construção, originando o valor do imóvel corrigido para a unidade em foco.

Com base na metodologia acima descrita, foi montada a tabela apresentada na página seguinte, discriminando os elementos pesquisados, fontes consultadas e os cálculos realizados.

2

Tabela de Homogeneização dos Elementos Usados na Aplicação de

Elem.	Imóvel	Fonte	VALOR	Natureza do Valor	Valor Corrigido	Área Construída	Padrão Construtivo
1	Av. Vicente de Carvalho, 75 / 81, apto. 52-A	Proprietária - Sra. Amélia - 3028-6723	R\$ 500.000,00	Oferta	R\$ 450.000,00	135,0	0,78
2	Av. Vicente de Carvalho, 75 / 81, apto. 22-A	Placa no Local - HORA Imóveis - Sr. Ari - 3289-6302	R\$ 500.000,00	Oferta	R\$ 450.000,00	135,0	0,78
3	Av. Vicente de Carvalho, 75 / 81, apto. 142-A	Informação no Local - Sr. Nelson - 3284-7292	R\$ 800.000,00	Oferta	R\$ 720.000,00	135,0	0,95
4	Av. Vicente de Carvalho, 71, apto. 2º andar	Placa no Local - Gonzaga Imóveis - 3019-2823	R\$ 800.000,00	Oferta	R\$ 720.000,00	170,0	1,13
5	Av. Vicente de Carvalho, 96, Ed. Pq. das Hortênsias, 2º andar	Placa no Local - Nieto Imóveis - Sra. Rita-3027-6761	R\$ 1.200.000,00	Oferta	R\$ 1.080.000,00	170,0	1,31
6	Av. Vicente de Carvalho, 96, Ed. Pq. das Hortênsias, andar alto	Placa no Local - Nieto Imóveis - Sra. Rita-3027-6761	R\$ 1.300.000,00	Oferta	R\$ 1.170.000,00	170,0	1,69
7	Av. Vicente de Carvalho, 92, Ed. Pq. das Samambaias, apto. 7	Informação no Local - Sr. Francisco - 3289-2914	R\$ 900.000,00	Transação	R\$ 900.000,00	170,0	1,24
8	Av. Vicente de Carvalho, 68, Ed. Muzi, andar alto	Informação no Local - Sr. Fernando - 3284-7844	R\$ 700.000,00	Transação	R\$ 700.000,00	132,0	0,95
9	Av. Vicente de Carvalho, 75 / 81, apto. 152-A	Proprietária - D. Zuleide - (14) 8816-4231/3351-4042	R\$ 720.000,00	Oferta	R\$ 648.000,00	135,0	0,95
10	Av. Pres. Wilson, 16, Ed. Veleiro, andar intermediário	Nieto Imóveis - Ref. NT 3163 - Sra. Rita-3027-6761	R\$ 900.000,00	Oferta	R\$ 810.000,00	157,0	1,18
Elem.	Imóvel	Fonte	Parcela do Terreno	Parcela da Construção	Terreno Corrigido	Construção Corrigida	Valor Corrigido
1	Av. Vicente de Carvalho, 75 / 81, apto. 52-A	Proprietária - Sra. Amélia - 3028-6723	R\$ 135.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 135.000,00	R\$ 383.653,85	R\$ 518.653,85
2	Av. Vicente de Carvalho, 75 / 81, apto. 22-A	Placa no Local - HORA Imóveis - Sr. Ari - 3289-6302	R\$ 135.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 135.000,00	R\$ 383.653,85	R\$ 518.653,85
3	Av. Vicente de Carvalho, 75 / 81, apto. 142-A	Informação no Local - Sr. Nelson - 3284-7292	R\$ 216.000,00	R\$ 504.000,00	R\$ 216.000,00	R\$ 504.000,00	R\$ 720.000,00
4	Av. Vicente de Carvalho, 71, apto. 2º andar	Placa no Local - Gonzaga Imóveis - 3019-2823	R\$ 216.000,00	R\$ 504.000,00	R\$ 171.529,41	R\$ 338.481,00	R\$ 508.010,41
5	Av. Vicente de Carvalho, 96, Ed. Pq. das Hortênsias, 2º andar	Placa no Local - Nieto Imóveis - Sra. Rita-3027-6761	R\$ 324.000,00	R\$ 756.000,00	R\$ 257.294,12	R\$ 435.370,45	R\$ 692.694,57
6	Av. Vicente de Carvalho, 96, Ed. Pq. das Hortênsias, andar alto	Placa no Local - Nieto Imóveis - Sra. Rita-3027-6761	R\$ 351.000,00	R\$ 819.000,00	R\$ 278.735,29	R\$ 385.599,55	R\$ 644.334,84
7	Av. Vicente de Carvalho, 92, Ed. Pq. das Hortênsias, apto. 7	Informação no Local - Sr. Francisco - 3289-2914	R\$ 270.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 214.411,76	R\$ 383.289,85	R\$ 597.701,61
8	Av. Vicente de Carvalho, 68, Ed. Muzi, andar alto	Informação no Local - Sr. Fernando - 3284-7844	R\$ 210.000,00	R\$ 490.000,00	R\$ 214.772,73	R\$ 501.136,38	R\$ 715.909,09
9	Av. Vicente de Carvalho, 75 / 81, apto. 152-A	Proprietária - D. Zuleide - (14) 8816-4231/3351-4042	R\$ 194.400,00	R\$ 453.600,00	R\$ 194.400,00	R\$ 453.600,00	R\$ 648.000,00
10	Av. Pres. Wilson, 16, Ed. Veleiro, andar intermediário	Nieto Imóveis - Ref. NT 3163 - Sra. Rita-3027-6761	R\$ 243.000,00	R\$ 567.000,00	R\$ 208.949,04	R\$ 392.517,27	R\$ 601.468,32
					SOMA		R\$ 6.165.394,54
					MÉDIA		R\$ 616.539,45
					Limite Superior		R\$ 801.501,29
					Limite Inferior		R\$ 431.577,62
					Média Saneada		R\$ 616.539,45
					Desvio Padrão		R\$ 81.417,71
					Coef. de Variação		13%
					Int.Confiança 80%		R\$ 34.780,33
					Intervalo Inferior		R\$ 581.759,12
					Intervalo Superior		R\$ 651.319,79
					Amplitude		11%
					Grau de Precisão		III

De posse destes valores, efetuar-se-á o cálculo da primeira média aritmética e a verificação da eventual existência de elementos situados 30% acima ou abaixo do número encontrado, para a exclusão dos mesmos. Tendo-se em mãos os elementos remanescentes, obtém-se uma segunda soma e nova média, denominada saneada.

SOMA	R\$ 6.165.394,54
MÉDIA	R\$ 616.539,45
Limite Superior	R\$ 801.501,29
Limite Inferior	R\$ 431.577,62
Média Saneada	R\$ 616.539,45
Desvio Padrão	R\$ 81.417,71
Coef. de Variação	13%
Int.Confiança 80%	R\$ 34.780,33
Intervalo Inferior	R\$ 581.759,12
Intervalo Superior	R\$ 651.319,79
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 de precisão à avaliação. Desta forma, o valor do imóvel, obtidos através do Método Comparativo, em Abril / 12, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 616.539,45 ou, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 617.000,00
(seiscentos e dezessete mil reais)

CARLA B. VILLABUENI FORTES OLIVEIRA
Perita Judicial

5 - CONCLUSÃO

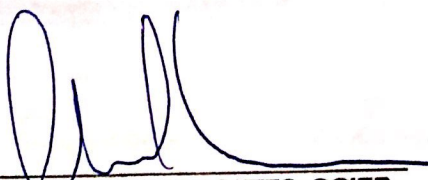
A perita conclui pelo seguinte valor atual, livre de eventuais ônus (impostos, taxas, despesas condominiais etc.), para o apartamento nº 141-A do EDIFÍCIO MARTINS FONTES, integrante do Condomínio Conjunto Tertúlia, sito na esquina da Avenida Vicente de Carvalho, nº 75 / 81 com a Rua Carlos Afonseca, nº 190 / 228, bairro do Gonzaga, no município de Santos:

VALOR DO IMÓVEL EM ABRIL / 12:
R\$ 617.000,00 (seiscentos e dezessete 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 12 (doze) folhas impressas somente no anverso, contendo 9 (nove) fotografias digitalizadas, sendo todas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Santos, 11 de abril de 2012


CARLA M. VILLABOIM PONTES OGIER
Perita Judicial