

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS/SP.**

Numeração unificada: 1001889-13.2015.8.26.0562

Christian José Nogueira de Souza,
engenheiro civil, inscrito no CREA sob número 0682499789, atuando no
presente feito na honrosa condição de Perito Judicial, as fls. 104 dos autos
da **Ação de Cumprimento de Sentença – Cobrança de Cotas Condominiais**
que o **Condomínio Edifício Morada do Sol** move contra **Sueli Andrade
Pereira**, pelo Juízo e Secretaria do 5º ofício vem, respeitosamente, à
presença de Vossa Excelência, **expor** laudo técnico pericial.

Nestes termos, j. esta aos autos,

P. e E. o justo deferimento.

Santos 10 de setembro de 2018

Christian José Nogueira de Souza

CREA - 068.249.9789

Rua Rubim Cesar 445 – Bairro Vila São Jorge– São Vicente/SP

Tel .: 013 97418-1850 / 013 3561-6502

jponteschristian@gmail.com

SUMÁRIO

1. PREÂMBULO
2. LEGISLAÇÃO
3. VISTORIA
 - 3.1. LOCALIZAÇÃO
 - 3.2. DADOS DO IMÓVEL
 - 3.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
4. MÉTODO AVALIATÓRIO, NÍVEL DE RIGOR
 - 4.1. PESQUISA
 - 4.2. HOMOGENEIZAÇÃO
 - 4.3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO
 - 4.3.1. MÉDIA E DESVIO PADRÃO
 - 4.3.2. ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS
 - 4.3.3. CAMPO DE ARBITRIO
5. CONCLUSÃO
6. ANEXO
 - 6.1. FOTOS
 - 6.2. MAPAS
7. ENCERRAMENTO

1- PREÂMBULO

Este laudo atende ao despacho de fls. 50 do Dr. José Wilson Gonçalves, titular da 5ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, nos autos da **Ação de Cumprimento de Sentença – Cobrança de Cotas Condominiais** que o **Condomínio Edifício Morada do Sol** move contra **Sueli Andrade Pereira**.

Visa o presente laudo avaliar o valor do imóvel objeto no processo nº **1001889-13.2015.8.26-0562**, a saber:

“IMÓVEL: O APARTAMENTO N. 01, localizado no 1. Pavimento ou andar térreo do prédio a Rua José Cabalero n. 12, na quadra completada pelas ruas Tolentino Filgueiras e Luiz de Faria e Avenida Ana Costa, confrontando pela frente com o hall de entrada e escadaria, com o apto. n. 02 e com a área de iluminação e nos fundos com a área de recuo dos fundos e com a área de iluminação, possuindo a área construída de 100,77m², sendo 94,64m² de área útil e 6,13m² de área comum cabendo-lhe uma parte ideal de 1/6 no terreno e demais coisas de uso comum, prédio construído no terreno descrito na especificação do condomínio, arquivada neste cartório.”

2- LEGISLAÇÃO

- Constituição Federal-1988
- ABNT NBR 14653 - Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais (2005)
- ABNT NBR 14653 - Avaliação de Bens – parte 2 - Imóveis Urbanos (2011)

3- HISTÓRIA DO IMÓVEL

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se a Rua José Caballero n. 12, conforme descrito acima, com início a Rua Luiz de Faria e término a Rua Azevedo Sodré, mais precisamente o imóvel fica entre as ruas Luiz de Faria e Tolentino Filgueiras, no sentido de fluxo de veículo em direção a Rua Azevedo Sodré.

3.2 DADOS DO IMÓVEL

Diversas visitas infrutíferas foram feitas, na penúltima tivemos o contato com a sr^a. Amanda que falou ser a filha da Sr.^a Sueli Freitas de Andrade e agendando para segunda feira dia 10/10 às 10hs nova visita. O acesso ao imóvel foi impedido pela ausência do proprietário na data marcada, gerando uma insuficiência de dados, as informações foram levantadas pelas fls. 17 e 18 do referido processo.

Este imóvel conforme consta as fls. 17 e 18 possui a área construída de 100,77m², sendo 94,64m² de área útil, confrontando pela frente com o hall de entrada e escadaria e com a área frontal de recuo, de um lado, com a área livre lateral direita, de outro com o hall de entrada e escadaria, com o apto. 02 e com a área de iluminação.

Devido a insuficiência de informações do imóvel paradigma fica a descrição do imóvel conforme matrícula 30.761 do 3º oficial de registro de imóveis de Santos as fls. 17 e 18 deste processo descreve:

"IMÓVEL: O APARTAMENTO N. 01, localizado no 1. Pavimento ou andar térreo do prédio a Rua José Cabalero n. 12, na quadra completada pelas ruas Tolentino Filgueiras e Luiz de Faria e Avenida Ana Costa, confrontando pela frente com o hall de entrada e escadaria, com o apto. n. 02 e com a área de iluminação e nos fundos com a área de recuo dos fundos e com a área de iluminação, possuindo a área construída de 100,77m², sendo 94,64m² de área útil e 6,13m² de área comum cabendo-lhe uma parte ideal de 1/6 no terreno e demais coisas de uso comum, prédio construído no terreno descrito na especificação do condomínio, arquivada neste cartório..."

O Condomínio Edifício Náutico, conforme fotos anexa possui 03 (três) andares tipo, sendo um térreo mais dois pavimentos.

O Condomínio não possui área de lazer, seu acabamento e distribuição de áreas são de médio padrão, porém o apartamento em questão, por falta de vistoria, será adotado como baixo padrão, conforme comprovado em foto da fachada.

3.3 MELHORAMENTO PÚBLICO

Conforme lei complementar nº 730 de 11 de julho de 2011, onde disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município de Santos no Título I - capítulo V - art 7º

Joao Caballero classificação de Via "C" - Zona da Orla

"Do Abairramento - Art. 7.º Para a área insular do

Município fica estabelecido o abairramento definido em planta oficial escala 1:10.000, conforme Anexo VIII desta lei complementar, com as seguintes denominações:

III- Gonzaga;..."

I - ZO - Zona da Orla - área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo ao aprumo ou a substituição dos prédios em desaprumo;

O local possui todos os serviços de infraestrutura destinada ao uso urbano, caracteriza-se pelo fornecimento de utilidade pública, tais como, fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e esgoto, área de uso intermediário com unidade uni habitacionais e plurihabitacionais, com edifícios de alto e médio padrão residencial e imóveis comerciais tais como restaurantes, supermercados, lanchonetes, vestuário, farmácia, universidades e escolas, ruas arborizadas e casas bem cuidadas. Vias com total atendimento a transporte público e áreas de lazer.

4- MÉTODOS AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia básica aplicada foi através do método comparativo direto de dados de mercado, sendo utilizado **grau II** de fundamentação para tratamento de fatores, conforme determina o item 9.2.3 da ABNT NBR 14653-2/2011 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos).

4.1. PESQUISA

Os levantamentos relativos à coleta de informações de imóveis, em oferta ou transacionados na região próxima, nos indicaram os seguintes elementos para composição do estudo:

- 1 Localização: Gonzaga
Praça Fernandes Pacheco 37
Garagem para um carro
02 (dois) quartos, sendo um suíte
Apartamento com armário embutido, sala ampla para 2 ambientes, arejada, cozinha com armários planejados, dependência de empregada completa, todo em piso frio, uma vaga de garagem demarcada que cabe um carro e uma moto, portaria 24 horas, próximo ao Shopping Miramar e comércio em geral.
02 (dois) banheiros
Cozinha com azulejo
Área Construída : 101 m²
Valor: R\$ 498.000,00 (quatrocentos e noventa e oito mil reais)
Ofertante: Viva Real Imóveis ref. COD. 361
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-101m2-venda-RS498000-id-91580486/?_vt=ranking:default
- 2 Localização: Gonzaga
Garagem para um carro
01 (um) quarto
Excelente apartamento de 2 dormitórios (sendo 1 suíte), Sala ampla para dois ambientes, escritório (pode ser transformado em terceiro quarto), cozinha, Banheiro social, banheiro de serviço, área de serviço, Dependência de empregada e 1 (uma) vagas de garagem demarcada. (GÁS INDIVIDUAL)
03 (três) banheiros
Área Construída : 100 m²
Valor: R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)

Ofertante: Viva Real Imóveis ref. COD. 475

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-100m2-venda-R\\$540000-id-1037140956/?_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-100m2-venda-R$540000-id-1037140956/?_vt=ranking:default)

- 3 Localização: Gonzaga
Rua José Caballero, 02

Garagem para um carro

Um (01) quarto, sendo este suíte

Trata-se de apto residencial tipo Loft, Mobiliado, condomínio com serviço de lavanderia, arrumação e manobrista. Prédio com academia, elevadores e piscina, salão de festas. Apartamento padrão médio/alto

01 (um) banheiro

Cozinha com azulejo

Área Construída : 110 m²

Valor: R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)

Ofertante: Viva Real Imóveis ref. COD. AP0142

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-110m2-venda-R\\$540000-id-91682103/?_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-110m2-venda-R$540000-id-91682103/?_vt=ranking:default)

- 4 Localização: Gonzaga
Rua Dr. Tolentino Filgueiras

Trata-se de imóvel com 50 anos, contendo dois elevadores. Padrão simples.

Garagem para um carro

02 (dois) quartos

02 (dois) banheiros

Cozinha azulejada

Área Construída : 113 m²

Valor: R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)

Ofertante: Imóvelweb Cód.: AP0191

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-gonzaga-2927643210.html>

5 Localização: Bairro Gonzaga
Rua Tolentino Filgueiras

Trata-se de prédio bem conservado, com elevador, lavanderia e garagem demarcada. Apto amplo, com armários e ar condicionado.

Garagem para um carro

02 (dois) quartos, sendo uma suíte

03 (três) banheiros

Cozinha azulejada

Área Construída : 119 m²

Valor: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)

Ofertante: Viva Real Imóveis COD. CRS013

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-119m2-venda-RS550000-id-1038322461/>

6 Localização: Bairro Gonzaga
Rua Tolentino Filgueiras

Trata-se de imóvel em prédio com dois elevadores, academia, piscina, salão de festas e churrasqueira. Acabamento simples.

Garagem para um carro

02 (dois) quartos sendo uma suíte

Cozinha azulejada

Área Construída : 105m²

Valor: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)

Ofertante: Viva Real Imóveis COD. 11120

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-105m2-venda-RS480000-id-74612344/>

4.2 HOMOGENEIZAÇÃO

Como alguns elementos pesquisados apresentam características heterogênicas, utilizaremos os seguintes fatores visando homogeneizá-los:

Valores homogeneizados dos imóveis pesquisados - VENDA

ELEMENTO	PREÇO	Fi	FO	VALOR HOMOGENEIZADO
1	R\$ 498.000,00	0,80	0,95	R\$ 378.480,00
2	R\$ 540.000,00	0,70	0,95	R\$ 359.100,00
3	R\$ 540.000,00	0,70	0,95	R\$ 359.100,00
4	R\$ 465.000,00	0,80	0,95	R\$ 353.400,00
5	R\$ 550.000,00	0,70	0,95	R\$ 365.750,00
6	R\$ 480.000,00	0,80	0,95	R\$ 364.800,00

	PREÇO REAL	AREA (M²)	PREÇO POR METRO QUADRADO
1	R\$ 378.480,00	101,00	R\$ 3.591,00
2	R\$ 359.100,00	100,00	R\$ 3.747,33
3	R\$ 359.100,00	110,00	R\$ 3.264,55
4	R\$ 353.400,00	113,00	R\$ 3.127,43
5	R\$ 365.750,00	119,00	R\$ 3.073,53
6	R\$ 364.800,00	105,00	R\$ 3.474,29

-Fator de Oferta (Fo): é utilizado para imóveis em oferta correspondente a um deflator igual a 0,95. Porém algumas ofertas são para pagamento a vista e não oferecem benefícios utilizamos assim deflator igual a 1,00.

-Fator de idade de conservação (Fi).

4.3 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

4.3.1 MÉDIA E DESVIO PADRÃO

Média (x) = R\$ 3.379,69

Desvio Padrão (s) = 268,099

4.3.2 ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS

Como alguns dos elementos da amostragem podem apresentar desvios em relação à média, calcularemos o coeficiente de variação (Cv) no sentido de aferirmos o grau de precisão da amostragem:

$$Cv = (R\$ 268,099 / R\$ 3.379,69) * 100 = 7,93 \%$$

Como o Cv possui um percentual dentro dos limites considerados satisfatórios, se conclui que todos os elementos podem ser utilizados.

4.3.3 CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio é definido pela ABNT NBR 14653-1/2005, em seu item 3.8, como a faixa dentro do qual o avaliador pode decidir, conforme o item 8.2.1.5.1 da ABNT NBR 14653-2 define um intervalo de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa central.

$$15\% \text{ da média} = R\$ 506,95$$

$$V_{\min} = 3.379,69 - 506,95 = R\$ 2.872,74$$

$$V_{\max} = 3.379,69 + 506,95 = R\$ 3.886,64$$

5. CONCLUSÃO

5.1 VALOR DO VENDA DO IMÓVEL

Terminado os cálculos anteriores, em função do atributo que confere ao profissional a escolha de qualquer valor situado entre o intervalo acima, concluímos que o valor de venda do imóvel seja:

R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) por metro quadrado.

O valor de venda do imóvel em questão declarado neste laudo e justificado nas páginas anteriores é de:

R\$ 332.541,00 (trezentos e trinta e dois mil, quinhentos e quarenta e hum reais) – **EM SETEMBRO DE 2018.**

ANEXOS

6. ANEXOS

6.1 FOTOS



FOTO 01 - Vista fachada da frente Edifício Morada do Sol (10/09/2018)



FOTO 02 – Vista do Edifício Morada do Sol