

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060.170.237-1

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO Nº 0010494-81.2023.8.26.0562

NIVALDO ONO, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob n.º 0601702371, Perito Judicial nomeado nos autos de **LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO - DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO** que **ANTONIO CARLOS DA SILVA** promove contra **ALESSANDRA GOMES DA SILVA E OUTRO**, feito este que tem seu trâmite perante este D. Juízo e Cartório, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requer a juntada de seu **LAUDO PERICIAL**.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 26 de outubro de 2023.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

1 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Laudo Pericial, é o de **AVALIAR** o imóvel térreo, situado na Rua Oito (antiga Rua N), nº 4495, Morro do Pacheco, Município de Santos/SP.

2 – METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:

Toda a metodologia aplicada neste trabalho, fundamenta-se nas Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

3 – INFORMAÇÕES BÁSICAS:

No presente trabalho admite-se como corretas as dimensões constantes na documentação oferecida; que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial deste trabalho.

4 - VISTORIA:

Compareceu este signatário ao imóvel objeto desta, onde pôde constatar “*in loco*”, tudo o que direta ou indiretamente influenciou na emissão do presente trabalho.

O local onde se situa o imóvel em apreço, possui os seguintes melhoramentos públicos: rede de água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjeta, rede telefônica, coleta de lixo frequente e condução próxima.

4.1 – LOCALIZAÇÃO:

O imóvel, possui como ponto de referência a Rua São João e a UME Magali Alonso.

-3-

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

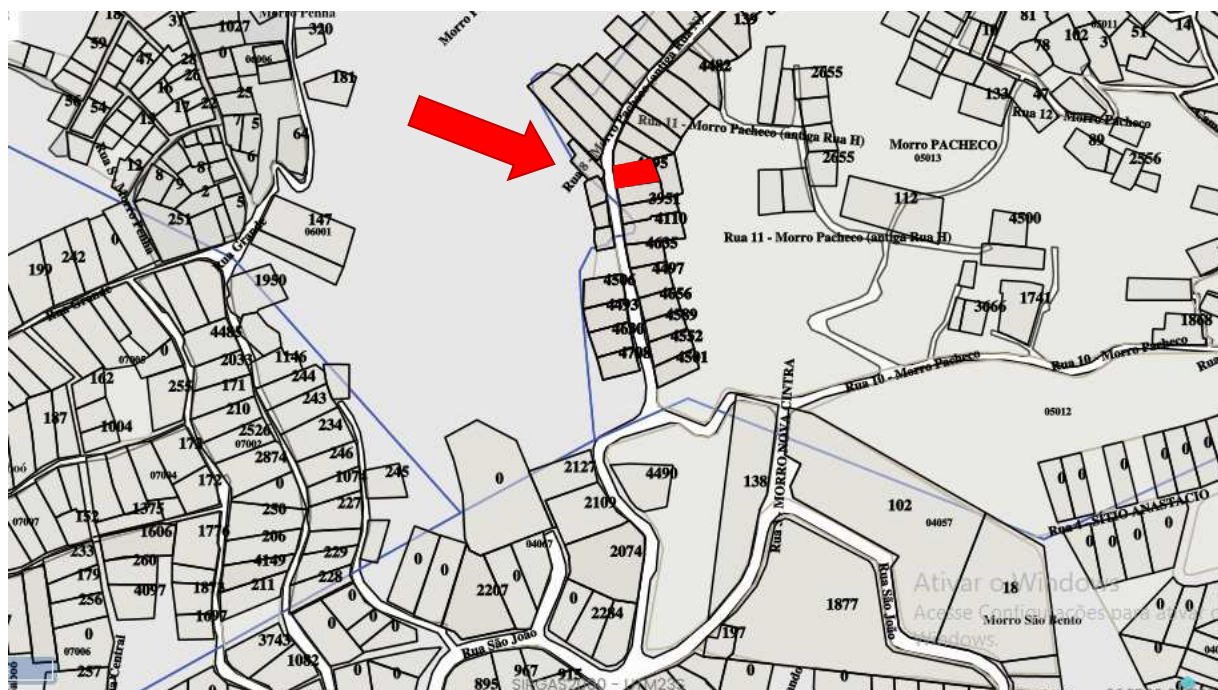


ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.2 – DO TERRENO:

O terreno do imóvel é caracterizado como lote urbano, plano e aterrado, com formato retangular, meio de quadra, com superfície seca, características essas predominantes nas imediações do mesmo.

4.3 – DA CONSTRUÇÃO E TERRENO:

Por ocasião da vistoria realizada ao imóvel em tela, constatamos que no local encontrava-se edificado uma residência, possuindo varanda, sala, 3 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, classificado como residência “padrão simples”, possuindo os seguintes acabamentos:

- **Varanda:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje; janela com esquadrias de alumínio e porta de alumínio.
- **Sala:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje; janela com esquadrias de ferro e porta de madeira.
- **Dormitórios:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje; janelas com esquadrias de ferro e alumínio e portas de madeira.
- **Banheiro:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje; janela com esquadrias de ferro e porta de pvc.
- **Cozinha:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje; janela com esquadrias de alumínio e pia de granito com cuba de inox.
- **Área de Serviço:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje; janela com esquadrias de alumínio; tanque em alvenaria.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Conforme cadastro da prefeitura da municipalidade, observa-se a área construída de 84,96m².

SANTOSMAPEADA
Imóveis de Santos

PREFEITURA DE Santos Login

Imóveis

Logradouro: RUA 8 - MORRO PACHECO (ANTIGA R) Nº: 4495 Andar: 00 Apto: 0000 Complemento: Morro Pacheco

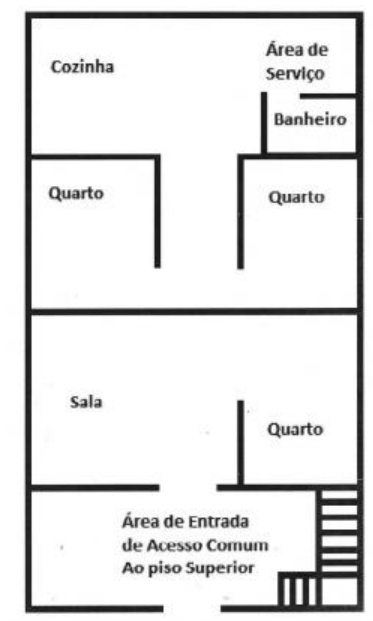
Informações **Áreas e Valores** Comércio Fotos

Áreas e Valores

Início da Vigência: 200601 Data de Início: 01/01/199€ Processo de Início: 117460/2005-27 Data de Atualização: 11/12/2005 Término da Vigência:

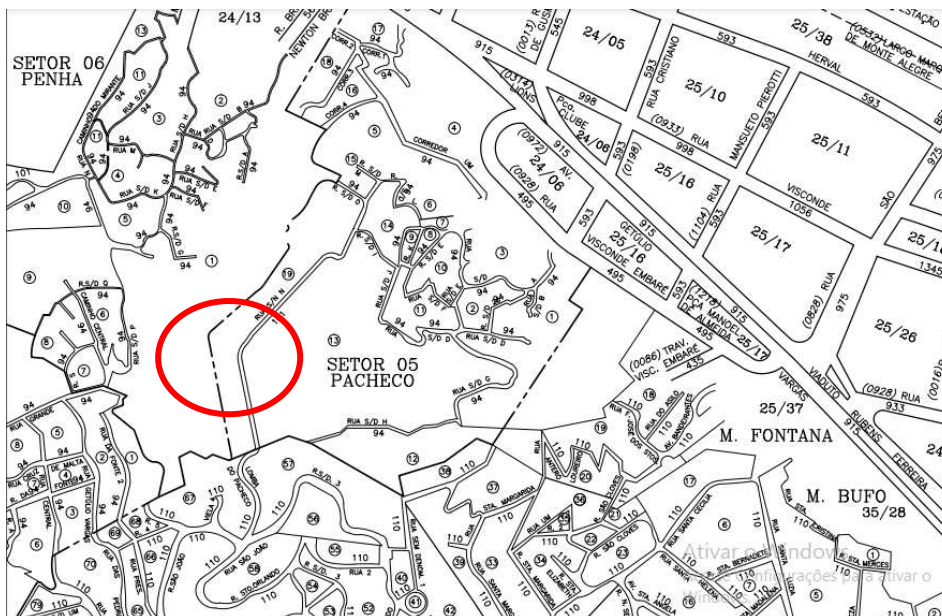
Ano Construção: 1995 Data de Encerramento: Proc. Encerramento: Área do Terreno: 0

Largura Testada: 0 Área Privativa: 0 **Área de Construção: 84,96**



NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Segundo planta genérica da municipalidade, encontra-se cadastrado no Setor/Quadra 05/13, possuindo índice fiscal 101.



Para a determinação da área de terreno, foi efetuado um levantamento “*in loco*”, onde constatamos o valor de 83,00m².

4.4 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA:

As fotos apresentadas a seguir, foram obtidas por ocasião da vistoria realizada.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 1 – Vista das imediações do imóvel avaliando, com a Rua Oito.



Foto 2 – Outra vista das imediações do imóvel avaliando, com a Rua Oito.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 3 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



Foto 4 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 5 – Vista do acesso ao imóvel avaliando.



Foto 6 – Detalhes da foto anterior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 7 – Detalhes da varanda do imóvel avaliando.



Foto 8 – Outra vista da varanda do imóvel avaliando. Note-se a escada de acesso ao pavimento superior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 9 – Detalhes da escada de acesso ao pavimento superior.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 10 – Detalhes da porta de acesso à sala do imóvel avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 11 – Detalhes da sala do imóvel avaliando.

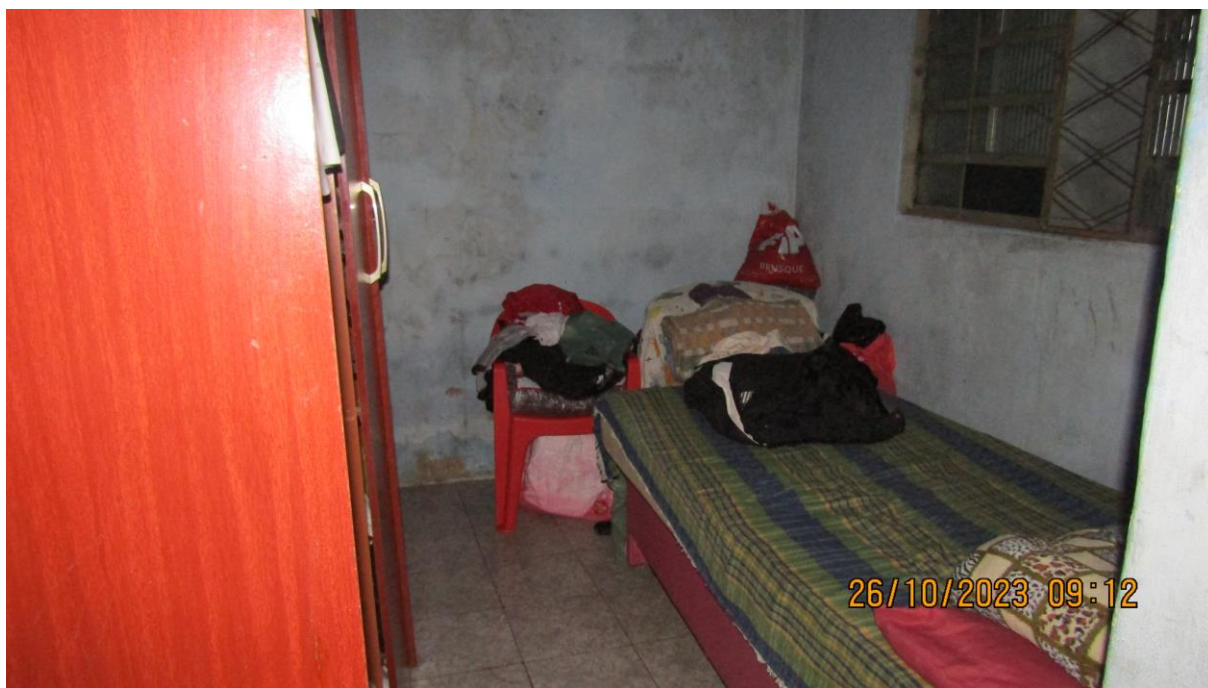


Foto 12 – Detalhes do dormitório 1, localizado na parte frontal do imóvel.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371



Foto 13 – Detalhes do dormitório 2, localizado na parte da lateral direita do imóvel.



Foto 14 – Outra vista do dormitório 2, localizado na parte da lateral direita do imóvel.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 15 – Detalhes da cozinha do imóvel avaliando.



Foto 16 – Outra vista da cozinha do imóvel avaliando.



Foto 17 – Detalhes da cozinha. Note-se aos fundos a área de serviço.



Foto 18 – Detalhes da área de serviço. Note-se de que o piso encontra-se danificado.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 19 – Outra vista da foto anterior.

5 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

5.1 - INTRODUÇÃO:

No presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto onde fundamenta-se basicamente, na determinação do valor do imóvel por comparação direta a outros de características e regiões geoeconômicas semelhantes, manipulados no livre mercado e período contemporâneo ao da avaliação pretendida.

São tantas as variáveis que interferem na formação do valor do imóvel que infalivelmente o avaliador deverá proceder uma homogeneização de dados, através da introdução dos chamados "coeficientes de homogeneização", que permitirão um melhor ajuste dos elementos pesquisados, à situação em questão. Os elementos pesquisados deverão ser homogeneizados quanto ao tempo, à situação, ao padrão construtivo, às dimensões, à idade, ao estado de conservação, etc.

Para tanto, efetuamos pesquisas no mercado imobiliário, os quais se encontram em anexo.

5.2 - PARCELA DO CAPITAL DE TERRENO:

Ao valor unitário básico do terreno,
 os fatores preconizados nas NORMAS TÉCNICAS são:

FATOR DE TESTADA (Cf):

Fator de Testada obtido nas Normas
 de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações
 e Perícias de Engenharia, da seguinte forma:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Onde:

F_r : testada projetada

F_p : testada referência

f : expoente do fator de frente

FATOR DE PROFUNDIDADE (C_p):

O fator de profundidade nas Normas
 de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações
 e Perícias de Engenharia é obtido do seguinte modo:

$$1/C_p = (P_{Ma} / P_e) + ((1-(P_{Ma} / P_e)) \times (P_{Ma} / P_e)^p)$$

Onde:

P_{Ma} : profundidade limite

P_e : profundidade equivalente

p : expoente do fator de profundidade

FATOR DE VÁRIAS FRENTES (c):

O fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP.

Isto posto, o imóvel em questão enquadra-se no “Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal”, não sendo aplicado os fatores de frente, profundidade e esquina.

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE TERRENO (V_{ut}):

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Terreno, foi realizada uma pesquisa mercadológica da região, visando a obtenção de ofertas e transações de imóveis, comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – do IBAPE/SP, obtidos preferencialmente na mesma região geoeconômica e adjacente.

Efetuamos a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculando-se o coeficiente de variação, resultado da razão do desvio padrão pela média da amostra.

Após a análise da combinação dos diversos fatores, elegeu-se o modelo estatístico que melhor representou a pesquisa imobiliária realizada.

Serão descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentarem valor unitário aquém da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*out-liers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando.

Como tratamento estatístico, efetuou-se média saneada obtida a partir de uma média aritmética, não sendo excluído resultados discrepantes aos parâmetros.

O cálculo do intervalo de confiança da avaliação foi obtido através da *distribuição t-student*, bi-caudal para 80%, com o qual se apurou o Grau de Precisão II da Avaliação, conforme determina a NBR 14.653-2.

A pesquisa imobiliária, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima, se encontram anexados no presente trabalho, onde observa-se:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 565,47 \text{ por m}^2$$

Considerando a área do terreno de 83,00m², temos:

$$VT = V_{ut} \times A_t$$

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Onde:

VT: valor da parcela do capital de terreno

V_{ut}: valor unitário de terreno

A_t: área do terreno

Substituindo temos:

$$VT = 565,47 \times 83,00$$

$$VT = R\$ 46.934,02$$

5.3 - PARCELA DO CAPITAL DA BENFEITORIA:

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda”.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

Classe: Residencial
Grupo/Padrão: 1.1 – Casa / Padrão Simples

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seguem abaixo:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77		
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52		
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96
			Com elevador	Abaixo de 1,26	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03	
			Com elevador	1,27	1,51
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82		
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92
			Com elevador	Abaixo de 1,37	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02	
			Com elevador	1,38	1,52
		2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71
		2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52		
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79		

DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a estimativa do justo valor da parcela correspondente à benfeitoria, atribuiremos, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - F_{OC} preconizado nas Normas Avaliatórias.

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R: coeficiente residual correspondente ao padrão

K: coeficiente de Ross/Heideck

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação.

Primeiramente, calcularemos o percentual da vida útil (V%), que é obtido pela razão entre a idade e a vida útil da construção, ou seja:

$$V\% = x / V \text{ útil}$$

Onde:

X: idade aparente da construção

V útil: vida útil estimada para a construção

De acordo com vistoria realizada “*in loco*”, constatamos de que o imóvel avaliando possui idade aparente de 50 anos.

A seguir, apresentamos a tabela (*) onde constam a vida referencial e o valor residual das construções, em função do seu padrão construtivo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA 	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MÉDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20

(*) Fonte: Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Valores de venda", elaborado pela Câmara Técnica de Avaliações do IBAPE/SP

De acordo com a tabela acima apresentada, estima-se para este tipo de imóvel uma vida útil de 70 anos e um valor residual de 20%. Assim:

$$V\% = 50 / 70$$

$$V\% = 0,7143 = 71,43 \%$$

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela

anteriormente apresentada, deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos Importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valores
- i) Sem valor

De acordo com as condições atuais da edificação, o seu estado de conservação deve ser enquadrado como:

g) Reparos Importantes

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao percentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos interpolado na tabela *Hoss-Heidecke*:

Idade em % de duração	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,879	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,644	0,622	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,115
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,326	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112

NIVALDO ONO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 0601702371

68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,256	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,278	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Fonte: Estudo “Edificações – Valores de venda”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados na Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda – CAJUFA.

interpolação de K = $(0,192 + 0,179) / 2$

K = 0,1855

Assim, o percentual de depreciação física será:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,1855 \times (1 - 0,20)$$

$$f_{oc} = 0,3484$$

Considerando a área construída do terreno de 84,96m², temos:

$$VB = V_{ub} \times f_{oc} \times F_c \times A_c$$

Onde:

VB = valor da parcela do capital da benfeitoria

V_{ub} = custo unitário básico – R1b

f_{oc} = percentual de depreciação física

f_c = fator classificação 0,91

A_c = área construída

Substituindo temos:

$$VB = 1.914,19 \times 0,3484 \times 0,91 \times 84,96$$

$$VB = R\$ 51.560,73$$

5.4 – VALOR DO CAPITAL IMÓVEL:

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = VT + x VB$$

Onde:

VI = Valor do Capital Imóvel

VT = valor da parcela do capital de terreno

VB = Valor da parcela do capital da benfeitoria

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Substituindo, temos:

$$VI = 46.934,02 + 51.560,73$$

VI = R\$ 98.494,75, ou em números redondos,

R\$ 98.500,00 (noventa e oito mil e quinhentos reais), válidos para o mês de outubro de 2023.

5.5 – VALOR LOCATÍCIO:

Analisando o processo principal, nº 1004600-44.2022.8.26.0562, 2ª Vara Cível de Santos, fls. 149, observa-se a data de citação para abril de 2022.

Para o cálculo referente a data da citação, valeremos dos índices da construção civil, retroativa para abril de 2022, determinando assim o valor do imóvel para a época e na sequência seu valor locativo.

Mês	R\$/m²			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.715,89	852,84	771,37	91,68
Fev	1.722,36	852,84	777,84	91,68
Mar	1.728,12	852,84	783,60	91,68
Abr	1.738,81	854,82	792,31	91,68
Mai	1.807,46	903,52	808,06	95,88
Jun	1.848,36	926,72	821,55	100,09
Jul	1.862,98	936,42	826,00	100,56
Ago	1.865,76	937,26	827,89	100,61
Set	1.866,76	938,10	828,05	100,61
Out	1.867,02	939,49	826,92	100,61
Nov	1.866,85	940,33	825,76	100,76
Dez	1.870,26	941,76	827,74	100,76

Fonte: SindusCon-SP/FCN

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Isto posto temos:

Índice para outubro/2023: 1.914,19

Índice para abril/2022: 1.738,81

Valor do imóvel retroagido para abril/2022:

$$VI = (98.500,00 / 1.1914,19) \times 1.738,81$$

$$VI = \text{R\$ } 89.475,33$$

O valor locativo do imóvel em apreço, será calculado da seguinte forma:

$$VL = (Vi \times 0,08) \times 1/12$$

Onde:

VL = Valor locativo do imóvel;

Vi = Valor Total do Capital Imóvel;

0,08=Taxa de renda Líquida anual;

12 = Número de meses.

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:

$$VL = (89.475,33 \times 0,08) \times 1/12$$

VL = R\$ 596,50, ou em números redondos

R\$ 600,00 (seiscentos reais), válidos para o mês de abril de 2022.

6 - CONCLUSÃO:

Com base nas informações obtidas no local, de terceiros e nas diligências efetuadas, concluímos que o imóvel térreo, situado na Rua Oito (antiga Rua N), nº 4495, Morro do Pacheco, Município de Santos/SP, possui os seguintes valores:

Valor do imóvel: R\$ 98.500,00 (noventa e oito mil e quinhentos reais), válidos para transação à vista, referente ao mês de outubro de 2023.

Valor Locativo: R\$ 600,00 (seiscentos reais) mensais, referente ao mês de abril de 2022, data da citação.

7 - QUESITOS:

7.1 – QUESITOS DO REQUERENTE– FLS. 39/40:

1. Proceder a descrição pormenorizada da casa térrea situada na Rua Oito (antiga Rua N), nº 4.495, Morro do Pacheco, Santos/SP, CEP 11081-310, indicando localização, a metragem do terreno, da área construída, número de cômodos e demais características do imóvel que possa interessar ao esclarecimento da causa;

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao item “4.3 - *DA CONSTRUÇÃO E TERRENO*” do presente trabalho.

2. Qual tipo de zona o imóvel avaliado se encontra situado?

RESPOSTA:

Conforme comentado no presente trabalho, item “5.2 – *PARCELA DO CAPITAL DE TERRENO*”, o imóvel enquadra-se no “Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal.

3. Indicar se existe serviços públicos de água, esgoto, energia elétrica, asfalto e transporte na região do imóvel?

RESPOSTA:

Sim, conforme expostos no item “4 – *VISTORIA*”:

O local onde se situa o imóvel em apreço, possui os seguintes melhoramentos públicos: rede de água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjeta, rede telefônica, coleta de lixo frequente e condução próxima.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

4. Esclarecer a situação da área/construção do imóvel perante a Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santos/SP;

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao item “4.3 - *DA CONSTRUÇÃO E TERRENO*” do presente trabalho.

5. Informar as características construtivas e do acabamento do imóvel avaliado.

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao item “4.3 - *DA CONSTRUÇÃO E TERRENO*” do presente trabalho.

6. Informar as reais condições do imóvel avaliado, descrevendo pormenorizadamente o estado de conservação das áreas externas e internas do imóvel;

RESPOSTA:

Esclarecemos, de que por ocasião da vistoria realizado ao imóvel em questão, pudemos constatar de que o mesmo apresentava necessitando de reparos importantes, conforme demonstram as fotos do presente trabalho.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

7. O imóvel se encontra em boas condições de uso e habitação?

RESPOSTA:

Não; conforme comentado à resposta dada ao quesito anterior.

8. Qual o valor do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção dos imóveis situados na mesma região?

RESPOSTA:

Favor reportar-se aos itens “5.2 – PARCELA DO CAPITAL DE TERRENO” e “5.3 PARCELA DO CAPITAL DA BENFEITORIA” do presente trabalho.

9. Informar se, para estabelecimento do valor da área de terreno e área de construção, o senhor perito utilizou dados de imobiliárias, corretoras e periódicos da região? Se sim, indicar as fontes de consulta;

RESPOSTA:

Sim; conforme determinam as Normas Técnicas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP). Favor reportar-se aos anexos do presente trabalho.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

10. Queira o Senhor Perito informar o valor atualizado do imóvel, levando em consideração as características de valorização e desvalorização do mesmo;

RESPOSTA:

Conforme comentado no presente trabalho, temos:

Com base nas informações obtidas no local, de terceiros e nas diligências efetuadas, concluímos que o imóvel térreo, situado na Rua Oito (antiga Rua N), nº 4495, Morro do Pacheco, Município de Santos/SP, possui os seguintes valores:

Valor do imóvel: R\$ 98.500,00 (noventa e oito mil e quinhentos reais), válidos para transação à vista, referente ao mês de outubro de 2023.

11. Considerando que cada parte é detentora de 1/3 sobre os direitos possessórios do imóvel avaliado, qual seria o valor em R\$ da quota parte de cada titular?

RESPOSTA:

Cremos, SMJ, de que baseado nas informações contidas no presente trabalho, temos o valor de R\$ 98.500,00 repartido em 3 quotas, ou seja R\$ 32.833,33 a cada titular.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

12. Qual é o valor de aluguel do imóvel sub judice no que diz respeito aos anos de 2022 e 2023?

RESPOSTA:

Esclarecemos, que o valor locativo do imóvel em questão, foi calculado para a data da citação, abril/2022:

Valor Locativo: R\$ 600,00 (seiscentos reais) mensais, referente ao mês de abril de 2022, data da citação.

13. Aplicando os parâmetros deferidos em sentença, qual é o valor atualizado devido pela Executada Alessandra Gomes da Silva a título de aluguéis?

RESPOSTA:

Cremos, SMJ, de que tal quesito encontra-se prejudicado.

14. Queira o senhor perito proceder o levantamento dos débitos de consumo de energia elétrica, água e esgoto junto as concessionárias de serviço público da região, no período de Junho de 2015 até os dias atuais?

RESPOSTA:

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Cremos, SMJ, de que tal quesito encontra-se prejudicado, pois cabe a cada credor informar tais valores.

15. O valor das dívidas de consumo e dos aluguéis apurados são superiores ao crédito a ser eventualmente recebido pela Executada Alessandra Gomes da Silva? Se sim, quais seriam estes valores?

RESPOSTA:

Cremos, SMJ, de que tal quesito encontra-se prejudicado, face à resposta dada ao quesito anterior.

7.2 – QUESITOS DO REQUERIDO– FLS. 45/47:

1) Inicialmente reitero os quesitos apresentados pelo Autor, acrescidos dos quesitos à seguir.

RESPOSTA:

Esclarecemos, de que os mesmos se encontram respondidos.

2) Como é composto e descrito o imóvel na matrícula do registro de imóveis?

RESPOSTA:

Cremos, SMJ, de que tal quesito encontra-se prejudicado, pois não constam nos autos a referida matrícula.

3) Como de fato, atualmente, é composto o imóvel de quem olha de fora para dentro, e como é a descrição pormenorizada de sua construção interna, externa e total?

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao item “4.3 - *DA CONSTRUÇÃO E TERRENO*” do presente trabalho.

4) A parte térrea (inferior do imóvel) e a superior são passíveis de habitação independentes?

RESPOSTA:

Por ocasião da vistoria realizada “*in loco*”, constatamos de que o acesso à edificação existente no pavimento superior, encontrava-se localizada internamente na parte térrea, ocupando parte da varanda.

5) Como o imóvel está identificado nas empresas prestadoras de serviço, tais como CPFL e SABESP?

RESPOSTA:

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Conforme documentações fornecidas por ocasião da vistoria, temos:

[illegible]

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Conta Mensal de Serviços de Água e/ou Esgoto

Fornecimento: 417289987001 No. Documento: BOR202381315798 Fatura tipo: FATURAMENTO DATA EMISSAO: 01/09/2023 Folha 1/1

Tipo de Fornecimento: RESIDENCIAL

Sr. Cliente, atualizar cadastro Sr. Cliente, atualizar cadastro
 End.: RUA OITO MORRO DO PACHECO, 1262 - COMPLE 4495 - CENTRO - SANTOS
 - SP 11081310
 Cod. Cliente: 0873609070
 POBRO: 0417289987 Hidrometro: Y18F404814 Lacre:

Economia: RES 1 Tipo de Serviço: AGUA E ESGOTO
 Data de apresentação: 01/09/2023 Próxima leitura: 02/10/2023
 Condição de leitura: LEITURA NORMAL

	Leitura Anterior	Leitura Atual	Consumo (M3)	Período	Média (M3)
Água	01/09/23 = 1311	01/09/23 = 1362.0	51.0	02	17,75

Material de Consumo (Jornais - Consumo em M3)

6) Quantos relógios contadores de serviço de energia, água e esgoto há no imóvel?

RESPOSTA:

Conforme vistoria realizada "*in loco*", constatamos de que os relógios dos referidos serviços, se encontravam individualizados, conforme demonstram fotos a seguir:

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



6.1) Esses relógios demonstram os consumos relativos a tão somente parte térrea do imóvel?

RESPOSTA:

Favor reportar-se à resposta dada ao quesito anterior.

7) Como é o acesso à parte de cima do imóvel, trazendo a descrição pormenorizada.

RESPOSTA:

Conforme já comentado anteriormente, por ocasião da vistoria realizada “*in loco*”, constatamos de que o acesso à edificação existente no pavimento superior, encontrava-se localizada internamente na parte térrea, ocupando parte da varanda.

8) Como o imóvel está ocupado?

RESPOSTA:

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Por ocasião da vistoria realizada “*in loco*”, fomos informados que a ocupação seria de 2 famílias, uma para cada pavimento.

9) O imóvel sofreu valorização ou desvalorização à título de locação e venda, face o tipo de construção a que está inserido? Especifique.

RESPOSTA:

Esclarecemos, de que o presente trabalho teve como escopo a avaliação do imóvel correspondente à parte térrea, baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP) e conforme o padrão de acabamento, o imóvel possui “Classe Casa Residencial - Padrão Simples.

10) É possível a compra, a venda e a locação do imóvel de forma independente, considerando a construção e a ocupação total atual?

RESPOSTA:

Cremos, SMJ, de que o objeto do presente trabalho, está reportado apenas à parte térrea da construção, assim sendo, este signatário não efetuou o estudo quanto ao pavimento superior.

11) O tipo de construção atual do imóvel está de acordo com as respectivas legislações e matrícula, especialmente com relação ao tipo de acesso à parte superior, ocupada pelo Autor da ação?

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

RESPOSTA:

Prejudicado face à resposta dada ao quesito anterior.

12) É necessária a intervenção de algum procedimento para que ocorra a referida partilha da parte inferior (térreo) do imóvel? Qual(is)?

RESPOSTA:

Cremos, SMJ, de que tal quesito encontra-se prejudicado, pois entende este signatário tratar de matéria de direito.

13) Qual é o valor de locação no mercado relativo a parte inferior do imóvel (térrea), objeto de extinção da composesse e partilha, considerando que na parte superior há morador distinto da parte inferior?

RESPOSTA:

Esclarecemos, que o valor locativo do imóvel em questão, foi calculado para a data da citação, abril/2022:

Valor Locativo: R\$ 600,00 (seiscentos reais) mensais, referente ao mês de abril de 2022, data da citação.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

14) Qual é o valor de venda do imóvel, e se o fato de ter sido construída a parte superior valorizou ou desvalorizou à título de venda e locação?

RESPOSTA:

Conforme já comentado no presente trabalho, temos:

Com base nas informações obtidas no local, de terceiros e nas diligências efetuadas, concluímos que o imóvel térreo, situado na Rua Oito (antiga Rua N), nº 4495, Morro do Pacheco, Município de Santos/SP, possui os seguintes valores:

Valor do imóvel: R\$ 98.500,00 (noventa e oito mil e quinhentos reais), válidos para transação à vista, referente ao mês de outubro de 2023.

15) Há a possibilidade de unificação total do bem, considerando a parte térrea e a parte superior?

RESPOSTA:

Cremos, SMJ, de que tal quesito encontra-se prejudicado, pois entende este signatário tratar de matéria de direito.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

16) Se há algum vício estrutural ou demais, tais como, infiltração, fissura, revestimento, encanamento, elétrica, na parte térrea do imóvel, resultantes da construção e/ou reforma do piso superior? Qual(is)?

RESPOSTA:

Por ocasião da vistoria realizada ao imóvel objeto desta, constatamos a necessidade de reparos importantes, conforme demonstram as fotos do presente trabalho.

Cabe esclarecer, de que o objeto do presente trabalho, reporta-se à avaliação do imóvel localizado na parte térrea.

17) Em qual categoria de construção se encaixa o imóvel, casa sobrado, sobreposta ou outro?

RESPOSTA:

Conforme já comentado anteriormente, o presente trabalho teve como escopo a avaliação do imóvel correspondente à parte térrea, baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP) e conforme o padrão de acabamento, o imóvel possui “Classe Casa Residencial - Padrão Simples.

18) Finalmente, protesta pela eventual apresentação de quesitos complementares.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

RESPOSTA:

No tocante ao presente caso, permanece este signatário, à disposição do Juízo e das partes processuais para outros esclarecimentos que venham a ser julgados necessários a bem da causa, da verdade e sobretudo da Justiça.

8 - ENCERRAMENTO:

Encerramos o presente Laudo Pericial, elaborado pelo signatário, contendo 48 (quarenta e oito) folhas deste papel e 03 (três) anexos, ambas impressas no anverso.

Santos, 26 de outubro de 2023.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371