

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE SANTOS – SÃO PAULO

PROCESSO: 1026401.21.2019.8.26.0562

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO, Perita Judicial, inscrita no Conselho Nacional de Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil sob n. 02.001675, CRECI n. 18.98.51, nomeada e compromissada nos autos de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS, em que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIDAS, que move contra MARIO NASCIMENTO MELEIRO, em curso perante esse Douto Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar o seu

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DO RELATÓRIO PERICIAL

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1º) – A signatária se sentiu muito honrada com a nomeação de fls. 220, para a elaboração do LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

2º) – FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do Laudo Pericial é avaliar o imóvel objeto de penhora constituído de um imóvel localizado na Rua Alvaro de Carvalho nº 10 apto 26- 2º pavimento – Condomínio Edifício Unidas - CEP: 11320-280 – Santos – Bairro Itararé – São Paulo.

3º) – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4º) - DA DILIGÊNCIA

Quando em diligência na data de 26 de Maio de 2023, às 11:30 horas, na Rua Alvaro de Carvalho nº10 – apto 26-2º pavimento – Condomínio Edifício Unidas - CEP: 11320-280 – Santos – Bairro Itararé – São Paulo, informo que fui acompanhada pelo síndico Sr. Radames Araujo Coutinho de CPF nº001.547.618-93, sendo que ao realizar contato com a unidade foi verificado que não havia ninguém no local onde o síndico noticiou que mudaram-se faz 1 hum mês, assim este autorizou a minha entrada nas dependências do prédio, e áreas comuns, uma vez que não tive franqueada a entrada no imóvel avaliando.

5º) – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Cuida a presente perícia da avaliação de um apartamento nº26, localizado no 2º pavimento do Condomínio Edifício Unidas, com entrada pelo nº10 da Rua Alvaro de Carvalho, composto de sala, dormitório, banheiro, cozinha com a área útil de 37,17 mts², correspondendo-lhe uma parte ideal de 37,119 ávos do terreno, confrontando, de um lado com o apartamento nº25; do outro lado com o apartamento nº27, e nos fundos com a área de uso comum do edifício. Matrícula nº77.961 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos – Sob contribuinte nº63.014.011.014.

- a) – Consta em matrícula um apartamento com 37,17m², desde 24 de Julho de 2013;

- b) – Devido a indisponibilidade de visualização interna ao imóvel e a falta de disponibilidade de acesso, o presente laudo fora feito com base em diretrizes de unidade similar ao que deveria ser periciado.
- c) – Construção com mais de 30 anos estado regular e conservação.

Para a segurança dos trabalhos a signatária fotografou o imóvel na parte externa, conforme fotos anexo I, pois internamente foi obstruída a sua entrada.

6º) – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel é composto por 1 apartamento nº26 localizado no 2º pavimento do Condomínio Edifício Unidas, com 1 vaga indeterminada. A média mensal de quota condominial é de R\$350,00 (Trezentos e Cinquenta Reais), sendo este composto por 1 (um) torre, com térreo e 2 (dois) andares com 8 (oito) unidades por andar.

- a) – Fachada: Prédio com moradia no andar térreo acrescidos de 2 andares (nove) andares, apresentando fachada em pastilhas na cor branca com detalhes laterais em marrom ; tijolo cerâmico laminado com furos; entrada e saída única para banhistas, social e serviço ; não há portaria ; arbustos de pequeno porte na parte interna ; revestimento em bom estado de conservação; portão em alumínio com ponta em lança ; toldo em acrílico; porta de entrada em alumínio com vidros; interfone externo de alto alcance; calçada com piso cimentício estilo Copacabana.
- b) – Área externa: Conta com arbustos de pequeno porte; piso em ardósia; portão lateral em alumínio com lancetas; câmeras de monitoramento quebradas.
- c) – Hall de entrada: porta na entrada em alumínio com vidros; piso em cacos cerâmico na cor vermelha ; revestimento em gesso nas paredes pintado na cor bege, plafon simples; espelho .
- d) Escadas andares: piso na cor bege em granilite com faixas anti derrapantes; corrimão em apenas um lado das paredes; janelas de respiração; plafon simples; 8 unidades por andar; não há elevador.
- e) Corredores: piso em cacos cerâmicos na cor vermelha; paredes e portas pintadas na cor bege; plafon simples; janelas interiores estão disponibilizadas para o corredor; abertura interna com vãos entre andares.
- f) – Bicicletário/ Vagas de moto: localizado no térreo com piso de cacos em cerâmica multicolorido; sem demarcação.

- g) – Garagem: localizado no pavimento do térreo com piso de cacos em cerâmica multicolorido; sem demarcação; entrada lateral pelo portão de forma manual (não automatizado).

7º) – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Não fora possível verificar o estado interno de conservação, devido a impossibilidade de entrada no imóvel pelo morador.

8º) – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - MELHORIAS

PÚBLICAS

O imóvel avaliado encontra-se na Rua Alvaro de Carvalho nº10 apto 26 – Condomínio Edifício Unidas - CEP: 11320-280 – Santos – Bairro Itararé. O imóvel ora avaliado está localizado em área residencial.

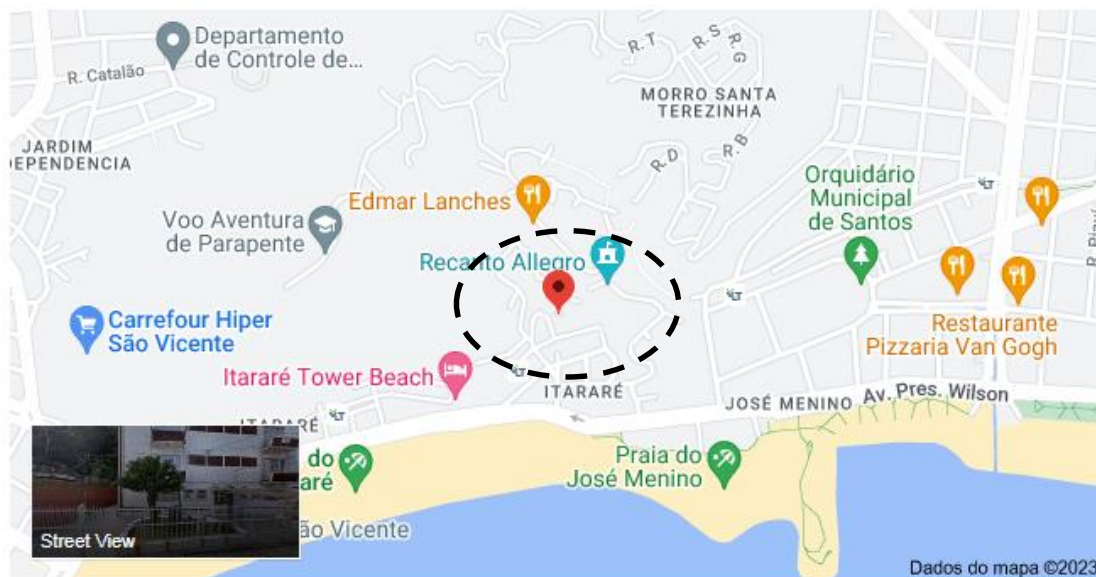
O local do avaliando e imediações são servidas pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos públicos: vias pavimentadas; vias e sarjetas; iluminação pública; redes de água; luz; telefone; coleta de lixo; escolas e transporte coletivo de ônibus.

Todas as vias contam com pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A-) ASPECTOS GERAIS CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

Densidade de Ocupação	Alto
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Distribuição da Ocupação	Mista (vertical + horizontal)
Acessibilidade	Excelente
Intensidade do Tráfego	Alta

B-) LOCALIZAÇÃO



9º) – METODOLOGIA APLICADA

Para o desenvolvimento do trabalho a signatária aplicou pesquisa de mercado, levando em consideração a região em que o imóvel encontra-se localizado, baseando-se na análise das características físicas do imóvel e das informações diversas levantadas no mercado.

O valor de mercado a ser determinado de acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais) é definido: “O valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Conforme a NBR 14.653-2.2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos preconizam os métodos de avaliação como:

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método da capitalização da renda.


Para o presente trabalho, adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de Maio de 2023 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

10º) – ESCLARECIMENTO

Conforme consta em matrícula acostada nos autos nº77.961 datada inicialmente em 24 de Julho de 2013, porém realizando pesquisa predial consta cadastro de CNPJ 68.012.137/0001-08 da empresa Condomínio Edifício Unidas com data inicial de 24/06/1992, segue abaixo demonstrativo:

Atividades - CNAES

Principal: **81.12-5-00 - Condomínios prediais** 

Qualificação do responsável pela empresa: **Sindico (Condomínio)**

Sobre

A empresa Condomínio Edifício Unidas de CNPJ 68.012.137/0001-08, foi fundada em 24/06/1992 na cidade Santos no estado São Paulo. Sua atividade principal, conforme a Receita Federal, é 81.12-5-00 - Condomínios prediais. Sua situação cadastral até o momento é Ativa.

11º) – FONTES CONSULTADAS

Para a segurança dos trabalhos efetuei as seguintes pesquisas de mercado:

- a) Guaiaó Imóveis – Rua Campor Mello 157 – sala 704 – Vila Mathias – Santos - CRECI 35541-J-SP
- b) Cleide Tostes Imóveis – Rua Coronel Pedro Arbues 10 – Ponta da Praia – Santos – CRECI 134249 –F- SP
- c) A.F. Soares – afcoarescorretordeimoveis.com.br – CRECI 136150F

CONCLUSÃO

Esta perita chegou a conclusão final que o imóvel ora avaliado possui o valor de R\$130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais).

ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO em 12 vias, que estão devidamente assinadas digitalmente.

São Paulo, 06 de Junho de 2023.

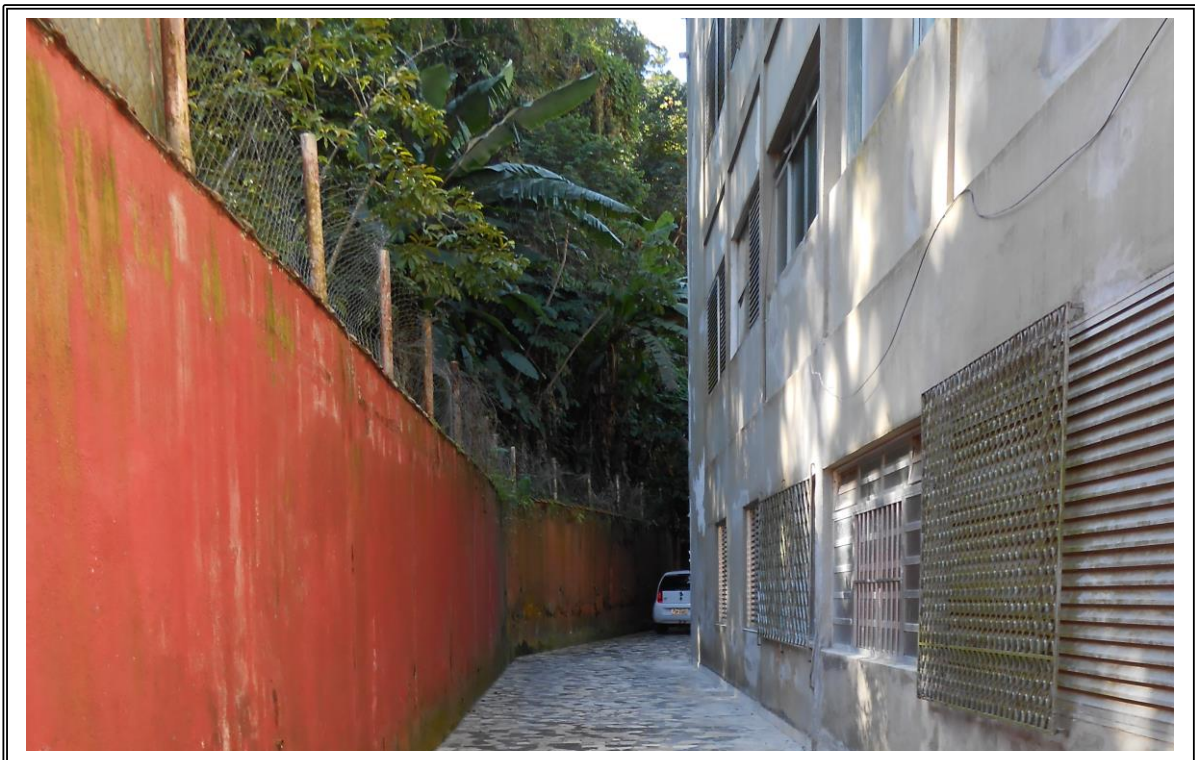
ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO
CRECI n. 18.98.51

ANEXO I
FACHADA



Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa
CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital
Tel.: (11) 2674-1670

ÁREA EXTERNA

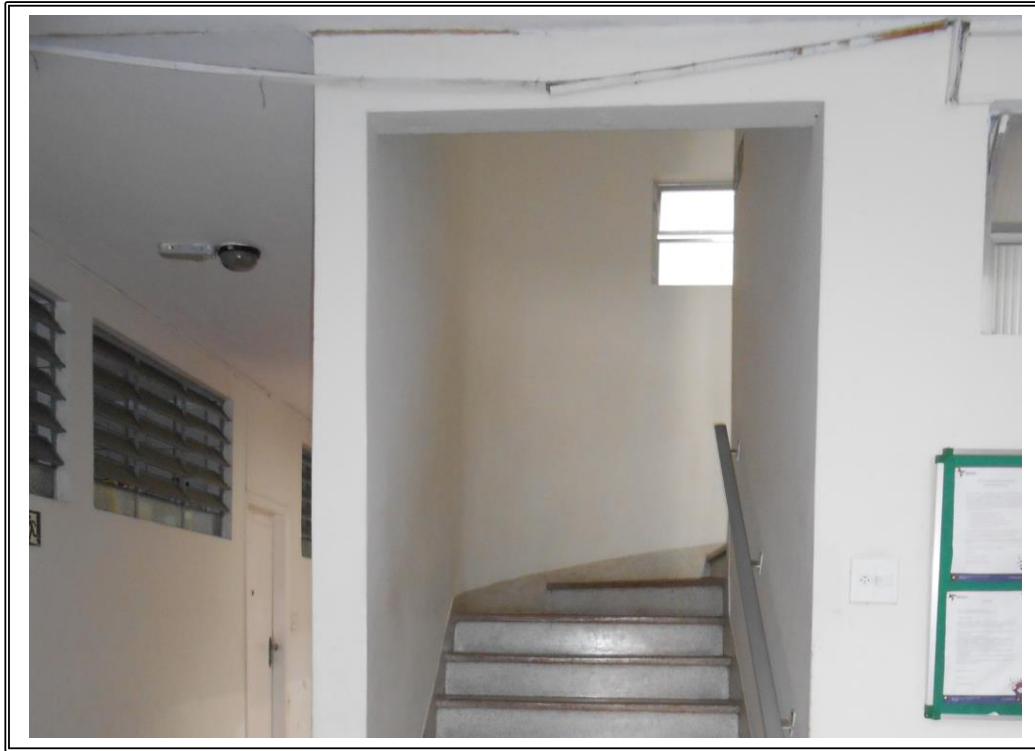


HALL DE ENTRADA

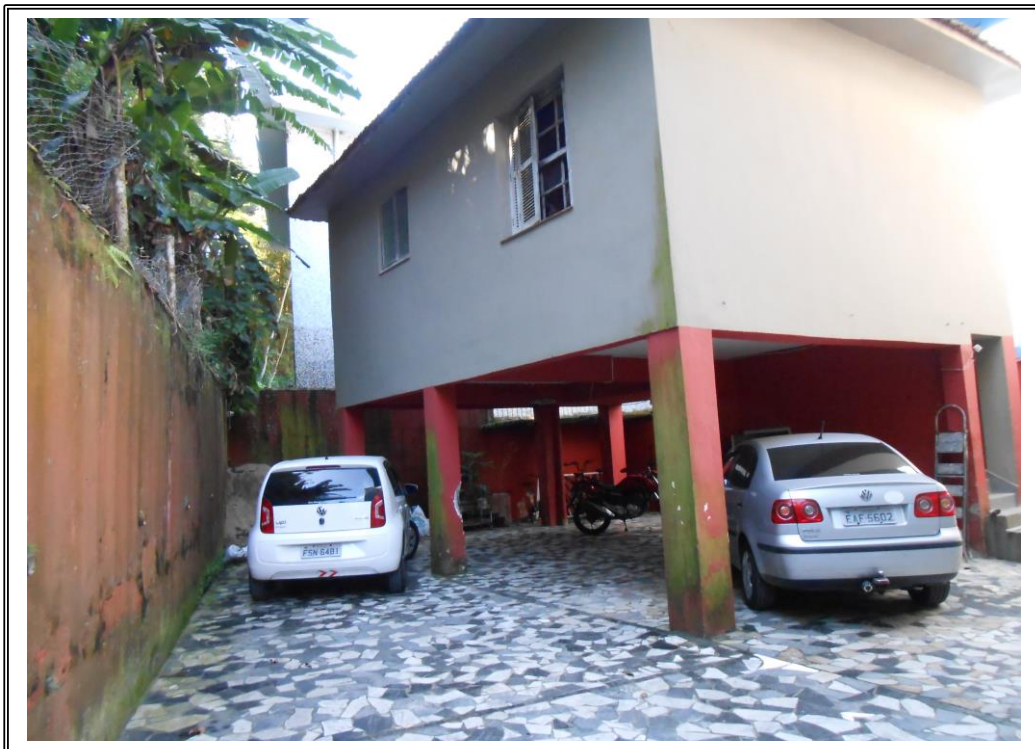


CORREDORES / ESCADAS





GARAGEM



Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa
CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital
Tel.: (11) 2674-1670

VÃO INTERNO



UNIDADE 26

