



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível - Foro de Santos/SP.

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**  
Processo: :- **Nº 0004203-46.2015.8.26.0562**  
Ação :- **Cumprimento de Sentença**  
Requerente :- **Condomínio Edifício Regina Lúcia**  
Requerido :- **Maria Eduarda Godoy Castanho (menor)**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** ao E. Juízo, nos termos da Decisão de fls. 763, que segue nas formas e razões a seguir apresentadas:



# SUMÁRIO

<b>I</b>	<b>TÓPICOS CONTESTADOS.....</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>ESCLARECIMENTOS .....</b>	<b>3</b>
<b>III</b>	<b>DA NOVA VISTORIA .....</b>	<b>4</b>
III.1	Das Dependências do Condomínio .....	5
III.2	Da Unidade Habitacional .....	6
III.3	Do Estado de Conservação .....	11
III.4	Do Estado de Conservação .....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>
<b>IV</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>13</b>
IV.1	Fatores Homogeneizantes .....	13
IV.1.i	Grau de Precisão .....	16
IV.1.ii	Grau de Fundamentação.....	17
<b>V</b>	<b>VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL .....</b>	<b>19</b>
<b>VI</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>20</b>



## **I TÓPICOS CONTESTADOS**

Às fls. 763 o E. Juízo intimou este Signatário a proceder com nova vistoria ao imóvel objeto, visto que a primeira diligência restou-se infrutífera.

## **II ESCLARECIMENTOS**

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 305, localizado no Edifício Regina Lucia, situado à Rua Ricardo Pinto, 37 - Aparecida, Santos - SP, matriculado sob Nº 71.673 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

Portanto, visando atender ao objetivo da perícia procedeu-se ao agendamento da vistoria para o dia **22 de Setembro de 2023, às 13:00h**, com a devida comunicação via e-mail aos representantes das Partes e petição acostada aos autos, às fls. 667/669.

No entanto, no dia previamente agendado a unidade encontrava-se fechada, não tendo o responsável por sua abertura comparecido ao local, restando prejudicada a coleta de material fotográfico das dependências internas, conforme destacado no item "*III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*", do Laudo Pericial.

Diante disso, procedeu-se a análise das características externas do local, enquadrando-a, na seguinte situação paradigma:



- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Simples;
- Idade aparente :- 35 (trinta e cinco) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de reparos simples;
- Quantidade de Quartos :- 01 (um)

De posse destas características apurou-se o seguinte valor de mercado para a unidade objeto:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	22,27 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 7.626,41 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador
Andar	2º
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 169.840,06</b>

Posteriormente, o Ministério Público se manifestou, à fl. 761, requerendo nova vistoria, em consideração ao direito da Executada à justa avaliação, o que foi deferido pelo E. Juízo, à fl. 763.

Diante da determinação, fora agendada nova vistoria para o dia 26 de Abril de 2024, a qual ocorreu com sucesso. No tópico seguinte, vêm apresentadas as informações coletadas na nova vistoria.

### **III DA NOVA VISTORIA**

Assim, quando da realização da nova vistoria, procedeu-se ao registro fotográfico, de forma a demonstrar as áreas comuns do Condomínio, bem como a disposição dos cômodos e o estado de conservação da unidade habitacional, cujas imagens vem ilustradas abaixo:

### III.1 Das Dependências do Condomínio

#### Hall de Acesso

O hall de acesso possui piso em revestimento cerâmico, tetos e paredes em massa fina e pintura e porta em madeira e vidro.

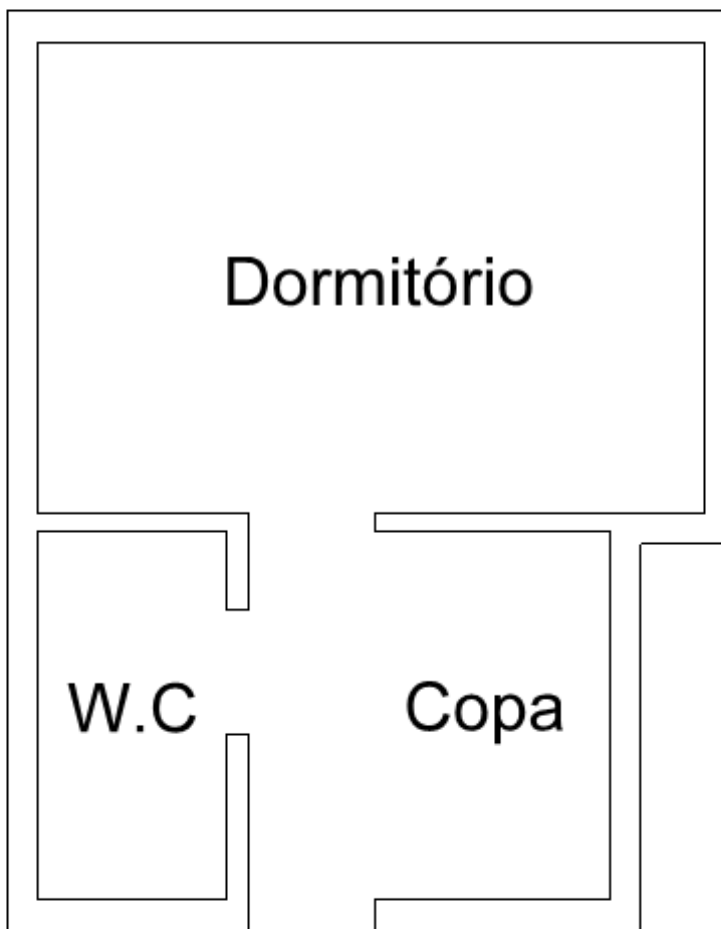


Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



### III.2 Da Unidade Habitacional

A seguir temos a disposição dos cômodos, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.



Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/270363/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

### Copa

A copa apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, portas em madeira e janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





### **Dormitório**

O dormitório apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas em papel de parede e massa fina pintada e teto revestidos com massa fina pintada, portas em madeira e janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## **Banheiro**

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em cerâmica e teto revestidos com massa fina pintada, portas em madeira e janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



### III.3 Do Estado de Conservação

Quando da homogeneização da pesquisa imobiliária, adotou-se o estado de conservação *"NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES"*, cuja característica encontra-se em destaque no quadro abaixo:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,1	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,2	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,6	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,2	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100	Edificação em estado de ruína.

Assim, quando da vistoria constatou-se que o estado de conservação adotado encontra-se em **consonância** com as características observadas no imóvel objeto, o qual demanda a necessidade de pintura, refazimento de parte do revestimento do teto, e, eventual revisão dos sistemas elétrico e hidráulico, como demonstrado a seguir:



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



**Desta feita, RATIFICA-SE o estado de conservação da unidade objeto como "NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES".**

### III.4 Da Vaga de Garagem

Quando a elaboração do Laudo Pericial, não fora considerada na situação paradigma o direito ao uso de vaga coletiva no edifício, uma vez que a matrícula do imóvel objeto não faz menção a mesma.

Todavia, na nova diligencia realizada fora indagado quanto ao direito ao uso de vaga coletiva, sendo confirmado no local, que o avaliando possui direito ao uso de uma vaga, mediante a disponibilidade.

Desta feita, será feita a retificação dos valores apurados, considerando o uso de 1 (uma) vaga de garagem.

## IV AVALIAÇÃO

Insta salientar que a pesquisa de mercado encontra-se devidamente apresentada no Laudo Pericial apresentado, motivo pelo qual não será novamente reproduzida.

Ressalta-se que os valores aplicados na homogeneização correspondem aqueles apresentados no referido Laudo Pericial.

### IV.1 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;



A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.230,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 7.189,30/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 7.116,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 6.719,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 6.853,46/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 6.589,30/m <sup>2</sup>

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>	0,94	-76,29	-0,06	R\$ 1.134,41/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>	0,94	-69,09	-0,06	R\$ 1.027,44/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.230,43/m <sup>2</sup>	0,94	-77,53	-0,06	R\$ 1.152,90/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>	0,94	-69,09	-0,06	R\$ 1.027,44/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>	0,94	-76,29	-0,06	R\$ 1.134,41/m <sup>2</sup>

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>	0,96	-50,56	-0,04	R\$ 1.160,14/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>	0,98	-24,77	-0,02	R\$ 1.071,76/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.230,43/m <sup>2</sup>	0,96	-55,19	-0,04	R\$ 1.175,24/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>	0,98	-24,77	-0,02	R\$ 1.071,76/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>	0,96	-50,56	-0,04	R\$ 1.160,14/m <sup>2</sup>

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>	0,96	-43,35	-0,04	R\$ 1.167,35/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>	0,96	-39,26	-0,04	R\$ 1.057,27/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.230,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.230,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>



- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 1.230,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.230,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.096,54/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.210,70/m <sup>2</sup>

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 7.189,30/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 7.189,30/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 7.116,45/m <sup>2</sup>	1,01	86,50	0,01	R\$ 7.202,95/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 6.719,57/m <sup>2</sup>	1,00	5,03	0,00	R\$ 6.724,60/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 6.853,46/m <sup>2</sup>	1,01	83,30	0,01	R\$ 6.936,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 6.589,30/m <sup>2</sup>	1,00	4,93	0,00	R\$ 6.594,23/m <sup>2</sup>

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 7.189,30/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 7.189,30/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 7.116,45/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 7.116,45/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 6.719,57/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.719,57/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 6.853,46/m <sup>2</sup>	1,07	450,70	0,07	R\$ 7.304,17/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 6.589,30/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.589,30/m <sup>2</sup>

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Outubro de 2023.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As



combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

**Combinações Testadas**

<b>Comb Construção</b>	Fpd	Fco	Fa	Fq
<b>Comb Terreno</b>	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 8.229,80/m <sup>2</sup>
2	R\$ 8.166,36/m <sup>2</sup>
3	R\$ 7.822,31/m <sup>2</sup>
4	R\$ 8.390,14/m <sup>2</sup>
5	R\$ 7.678,08/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 8.057,34/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 296,42/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	4%
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 5640,14/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 10474,54/m<sup>2</sup></b>

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 8.057,34/m<sup>2</sup> (Oito Mil, Cinquenta e Sete Reais e Trinta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

IV.1.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:



PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 8057,34/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 296,42/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		203,25	
IC(significância=20%)	R\$ 7854,09/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 8260,58/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC		5%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

#### IV.1.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

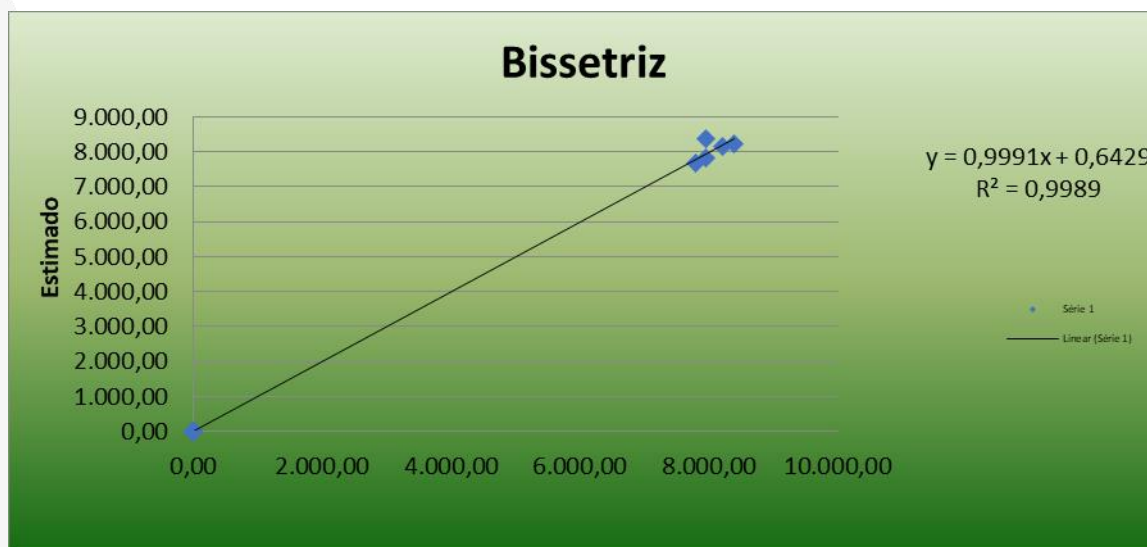
Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	8.400,00	8.229,80	0,98
2	8.212,99	8.166,36	0,99
3	7.950,00	7.822,31	0,98
4	7.950,00	8.390,14	1,06
5	7.800,00	7.678,08	0,98

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:



**Gráfico** – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

**A) ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

**B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO EDIFÍCIO REGINA LUCIA NO BAIRRO APARECIDA- SANTOS/SP, É DE:**

$$Q = R\$ 8.057,34/m^2$$

**(Oito Mil, Cinquenta e Sete Reais e Trinta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)**

**Outubro/2023**



## V VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	22,27 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 8.057,34 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador
Andar	2º
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 179.436,91</b>

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$$V_1 = \text{R\$ } 179.436,91$$

**(Cento e Setenta e Nove Mil, Quatrocentos e Trinta e Seis  
Reais e Noventa e Um Centavos)**

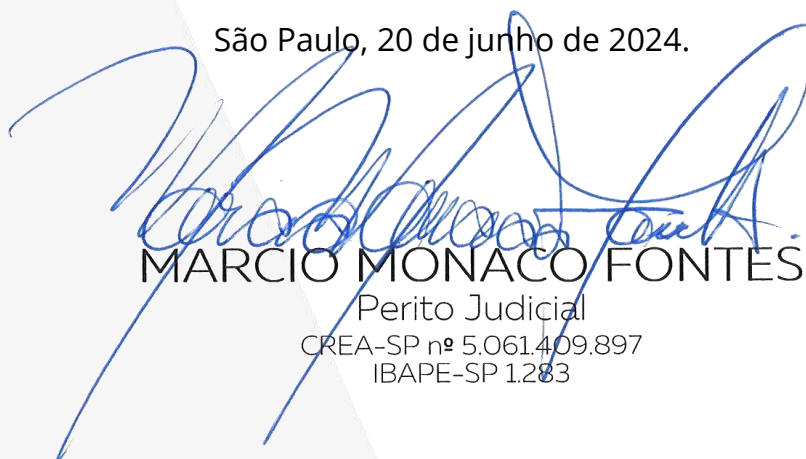
**Outubro/2023**



## VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 20 (vinte) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 20 de junho de 2024.



**MARCIO MONACO FONTES**  
Perito Judicial  
CREA-SP nº 5.061.409.897  
IBAPE-SP 1.283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

