

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP.

Processo nº. 0016621-05.2010.8.26.0590/01  
Ordem nº. 971/2010

Conforme petição da Requerente para reconsideração do valor de laudo pericial às folhas 612/645 e seguintes do processo epigrafado, tendo como objeto o apartamento 23, Bloco A do Condomínio Edifício Aratans, situado na Rua Henrique Ablas nº. 60 na cidade de São Vicente; venho pela presente apresentar minhas ponderações e exposição de motivos como segue:

A requerente afirma que o imóvel está subavaliado em função de pesquisa de mercado realizada, anexando alguns anúncios da internet, e referenciando o valor de R\$ 350.000,00(trezentos e cinquenta mil reais).

Do valor de avaliação:

Inicialmente, gostaria de esclarecer que não podemos considerar eventuais dívidas sobre o imóvel ou seu titular para elaboração do laudo de avaliação, nem também uma margem de abatimento em eventual hasta pública.

Vale frisar que o valor sugerido de avaliação não é determinado pelo perito corretor de imóveis e sim pelo mercado, levando-se em conta todos os fatores como localização, estado de conservação, infraestrutura do condomínio, infraestrutura em serviços públicos e serviços diversos em seu entorno; amostragens de outros imóveis similares, consultas a outros profissionais do ramo, e principalmente o momento do mercado(oferta e procura).

Quando se publicam anúncios na imprensa escrita ou digital, normalmente os valores anunciados não são os que efetivamente se realizam a transação, havendo sempre uma

Rua Bahia nº. 17 - Gonzaga - Santos - tel. 99776.17.77

Ricardo Tomimoto - CRECI 58.408-SP.

663  
C

negociação de valores guardando-se no que o mercado utiliza no jargão de “gordura” no preço.

Quando as pessoas falam que “imóvel não tem liquidez”, normalmente a dificuldade em comercializá-lo é o valor ofertado ficando à venda no mercado por meses; sendo que praticando-se o valor de mercado sua absorção será mais rápida.

Acrescentando também que em função do imóvel não poder ser objeto de financiamento imobiliário restringe e muito os potenciais interessados na compra.

Considerações finais:

O mercado imobiliário é muito dinâmico, sujeito a mudanças diárias com injunções por fatores econômicos, políticos, mercadológicos e sociais.

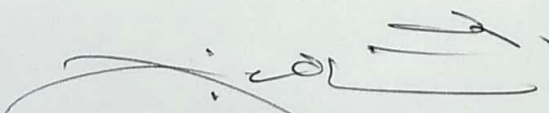
Quando da elaboração do laudo pericial foi considerado o momento refletido à época sendo que nesse interregno houve uma melhora dos indicadores desse quadro.

**Portanto, reconsidero o valor de avaliação, fixando o novo valor em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).**

Mediante o exposto e relatado.

Pede Deferimento

São Vicente, 15 de dezembro de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Ricardo Tomimoto  
Perito Judicial

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**Processo** : ordem n°. 971-10

**Interessado** : Condomínio Edifício Aratans

**Endereço do imóvel** : Rua Henrique Ablas n°. 60, apartamento n°. 23 Bloco A, Centro São Vicente -SP.

**Tipo do imóvel** : Residencial

### 1. Do imóvel

#### 1.1. Localização

O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Rua Henrique Ablas n°. 60 apartamento n°. 23 Bloco A, bairro do Centro na cidade e comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

Conforme o mapa de localização anexo ao presente laudo; verificamos que o Condomínio Edifício Aratans dista aproximadamente 400 metros da Biquinha e praia do Gonzaguinha, no bairro Central de São Vicente.

#### 1.2. Características do imóvel

O imóvel localiza-se no 2°. andar ou 3°. pavimento do edifício, possuindo a área útil de 87,6650 m<sup>2</sup>., área comum de 41,0573 m<sup>2</sup>. e área total de 128,7223 m<sup>2</sup>. cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,9862% do todo.

O edifício possui 07(sete) andares tipo com as unidades distribuídas em 02(dois) bloco além de térreo e subsolo de garagens.

O imóvel objeto da presente avaliação originalmente seria um apartamento de sala, 02(dois) dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço; sendo que pelas intervenções efetuadas possui os seguintes cômodos: sala, 03(três) dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço. O edifício onde a unidade esta inserida, está voltada para a lateral da Rua Henrique Ablas.

O referido apartamento possui acesso pela entrada social e de serviço; com direito a uma vaga na garagem coletiva.

### 1.3. Da documentação do imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação está devidamente registrado na matrícula nº 77.813 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

### 1.4. Do estado de conservação do imóvel

A conservação do imóvel objeto da presente avaliação está em muito bom estado; sendo que apenas o banheiro necessitaria de benfeitorias.

## 2. Do Condomínio Edifício Aratans

### 2.1. Localização

O edifício está localizado em rua mista, residencial e comercial.

O Condomínio possui dois blocos distintos identificados como A e B, sendo que a unidade avaliada localiza-se no Bloco A.

### 2.2. Características do edifício

O Condomínio Edifício Aratans foi especificado em 1980; possuindo dois blocos.

Possui elevador social e elevador de serviço e acesso pelas escadarias.

Possui área da garagem coletiva no térreo e subsolo.

O prédio foi construído em concreto armado, com as paredes externas revestidas de cerâmica.

### 2.3. Do estado de conservação do edifício

O estado de conservação do edifício está muito bom em seu aspecto estético e estrutural, não comprometendo eventual comercialização das unidades.

### 2.4. Da infra estrutura do local e entorno do prédio

O local possui todos os melhoramentos urbanos, tais como, pavimentação, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, transporte público coletivo, arborização e coleta de lixo.

Possui em seu entorno, todas as comodidades urbanas, tais como, supermercados, farmácias, bancos, padarias, atividades comerciais diversas, escolas e ainda possui no entorno um ponto turístico de São Vicente que é a Praça da Biquinha.

614  
B

**3. Da análise do mercado**

No momento atual, destacamos que o mercado imobiliário da região metropolitana onde São Vicente está inserida está retraído; prevalecendo uma grande oferta sem a demanda correspondente.

São Vicente e todas as cidades litorâneas por suas características, preservam e preservarão como as regiões mais valorizadas às mais próximas da praia/mar, sendo que em São Vicente essa faixa é e está restrita em função do adensamento construtivo e não possui áreas nuas para novas construções, bem como, haver também restrições previstas na respectiva Lei de uso e parcelamento do solo e seu Código de obras.

**4. Ponderações finais**

Analisando todo o contexto para elaboração do presente laudo de avaliação, tais como, valor do metro quadrado da região, apreciações e depreciações por diversos fatores(localização, tipo do imóvel, estado de conservação e etc.), comparativos de preços por amostragem, pesquisas junto a outros profissionais corretores de imóveis, chegamos a conclusão que o imóvel objeto desta avaliação, no presente momento tem absorção normal pelo mercado.

**5. Anexos**

Mapa de localização

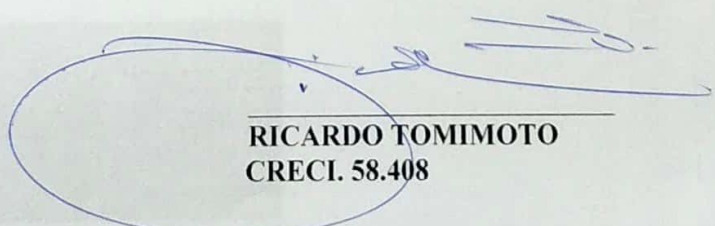
Fotos

**6. Valor da avaliação**

**Vistos e destacados todos os aspectos para elaborar o presente laudo; avalio o imóvel objeto desta em R\$ 310.000,00(trezentos e dez reais).**

Colocando-me a sua inteira disposição para elucidar eventuais dúvidas, subscrevemo-me.

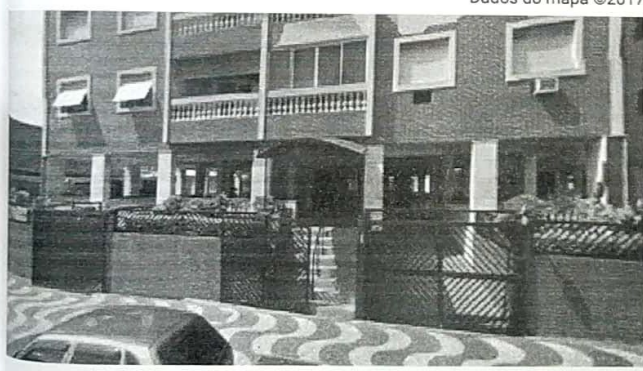
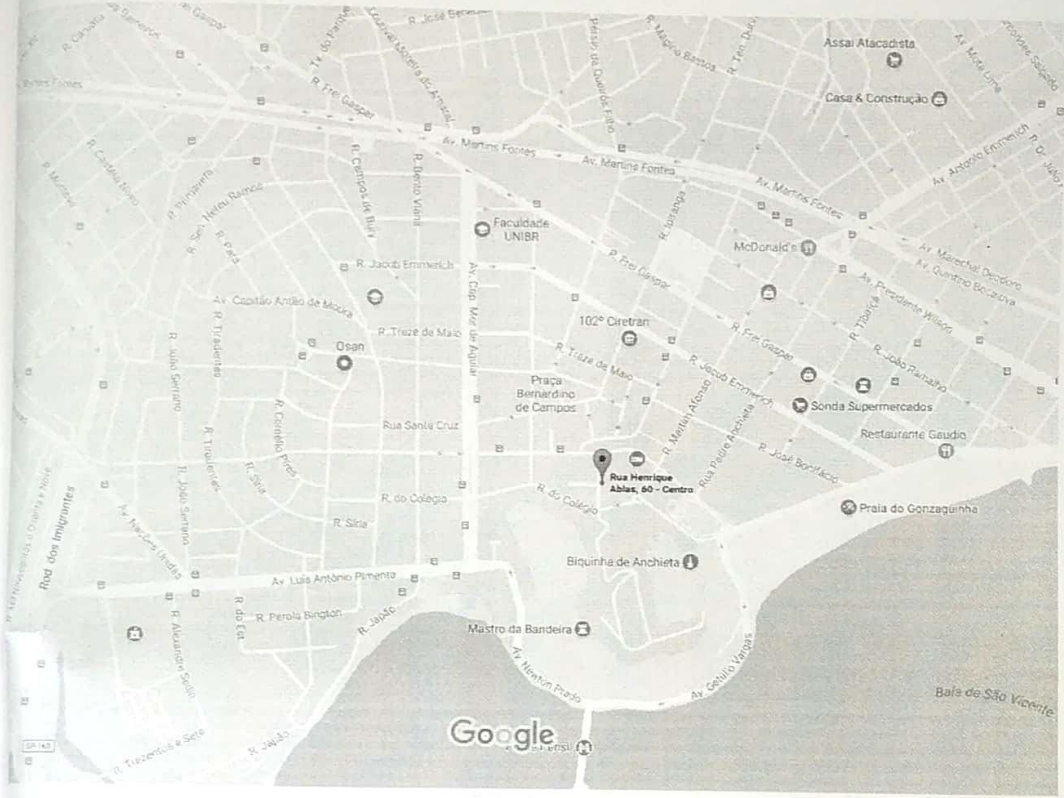
São Vicente, 05 de outubro de 2.017.

  
RICARDO TOMIMOTO  
CRECI. 58.408

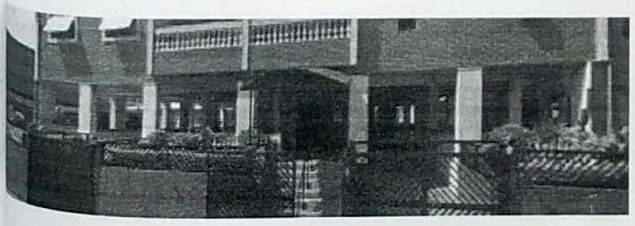
los  
ra  
osso  
de São  
arte, Subscr.

615  
5

# Google Maps R. Henrique Ablas, 60 - Centro



R. Henrique Ablas, 60 - Centro  
 Vila Vicente - SP  
 0310-190

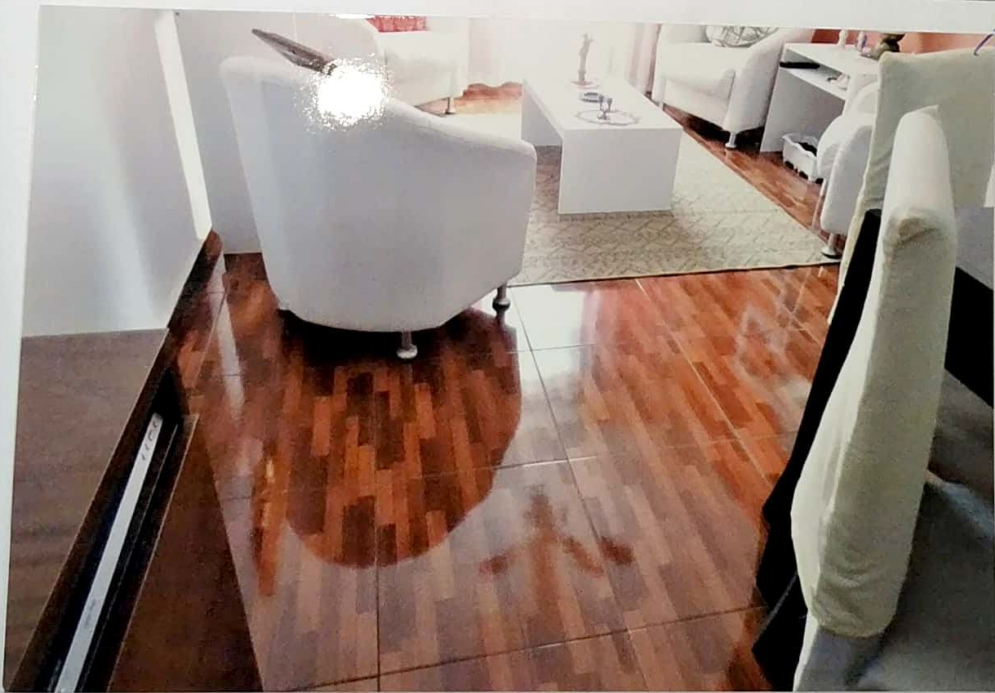


PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



617  
B

- Hall da entrada social.



616  
B

so da sala.

PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



619  
B

Piso da sala.



618  
B

Vista da sala.



PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



621  
B

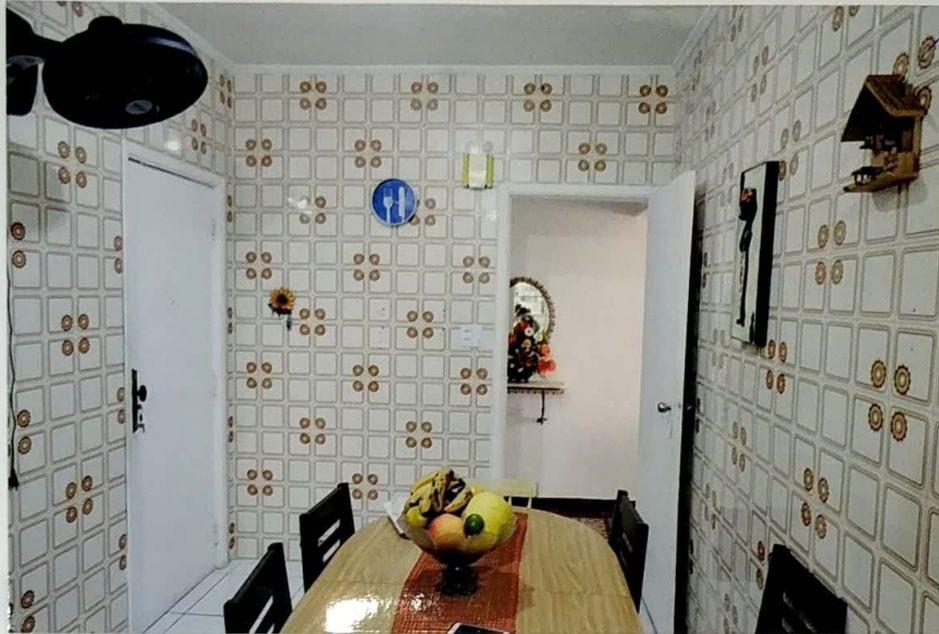
- Vista da sala.



620  
B

- Teto da sala.

PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



623

Ⓜ

Porta da entrada de serviço e porta para o hall.



622

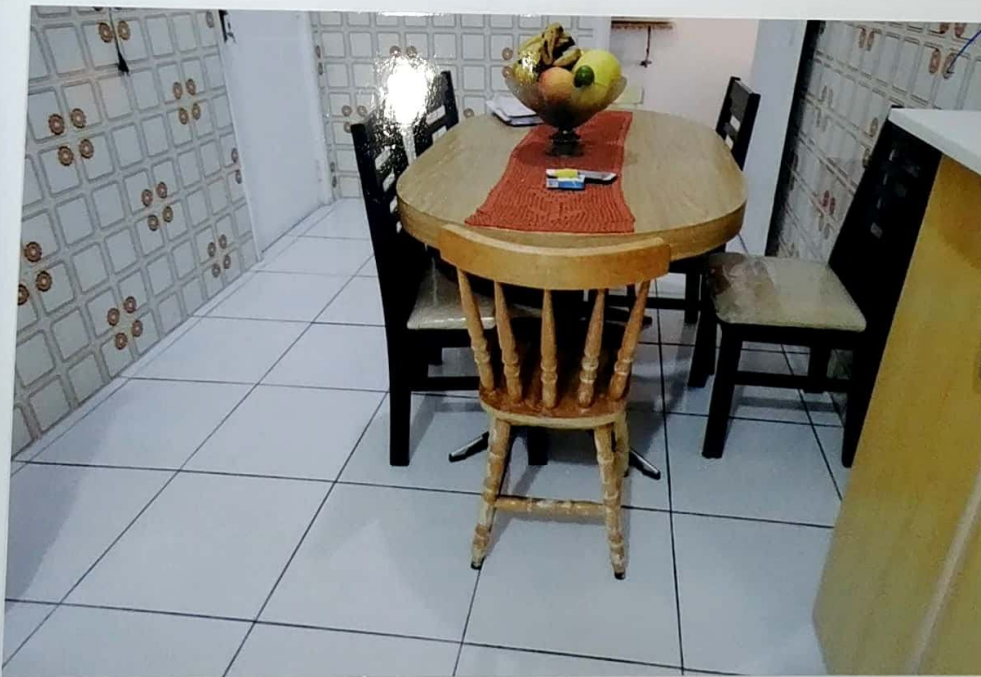
Ⓜ

Vista da cozinha.



625  
D

-Piso da cozinha.



624  
D

iso da cozinha.



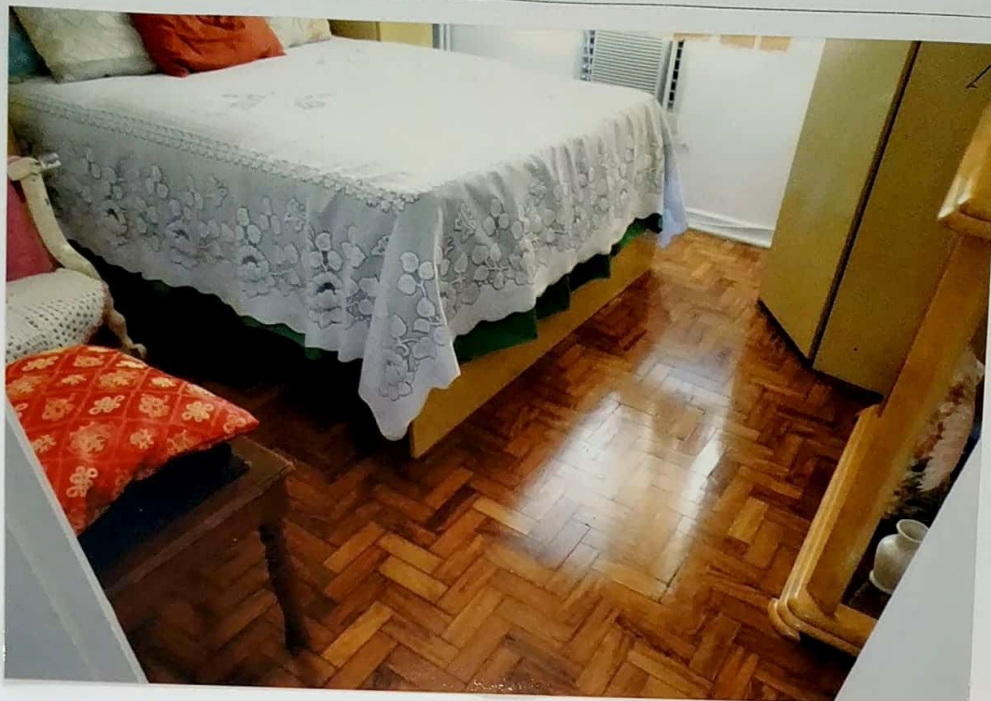
627  
D

- Piso do hall de distribuição da parte íntima.



626  
D

Hall de distribuição da parte íntima.



629  
B

Piso do dormitório 1.



628  
B

Vista do dormitório 1.

PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



631  
B

- Vista do dormitório 1.



630  
B

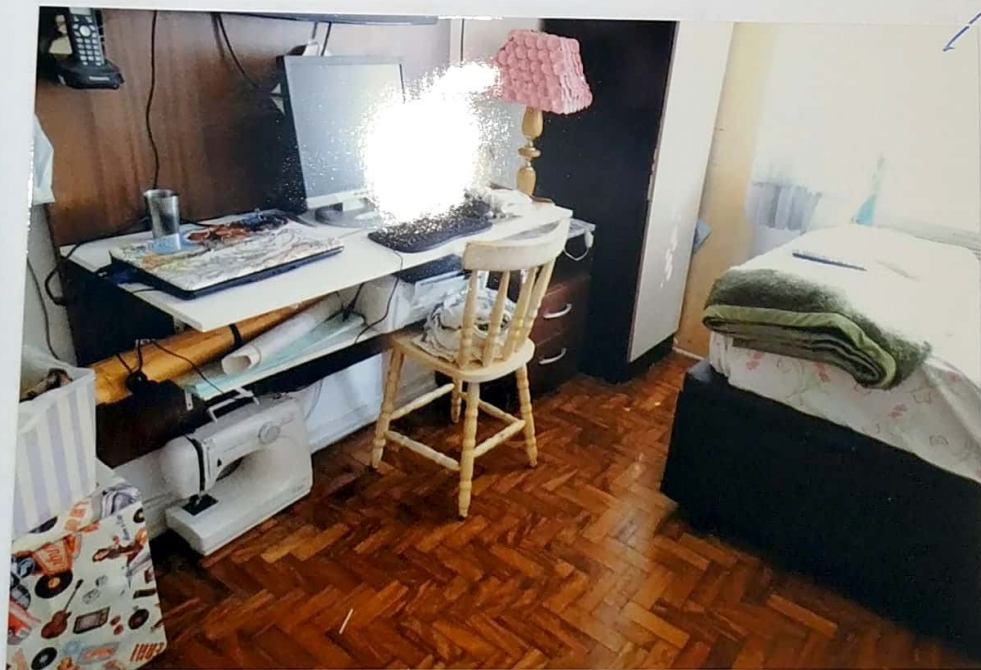
Teto do dormitório 1.

PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



633  
B

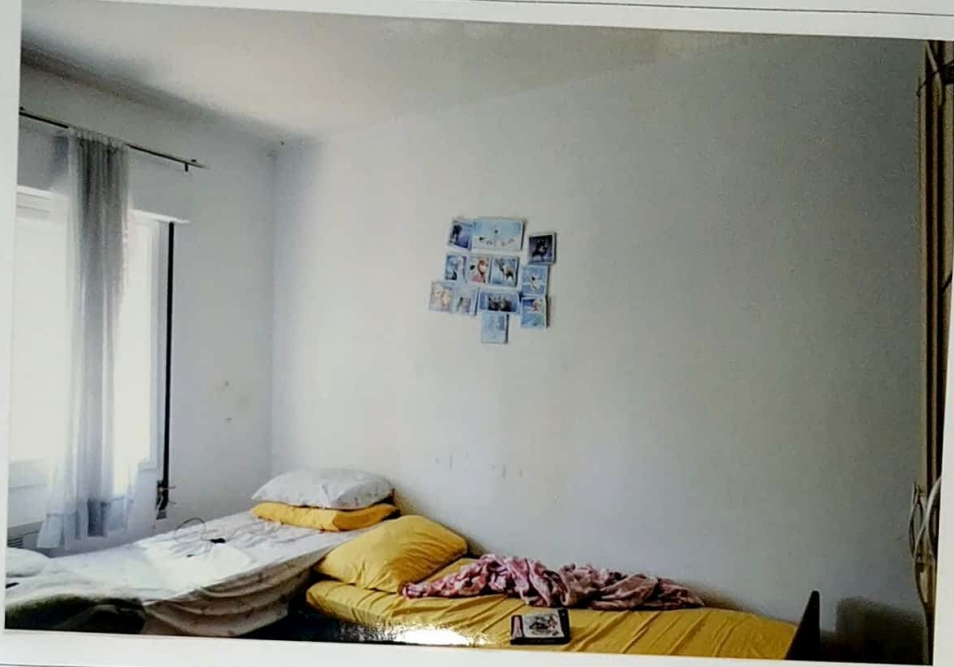
- Piso do dormitório 2.



632  
B

Vista do dormitório 2.

PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



635  
D

Vista do dormitório 2.



634  
D

Vista do dormitório 2.



PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



637  
B

- Piso do dormitório 3.



636  
B

Vista do dormitório 3.

PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



637  
B

- Piso do dormitório 3.



636  
B

Vista do dormitório 3.

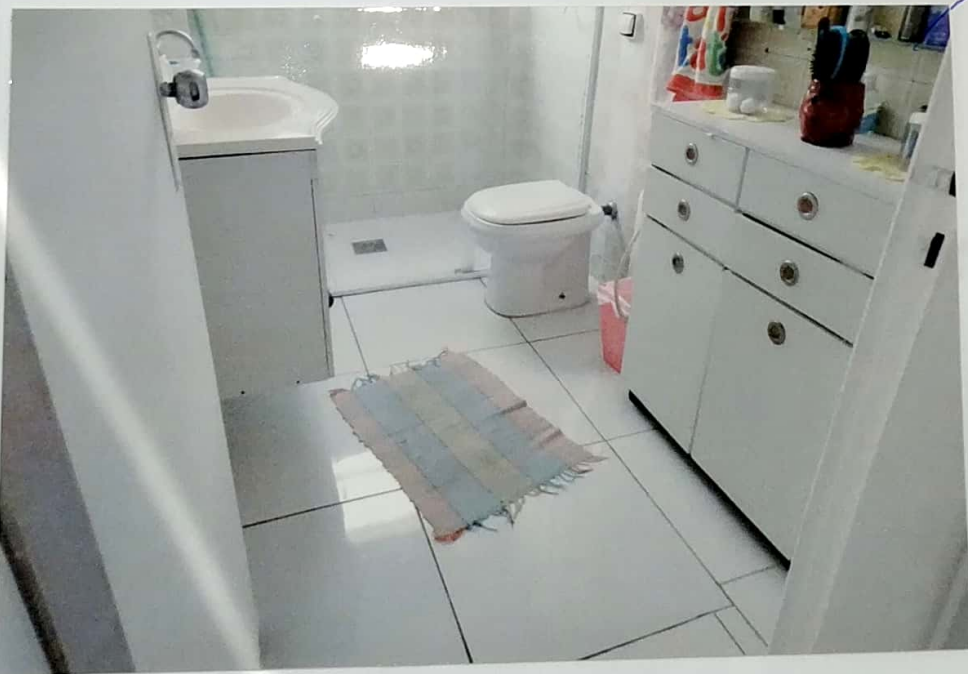
6.0011  
os  
ra  
550  
e Site  
ite, Subscr.

PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



639  
D

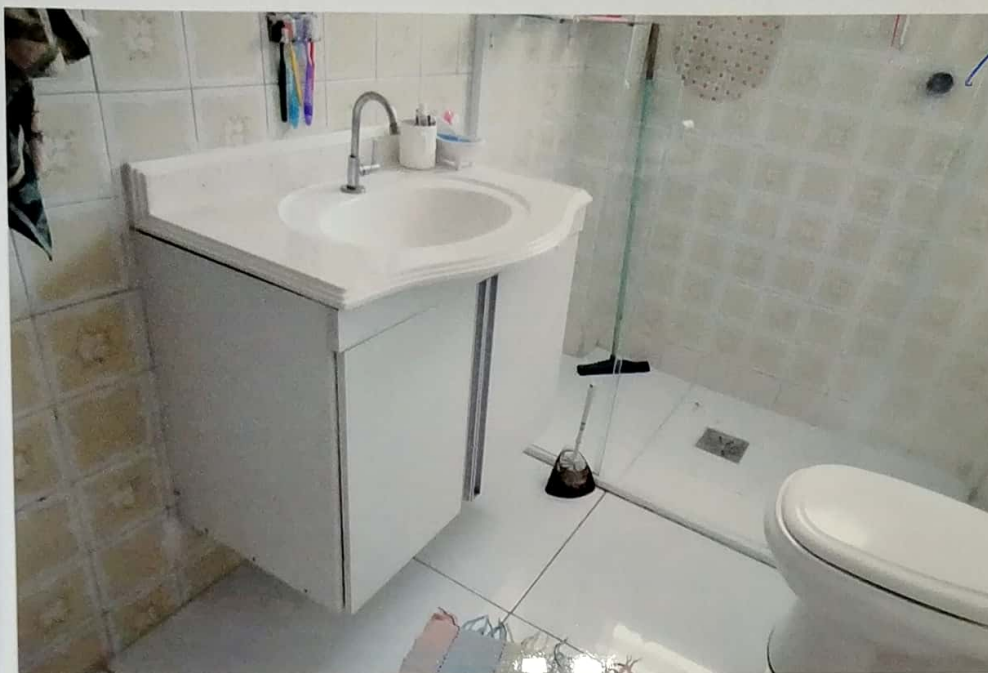
- Vista do dormitório 3.



638  
D

Banheiro social.

PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



641  
B

- Banheiro social.



640  
B

Vista do banheiro social.

PROCESSO : 971/10 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS



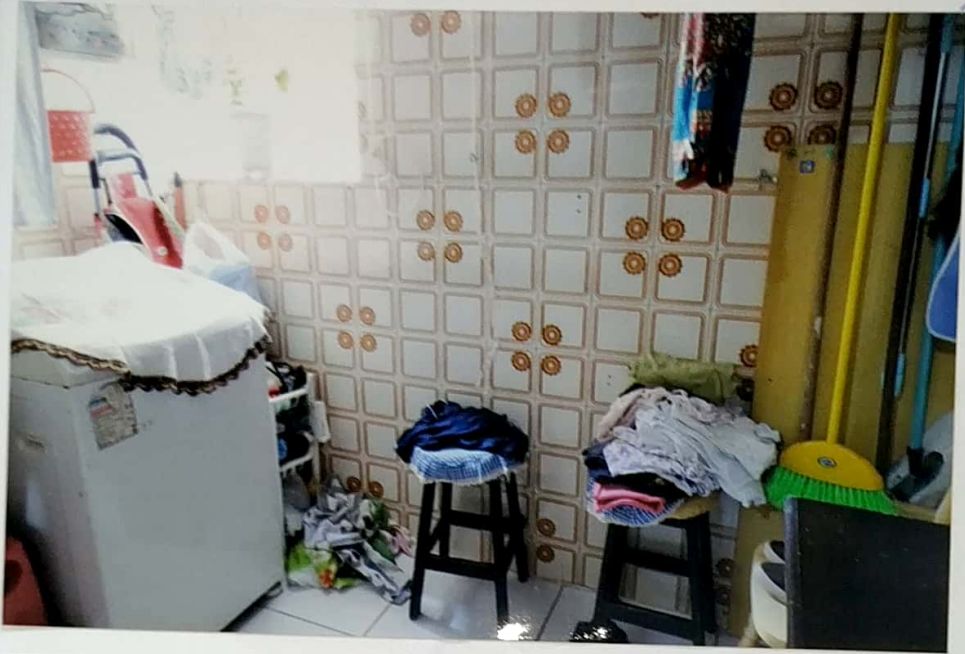
643  
B

Teto do banheiro social.



642  
B

Piso da área de serviço.



645  
B

Vista da área de serviço.



644  
B

Vista da área de serviço.