



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

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**  
Processo: :- **Nº 1015709-26.2020.8.26.0562**  
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**  
Requerente :- **Gilberto Gomes Mansur**  
Requerido :- **Ricardo Ramos**

**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 Requerido, o qual se manifestou às fls. 236/238, 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>5</b>
III.1.i	Das Dependências do Condomínio .....	6
III.1.ii	Da Unidade Comercial .....	9
III.2	Do Estado de Conservação .....	16
<b>IV</b>	<b>VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....</b>	<b>17</b>
<b>V</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>18</b>



## **I TÓPICOS CONTESTADOS**

Às fls. 236/238, o Requerido apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vêm resumidos a seguir:

- Discorda, novamente, dos valores apurados, alegando que, o imóvel objeto possui características próprias, situado em local privilegiado onde encontram-se unitários na faixa de R\$ 30.000,00/m<sup>2</sup>;
- Aduz que o Laudo Pericial foi realizado sem que o Perito tivesse acesso ao imóvel para avaliar suas estruturas internas, fato este que pode prejudicar no momento da venda do imóvel;
- Contesta a alegação de que Corretores de Imóvel não seriam habilitados para realizar avaliações de imóveis.

## **II ESCLARECIMENTOS**

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para uma Unidade Comercial, identificada como Conjunto № 52, situado à Avenida Ana Costa, № 530/532, Conjunto 5ª Avenida, Gonzaga - Santos/SP, matriculada sob o № 38.933, junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

Portanto, visando atender ao objetivo da perícia procedeu-se ao agendamento da vistoria para o dia 14 de abril de 2021, às 10:45, com a devida comunicação das partes via Petição, acostada aos autos às fls. 105/109, tendo ocorrido a intimação das partes, às fls. 110/111.

No entanto, no dia previamente agendado a unidade encontrava-se fechada, 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 do Imóvel – Padrão Médio;
- Idade Aparente – 25 (vinte e cinco) Anos;
- Estado de Conservação – Necessitando de reparos simples;

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	59,87 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 5.054,24 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	5º
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 302.597,59</b>

Na sequência, o Requerido manifestou-se aduzindo que, o Laudo Pericial fora realizado com base nas imagens externas, sem avaliar suas estruturas internas, fato este que pode prejudicar no momento da venda do imóvel.

Sendo assim, requereu a realização de vistoria na unidade penhorada, o que foi deferido pelo E. Juízo, às fls. 239.

Diante da determinação, fora agendada nova vistoria para o dia 28 de setembro de 2021, a qual ocorreu com sucesso.



Deste modo, as informações da nova vistoria vêm apresentadas no tópico seguinte.

### **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.i Das Dependências do Condomínio

### Hall

O hall do edifício apresenta piso em ardósia, teto revestido em massa fina pintada, paredes sob massa fina pintada e texturizadas. Bem como é utilizado para fins comerciais.



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



## Recepção

A recepção apresenta piso cerâmico, teto revestido em massa fina pintada, paredes sob massa fina pintada e com revestimentos.



Acima e abaixo, tem-se a recepção, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## Hall de Acesso

O hall de acesso apresenta piso Paviflex, teto e paredes revestidos com massa fina pintada e acabamentos em gesso e com revestimento e janelas em metal e vidro.

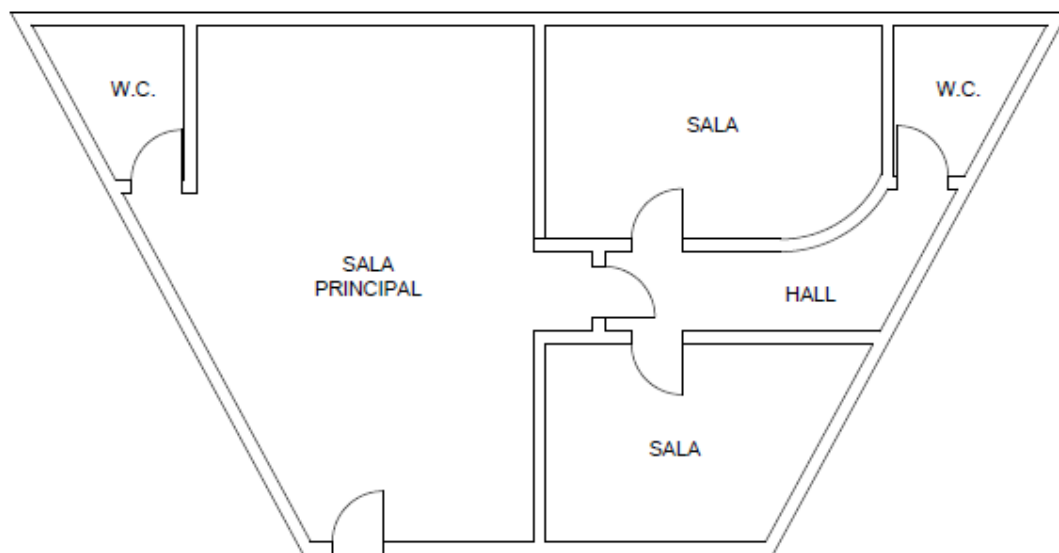


Acima, tem-se o hall de acesso, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



### III.1.ii Da Unidade Comercial

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.

## Sala Principal

A sala principal apresenta piso em madeira, teto com forro em gesso, paredes revestidas com massa fina pintada com boiserie em madeira, portas em madeira e janelas em metal e vidro.

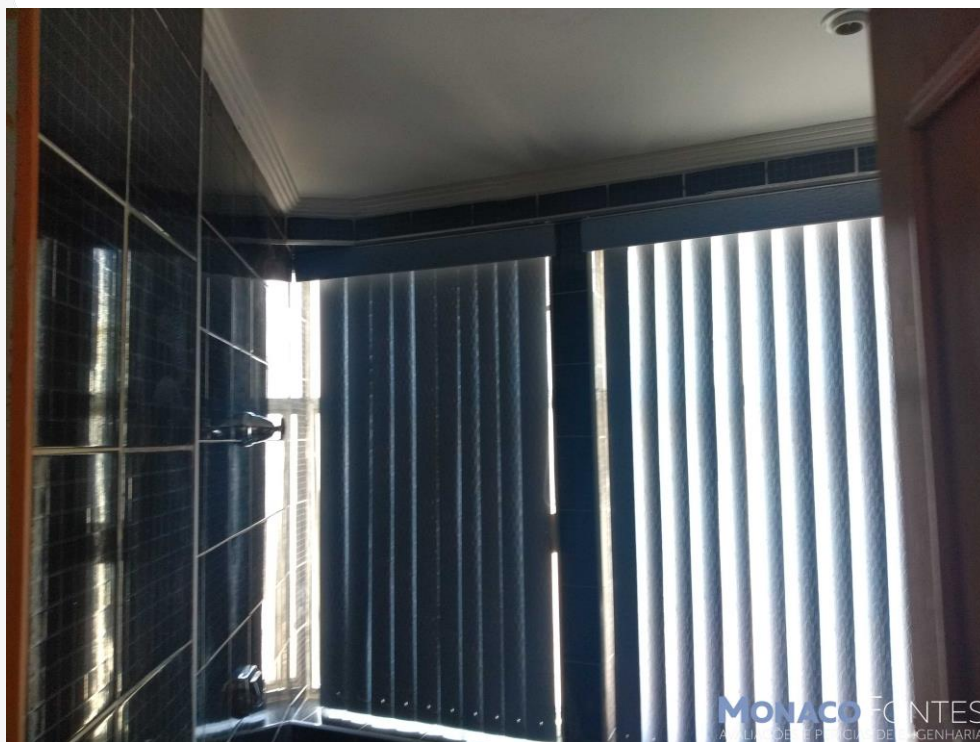


Acima e abaixo, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

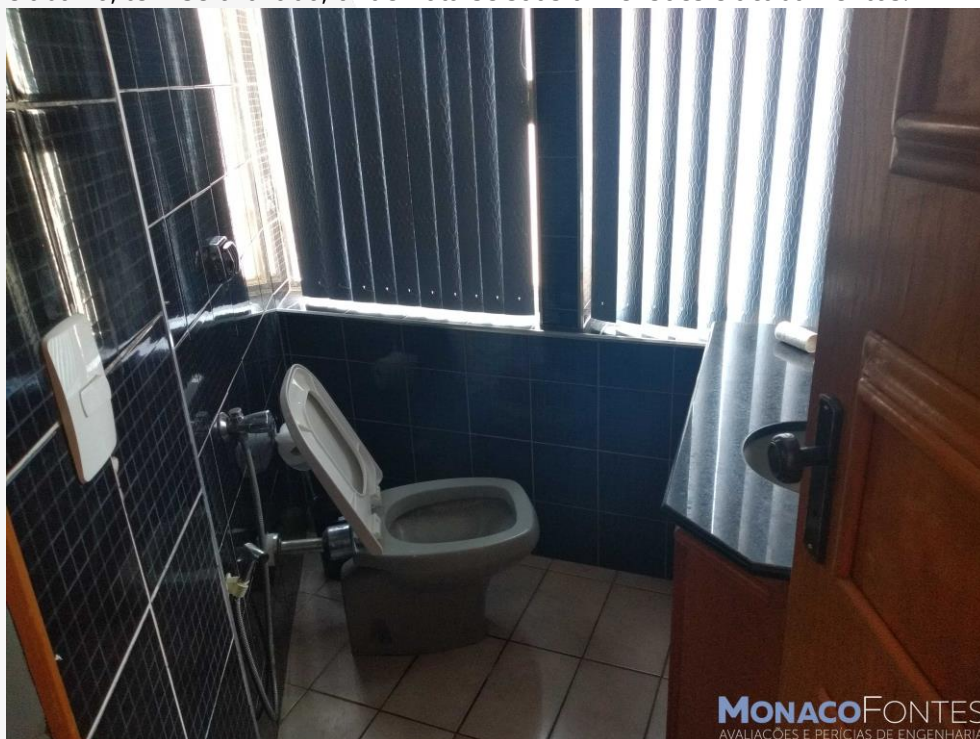


## Lavabos

O avaliado dispõe de 02 (dois) lavabos, os quais apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas, teto com forro em gesso, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



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





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



### Hall

O hall apresenta piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada e porta em madeira.



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



## Salas

O Avaliando dispõe de 02 (salas) salas, as quais apresentam piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com forro em gesso e porta em madeira.

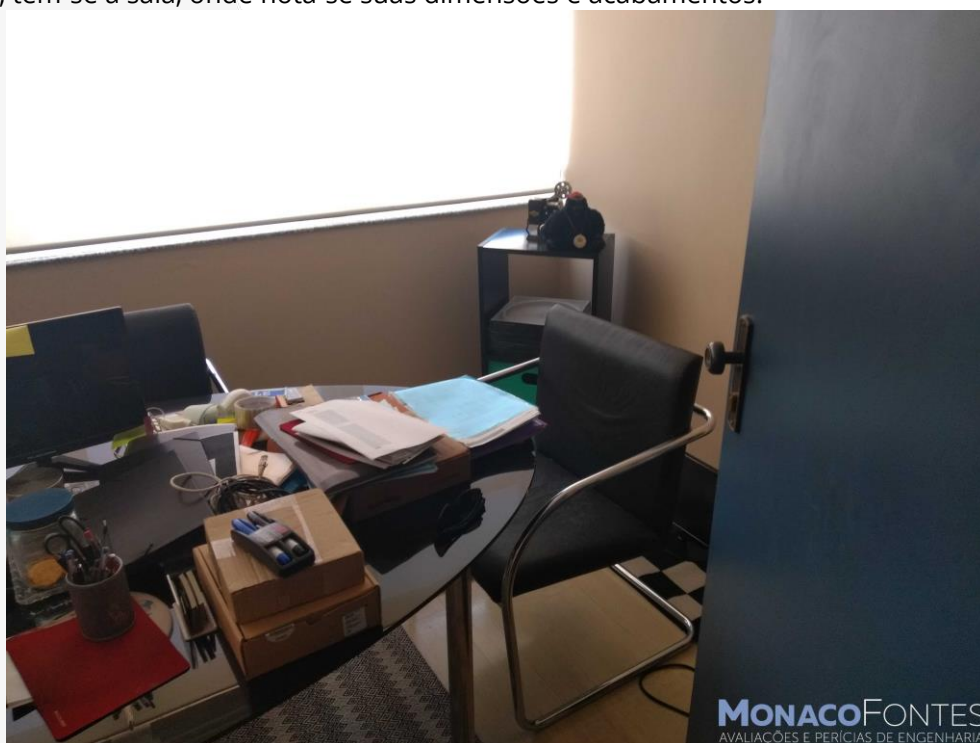


Acima, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



### III.2 Do Estado de Conservação

Assim, quando da elaboração do Laudo Pericial, este Signatário, adotou-se o estado de conservação *"NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES"*, cuja característica encontra-se em destaque abaixo:

E	Necessitando de reparos simples	18,10	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.
---	---------------------------------	-------	---

Deste modo, analisando o estado de conservação da unidade objeto, nota-se que esta encontra-se em consonância com as características do estado de conservação *"NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES"*, conforme adotado no Laudo Pericial.

Isto porque, a mesma necessita de pintura interna e eventuais reparos de trincas superficiais.

Portanto, a classificação adotada no Laudo Pericial, está correta e não merece reparos.

Desta feita, entende este Signatário, que o valor de mercado apurado reflete as características internas da unidade, não se fazendo necessário quaisquer retificações.



#### **IV VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL**

Diante do exposto, ratifica-se o valor apurado para o referido imóvel:

<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>	
Área útil Avaliando	59,87 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 5.054,24 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	5°
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 302.597,59</b>

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avalianda, no importe de:

**$V_1 = R\$ 302.597,59$**

**(Trezentos e Dois Mil, Quinhentos e Noventa e Sete Reais e Cinquenta e Nove Centavos)**

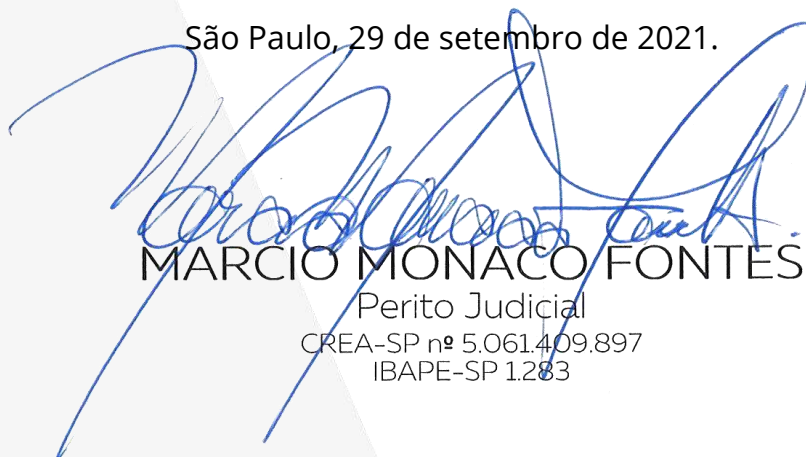
**Maio/2021**



## **V ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 18 (dezoito) 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, 29 de setembro de 2021.



**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

