

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP

Processo nº 1012492-43.2018.8.26.0562

Reqte: Condomínio Edifício Orla

Reqdo: Vera Lúcia Lino da Silva

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte:

L A U D O

I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso residencial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Requerente:** Condomínio Edifício Orla
- **Requerido:** Vera Lúcia Lino da Silva
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "o apartamento 15, situado no 1º andar tipo do Edifício Orla, à Avenida Presidente Wilson, nº 175, objeto da matrícula nº 11.482, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP", conforme doc. de fls. 27/29, e termo de penhora de fls. 120.
- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição normativas:** O presente laudo atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Normas para Avaliação de Imóveis" do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

- **Metodologia:** Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliando, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste tal metodologia, basicamente, na determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com outros semelhantes.

- **Ferramenta utilizada:** **Tratamento por Fatores por meio do softwear "GeoAvaliar Pro"**. Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.
A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos passíveis de comparação segura. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado do

imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de homogeneização quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Os valores serão calculados para o mês de setembro de 2019.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Desse modo, veja-se a caracterização da região:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal nº 03, setor fiscal nº 63, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar nº 730 de 11 de julho de 2011.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Formato do terreno: Polígono retangular.
 - Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: Residencial.
 - Padrão construtivo: Médio com elevador.
 - Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples.
 - Descritivo do imóvel: **"o apartamento 15, situado no 1º andar tipo do Edifício Orla, à Avenida Presidente**

5
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA, protocolado em 28/09/2019 às 15:58, sob o número WSTS19703495494. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012492-43.2018.8.26.0562 e código 44A26BA

Wilson, n° 175, contendo: sala, hall, kitchenette e banheiro, possuindo área total construída de 72,59 m², sendo 46,34 m² de área exclusiva e 26,25 m² de área comum, bem como a fração ideal correspondente no terreno de 1,77362% do todo, confrontando pela frente com a área de recuo na divisa dos fundos do prédio, olhando-o da Avenida Presidente Wilson, pelo lado direito de quem dessa área olha o apartamento, confronta com a área de recuo na divisa lateral direita do prédio, e nos fundos com o apartamento de final 4 do andar, poço dos elevadores, hall de circulação e escadarias do prédio. O terreno do edifício acha-se descrito na especificação do condomínio, arquivada nesse mesmo cartório." Tudo conforme matrícula n° 11.482, do 3° Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 27/29), e termo de penhora (fls. 120).

- Idade aparente: 50 anos.

A classificação do imóvel e o padrão construtivo é baseado na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

- Vistoria:

Foram obtidas as fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma

visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista geral do imóvel.

7
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA, protocolado em 28/09/2019 às 15:58, sob o número WSTS19703495494. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012492-43.2018.8.26.0562 e código 44A26BA



Figura 3: Outro ângulo.



Figura 4: Vista da sala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA, protocolado em 28/09/2019 às 15:58, sob o número WSTS19703495494. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012492-43.2018.8.26.0562 e código 44A26BA.



Figura 5: Cozinha.



Figura 6: Área de serviço.



Figura 7: Banheiro.



Figura 8: Dormitório.



Figura 9: Dormitório, outro ângulo.

IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (em anexo), concluiu-se, para o imóvel em questão, o valor de mercado de:

$$\mathbf{VI = 220.080,25}$$

Portanto, arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

$$\mathbf{\underline{VI = 220.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: **"apartamento 15, situado no 1º andar tipo do Edifício Orla, à Avenida Presidente Wilson, nº 175, objeto da matrícula nº 11.482, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP", conforme doc. de fls. 27/29, e termo de penhora de fls. 120, é:**

R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 12 (doze) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos,

pede-se deferimento.

Santos, 27 de setembro de 2019.

Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.