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

Processo n° 1020922-18.2017.8.26.0562

Reqte: BANCO DO BRASIL SA

Reqdo: PRIEL INDUSTRIA ELETRÔNICA LTDA E OUTROS

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

L A U D O

- 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 Villa III
- Requerido: Adalberto Soares de Lima
- Objeto da avaliação: Trata-se de avaliar os seguintes bens: Apartamento de n° 32, da Avenida Governador Fernando Costa, 366, bairro Ponta da Praia, Município de Santos, conforme consta na matrícula n° 97.203 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos.
- complementares: Informações No presente trabalho, admite-se informações que as fornecidas por terceiros foram de boa-fé, confiáveis. sendo Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

1879

ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE

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" 14653-2, Associação NBR da Brasileira de Normas Técnicas;

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

- Metodologia: Tendo em vista a individualização avaliado, do bem ser 0 signatário, desenvolvimento da apresentação da questão, fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis região na avaliando, será utilizado o Método Comparativo Direto, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste metodologia, tal basicamente, na determinação do valor de mercado imóvel por comparação direta com o outros semelhantes.
- Ferramenta utilizada: Tratamento por Fatores por meio do softwear "GeoAvaliar Pro". Para os dados coletados de mercados será utilizado 0 tratamento por fatores, que consiste homogeneização cálculos, dos aplicando-se fatores numéricos e critérios.

A dificuldade da aplicação do método está elementos passíveis obtenção desses de comparação segura. Embora na pesquisa de dados procure analisar apenas os elementos se 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 MARÇO 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: Α região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos,

iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de telefonia;

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal completada pela Avenida do Bosque, Rua dos Hibiscos e Avenida Marjory da Silva Prado
- Zona: ZR residencial

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano
 - Solo, subsolo: Não foi dado conhecido
 - Formato do terreno: Polígono retangular
 - Esquina: não
 - Classificação do imóvel: Residencial
 - Padrão construtivo: padrão médio
 - Estado de Conservação: Regular
 - Descritivo do imóvel: Casa do tipo sobrado, com dois pavimentos, contem sala de estar, sala de jantar, serviços, cozinha, de área dormitório no piso térreo, banheiro churrasqueira, térreo, sala de lazer com piscina,

banheiro para servir o lazer. No piso superior quatro dormitórios sendo uma suíte. Piso cerâmico e pintura interna e externamente.

Idade aparente: 10 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. Estado de conservação considerado: Regular.

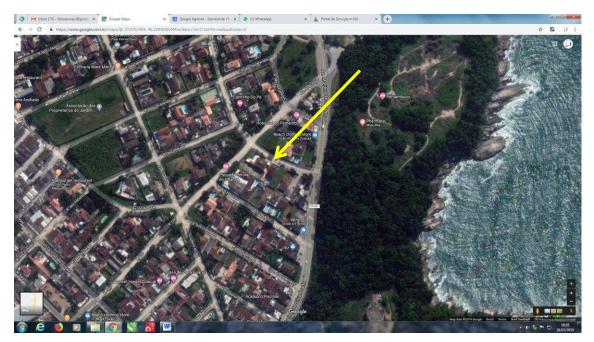


Figura 1: A seta amarela indica a localização do objeto da avaliação. Fonte: Google Maps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2019 às 17:05, sob o número WSTS19701011864 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 396D28F.



Figura 2: Vista geral do imóvel.



Figura 3: Fachada frontal.



Figura 4: Área de piscina/ lazer.



Figura 5: Outro ângulo da área de lazer.



Figura 6: Garagem fechada, convertida para sala jogos.



Figura 8: Banheiro da área de lazer.



Figura 9: Churrasqueira.



Figura 10: Dormitório térreo.



Figura 11: Banheiro térreo.



Figura 12: Área de serviços.



Figura 13: Cozinha.



Figura 14: Sala jantar/ refeições.



Figura 15: Sala estar.



Figura 16: Escada de cesso ao piso superior. A esquerda o bar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2019 às 177:05, sob o número WSTS19701011864

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 396D294.



Figura 17: Banheiro superior.



Figura 18: Suíte.

등기 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2019 às 17:05, sob o número WSTS19701011864

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 396D294.



Figura 19: Banheiro suíte.



Figura 20: Varanda frontal.

Figura 21: Dormitório 2.



Figura 22: Banheiro piso superior.



Figura 23: Dormitório 3.

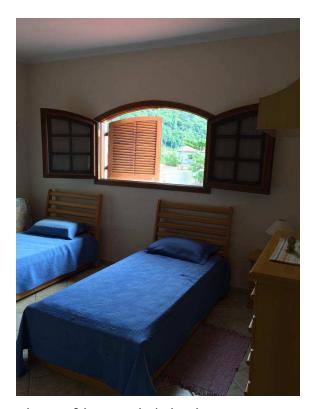


Figura 24: Dormitório 4.

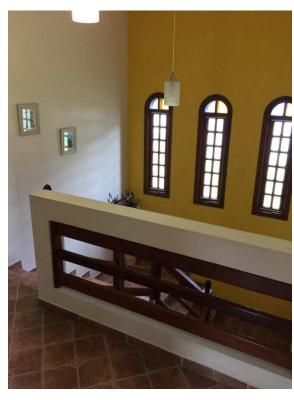


Figura 25: Escadaria, outro ângulo.

IV - AVALIAÇÃO

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

$$VI = 855.833,86$$

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

VI = 856.000,00

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que os valores de mercado, correspondente aos imóveis:

Casa n° 53, situado à Avenida das Marimbas, bairro Balneário Praia de Pernambuco, Guarujá/SP é:

R\$ 856.000,00 (oitocentos e cinquenta e seis mil reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, е nada mais havendo esclarecer, encerra-se o presente laudo em 19 (dezenove) laudas, assinadas digitalmente para fins de todos os direito.

Nestes Termos,

pede deferimento.

Santos, 26 de março de 2019.

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