

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

Processo nº 1017427-58.2020.8.26.0562

Exequente: Paula Alejandra Fourcade

Executado: Onivaldo Rett Júnior

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 115), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, contidas 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."
- **Exequente:** Paula Alejandra Fourcade
- **Executado:** Onivaldo Rett Júnior
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "A casa nº 348 da Rua Alfredo Albertini, localizada parte no pavimento térreo, e parte no pavimento superior, nesta cidade de Santos", matriculada sob o nº 44.142 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, conforme termo de penhora de fls. 119.
- **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:

Avenida Conselheiro Nébias, 754, sala 1401, Boqueirão, Santos-SP, CEP 11045-002
Telefone: 55 13 3326-0239 | E-mail: lisboapericia@gmail.com

"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 *software* "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 junho de 2021.

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 17, setor fiscal nº 64, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Dr. Gaspar Ricardo, Rua Coelho Neto e Rua Alfredo Shammass.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018.

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: Casa médio.
 - Estado de Conservação: Regular.
 - Descritivo do imóvel: **"A casa nº 348 da Rua Alfredo Albertini, localizada parte no pavimento térreo, e parte no pavimento superior; confronta**

pela frente com a área de recuo fronteira à Rua Alfredo Albertini; do lado direito, de quem da rua olha o prédio, com a área de recuo que dá para o imóvel n° 346 da mesma rua; do lado esquerdo, com a casa n° 348-A da mesma rua e, nos fundos, com parte do imóvel n° 15 da Rua Coelho Neto; tem a área útil de 203,685 m², área comum de 3,00 m², perfazendo a área total construída de 206,685 m², correspondendo-lhe, tanto no terreno quanto nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 50% do todo. Ficam de uso exclusivo desta casa, as seguintes áreas: a) parte da área de recuo fronteira do prédio, que mede 6,00 metros de largura por 5,00 metros de comprimento, e confronta pelo lado direito, de quem da rua olha, com o imóvel n° 346 da mesma rua, do lado esquerdo com a área da casa n° 348-A, e nos fundos com o corpo da casa n° 348 e abrigo de autos da mesma casa; b) área de recuo lateral direita, de quem da rua olha para o prédio, medindo 1,50 metros de largura por 15,65 metros de comprimento; e c) parte da área de recuo dos fundos do prédio, que mede 6,00 metros de largura por 4,65 metros de comprimento, onde se

localiza a piscina, áreas essas todas muradas”.

Tudo conforme a matrícula nº 44.142 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 111/112), e termo de penhora (fls. 119).

- 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:

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 09/06/20 às 10:00, conforme comunicado aos patronos das partes, por e-mail e com a antecedência necessária.

O acesso ao imóvel foi franqueado pelo morador, o locatário Sr. Murilo. Foram obtidas as fotografias externas e internas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: A seta amarela aponta para a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista da frente do imóvel.



Figura 3: Rua Alfredo Albertini, sentido Rua Alfredo Shammass.



Figura 4: Rua Alfredo Albertini, no sentido Rua Dr. Gaspar Ricardo.



Figura 5: Sala no térreo.



Figura 6: Cozinha.



Figura 7: Cozinha, outro ângulo.



Figura 8: Cozinha em outro ângulo fotográfico.



Figura 9: Lavabo.



Figura 10: Banheiro da área de lazer.



Figura 11: Banheiro da área de lazer sob outro ângulo.



Figura 12: Área de piscina.



Figura 13: Churrasqueira.



Figura 14: Banheiro de serviço.



Figura 15: Quarto de serviços.



Figura 16: Área de serviços.



Figura 17: Banheiro do andar superior, nos fundos.



Figura 18: Quarto superior de fundos.

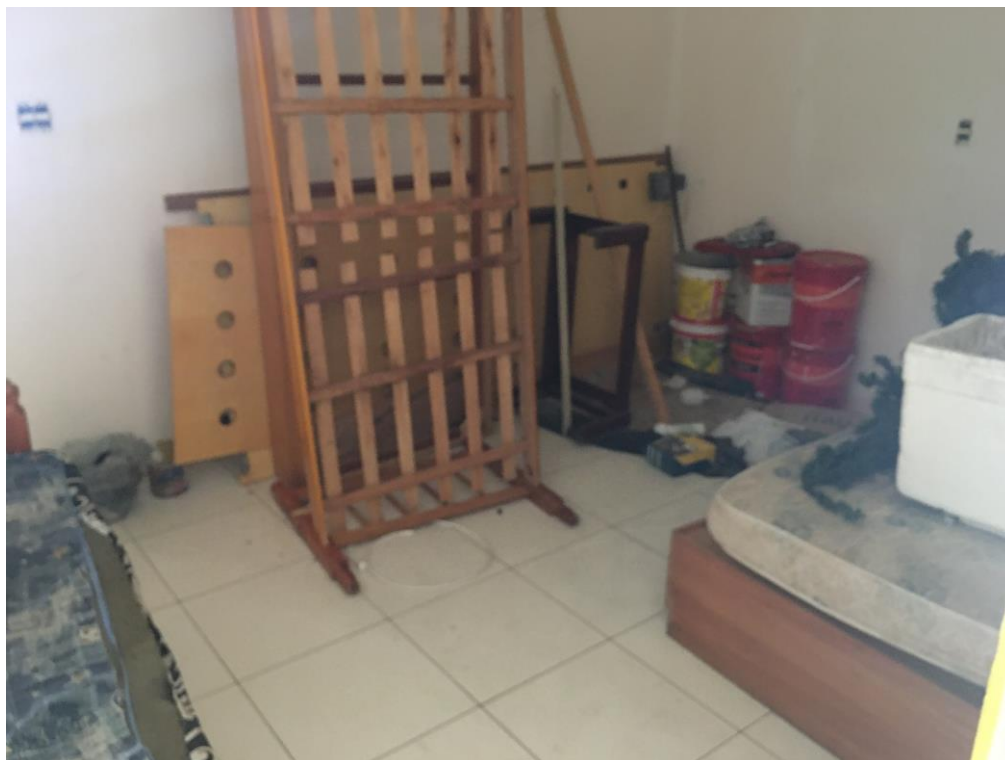


Figura 19: Quarto do meio.

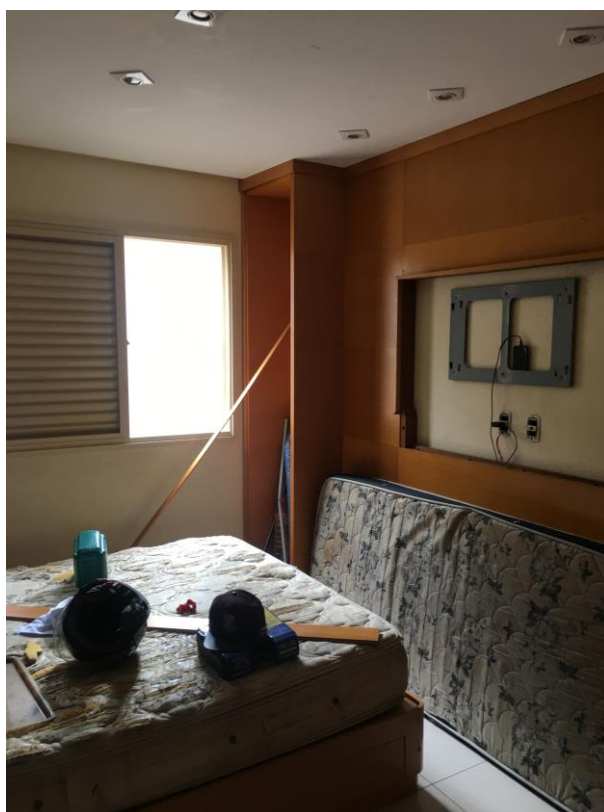


Figura 20: Suíte.



Figura 21: Banheiro da suíte.



Figura 22: Banheiro da suíte.