

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 1003059-54.2014.2014.8.26.0562****Requerente:** Wilson Gomes de Oliveira**Requerido:** Criar Construção Civil Ltda

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE-SP nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 697), 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."
- **Requerente:** Wilson Gomes de Oliveira
- **Requerido:** Criar Construção Civil Ltda
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: **Apartamento 41, do Condomínio Edifício Vitória XXVI, situado à Rua Liberdade nº 481, bairro Embaré, em Santos-SP, conforme termo de fls. 701, onde consta a penhora de direitos sobre o mencionado bem imóvel.**
- **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 dezembro de 2024.

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 06, setor fiscal nº 68, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Alexandre Martins, Avenida Afonso Pena e Rua Senador Lacerda Franco
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1081, de 08 de novembro de 2022.

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 a importantes.
- Descritivo do imóvel: **"Apartamentos de final "1" (11 a 81) - tem a área útil de 98,5800 m², área comum de 57,6359 m², e total de 156,2159 m², confrontando pela frente com hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e escadarias e com o apartamento de final 2, do andar; do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio; do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e pelos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Liberdade, pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, a fração ideal de 4,5595473% do todo" (vide fls. 655/668).**
Tudo conforme a matrícula n° 58.510 do 2° Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos-SP (fls. 655/668), e termo de penhora de fls. 701.
- Idade aparente: 30 anos.
- Observação: Unidade 41 sem acabamento interno - estado cru.

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 18/10/24 às 16:30, conforme comunicado por e-mail e com a antecedência necessária.

O acesso ao interior do imóvel foi franqueado para o perito subscritor pelo síndico, Senhor Daniel.

Desse modo, foram obtidas as fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.

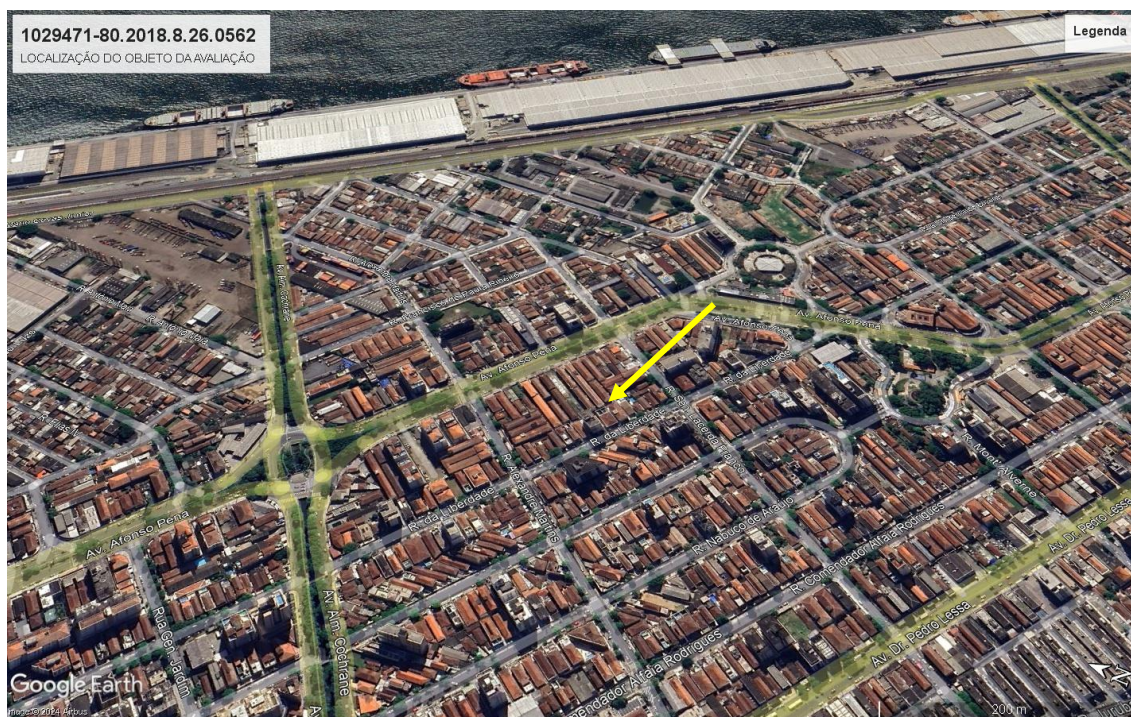


Figura 1: Seta amarela, aponta para a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista geral do imóvel.



Figura 3: Hall térreo de elevadores.



Figura 4: Sala do apartamento 41.



Figura 5: Varanda.



Figura 6: Cozinha.



Figura 7: Área de serviços.



Figura 8: Quarto de serviço.



Figura 9: Corredor circulação íntima.



Figura 10: Dormitório 3.



Figura 11: Suíte 1 e banheiro.



Figura 12: Suíte 2.



Figura 13: Banheiro da suíte 2.



Figura 14: Banheiro social.

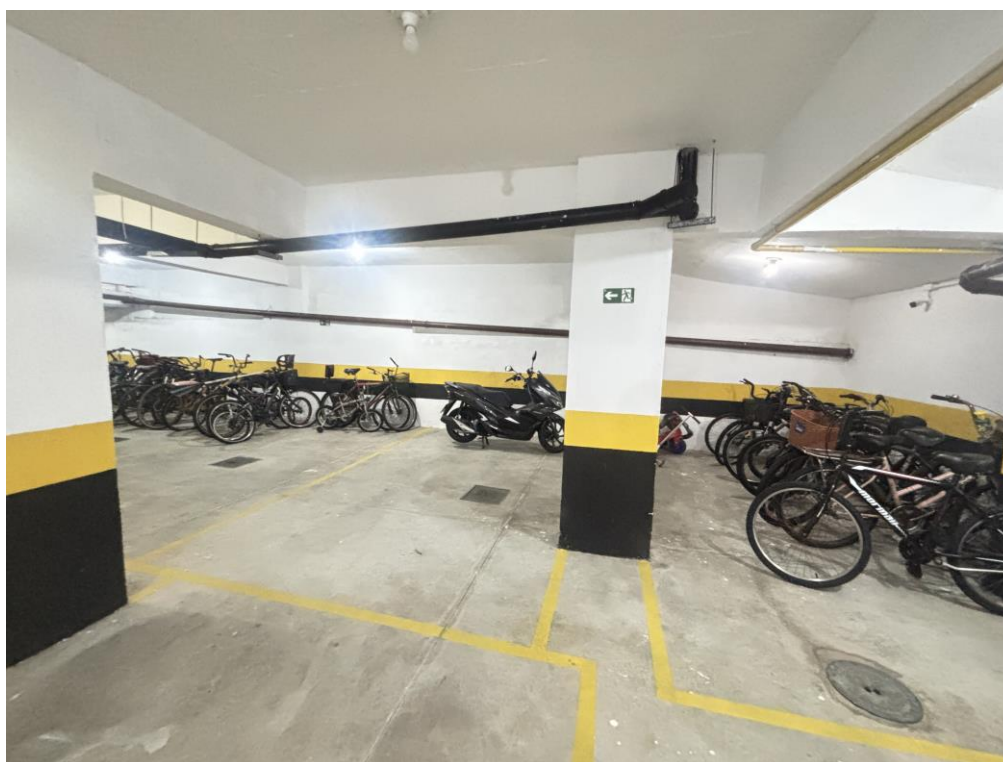


Figura 15: Garagem vinculada ao apartamento 41.

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:

$$\mathbf{VI = 316.235,77}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 316.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **O APARTAMENTO N° 41 do Condomínio Edifício Vitória XXVI, situado à Rua Liberdade n° 481, bairro Embaré, em Santos-SP, conforme termo de fls. 701, é:**

R\$ 316.000,00 (trezentos e dezesseis 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 16 (dezesseis) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.