

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

1

Processo nº 0017424-38.2011

Ordem nº 628/11

Ação: Execução de Título Extrajudicial  
Repte: José dos Santos  
Reqdo: Rilda Maria Gonzalez e outro(s)

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU A29516-7, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ªs conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O

**1ª PARTE: - P R E S S U P O S T O S.**

1 - **Requerente:** José dos Santos

2 - **Requerido:** Rilda Maria Gonzalez e outro(s)

2

3- **Objetivo do Trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."

4 - **Objeto da Avaliação:**

4.1 - **Individualização.**

Trata-se de avaliar os seguintes bens:

**Casa superior,** sito a Rua São Paulo, 35, bairro Vila Belmiro, Município de Santos, conforme consta na matrícula nº 17.150 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

4.2 - **Informações complementares.**

Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram efetuados investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

3

## 5 - Metodologia:

### 5.1 - Prescrição normativas.

O presente trabalho 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.

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

**2ª PARTE: - GENERALIDADES****- GENERALIDADES**

Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário procurará, no desenvolvimento da apresentação da questão, fazê-lo com objetividade, evitando-se a prolixidade na redação dos fatos analisados e coligidos.

Sendo assim, será apresentado individualmente de forma sucinta, as características e os cálculos de cada imóvel.

No caso presente, para determinação do valor unitário de imóveis na região do imóvel avaliando, empregar-se-á o Método Comparativo Direto, a partir de uma coleta de dados do mercado imobiliário.

**2.1 - VALOR DO IMÓVEL****MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento por Fatores**

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

***"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado..."***

***"No caso de comparação direta de dados de mercado, identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento***

técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

"... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidencia disponível."

5

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afins de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os 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 se homogeneizar 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 OUTUBRO DE 2013.

Sendo assim, passamos a apresentar as características e os cálculos avaliatórios do imóvel em questão.

2

**3ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS**

**- VISTORIA E AVALIAÇÃO**

**3.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

- Aspectos Físicos

- Relevo: plano.
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

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.

**3.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

- Aspectos físicos

- Relevo: plano
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

- Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido pela maioria dos equipamentos comunitários da região.

7

- Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins residenciais. Localizado na quadra nº 019 do setor fiscal nº 45, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Prudente de Moraes, Rua Paraná e Rua Joaquim Távora.

De acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º 731/11, o imóvel está localizado na zona "ZI - Zona Intermediária".

- Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

### 3.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

- Aspectos físicos

O apartamento superior contém, originalmente: 3 dormitórios sendo uma suíte, sala, banheiro social, cozinha, área de serviços com banheiro e dependência de empregado. Encerra uma área construída de 158,50m<sup>2</sup> pertencendo-lhe uma parte ideal equivalente a 50,588% do terreno.

O imóvel possui o padrão construtivo classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP", sendo "Casa padrão médio".

2

102

A idade aparente do imóvel é de 30 (trinta) anos e o estado de conservação adotado ao imóvel é "Entre regular e novo", de acordo com o critério do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento.

- Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso para as quais foi destinada.

- Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

**3.4. VISTORIA.**

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel apesar das duas tentativas sem sucesso. Além do levantamento de dados, obtiveram-se as fotografias externas adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



FOTO 01:- Vista geral do imóvel.

L.



FOTO 02:- Outro ângulo.



FOTO 03: Vista para a Rua São Paulo, sentido Rua Prudente de Moraes.

### 3.5 - AVALIAÇÃO.

Nesta parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de OUTUBRO DE 2013.

10

#### 3.5.1 - VALOR DO IMÓVEL

#### 3.5.2 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos e comprovante de cálculo, objeto do ANEXO 01.

#### 3.5.3 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização, concluiu-se que para o bem penhorado às fls 129 dos autos o valor de mercado de:

**VI = 517.464,46**, portanto,  
arredondando-se ao limite de  $\pm 1\%$  segundo a Norma, teremos:

**VI = 517.000,00**

2,

164

4ª PARTE:- RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado correspondente ao imóveis em questão será:

11

Casa superior situado à Rua São Paulo, 35, bairro Vila Belmiro - Município de Santos, Estado de São Paulo.

→ R\$ 517.000,00

(quinhentos e dezessete mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: OUTUBRO DE 2013.

2.

TERMO DE ENCERRAMENTO

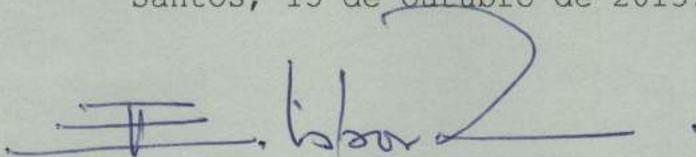
12

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.<sup>a</sup> e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito o presente laudo de 12 (doze) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

pede deferimento.

Santos, 15 de outubro de 2013.



**Eduardo Lisboa Rosa**  
Arquiteto, CAU A29516-7