

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

**Processo nº 0010985-35.2016.8.26.0562**

Reqte: Condomínio Edifício Perequê  
Reqdo: Manuel Laurindo Espólio

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**

**- 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 Perequê
- **Requerido:** Manuel Laurindo Espólio
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O apartamento sob o nº 17, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do bloco 01, com acesso pela Rua 03, correspondente ao Edifício Perequê, do Condomínio Litoral Norte, integrante do Conjunto Habitacional 'Parque Residencial Athiê Jorge Coury', situado na Avenida Martins Fontes, nº 1051, no bairro do Saboó (...)", objeto da matrícula nº 32.658, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, conforme termo de penhora e certidão de matrícula de fls. 51 e 44/45.
- **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 *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 intervêm 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 julho de 2018.

### 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

4  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2018 às 14:01, sob o número WST518702182734. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010985-35.2016.8.26.0562 e código 23B3934.

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 23, setor fiscal nº 19, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Martins Fontes, Rua Pio XII e Rua Renata Câmara Agondi.
- Zona: ZNII - Zona Noroeste 2, 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 irregular.
  - Esquina: Não.
  - Classificação do imóvel: Residencial.
  - Padrão construtivo: Simples com elevador

- Estado de Conservação: Regular.
- Descritivo do imóvel: "O apartamento sob o nº 17, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do bloco 01, com acesso pela Rua 03, correspondente ao Edifício Perequê, do Condomínio Litoral Norte, integrante do Conjunto Habitacional 'Parque Residencial Athiê Jorge Coury', situado na Avenida Martins Fontes, nº 1051, no bairro do Saboó, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área total de 67,87 m<sup>2</sup>, área útil de 57,73 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 10,14 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,16447368%, confrontando no sentido de quem do hall de circulação do andar olhar para a porta de entrada, com o hall de circulação, pelo lado direito com o apartamento de final '8', pelo lado esquerdo e fundos com as áreas comuns do condomínio, cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio. Cadastro na Prefeitura Municipal sob o nº 23.019.204.000." Matrícula nº 32.658, ficha 1, livro nº 2, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. O endereço atual é Rua Flaminio Levy, 71.
- Idade aparente: 30 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:**

Não foi permitido o acesso ao interior da unidade 17, porém foram obtidas as fotografias externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do lote de terreno em questão e seu entorno.



Figura 1: Região do imóvel objeto da avaliação.

7  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2018 às 14:01, sob o número WSTS18702182734. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010985-35.2016.8.26.0562 e código 23B3934.