

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

**Processo nº 1013727-84.2014.8.26.0562**

Repte: Condomínio Edifício Itatiaia

Reqdo: Rodrigues & Rodrigues Cia. Ltda.

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 Itatiaia
- **Requerido:** Rodrigues & Rodrigues Cia. Ltda.
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O conjunto de escritório designado sob o nº 506, localizado no 8º pavimento do Edifício Itatiaia, à Rua General Câmara, nº 05, no perímetro urbano desta Comarca", objeto da matrícula nº 6.586, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, conforme certidão de matrícula e termo de penhora de fls. 46/48 e 62.
- **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 iluminação e distribuição de energia

4  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 20:52, sob o número WST518702227592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013727-84.2014.8.26.0562 e código 23E415F.

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 22, setor fiscal nº 25, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Frei Gaspar, Rua Cidade de Toledo e Praça Mauá.
- Zona: ZCI - Zona Central 1, 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 retangular.
  - Esquina: Não.
  - Classificação do imóvel: Residencial.
  - Padrão construtivo: Médio com elevador.
  - Estado de Conservação: Regular.

- **Descritivo do imóvel: "O conjunto de escritório designado sob o nº 506, localizado no 8º pavimento do Edifício Itatiaia, à Rua General Câmara, nº 05, no perímetro urbano desta Comarca, contendo: sala, gabinete sanitário privativo, com área aproximada de 22,26 m2." Matrícula nº 6.586, ficha 1, livro nº 2, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.**
- **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:**

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 objeto da perícia. A seta indica a localização do Ed Itatiaia. Fonte Google Earth.

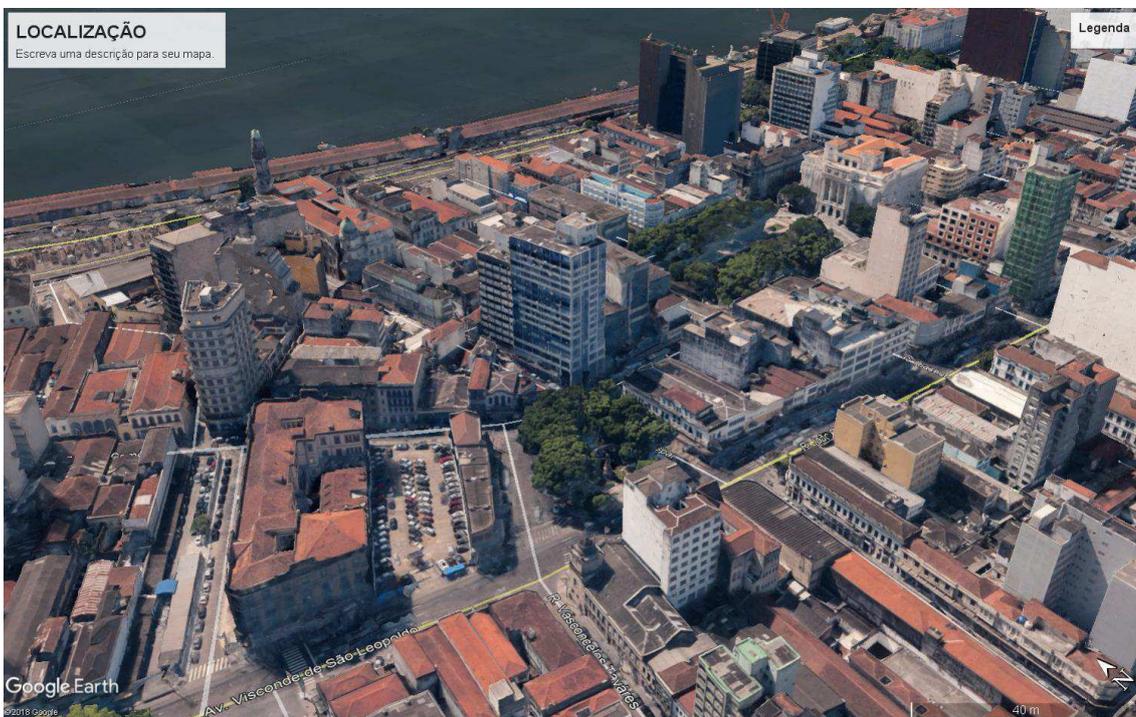


Figura 2: Localização mais aprovada. Fonte Google Earth.

7  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 20:52, sob o número WSTS18702227592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013727-84.2014.8.26.0562 e código 23E415F.

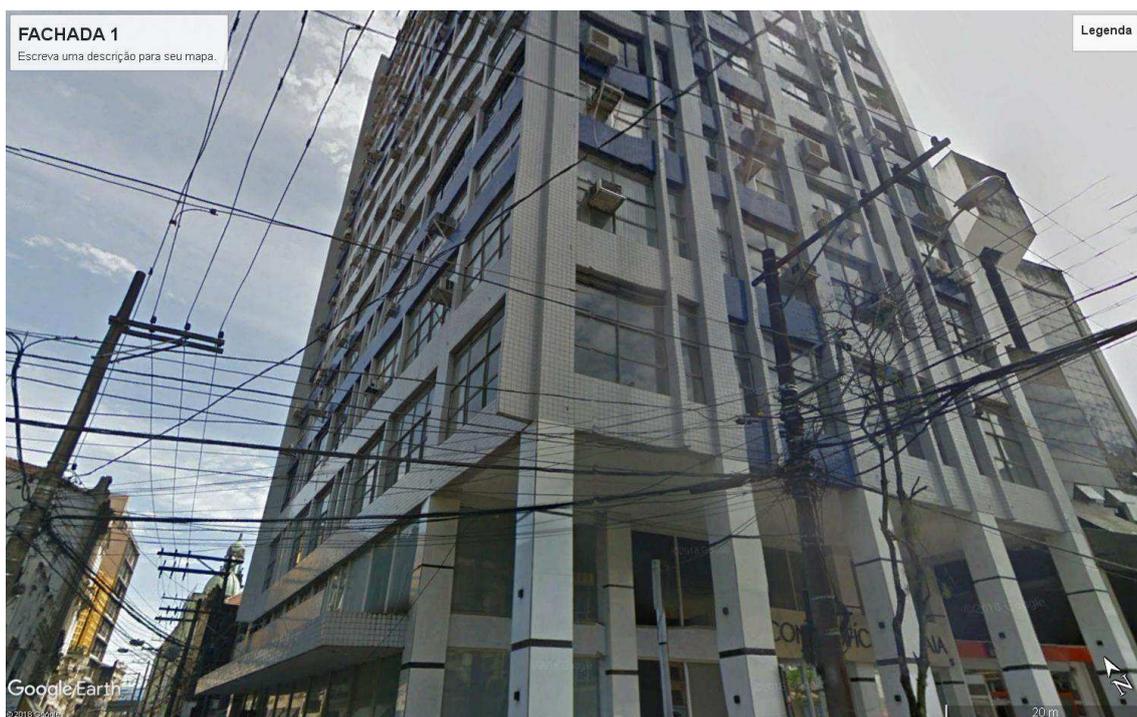


Figura 3: Vista geral da fachada do prédio. Fonte Google Earth.



Figura 5: Vista do acesso ao Edifício Itatiaia. Fonte Google Earth.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 20:52, sob o número WSTS18702227592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013727-84.2014.8.26.0562 e código 23E415F.



Figura 6: Vista do hall de elevadores.



Figura 7: Vista da Porta da sala 506.



Figura 8: Vista da sala.



Figura 9: Sala, outro ângulo.



Figura 10: Sanitário privativo.



Figura 11: Lavabo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2018 às 20:52, sob o número WSTS18702227592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013727-84.2014.8.26.0562 e código 23E415F.

#### 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:

$$VI = 110.138,65$$

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

$$\underline{VI = 110.000,00}$$

#### V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "O conjunto de escritório designado sob o nº 506, localizado no 8º pavimento do Edifício Itatiaia, à Rua General Câmara, nº 05, no perímetro urbano desta Comarca", objeto da matrícula nº 6.586, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, conforme certidão de matrícula e termo de penhora de fls. 46/48 e 62, é:

**R\$ 110.000,00 (cento e dez 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 13 (treze) laudas que seguem assinadas, para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

pede deferimento.

Santos, 07 de julho de 2018.



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

**A P Ê N D I C E**  
**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.  
Comprovante de Cálculo.