

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS****Proc. : 1033971-29.2017.8.26.0562**

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO, Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito nomeado nos autos da AÇÃO E EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida por CONDOMÍNIO JARDIM DO ATLÂNTICO contra ESPÓLIO DE OTELO LENTI, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de V.Ex^a. apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 1.124, localizado no 12º pavimento ou 11º andar, do Edifício Dália, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 84/86, bloco B e o Box Número 123, localizado no 3º pavimento, Bloco C, ambos do Conjunto "Jardim do Atlântico" – Aparecida – Santos – SP, penhorado conforme fls. 456 dos autos.

O valor do imóvel será determinado para o mês de outubro de 2021, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

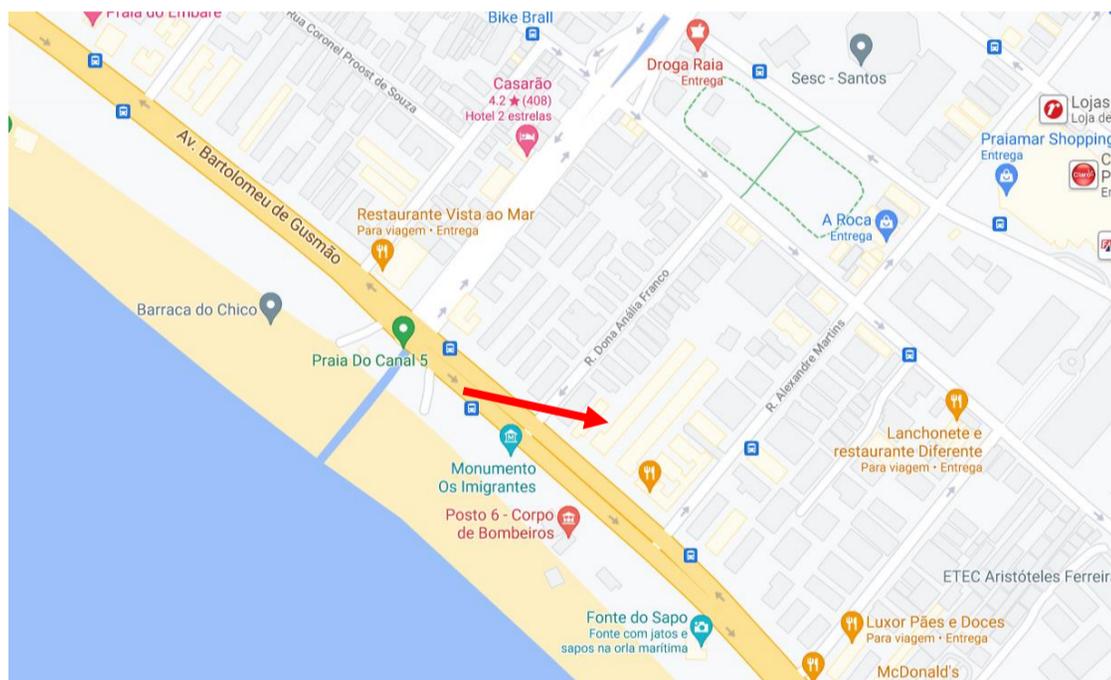
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de julho p.p. às 11:00 hrs.

II.1 - Localização

O imóvel corresponde ao apartamento nº nº 1.124, localizado no 12º pavimento ou 11º andar, do Edifício Dália, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 84/86, bloco B e o Box Número 123, localizado no 3º pavimento, Bloco C, ambos do Conjunto "Jardim do Atlântico" – Aparecida – Santos – SP, a qual - como se pode observar no mapa abaixo - é completada pelas Ruas Dona Anália Franco e Alexandre Martins e pela Avenida Doutor Eptácio Pessoa possuindo Índice Fiscal correspondente a 5.989,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de Santos (2013), conforme mapa abaixo:



II.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário

O imóvel situa-se no bairro Aparecida, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando está inserido no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada, havendo número relativamente expressivo de ofertas de elementos com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui topografia plana e testada no nível do logradouro para o qual entesta.

II.4 – Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigido o Condomínio Jardim do Atlântico é composto por 6 blocos contendo térreo e 11 pavimentos elevados em cada bloco e uma edificação na parte dos fundos composta de térreo e 4 pavimentos elevados utilizada como garagem.

O térreo abriga salão de festa, sala de sinuca, administração, playground, quadra de tênis, quadras poliesportivas.

O Apartamento nº 1214B está situado no 12º andar do Edifício Dália, e subdivide-se em dormitório, sala, cozinha, banheiro e terraço.

Os principais acabamentos encontrados são:

- Áreas Privativas

- Sala

- piso: cerâmica
- paredes: pintura sobre massa
- forro: laje revestida

- Cozinha / Terraço

- piso: cerâmica
- paredes: azulejo
- forro: laje revestida com moldura de gesso
- caixilho: alumínio

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

- Dormitório

- piso: vinílico
- paredes: pintura sobre massa
- forro: laje revestida
- caixilho: madeira

- Banheiro

- piso: cerâmica
- paredes: azulejo / pintura sobre massa
- forro: laje revestida
- caixilho: ferro

De acordo com a Certidão do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos (fls. 339 dos autos), o Apartamento nº1.214, localizado no 12º pavimento ou 1º andar, do Edifício Dalia, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, números 84/86, Bloco B e o Box número 123, localizado no 3º Pavimento, Bloco C, ambos do conjunto “Jardim Atlântico”, que assim se descreve e caracteriza: - possui a área útil de 52,2 metros quadrados.

O imóvel aparenta idade de 45 anos, considerando reformas e atualizações e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio – Com Elevador”, do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2007”.

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1 – Vista da avenida Bartolomeu de Gusmão



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

2 – Vista da avenida Bartolomeu de Gusmão



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3 – Vista do acesso ao condomínio



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4 – Vista da Fachada do Condomínio



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5 – Vista do edifício



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6 – Pavimento térreo – Circulação



7 – Pavimento térreo – Quadra de basquete



8 – Pavimento térreo – Quadra de Tênis



9 – Pavimento térreo – Quadra de futebol



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

10 – Pavimento térreo – Área de lazer

