

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 0016280-77.2021.8.26.0562****Exequente:** Condomínio Edifício Residencial Louvre**Executado:** Marta Lima Faria

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 55 e 84), 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."
- **Exequente:** Condomínio Edifício Residencial Louvre
- **Executado:** Marta Lima Faria
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O APARTAMENTO nº 65, localizado no 6º andar do Residencial Louvre, situado à Avenida Senador Pinheiro Machado nº 839", matriculado sob o nº 38.839 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, conforme termo de penhora de fls. 60.
- **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 novembro de 2022.

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 11, setor fiscal nº 64, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua João Caetano, Rua Gonçalves Ledo e Rua Marques de São Vicente.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevô: 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: Considerado regular (não foi permitida).
- Descritivo do imóvel: "O apartamento sob o n° 65, localizado no 6° andar do Residencial Louvre, situado à Avenida Senador Pinheiro Machado n° 839, com área útil de 100,6000 m2, área de garagem de 23,5200 m2, área comum de 28,9202 m2, com área total de 153,0402 m2, pertencendo-lhe uma fração ideal de 20,6500 m2 no terreno; confronta-se pela frente com o hall de circulação do andar e apartamento 66, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio, pelo lado esquerdo com o apartamento n° 64, e pelos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio. É de sua propriedade exclusiva, e ao mesmo fica atribuída, a vaga de garagem n° 29, situada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com a vaga de garagem n° 30, pelo lado esquerdo e nos fundos com paredes divisórias do terreno. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob o n° 05 na matrícula 36.364, desta Serventia". Tudo



Figura 2: Vista geral do imóvel.



Figura 3: Outro ângulo.



Figura 4: Acessos.



Figura 5: Vista da Avenida Senador Pinheiro Machado, sentido Rua Marques de São Vicente.



Figura 6: Vista da Avenida Senador Pinheiro Machado, sentido Rua João Caetano.

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:

$$\mathbf{VI = 384.231,06}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 384.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **O apartamento n° 65, localizado no 6° andar do Residencial Louvre, situado à Avenida Senador Pinheiro Machado n° 839, matriculado sob o n° 38.839 no 3° Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, conforme termo de penhora de fls. 60, é:**

R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro 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 12 (doze) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 19 de novembro de 2022.

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.

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

Processo nº 0016280-77.2021.8.26.0562

Exequente: Condomínio Edifício Residencial Louvre

Executado: Marta Lima Faria

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. 55 e 84), em atendimento a decisão de fls. 211, vem apresentar a seguinte **COMPLEMENTAÇÃO AO LAUDO PERICIAL**.

Primeiramente, anote-se que o perito subscritor notou um **equivoco de grafia no laudo pericial apresentado às fls. 129/155, especificamente às fls. 141 e 142, nos itens "IV - AVALIAÇÃO" e V - RESUMO DOS VALORES**". Assim, vejamos.

Conforme o resumo de cálculo de fls. 151/155, o valor encontrado pela perícia para o imóvel sub judice foi de R\$ 484.231,06, sendo, em números redondos, R\$ 484.000,00 (vide fls. 155 no item "VALOR TOTAL R\$").

Portanto, às fls. 141 e 142, onde se lê R\$ 384.231,06 e R\$ 384.000,00 **leia-se R\$ 484.231,06 e R\$ 484.000,00, em números redondos.**

De outra parte, foi realizada vistoria interna do apartamento no dia 28/07/23 às 14:00, conforme agendado previamente às fls. 223.

O acesso ao imóvel foi concedido, pelo Dr. Fabricio, nobre patrono e filho da Requerida. Assim, foram obtidas as fotografias complementares do interior da unidade avaliada adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel.



Figura 1: Cozinha.



Figura 2: Cozinha, outro ângulo.



Figura 3: Área de serviços.



Figura 4: Área de serviços, outro ângulo.

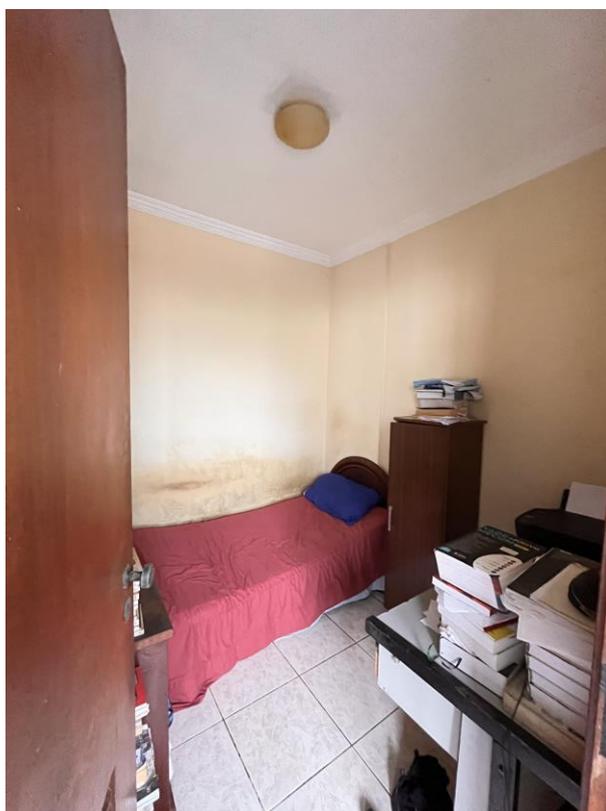


Figura 5: Dormitório de serviços.



Figura 6: Banheiro de serviços.



Figura 7: Sala.



Figura 8: Sala, outro ângulo.



Figura 9: Varanda da sala.



Figura 10: Varanda, outro ângulo.

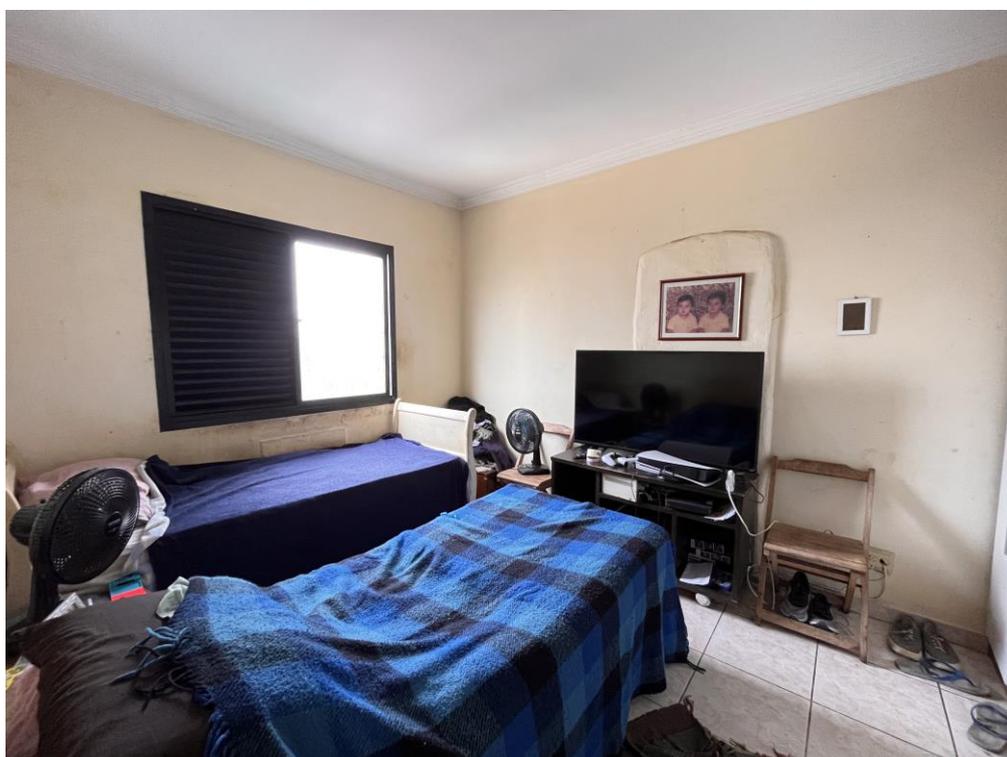


Figura 11: Dormitório.



Figura 12: Suíte.



Figura 13: Banheiro da suíte.



Figura 14: Banheiro social.



Figura 15: Salão de festas.



Figura 16: Salão de festas, outro ângulo.



Figura 17: Academia de educação física.



Figura 18: Academia, outro ângulo.



Figura 19: Salão de jogos.



Figura 20: Espaço lúdico para crianças.



Figura 21: Entrega social do prédio.



Figura 22: Hall social de acesso ao prédio.



Figura 23: Hall social, outro ângulo.



Figura 24: Garagem demarcada para 2 veículos.

IV - AVALIAÇÃO

Com efeito, após a vistoria foi necessário efetuar novos cálculos de homogeneização (em anexo). Isso porque, anteriormente, a perícia havia considerado estado de conservação do imóvel como "Regular". **No entanto, realizada a vistoria interna no dia 28/07/2023, ficou constatada a necessidade de reparos simples no imóvel, o que se denomina "Entre Regular e Reparos Simples", conforme demonstram as figuras 1 a 24.**

Assim concluiu-se, para o imóvel em questão, o valor de mercado de:

VI = 466.892,65

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

$$\underline{\underline{\text{VI} = 467.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: **O apartamento n° 65, localizado no 6° andar do Residencial Louvre, situado à Avenida Senador Pinheiro Machado n° 839, matriculado sob o n° 38.839 no 3° Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, conforme termo de penhora de fls. 60, é:**

R\$ 467.000,00 (quatrocentos e sessenta e sete mil reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer e/ou acrescentar, encerra-se o presente laudo complementar e retificador em 16 (dezesseis) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 14 de agosto de 2023.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

Avenida Conselheiro Nébias, 754, sala 1401, Boqueirão, Santos-SP, CEP 11045-002
Telefone: 55 13 3326-0239 | E-mail: lisboapericia@gmail.com

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.