

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

conforme a matrícula nº 38.839 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 41/43), e termo de penhora (fls. 60).

- Idade aparente: 25 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:

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 18/11/22 às 9:30.

O acesso ao imóvel não foi concedido, embora o próprio Dr. Fabricio, nobre patrono e filho da Requerida, tenha atendido este perito no térreo do edifício. Desse modo, foram obtidas apenas as fotografias externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.
Fonte: Google.



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.

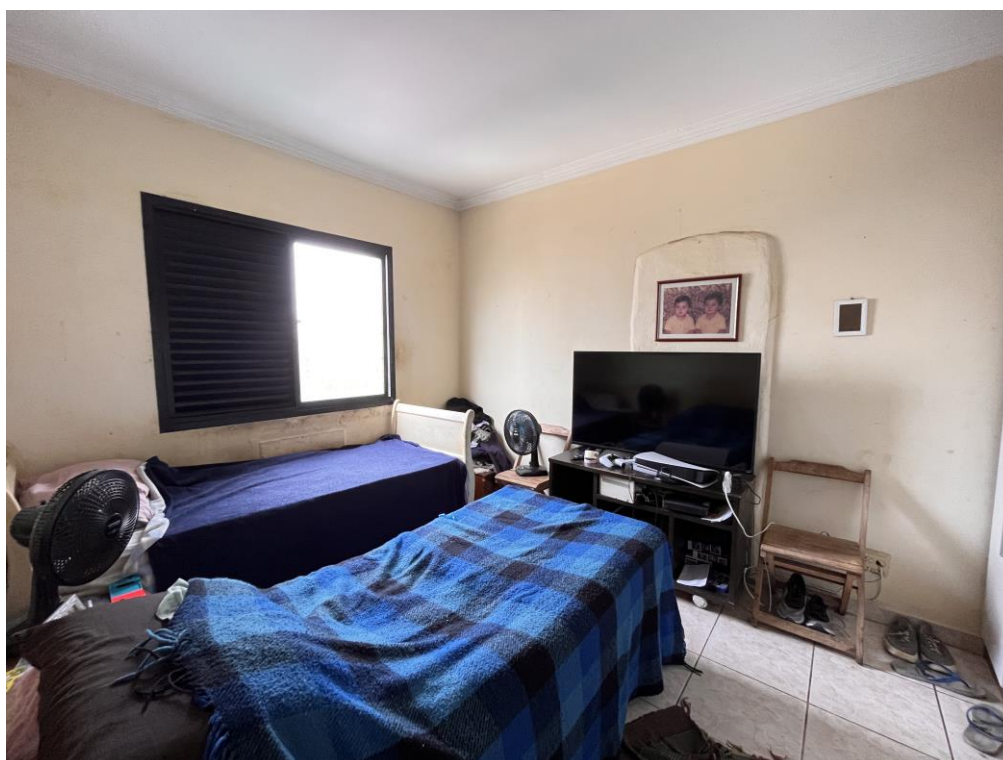


Figura 11: Dormitório.



Figura 12: Suíte.



Figura 13: Banheiro da suíte.



Figura 14: Banheiro social.



Figura 15: Salão de festas.



Figura 16: Salão de festas, outro ângulo.

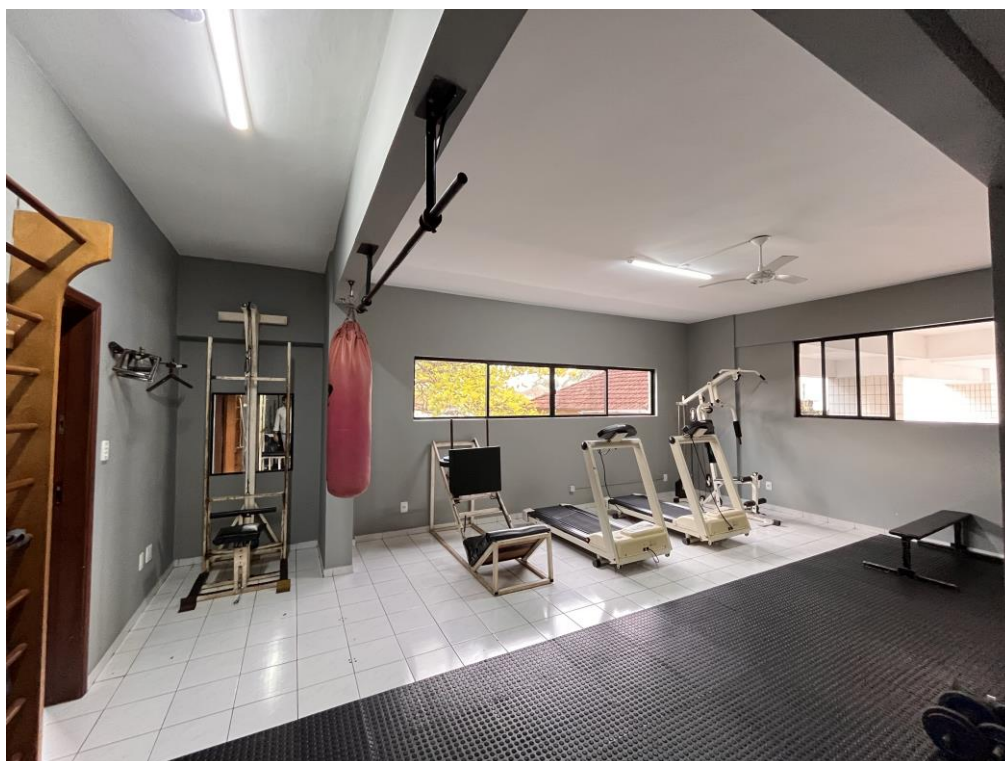


Figura 17: Academia de educação física.



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.