

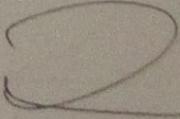
**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS**

**Processo n° 2529/02**

Ação: Procedimento Sumário  
Repte: Conjunto Residencial Jardim Encantado  
Reqdo: Regina Azevedo La Scala - Espólio e outro(s)

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU 570125,  
nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe,  
tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram  
necessários, vem apresentar a V. Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que  
chegou consubstanciada no seguinte:

**L            A            U            D            O**



1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

1 - Requerente: Conjunto Residencial Jardim Encantado

2 - Requerido: Regina Azevedo La Scala - Espólio e outro(s)

3- Objetivo do Trabalho: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."

4 - Objeto da Avaliação:

4.1 - Individualização.

Trata-se de avaliar o seguinte bem:

Apartamento de nº 27, sítio a Rua Pérsio de Queiroz Filho nº 130, bairro Encruzilhada, Município de Santos, objeto da matrícula n.º 798 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

#### 4.2 - Informações complementares.

Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram efetuados investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

#### 5 - Metodologia:

##### 5.1 - Prescrição normativas.

O presente trabalho 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.

*392* *78/*  
eduardo lisboa rose  
ARQUITETO CREA 5061184798

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

393 228

## 2<sup>a</sup> PARTE: - GENERALIDADES

### - GENERALIDADES

Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário procurará, no desenvolvimento da apresentação da questão, fazê-lo com objetividade, evitando-se a prolixidade na redação dos fatos analisados e coligidos.

Sendo assim, será apresentado individualmente de forma sucinta, as características e os cálculos de cada imóvel.

No caso presente, para determinação do valor unitário de imóveis na região do imóvel avaliado, empregar-se-á o Método Comparativo Direto, a partir de uma coleta de dados do mercado imobiliário.

### 2.1 - VALOR DO IMÓVEL

#### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento por Fatores

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e

quantidade de informações  
colhidas no mercado..."

"No caso de comparação direta  
de dados de mercado,  
identificar o valor de mercado  
do bem por meio de tratamento  
técnico dos atributos dos  
elementos comparáveis,  
constituintes da amostra."

"... A composição da amostra  
representativa de dados de  
mercado de imóveis com  
características, tanto quanto  
possível, semelhante às do  
avaliando, usando-se toda a  
evidencia disponível."

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção  
desses elementos comparáveis, afins de que se possa  
estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se  
procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o  
número de variáveis que intervém na formação do valor de  
mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade  
de se homogeneizar 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 Agosto de 2012.

Sendo assim, passamos a apresentar as características  
e os cálculos avaliatórios do imóvel em questão.

3<sup>a</sup> PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS  
- VISTORIA E AVALIAÇÃO

3.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- Aspectos Físicos

- Relevo: plano.
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

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.

Q

### 3.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### - Aspectos físicos

- Relevo: plano
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

#### - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

#### - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido pela maioria dos equipamentos comunitários da região.

#### - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins residenciais. Localizado na quadra fiscal nº 010, setor fiscal nº 56, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Rodrigues Alves, Avenida Washington Luiz e Rua Cunha Moreira.

De acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º 312 de 23 de novembro de 1998, o imóvel está localizado na zona "ZI - Zona Intermediária".

#### - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

### 3.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

#### - Aspectos físicos

Trata-se do apartamento nº 27, localizado no térreo do Conjunto Residencial Jardim Encantado, contendo: sala, três dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviços e dependência completa de empregado.

O imóvel encerra uma área total construída de 152,30 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 2,14% conforme consta na ficha 1 da matrícula nº 798 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

O imóvel possui o padrão construtivo classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP", sendo "Apartamento padrão médio sem elevador".

A idade física do imóvel é de 40 (quarenta) anos e o estado de conservação da edificação "Necessitando de reparos simples", de acordo com o critério do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento.

#### - Aspectos funcionais

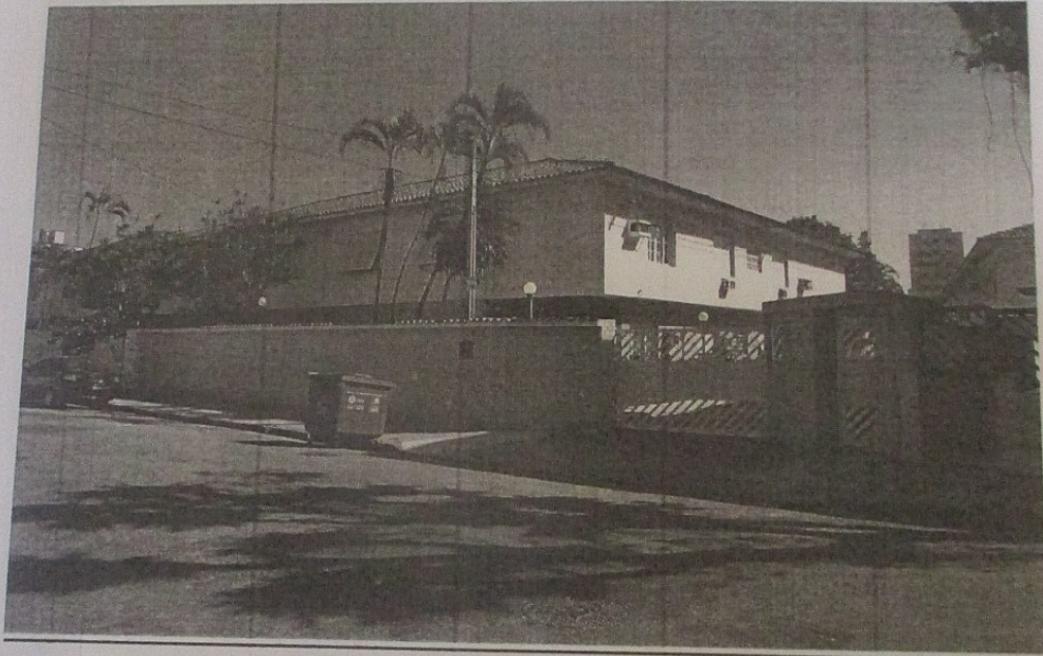
A edificação é adequada ao uso para as quais foi destinada.

#### - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

**3.4. VISTORIA.**

Apesar da vistoria ter sido realizada com sucesso, não foi possível fotografar internamente a unidade objeto da perícia, além do levantamento de dados, obtiveram-se as fotografias externas adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



**FOTO 01:-** Vista geral do imóvel.



FOTO 02: Outro ângulo.



FOTO 03: Interna do Conjunto Residencial Jardim Encantado.

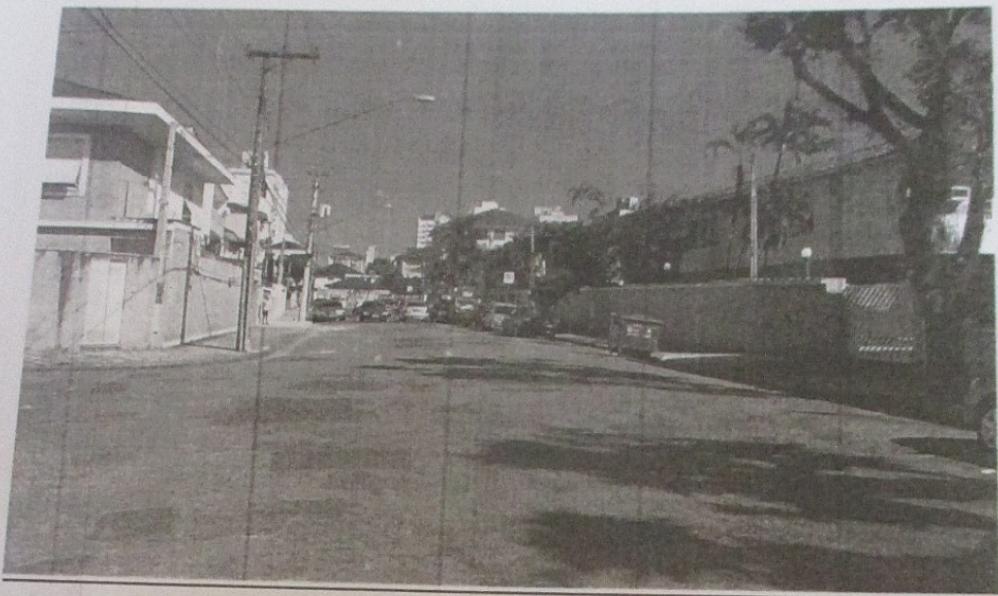


FOTO 04: Vista da Rua Pérsio de Queiroz Filho, sentido Rua Rodrigues Alves.

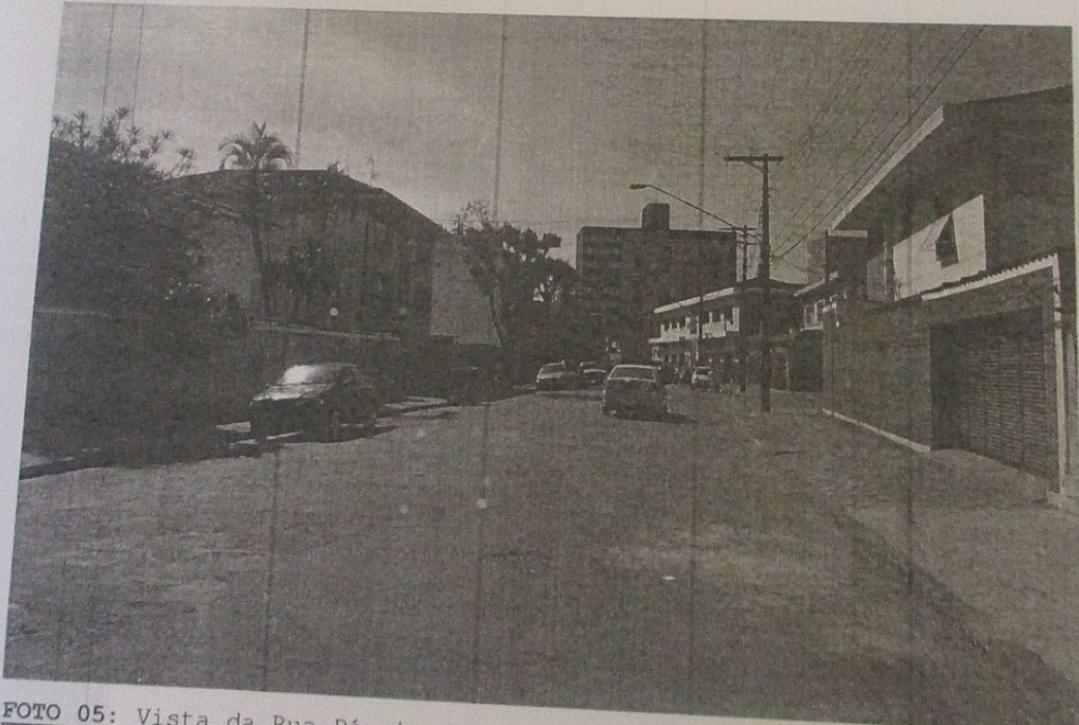


FOTO 05: Vista da Rua Pérsio de Queiroz Filho, sentido Rua Cunha Moreira.

### 3.5 - AVALIAÇÃO.

Nesta parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de AGOSTO DE 2012.

#### 3.5.1 - VALOR DO IMÓVEL

#### 3.5.2 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos e comprovante de cálculo, objeto do ANEXO 01.

#### 3.5.3 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização, concluiu-se para o imóvel em questão o valor de mercado de:

$$VI = 376.540,48$$

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

$$\underline{VI = 377.000,00}$$

4<sup>a</sup> PARTE:- RESUMO DOS VALORES

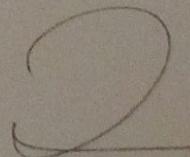
Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado correspondente à 50% do imóvel em questão será:

Apartamento nº 27 situado à Rua Pérssio de Queiroz Filho nº 130, bairro Encruzilhada - Município de Santos, Estado de São Paulo.

→ R\$ 377.000,00

(trezentos e setenta e sete mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- AGOSTO 2012



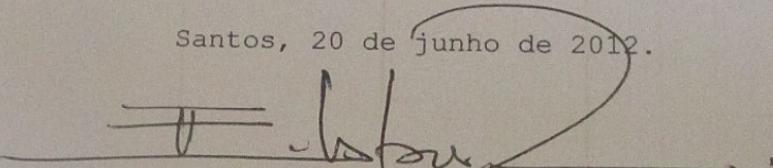
TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.<sup>a</sup> e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito o presente laudo de 16 (dezesseis) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

P. Deferimento

Santos, 20 de junho de 2012.

  
Eduardo Lisboa Rosa  
Arquiteto, CAU 570125

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

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.  
Comprovante de Cálculo.

*2.*