

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

Processo nº 0003791-08.2021.8.26.0562

Requerente: Condomínio Edifício Tocantins

Requerido: Espólio de José da Silveira, representado por
Ricardo Leal da Silveira

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. 149 e 178), 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."

- **Requerente:** Condomínio Edifício Tocantins
- **Requerido:** Espólio de José da Silveira, representado por Ricardo Leal da Silveira
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O apartamento nº 52, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Condomínio Edifício Tocantins, sito à Rua Tocantins, nº 27, e bem assim o BOX nº 12 localizado no pavimento térreo, e que fica vinculado ao apartamento nº 52, objeto da Matrícula 10.933, Ficha 01, Livro 02, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos", conforme termo de penhora de fls. 154.
- **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 setembro de 2023.

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 30, setor fiscal nº 56, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Alexandre Herculano, Avenida Washington Luiz e Rua Goiás.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1187, de 30 de dezembro de 2022.

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 irregular.
 - Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: Residencial.

- Padrão construtivo: Médio com elevador.
- Estado de Conservação: Entre Regular e reparos simples.
- Descritivo do imóvel: "O APARTAMENTO N° 52, localizado no 5° andar ou 6° pavimento do Condomínio Edifício Tocantins, sito à Rua Tocantins, n° 27, situado de frente e do lado esquerdo de quem da rua olha para o mesmo e contém: sala, hall de circulação, três dormitórios, sendo um banheiro privativo, banheiro social, cozinha, área de serviço, W.C. e lavanderia, confrontando pela frente com o espaço de recuo do terreno; de um lado com a área comum; de outro com a escadaria hall de circulação, por onde tem sua entrada, social e de serviço; e pelos fundos com o apartamento n° 53, com área útil de 131,120 m2, área comum de 59,325 m2, no total de 190,445 m2, pertencendo-lhe, tanto no terreno quanto nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 3,084146% do todo, e bem assim o BOX n° 12, localizado no pavimento térreo, confrontando: pela frente com os box números 11 e 14; de um lado com o box n° 09; de outro lado com o box n° 15 e pelos fundos com área comum, com a área aproximada de 14,00 m2, e que fica vinculado ao

apartamento nº 52." Tudo conforme a matrícula nº 10.933 do 3º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos-SP (fls. 146/148), e termo de penhora de fls. 154.

- Idade aparente: 45-50 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:

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 31/08/23 às 13:00, conforme comunicado por e-mail e com a antecedência necessária.

O acesso ao interior do imóvel não foi possível para o perito subscritor.

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 Earth.



Figura 2: Vista do acesso pela Rua Tocantins, 27.



Figura 3: Vista do Edifício Tocantins.



Figura 4: Acesso social do prédio.



Figura 5: Área de garagens.



Figura 6: Outro ângulo.



Figura 7: Vista da Rua Tocantins, sentido Rua Goiás.



Figura 8: Vista da Rua Tocantins, sentido Rua Alexandre Herculano.

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:

$$\text{VI} = 442.965,31$$

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

$$\text{VI} = \underline{443.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "O APARTAMENTO N° 52, localizado no 5° andar ou 6° pavimento do Condomínio Edifício Tocantins, sito à Rua Tocantins, n° 27, e bem assim o BOX n° 12 localizado no pavimento térreo, e que fica vinculado ao apartamento n° 52, objeto da Matrícula 10.933, Ficha 01, Livro 02, do 3° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos", conforme termo de penhora de fls. 154, é:

R\$ 443.000,00 (quatrocentos e quarenta e três 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) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 24 de setembro de 2023.

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.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 443.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2023 a 01/11/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	792 dias	1,099254
Percentual correspondente	792 dias	9,925409 %
Valor corrigido para 01/11/2025	(=)	R\$ 486.969,56
Sub Total	(=)	R\$ 486.969,56
Valor total	(=)	R\$ 486.969,56

[Retornar](#) [Imprimir](#)