

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

**Processo n° 1013174-27.2020.8.26.0562**

**Exequente:** Condomínio Edifício Maranil

**Executado:** Espólio de Maria Ferreira Torres

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU n° A29516-7, membro do IBAPE-SP n° 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 147), 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 Maranil
- **Executado:** Espólio de Maria Ferreira Torres
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: **"Um prédio sítio nesta cidade, à Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 51 e seu respectivo terreno que mede 27,35 mts de frente, por 58,00 mts da frente aos fundos, mais ou menos, e 29,00 mts de largura nos fundos, mais ou menos, dividindo por um lado com a rua Oswaldo Cochrane, de outro lado, com propriedade de Said Gerbara & Irmãos, e pela frente com a referida Avenida e, pelos fundos com Adelaide Schutzmeyer Hehl, objeto da Transcrição nº 21.798, Livro 3-S de Transcrição de Imóveis, fls. 207, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos-SP."**
- **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.

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

## 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 softwear "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 intervém 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 março 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 04, setor fiscal nº 77, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Bartolomeu de Gusmão, Rua Padre Visconti e Rua Dr Epitácio Pessoa.
- **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:
  - Relevo: Plano.
  - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
  - Formato do terreno: Polígono retangular.
  - Esquina: Não.
  - Classificação do imóvel: Residencial.

- Padrão construtivo: Simples com elevador.
- Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples.
- Descritivo do imóvel: "O apartamento nº 18 do Edifício Maranil, situado à Rua Oswaldo Cochrane, nº 11, (...) o qual assim se descreve: localizado no 1º andar-tipo, contém sala - living e banheiro, confrontando, pela frente, com o corredor perpendicular de circulação; pela direita, de quem olha o apartamento de frente para sua porta de acesso, isto é, frente para o sentido bairro e costas para a praia, com a área de iluminação e os elevadores sociais e de serviço; pela esquerda, com o apartamento de final 7; pelos fundos, com o imóvel vizinho, nº 19 da Rua Oswaldo Cochrane, de quem de direito; com a área construída (bruta) de 31,79 m<sup>2</sup>, área útil de 26,20 m<sup>2</sup> e área comum de 5,59 m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe a fração ideal de terreno e demais coisas de uso comum do condomínio de 0,481%."

Tudo conforme às fls. 139/140 dos autos, consistentes na transcrição nº 21.798 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, e termo de penhora (fls. 150). A mesma transcrição imobiliária indica, às fls. 137 dos autos, que o Condomínio

**Edifício Maranil também tomou o nº**  
**53 da Avenida Bartolomeu de Gusmão.**

- Idade aparente: 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 14/03/23 às 17:00, conforme comunicado ao patrono da Requerente, por e-mail e com a antecedência necessária.**

Anote-se que sendo a Requerida revel, a tentativa de comunicação somente foi possível no momento da vistoria.

O acesso ao imóvel não foi franqueado pela moradora, uma senhora quem desceu na portaria do edifício para atender o subscritor, não se identificou, mas informou sobre o estado ruim de conservação do apartamento. Já o funcionário do edifício, Sr. Félix, informou que a mencionada senhora moradora é locatária do imóvel.

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.

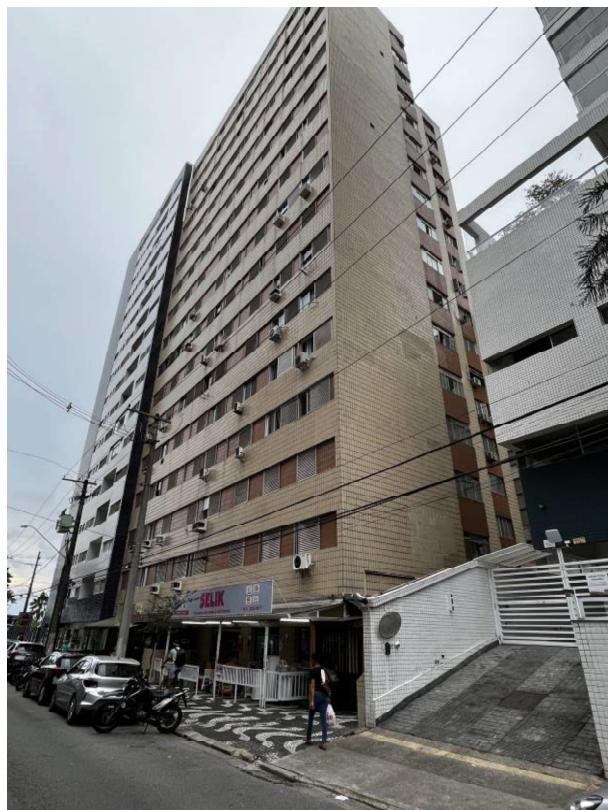


Figura 2: Vista geral do Edifício Maranil.



Figura 3: Outro ângulo.



Figura 4: Vista do acesso principal.



Figura 5: Vista da Rua Oswaldo Cochrane, sentido Avenida Bartolomeu de Gusmão.



Figura 6: Vista da Rua Oswaldo Cochrane, sentido Rua Epitácio Pessoa.

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

#### **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:

**VI = 151.493,90**

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

**VI = 151.000,00**

#### **V - RESUMO DOS VALORES**

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **O apartamento nº 18, do Condomínio Edifício Maranil, sito à Rua Oswaldo Cochrane, nº 11, ou à Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 53, em Santos-SP, objeto da transcrição nº 21.798 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 136/140), e conforme termo de penhora de fls. 150, é:**

**R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um 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, 16 de março de 2023.

**Eduardo Lisboa Rosa**

**Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879**