

**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE-SP**

**Processo nº 0017050-16.2003.8.26.0590**

**Requerente:** Condomínio Edifício Saint Charles

**Requerido:** Elacap Incorporações e Participações SC Ltda

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. 1216), 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 Saint Charles
- **Requerido:** Elacap Incorporações e Participações SC Ltda
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Edifício Saint Charles, objeto da matrícula nº 6.769 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, imóvel este situado na Avenida Padre Manoel da Nóbrega, nº 545, em São Vicente-SP." Tudo conforme termo de penhora de fls. 163.
- **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 **outubro de 2025**.

### 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:
  - Relevô: 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 do Município de São Vicente, completada pela Rua Freitas Guimarães, Rua Pero Correa e Rua Coronel Pinto Novaes.
- **Zona:** AAS - Área de Adensamento Sustentável, segundo a Lei de uso e ocupação do solo do Município de São Vicente, L.C. n° 987/2020.

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: Médio com elevador.
- Estado de Conservação: Regular.
- Descritivo do imóvel: "O apartamento nº 53 do Condomínio Edifício Saint Charles, situado na Avenida Padre Manoel da Nóbrega, nº 545, nesta cidade e comarca de São Vicente-SP, havido em maior proporção pela matrícula nº 6.769 desta Circunscrição Imobiliária (...), está localizado no quinto andar tipo ou sexto pavimento, contendo a área privativa de 95,170 m2, a área comum de 38,115 m2, totalizando a área construída de 133,285 m2, correspondendo-lhe uma percentagem de 1,9231% nas coisas de uso e propriedade comuns."  
Tudo conforme a matrícula nº 6.769 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de São Vicente-SP (fls. 133), e termo de penhora de fls. 163.
- Idade aparente: 40 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 23/09/25 às 9:00, conforme comunicado com a antecedência necessária.**

O acesso ao interior do imóvel foi permitido ao subscritor pelo Sr Roberto Rodrigues, morador da unidade. Desse modo, foram obtidas as fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.

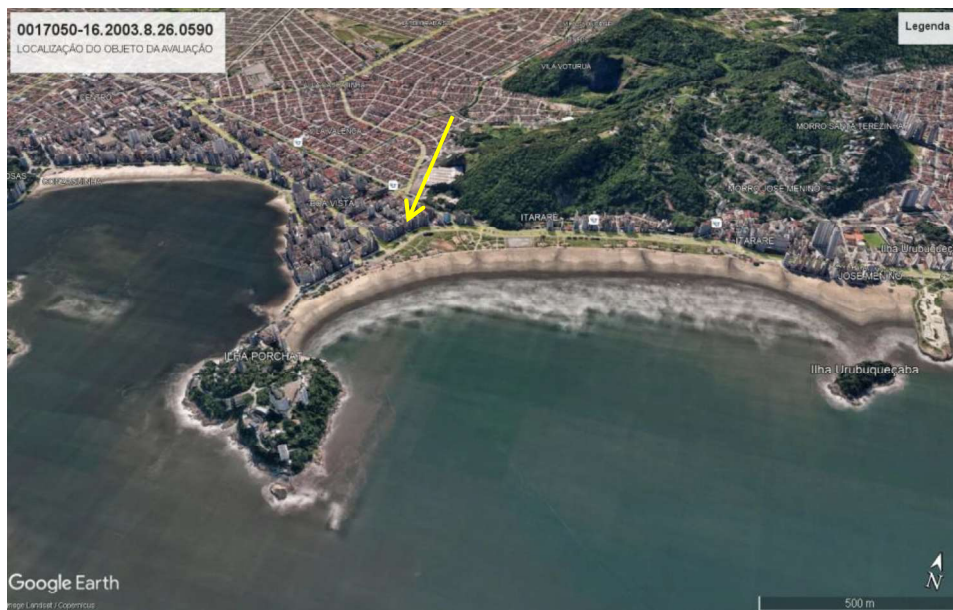


Figura 1: Seta amarela, aponta para a localização do imóvel objeto da avaliação. Fonte: Google Earth.

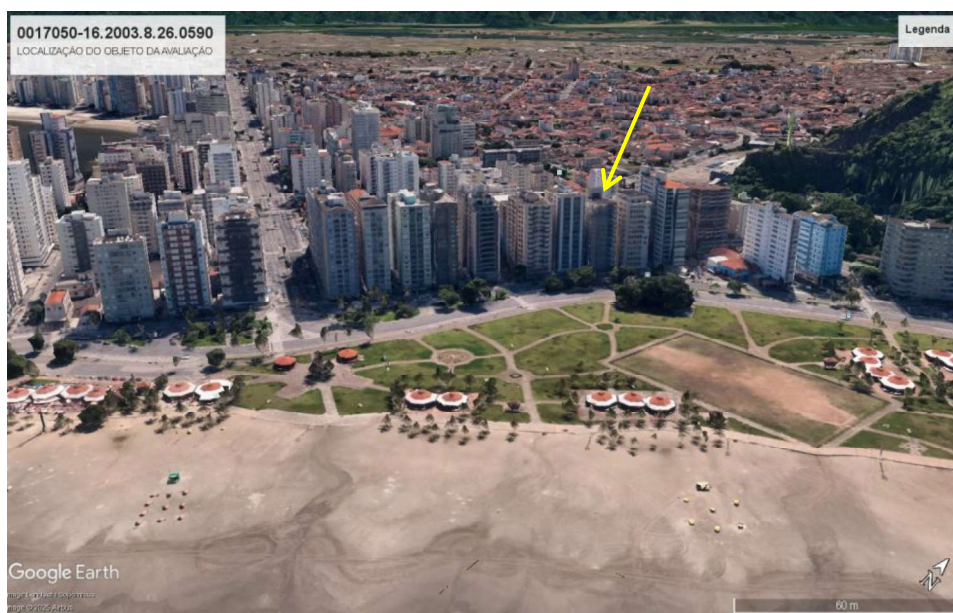


Figura 2: Vista panorâmica da Edifício Saint Charles. Fonte: Google Earth.



Figura 3: Vista geral da fachada frontal do Edifício Saint Charles.

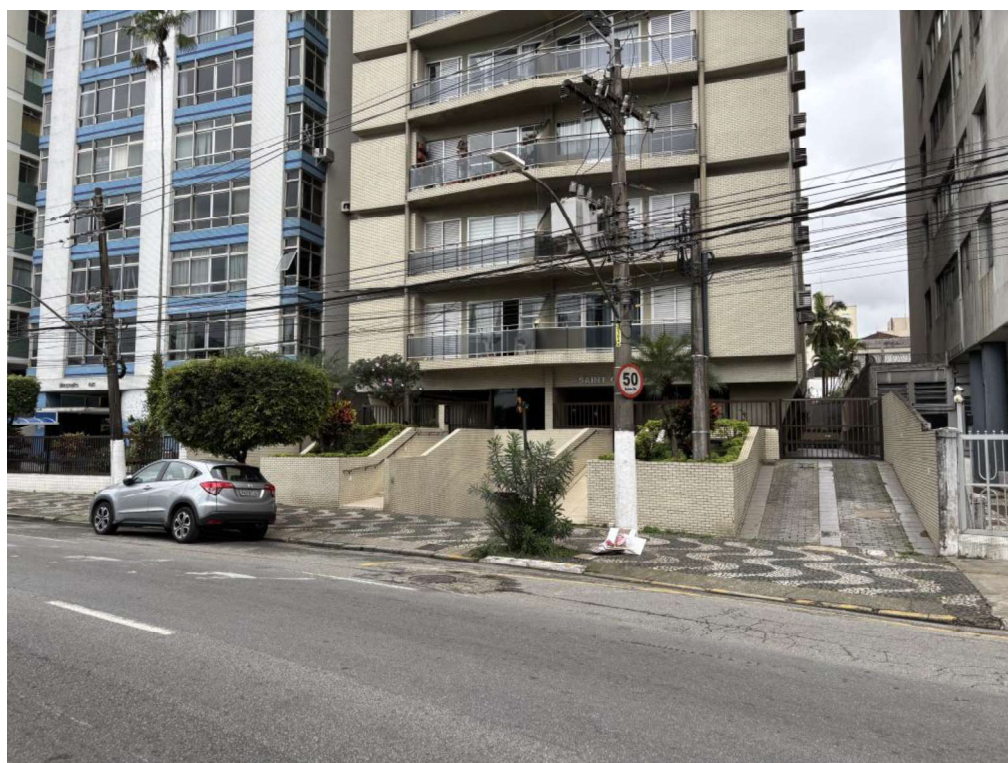


Figura 4: Vista dos acessos do Edifício Saint Charles.



Figura 5: Vista genérica da garagem térrea.



Figura 6: Hall social condominial.

**INTERIOR DA UNIDADE 53**

Figura 7: Vista da sala.

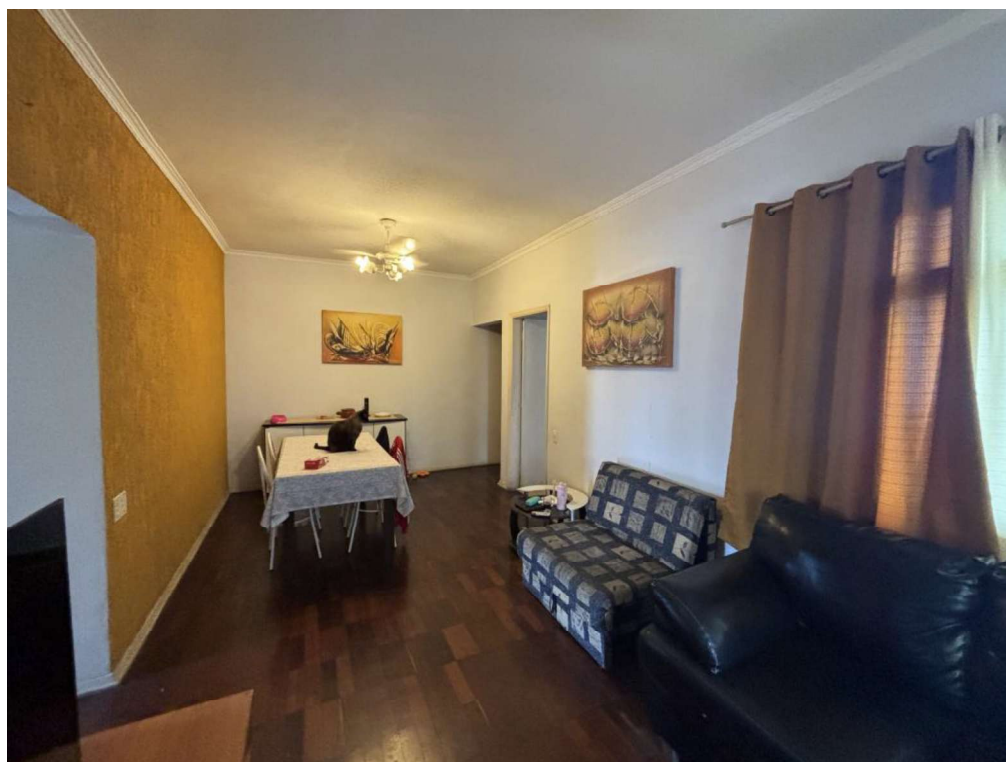


Figura 8: Sala, sob outro ângulo.

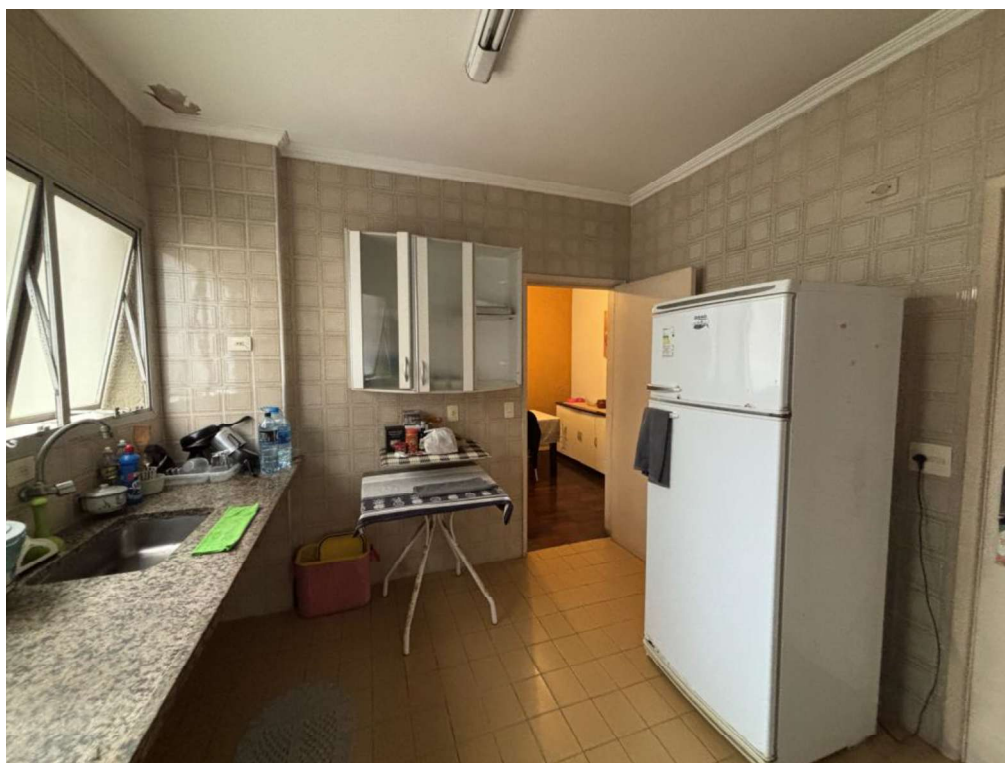


Figura 9: Cozinha.



Figura 10: Cozinha, outro ângulo.

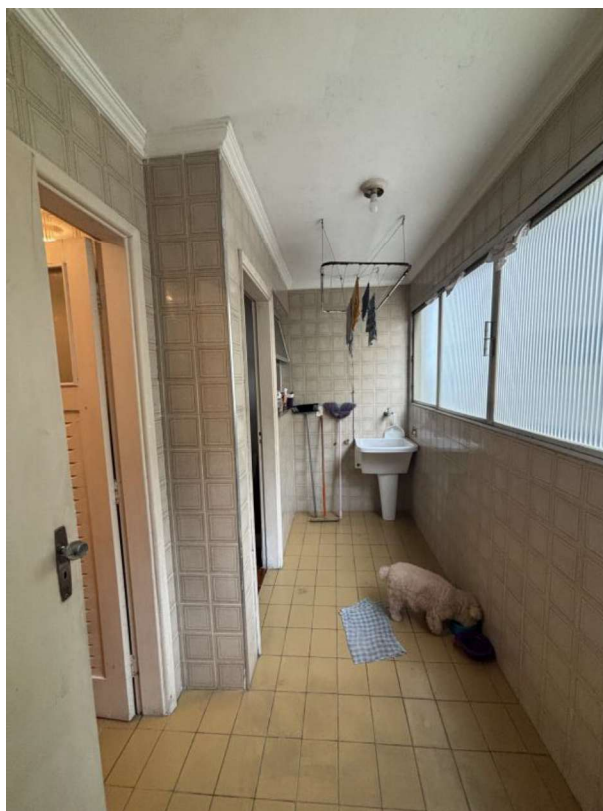


Figura 11: Área de serviço.



Figura 12: Banheiro de serviço.



Figura 13: Quarto de serviço.



Figura 14: Banheiro social.



Figura 15: Dormitório 1.



Figura 16: Varanda, compartilhada com o dormitório 2.



Figura 17: Dormitório 2.



Figura 18: Hall de elevadores do 5º andar.

#### 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:

$$\mathbf{VI = 367.565.57}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 368.000,00}}$$

#### V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **O apartamento n° 53, localizado no 5° andar do Condomínio Edifício Saint Charles, objeto da matrícula n° 6.769 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, situado na Avenida Padre Manoel da Nóbrega, n° 545, em São Vicente-SP, é:**

**R\$ 368.000,00 (trezentos e sessenta e oito 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 17 (dezesete) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

**Eduardo Lisboa Rosa**

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