

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

Processo 1036291-86.2016.8.26.0562

Repte: Plus Factoring Fomento Mercantil Ltda

Reqdo: WQ Esteves Comercial Ltda e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE-SP nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar, respeitosamente a Vossa Excelência, as conclusões a que chegou no seguinte:

L A U D O

- PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação 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:** Plus Factoring Fomento Mercantil Ltda
- **Requerido:** WQ Esteves Comércio Ltda e Outro

- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "Garagem nº07, localizada no térreo do Edifício Monterey, situado a Rua Frei Francisco Sampaio, 153 - Embaré, Santos/SP".

- **Informações complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de 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

- **Prescrições 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 o de 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 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 junho de 2024.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como sobre 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 41, setor fiscal nº 67, completada pela Rua Benjamin Constant, Avenida Pedro Lessa e Rua Álvaro Alvim, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1181, de 08 de novembro de 2022.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano
 - Solo, subsolo: Não foi dado conhecido
 - Formato do terreno: Polígono formato regular
 - Esquina: não
 - Classificação do imóvel: Residencial
 - Padrão construtivo: Médio sem elevador.
 - Estado de Conservação: Regular
 - Descritivo do imóvel: **"Garagem nº 7, localizada no pavimento térreo do Edifício Monterey, à Rua Frei Francisco Sampaio nº153, dividindo na frente com a área de circulação do pavimento, nos fundos com a área**

livre lateral, de um lado com a
garagem n° 5, e de outro com a garagem
n° 9, possuindo a área útil de
22,3450m², uma área comum de 4,3180m²
no total de 26,66m², pertencendo-lhe
uma fração ideal de 0,7526% no
terreno que se acha descrito na
respectiva especificação
condominial. Conforme matrícula n°
18977 do 2° Cartório de Registro de
Imóveis de Santos

- Idade aparente: 45 anos.

A classificação do imóvel e seu padrão construtivo são baseados na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

▪ Vistoria:

Foram obtidas as fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: A Região do objeto da perícia. Fonte: Google Earth.



Figura 2: Frente do Residencial Monterey. Acesso à garagem.

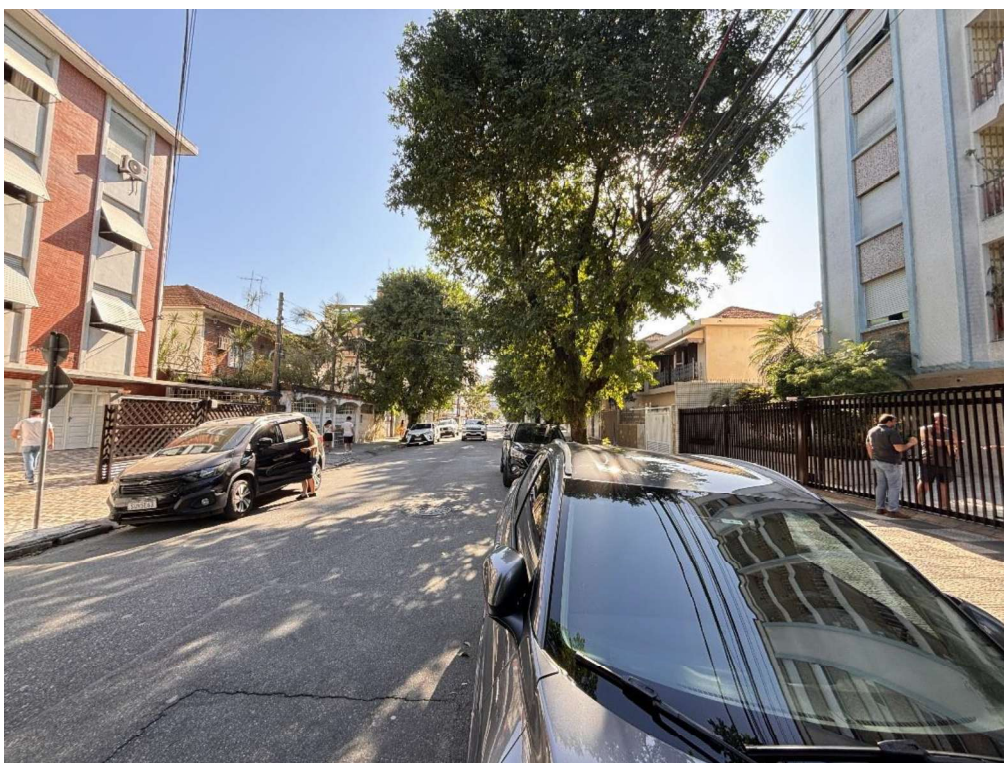


Figura 3: Vista geral da Rua Frei Francisco Sampaio, sentido Rua Benjamin Constant.

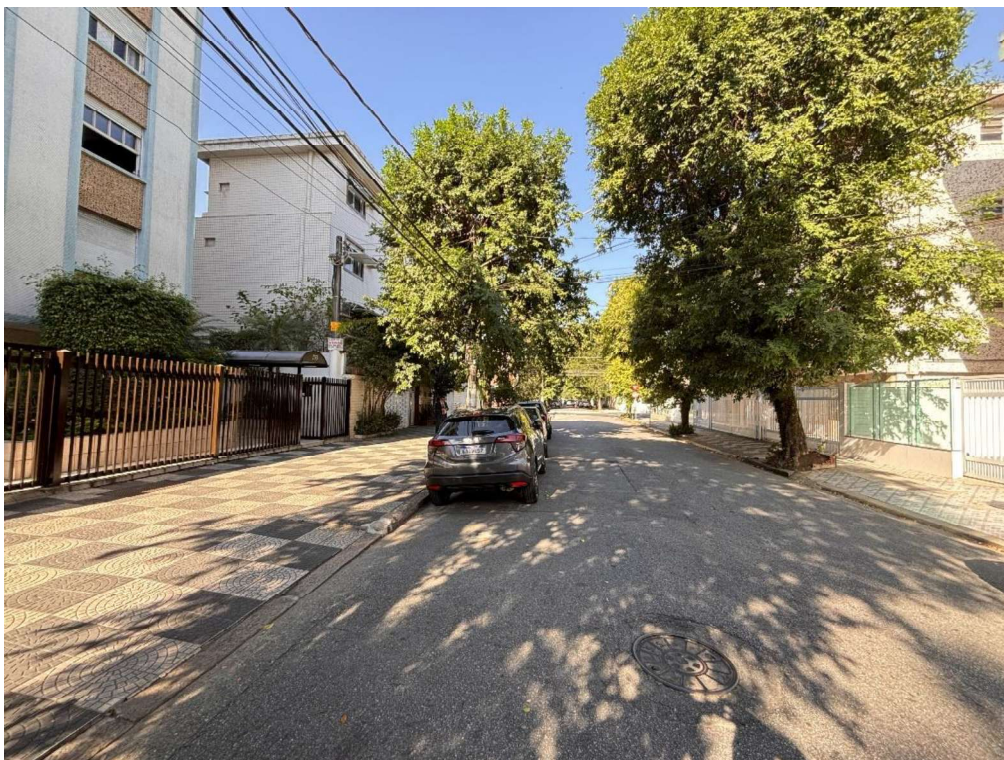


Figura 4: Rua Frei Francisco Sampaio, sentido Rua Álvaro Alvim.



Figura 5: Vista geral da garagem fechada tipo box.



Figura 6: Vista da geral do interior da garagem nº 07.

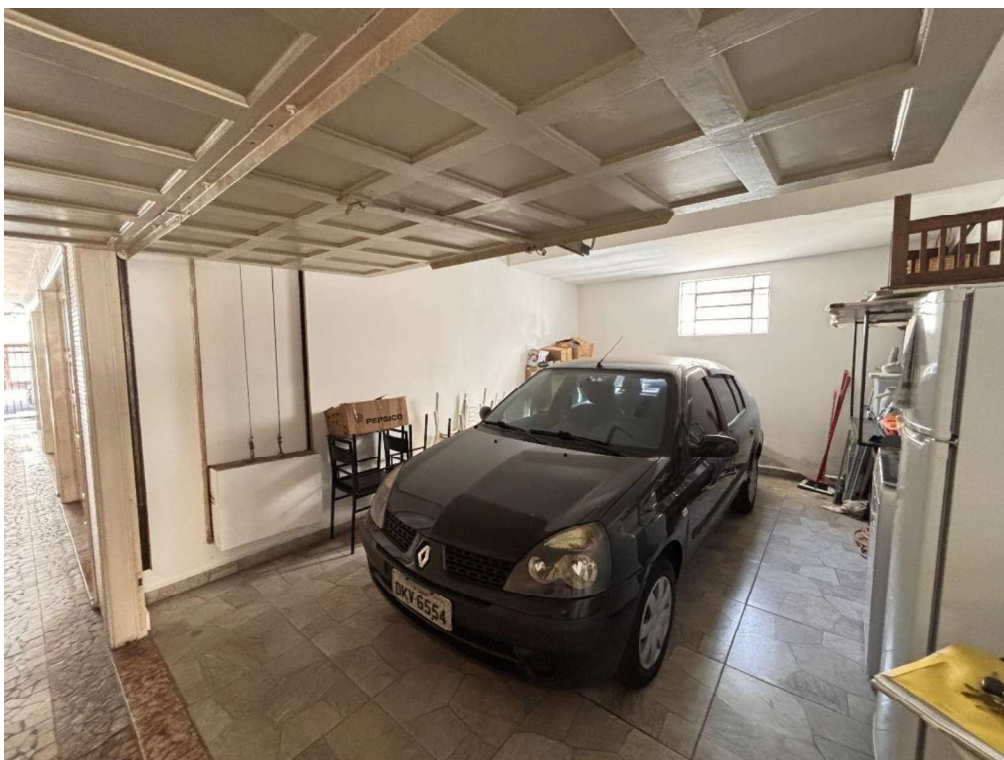


Figura 8: Outro ângulo.



Figura 9: Vista de outro ângulo.

IV - AVALIAÇÃO

Para essa avaliação, especificamente uma garagem, o signatário se apoiou da do Item VI - RECOMENDAÇÕES, do Caderno "Valores de Edificações de imóveis Urbanos IBAPE-SP/2006", sub-item **VI.9 - Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.**

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (anexo), concluiu-se, para o apartamento 13, unidade residencial vinculada a garagem 11, possui valor unitário de:

$$Vu_{\text{apartamento}} = 3.438,41/ m^2$$

Dessa forma, para avaliar a garagem vinculada, será aplicado o percentual de 50%, sendo:

$$Vu_{\text{garagem}} = 1.719,20/ m^2$$

Com isso, multiplica-se o valor unitário da garagem pela metragem quadrada útil, sendo:

$$Vu_{\text{garagem}} \times M^2$$
$$1.719,20 \times 22,3450 = 38.415,24$$

Em números redondos, 38.000,00.

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **"A garagem n° 07, localizada no térreo do Residencial Monterey, sito à Rua Frei Francisco Sampaio, 153, bairro Embaré, em Santos/SP"**.

R\$ 38.000,00 (trinta 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 12 (doze) páginas, assinadas digitalmente para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

Pede-se o deferimento.

Santos, 22 de junho de 2024.



Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto, CAU A29516-7 / IBAPE-SP n° 1879

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 67

QUADRA : 33

ÍNDICE DO LOCAL : 2.218,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Pedro Lessa

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Embaaré

CIDADE : SANTO S - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

1,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,746

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,547

IDADE : 40 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 0

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Vivareal Cod. AP572

CONTATO :

Bruna

TELEFONE : (13)-99789268

OBSERVAÇÃO :

Garagem Fechada

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.090,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-472,66	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.618,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,88
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 67

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 2.062,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Frei Francisco Sampaio

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRIO : Embaré

CIDADE : SANTO S - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,980 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 142,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 142,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 510.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal Cod. AP 1683

CONTATO : Hayana e Pasquini

TELEFONE : (13)-3345678

OBSERVAÇÃO :

Garagem fechada

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.232,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.351,01	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.881,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,58
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 67

QUADRA : 33

ÍNDICE DO LOCAL : 2.062,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Não informada

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Embaaré

CIDADE : SANTO S - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

1,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,746

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,620

IDADE : 35 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 122,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

122,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 0

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 545.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Vivareal Cod. AP02065

CONTATO :

Oficina de Negócios

TELEFONE : (13)-350069

OBSERVAÇÃO :

Garagem fechada

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.020,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-788,54	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.231,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,80
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 67

QUADRA : 33

ÍNDICE DO LOCAL : 2.218,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua não informada no site

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Embaaré

CIDADE : SANTO S - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

1,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,746

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,468

IDADE : 45

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 0

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Vivareal Cod. 26359

CONTATO :

Invista

TELEFONE : (13)-304050

OBSERVAÇÃO :

Garagem Fechada

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.675,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.675,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 68

QUADRA : 15

ÍNDICE DO LOCAL : 1.934,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nabuco de Araújo

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Embaaré

CIDADE : SANTO S - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,746

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,620

IDADE : 35 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 121,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 121,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 0

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Vivareal Cod. AP6166

CONTATO :

Chaves Santos

TELEFONE : (13)-3227346

OBSERVAÇÃO :

Garagem fechada

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.942,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-773,17	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.168,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,80
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 77

QUADRA : 12

ÍNDICE DO LOCAL : 2.888,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Almirante Cochrane

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Embaaré

CIDADE : SANTO S - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

1,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,746

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,384

IDADE : 50 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 130,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

130,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 0

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Vivareal Cod. 1574

CONTATO :

Imobiliária Pousada

TELEFONE : (13)-9812338

OBSERVAÇÃO :

Garagem fechada

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.976,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	520,96	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.497,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,17
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : 1036291-86.2016.8.26.0562

DATA : 22/06/2024

EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 0,8

OBSERVAÇÃO :

Avaliação da garagem fechada vinculada ao apartamento 41.

FA T O R E S

FA T O R	Í N D I C E
☐ Localização	2.062,00
☒ Obsolescência	45
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio s/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0

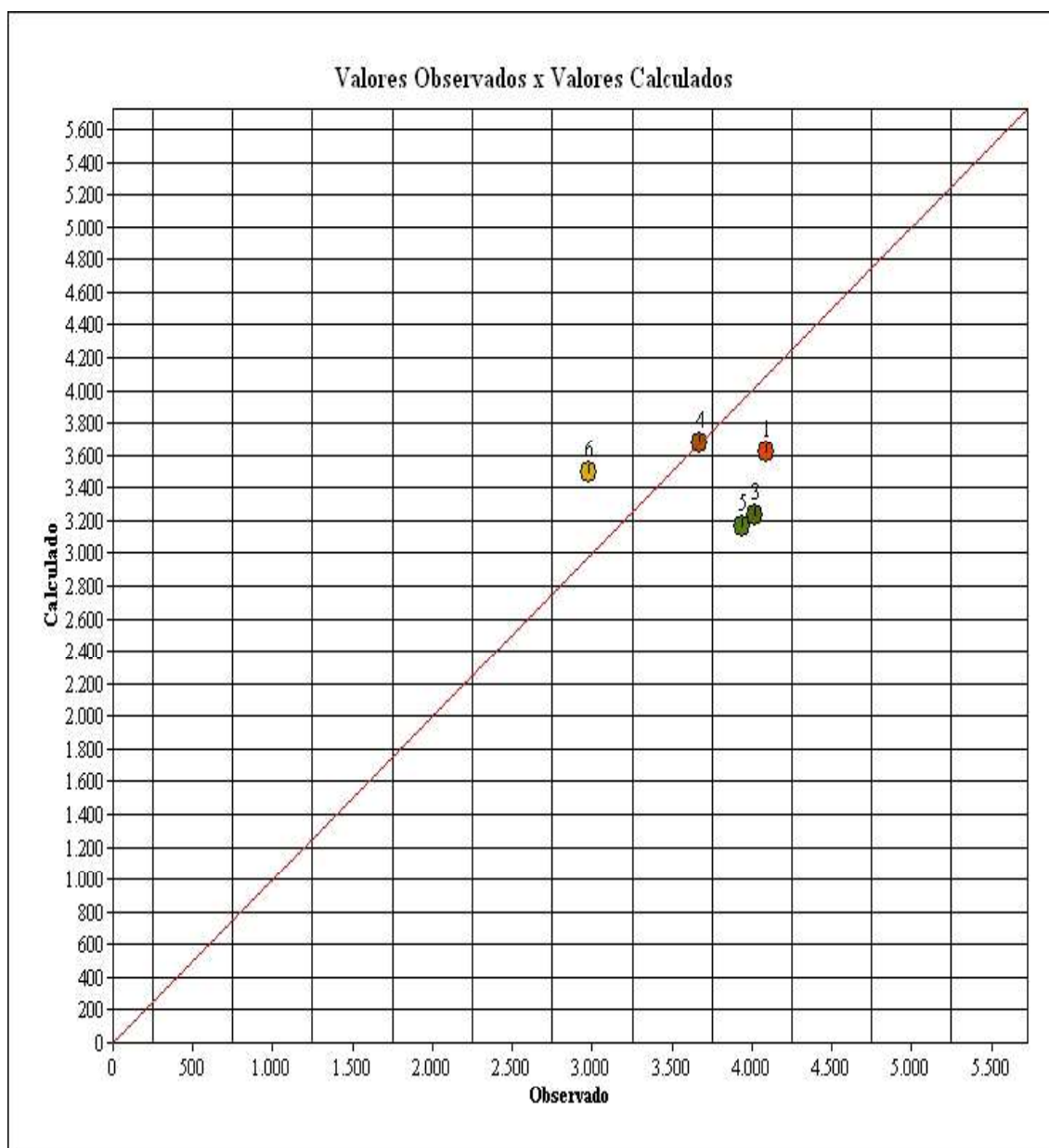
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Avenida Pedro Lessa ,SN	4.090,91	3.618,25	0,8845
☐	2 Rua Frei Francisco Sampaio ,SN	3.232,39	1.881,39	0,5820
☒	3 Rua Não informada ,SN	4.020,49	3.231,96	0,8039
☒	4 Rua não informada no site ,SN	3.675,00	3.675,00	1,0000
☒	5 Rua Nabuco de Araújo ,SN	3.942,15	3.168,98	0,8039
☒	6 Avenida Almirante Cochrane ,SN	2.976,92	3.497,88	1,1750

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	4.090,91	3.618,25
2	3.232,39	1.881,39
3	4.020,49	3.231,96
4	3.675,00	3.675,00
5	3.942,15	3.168,98
6	2.976,92	3.497,88

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O





A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Frei Francisco Sampaio 153 41 Embaré SANTO S - SP Data : 22/06/2024
Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 147,11 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.741,09	Média Unitários : 3.438,41
Desvio Padrão : 455,30	Desvio Padrão : 227,52
- 30% : 2.618,77	- 30% : 2.406,89
+ 30% : 4.863,42	+ 30% : 4.469,94
Coefficiente de Variação : 12,1700	Coefficiente de Variação : 6,6200
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação para digma ☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados ☒	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refa os fatores ☐
4 Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.438,41	VALOR TOTAL (R\$): 505.824,50
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.438,41000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 3.282,43	INTERVALO MÍNIMO : 3.282,42
INTERVALO MÁXIMO : 3.594,39	INTERVALO MÁXIMO : 3.594,40

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2024 às 21:01, sob o número WSTS24702643894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036291-86.2016.8.26.0562 e código vSAlueGn.

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

Processo 1036291-86.2016.8.26.0562

Repte: Plus Factoring Fomento Mercantil Ltda

Reqdo: WQ Esteves Comercial Ltda e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU nº A29516-7, membro titular do IBAPE-SP nº 1879, nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, em tempo, manifestação em atendimento a r. decisão de fls. 550.

O laudo emitido pelo subscritor foi impugnado pela parte Requerida por discordância com os valores praticados no mercado, mas sem manifestar se está depreciado ou supervalorizado.

Pois bem. Quanto ao laudo de avaliação elaborado por este perito, primeiramente, ressalte-se que o valor apurado foi obtido por meio de método científico da engenharia de avaliações, e elaborado segundo as normas **NBR - 14653-1** "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais", e **NBR - 14653-2** "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos", ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Anote-se, ademais, que o método utilizado pelo subscritor é o COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, PELO QUAL AS AMOSTRAS DE COMPARAÇÃO SÃO TRATADAS POR FATORES, sendo esta a fórmula mais justa, segura e eficaz para perícias de avaliações de imóveis.

Precisamente quanto aos elementos coletados, como sempre, o subscritor pesquisou pessoalmente e também por sites na internet, todos os elementos de comparação, tanto os aproveitáveis quanto os descartados.

Vale ressaltar que, em sua maioria, os valores anunciados para venda no mercado são sempre mais elevados, além de terem embutidos os valores de comissão dos agentes imobiliários, entre 6% a 10% do valor do bem imóvel comercializado.

De qualquer maneira, este profissional subscritor verificou as amostras coletadas por meio de pesquisa mercadológica de imóveis similares e na mesma região, recalculou-as e concluiu que a avaliação de mercado do apartamento 41 do Requerido, está de acordo com os valores de mercado e nada tem a retificar nesse ponto.

Porém, o subscritor percebeu a necessidade de se utilizar o item VI - RECOMENDAÇÕES, do Caderno "Valores de Edificações de imóveis Urbanos IBAPE-SP/ 2006", e seu sub-item VI.9 - Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

Assim, como a garagem avaliada não é coletiva ou demarcada, e sim fechada e absolutamente exclusiva, sem

acesso de terceiros, o subscritor verificou a necessidade de retificar o seguinte. Vejamos.

Tendo por base o item 3.1.9 da NBR 14653-1, que trata do campo de arbítrio para avaliações de imóveis urbanos, e considerando o fato de se tratar de garagem fechada, exclusiva e sem acesso de terceiros, é correto valorizar o bem no limite máximo de 15% do campo de arbítrio, sobre o valor apurado no laudo.

Assim, o correto e justo é afirmar o seguinte:

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (anexo), concluiu-se, para o apartamento 41, unidade residencial vinculada a garagem fechada 11, possui valor unitário de:

$$Vu_{\text{apartamento}} = 3.438,41 / m^2$$

Dessa forma, para avaliar a garagem vinculada, será aplicado o percentual de 50%, sendo:

$$Vu_{\text{garagem}} = 1.719,20 / m^2$$

Com isso, multiplica-se o valor unitário da garagem fechada pela metragem quadrada útil, sendo:

$$Vu_{\text{garagem}} \times M^2$$

$$1.719,20 \times 22,3450 = 38.415,24$$

$$Vu_{\text{garagem fechada}} = 38.415,24 + 15\%$$

$$Vu_{\text{garagem fechada}} = 44.177,53$$

Em números redondos, R\$ 44.000,00.

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **"A garagem n° 07, localizada no térreo do Residencial Monterey, sito à Rua Frei Francisco Sampaio, 153, bairro Embaré, em Santos/SP"**.

R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais)

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Exa., e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se a presente manifestação em 4 páginas, que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879