

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 1025140-45.2024.8.26.0562****Requerente:** Condomínio Edifício Narciso Herrero**Requerido:** Rodrigo Costa Bezerra da Rocha

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. 128), 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 Narciso Herrero
- **Requerido:** Rodrigo Costa Bezerra da Rocha
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O apartamento nº 91, localizado no 9º e 10º andar do Edifício Narciso Herrero, sito à Rua André Vidal de Negreiros nº 25, objeto da matrícula nº 36.007 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos." Tudo conforme termo de penhora de fls. 143.
- **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 janeiro de 2026.

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 16, setor fiscal nº 88, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Brigadeiro Galvão, Rua Vereador Rocha e Silva e Avenida dos Bancários.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1081, 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 a conhecer.

- Formato do terreno: Polígono irregular.
- Esquina: Sim.
- Classificação do imóvel: Residencial.
- Padrão construtivo: Superior com elevador.
- Estado de Conservação: Regular.
- Descritivo do imóvel: **"O apartamento n° 91, localizado no 9° e 10° andar do Edifício Narciso Herrero, integrante sito à Rua André Vidal de Negreiros n° 25, contendo: no 9° andar, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro, cozinha, lavanderia/área de serviços, banheiro de serviço e sala; no 10° andar, sala, banheiro, deck e piscina. Contém área útil de 269,31m², área comum de 61,98m², área de garagem de 30,00m², totalizando área de 361,29m², conforme consta na matrícula 36.007 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos**
- Idade aparente: 43 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:

O acesso ao interior do imóvel não foi permitido ao subscritor pelo Requerido Rodrigo, porém ele

mesmo disponibilizou fotografias atualizadas do imóvel objeto da presente avaliação. Desse modo, o subscritor registrou externamente com fotografias adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.

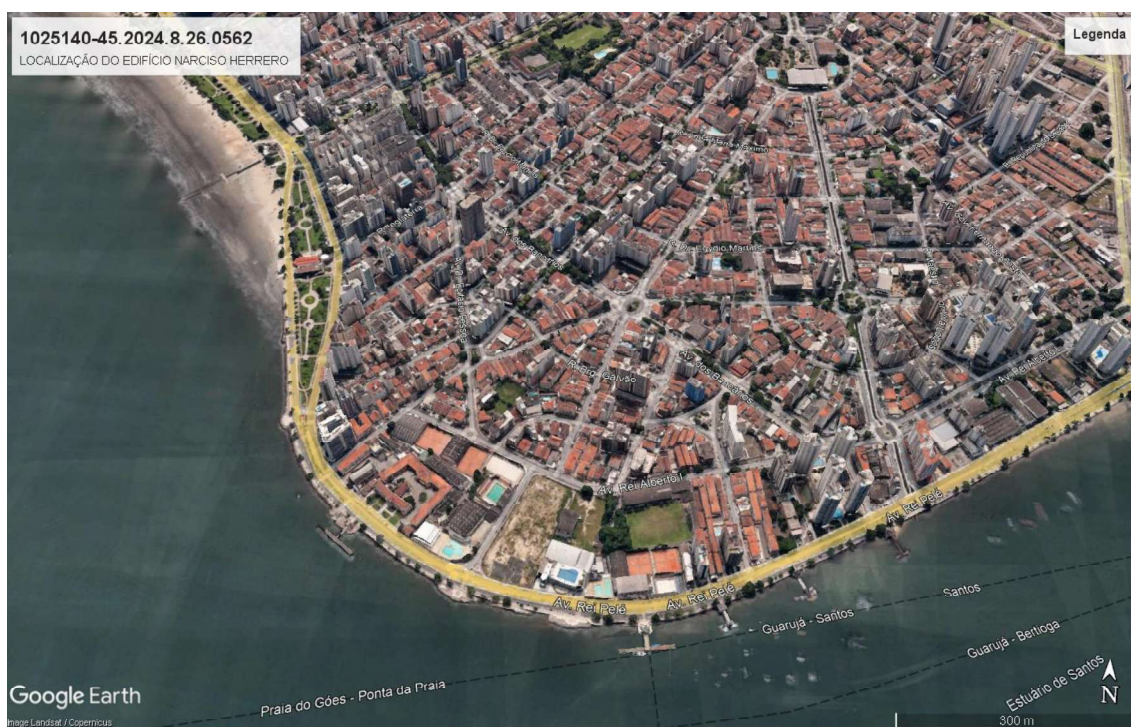


Figura 1: A seta amarela aponta para a localização do imóvel objeto da avaliação. Fonte: GoogleEarth.

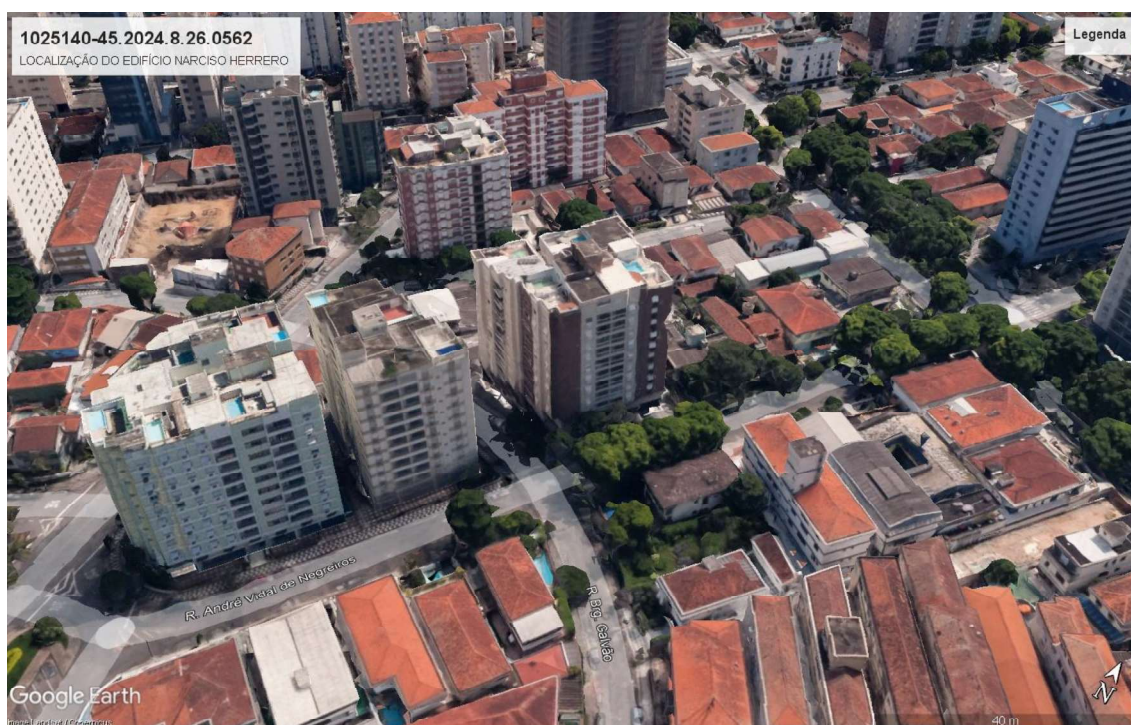


Figura 2: Sob outro ângulo, a localização do imóvel objeto da avaliação. Fonte: GoogleEarth.



Figura 3: Vista geral do Edifício Narciso Herrero.

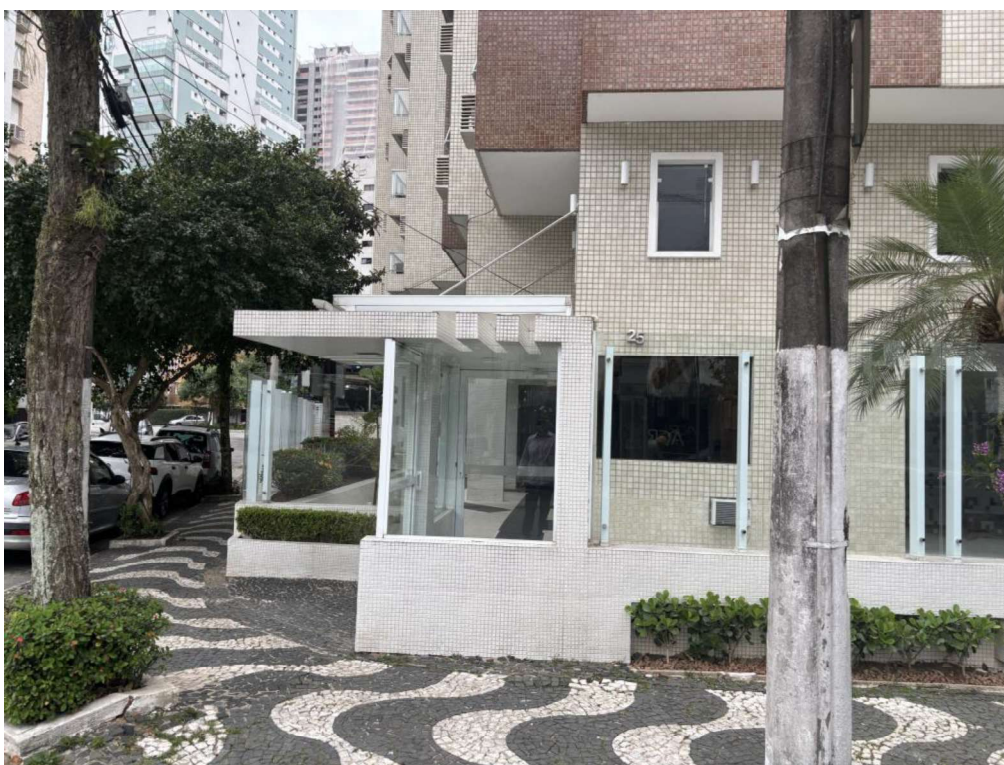


Figura 4: Acesso principal do prédio.

Figura 5: Vista da Rua André Vidal de Negreiros, sentido Rua Brigadeiro Galvão.



Figura 6: Rua André Vidal de Negreiros, sentido Avenida dos Bancários.



Figura 7: Sala. Fonte: Requerido.

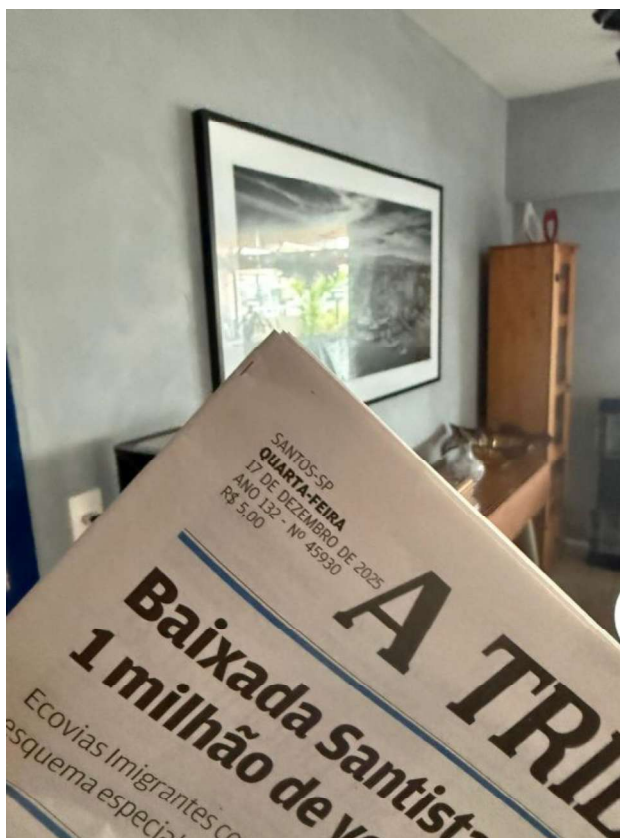


Figura 8: Sala. Fonte: Requerido.



Figura 9: Sala. Fonte: Requerido.

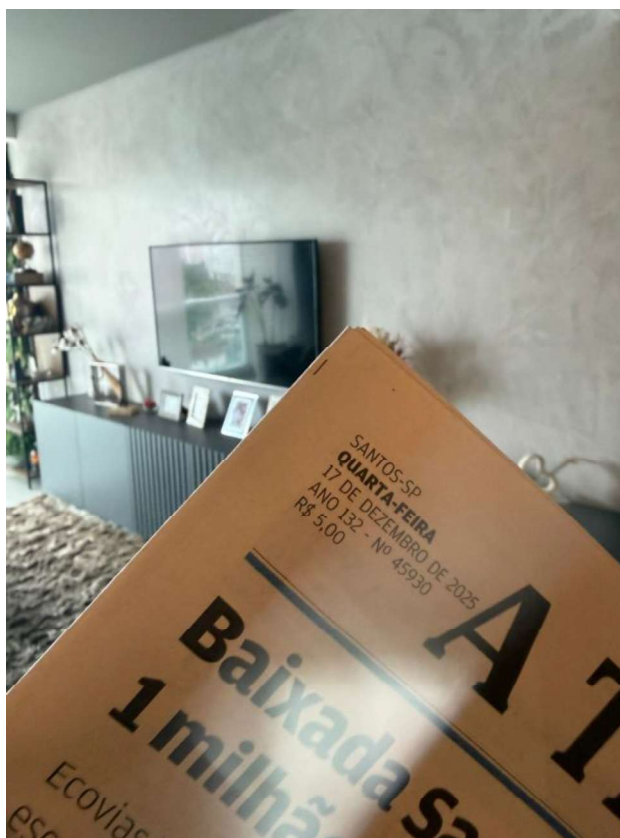


Figura 10: Sala. Fonte: Requerido.

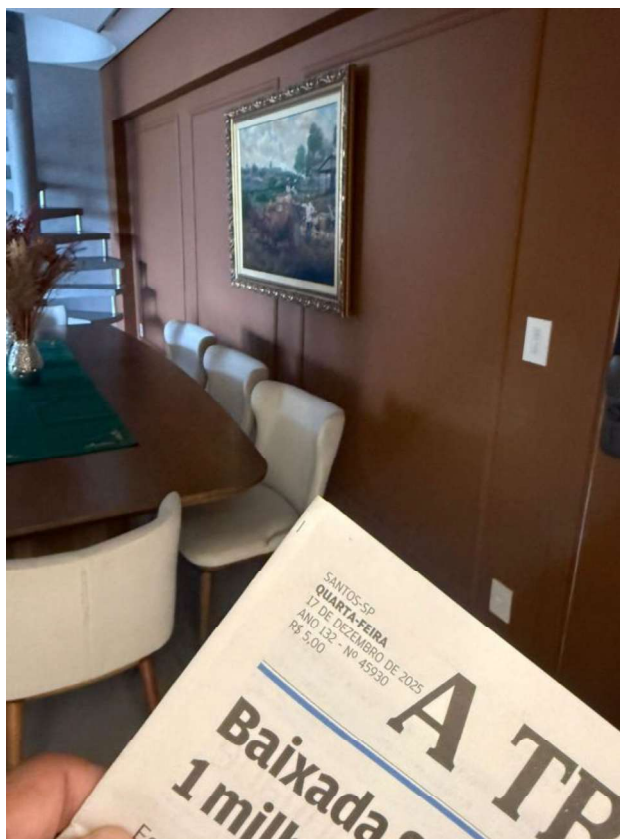


Figura 11: Sala jantar. Fonte: Requerido.



Figura 12: Banheiro. Fonte: Requerido.



Figura 13: Varanda. Fonte: Requerido.



Figura 14: Cozinha. Fonte: Requerido.



Figura 15: Área de piscina e deck. Fonte: Requerido.

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:

$$VI = 1.702.262,73$$

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

$$\underline{VI = 1.702.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: "O apartamento nº 91, localizado no 9º e 10º andar do Edifício Narciso Herrero, sito à Rua André Vidal de Negreiros, 25, Ponta da Praia, em Santos-SP, objeto da matrícula nº 36.007 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, é:

R\$ 1.702.000,00 (um milhão, setecentos e dois 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 16 (dezesseis) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto Urbanista, CAU-BR A29516-7/ IBAPE-SP 1879