

eduardo lisboa rosa

ARQUITETO CREA 5061184798

LH 4

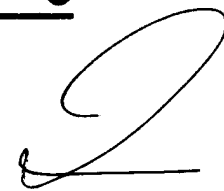
F

EXMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS**Processo nº 237/ 06**

Ação: Procedimento Sumário
Repte: Comissão de Representantes do Edifício Dr Carlos
Chagas
Reqdo: Sérgio dos Santos Prado

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CREA nº5061184798, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O



445

f

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

1 - **Requerente**: Comissão de Representantes do Edifício Dr Carlos Chagas

2 - **Requerido**: Sérgio dos Santos Prado

3- **Objetivo do Trabalho**: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."

4 - **Objeto da Avaliação**:

4.1 - **Individualização**.

Trata-se de avaliar os seguintes bens:

- **Salão restaurante localizado no andar intermediário do Edifício Cruzeiro do Sul**, sito à Avenida Embaixador Pedro de Toledo número 358, bairro Biquinha, Município de São Vicente, Estado de São Paulo.

2

446

- Terreno e casa térrea, sito à Rua Antônio Damini número 08, bairro Ponta da Praia, Município de Santos, Estado de São Paulo;
- Apartamento nº 51, sito à Rua Bahia número 110, bairro Gonzaga, Município de Santos, SP;

4.2 - Informações complementares.

Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram efetuados investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrição normativas.

O presente trabalho 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.

447

"Normas para Avaliação de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. 8

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

2ª PARTE: - GENERALIDADES

- GENERALIDADES

Tendo em vista a individualização de cada bem a ser avaliado, o signatário procurará, no desenvolvimento da apresentação da questão, fazê-lo com objetividade, evitando-se a prolixidade na redação dos fatos analisados e coligidos.

Sendo assim, será apresentado individualmente de forma sucinta, as características e os cálculos de cada imóvel.

No caso presente, para determinação do valor unitário de imóveis na região do imóvel avaliando, empregar-se-á o Método Comparativo Direto, a partir de uma coleta de dados do mercado imobiliário.

2.1 - VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento por Fatores

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que

preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado..."

"No caso de comparação direta de dados de mercado, identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

"... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível."

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afins de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os 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 se homogeneizar 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;



449
P

- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Os valores serão calculados para **Janeiro de 2012**.

3ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS
- VISTORIA E AVALIAÇÃO

3.1 - Salão restaurante localizado no andar intermediário do edifício Cruzeiro do Sul, situado à Avenida Embaixador Pedro de Toledo nº 358, bairro Gonzaguinha, município de São Vicente, SP.

3.1.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- Aspectos Físicos

- Relevo: plano.
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

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.

2

450
F

3.1.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Aspectos físicos

- Relevo: plano
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

- Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido pela maioria dos equipamentos comunitários da região.

- Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins comerciais no ramo de bares e restaurante. Localizado no bairro Gonzaguinha, constante da Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente, completada pela Rua José Bonifácio, Rua Tibiriça e Rua Jacob Emmerich.

- Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins comércio e serviços.

3.1.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

- Aspectos físicos

2.

651
f

Trata-se de um salão no primeiro piso superior do edifício Cruzeiro do Sul. O Edifício possui 15 pavimentos superiores com uso residencial e os pavimentos, térreo e o primeiro utilizados para uso de comércio e serviços, possui área exclusiva de 212,68 m², correspondendo-lhe fração ideal de 1,54850 do total, conforme consta na ficha 1 da matrícula 125211 do Registro de Imóveis de São Vicente.

A idade física aparente do imóvel é de 50 (cinquenta) anos e o estado de conservação da edificação aparenta ser "Entre Nova e Regular", de acordo com o critério do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento.

- Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso para as quais foi destinada.

- Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

3.1.4 - VISTORIA.

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Porém, além do levantamento de dados, obtiveram-se as fotografias externas adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



152
8



FOTO 01:- Vista frontal do bem avaliando, note a sobreloja.

2.

k53
P

FOTO 02:- Outro ângulo.

2.

654
8



FOTO 03: Vista da Avenida Pedro de Toledo, sentido Rua Jacob Emmerich.

2.

LSS
f

3.1.5 - AVALIAÇÃO.

Nesta parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de JANEIRO DE 2012.

3.1.5.1 - VALOR DO IMÓVEL

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região e prefeitura municipal, observou-se que não há outros elementos de comparação, quer no mesmo padrão, quer em padrão semelhante. Isso porque, o imóvel avaliando constitui-se de sobreloja localizada no 1º pavimento superior de edifício residencial, sendo certo que não há na região imóveis em padrão assemelhado que tenham sido comercializados nos últimos tempos.

Destarte, o método de avaliação utilizado, como dito (item 2.1), é o COMPARATIVO DIRETO.

Nesse sentido, os profissionais de corretagem imobiliária atuantes nas imediações informaram a este perito que o valor unitário do metro quadrado possui variação entre R\$ 1.500,00 a R\$ 1.750,00, dependendo de fatores diversos, especialmente, a proximidade com a rua (acessibilidade).

Dessa forma, levando em conta o fato certo de que a propriedade comercial avalianda não possui acesso direto pela rua e, ademais, está localizada em região cujo movimento para o comércio é claramente sazonal, o presente estudo considerou que o valor unitário do metro quadrado para o caso concreto é de R\$ 1.550,00, inclusive de acordo com o estado de conservação "necessitando de reparos simples".

h56
f**3.1.5.2 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel**

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização, concluiu-se para o imóvel em questão o valor de mercado de:

Área do Imóvel: 212,68 m²

Valor Unitário: R\$ 1.550,00

VI = Área x Valor Unitário

VI = 212,68 x 1.550,00

VI = 329.654,00, portanto,

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

VI = 330.000,00

3.2 - Imóvel residencial situado à Rua Antônio Damin nº 08, bairro Ponta da Praia, Município de Santos, SP.

3.2.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**- Aspectos Físicos**

- Relevo: plano.
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

LST
f

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.

3.2.1 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Aspectos físicos

- Relevo: plano
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

- Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido pela maioria dos equipamentos comunitários da região.

- Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins residenciais. Localizado na quadra fiscal nº 006, setor fiscal nº 88, constante da Planta Genérica de Valores do

Município de Santos, sendo rua sem saída, completada pela Rua Egidio Martins, Rua Pedro Arbues e Avenida Eptácio Pessoa. L58
8

De acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º 312 de 23 de novembro de 1998, o imóvel está localizado na zona "ZO - Zona da Orla".

- Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

3.2.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

- Aspectos físicos

Casa térrea com 120,00m² de área construída em terreno medindo 11,21 metros de frente por 19,42 metros da frente aos fundos conforme consta na ficha 1 da matrícula n.º 79.464 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

O imóvel possui o padrão construtivo classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP", sendo "Casa padrão Médio".

A idade física do imóvel é de 60 (sessenta) anos e o estado de conservação adotado ao imóvel é "Regular", de acordo com o critério do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento.

- Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso para as quais foi destinada.

- Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.



h59
v**3.2.4. VISTORIA.**

Este Perito compareceu no local do imóvel para realizar a vistoria, sem sucesso, porém.

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



FOTO 01 - Vista geral do imóvel.

2.

H60
P



FOTO 01 - Vista geral do imóvel.

[Handwritten signature]

461
su



FOTO 01 - Vista geral do imóvel.

2.

462
f



FOTO 01 - Vista geral do imóvel.

2.

h63
5



FOTO 01 - Vista geral do imóvel.

[Handwritten signature]

Hed

8

3.2.5 - AVALIAÇÃO.

Nesta parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de JANEIRO DE 2012.

3.2.5.1 - VALOR DO IMÓVEL**3.2.5.2 - Elementos Coletados**

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos e comprovante de cálculo, objeto do ANEXO 01.

3.2.5.3 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização, concluiu-se para o imóvel em questão o valor de mercado de:

VI = 526.171,50, portanto,

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

VI = 526.000,00



465
f

3.3 - Apartamento nº 51, situado à Rua Bahia nº 110, bairro Gonzaga, Município de Santos, SP.

3.3.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- Aspectos Físicos

- Relevo: plano.
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

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.

3.3.1 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Aspectos físicos

- Relevo: plano
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Infra-estrutura urbana

2

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região. H66
f

- Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido pela maioria dos equipamentos comunitários da região.

- Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins residenciais. Localizado na quadra fiscal nº 004, setor fiscal nº 65, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, sendo rua sem saída, completada pela Rua Luiz de Faria, Rua Pasteur e Rua Paraguay.

De acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º 312 de 23 de novembro de 1998, o imóvel está localizado na zona "ZO - Zona da Orla".

- Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

3.3.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

- Aspectos físicos

Apartamento contendo originalmente: sala, três dormitórios sendo uma suíte, lavabo, cozinha, banheiro social, área de serviços e dependência completa de empregada. O imóvel encerra uma área total de 223,14 m², sendo 136,90 m² de área útil, 25,03 m² de área de garagem e 61,22 m² de área comum, pertencendo-lhe uma fração ideal de 2,94330% conforme consta na ficha 1 da matrícula nº 31.808 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

O imóvel possui o padrão construtivo classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP", sendo "Apartamento padrão médio com elevador".

A idade física do imóvel é de 25 (vinte e cinco) anos e o estado de conservação adotado ao imóvel é "Regular", de acordo com o critério do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento.

- Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso para as quais foi destinada.

- Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

3.3.4. VISTORIA.

Este Perito compareceu no local do imóvel para realizar a vistoria, sem sucesso, porém.

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



h68
8



FOTO 01 - Vista geral do imóvel.

2.

h69
P



FOTO 01 - Vista geral do imóvel.

2.

470
8



FOTO 01 - Vista geral do imóvel.

2.

lx1
js

3.3.5 - AVALIAÇÃO.

Nesta parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de JANEIRO DE 2012.

3.3.5.1 - VALOR DO IMÓVEL

3.3.5.2 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos e comprovante de cálculo, objeto do ANEXO 01.

3.3.5.3 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização, concluiu-se para o imóvel em questão o valor de mercado de:

VI = 639.820,48, portanto,

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

VI = 640.000,00

2.

472
f**4ª PARTE:- RESUMO DOS VALORES**

- **SOBRELOJA**, situado à Avenida Governador Pedro de Toledo nº 358, bairro Gonzaguinha - Município de São Vicente - São Paulo.

→ R\$ 330.000,00**(trezentos e trinta mil reais)****DATA DE REFERÊNCIA: JANEIRO DE 2012.**

- **CASA TÉRREA**, situado à Rua Antônio Damin nº 08, bairro Ponta da Praia - Município de Santos - São Paulo.

→ R\$ 526.000,00**(quinhentos e vinte e seis mil reais)****DATA DE REFERÊNCIA: JANEIRO DE 2012.**

- **CASA TÉRREA**, situado à Rua Antônio Damin nº 08, bairro Ponta da Praia - Município de Santos - São Paulo.

→ R\$ 640.000,00**(seiscentos e quarenta mil reais)****DATA DE REFERÊNCIA: JANEIRO DE 2012.**

2

473

8

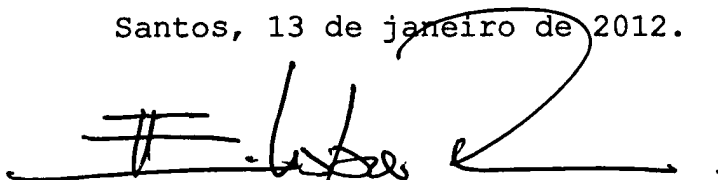
TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito o presente laudo de 30 (trinta) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

P. Deferimento

Santos, 13 de janeiro de 2012.



Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto, CREA 5061184798