

EXMA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP

Processo nº 0019825-10.2011.8.26.0562

Requerente: Josué Pinto de Oliveira

Requerido: Maria Alice Pereira Dantonio

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. 1806), 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:** Josué Pinto de Oliveira
- **Requerido:** Maria Alice Pereira Dantonio
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "A parte ideal correspondente a 4,900% do apartamento nº 111, localizado no 10º andar ou 12º pavimento do Edifício Puerto Santos, integrante do Condomínio Costa Blanca, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, nºs 96, 97 e 98, matrícula sob nº 11.144 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos." Tudo conforme termo de penhora de fls. 1778.
- **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:
 - 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 50, setor fiscal nº 78, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Alexandre Martins, Avenida Epitácio Pessoa, Rua Particular Lélia e Rua General Rondon.
- **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 retangular.

- Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: Residencial.
 - Padrão construtivo: Médio com elevador.
 - Estado de Conservação: Reparos simples.
 - Descritivo do imóvel: "O apartamento nº 111, localizado no 10º andar ou 12º pavimento do Edifício Puerto Santos, integrante do Condomínio Costa Blanca, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, n°s 96, 97 e 98, contendo dois quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviços, lavanderia e w.c. de empregada, confrontando pela frente com a área de recuo que separa o bloco 2 do bloco 3, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita, pelo lado esquerdo com o elevador, área comum e hall de entrada, e pelos fundos com o apartamento de final 3 e hall de entrada, contendo a área privativa de 88,83 metros quadrados, a área comum de 33,43 metros quadrados, totalizando a área real construída de 122,26 metros quadrados, correspondendo-lhe uma percentagem de 0,6057% nas coisas de uso e propriedade comuns."
- Tudo conforme a matrícula nº 11.144 do 2º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos-SP (fls.

2292/2295), e termo de penhora de fls. 1778.

- 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 09/10/25 às 9:30, conforme comunicado com a antecedência necessária.

O acesso ao interior do imóvel não foi permitido ao subscritor pelo locatário, quem sequer se encontrava no local. Informou o Sr. Enielson, na portaria, que o morador da unidade 111 é locatário.

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

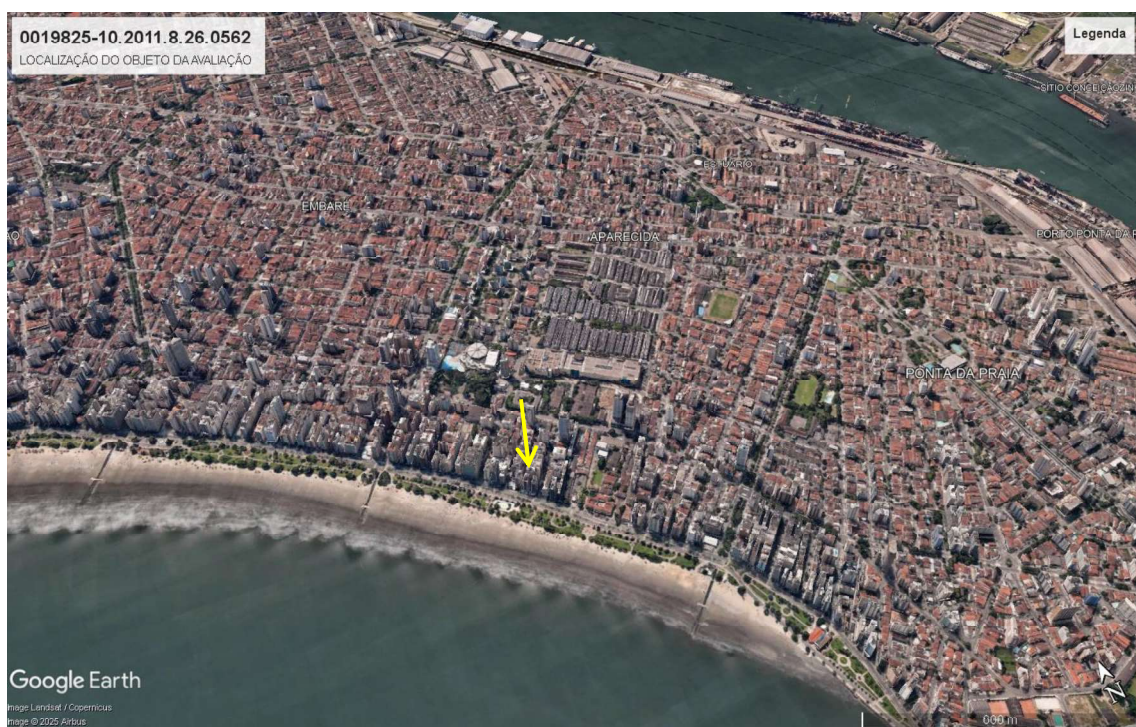


Figura 1: A seta amarela aponta para a localização do imóvel objeto da avaliação. Fonte: GoogleEarth.

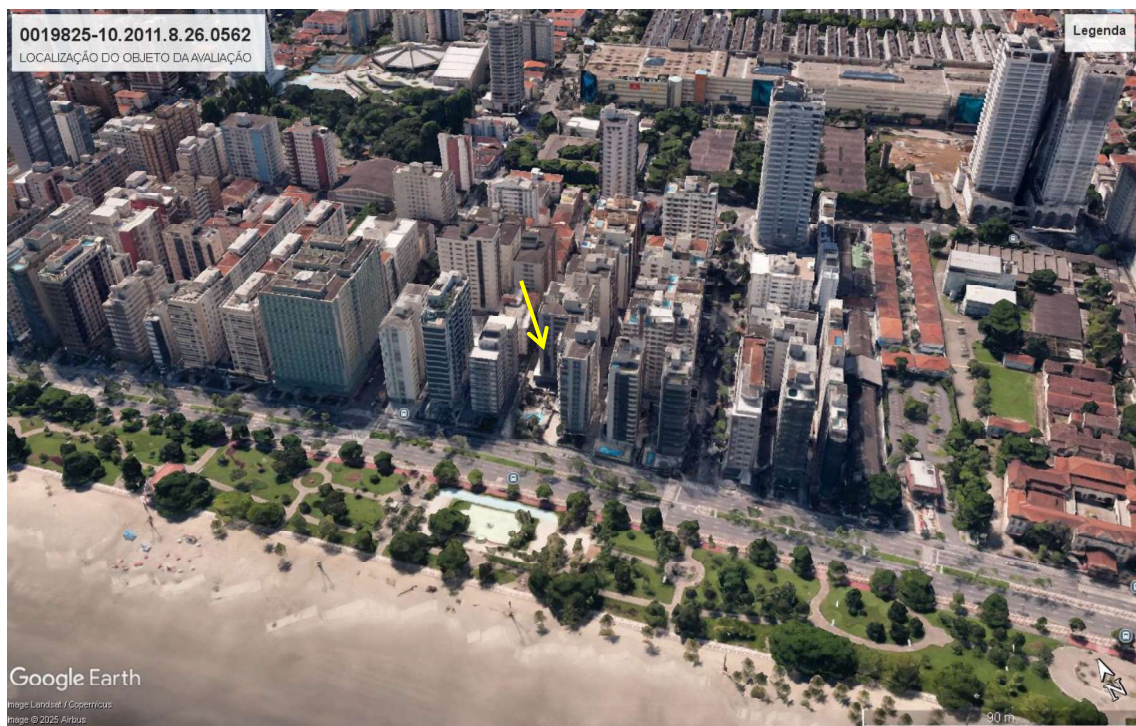


Figura 2: Mais aproximadamente. Fonte: GoogleEarth.



Figura 3: Vista geral do Condomínio Costa Blanca.



Figura 4: Outro ângulo.



Figura 5: Acessos ao condomínio Costa Blanca.



Figura 6: Avenida Bartolomeu de Gusmão, sentido Rua General Rondon.

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:

$$\text{VI} = 590.794,12$$

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

$$\underline{\text{VI} = 591.000,00}$$

Por fim, considerando que a penhora recaiu sobre a parte ideal correspondente a 4,900% do imóvel, arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

$$\underline{\text{VI} = 28.959,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: **"A parte ideal correspondente a 4,900% do apartamento nº 111, localizado no 10º andar ou 12º pavimento do Edifício Puerto Santos, integrante do Condomínio Costa Blanca, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, nºs 96, 97 e 98, matrícula sob nº 11.144 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, é:**

R\$ 28.959,00 (vinte e oito mil, novecentos e cinquenta e nove 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 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