

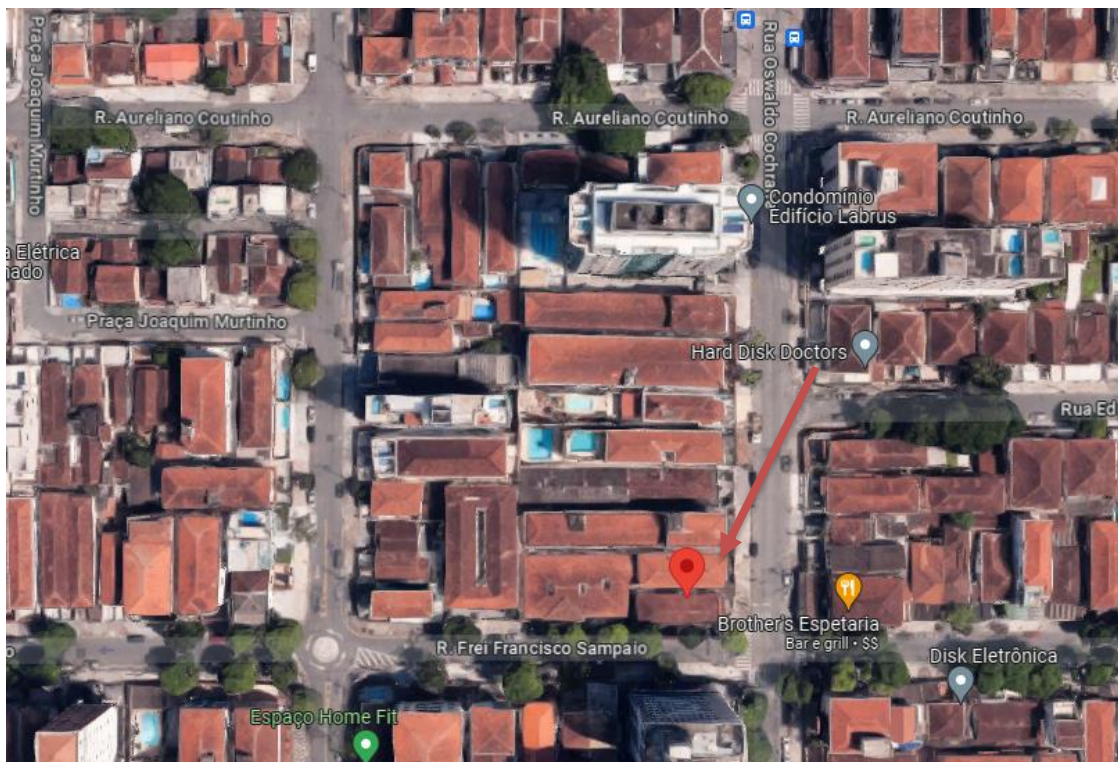
IV. APARTAMENTO Nº 2 DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA FREI FRANCISCO SAMPAIO NºS 204 / 206 – EMBARÉ – SANTOS – SP

IV.1. VISTORIA

IV.1.1 LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

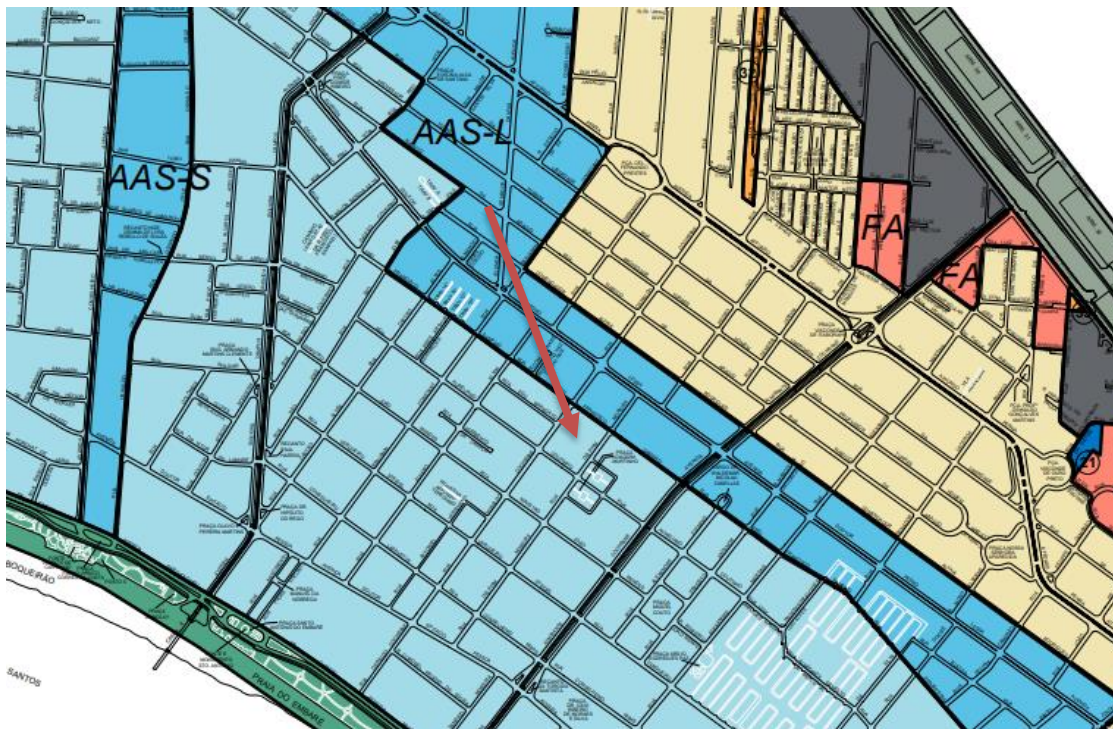
O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº 2, localizado no pavimento térreo do prédio situado na Rua Frei Francisco Sampaio nºs 204 / 206 – Embaré – Santos – SP. (Matrícula nº 50.679 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – fls. 322 / 326 dos autos).

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aro foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





Este local é classificado como “ZO” – Zona da Orla - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



LEGENDA ZONAS

	ZC I – ZONA CENTRAL I		ZPPA – ZONA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL
	ZC II – ZONA CENTRAL II		ZM I – ZONA DOS MORROS I
	ZI – ZONA INTERMEDIÁRIA		ZM II – ZONA DOS MORROS II
	ZO – ZONA DA ORLA		ZM III – ZONA DOS MORROS III
	ZIR I – ZONA INDUSTRIAL E RETROPORTUÁRIA I		ZNO I – ZONA NOROESTE I
	ZIR II – ZONA INDUSTRIAL E RETROPORTUÁRIA II		ZNO II – ZONA NOROESTE II
	ZP – ZONA PORTUÁRIA		ZNO III – ZONA NOROESTE III
	AAS – ÁREA DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL		ZEIS 1 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1
	FA – FAIXA DE AMORTECIMENTO		ZEIS 2 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2
	ZERU – ZONA ESPECIAL DE RENOVACÃO URBANA		ZEIS 3 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3
	ZEP – ZONA ESPECIAL DE PRAIA		AEM – ÁREA DE EXPLORAÇÃO MINERAL
	NIDE – NÚCLEO DE INTERVENÇÃO E DIRETRIZES ESTRATÉGICAS		
	APC I – ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL I		
	APC II – ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL II		



IV.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Embaré, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

IV.1.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta.

Sua topografia aparenta ser praticamente plana.



IV.1.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se erigido o Edifício, o qual é composto por pavimento térreo e pavimento elevado, contendo 2 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localizam-se: hall de entrada e vaga de garagem. Conforme informado no local, o apartamento dispõe do uso de uma vaga no estacionamento coletivo do prédio.

O Edifício conta com campainhas individualizadas e não dispõe de elevador.

A unidade avalianda situa-se no pavimento térreo ou 1º pavimento e é identificada pelo nº 2. É composta por sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro externo.

De acordo com Matrícula nº 50.679 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos (fls. 322 / 326 dos autos), apresenta a seguinte descrição:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 50.679 FOLHA 1
2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS
Santos, 18 de novembro de 19 88.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- O apartamento nº 2, localizado no pavimento - térreo ou 1º pavimento do prédio à rua Frei Francisco Sampaio nºs. 204/206, dividindo pela frente com a rua Frei Francisco Sampaio, de um lado e nos fundos com área livre, de outro lado com o hall de escadas e com o apartamento 1; tem entrada pelo hall de escadas do edifício e possui as seguintes acomodações: sala de jantar, dois dormitórios, banheiro, - cozinha, área de serviço com tanque e w.c. de empregada e instalações - de água e luz. Ocupa uma área construída de 58,00 m²., mais ou menos, - cabendo-lhe uma parte ideal correspondente a 1/4 do terreno e demais - partes comuns; construído em um terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial.- **PROPRIETÁRIOS:**- DOMINGOS LOIA CÔND, brasileiro, solteiro, maior, EDUARDO PALMIERI, italiano, casado e SEBASTIÃO CARVALHO BARBOSA, português, casado, todos domiciliados em - Santos.- **REGISTRO ANTERIOR:**- Transcrição nº 29.923.-



Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

- **ÁREAS SECAS**

- pisos: cimentado pintado;
- forros: laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: látex sobre massa;
- caixilhos: madeira.

- **ÁREAS MOLHADAS**

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: alumínio.

O edifício aparenta ter sido construído há 50 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, sem elevador", do estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



19 – Vista da Rua Frei Francisco Sampaio.





20 – Vista da Rua Frei Francisco Sampaio.





21 – Frente do Edifício.





22 – Frente do Edifício.



(Handwritten signature)



23 – Acesso do Edifício.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton Leites'.



24 – Vista geral do Edifício.



(Handwritten signature)



25 – Vista geral do Edifício.





26 – Acesso ao imóvel em estudo.



R



27 – Sala.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton Leites'.



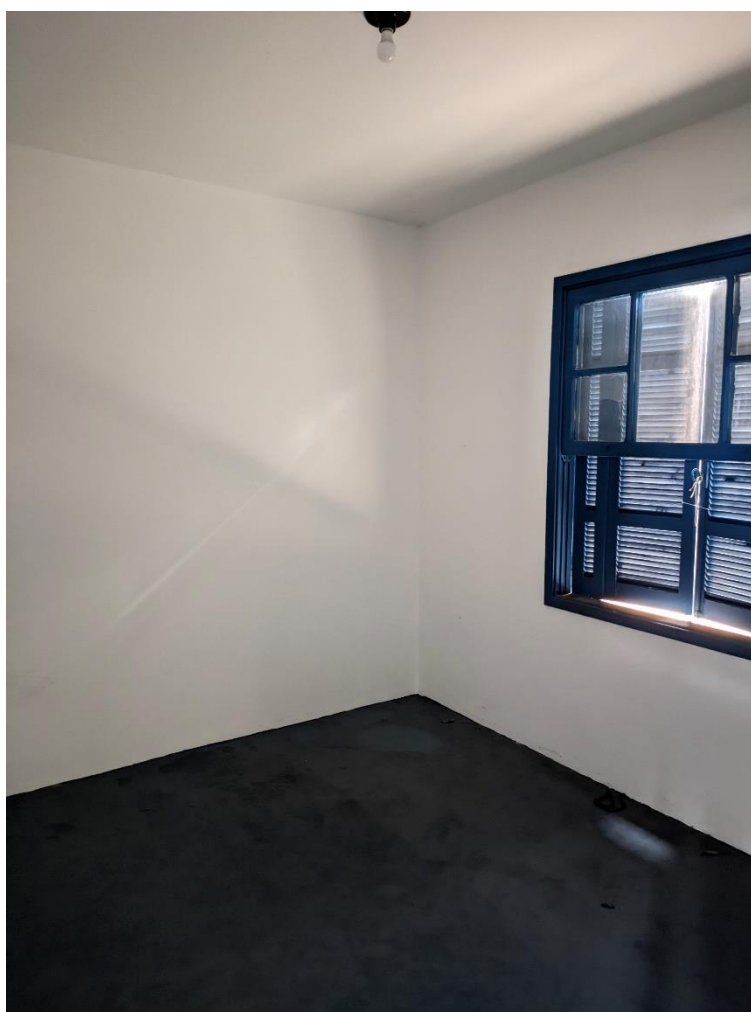
28 – Dormitório 1.



[Handwritten signature]



29 – Dormitório 2.



[Handwritten signature]



30 – Banheiro.



(Handwritten signature)



31 – Cozinha.



[Handwritten signature]

32 – Área de serviço.





33 – Banheiro externo.



[Handwritten signature]



34 – Circulação externa.



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



35 – Vaga de garagem.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton Leites'.



IV.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

IV.2.2 VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:



- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na posição em relação à malha viária, acesso, pavimentação, melhoramentos públicos, padrão, características da ocupação, etc;
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.
- f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.



g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando					
Endereço: Rua Frei Francisco Sampaio 204/206		Área útil (m²): 58		Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor:	Quadra:	IL: 120,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio, sem elevador	
Fator Padrão: 4,218	Idade: 50 anos	Estado de Conservação: E Nec rep simples		FOC: 0,355	



Elemento Comparativo nº 1

Endereço: Rua Frei Vital, 233			Valor : R\$ 400.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: R3 Real State (13) 3233-1410			Área útil (m²): 82	Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor:	Quadra:	IL: 90,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 4,568	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: F Nec rep simples a importantes		FOC: 0,438	

Elemento Comparativo nº 2

Endereço: Praça Joaquim Murtinho, 25			Valor : R\$ 298.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Elton Ayres Imóveis - (13) 97412-6706			Área útil (m²): 58	Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor:	Quadra:	IL: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 3,828	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec rep simples		FOC: 0,491	

Elemento Comparativo nº 3

Endereço: Rua Frei Vital, 233			Valor : R\$ 390.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Alabi Imóveis (13) 3289-8564			Área útil (m²): 82	Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor:	Quadra:	IL: 90,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 4,568	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: F Nec rep simples a importantes		FOC: 0,438	

(Handwritten signature)



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C x (I-1) x F	K = F+J
1	400.000,00	92	4.347,83	0,900	3.913,04	Médio	4,568	0,923	-269,84	3.643,21
2	298.000,00	68	4.382,35	0,900	3.944,12	Médio	3,828	1,102	361,65	4.305,76
3	390.000,00	92	4.239,13	0,900	3.815,22	Médio	4,568	0,923	-263,09	3.552,13

Elemento Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	%conx(O-1) x F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T x (S-1) x F	U = F+T
1	40	F	0,438	0,811	-667,36	3.245,68	90,00	1,333	130,43	4.043,48
2	40	E	0,491	0,723	-983,22	2.960,90	100,00	1,200	78,88	4.023,00
3	40	F	0,438	0,811	-650,68	3.164,54	90,00	1,333	127,17	3.942,39

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	3.913,04	4.043,48	3.643,21	3.245,68	3.773,64	3.376,12	2.975,85	3.106,28
2	3.944,12	4.023,00	4.305,76	2.960,90	4.384,65	3.039,78	3.322,55	3.401,43
3	3.815,22	3.942,39	3.552,13	3.164,54	3.679,30	3.291,71	2.901,45	3.028,62

Média (R\$/m2)	3.890,79	4.002,96	3.833,70	3.123,71	3.945,86	3.235,87	3.066,61	3.178,78
Desvio Pad.	2.080,08	2.139,89	2.062,92	1.671,84	2.120,71	1.732,59	1.644,30	1.702,92
Coef. Variação.	53,46	53,46	53,81	53,52	53,75	53,54	53,62	53,57
Inter. Conf(80%)	2.409,23	2.478,51	2.389,35	1.936,39	2.456,29	2.006,76	1.904,50	1.972,39
Interv. Inf.	1.481,56	1.524,45	1.444,35	1.187,31	1.489,57	1.229,11	1.162,12	1.206,39
Interv. Sup.	6.300,03	6.481,47	6.223,05	5.060,10	6.402,15	5.242,63	4.971,11	5.151,17
Amplitude	76,48	76,48	76,79	76,54	76,73	76,56	76,62	76,58
Interv. (+30%)	5.058,03	5.203,84	4.983,81	4.060,82	5.129,62	4.206,63	3.986,60	4.132,41
Interv. (-30%)	2.723,55	2.802,07	2.683,59	2.186,60	2.762,10	2.265,11	2.146,63	2.225,14

(Handwritten signature)



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q_6 = \text{R\$ } 3.178,78 / \text{m}^2 \text{ (dezembro/2.023)}$$

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q_6 \times Au;$$

onde:

VI = valor do imóvel

q_6 = valor unitário = R\$ 3.178,78 / m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 58,00 m² (área útil do apartamento) + 1 x 10,00m² (área estimada da vaga) = 68,00 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_6 = \text{R\$ } 3.178,78 / \text{m}^2 \times 68,00 \text{ m}^2$$

VI₆ = R\$ 216.157,00 ou, em números redondos:

$$VI_6 = \text{R\$ } 216.000,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$
