

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA  
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP**

**AUTOS N° 1071548-40.2015.8.26.0100**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO  
DO SUL S/A E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e  
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em  
anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir:

Imóvel A: Rua C, Lote n° 68, Chácaras Calundú,  
Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob n° 12.277, no  
Primeiro CRI de Itaboraí.

Imóvel C: Rua C, Lote n° 69, Chácaras Calundú,  
Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob n° 12.279, no  
Primeiro CRI de Itaboraí.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 16 de Fevereiro de 2.017.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## RESUMO

**VALOR DO IMÓVEL A**

**R\$ 236.000,00**  
**(Duzentos e trinta e seis mil reais)**

**Fevereiro / 2.017**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua C, Lote nº 68, Chácaras Calundú, Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 12.277, no Primeiro CRI de Itaboraí.**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 271.000,00  
(Duzentos e setenta e um mil reais)

Fevereiro / 2.017



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua C, Lote nº 69, Chácaras Calundú, Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 12.279, no Primeiro CRI de Itaboraí.

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS**, em curso na 2ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100:

**Imóvel A: Rua C, Lote nº 68, Chácaras Calundú, Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 12.277, no Primeiro CRI de Itaboraí.**

**Imóvel B: Rua C, Lote nº 69, Chácaras Calundú, Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 12.279, no Primeiro CRI de Itaboraí.**



**II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO****2.1 - TERRENO**

Para a avaliação do terreno será usado o método comparativo publicado por Cristiano Augusto Deslandes, em publicação intitulada "Avaliação de Imóveis Rurais", Editora Aprenda Fácil, no ano de 2.002.

Na referida publicação temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$VT = AT \times Vu$ , sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A capacidade de uso da terra para produção, bem como seu potencial de geração de renda. Para tanto, utilizam-se os parâmetros do "Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra" - ETA, do ano de 1.971, estabelecendo as diferenças entre 8 (oito) classes de solos. A classificação, bem como sua escala de valores (MOREIRA, J.O., 1.997, "Princípios de Engenharia de Avaliações", Editora Pini, 4ª. Edição), são mostrada abaixo.

#### **Terras Cultiváveis:**

**Classe I** - Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

**Classe II** - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

**Classe III** - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

**Classe IV** - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

**Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:**

**Classe V** - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.

**Classe VI** - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

**Classe VII** - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.

**Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.**

**Classe VIII** - Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

<b>CAPACIDADE DO USO DO SOLO E SEU RELATIVO VALOR A CADA CLASSE, EM FUNÇÃO DO PERCENTUAL DA RENDA LÍQUIDA</b>	
<b>Classe do Solo</b>	<b>Escala de Valor (% de renda líquida)</b>
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00



c) Para compensações entre melhoramentos existentes serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro *Avaliações para Garantias* da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

d) Para considerações entre diferentes tipos de topografia serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro *Avaliações para Garantias* da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da riqueza da rede hidrográfica dos elementos, levando em consideração quantidade, qualidade e distribuição de águas superficiais das propriedades. A homogeneização é realizada segundo a tabela mostrada abaixo:

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
<b>Muito Bom</b>	<p><b>Recursos Naturais:</b> margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p><b>Recursos Artificiais:</b> serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	Entre 1,30 e 1,50 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
<b>Bom</b>	<p><b>Recursos Naturais:</b> margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p><b>Recursos Artificiais:</b> cisternas,</p>	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos

	poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	
<b>Normal</b>	<p><b>Recursos Naturais:</b> margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p><b>Recursos Artificiais:</b> cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
<b>Regular</b>	<p><b>Recursos Naturais:</b> margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p><b>Recursos Artificiais:</b> cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
<b>Ruim</b>	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
<b>Muito Ruim</b>	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da forma de acesso à propriedade. As situações de referência são mostradas na tabela abaixo:

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da área, com o emprego das equações abaixo apresentadas.

$$\text{Se } \left( \frac{AEP}{AEA} \right) < 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[4]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

$$\text{Se } \left( \frac{AEP}{AEA} \right) \geq 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[3]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

Onde AEP corresponde à área do elemento pesquisado e AEA é representado pela área do elemento avaliando.

h) Para considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função do posicionamento de unidades padronizadas será utilizada, se constatada sua influência no preço de mercado, através de pesquisa mercadológica, tal como previstos na referida publicação.

i) Atualização dos elementos comparativos será realizada, quando necessária, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento. Bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: área non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alimentação com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrições ecológicas e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza....0,10

Reserva Florestal.....0,10



## 2.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

### **A) Valores unitários**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

**B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.



Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

### 2.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**IMÓVEL A:**

Rua C, Lote nº 68, Chácara Calundú, Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 12.277, no Primeiro CRI de Itaboraí.

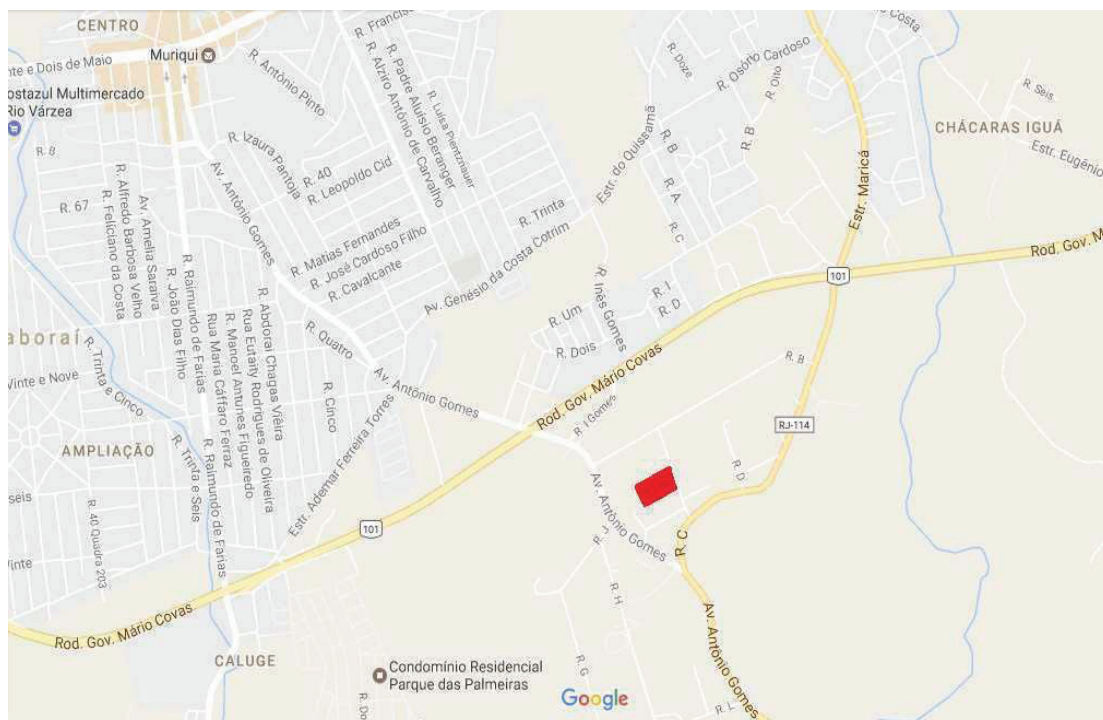
**III - VISTORIA**

**3.1 - LOCAL**

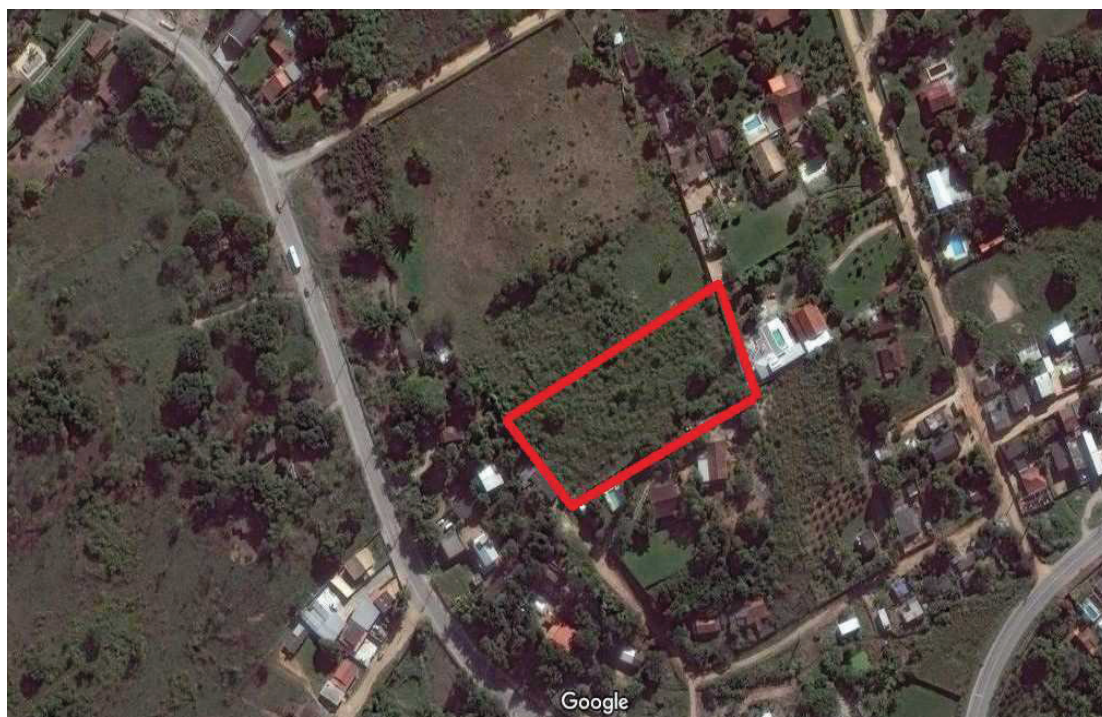
**3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão situa-se na **Rua C, Lote nº 68.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Itaboraí, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:







### 3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL


De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Rio de Janeiro, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** Zona rural

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 2651241770212000

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



<b>Emitted por: ROSE</b> Parc. por: SUPERVISOR  Prefeitura Municipal de <b>ITABORAÍ</b>	Inscrição Cadastral: 050062-001 Inscrição Imobiliária: 2651241770212000		Identificação do Contribuinte 050062-001 Inscr. Ref.: 2651241770212000 EDUARDO GUIMARÃES VILAÇA FILHO RUA C, S/Nº L.T. 77 CASA Bairro: Cep:24.800-000	
	Especificação da Receita <b>IPTU</b> Exercício 2016 Data de Emissão 29/11/2016 Aliquota 1.40% Uso do Imóvel: *****		Objeto de Tributação AVE 01, 000000 (CHACARAS CALUNDU) Bairro:CALUNDU Cep:24.800-000 - Cód Loteamento: 1092-CHACARAS CALUNDU Quadra: 0000E Lote: 0068 Inscr.Ref.:2651241770212000	
<b>Informações Gerais</b>  <b>IPTU 2016</b>	Área do Terreno (m2)	5,500.00	Valor do Terreno	10,224.67
	Área do Edificada (m2)	0.00	Valor da Edificação	0.00
	Fração do Terreno (%)	100.000	Valor Venal Total	10,224.67
	<b>OPÇÕES DE PAGAMENTO EM COTA ÚNICA</b>			
	Cota única			<b>172.48</b>

Lei complementar Nº 212, 23 de novembro de 2015

### 3.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

### **3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de predominância de uso rural.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

### **3.1.5.- ZONEAMENTO**

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com predominância de porções do território da zona mista, predominantemente rural.

**3.2 - DO IMÓVEL:****3.2.1 - TERRENO**

Topografia: Terreno Ondulado;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Hidrografia: Bom;

Capacidade de Uso: II;

Acesso: Normal.

O terreno do imóvel avaliando, possui a seguinte dimensão:

Área: 5.500,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itararé. Matriculado sob nº 12.277.

**3.2.2 - BENFEITORIAS:**

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se uma área com mata rasteira e uma área com mata nativa da região, com pinos e araucárias.

As características do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são melhor observadas na documentação fotográfica que segue:

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**



*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 03**



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

**FOTO 04**

**CONDIÇÃO DO IMÓVEL:**

Não.

**CERCADO:**



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**





**FOTO 05**



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO IMÓVEL.**



## FOTO 06



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.



**IV - CALCULOS AVALIATÓRIOS****4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$qmf = R\$ 42,93 / m^2$$

OBS: O valor unitário, de **R\$ 42,93 / m<sup>2</sup> (quarenta e dois reais e noventa e três centavos)**, foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.



<b>ELEMENTO DE Nº 01</b>
--------------------------

LOCAL	Imóvel Rural em Itaboraí - Ref.: SCV2733
BAIRRO	Sambaetiba
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Sérgio
TELEFONE	(21) 9.8199-0502
DIMENSÕES	20.240,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 1.500.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.500.000,00	
B) Área	20.240,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	1,00 / 1,15	0,87
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,15	0,87
I) Fator de Área	1,18	1,18

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 51,94/ m^2.$$

<b>ELEMENTO DE Nº 02</b>
--------------------------

LOCAL	Rua Florianópolis - Ref.: 3212
BAIRRO	Sambaetiba
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTE	M. Araújo Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(21) 2668-0421
DIMENSÕES	1.440,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 180.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 180.000,00	
B) Área	1.440,00 m <sup>2</sup>	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	1,00 / 1,15	0,87
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,15	0,87
I) Fator de Área	0,85	0,85

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 49,70 / m^2.$$

<b>ELEMENTO DE Nº 03</b>
--------------------------

LOCAL	Rua Sem Nome
BAIRRO	Vicente de Carvalho
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTE	Criar Bens Imóveis
INFORMANTE	Sr. Renato
TELEFONE	(21) 3884-5881
DIMENSÕES	14.250,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 800.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 800.000,00	
B) Área	14.250,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	1,00 / 1,10	0,91
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,15	0,96
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91
I) Fator de Área	1,13	1,13

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 39,37/ m^2.$$

<b>ELEMENTO DE Nº 04</b>
--------------------------

LOCAL	Sítio em Vicente de Carvalho - Ref.: 1630
BAIRRO	Vicente de Carvalho
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTE	Itamar Imóveis
INFORMANTE	Sra. Carla
TELEFONE	(13) 3302-2028
DIMENSÕES	5.280,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 220.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 220.000,00	
B) Área	5.280,00 m <sup>2</sup>	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,00	1,00
I) Fator de Área	0,99	0,99

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 37,31/ m^2.$$

## ELEMENTO DE Nº 05

LOCAL	Imóvel Rural em Itaboraí - Ref.: ISNO4154
BAIRRO	Sossego
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTE	Eva Imóveis
INFORMANTE	Sra. Carla
TELEFONE	(22) 9.9734-7572
DIMENSÕES	13.000,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 450.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 450.000,00	
B) Área	13.000,00 m <sup>2</sup>	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,10
H) Fator Acesso	1,00 / 1,00	0,95
I) Fator de Área	1,11	1,11

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 36,34/ m^2.$$

## TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/m <sup>2</sup> )
01	R\$ 51,94
02	R\$ 49,70
03	R\$ 39,37
04	R\$ 37,31
05	R\$ 36,34
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 214,65</b>

**MÉDIA ARITMÉTICA**

$$\underline{\text{R\$ 214,65}} = \text{R\$ 42,93 / m}^2$$

05

Limite Inferior (-30%) = R\$ 30,05/ m<sup>2</sup>.Limite Superior (+30%) = R\$ 55,81/ m<sup>2</sup>.

Descartando-se os elementos discrepantes (\*) e reprocessando a média, vem:

$$\text{Média Aritmética Saneada} = \text{R\$ 42,93 / m}^2$$



#### 4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

At = 5.500,00 m<sup>2</sup>

Média Saneada = R\$ 42,93 / m<sup>2</sup>

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R\$ 42,93 / m<sup>2</sup> x 5.500,00 m<sup>2</sup>

VT = R\$ 236.115,00

Ou, em números redondos:

**VT = R\$ 236.000,00**

**(Duzentos e trinta e seis mil reais)**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**IMÓVEL B:**

Rua C, Lote nº 69, Chácaras Calundú, Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 12.279, no Primeiro CRI de Itaboraí.

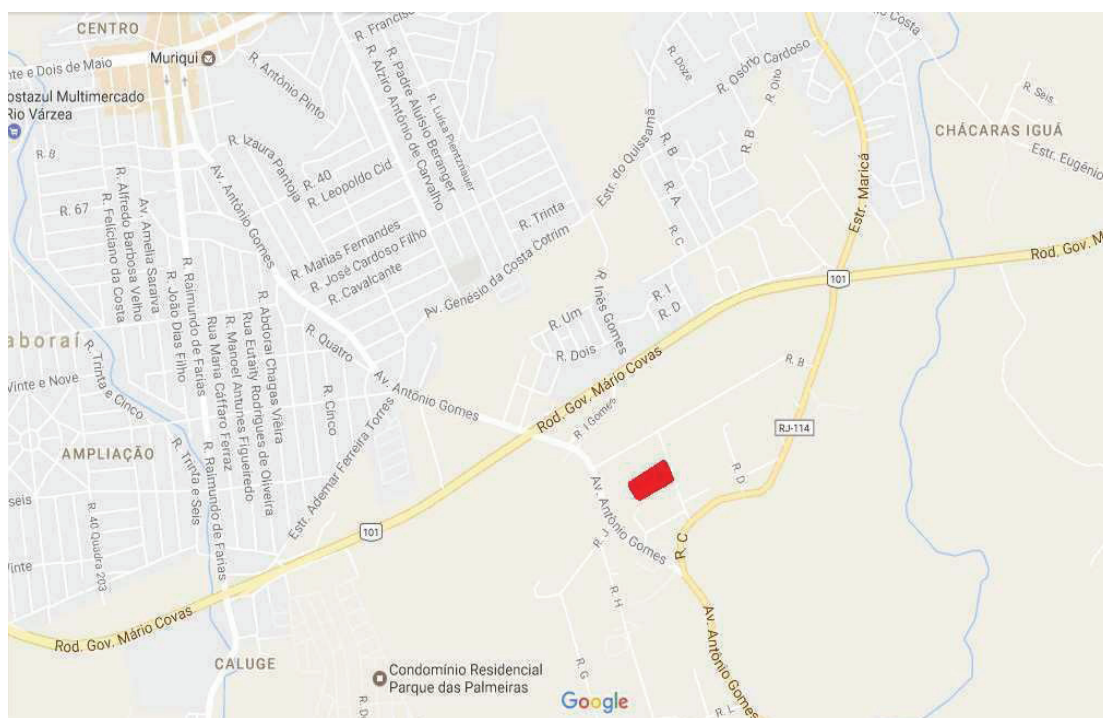
## V - VISTORIA

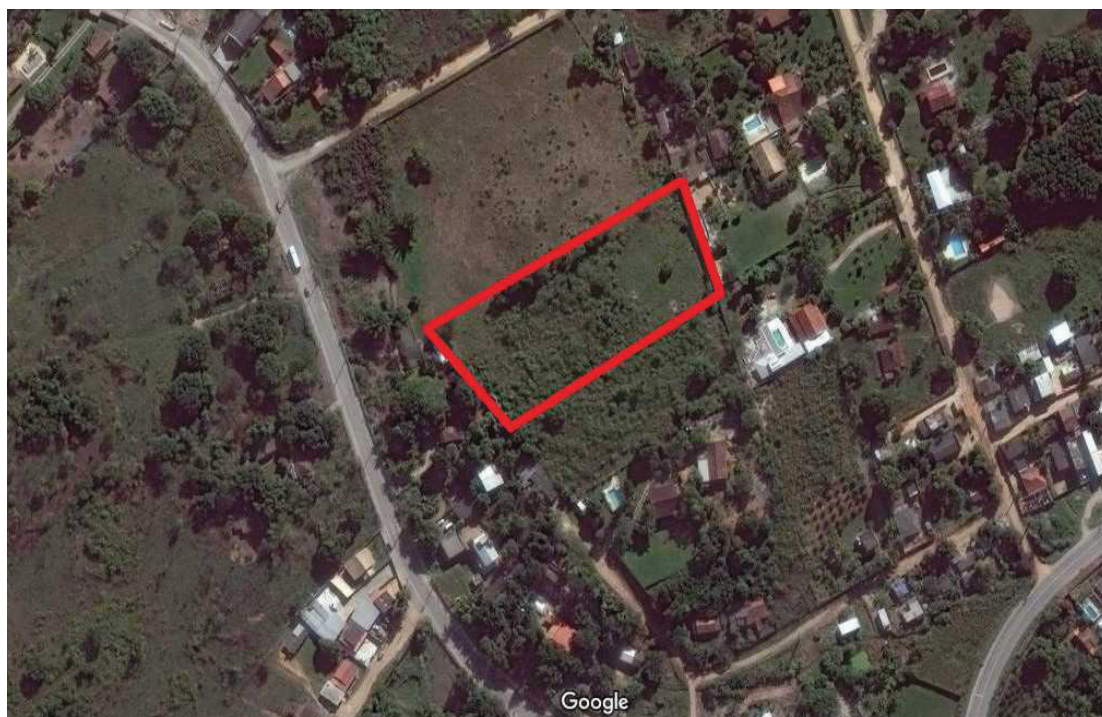
### 5.1 - LOCAL

#### 5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua C, Lote nº 69**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Itaboraí - RJ, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





## 5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL


De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** Zona Rural

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 2651241770262000

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



Emitido por: ROSE Emitido por: ROSE Parc por: SUPERVISOR  Prefeitura Municipal de <b>ITABORAI</b>	Inscrição Cadastral: 050063-001		Identificação do Contribuinte 050063-001 Inscr. Ref.: 2651241770262000 EDUARDO GUIMARAES VILAÇA FILHO RUA C. S/Nº LT. 77 CASA Bairro: Cep.24.800-000	
	Inscrição Imobiliária: 2651241770262000		Objeto de Tributação AVE 01. (CHACARAS CALUNDU) Bairro: CALUNDU Cep. - Cód Loteamento: 1092-CHACARAS CALUNDU - Quadra: 0000E Lote: 0069 Inscr. Ref.: 2651241770262000	
Especificação da Receita <b>IPTU</b>				
Exercício 2016	Data de Emissão 29/11/2016	Alíquota 1.40%		
Uso do Imóvel: *****				
Área do Terreno (m²) <b>6.450.00</b>	Valor do Terreno <b>11.990.75</b>			
Área do Edificada (m²) <b>0.00</b>	Valor da Edificação <b>0.00</b>			
Fração do Terreno (%) <b>100.000</b>	Valor Venal Total <b>11.990.75</b>			
<b>OPÇÕES DE PAGAMENTO EM COTA ÚNICA</b>				
Cota única <b>232.08</b>				
<b>Informações Gerais</b> <b>IPTU 2016</b>		Descrição dos Lançamentos		167,87 5,99 23,34 26,76 8,12 232,08
		IPTU Ext de Guias e Carnê CSIP Multa Juros *** Total em parcelas		

Lei complementar Nº 212, 23 de novembro de 2015

Recibo do Sacado



## 5.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

**5.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características predominância de uso rural.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Simple, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

**5.1.5.- ZONEAMENTO**

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com predominância de porções do território da zona mista, predominantemente rural.

**5.2 - DO IMÓVEL:****5.2.1 - TERRENO**

Topografia: Terreno Ondulado;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Hidrografia: Bom;

Capacidade de Uso: II;

Acesso: Normal.

O terreno do imóvel avaliando, possui a seguinte dimensão:

Área: 6.450,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itaboraí. Matriculado sob nº 12.279.

**5.2.2 - BENFEITORIAS:**

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se uma área com mata rasteira e uma área com mata nativa da região, com pinos e araucárias.

As características do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são melhor observadas na documentação fotográfica que segue:

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**



*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 03**



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

**FOTO 04**

**CONDIÇÃO DO IMÓVEL:**

Não.

**CERCADO:**



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**



## FOTO 05



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO IMÓVEL.





## FOTO 06



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.



**IV - CALCULOS AVALIATÓRIOS****4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$qmf = R\$ 42,08 / m^2$$

OBS: O valor unitário, de **R\$ 42,08 / m<sup>2</sup> (quarenta e dois reais e oito centavos)**, foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.



<b>ELEMENTO DE Nº 01</b>
--------------------------

LOCAL	Imóvel Rural em Itaboraí - Ref.: SCV2733
BAIRRO	Sambaetiba
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTES	Corretor
INFORMANTE	Sr. Sérgio
TELEFONE	(21) 9.8199-0502
DIMENSÕES	20.240,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 1.500.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.500.000,00	
B) Área	20.240,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	1,00 / 1,15	0,87
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,15	0,87
I) Fator de Área	1,15	1,15

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 50,91/ m^2.$$

<b>ELEMENTO DE Nº 02</b>
--------------------------

LOCAL	Rua Florianópolis - Ref.: 3212
BAIRRO	Sambaetiba
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTE	M. Araújo Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(21) 2668-0421
DIMENSÕES	1.440,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 180.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 180.000,00	
B) Área	1.440,00 m <sup>2</sup>	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	1,00 / 1,15	0,87
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,15	0,87
I) Fator de Área	0,83	0,83

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 48,72 / m^2.$$

<b>ELEMENTO DE Nº 03</b>
--------------------------

LOCAL	Rua Sem Nome
BAIRRO	Vicente de Carvalho
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTE	Criar Bens Imóveis
INFORMANTE	Sr. Renato
TELEFONE	(21) 3884-5881
DIMENSÕES	14.250,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 800.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 800.000,00	
B) Área	14.250,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	1,00 / 1,10	0,91
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,15	0,96
H) Fator Acesso	1,00 / 1,10	0,91
I) Fator de Área	1,10	1,10

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 38,59/ m^2.$$

<b>ELEMENTO DE Nº 04</b>
--------------------------

LOCAL	Sítio em Vicente de Carvalho - Ref.: 1630
BAIRRO	Vicente de Carvalho
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTE	Itamar Imóveis
INFORMANTE	Sra. Carla
TELEFONE	(13) 3302-2028
DIMENSÕES	5.280,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 220.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 220.000,00	
B) Área	5.280,00 m <sup>2</sup>	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 1,00	1,00
I) Fator de Área	0,98	0,98

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 36,57/ m^2.$$

## ELEMENTO DE Nº 05

LOCAL	Imóvel Rural em Itaboraí - Ref.: ISNO4154
BAIRRO	Sossego
CIDADE	Itaboraí
DATA	16/02/2.017
FONTE	Eva Imóveis
INFORMANTE	Sra. Carla
TELEFONE	(22) 9.9734-7572
DIMENSÕES	13.000,00 m <sup>2</sup>
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m <sup>2</sup>
VALOR À VISTA	R\$ 450.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe VII
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 450.000,00	
B) Área	13.000,00 m <sup>2</sup>	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,10
H) Fator Acesso	1,00 / 1,00	0,95
I) Fator de Área	1,09	1,09

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 35,63/ m^2.$$



## TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/m <sup>2</sup> )
01	R\$ 50,91
02	R\$ 48,72
03	R\$ 38,59
04	R\$ 36,57
05	R\$ 35,63
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 210,42</b>

**MÉDIA ARITMÉTICA**

$$\underline{\text{R\$ 210,42}} = \text{R\$ 42,08 / m}^2$$

05

Limite Inferior (-30%) = R\$ 29,46/ m<sup>2</sup>.Limite Superior (+30%) = R\$ 54,71/ m<sup>2</sup>.

Descartando-se os elementos discrepantes (\*) e reprocessando a média, vem:

$$\text{Média Aritmética Saneada} = \text{R\$ 42,08 / m}^2$$

#### 4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

$A_t = 6.450,00 \text{ m}^2$

Média Saneada = R\$ 42,08 /  $\text{m}^2$

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times A_t$

$VT = \text{R\$ } 42,08 / \text{m}^2 \times 6.450,00 \text{ m}^2$

$VT = \text{R\$ } 271.441,20$

Ou, em números redondos:

**VT = R\$ 271.000,00**

**(Duzentos e setenta e um mil reais)**

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS**, em curso na 2ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100, são de:

**VALOR DO IMÓVEL A**

Rua C, Lote nº 68, Chácaras Calundú, Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 12.277, no Primeiro CRI de Itaboraí.

R\$ 236.000,00  
(Duzentos e trinta e seis mil reais)

Fevereiro / 2.017

**VALOR DO IMÓVEL B**

Rua C, Lote nº 69, Chácaras Calundú, Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 12.279, no Primeiro CRI de Itaboraí.

R\$ 271.000,00  
(Duzentos e setenta e um mil reais)

Fevereiro / 2.017

**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente **LAUDO** de 64 (sessenta e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de Fevereiro de 2.017.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**