

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 01.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

- PROCESSO N.º: 1030602-95.2015.8.26.0562
- Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
- Itau Unibanco S/A.
- STEEL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA e outros.

Z U L E I K A M A I A

Arquiteta, registrada no CAU-SP sob n.º16.796-7, nomeada e compromissada 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 consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

ÍNDICE

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

- 1 - Requerente.
- 2 - Requerido.
- 3 - Objetivo do trabalho.
- 4 - Objeto da avaliação.
 - 4.1 - Individualização.
 - 4.2 - Informações complementares.
- 5 - Metodologia.
 - 5.1 - Prescrições normativas.
 - 5.2 - Nível de rigor.

2ª PARTE : LEVANTAMENTO DE DADOS. VISTORIA.

- 1 - Caracterização da região.
 - 1.1 - Aspectos físicos.
 - 1.2 - Aspectos ligados à infra-estrutura urbana.
 - 1.3 - Equipamentos comunitários.
- 2 - Caracterização dos imóveis avaliando.
 - 2.1 - Aspectos físicos dos lotes.
 - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 2.5 - Utilização atual, legal e econômica.
- 3 - Vistoria.

3ª PARTE: - AVALIAÇÃO.

- Metodologia
- Valor do Imóvel.

4ª PARTE : CONCLUSÃO.

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE. Documentos de comprovação anexados ao laudo.



1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.



1 - **Requerente:**- Itau Unibanco S/A.

2 - **Requerido:**- STEEL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA e outros.

3 - **Objetivo do Trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de cinco imóveis urbanos, 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 - **Objetos da Avaliação:**

4.1 - **Individualização.**

Trata-se de avaliar os seguintes bens:

- **Um terreno urbano**, Lote 06 da quadra 06, situado à Rua Valdomiro do Espírito Santo de Almeida (antiga Rua 01), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP.

- **Um terreno urbano**, Lote 08 da quadra 06, situado à Rua Valdomiro do Espírito Santo de Almeida (antiga Rua 01), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP.



- **Um terreno urbano**, Lote 10 da quadra 06, situado à Rua Valdomiro do Espírito Santo de Almeida (antiga Rua 01), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP.

- **Um terreno urbano**, Lote 11 da quadra 06, situado à Rua Valdomiro do Espírito Santo de Almeida (antiga Rua 01) esquina Rua Desembargador José Mauro Bourreat Ribeiro (Rua C), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP.

- **Um terreno urbano**, Lote 15 da quadra 06, situado à Rua Dona Ludovina Maria de Jesus (antiga Rua 02), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP.





Figura 01:- A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo destaque.

4.2 - Informações complementares.

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

4.2.2 - 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.

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

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrições normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

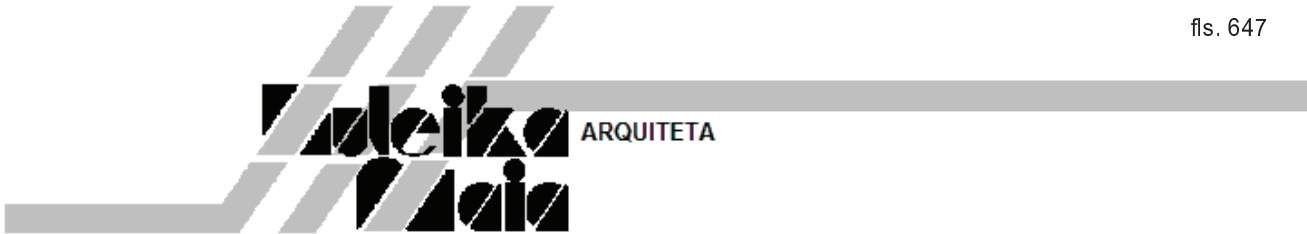
5.1.1 - "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" NBR – 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.2 - "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos" NBR – 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

5.1.4 - "Direito sobre Imóveis - IVS230", do IVSC - Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

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, itens 9.2.3 e 9.2.4, pois satisfaz a todas as exigências.



2ª PARTE : -LEVANTAMENTO DE DADOS
V I S T O R I A

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Kay', is located in the bottom right corner of the page.

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

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

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, escola e comércio, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

2.1 – Aspectos físicos dos lotes

2.1.1 - Lote 06 da quadra 06

Relevo : plano.
Situação : meio de quadra
Formato : regular
Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.



Matrícula nº151.297 do 1º C.R.I de Itanhaém: O lote de terreno nº006, da quadra 006, da Chácaras Cibratel, município de Itanhaém, medindo 20,00m de frente para a Rua 01, por 50,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.000,00m², confrontando do lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, onde confronta com os lotes 03, 04 e 05, lado esquerdo com o lote 07 e nos fundos com o lote 18.



Figura 02: Croqui sem escala do terreno Lote 06 da Quadra 06, sendo assinalado pelo perímetro em vermelho.



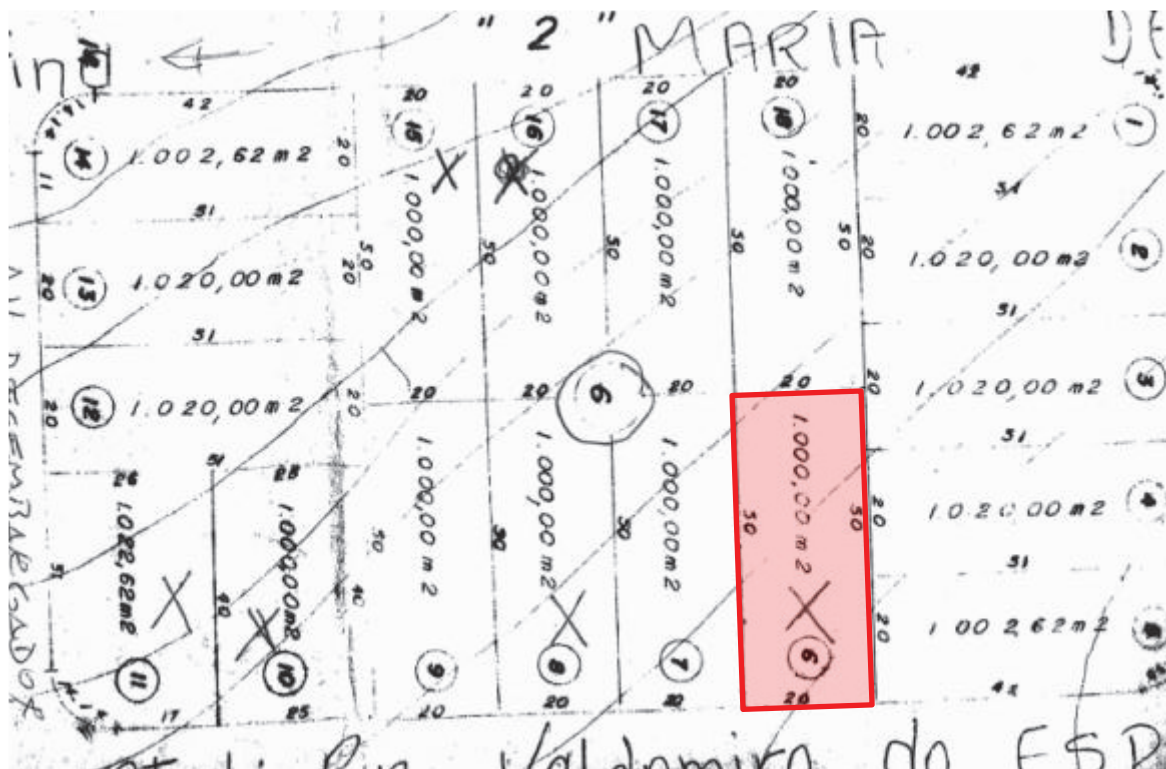


Figura 03: Croqui sem escala do terreno Lote 06 da Quadra 06 assinalado em vermelho.

2.1.2 - Lote 08 da quadra 06

- Relevo : plano.
- Situação : meio de quadra
- Formato : regular
- Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.



Matrícula nº151.299 do 1º C.R.I de Itanhaém: O lote de terreno nº008, da quadra 006, da Chácaras Cibratel, município de Itanhaém, medindo 20,00m de frente para a Rua 01, por 50,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.000,00m², confrontando do lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 07, lado esquerdo com o lote 09 e nos fundos com o lote 16.



Figura 04: Croqui sem escala do terreno Lote 08 da Quadra 06, sendo assinalado pelo perímetro em vermelho.



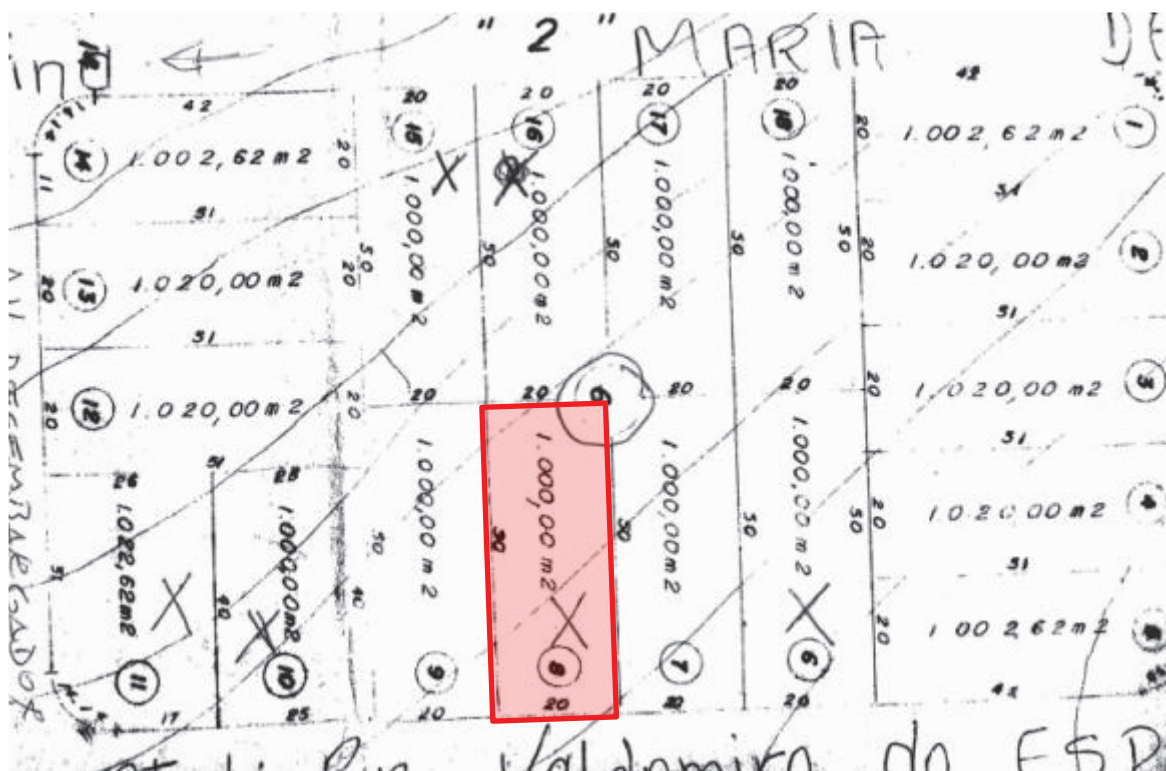


Figura 05: Croqui sem escala do terreno Lote 08 da Quadra 06 assinalado em vermelho.

2.1.3 - Lote 10 da quadra 06

- Relevo : plano.
- Situação : meio de quadra
- Formato : regular
- Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

Matrícula nº151.301 do 1º C.R.I de Itanhaém: O lote de terreno nº010, da quadra 006, da Chácaras Cibratel, município de Itanhaém, medindo 25,00m de frente para a Rua 01, por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.000,00m², confrontando do lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, com o lote 09, do lado esquerdo com o lote 11 e nos fundos com o lote 12.



Figura 06: Croqui sem escala do terreno Lote 10 da Quadra 06, sendo assinalado pelo perímetro em vermelho.



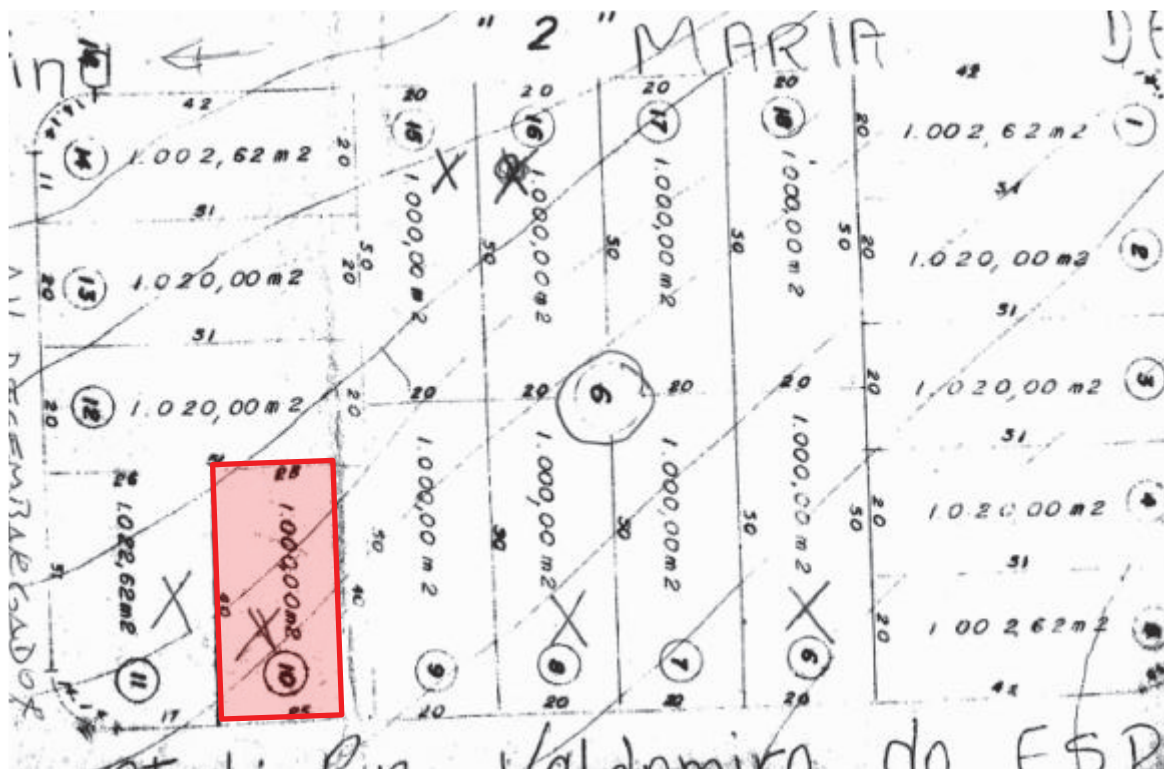


Figura 07: Croqui sem escala do terreno Lote 10 da Quadra 06 assinalado em vermelho.

2.1.3 - Lote 11 da quadra 06

- Relevo : plano.
- Situação : esquina
- Formato : regular
- Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.



Matrícula nº151.302 do 1º C.R.I de Itanhaém: O lote de terreno nº011, da quadra 006, da Chácaras Cibratel, município de Itanhaém, medindo 17,00m de frente para a Rua 01; 14,14m em curva na confluência dessa Rua com a Rua "C"; do lado direito de quem da Rua 01 olha para o imóvel, mede 40,00m e confronta com o lote 10; do lado esquerdo mede 31,00m e confronta com a Rua "C" e nos fundos mede 26,00m e confronta com parte do lote 12, encerrando a área de 1.022,62m².



Figura 08: Croqui sem escala do terreno Lote 11 da Quadra 06, sendo assinalado pelo perímetro em vermelho.

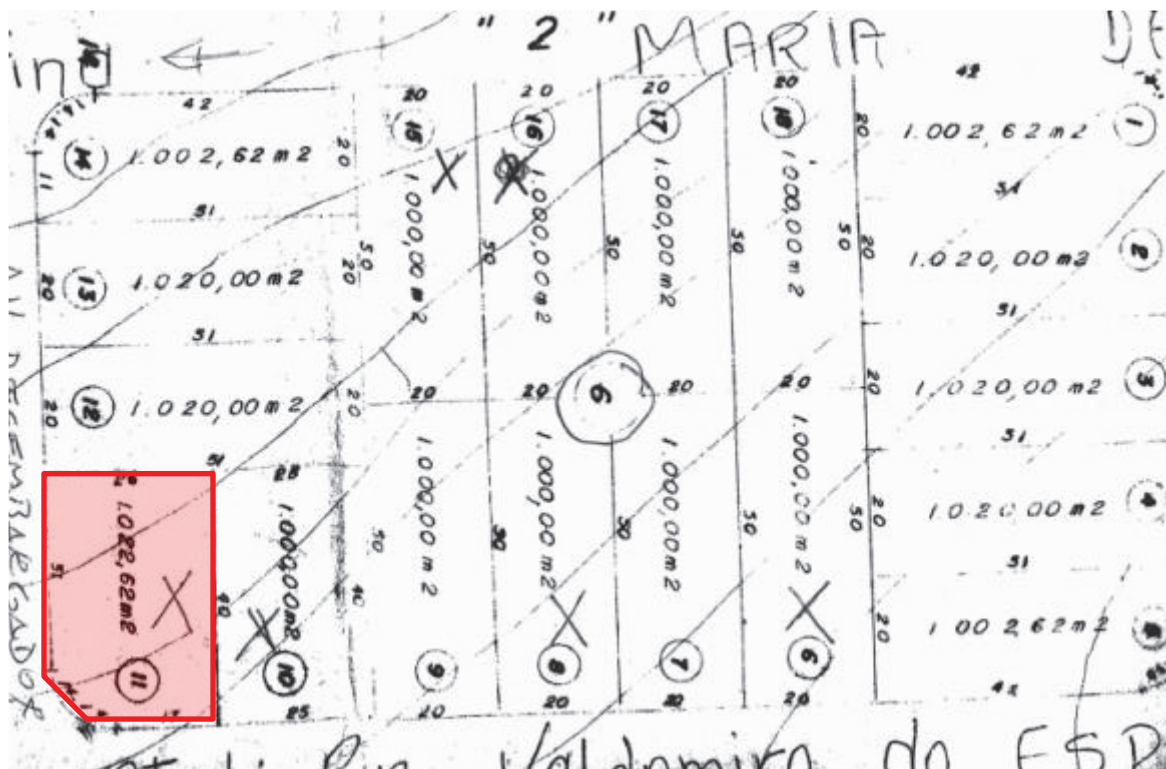


Figura 09: Croqui sem escala do terreno Lote 11 da Quadra 06 assinalado em vermelho.

2.1.3 - Lote 15 da quadra 06

- Relevo : plano.
- Situação : meio de quadra
- Formato : regular
- Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

Handwritten signature

Matrícula nº151.306 do 1º C.R.I de Itanhaém: O lote de terreno nº015, da quadra 006, da Chácaras Cibratel, município de Itanhaém, medindo 20,00m de frente para a Rua 01, por 50,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.000,00m², confrontando do lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, com os lotes 12, 13 e 14, lado esquerdo com o lote 16 e nos fundos com o lote 09.



Figura 10: Croqui sem escala do terreno Lote 15 da Quadra 06, sendo assinalado pelo perímetro em vermelho.



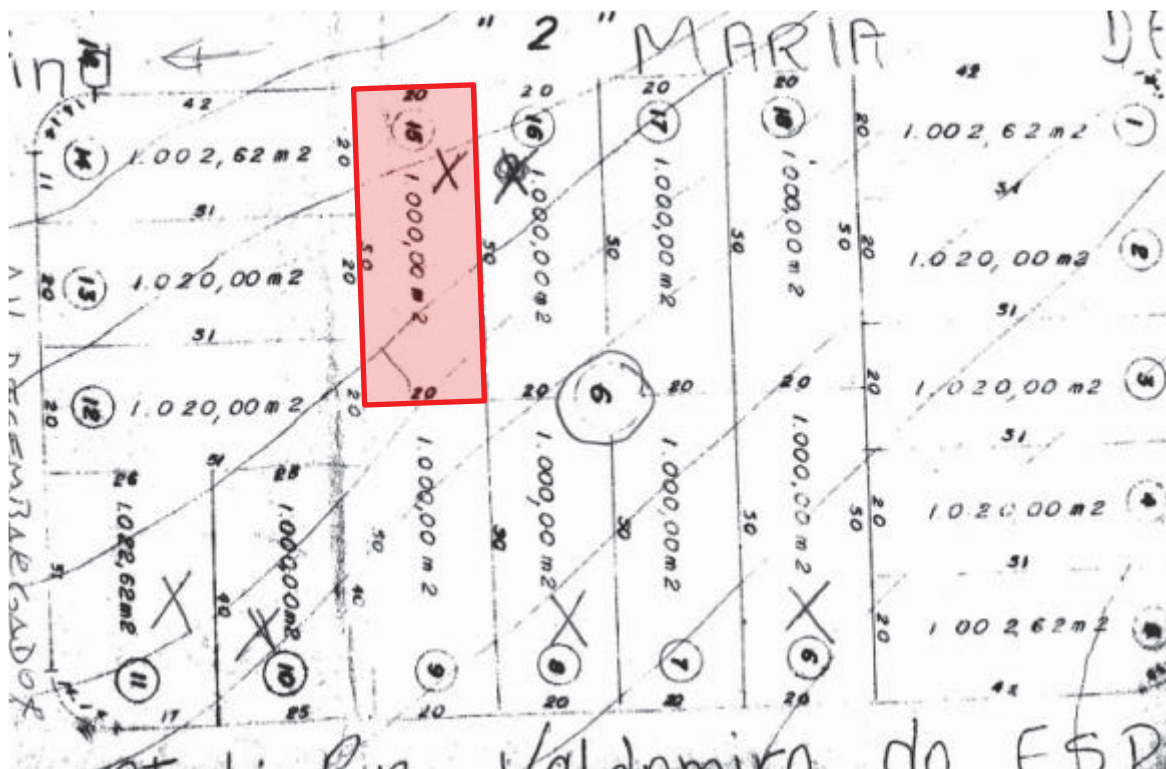


Figura 11: Croqui sem escala do terreno Lote 15 da Quadra 06 assinalado em vermelho.

2.2 - Infra-estrutura urbana

Os imóveis são dotados de parte da infra-estrutura urbana da região. Nos imóveis não possuem pavimentação e drenagem urbana.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está ocupado para uso residencial, de acordo com a Lei nº1082 de 22 de Janeiro de 1977 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado na Zona Predominantemente Residencial – Z2-01.

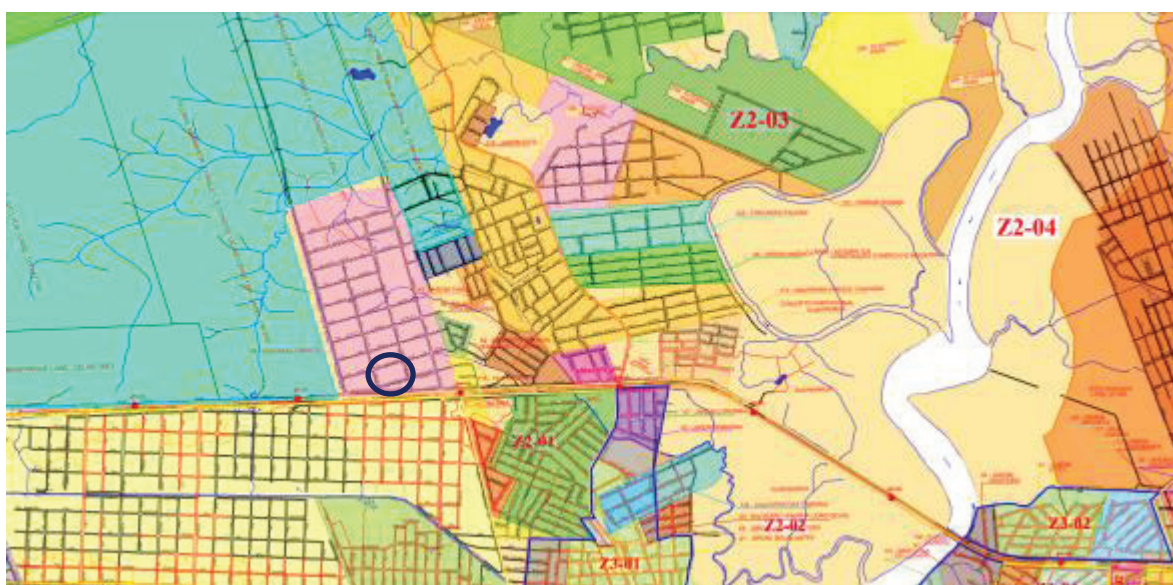


Figura 04: - Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo destaque.



3 – VISTORIA – REPORTAGEM FOTOGRAFICA.

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral da localização do imóvel e a situação do imóvel em questão.



FOTO 01:- Vista do logradouro Rua Valdomiro do Espírito Santo.





FOTO 02:- Vista do logradouro Rua Valdomiro do Espírito Santo esquina Rua Desembargador José Mauro Bourreat Ribeiro .



FOTO 03:- Vista do lote 11 situado na esquina da Rua Valdomiro do Espírito Santo com a Rua Desembargador José Mauro Bourreat Ribeiro.

Handwritten signature



FOTO 04:- Vista do lote 10 situado na Rua Valdomiro do Espirito Santo.



FOTO 05:- Vista do lote 10 situado na Rua Valdomiro do Espirito Santo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Leika', located in the bottom right corner of the page.



FOTO 06:- Vista interna dos lotes 10 e 11 situados na Rua Valdomiro do Espírito Santo.



FOTO 07:- Vista do lote 8 situado na Rua Valdomiro do Espírito Santo.

Handwritten signature or mark.



FOTO 08:- Vista do lote 6 situado na Rua Valdomiro do Espírito Santo.



FOTO 09:- Vista do logradouro Rua Valdomiro do Espírito Santo com o observador em frente ao lote 06.





FOTO 10:- Vista dos fundos do lote 11 situado na esquina da Rua Valdomiro do Espírito Santo com a Rua Desembargador José Mauro Bourreat Ribeiro.



FOTO 11:- Vista geral dos fundos dos lotes da Rua Valdomiro do Espírito Santo.



FOTO 12:- Vista do logradouro Rua Dona Ludovina Maria de Jesus.



FOTO 13:- Vista do lote 11 situado na Rua Dona Ludovina Maria de Jesus.





FOTO 14:- Outra vista do lote 11 situado na Rua Dona Ludovina Maria de Jesus.



FOTO 15:- Outra vista da Rua Dona Ludovina Maria de Jesus.



3ª PARTE : AVALIAÇÃO.
GENERALIDADES



Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MARÇO/2018**.

No presente caso será utilizado o método avaliatório Comparativo Direto de Mercado para avaliar o imóvel.

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 direto 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 evidencia 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;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como homogeneização assim definida na NBR-14653-1:2001.

“3.24 Homogeneização: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.”

A Norma NBR 14653-2 determina que para as avaliações se enquadrarem nos níveis de fundamentação existentes, devem ser apresentados no mínimo 03 (três) elementos de pesquisa, efetivamente utilizados.



Para se alcançar à convicção do valor de mercado dos imóveis, mediante aplicação do Tratamento Por Fatores.

A homogeneização dos elementos de pesquisa obtidos de conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes consistiu basicamente das seguintes etapas e considerações:

- Os elementos foram obtidos na região do imóvel estudado.
- Todos os elementos pesquisados são da data procurada no presente trabalho, na qual seja Março de 2018.
- O **Fator Oferta** foi utilizado um deságio de 10% para compensar a elasticidade das ofertas, já nas amostras amostra de transação não foram aplicado o deságio.
- O **Fator Área** deve-se considerar áreas diferentes podem induzir a dispersões muito grandes no valor final do imóvel avaliando. Para corrigir tais dispersões foi utilizado em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, como segue:

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

- O **Fator Benfeitoria** foi utilizado somente para demonstrar a benfeitoria referente a muros construídos no entorno dos imóveis, considerando terreno sem muro como paradigma, tal que: $F_b = 1,00$.



- O **Fator Superfície** será adotado com a seguinte tabela, considerado terreno seco como paradigma, tal que: $F_s = 1,00$.

SUPERFÍCIE	FATOR
Seco	1,00
Brejoso ou pantanoso	0,70
Inundável	0,80

- O **Fator Acessibilidade** está relacionado ao acesso ao imóvel, homogeneizada para uma situação paradigma de imóveis de acesso direto como paradigma.

ACESSIBILIDADE	FATOR
Acesso Direto	1,00
Condução próxima	0,98
Difícil	0,95

- O **Fator Equipamentos Urbanos** está relacionado as diversas categorias existentes de infra-estrutura básica, terá paradigma = 1,00 resultado para nenhum tipo de equipamento existente.

EQUIPAMENTO URBANO	FATOR
Nenhum Equipamento (paradigma)	1,00
Água	0,15
Esgoto	0,10
Iluminação	0,05
Energia Elétrica	0,15
Pavimentação	0,30
Guias/Sarjetas	0,10
Telefone	0,05



- O **Fator Topografia** está relacionado às características intrínsecas do terreno, conforme a topografia do terreno, considerado terreno com topografia plana (normal) como paradigma = 1,00.

TOPOGRAFIA	FATOR
Normal	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,90
Irregular	0,90
Morro	0,50
Parte em morro	0,70

- O **Fator Situação/Quadra** está relacionado a situação do imóvel sob a quadra, homogeneizadas para uma situação paradigma de imóveis situados no meio de quadra, tal que $F_q = 1,00$.

SITUAÇÃO/QUADRA	FATOR
Meio-quadra (paradigma)	1,00
Esquina ou mais de uma frente	1,15
Encravada ou fundos	0,80

- O **Fator Local** está relacionado a localização do imóvel.

Com tal finalidade, o valor unitário básico de uma região é estabelecido para uma situação considerada "paradigma" em face de determinadas características que predominam no imóvel avaliando.

Os comparativos de cálculos são objeto dos ANEXOS 01.01/01.02.



1.1 – Lotes 06, 08, 10 e 15 da quadra 06

A homogeneização será apreciada para a seguinte situação paradigma:

- 1 - Valor à vista.
- 2 – Benfeitoria => Fb = 1,00 (sem muro)
- 2 - Superfície => Fs = 1,00 (seco)
- 3 - Acessibilidade => Fac = 1,00 (Acesso Direto)
- 4 – Equipamento urbano => Feu = 0,6 (sem pavimentação e guias)
- 5 – Topografia => Fit => 1,00 (normal)
- 6 – Situação/quadra = Fq => 1,00 (meio de quadra)
- 7 – Área do imóvel => 1.000,00m²

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

$$VI = R\$111.560,90$$

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

VI ~ R\$112.000,00 (Cento e Doze Mil Reais)

(Data Base:- **MARÇO/2018**)

Os comprovantes de cálculos são objeto dos ANEXOS 02.01/02.02.



1.2 – Lote 11 da quadra 06

A homogeneização será apreciada para a seguinte situação paradigma:

- 1 - Valor à vista.
- 2 – Benfeitoria => $F_b = 1,00$ (sem muro)
- 2 - Superfície => $F_s = 1,00$ (seco)
- 3 - Acessibilidade => $F_{ac} = 1,00$ (Acesso Direto)
- 4 – Equipamento urbano => $F_{eu} = 0,6$ (sem pavimentação e guias)
- 5 – Topografia => $F_{it} => 1,00$ (normal)
- 6 – Situação/quadra = $F_q => 1,15$ (esquina)
- 7 – Área do imóvel => 1.022,62m²

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

$$VI = R\$130.664,44$$

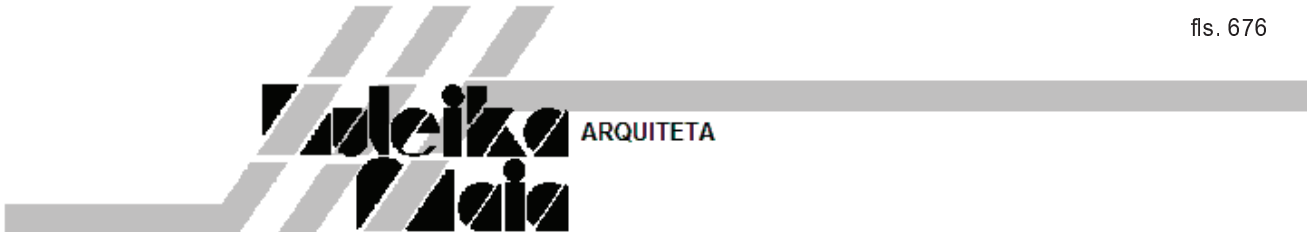
Ou arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

VI ~ R\$131.000,00 (Cento e Trinta e Um Mil Reais)

(Data Base:- **MARÇO/2018**)

Os comprovantes de cálculos são objeto dos ANEXOS 03.01/03.02.





4º PARTE :CONCLUSÃO.

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name 'Ley'.

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado correspondente aos imóveis descritos às fls. e fls. dos autos, será:

IMÓVEL		VALOR
1	- Lote 06 da quadra 06 , situado à Rua Valdomiro do Espírito Santo de Almeida (antiga Rua 01), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP	R\$112.000,00
2	- Lote 08 da quadra 06 , situado à Rua Valdomiro do Espírito Santo de Almeida (antiga Rua 01), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP.	R\$112.000,00
3	- Lote 10 da quadra 06 , situado à Rua Valdomiro do Espírito Santo de Almeida (antiga Rua 01), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP.	R\$112.000,00
4	- Lote 11 da quadra 06 , situado à Rua Valdomiro do Espírito Santo de Almeida (antiga Rua 01) esquina Rua Desembargador José Mauro Bourreat Ribeiro (Rua C), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP.	R\$131.000,00
5	- Lote 15 da quadra 06 , situado à Rua Dona Ludovina Maria de Jesus (antiga Rua 02), da Chácaras Cibratel, Município de Itanhaém/SP.	R\$112.000,00
TOTAL		R\$579.000,00

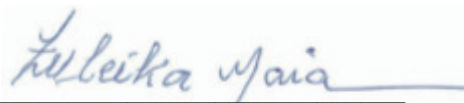
DATA DE REFERÊNCIA:- MARÇO/2018.



TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^o e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta perita o presente laudo de 39 (trinta e nove) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 12 de março de 2018.



ZULEIKA MAIA
ARQUITETA
CAU-SP N.º16.796-7/D

APÊNDICE

RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01.01/01.02 – Elementos comparativos.
- 02.01/02.02 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.
- 03.01/03.02 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.