

17

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP**

AUTOS Nº: 0057680-86.2012.8.26.0562

58113

562 FSTIS.14.00282010-1 280814 149 31

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira,
Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **JOSÉ DA GRAÇA**, em face de
CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, 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 expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Av.
Siqueira Campos, nº 243, Macuco - Santos, SP.**

Termos em que,
P. Deferimento.
Santos, 21 de agosto de 2014.

Maira de Moraes Modotti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 1.670.000,00
(Hum milhão, seiscentos e setenta mil reais)
AGOSTO / 2014



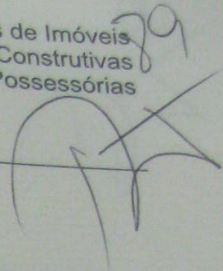
Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Siqueira Campos, nº 243, Macuco - Santos.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **JOSÉ DA GRAÇA**, em face de **CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP, AUTOS Nº 0057680-86.2012.8.26.0562.**

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

**Avenida Siqueira Campos, nº 243, Macuco - Santos, SP,
matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos,
sob o nº 37.517.**

79


II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Siqueira Campos, nº 243 - Macuco - Santos**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Padre Anchieta, Rua Senador Dantas e Av. Afonso Pena.**

QUADRA: 036

SETOR: 57

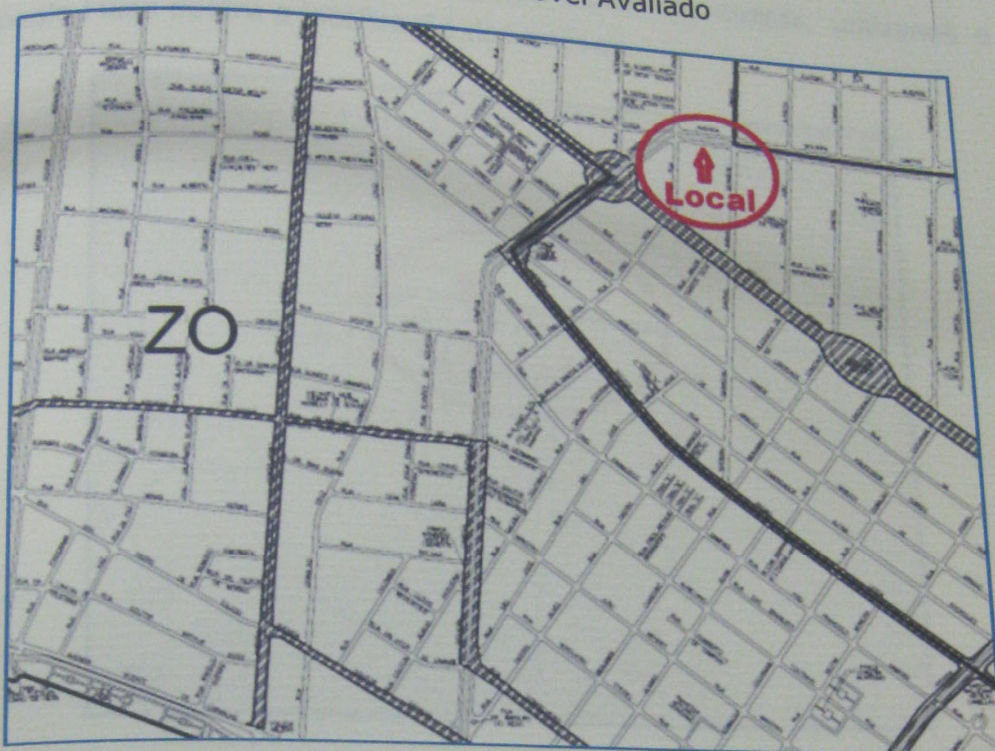
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 57.036.004.000

II.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona da Orla (VM-ZO).

Handwritten signature and initials

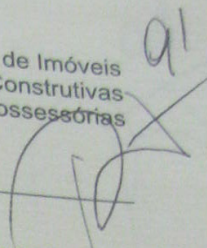
Localização do Imóvel Avaliado



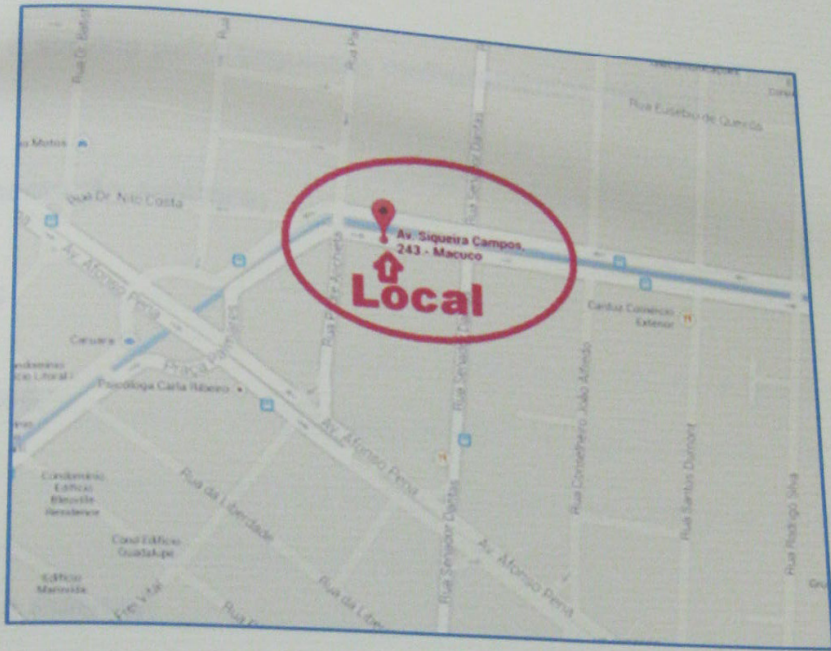
ZONA	Taxa de Ocupação Máxima	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	
ZO	40% acima de 6 pavimentos 80% até 6 pavimentos 60% até 4 pavimentos (1)	5 (3)	<p>(1) Será admitida a taxa de ocupação máxima de 60% nos 4 primeiros pavimentos para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício.</p> <p>(2) Será admitida a taxa de ocupação máxima de 85% nos 4 primeiros pavimentos para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício.</p> <p>(3) Será admitido o coeficiente máximo até 7 vezes a área do lote, nas construções em substituição a prédios em desapuro.</p> <p>(4) Será permitido o emprego de Outorga Onerosa do Direito de Construir com adicional de coeficiente de aproveitamento superior ao permitido na Zona de Uso até o limite de 2 vezes a área do lote.</p>
ZI	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1)	5	
ZCI	40% acima de 10 pavimentos 85% até 10 pavimentos (2)	6	
ZCII	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1)	6	
ZNI ZNII ZNIII	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1)	4	
ZMI ZMII ZMIII	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos	2	
ZPI ZPII	40% acima de 10 pavimentos 85% até 10 pavimentos (2)	6	
ZPP	6%		
CPC	De acordo com a zona e restrições, tendo em vista os níveis de proteção.		
CDRU	O da zona em que estiver localizado	4 na ZNI 5 na ZO, ZI, e ZCII (4)	

Handwritten mark

al



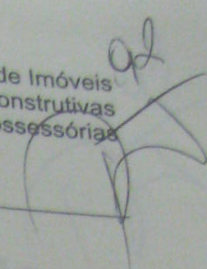
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o Google Maps ilustra a localização dos imóveis.



A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



W

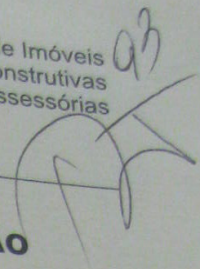


2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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



93


2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado no bairro Macuco.

A ocupação residencial é caracterizada por comércios, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo médio, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos restaurantes, padarias, mercados, lojas diversas, dentre outros.



04
10

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: declive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: regular;

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

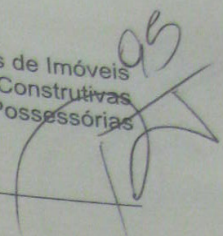
Frente e Fundos: 12,50 m;

Lateral: 50,00 m;

Área: 625,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, matriculado sob nº 37.517.

~

AS


2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o imóvel avaliando, acima descrito, encontra-se um terreno vago com diversos resíduos, com uma pequena construção que se encontra aberta e vazia.

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:

VISTA DA AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 01



VISTA DA AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS, ONDE SE LOCALIZA
O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 04



VISTA DA PEQUENA CONSTRUÇÃO EXISTENTE NO IMÓVEL AVALIANDO.

100

FOTO 05



VISTA DA ENTRADA DO TERRENO.

~

FOTO 06



VISTA GERAL DO TERRENO.

FOTO 07



VISTA DOS RESÍDUOS DESPOJADOS NO TERRENO,
QUE SE ENCONTRA VAGO E ABERTO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, 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:

104

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	C _s	Área de referência do Lote de áreas (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}							
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m ² até um limite superior indefinido.	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	1,10	2000	≥800 (1)*			
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	1,10	1500	800 - 2.500			
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	1,05	2500	1.200 - 4.000			

Handwritten signature and initials

106

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina			Coef de área		Área	
	Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}	Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C_e	C_a	C_s	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas (m^2)	Observações gerais	
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.		
	10	20	40	0,25	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500			
	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000			
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área		
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000			

104

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

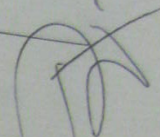
$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

108

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Plano

1,00


109

Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10 %	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	0,90

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Terreno seco 1,00

Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno 0,90

Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

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

l) 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: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "*non aedificandi*" de qualquer natureza 0,10
Reserva Florestal 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50
Fator terreno de fundo..... 0,60
Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS:

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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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 H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1- Padrão Rústico	0,043	0,065	0,086	
		1.2- Padrão Simples	0,095	0,112	0,129	
	1.2- CASA	2.1- Padrão Rústico	0,258	0,301	0,344	
		2.2- Padrão Proletário	0,353	0,413	0,473	
		2.3- Padrão Econômico	0,482	0,563	0,645	
		2.4- Padrão Simples	0,654	0,757	0,860	
		2.5- Padrão Médio	0,869	0,993	1,118	
		2.6- Padrão Superior	1,127	1,273	1,419	
		2.7- Padrão Fino	1,428	1,746	2,064	
		2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,06			
	1.3- APARTAMENTO	3.1- Padrão Econômico	0,430	0,581	0,731	
		3.2- Padrão Simples	sem elevador	0,740	0,907	1,075
			com elevador	0,903	1,054	1,204
		3.3- Padrão Médio	sem elevador	1,084	1,251	1,419
			com elevador	1,213	1,380	1,548
		3.4- Padrão Superior	sem elevador	1,428	1,595	1,763
			com elevador	1,557	1,724	1,892
		3.5- Padrão Fino	1,901	2,197	2,494	
3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	1.1- Padrão Econômico	0,430	0,559	0,688	
		1.2- Padrão Simples	sem elevador	0,697	0,864	1,032
			com elevador	0,860	1,011	1,161
		1.3- Padrão Médio	sem elevador	1,041	1,187	1,333
			com elevador	1,170	1,316	1,462
		1.4- Padrão Superior	sem elevador	1,342	1,466	1,591
	com elevador		1,471	1,638	1,806	
	1.5- Padrão Fino	1,815	2,197	2,580		
1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,58					
3- ESPECIAL	2.2- GALPÃO	2.1- Padrão Econômico	0,172	0,258	0,344	
		2.2- Padrão Simples	0,353	0,520	0,688	
		2.3- Padrão Médio	0,697	0,950	1,204	
		2.4- Padrão Superior	Acima de 1,20			
	3.1- COBERTURA	1.1- Padrão Simples	0,043	0,066	0,129	
		1.2- Padrão Médio	0,138	0,176	0,215	
		1.3- Padrão Superior	0,224	0,327	0,430	

B) Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação das benfeitorias:

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

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

O estado de conservação da edificação será determinado segundo a graduação que consta no quadro a seguir:

Estado de conservação	Coeficiente (R)
a) Novo	0,30
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	0,35
d) Entre regular e reparos simples	0,38
e) Reparos simples	0,40
f) Entre reparos simples e importantes	0,45
g) Reparos importantes	0,50
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,55
i) Sem valor	0,60

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

Estado	Depreciação (%)
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 d relação
percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e
a vida referencial (Ir) 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; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

110

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

114


3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, 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, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc \dots\dots\dots \text{sendo:}$$

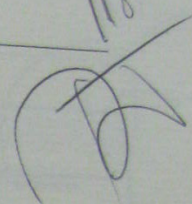
VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



118


IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1.- PESQUISA DE MERCADO

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 geo-econômica 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:

$$\text{qm} = \text{R\$ } 2.676,40/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 2.676,40/m² (dois mil, seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir.

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2014			
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA DA CONSTITUIÇÃO			
COMP.: COD TE0134	BAIRRO : PAQUETA	NÚMERO : 84	
CEP : 11015-471	UF : SP	CIDADE : SANTOS - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 407,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 40,70
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular		ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

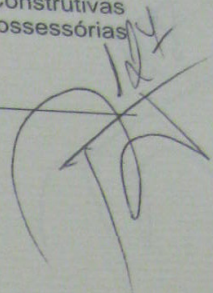
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 1.290.000,00
 IMOBILIÁRIA : CS NEGOCIOS REAL ESTATE
 CONTATO : TELEFONE : (11)-26598259
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.852,58
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.852,58
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		



4.2.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = qmf \times At$$

VT = Valor do terreno procurado

$$At = 625,00 \text{ m}^2$$

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$
2.676,40/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.676,40/\text{m}^2 \times 625,00 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{VT = R\$ 1.672.750,00}}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VT = R\$ 1.670.000,00}}$$

(Hum milhão, seiscentos e setenta mil reais).

Válido para agosto de 2.014



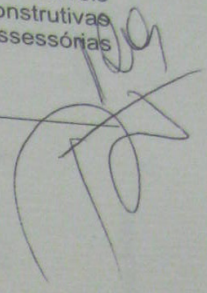
128


V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Avenida Siqueira Campos, nº 243, Macuco, Santos, Estado de São Paulo**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **JOSÉ DA GRAÇA**, em face de **CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP**, **AUTOS Nº 0057680-86.2012.8.26.0562**, é de:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 1.670.000,00
(Hum milhão, seiscentos e setenta mil reais)
AGOSTO/ 2014



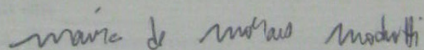


VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 44 (quarenta e quatro) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Santos, 21 de agosto de 2014.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950