

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

REF. PROCESSO N.º 0018462-85.2011.8.26.0562 N.º de ORDEM 653/2011
9º OFÍCIO CÍVEL.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ, engenheiro registrado no CREA-SP sob N.º 17.854, perito avaliador nomeado para servir nos Autos de AÇÃO ORDINÁRIA, entre partes,

ITAPEVA II MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NÃO PADRONIZADOS REQTE.

X

ADMO ADMINISTRAÇÃO DE MÃO DE OBRA LTDA. REQDO.
e outros

Processo N.º 0018462-85.2011.8.26.0562, em curso por esse Douto Juízo, tendo procedido aos estudos e diligências necessários ao cabal desempenho de suas funções, vem à presença de V.Exa., respeitosamente, oferecer o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

L A U D O

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

2

1 - INTRODUÇÃO.

O presente laudo judicial tem por objetivo a avaliação do imóvel situado no Município de Bertioga, constante da Matrícula N.º 24.137 do 1.º Ocio do Registro de Imóveis de Santos, denominado Sítio Caiubura, nesta Cidade e Comarca de Santos, a fração ideal de 0,46177% objeto das R.101 e 216/24.137 e, 0,40054% objeto das R. 100 e 218/24.137, englobando uma área total equivalente a 666.535,00 m², que mede em sua integridade 826,00 metros de frente para a rodovia Rio-Santos, começando suas divisas na esquina da rua de Servidão até a margem do Rio Caruara, imóvel registrado no Registro de Imóveis de Santos, Comarca de Santos, Matrícula N.º 24.137, R-101 e 216, conforme Certidão constante de fls. 126/129 dos autos.

2 - VISTORIA.

2.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliando, devidamente vistoriado e fotografado, conforme fotos constantes de nosso Anexo 01, situa-se no Município de Bertioga, no perímetro rural do Município de Bertioga, junto à rodovia Rio-Santos.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

3

2.2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

2.2.1 - CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O relevo da região é montanhoso. O subsolo típico é de um modo geral formado por diversas camadas de areia intercaladas por camadas de argila marinha de consistência mole e baixa capacidade de carga.

2.2.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES.

Não existem melhoramentos públicos.

2.2.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS.

Não existem serviços comunitários

2.2.4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

2.2.4.1 - DO IMÓVEL DO REQUERIDO.

Trata-se de uma fração ideal do imóvel constituído de uma área de terras, desmembrada do quinhão N.º 1, situada na esquina da Rua de Servidão existente com a faixa da rodovia Rio-Santos, do Sítio Caibura, no perímetro rual do

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

4

Município de Bertioga, desta Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: começa na esquina da Rua de Servidão existente com a faixa da rodovia Rio-Santos, próximo da margem esquerda do córrego sem nome: daí segue a margem da faixa da rodovia até a margem do Rio Cauara, medindo 826,00 m (oitocentos e vinte e seis metros); daí, segue subindo a margem esquerda do Rio Caruara, com muita sinuosidade até a estaca 27, que fica distanciada 16,00 m (dezesseis metros) do córrego afluente chamado inferninho e, daí, segue com o seguimento de linhas quebradas com o seguintes rumos e distâncias: rumo de $56^{\circ} 34' NE$ - distância de 77,00 m (setenta e sete metros), deflexão à direita no rumo $45^{\circ} 26'' SE$ - distância de 11,00 m (onze metros); deflexão à esquerda no rumo $45^{\circ} 00'' NE$ - distância 180,00 m (cento e oitenta metros); deflexão à direita, no rumo $63^{\circ} 12' NE$ - distância de 128,00 m (cento e vinte e oito metros); deflexão à direita de $48^{\circ} 30' SE$ - distância de 54,00 m (cincoenta e quatro metros); deflexão perpendicular à esquerda - no rumo de $41^{\circ} 30' NE$ - distância de 70,00 m (setenta metros); deflexão perpendicular à direita no rumo $48^{\circ} 30' SE$ - distância de 70,00 m (setenta metros) e; deflexão perpendicular à esquerda no rumo de $41^{\circ} 30' NE$ - distância de 124,00 m (cento e vinte e quatro metros), onde encontra a cachoeira do Cristo; deste ponto descendo a cachoeira, depois o córrego com muita sinuosidade até encontrar outro córrego que faz confluência com este córrego; daí sobe este córrego afluente até 38,00 m (trinta e oito metros), confrontando este Rio Caruara

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

5

até este ponto, com área remanescente da mesma propriedade; neste ponto deflete à direita no rumo de 68° 50' SE, até a Rua de Servidão existente medindo 511,00 m (quinhentos e onze metros), confrontando com Hercules de Mello Faro e Augusto Paixão; neste ponto deflete à direita e segue lateral da rua existente até a faixa lateral da rodovia Rio-Santos, na distância de 546,00 m (quinhentos e quarenta e seis metros) e onde iniciou estas divisas, encerrando a área de 666.535,00 m² (seiscentos e sessenta e seis mil quinhentos e trinta e cinco metros quadrados) excluindo a área da faixa de 10,00 m (dez metros) de oleoduto que atravessa diagonalmente, com extensão de 1.028,00 m (mil e vinte e oito metros).

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

• O valor do terreno deverá ser determinado preferencialmente pelo Método Comparativo de dados de mercado, já mencionado anteriormente.

3.1 – VALOR DO IMÓVEL

No presente trabalho foi utilizado o *Método Comparativo direto ou de Comparação de Vendas ou Ofertas*. Esse método é uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente à transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

Na presente avaliação, estando o imóvel situado na Zona Rural, teremos:

Frente de referência do terreno = Fr = não se aplica;

Profundidade mínima para a zona = Pmi = não se aplica;;

Profundidade máxima para a zona = Pma = não se aplica;;

Expoente do fator de frente = "F" = não se aplica;

Expoente do fator profundidade = "p" = não se aplica;

Fator de esquina ou várias frentes = não se aplica.

Para a determinação do valor unitário do terreno, foi necessário proceder-se a uma pesquisa no mercado imobiliário, bastante restrito, abrangendo vendas e ofertas de glebas à venda, analisando-se cada caso e homogeneizando-se os resultados colhidos na pesquisa.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

7

2420
A

Conforme o roteiro da NBR 14.653-2 da ABNT, apurando-se uma média saneada, deduzida de uma média aritmética, onde foram eliminados os resultados superiores ou inferiores a 30% da média aritmética, chegando-se ao resultado mais próximo do valor de mercado neste instante.

Para atender ao que determina a norma na aplicação do método, adotou-se o seguinte roteiro de homogeneização:

3.1.1 - EQUIVALÊNCIA DE FONTE.

Deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa de valor, normalmente atribuída pelo vendedor.

3.1.2 - EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO.

Os valores pesquisados são equivalentes.

243
[Signature]

3.1.3 - EQUIVALÊNCIA DE TEMPO.

A atualização, quando necessária, se fez através da aplicação dos índices econômicos IPC-FIPE, publicados mensalmente.

V_t = valor do terreno;
 V_u = valor unitário básico = R\$ 52,00/m²;
 A_t = área total da gleba = 666.535,00 m².

3.1.4 - VALOR UNITÁRIO.

Os critérios de seleção e tratamento dos elementos pesquisados foram efetuados de acordo com as recomendações das normas para avaliação de imóveis urbanos.

A pesquisa foi efetuada na mesma região geo-econômica, oriunda de livre mercado imobiliário (oferta/procura), resultando no valor básico unitário de R\$ 50,24/m² (cincoenta reais e vinte e quatro centavos por metro quadrado) para a gleba avalianda.

3.1.5 - VALOR DA PARCELA TERRENO.

Quando no terreno o imóvel se apresenta com várias unidades autônomas, o valor do terreno é calculado para sua área total e após para cada fração ideal do terreno correspondente a cada unidade autônoma.

A fórmula geral é:

[Signature]

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

9

$$V_t = V_u \times A_t$$

onde:

V_t = valor do terreno;

V_u = valor unitário básico = R\$ 52,00/m²;

A_t = área total da gleba = 666.535,00 m²;

Assim,

$$V_t = \text{R\$ } 50,24/\text{m}^2 \times 666.535,00 \text{ m}^2.$$

$$V_t = \text{R\$ } 33.486.000,00 \quad \text{data base julho/2014.}$$

(trinta e três milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil reais), na data base julho de 2014.

3.1.7 - VALOR DAS FRAÇÕES IDEAIS.

O valor das frações ideais será, portanto:

$$V_f = (0,46177\% + 0,40054\%) \times V_t$$

$$V_f = (0,86231\%) \times 33.486.000,00$$

$$V_f = 0,0086231 \times 33.486.000,00$$

$$V_f = \text{R\$ } 290.000,00$$

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

10

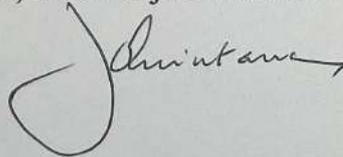
245
8

Vf = R\$ 290.000,00 data base julho de 2014.
(duzentos e noventa mil reais), na data base julho de 2014.

4 - ENCERRAMENTO.

Tendo calculado o valor das frações ideais da gleba, que constam ser de propriedade de ESTEVAM SOUTO NETO, em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), na data base de julho de 2014, e o valor total da gleba em R\$ 33.486.000,00 (trinta e três milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil reais), na data base de julho de 2014, encerramos o presente laudo de avaliação constante de dez (10) folhas digitadas somente no anverso, todas rubricadas e a última assinada para os efeitos legais. Acompanham também dois (2) Anexos.

Santos, em 31 de julho de 2014.



246
A

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

RELAÇÃO DE ANEXOS

ANEXO 01 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.

ANEXO 02 - PLANILHA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

ANEXO 03 - PESQUISA DE VALORES DE TERRENO.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

247
R

A N E X O 01

SOMMEL

ESTABE DA INVERSA DOS MUNICÍPIOS DE SANTOS E BASTOS PARA
FAZER FRENTE A OBRAS DE URBANIZAÇÃO CORRESPONDENTE DO PROJETO
Nº 1 DA MATRÍCULA Nº 44.077. UNDO QUANTIA PARA A PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS DO TOTAL DE R\$ 15.000,00 E DE PROJEÇÃO DE RECEITA
LÍQUIDA NETO OBSERVADO ORÇAMENTAL NA MANEIRA DE
COTAÇÃO RISCO-SANTOS DE FRENTE PARA SANTOS E DE
SERVIÇOS

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

248



FOTO 01

DETALHE DA DIVISA DOS MUNICÍPIOS DE SANTOS E BERTIOGA PARA ONDE FAZ FRENTE A GLEBA DE TERRAS CORRESPONDENTE AO QUINHÃO N.º 1 DA MATRICULA N.º 24.137, ONDE CONSTA QUE A FRAÇÃO IDEAL DE 0,86231% DO TOTAL DE 666.535,00 m² É DE PROPRIEDADE DE ESTEVAM SOUTO NETO. OBSERVADOR COLOCADO NA MARGEM DIREITA DA RODOVIA RIO-SANTOS, DE FRENTE PARA SANTOS E DE COSTAS PARA BERTIOGA.

249
★

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

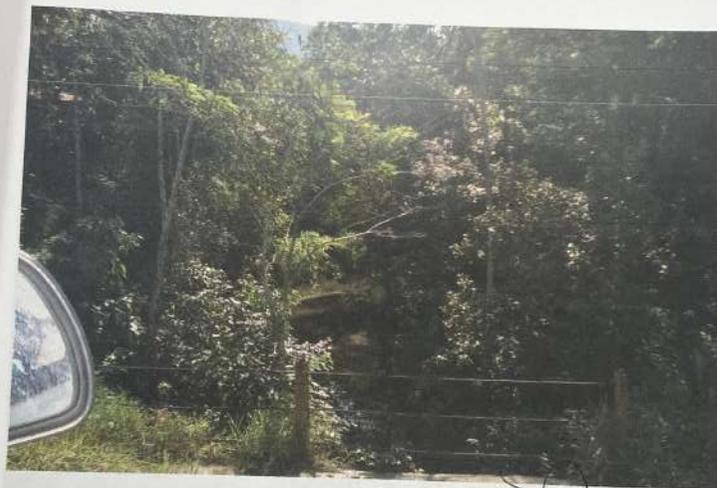


FOTO 02

DETALHE DO RIO CARUARA NA DIVISA DOS MUNICÍPIOS DE SANTOS E BERTIOGA PARA ONDE FAZ FRENTE A GLEBA DE TERRAS CORRESPONDENTE AO QUINHÃO N.º 1 DA MATRICULA N.º 24.137, ONDE CONSTA QUE A FRAÇÃO IDEAL DE 0,86231% DO TOTAL DE 666.535,00 m² É DE PROPRIEDADE DE ESTEVAM SOUTO NETO. OBSERVADOR COLOCADO NA MARGEM DIREITA DA RODOVIA RIO-SANTOS, DE FRENTE PARA SANTOS E DE COSTAS PARA BERTIOGA.

END. RUA AZEVEDO SODRÉ Nº 30 - AP. 05 - TEL. 3235-2074 - SANTOS

E-mail: reginahq@uol.com.br

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

REG. 313

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

250
8



FOTO 03

DETALHE JUNTO AO RIO CARUARA NA DIVISA DOS MUNICÍPIOS DE SANTOS E BERTIOGA PARA ONDE FAZ FRENTE A GLEBA DE TERRAS CORRESPONDENTE AO QUINHÃO N.º 1 DA MATRICULA N.º 24.137, ONDE CONSTA QUE A FRAÇÃO IDEAL DE 0,86231% DO TOTAL DE 666.535,00 m² É DE PROPRIEDADE DE ESTEVAM SOUTO NETO. OBSERVADOR COLOCADO NA MARGEM DIREITA DA RODOVIA RIO-SANTOS, DE FRENTE PARA BERTIOGA E DE COSTAS PARA SANTOS.

END. RUA AZEVEDO SODRÉ Nº 30 - AP. 05 - TEL. 3235-2074 - SANTOS

E-mail: reginahq@uol.com.br

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

REG. 613



FOTO 04

DETALHE DO RESTAURANTE "DALMO" JUNTO AO RIO CARUARA NA DIVISA DOS MUNICÍPIOS DE SANTOS E BERTIOGA PARA ONDE FAZ FRENTE A GLEBA DE TERRAS CORRESPONDENTE AO QUINHÃO N.º 1 DA MATRICULA N.º 24.137, ONDE CONSTA QUE A FRAÇÃO IDEAL DE 0,86231% DO TOTAL DE 666.535,00 m² É DE PROPRIEDADE DE ESTEVAM SOUTO NETO. OBSERVADOR COLOCADO NO RECUO FRONTAL DO RESTAURANTE, DE FRENTE PARA SANTOS E DE COSTAS PARA BERTIOGA.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

252
★



FOTO 05

DETALHE DO PORTAL DO CAIBURA QUE FAZ DIVISA COM A GLEBA DE TERRAS CORRESPONDENTE AO QUINHÃO N.º 1 DA MATRICULA N.º 24.137, ONDE CONSTA QUE A FRAÇÃO IDEAL DE 0,86231% DO TOTAL DE 666.535,00 m² É DE PROPRIEDADE DE ESTEVAM SOUTO NETO. OBSERVADOR COLOCADO NA MARGEM DA RODOVIA RIO-SANTOS, DE FRENTE PARA MOGÍ DAS CRUZES E DE COSTAS PARA BERTIOGA.

END. RUA AZEVEDO SODRÉ N° 30 - AP. 05 - TEL. 3235-2074 - SANTOS

E-mail: reginahq@uol.com.br

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

REG. 313

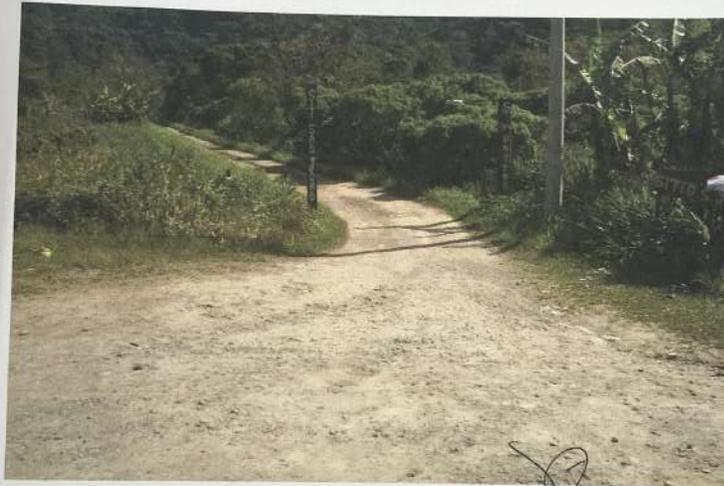


FOTO 06

DETALHE DO PORTAL DO SÍTIO SÃO JOÃO QUE CONTÉM A GLEBA DE TERRAS CORRESPONDENTE AO QUINHÃO N.º 1 DA MATRICULA N.º 24.137, ONDE CONSTA QUE A FRAÇÃO IDEAL DE 0,86231% DO TOTAL DE 666.535,00 m² É DE PROPRIEDADE DE ESTEVAM SOUTO NETO. OBSERVADOR COLOCADO NA MARGEM DA RODOVIA RIO-SANTOS, DE FRENTE PARA MOGÍ DAS CRUZES E DE COSTAS PARA BERTIOGA.

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

254

A N E X O 02

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

256

ELEMENTO N.º 1

Local - Exclusiva Rio-Santos ao lado do Restaurante Dalma - Bertoga.

Superfície - Área = 230.000,00 m²

Valor a condições - R\$ 11.500.000,00 à vista.

Fonte de informação - Sr. Eduardo - Tel. 93197-1787

Data: 06/02/2014.

A N E X O 03

Objeto do elemento:

Faixas para homogeneização

á = 230.000,00 m²

FI = 1,00

Preço à vista = R\$ 11.500.000,00

Valor do metro quadrado = R\$ 50,00/m²

Val = R\$ 11.500.000,00/230.000,00 m²

Val = R\$ 50,00/m²

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

257
✱

ELEMENTO N.º 1

Local – Rodovia Rio-Santos ao lado do Restaurante Dalmo - Bertioga.

Dimensões – Área = 230.000,00 m²

Preço e condições – R\$ 11.500.000,00 à vista.

Fonte de informação – Sr. Eduardo - Tel. 98197-1787

Data: 06/02/2014.

Dados do elemento:

Fatores para homogeneização:

At = 230.000,00 m²

Ff = 1,00

Preço à vista = R\$ 11.500.000,00

Valor do metro quadrado = R\$ 50,00/m²

$$Vu1 = R\$ 11.500.000,00 / 230.000,00 \text{ m}^2$$

$$Vu1 = R\$ 50,00/\text{m}^2$$

✱

258

ELEMENTO N.º 2

Local – Rodovia Rio-Santos altura do km 229 - Bertioga.

Dimensões – Área = 350.000,00 m²

Preço e condições – R\$ 18.200.000,00 à vista.

Fonte de informação – Sr. Eduardo - Tel. 98197-1787

Data: 10/03/2014.

Dados do elemento:

Fatores para homogeneização:

At = 350.000,00 m²

Ff = 1,00

Preço à vista = R\$ 18.200.000,00

Valor do metro quadrado = R\$ 52,00/m²

$$Vu2 = R\$ 18.200.000,00 / 350.000,00 \text{ m}^2$$

$$Vu2 = R\$ 52,00/\text{m}^2$$

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

259

ELEMENTO N.º 3

Local – Rodovia Rio-Santos altura do km 226 - Bertioga.

Dimensões – Área = 220.000,00 m²

Preço e condições – R\$ 11.440.000,00 à vista.

Fonte de informação – Sr. Eduardo - Tel. 98197-1787

Data: 10/03/2014.

Dados do elemento:

Fatores para homogeneização:

At = 220.000,00 m²

Ff = 1,00

Preço à vista = R\$ 11.440.000,00

Valor do metro quadrado = R\$ 52,00/m²

$$Vu3 = R\$ 11.440.000,00 / 220.000,00 \text{ m}^2$$

$$Vu3 = R\$ 52,00/\text{m}^2$$

JOÃO QUINTANA ALVAREZ
ENGENHEIRO

CREA 17.854/D - CPF 017121368/87

260

ELEMENTO N.º 4

Local – Avenida Marginal Jardim Albatroz com frente para a rodovia, em Bertioga.

Dimensões – Área = 50.000,00 m²

Preço e condições – R\$ 50/m² à vista.

Índice local =

Fonte de informação – Sr. Nicolas (proprietário) - Tel. (11) 3295-2154

Data: 06/06/2014.

Dados do elemento:

Fatores para homogeneização:

At = 50.000,00 m²

Ff = 0,90

Preço à vista = R\$ 2.500.000,00

Valor da construção já depreciada = R\$ 100.000,00

Valor residual = R\$ 2.400.000,00

$$Vu4 = R\$ 2.400.000,00 / 50.000,00m^2 \times 0,90$$

$$Vu4 = R\$ 43,20/m^2$$



261

ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO N.º 5

ELEMENTO N.º	Vu (R\$/m²)
1	50,00
2	52,00
3	52,00
4	45,20
	54,70

Local - Rodovia Rio-Santos altura do km 220 - Bertiooga.

Dimensões - Área = 120.000,00 m²

Preço e condições - R\$ 7.200.000,00 à vista.

Fonte de informação - Sr. Eduardo - Tel. 98197-1787

Data: 06/07/2014.

Dados do elemento:

Fatores para homogeneização:

At = 120.000,00 m²

Ff = 0,90

Preço à vista = R\$ 7.200.000,00

Valor do metro quadrado = R\$ 60,00/m²

$$Vu5 = R\$ 7.200.000,00 / 120.000,00 \text{ m}^2 \times 0,90$$

$$Vu5 = R\$ 54,00/\text{m}^2$$

[Handwritten signature]

262

ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO N.º	Vu (R\$/m²)
1	50,00
2	52,00
3	52,00
4	43,20
5	54,00
Total.....	251,20

Média aritmética = R\$ 251,20/5 = R\$ 50,24/m²

Limite superior = R\$ 65,31/m² (30% acima da média aritmética)

Limite inferior = R\$ 35,17/m² (30% abaixo da média aritmética)

263

Com os limites estabelecidos acima, verifica-se que todos os elementos satisfazem às condições impostas para o saneamento; com isto a média saneada será:

$$\text{Média saneada} = \text{R\$ } 251,20/5 = \text{R\$ } 50,24/\text{m}^2$$

Ms = R\$ 50,24/m². data-base julho de 2014.
(cincoenta reais e vinte e quatro centavos por metro quadrado) na data-base julho de 2014, para a Rodovia Rio Santos entre os quilômetros 220/228, em Bertioiga.