

80/h9h

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da
Comarca de Guarujá – Estado de São Paulo

Processo 223.01.2008.002665-1
Número de Ordem 464/08 – 1º Ofício

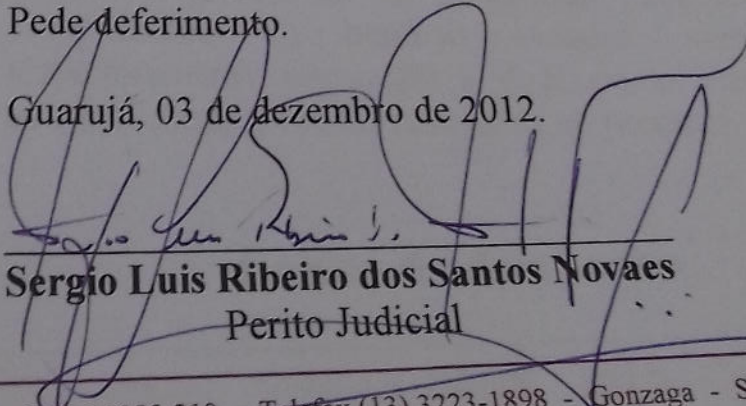
J. defiro.

Juiz, 3/17.12
Ricardo Fernando Clemente Justo
Juiz de Direito

SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES,
Engenheiro Civil, CREA-SP 106.468/D, Perito Judicial, nomeado e
compromissado nos autos em epígrafe, na Ação Ordinária (Execução de Cotas
Condominiais) em que Associação Mirante da Enseada promove em face de
Marcos Pablo Lenczner, tendo entregue o seu Laudo de Avaliação em
cartório, vem, mui respeitosamente, requerer o levantamento dos seus
Honorários Profissionais Definitivos os quais se encontram depositados às fls.
134/136 dos autos.

Nestes Termos.
Pede deferimento.

Guarujá, 03 de dezembro de 2012.


Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
Perito Judicial

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

140

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da
Comarca de Guarujá – Estado de São Paulo

*1. manifestem-se as
partes sobre o laudo pericial*

Processo 223.01. 2008.002665-1

Número de Ordem 464/08 – 1º Ofício

Int. Jui, 3.11.12

Ricardo Fernando Pimenta Justo
Juiz de Direito

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes,
Engenheiro Civil, CREA SP 106.468/D, Perito Judicial,
nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, na
Ação Ordinária (Execução de Cotas Condominiais)
em que **Associação Mirante da Enseada** promove em
face de **Marcos Pablo Lenczner** tendo estudado o
assunto e procedido às diligências necessárias ao
cumprimento do honroso encargo, vem, mui
respeitosamente, apresentar a V. Excia. as conclusões
as quais chegou, consubstanciadas no presente

Laudo de Avaliação

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR



I - Considerações Iniciais

50/h9h

DE SÃO PAULO
O CIVIL
vio
ba
n

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

1 - Considerações Iniciais

O presente *Laudo de Avaliação* tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado do imóvel gerador do débito e pertencente ao Requerido, Marcos Pablo Lenczner, e assim caracterizado:

"Terreno constituído pelos Lotes nºs 05 e 06, da Quadra 13 do loteamento Jardim Três Marias, no distrito, município e comarca de Guarujá, em continuação ao Quinhão 02, medindo 23,00 metros de frente para a Rua XVI, por 21,00 metros da frente aos fundos do lado direito, confrontando com o Lote 04, do outro lado mede 23,50 metros confrontando com o Lote 07, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando com os Lotes 27 e 28, encerrando a área de 525,62 m². Referido imóvel encontra-se registrado junto ao CRI de Guarujá conforme matrícula sob nº 19719, e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº ZL-0067-021-000 e ZL-0067-020-000."

(continua às fls. seguintes)

01/05/17

DE SÃO PAULO
O CIV
vio
b
n

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106 468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

(143)

II - Vistoria: Levantamento de Dados

01/05/2017

DE SÃO PAULO
O CIVE
vio D
cha
m)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

1 - Vistoria

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia. dirigiu-se este Perito Judicial ao local objeto, onde, em minuciosa Vistoria, pôde observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente lide.

2 - Fotografias

Durante a Vistoria realizada foram obtidas as fotografias adiante apresentadas, que permitem uma perfeita visualização do local onde se encontra o Imóvel Avaliando, bem como do contexto da região no qual se encontra inserido.

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

10/5



Foto nº 01: Vista geral da entrada do Loteamento Mirante da Enseada, onde se localiza o imóvel objeto desta demanda.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES --- ENGENHARIA LEGAL --- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

745



Foto nº 02: Vista geral da Rua Gerson Maturani, via de acesso ao Loteamento MIRANTE DA ENSEADA. Observador posicionado de frente a entrada do loteamento, e olhando em direção à Avenida Dom Pedro I.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

14x



Foto nº 03: Vista geral da Quadra 13, do Loteamento Jardim Três Marias, continuação do Quinhão 2, no trecho fronteiro à Rua XVI, onde se localizam os Lotes 05 e 06, objeto da presente demanda, no Loteamento Mirante da Enseada.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

248



Foto nº 04: Vista de outro trecho da Quadra 13, do Loteamento Jardim Três Marias, continuação do Quinhão 2, no trecho fronteiro à Rua XVI, onde se localizam os Lotes 05 e 06, objeto da presente demanda.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

149

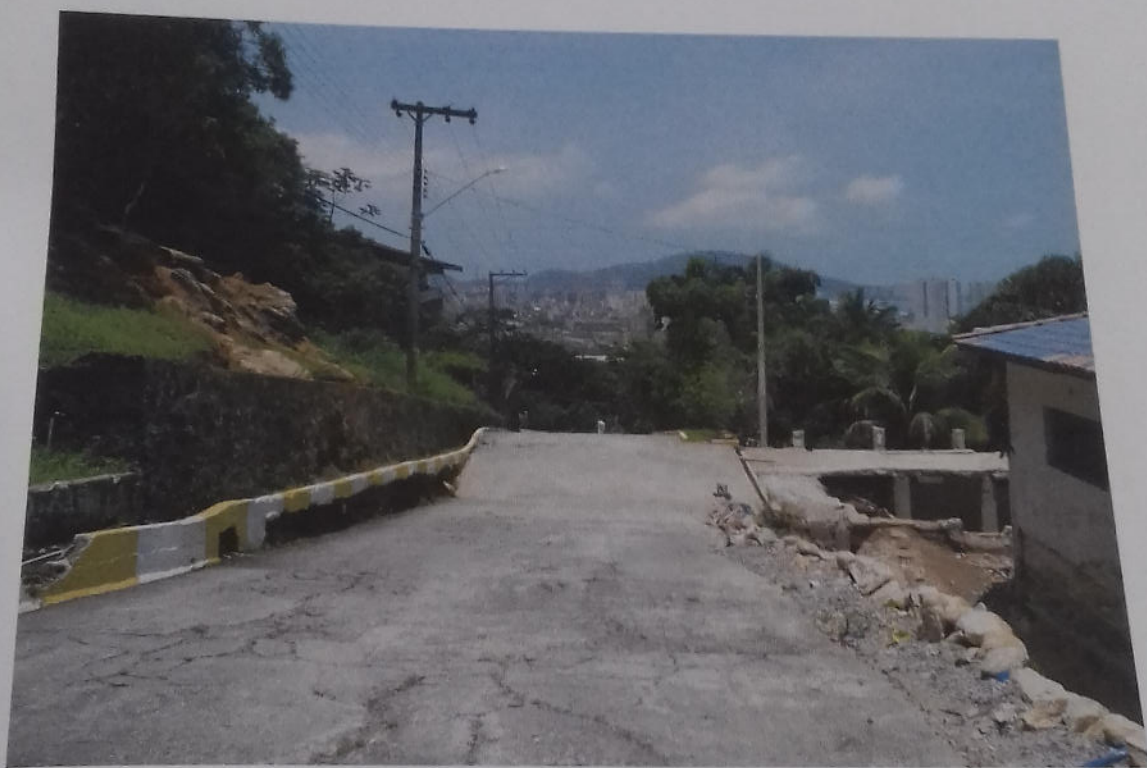


Foto nº 05: Vista da Rua XVI para a qual o imóvel avaliando faz frente. Observador posicionado de frente ao imóvel avaliando e olhando em direção à entrada do loteamento.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

130



Foto nº 06: Vista de outro ângulo da Rua XVI para a qual o imóvel avaliando faz frente. Observador posicionado de frente ao imóvel avaliando e olhando em direção oposta a retratada na fotografia anterior.

80/496

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 108.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

3 - Caracterização do Imóvel

3.1 - Caracterização Física

Relevo: encosta de morro em aclave acentuado.
Solo e subsolo: não foi dado a conhecer.

3.2 - Acessos, Serviços e Melhoramentos Públicos

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Rua XVI, um das vias internas do Loteamento Mirante da Enseada (continuação do Quinhão 2 do Loteamento Jardim 3 Marias), sendo que o acesso ao referido loteamento é feito pela Avenida Gerson Maturani.

Há transporte coletivo distante.

Ao longo da Avenida Gerson Maturani, e no trecho onde se localiza a portaria de entrada do Loteamento Mirante da Enseada, constatamos os seguintes melhoramentos públicos: rede de água, rede de iluminação pública, luz elétrica domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação, coleta de lixo, telefone, etc.

3.3 - Características Gerais do Loteamento Mirante da Enseada

O Loteamento Mirante da Enseada (continuação do Quinhão 2 do Loteamento Jardim 3 Marias), trata-se de um loteamento de morro localizado no final da Avenida Gerson Maturani, junto a encosta da Serra de Santo Amaro.

Apesar de ser um Loteamento, atualmente o mesmo possui características de Condomínio fechado, em razão de ser cercado, dotado de guarita junto à entrada, segurança, ter ruas pavimentadas, sistema de rede de distribuição de água, rede de iluminação pública, guias e sarjetas, administração,

01/h9h

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

132

jardins etc., equipamentos estes implantados, custeados e mantidos pela Associação Mirante da Enseada.

3.4 - Características Gerais do Imóvel Avaliando

Por ocasião dos nossos levantamentos, constatou-se que o imóvel objeto da presente avaliação e caracterizado na Matrícula 19719 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, corresponde a um terreno nu, desprovido de qualquer benfeitoria, forma do pela anexação dos Lotes 05 e 06 da Quadra 13, do Loteamento Jardim 3 Marias – continuação – Quinhão 2.

Conforme Matrícula 19719 do CRI de Guarujá, referido imóvel apresenta as seguintes medidas e confrontações: 23,00 metros de frente para a Rua XVI, por 21,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o Lote 04, do outro lado mede 23,50 metros confrontando com o Lote 07, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando com os Lotes 27 e 28, e encerrando a superfície de 525,62 m².

(continua às fls. seguintes)

0/h9h

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

(13)

III - Análise Técnica - Avaliação

01/h9h

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

154

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

1 - Análise Técnica

Conforme já esclarecido anteriormente, tem por objetivo o presente Laudo, a determinação do Valor de Mercado do imóvel pertencente ao Requerido, Marcos Pablo Lenczner, e assim caracterizado:

“Terreno constituído pelos Lotes nºs 05 e 06, da Quadra 13 do loteamento Jardim Três Marias, no distrito, município e comarca de Guarujá, em continuação ao Quinhão 02, medindo 23,00 metros de frente para a Rua XVI, por 21,00 metros da frente aos fundos do lado direito, confrontando com o Lote 04, do outro lado mede 23,50 metros confrontando com o Lote 07, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando com os Lotes 27 e 28, encerrando a área de 525,62 m². Referido imóvel encontra-se registrado junto ao CRI de Guarujá conforme matrícula sob nº 19719, e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº ZL-0067-021-000 e ZL-0067-020-000.”

2 - Metodologia

De acordo com a Norma Brasileira NBR-14653-2 (30.06.2004) “Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, os Métodos Avaliatórios determinantes para identificar o valor do bem, seus frutos e direitos, dividem-se em:

- *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* (item 8.2.1)
- *Método Involutivo* (item 8.2.2)
- *Método da Renda* (item 8.2.3)
- *Método Evolutivo* (item 8.2.4)

Com base no mesmo diploma legal, estes métodos são assim caracterizados:

01/h9h

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

2.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

É aquele em que o Valor de Mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos constituintes da amostra.

2.2 - Método Involutivo

Identifica o Valor de Mercado do bem, baseado no seu aproveitamento eficiente, baseando em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, levando-se em consideração cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

2.3 - Método da Renda

O Método da Renda baseia-se na determinação do Valor de Mercado do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

2.4 - Método Evolutivo

De acordo com o referido método o Valor de Mercado do bem é identificado pela somatória dos valores de seus componentes, levando-se em consideração o fator de comercialização.

3 - Avaliação - Método Comparativo Direto

A estimativa do justo Valor de Mercado de um bem, pela aplicação do "Método Comparativo Direto", consiste basicamente em se determinar o Valor do Imóvel, com base nos elementos de pesquisa coletados, devidamente homogeneizados face aos seus atributos.

80/h9h

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

130

Este Método oferece um resultado seguro, tendo em vista que todos os elementos que entram em seus cálculos são conhecidos e podem ser fixados com bastante precisão.

Assim, de acordo com este método o Valor do imóvel, que no presente caso se constitui no próprio valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$V_T = V_{ut} \times A_t \times [(C_f + C_p + C_e) - n + 1]$$

onde:

V_T = Valor do Terreno ou Capital Terreno

V_{ut} = Valor Básico Unitário do Metro Quadrado de Terreno Médio Saneado

A_t = Área de Terreno correspondente ao Imóvel Avaliando

C_f = Coeficiente de Frente

C_p = Coeficiente de Profundidade

C_e = Coeficiente de Esquina

n = Número de Coeficientes utilizados

(continua às fls. seguintes)

3.1.1 – Área do Terreno

De acordo com os dados constantes na Matrícula 19719 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, o Lote Avaliando apresenta as seguintes metragens:

01/19h

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

Frente: 23,00 m
Lado Direto: 21,00 m
Lado Esquerdo: 23,50 m
Fundos: 23,00 m

Profundidade Equivalente = 22,85 m

Área = 525,62 m²

3.1.2 - Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno Médio Saneado

De acordo com a localização do imóvel avaliando e com base nas **Normas de Avaliações do IBAPE/SP**, vemos que o mesmo encontra-se localizado no **GRUPO I – Zona Residencial Horizontal - 2ª Zona**, apresentando esta as seguintes características:

2ª Zona – Grupo I

Testada de Referência - 10 m
Profundidade Mínima - 25 m
Profundidade Máxima - 40 m

Desta forma, para a determinação do **Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado de Terreno** para o local em estudo, procedeu-se a uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, abrangendo transações e ofertas de elementos de terrenos à venda dentro do próprio loteamento.

Assim, conseguimos a obtenção de 04 (quatro) elementos de pesquisa correspondente a Lotes à venda.

Além desta condição, para atender ao que determina a **Norma Brasileira NBR – 14652-2 Avaliações de Bens – Parte 2 - imóveis Urbanos** - da ABNT quanto à aplicação do referido Método, adotou-se o seguinte roteiro de homogeneização:

80/196

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

158

a) - Equivalência Financeira

Foi calculada com base na previsão inflacionária vigente, utilizando-se a fórmula de juros compostos para a transformação dos valores a prazo em valores à vista.

b) - Equivalência de Tempo

Os elementos de pesquisa, cuja transação ou oferta tenham data anterior ou posterior à data do cálculo, serão transpostos ao longo do tempo com base nos Índices Econômicos da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo).

c) - Equivalência de Situação

A transposição dos elementos pesquisados de um local para o outro, foi efetuada por meio dos Índices Fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura local.

d) - Elasticidade de Oferta

No caso das análises de pesquisa referentes à ofertas, efetuou-se um desconto de 10%, para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída pelo ofertante (vendedor).

Assim, apresentamos a seguir o **Cálculo do Valor Unitário do Metro Quadrado de Venda de Terreno - Homogeneizado em Relação ao Lote Avaliando.**

0/h9h

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL-- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

ULO
O CIVEL DE
ilvio Daige
iereba - CE
900, Fone
nin

Elemento 1

Alameda Mar Mediterrâneo
esquina com Alameda Mar das Caraíbas

Oferta: R\$ 370.000,00 - fev/2012

Fonte de Informação: IGUATEMAR IMÓVEIS

Tel: (13) 3351-9520

Frente = 20,00 m

Profundidade Equivalente = 85,00 m

Área de Terreno = 1.700,00 m²

Setor: 83

Índice Local Elemento: 29,78

FIPE_E = 354,1854 (fev/2012)

FIPE_A = 369,0000 (extrapolado Dez/2012)

$$C_F = (20/10)^{0,20} = 1,1487$$

$$C_P = (40/80)^{0,50} = 0,7071$$

$$C_{esq} = \text{na se aplica}$$

$$\text{Fator Geral} = [1 + (1,1487 + 0,7071) - 2] = 0,8558$$

$$v_{ut1} = 0,90 \times \frac{R\$ 370.000,00}{1.700 \text{ m}^2} \times (0,8558)^{-1} \times \frac{53,61}{29,78} \times \frac{369,0000}{354,1854}$$

$$v_{ut1} = R\$ 429,28/\text{m}^2$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

Elemento 2

**Alameda Mar Vermelho
esquina com Alameda Mar de Coral**

Oferta: R\$ 250.000,00 - fev/2012

Fonte de Informação: IGUATEMAR IMÓVEIS

Tel: (13) 3351-9520

Frente = 20,00 m

Profundidade Equivalente = 37,50 m

Área de Terreno = 750,00 m²

Setor: 97

Índice Local Elemento: 29,78

FIPE_E = 354,1854 (fev/2012)

FIPE_A = 369,0000 (extrapolado Dez/2012)

$$C_F = (20/10)^{0,20} = 1,1487$$

$$C_P = 1,0000$$

$$C_{esq} = \text{na se aplica}$$

$$\text{Fator Geral} = [1 + (1,1487 + 1,0000) - 2] = 1,1487$$

$$V_{ut2} = 0,90 \times \frac{R\$ 250.000,00}{750 \text{ m}^2} \times (1,1487)^{-1} \times \frac{53,61}{29,78} \times \frac{369,0000}{354,1894}$$

$$V_{ut2} = R\$ 489,81/\text{m}^2$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

161

Elemento 3

Alameda Mar Adriático

Oferta: R\$ 370.000,00 - fev/2012

Fonte de Informação: IGUATEMAR IMÓVEIS

Tel: (13) 3351-9520

Frente = 30,00 m

Profundidade Equivalente = 25,00 m

Área de Terreno = 750,00 m²

Setor: 98

Índice Local Elemento: 53,61

FIPE_E = 354,1854 (fev/2012)

FIPE_A = 369,0000 (extrapolado Dez/2012)

$$C_F = (20/10)^{0,20} = 1,1487$$

$$C_P = 1,0000$$

$$C_{esq} = \text{na se aplica}$$

$$\text{Fator Geral} = [1 + (1,1487 + 1,0000) - 2] = 1,1487$$

$$V_{ut3} = 0,90 \times \frac{\text{R\$ } 370.000,00}{750 \text{ m}^2} \times (1,1487)^{-1} \times \frac{53,61}{53,61} \times \frac{369,0000}{354,1894}$$

$$V_{ut3} = \text{R\$ } 402,69/\text{m}^2$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

162

Elemento 4

Alameda Mar Adriático
esquina com Alameda Mar Egeu

Oferta: R\$ 690.000,00 - fev/2012

Fonte de Informação: IGUATEMAR IMÓVEIS

Tel: (13) 3351-9520

Frente = 40,00 m

Profundidade Equivalente = 45,54 m

Área de Terreno = 1.821,50 m²

Setor: 99

Índice Local Elemento: 53,61

FIPE_E = 354,1854 (fev/2012)

FIPE_A = 369,0000 (extrapolado Dez/2012)

$$C_F = (20/10)^{0,20} = 1,1487$$

$$C_P = (40/45,54)^{0,50} = 0,9372$$

C_{esq} = na se aplica

$$\text{Fator Geral} = [1 + (1,1487 + 0,9372) - 2] = 1,0859$$

$$V_{ut4} = 0,90 \times \frac{\text{R\$ } 690.000,00}{1.821,50 \text{ m}^2} \times (1,0859)^{-1} \times \frac{53,61}{53,61} \times \frac{369,0000}{354,1854}$$

$$V_{ut4} = \text{R\$ } 327,09/\text{m}^2$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

Assim, com base nos Valores Unitários Homogeneizados acima apresentados, calculou-se o Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado de Venda de Terreno Homogeneizado.

Elemento	Valor Unitário (R\$/m ²)
01	429,28
02	489,81
03	402,69
04	327,09
Somatória	1.648,87

- Média: $v_m = \frac{R\$ 1.648,87/m^2}{4} = R\$ 412,22/m^2$

- Intervalo: Limite Superior: $1,30 \times R\$ 412,22/m^2 = R\$ 535,89/m^2$
Limite Inferior: $0,70 \times R\$ 412,22/m^2 = R\$ 288,55/m^2$

- Elementos Discrepantes: nenhum

- Média Saneada:

$$V_{ums} = R\$ 412,22/m^2$$

(para dezembro/2012)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

164

3.1.3 - Coeficientes Diversos

3.1.3.1 - Coeficiente de Frente

O Coeficiente de Frente é dado pela seguinte expressão:

$$C_f = (F/F_r)^{0,25}$$

onde:

C_f = Coeficiente de Frente

F = Frente do Terreno ou Testada do Terreno

F_r = Frente de Referência ou Testada de Referência

De acordo com o Zoneamento das Normas, definido para o local, a Testada de Referência corresponde a:

$$F_r = 10,00 \text{ m}$$

Desta forma, o Coeficiente de Frente será:

$$C_f = (20/10)^{0,25}$$

$$C_f = 1,1892$$

3.1.3.2 - Coeficiente de Profundidade

De acordo com a Zona das Normas, temos:

Profundidade Mínima = 25,00 m

Profundidade Máxima = 40,00 m

01/696

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

165

AVALIAÇÕES -- ENGENHARIA LEGAL -- CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

$$\text{Prof. Equiv.} = \frac{\text{Área}}{\text{Testada}}$$

$$\text{Prof. Equiv.} = \frac{525,62 \text{ m}^2}{23 \text{ m}}$$

$$\text{Prof. Equiv.} = 22,85 \text{ m}$$

Desta forma, com a profundidade equivalente, encontra-se entre abaixo da profundidade mínima, o **Coefficiente de Profundidade** para o presente caso será:

$$C_p = (22,85/25)^{0,50}$$

$$C_p = 0,9560$$

3.1.3.3 - Coeficiente de Esquina

Não se aplica nesta zona.

3.1.4 - Valor do Terreno ou Capital-Terreno

Com base nos elementos e valores anteriormente apresentados, o **Valor do Terreno ou Capital-Terreno**, correspondente ao terreno constituído pelos Lotes 05 e 06, da Quadra 13, do Quinhão 2, continuação do Loteamento Jardim 3 Marias será:

$$V_T = v_{ut} \times A_t \times [(C_f + C_p) - n + 1]$$

onde:

V_T = Valor do Terreno ou Capital-Terreno

50/696

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

166

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

v_{ut} = Valor Básico Unitário do Metro Quadrado de Terreno
Médio Saneado

$$v_{ut} = \text{R\$ } 412,22/\text{m}^2 \text{ (para dezembro/2012)}$$

A_t = Área de Terreno correspondente ao Imóvel Avaliando

$$A_t = 525,62 \text{ m}^2$$

C_f = Coeficiente de Frente

$$C_f = 1,1892$$

C_p = Coeficiente de Profundidade

$$C_p = 0,9560$$

logo:

$$V_T = \text{R\$ } 412,22/\text{m}^2 \times 525,62 \text{ m}^2 \times [(1,1892 + 0,9560) - 2 + 1]$$

$$V_T = \text{R\$ } 248.131,72$$

adotado:

$$V_T = \text{R\$ } 250.000,00 \text{ (para dezembro/2012)}$$

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

4 - Resumo da Avaliação

Com base em todas as informações anteriormente apresentadas, o **Valor de Mercado do Imóvel Avaliando**, objeto da Matrícula 19719 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, constituído pelos Lotes 05 e 06, da Quadra 13, da continuação do Quinhão 2 do Loteamento Jardim 3 Marias, localizado no Mirante da Enseada, nesta cidade de Guarujá/SP, é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), valor este para pagamento à vista, na data base de dezembro de 2012.

(continua às fls. seguintes)

01/696

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

168

ULO
O CIVE
ilvio D
ereba
)-900.
br
0min

IV- Termo de Encerramento

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA SP 106.468/D
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

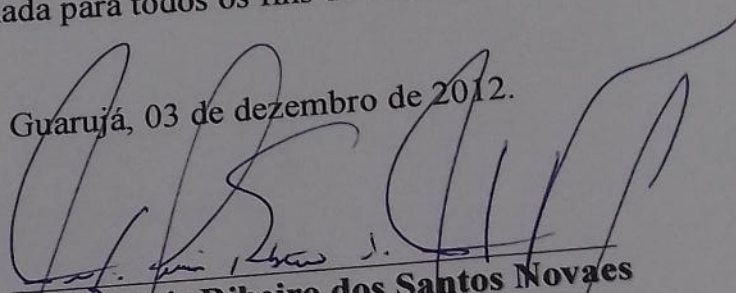
169

AVALIAÇÕES — ENGENHARIA LEGAL — CONSULTORIA
SLNOVAES@LITORAL.COM.BR

1 - Termo de Encerramento

Dando por concluídas as suas atividades, encerra este Perito Judicial o presente **Laudo de Avaliação**, composto de 30 (trinta) folhas deste papel, impressas somente no anverso, estando rubricadas as anteriores, sendo esta datada e assinada para todos os fins de Direito.

Guarujá, 03 de dezembro de 2012.


Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes
Engenheiro Civil - CREA SP 106.468/D
Perito Judicial