1074

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá – Estado de São Paulo

J. Expeça-se o mandado de levantamento.
Guarujá, 21/8/14

MARCELO MACHADO DA SILVA
Juiz de Direito

Processo **0000470-37.2006.8.26.0223**
Número de Ordem 19/06 – 4º Ofício

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 (Cobrança de Cotas Condominiais)** em que **SAMAR – Sociedade Amigos da Marina Guarujá** promove em face de **Omni Holding Ltda.**, tendo entregue o seu **Laudo de Avaliação** em cartório, vem, mui respeitosamente, requerer o ***levantamento dos seus Honorários Profissionais*** os quais se encontram depositados às fls. 1067 dos autos.

Nestes Termos.
Pede deferimento.

Guarujá, 21 de agosto de 2014.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

1075

ntíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da rca de Guarujá – Estado de São Paulo

J. Manifeste-se. Guarujá, 21/8/14

MARCELO MACHADO DA SILVA
Juiz de Direito

ocesso **0000470-37.2006.8.26.0223**
ímero de Ordem 19/06 – 4º Ofício

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 (Cumprimento de Sentença)** em que **SAMAR – Sociedade Amigos da Marina Guarujá** promove em face de **OMNI Holding Ltda.,** 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
sergioluisnovaes@hotmail.com

1075

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá – Estado de São Paulo

J. Manifeste-se.
Guarujá, 21/8/14

MARCELO MACHADO DA SILVA
Juiz de Direito

Processo **0000470-37.2006.8.26.0223**
Número de Ordem 19/06 – 4º Ofício

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 (Cumprimento de Sentença)** em que **SAMAR – Sociedade Amigos da Marina Guarujá** promove em face de **OMNI Holding Ltda.,** 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
sergioluisnovaes@hotmail.com

I - Considerações Iniciais

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

1 - Considerações Iniciais

O presente ***Laudo de Avaliação*** tem por objetivo a determinação do **Valor de Mercado** do seguinte imóvel:

> **"Lote 05 – Quadra 11 – Loteamento denominado MARINA GUARUJÁ**, nesta cidade e comarca de Guarujá, mede 25,00 m onde se confronta coma Estrada Guarujá-Bertioga, 33,00 onde confronta com a Rua Projetada nº 1, 66,00 ms onde se confronta com o Lote 04 da mesma quadra 11 e 58,50 metros onde se confronta com o Lote 06, da mesma quadra 11, encerrando a área de 1.780,00 m. Referido imóvel encontra-se registrado junto ao CRI de Guarujá conforme matricula sob nº 3.742."

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

II - Vistoria: Levantamento de Dados

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

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
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto nº 01: Vista geral da entrada do **Loteamento MARINA GUARUJÁ**. Referido loteamento se localiza na altura do Km 10,5 da Estrada Guarujá – Bertioga.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

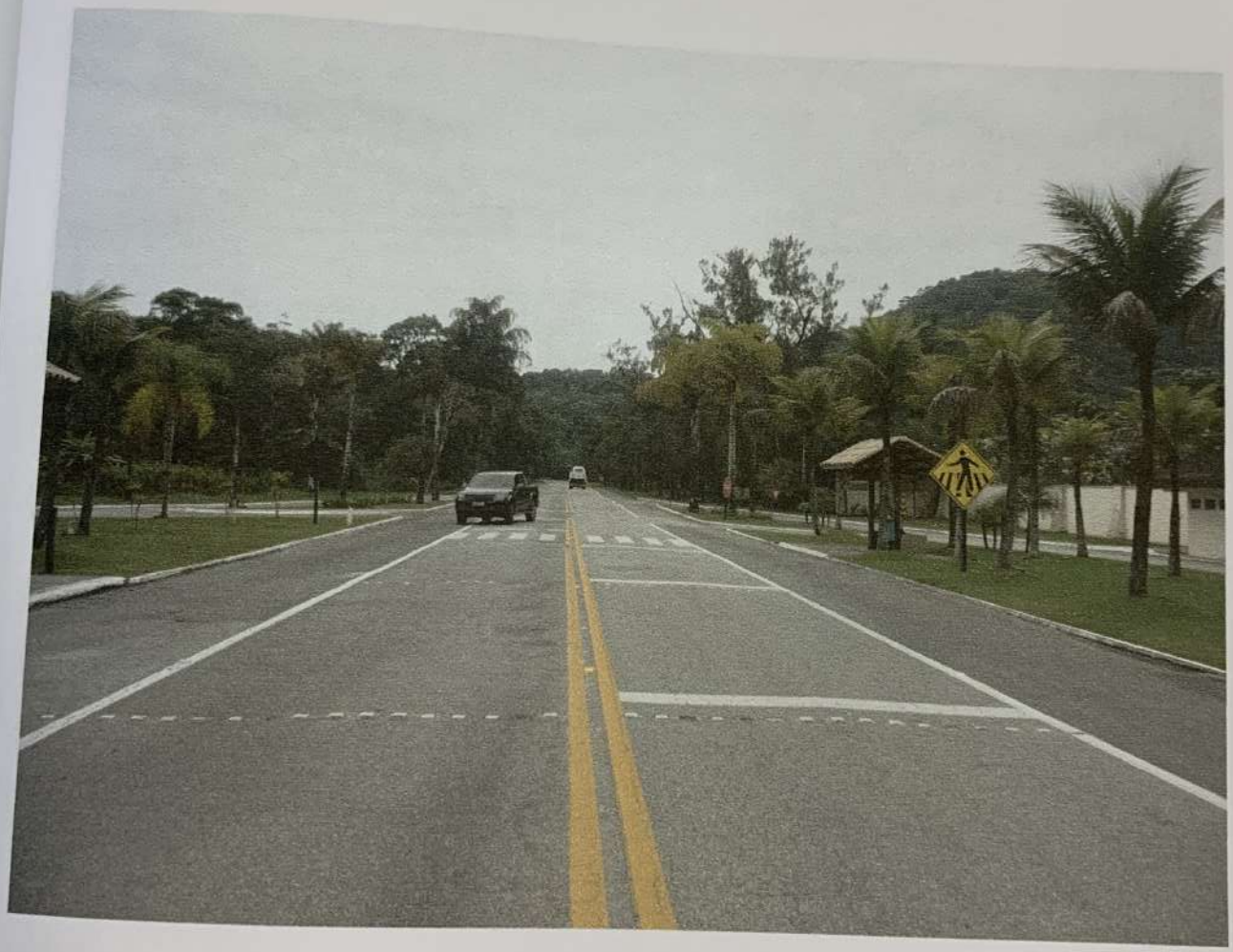


Foto nº 02: Vista geral da Estrada Guarujá - Bertioga, via de acesso ao Loteamento MARINA GUARUJÁ. Observador posicionado de frente a entrada do loteamento, e olhando em direção à praia do Perequê.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto nº 03: Outra vista da Estrada Guarujá - Bertioga, via de acesso ao Loteamento MARINA GUARUJÁ Observador posicionado de frente a entrada do loteamento, e olhando em direção a Bertioga.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto nº 04: Detalhe da placa existente na entrada do Loteamento e voltada para a estrada.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto nº 05: Vista da Rua Projetada "1", no trecho fronteiriço ao imóvel avaliando. Observador posicionado de frente para o imóvel e voltando-se para a esquerda. Na lateral direita, vemos parte do Lote 05, da Quadra 11 – avaliando.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

1085



Foto nº 06: Vista de outro ângulo da Rua Projetada "1", no trecho fronteiriço ao imóvel avaliando. Observador posicionado de frente para o imóvel e voltando-se para a direita.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

1086



Foto nº 07: Vista do **imóvel avaliando - Lote 05 da Quadra 11 do Loteamento MARINA GUARUJÁ.**

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
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto nº 08: Vista da estaca indicativa de demarcação e localização do Lote Avaliando.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto nº 09: Vista de outro ângulo. A esquerda da estaca temos o Lotes 05 objeto da presente avaliação, e na lateral direita o Lote 04, confrontante.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

3 – Características Gerais do Loteamento Marina Guarujá

O **Loteamento Marina Guarujá**, encontra-se localizado na lateral esquerda da Estrada Guarujá – Bertioga, na altura do Km 10,5.

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Rua "1" uma das vias internas do Loteamento Marina Guarujá, sendo que o acesso ao referido loteamento é feito pela Estrada Guarujá - Bertioga.

Há transporte coletivo direto, sendo este feito pela Estrada Guarujá – Bertioga.

Ao longo da Estrada Guarujá – Bertioga, no trecho onde se localiza o Loteamento Marina Guarujá, constatamos os seguintes melhoramentos públicos: rede de água, rede de iluminação pública, luz elétrica domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação, coleta de lixo, telefone, etc.

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, rede de água potável, estação de tratamento de rede de esgoto, rede de iluminação elétrica, telefone, pavimentação, guias e sarjetas, arborização, jardins, administração etc., equipamentos estes implantados, custeados e mantidos pela Sociedade Amigos da Marina Guarujá – SAMAR.

De acordo com o projeto de construção e implantação, o mesmo foi desenvolvido para atender aos amantes dos esportes náuticos, visto que diversos lotes, além de terem o seu acesso pelas ruas internas do loteamento, possuem, também, acesso pelos canais, fazendo com que os proprietários criem rampas para os seus barcos e/ou *decks* flutuantes.

Da análise do projeto do loteamento, constatou-se que das quadras implantadas, somente as de números 2, 3, 7, 8, 9, 10 e 12, possuem estas características.

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Constatou-se, ainda, que alguns lotes, por se encontrarem em encosta de morro, e/ou cobertos por vegetação ainda nativa, têm inviabilizado ou dificultado a sua comercialização em face das restrições ambientais.

4 – Características Gerais do Lote 05 – Quadra 11

Relevo: plano e seco;
Solo e Subsolo: não foi dado a conhecer.

O acesso por automóvel ao referido lote, é feito pela Rua "1".

De acordo com a **Matrícula 3.472 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá**, cuja certidão se encontra juntada às fls. 1035/1036 dos autos, referido imóvel apresenta a seguinte descrição:

> ***"Lote 05 – Quadra 11 – Loteamento denominado MARINA GUARUJÁ****, nesta cidade e comarca de Guarujá, mede 25,00 m onde se confronta coma Estrada Guarujá-Bertioga, 33,00 onde confronta com a Rua Projetada nº 1, 66,00 ms onde se confronta com o Lote 04 da mesma quadra 11 e 58,50 metros onde se confronta com o Lote 06, da mesma quadra 11, encerrando a área de 1.780,00 m."*

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

III - Análise Técnica - Avaliação

1092

1 - Análise Técnica

Conforme já esclarecido anteriormente, tem por objetivo o presente Laudo, a determinação do Valor de Mercado do seguinte imóvel:

> **"Lote 05 – Quadra 11 – Loteamento denominado MARINA GUARUJÁ**, nesta cidade e comarca de Guarujá, mede 25,00 m onde se confronta coma Estrada Guarujá-Bertioga, 33,00 onde confronta com a Rua Projetada nº 1, 66,00 ms onde se confronta com o Lote 04 da mesma quadra 11 e 58,50 metros onde se confronta com o Lote 06, da mesma quadra 11, encerrando a área de 1.780,00 m. Referido imóvel encontra-se registrado junto ao CRI de Guarujá conforme matricula sob nº 3.742."

2 - Metodologia

De acordo com a **Norma Brasileira NBR-14653-2:2011 "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

- Método Involutivo

- Método da Renda

- Método Evolutivo

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

1093

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, lastreado 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

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

determinar o Valor do Imóvel, com base nos elementos de pesquisa coletados, devidamente homogeneizados face aos seus atributos.

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:

$$V_T = V_{ut} \times A_t \times F_{pond}$$

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

F_{pond} = Fator de Ponderação

Como o Imóvel Avaliando localiza-se no Loteamento denominado **"Marina Guarujá"**, fazem-se necessários alguns esclarecimentos adicionais.

Conforme já relatado por ocasião da nossa Vistoria, este Loteamento tem uma característica particular, ou seja, além de ter características de um Condomínio fechado, existem lotes que possuem acesso exclusivo pelas ruas internas do condomínio, sendo que outros possuem, também, acesso (fundos) para os canais.

1095

Assim, têm-se basicamente dois tipos de Lotes: lote simples, com acesso único pelas ruas, e lotes que além de possuírem acesso pelas ruas, possuem, também, fundos com acesso para os canais, nas quais seus proprietários constroem "*decks* e *piers*", fator este extremamente valorizante em relação aos demais.

Apurou-se, ainda, que todos os Lotes apresentam dimensões superiores a 1.000,00 metros quadrados. Além deste aspecto, possuem frente ampla e boa profundidade.

Destarte, após a análise detalhada das características gerais dos Lotes existentes, adotou-se como situação paradigma (lote padrão) aquele com as seguintes dimensões e características:

- Frente de Referência: 30,00 metros
- Profundidade Mínima: 40,00 metros
- Profundidade Máxima: 60,00 metros
- Topografia: Plana

Além destes aspectos, como infraestrutura do Condomínio, este dispõe de sistema de tratamento e de distribuição de água potável, rede coletora e estação de tratamento de esgoto, pavimentação, guias e sarjetas, sistema de drenagem, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, rede telefônica, além de sistema de segurança interno etc.

Desta forma, com tais características particulares, torna-se impossível a adoção de elementos de pesquisa que não pertençam ao mesmo Loteamento.

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

3.1.1 – Área do Terreno

De acordo com os dados constantes da Matrícula 3.472 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá **(v. fls. 1035/1036 dos autos)**, o imóvel avaliando apresenta a seguintes metragens:

Frente: 33,00 m

Profundidade Equivalente = 53,94 m

Área = 1.780,00 m²

3.1.2 – Fator de Ponderação

De acordo com os levantamentos por nós empreendidos junto às imobiliárias que operam com imóveis no referido loteamento, os lotes de terreno que não possuem frente para o canal, tem seu valor unitário de metro quadrado de terreno equivalente a 50% do valor dos Lotes de Terrenos com frente para o canal.

Isto se justifica devido ao fato do referido loteamento ter sido concebido para os moradores ligados aos esportes náuticos e possuidores de lanchas, barcos etc.. Daí decorre, inclusive, a baixa procura por terrenos sem frente para o canal.

Desta forma, o Fator de Ponderação para o presente caso corresponderá a 50% (cinquenta por cento) comparativamente em relação aos terrenos com duas frentes, ou seja, uma frente para a via interna do loteamento e a outra com frente para o canal.

$$F_{pond} = 0,50$$

1097

3.1.3 - Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno Médio Saneado

Para a determinação do Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado de Terreno para os locais em estudo, procedeu-se a uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, abrangendo transações e ofertas de elementos de terreno à venda dentro do próprio Condomínio, oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura).

Além desta condição, para atender ao que determina a **Norma Brasileira NBR-14653-2:2011 "Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos"** da ABNT quanto à aplicação do referido Método, adotou-se o seguinte roteiro de homogeneização:

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), sendo adotado o índice de 399,0000 para agosto de 2014.

c) - Elasticidade de Oferta

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

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

d) – Coeficiente de Forma (Frente e Profundidade)

Da análise dos elementos coletados, constatou-se que as variações das frentes dos lotes em relação ao Lote Paradigma, assim como as variações de profundidade, não apresentavam influências na formação do Valor do Lote.

f) – Coeficiente de Situação

Devido ao fato de todos os elementos pesquisados estarem localizados no próprio loteamento e usufruírem das mesmas infraestruturas, não houve necessidade de se fazer qualquer homogeneização com relação a este atributo.

Desta forma, com base nas pesquisas por nós empreendidas no Loteamento Marina Guarujá, bem como junto às imobiliárias que operam com imóveis na região, foi possível a obtenção de 08 (oito) elementos de pesquisa relativos a terrenos à venda, e que foram objetos de análise para estimativa do valor unitário do metro quadrado de terreno para o local em foco.

A seguir apresentamos estes elementos de pesquisa, bem como o **Cálculo do Valor Unitário do Metro Quadrado de Venda de Terreno - Homogeneizado em Relação ao Local Avaliando.**

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 01

Rua 1 (terreno plano e seco, formato irregular)
Quadra 11 - s/ frente p/ Canal

Fonte de Informação: Casa da Praia Imóveis
Wagner – Tel|: 3353-0607

Oferta: R$ 900.000,00 - agosto/2014

Área de Terreno = 1.275,00 m² (irregular)

IE - Fipe (agosto/2014) = 399,0000

F_{pond} = 1,00

$$V_{ut\ 1} = 0{,}90 \times \frac{\text{R\$ } 900.000{,}00}{1275\ m^2} \times \frac{399{,}0000}{399{,}0000} \times 1{,}00$$

$$V_{ut\ 1} = \text{R\$ } 635{,}29/m^2$$

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 02

Rua 2 (terreno plano, seco e c/ duas frentes)
Canal "A"

Fonte de Informação: Casa da Praia Imóveis
Wagner – Tel|: 3353-0607

Oferta: R$ 2.200.000,00 - agosto/2014

Área de Terreno = 1.380,00 m² (30 x 46)

IE - Fipe (agosto/2014) = 399,0000

$F_{pond} = 0,50$

$$V_{ut\,2} = 0,90 \times \frac{R\$\ 2.200.000,00}{1380\ m^2} \times \frac{399,0000}{399,0000} \times 0,50$$

$$V_{ut\,2} = R\$\ 717,39/m^2$$

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 03

Rua 3 (terreno plano e seco c/ duas frentes)
Quadra 08 – Lote 22 – Canal "C"

Fonte de Informação: Placa no local
Tel: (11) 99115-8888
Sr. Marcos (genro do proprietário)

Oferta: R$ 2.500.000,00 - agosto/2013

Área de Terreno = 1.800,00 m² (30 x 60)

IE – Fipe (agosto/2014) = 399,0000

IE – Fipe (agosto/2013) = 377,4117

$F_{pond} = 0,50$

$$v_{ut\,3} = 0,90 \times \frac{R\$\ 2.500.000,00}{1800\ m^2} \times \frac{399,0000}{377,4117} \times 0,50$$

$$v_{ut\,3} = R\$\ 660,75/m^2$$

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 04

Rua 1 (terreno plano e seco, formato irregular c/ duas frentes)
Frente Canal "A"

Fonte de Informação: Casa da Praia Imóveis
www.casadaparaia.com.br

Oferta: R$ 3.685.000,00 - fevereiro/2013

Área de Terreno = 3.070,00 m² (irregular)

IE – Fipe (agosto/2014) = 399,0000
IE – Fipe (fevereiro/2013) = 375,1286

$F_{pond} = 0,50$

$$v_{ut\,4} = 0,90 \times \frac{R\$\ 3.685.000,00}{3070\ m^2} \times \frac{399,0000}{375,1286} \times 0,50$$

$$v_{ut\,4} = R\$\ 574,52/m^2$$

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 05

Rua 1 (terreno plano, seco, irregular e c/ duas frentes)
Canal "A"

Fonte de Informação: Portho Imóveis
Tel: (13) 3017-5386
www.porthoimoveis.com.br

Oferta: R$ 3.500.000,00 - fevereiro/2013

Área de Terreno = 3.100,00 m²

IE – Fipe (agosto/2014) = 399,0000
IE – Fipe (fevereiro/2013) = 375,1286

$F_{pond} = 0,50$

$$v_{ut\,5} = 0,90 \times \frac{R\$\ 3.500.000,00}{3100\ m^2} \times \frac{399,0000}{375,1286} \times 0,50$$

$$v_{ut\,5} = R\$\ 540,40/m^2$$

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 06

Rua 1 (terreno plano, seco, c/ duas frentes)
Canal "B"

Fonte de Informação: Sr. Marcelo - corretor
Tel: (13) 98142-8200

Oferta: R$ 2.000.000,00 - fevereiro/2013

Área de Terreno = 1.600,00 m² (40 x 40)

IE – Fipe (agosto/2014) = 399,0000
IE – Fipe (fevereiro/2013) = 375,1286

$F_{pond} = 0,50$

$$v_{ut\,6} = 0,90 \times \frac{R\$\ 2.000.000,00}{1600\ m^2} \times \frac{399,0000}{375,1286} \times 0,50$$

$$v_{ut\,6} = R\$\ 598,29/m^2$$

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 07

Rua 3 (terreno plano, seco e c/ duas frentes)
Canal "C"

Fonte de Informação: Sr. Marcelo - corretor
Tel: (13) 98142-8200

Oferta: R$ 2.200.000,00 - fevereiro/2013

Área de Terreno = 1.800,00 m² (30 x 60)

IE – Fipe (agosto/2014) = 399,0000
IE – Fipe (fevereiro/2013) = 375,1286

$F_{pond} = 0,50$

$$v_{ut\ 7} = 0,90 \times \frac{R\$\ 2.200.000,00}{1800\ m^2} \times \frac{399,0000}{375,1286} \times 0,50$$

$$v_{ut\ 7} = R\$\ 585,00/m^2$$

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

1106

Elemento 08

Rua 1 (terreno plano, seco, irregular e c/ duas frentes)
Canal "A"

Fonte de Informação: Sr. Marcelo - corretor
Tel: (13) 8142-8200

Oferta: R$ 2.000.000,00 - fevereiro/2013

Área de Terreno = 1.560,00 m²

IE – Fipe (agosto/2014) = 399,0000
IE – Fipe (fevereiro/2013) = 375,1286

$F_{pond} = 0,50$

$$v_{ut\ 8} = 0,90 \times \frac{R\$\ 2.000.000,00}{1560\ m^2} \times \frac{399,0000}{375,1286} \times 0,50$$

$$v_{ut\ 8} = R\$\ 613,64/m^2$$

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

Calculo do Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado de Terreno Homogeneizado

Elemento	Valor Unitário
01	R$ 635,29/m²
02	R$ 717,39/m²
03	R$ 660,75/m²
04	R$ 574,52/m²
05	R$ 540,40/m²
06	R$ 598,29/m²
07	R$ 585,00/m²
08	R$ 613,64/m²
Somatória	**R$ 4.925,28/m²**

- **Média Aritmética:**

$$V_M = \frac{R\$\ 4.925,28/m^2}{8} = R\$\ 615,66/m^2$$

- **Intervalo de Variação a 30%:**

Limite Inferior: $0,70 \times V_M$ = R$ 430,96/m²

Limite Superior: $1,30 \times V_M$ = R$ 800,36/m²

- **Elemento Discrepante a +/- 30%:** nihil

- **Valor Unitário do M2 de Terreno Médio Saneado:**

V_{UMS} = R$ 615,66/m²
(para agosto/2014)

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

3.1.4 - Valor do Terreno ou Capital-Terreno

De posse do Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno, e das características intrínsecas do Lote em análise, o Valor de Mercado do lote Avaliando resultará:

$$V_T = v_{ums} \times A_t$$

onde:

V_T = Valor do Terreno ou Capital-Terreno

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

$v_{ut} = R\$\ 615,66/m^2$ (para agosto/2014)

A_t = Área de Terreno correspondente ao Imóvel Avaliando

$A_t = 1.780,00\ m^2$

logo:

$$V_T = R\$\ 615,66/m^2 \times 1.780,00\ m^2$$

$$V_T = R\$\ 1.095.874,80$$

arredondando:

V_T = R$ 1.100.000,00 ***(para agosto/2014)***

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
sergioluisnovaes@hotmail.com

4 - Resumo da Avaliação

Com base em todas as informações anteriormente apresentadas, o **Valor de Mercado do Imóvel Avaliando, constituído pelo Lote 05, da Quadra 11, do Loteamento Marina Guarujá,** é de **R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**, valor este para pagamento à vista, na data base de **agosto de 2014**.

(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
sergioluisnovaes@hotmail.com

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
AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1 - Termo de Encerramento

Dando por concluídas as suas atividades, encerra este Perito Judicial o presente **Laudo de Avaliação,** composto de 37 (trinta e sete) folhas deste papel, impressas somente no anverso, estando rubricadas as anteriores, sendo esta datada e assinada para todos os fins de Direito.

Guarujá, 21 de agosto de 2014.

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