



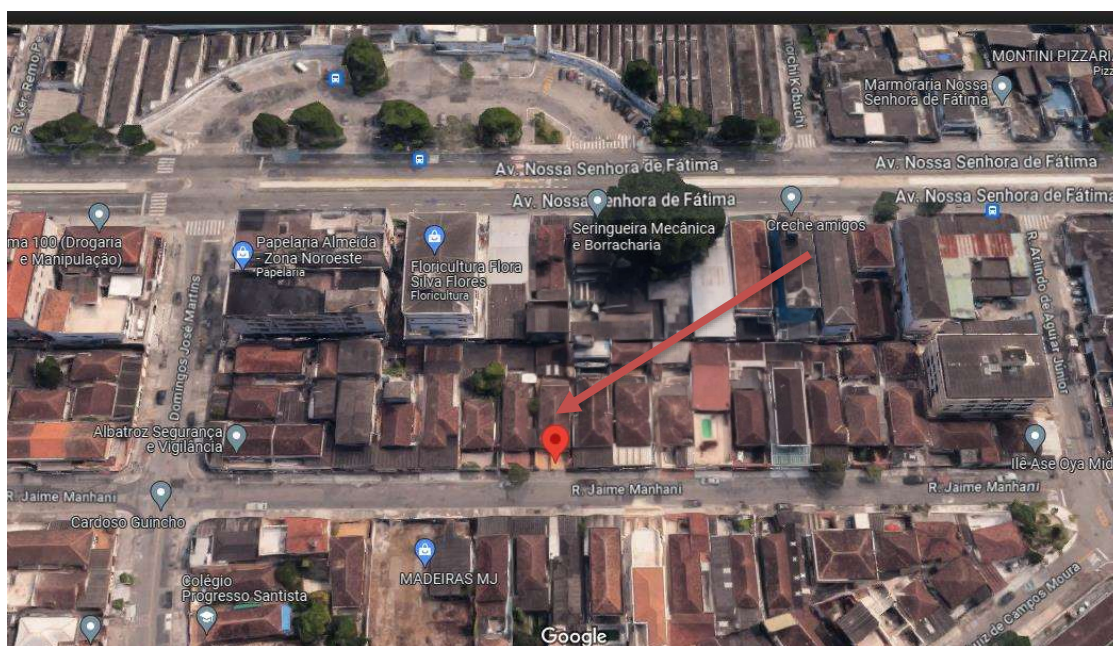
## VII. IMÓVEL RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA JAIME MANHANI Nº 120 – VILA SÃO JORGE – SANTOS – SP

### VII.1. VISTORIA

#### VII.1.1 LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

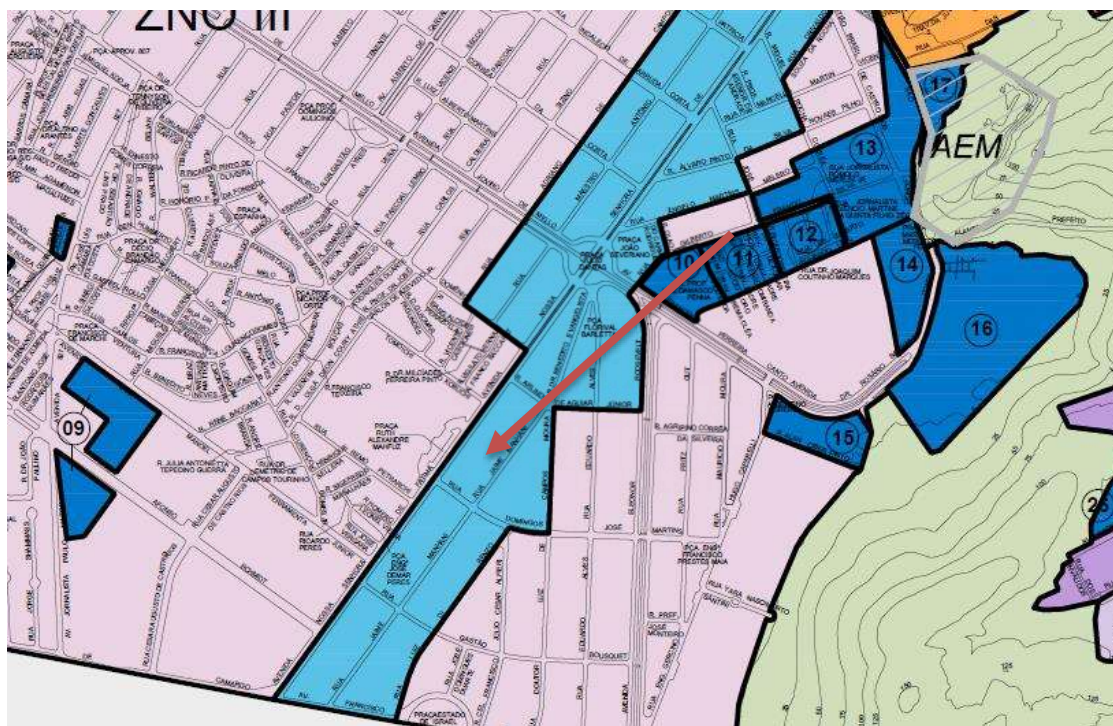
O imóvel em questão localiza-se na Rua Jaime Manhani nº 120 – Vila São Jorge – Santos – SP. (Matrícula nº 20.118 do 1º CRI da Comarca de Santos).

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aerofoto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





Este local é classificado como “AAS-N – Área de Adensamento Sustentável” - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



**LEGENDA ZONAS**

	ZC I – ZONA CENTRAL I		ZPPA – ZONA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL
	ZC II – ZONA CENTRAL II		ZM I – ZONA DOS MORROS I
	ZI – ZONA INTERMEDIÁRIA		ZM II – ZONA DOS MORROS II
	ZO – ZONA DA ORLA		ZM III – ZONA DOS MORROS III
	ZIR I – ZONA INDUSTRIAL E RETROPORUÁRIA I		ZNO I – ZONA NOROESTE I
	ZIR II – ZONA INDUSTRIAL E RETROPORUÁRIA II		ZNO II – ZONA NOROESTE II
	ZP – ZONA PORTUÁRIA		ZNO III – ZONA NOROESTE III
	AAS – ÁREA DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL		ZEIS 1 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1
	FA – FAIXA DE AMORTECIMENTO		ZEIS 2 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2
	ZERU – ZONA ESPECIAL DE RENOVACÃO URBANA		ZEIS 3 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3
	ZEP – ZONA ESPECIAL DE PRAIA		AEM – ÁREA DE EXPLORAÇÃO MINERAL
	NIDE – NÚCLEO DE INTERVENÇÃO E DIRETRIZES ESTRATÉGICAS		
	APC I – ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL I		
	APC II – ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL II		

*(Handwritten signature)*



## VII.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se na Vila São Jorge, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.



### VII.1.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e apresenta topografia praticamente plana.

Conforme descrito na Matrícula nº 20.118 do 1º CRI da Comarca de Santos (fls. 361 / 364 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA: 20.118      FIGHA: 001

Santos, 15 de junho de 1982

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS

IMÓVEL: O PRÉDIO, com todas as suas dependências, benfeitorias, sob nº 120 da rua Jaime Manhãni, na Vila São Jorge, no perímetro urbano desta Comarca e seu respectivo terreno que é constituído do lote nº 32, da quadra nº 14, medindo: 9,00 metros de frente, igual metragem na linha dos fundos; por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 270,00 ms2., confrontando: pela frente com a mencionada rua; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o nº 110; do lado esquerdo com o imóvel nº 128, ambos da mesma rua e nos fundos com servidão de águas pluviais. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob nº .42.001.013.000. PROPRIETÁRIOS: JULIA RODRIGUES, viúva, de prendas domésticas; MÉRICA LOPES BATTISTOTTI, do lar e seu marido FRANCISCO JOAQUIM BATTISTOTTI, motorista, inscritos no CPF. 545.131.898-00 e WANDA RODRIGUES REQUEJO, do lar e seu marido AFONSO CELSO DUARTE REQUEJO, gerente de vendas, inscritos no CPF. 275.353.476-49, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. TRANSCRIÇÕES ANTERIORES: 31.728, 31.729 e 31.730. O Oficial Maior.

### VII.1.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação de uso misto residencial/comercial térrea composta por corpo principal e edícula situada nos fundos do terreno.

Por ocasião da vistoria, o imóvel principal encontrava-se fechado e, portanto, não foi possível vistoriá-lo internamente. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



A edícula (marcenaria) possui salão, 4 depósitos, copa/área de serviço e banheiro.

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

- **ÁREAS SECAS**

- pisos: cerâmica / cimentado;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa;
- caixilhos: madeira.

- **ÁREAS MOLHADAS**

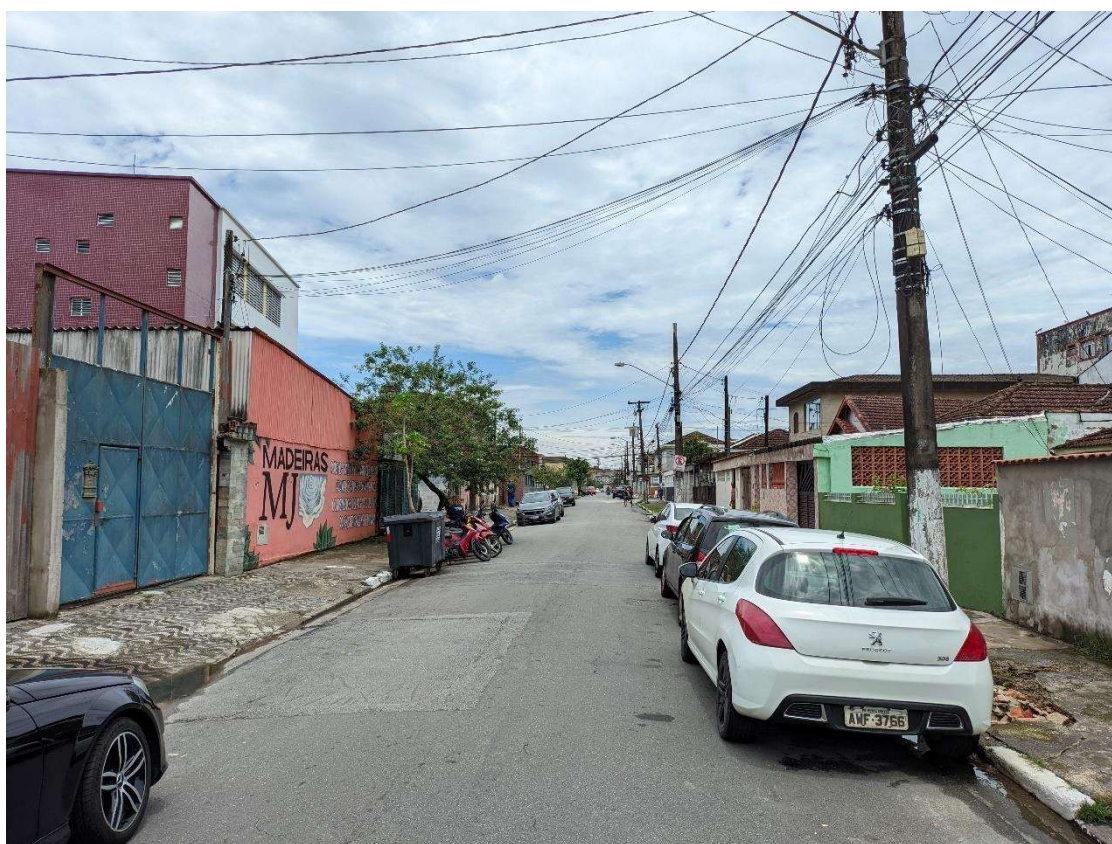
- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida;
- paredes: barra de azulejos;
- caixilhos: ferro.

O imóvel já sofreu reformas em épocas distintas, aparentando idade média de 45 anos. Quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos importantes. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Simples" do estudo "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



42 – Vista da Rua Jaime Manhani.



*[Handwritten signature]*



43 – Vista da Rua Jaime Manhani.





44 – Vista geral do imóvel em estudo.



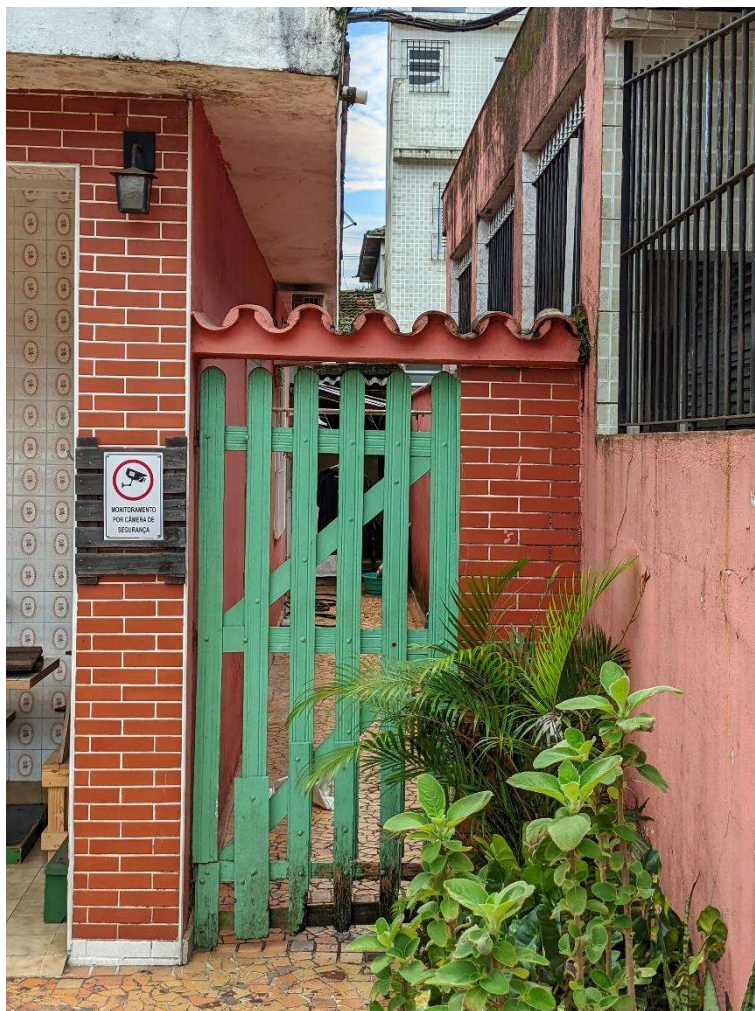


45 – Abrigo para autos / acesso a edificação principal.





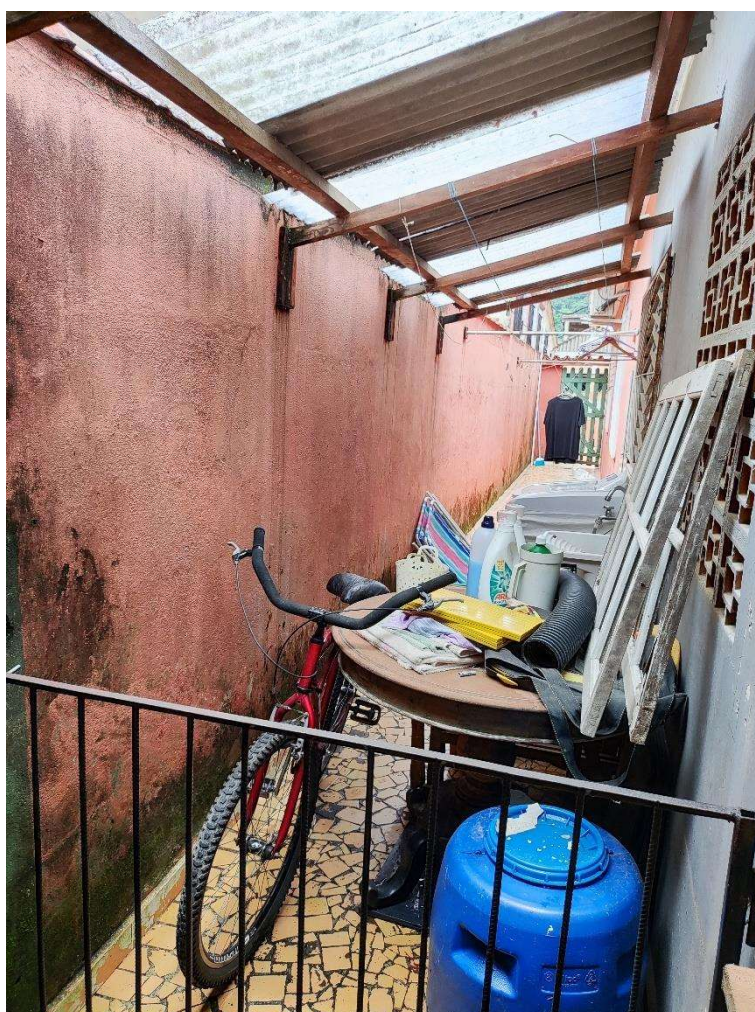
46 – Edificação principal – Circulação de serviço.



*(Handwritten signature)*



47 – Edificação principal – Circulação de serviço.



*(Handwritten signature)*



48 – Abrigo para autos / acesso a edícula.



*(Handwritten signature)*

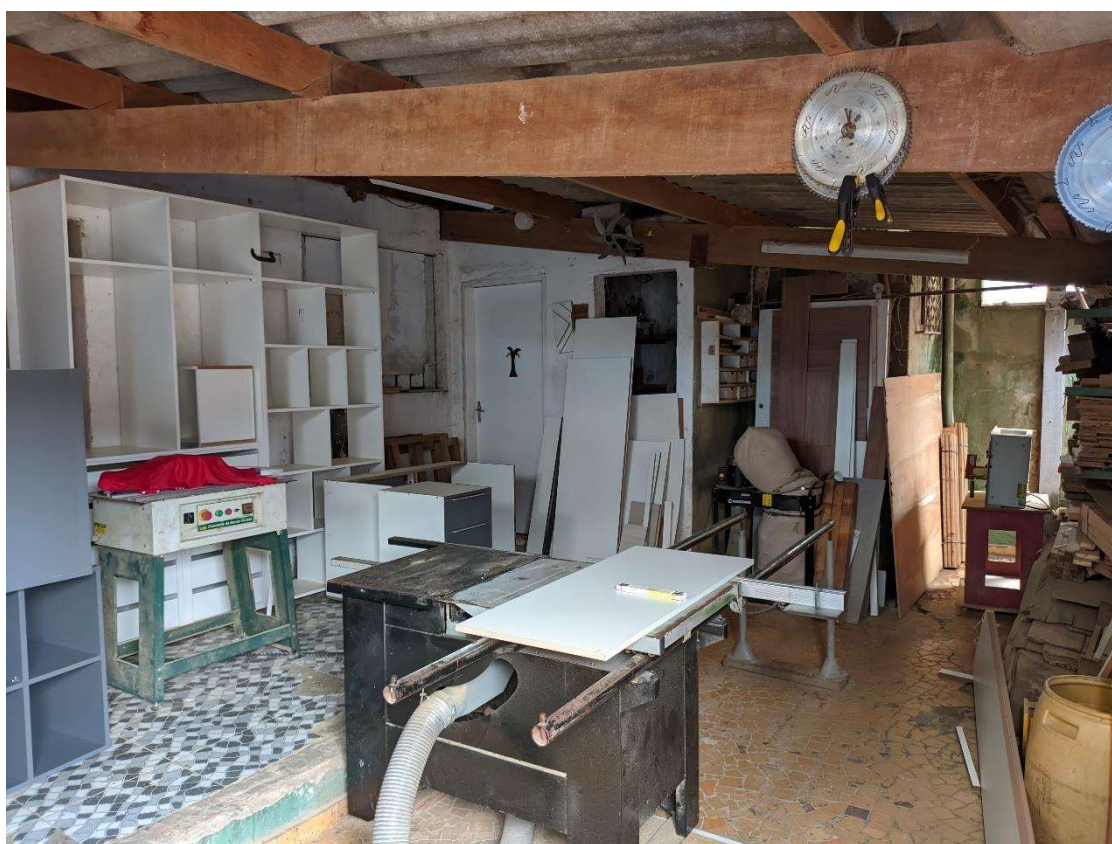


49 – Acesso a edícula – Circulação de serviço.





50 – Edícula - Salão.



*(Handwritten signature)*



51 – Edícula – Depósito 1.



*[Handwritten signature]*



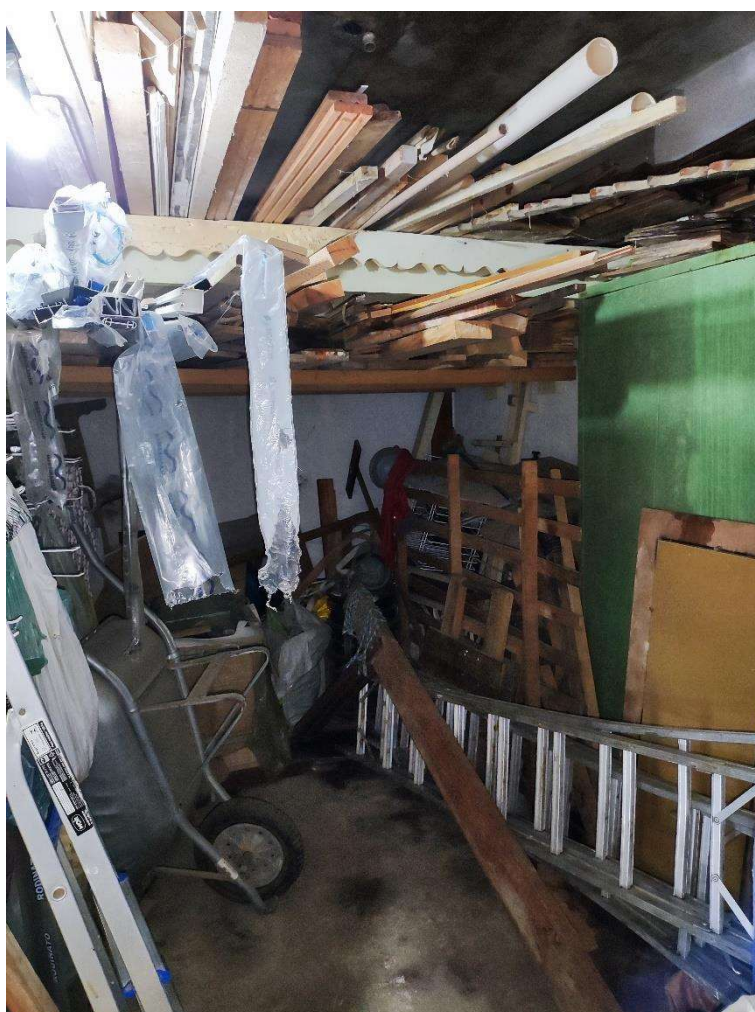
52 – Edícula – Depósito 1.



*[Handwritten signature]*



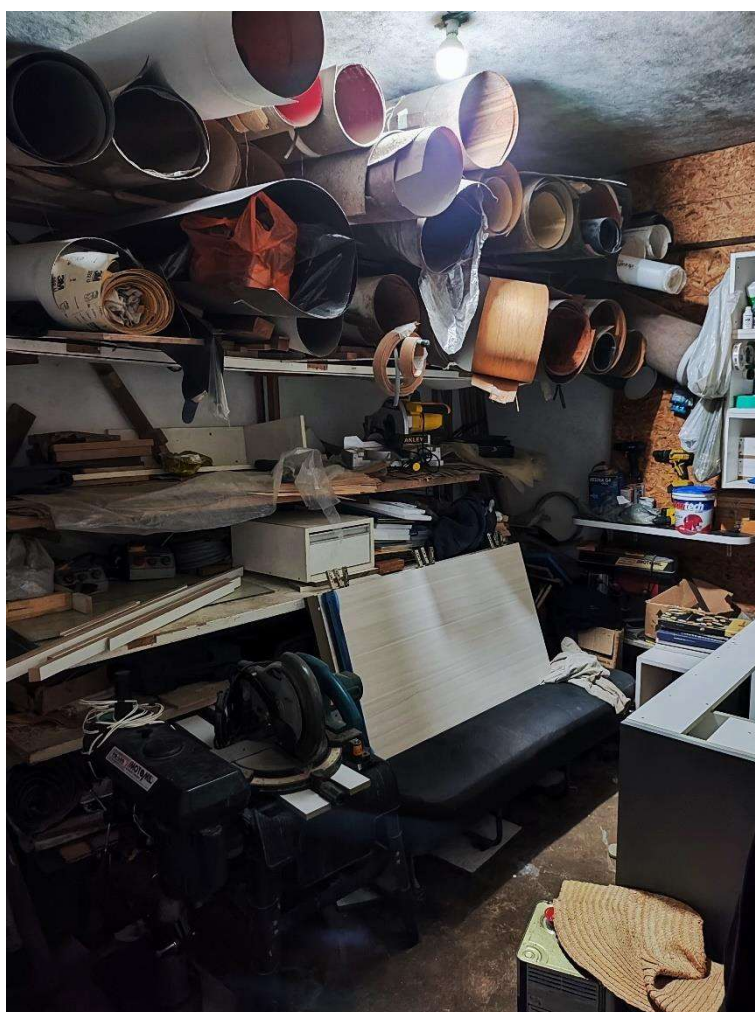
53 – Edícula – Depósito 2.



*[Handwritten signature]*



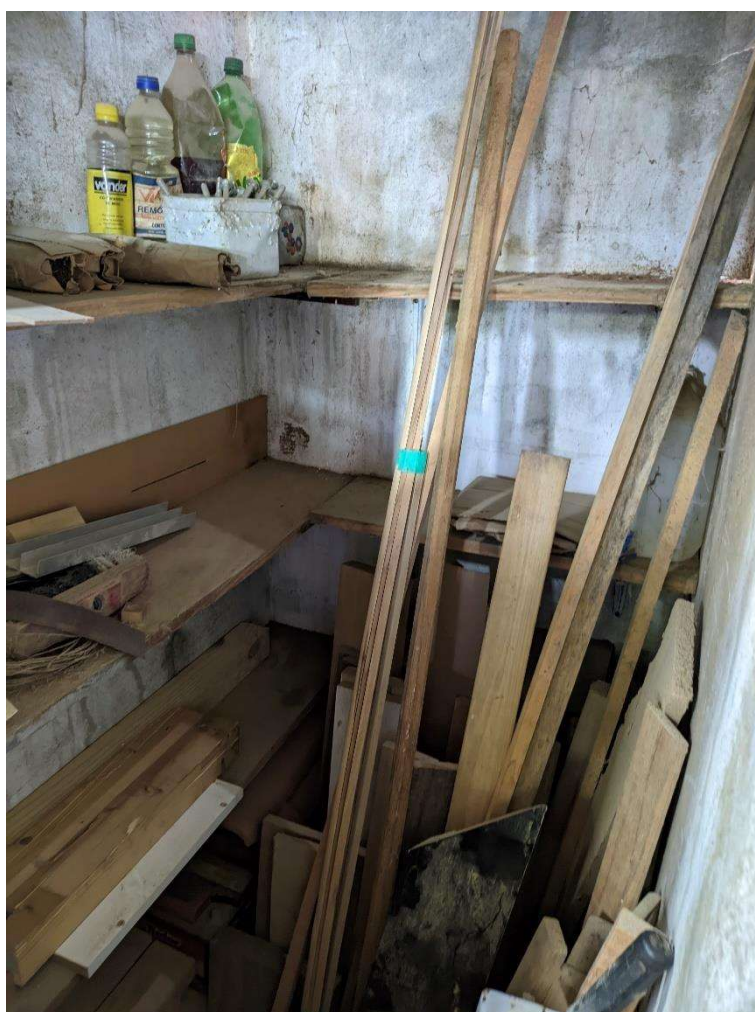
54 – Edícula – Depósito 3.



*[Handwritten signature]*



55 – Edícula – Depósito 4.



*[Handwritten signature]*



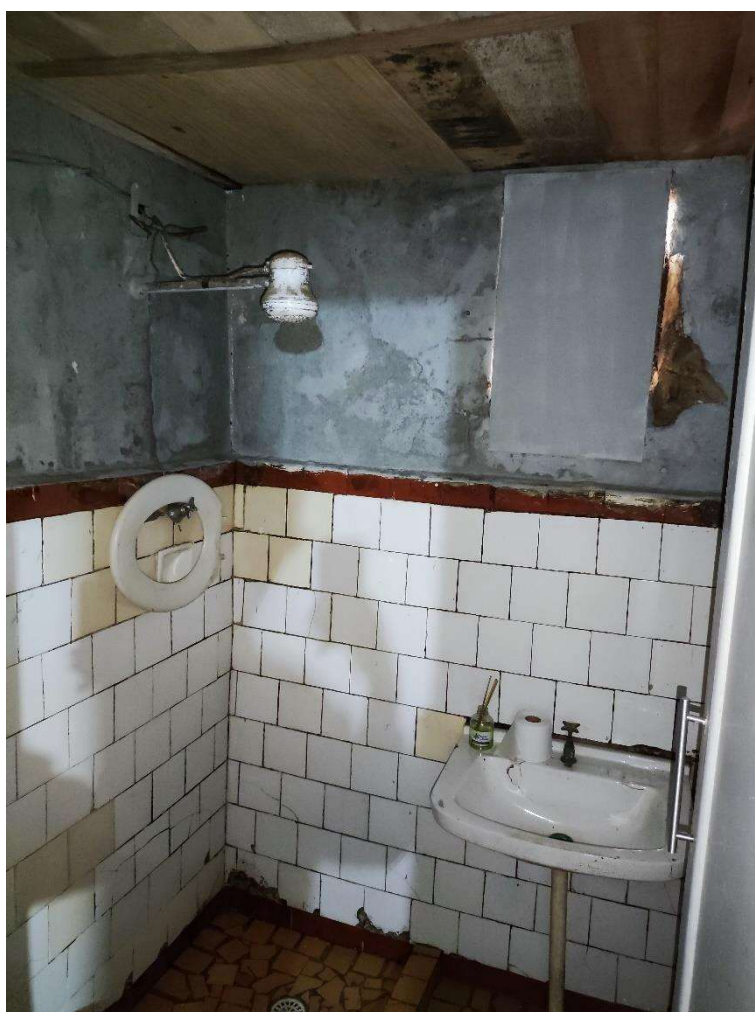
56 – Edícula – Copa / Área de serviço.



*(Handwritten signature)*



57 – Edícula – Banheiro.



*(Handwritten signature)*



## VII.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### VII.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



## VII.2.2 VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 50% referentes a terreno e 50% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes no Relatório de Planta de Valores da Prefeitura.
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo do estudo “VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
<b>Endereço:</b> Rua Jaime Manhani, 120		<b>Área Construída (m²):</b> 200		<b>Dorm.</b>
<b>Setor:</b>	<b>Quadra:</b>	<b>IL:</b> 3,00	<b>Tipo:</b> Casa	<b>Padrão:</b> Simplex
<b>Fator Padrão:</b> 1,251	<b>Idade:</b> 45 anos	<b>Estado de Conservação:</b> G Nec rep import		<b>FOC:</b> 0,379



Elemento Comparativo nº 1				
<b>Endereço:</b> Rua Dona Leonor Mendes de Barros, 817		<b>Valor :</b> R\$ 530.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Gávea Imobiliária - Tel.: (13) 99198-8080		<b>Área Construída (m²):</b> 150		<b>Dorm.</b>
<b>Setor:</b>	<b>Quadra:</b>	<b>IL:</b> 4,00	<b>Tipo:</b> Casa	<b>Padrão:</b> Simples
<b>Fator Padrão:</b> 1,497	<b>Idade:</b> 45 anos	<b>Estado de Conservação:</b> F Nec rep simples a import		<b>FOC:</b> 0,452

Elemento Comparativo nº 2				
<b>Endereço:</b> Rua Niterói, 285		<b>Valor :</b> R\$ 500.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Gávea Imobiliária - Tel.: (13) 99198-8080		<b>Área Construída (m²):</b> 155		<b>Dorm.</b>
<b>Setor:</b>	<b>Quadra:</b>	<b>IL:</b> 4,00	<b>Tipo:</b> Casa	<b>Padrão:</b> Simples
<b>Fator Padrão:</b> 1,251	<b>Idade:</b> 40 anos	<b>Estado de Conservação:</b> F Nec rep simples a import		<b>FOC:</b> 0,494

Elemento Comparativo nº 3				
<b>Endereço:</b> Rua Francisco Xavier dos Passos, 30		<b>Valor :</b> R\$ 670.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Cristiane Soares - Tel.: (13) 99603-8916		<b>Área Construída (m²):</b> 178,000		<b>Dorm.</b>
<b>Setor:</b>	<b>Quadra:</b>	<b>IL:</b> 3,00	<b>Tipo:</b> Casa	<b>Padrão:</b> Simples
<b>Fator Padrão:</b> 1,743	<b>Idade:</b> 35 anos	<b>Estado de Conservação:</b> E Nec rep simples a import		<b>FOC:</b> 0,610



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno %		0,5 0,5		Dados			Fator Oferta		Fator Padrão			
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Área Homog	V.U. Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )		
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %Cx(1-x)xF	K = F+J		
1	530.000,00	150	3.533,33	0,900	3.180,00	Simple	1,497	0,836	-261,28	2.918,72		
2	500.000,00	155	3.225,81	0,900	2.903,23	Simple	1,251	1,000	0,00	2.903,23		
3	670.000,00	178	3.764,04	0,900	3.387,64	Simple	1,743	0,718	-478,12	2.909,52		

Fator Foc							Fator Transposição			
Elem. Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	IL	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	L	M	N	O = Foc.aval/N	%conv(O-1)/F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	%T.x(S-1)/F	U = F+T
1	45	F	0,452	0,838	-256,79	2.923,21	4,00	0,750	-397,50	2.782,50
2	40	F	0,494	0,767	-337,93	2.565,30	4,00	0,750	-362,90	2.540,32
3	35	E	0,610	0,621	-641,43	2.746,21	3,00	1,000	0,00	3.387,64

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão e Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	3.180,00	2.782,50	2.918,72	2.923,21	2.521,22	2.525,71	2.661,93	2.264,43
2	2.903,23	2.540,32	2.903,23	2.565,30	2.540,32	2.202,40	2.565,30	2.202,40
3	3.387,64	3.387,64	2.909,52	2.746,21	2.909,52	2.746,21	2.268,09	2.268,09

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	3.156,96	2.903,49	2.910,49	2.744,91	2.657,02	2.491,44	2.498,44	<b>2.244,97</b>
Desvio Pad.	243,03	436,42	7,79	178,96	218,88	273,52	205,25	36,92
Coef. Variação.	<b>7,70</b>	<b>15,03</b>	<b>0,27</b>	<b>6,52</b>	<b>8,24</b>	<b>10,98</b>	<b>8,22</b>	<b>1,64</b>
Inter. Conf(80%)	281,49	505,48	9,02	207,28	253,52	316,80	237,73	42,76
Interv. Inf.	2.875,47	2.398,00	2.901,46	2.537,63	2.403,50	2.174,63	2.260,71	2.202,21
Interv. Sup.	3.438,44	3.408,97	2.919,51	2.952,18	2.910,54	2.808,24	2.736,17	2.287,73
Amplitude	16,37	29,66	0,62	14,04	17,42	22,56	17,38	3,74
Lim. Sup. (+30%)	<b>4.104,04</b>	<b>3.774,53</b>	<b>3.783,64</b>	<b>3.568,38</b>	<b>3.454,13</b>	<b>3.238,87</b>	<b>3.247,97</b>	<b>2.918,46</b>
Lim. Inf. (+30%)	<b>2.209,87</b>	<b>2.032,44</b>	<b>2.037,34</b>	<b>1.921,43</b>	<b>1.859,91</b>	<b>1.744,01</b>	<b>1.748,91</b>	<b>1.571,48</b>



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Foc, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

---

---

$$q_9 = \text{R\$ } 2.244,97 / \text{m}^2 \text{ (dezembro/2.023)}$$

---

---

O valor do imóvel em pauta será dado pela seguinte expressão:

$$VI_8 = S \times q, \text{ onde :}$$

$VI_9$  = Valor do imóvel

$S$  = área construída do imóvel = 200 m<sup>2</sup>

$q_9$  = valor unitário = R\$ 2.244,97 /m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI_9 = 200 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.244,97 / \text{m}^2$$

$VI_9 = \text{R\$ } 448.994,00$  ou, em números redondos:

---

---

$$VI_9 = \text{R\$ } 450.000,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$

---

---