



V. IMÓVEL SITUADO NA RUA CONSELHEIRO JOÃO ALFREDO Nº 177 – MACUCO – SANTOS – SP

V.1. VISTORIA

V.1.1 LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

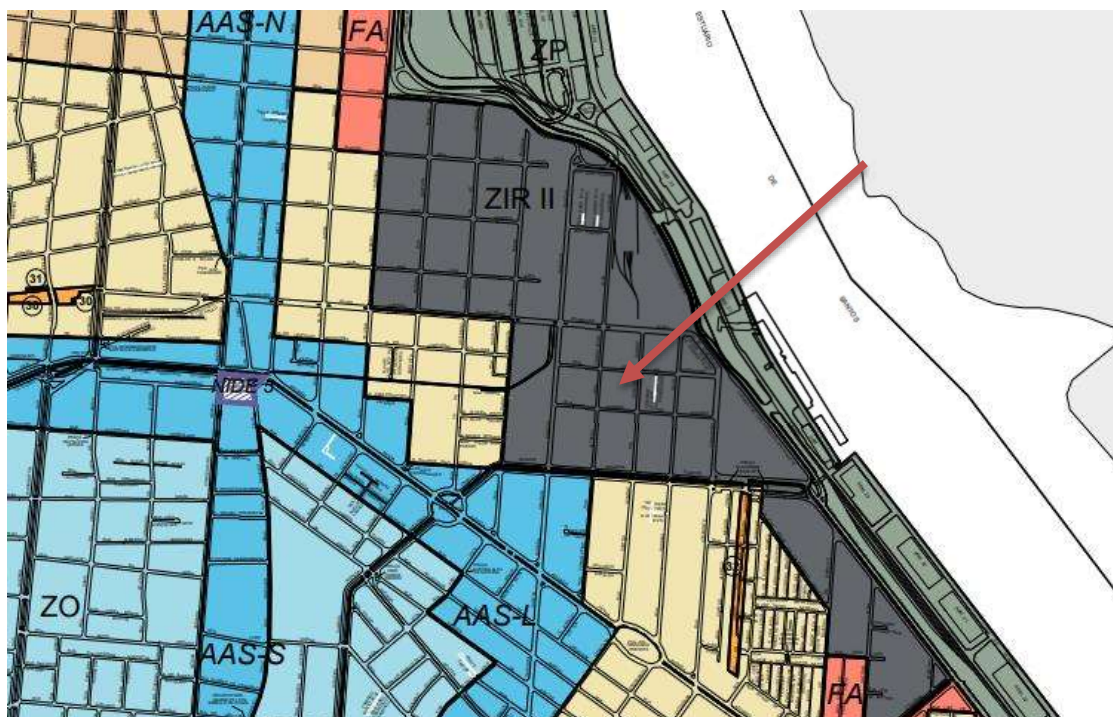
O imóvel em questão localiza-se na Rua Conselheiro João Alfredo nº 177 – Macuco – Santos – SP. (Matrícula nº 63.662 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – fls. 328 / 333 dos autos).

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





Este local é classificado como “ZIR-II - Zona Industrial e Retroportuária II” - 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 RETROPORTUÁRIA I	 ZNO I – ZONA NOROESTE I
 ZIR II – ZONA INDUSTRIAL E RETROPORTUÁRIA 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 RENOVAÇÃO 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)



V.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Macuco, 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 mista residencial/comercial 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.



V.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 63.662 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos (fls. 328 / 333 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA
63.662

FICHA
1

Santos, 25 de julho de 19 97

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- PRÉDIO No. 177, frente e fundos, DA RUA CONSELHEIRO JOÃO ALFREDO, com suas dependências, benfeitorias e respectivo terreno, que mede 5,04 metros de frente para a referida rua, por 26,00 da frente nos fundos, ou o que tiver até o muro divisório dos fundos, dividindo de um lado com o restante do terreno, onde tem o no. 179, de propriedade de Ernesto Pires e comprometido a Rosalina Conceição Pires Barros e Esperança da Glória, de outro lado com Constantino Martins da Silva, e nos fundos com propriedade de Primitivo Pires, comprometido a Manoel Maria. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nos. 57.013.047.001 e 57.013.047.002.

Referido terreno encerra a área de aproximadamente 131,00 m².



V.1.4. BENFEITORIAS

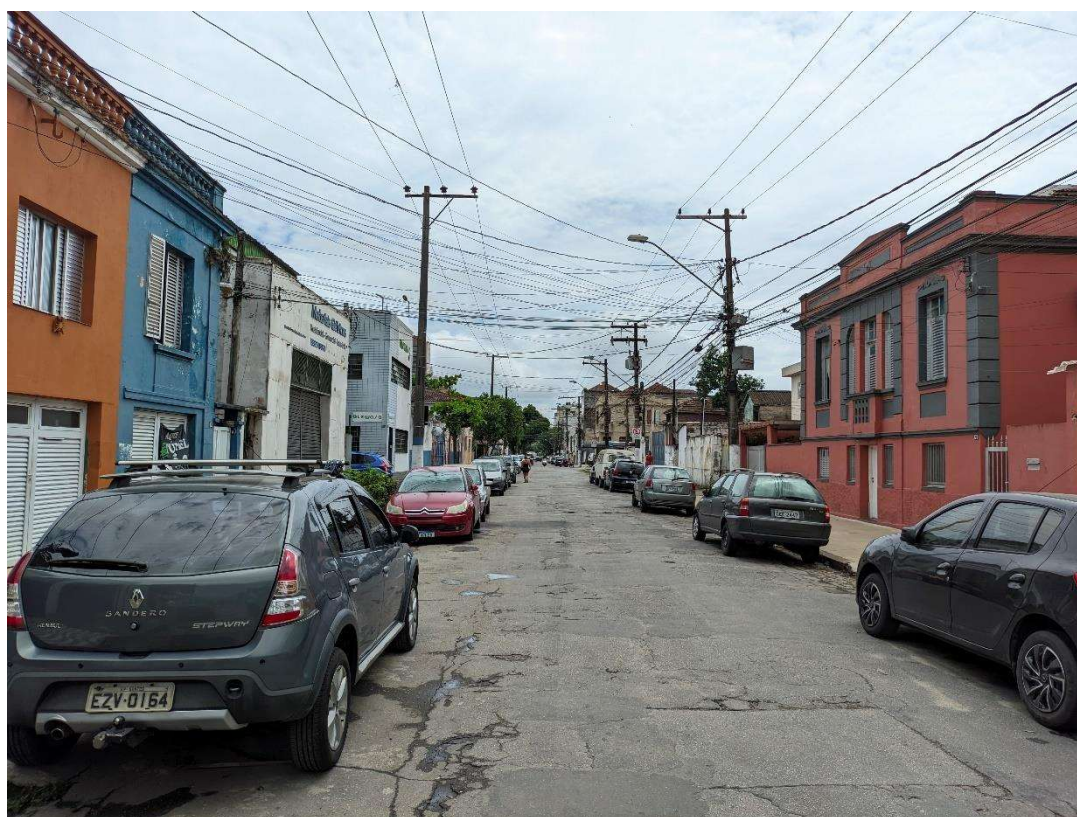
Sobre o terreno retro descrito encontra-se parte do piso de uma construção comercial que existia e foi demolida, como indicado a seguir.



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



36 – Vista da Rua Conselheiro João Alfredo.



[Handwritten signature]



37 – Vista da Rua Conselheiro João Alfredo.



(Handwritten signature)



38 – Vista geral do imóvel.



(Handwritten signature)



V.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

V.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

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

As benfeitorias existentes sobre o terreno não possuem valor comercial.

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.



V.2.2 VALOR DO IMÓVEL

Para a definição do Valor Unitário Básico de Terreno que reflita a realidade imobiliária no Setor avaliando, o signatário valeu-se do Método Comparativo de Valores de Mercado, quando 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 extraiu-se 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) 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 posição em relação à malha viária, acesso, pavimentação, melhoramentos públicos, padrão, características da ocupação, etc
- d) Testada de Referência igual a 10,00 m e profundidade entre 25,00 e 40,00 m.
- e) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$



Parâmetros					
Data Avaliação:	IGP-M Data Aval.	Zona:	Frente Ref.:	Prof. Mínima Ref:	Prof. Máxima Ref:
dez/23	1,000		10,00	25,00	40,00
Exp. Frente (f):	Exp. Prof (p):	Lim.Mult.Frent (%)	Obs:		
0,20	0,50	10,00			

Elemento Comparativo n° 1					
Endereço:			Fonte:		
Rua Doutor Bezerra de Menezes, 131			Chave Santos Imóveis - (13) 3227-3467		
Setor:	Quadra:	IF:	Valor Ofertado R\$	Data Pesquisa:	IGP-M Data Pesq:
		3,00	427.000,00	dez/23	1,000
Tipo:	Área Terreno:	Área Construída:	Classificação:	Padrão:	Idade:
Oferta	160,00	0,00			
Estado:	FOC:	Valor Constr.	Fator Oferta:	Valor Terreno:	V.Ter. Atualizado:
		0,00	0,90	384.300,00	384.300,00
Frente Proj.:	Frente Limitada:	Prof.Equiv. :	Prof.Equiv. Limit:	Multipl. Frentes:	Consistencia Terreno:
11,00	11,00	14,55	14,55	não	seco
Coef. Consist. Te	Topografia:	Coef. Topografia:	Fator.Frente. (f1):	Fator Prof. (f2)	Fator.Mult.Fr.(f3)
1,000	Plana	1,000	0,981	1,311	1,000
Fator.Consis.(f4)	Fator.Topogr.(f5)	Fator.Transp.(f6)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):		Situação:
1,000	1,000	1,000	3.103,53		Utilizado

Elemento Comparativo n° 2					
Endereço:			Fonte:		
Rua Borges, 294			R3 Real Estate - (13) 3233-1410		
Setor:	Quadra:	IF:	Valor Ofertado R\$	Data Pesquisa:	IGP-M Data Pesq:
		2,50	550.000,00	dez/23	1,000
Tipo:	Área Terreno:	Área Construída:	Classificação:	Padrão:	Idade:
Oferta	228,00				
Estado:	FOC:	Valor Constr.	Fator Oferta:	Valor Terreno:	V.Ter. Atualizado:
	0,000	0,00	0,90	495.000,00	495.000,00
Frente Proj.:	Frente Limitada:	Prof.Equiv. :	Prof.Equiv. Limit:	Multipl. Frentes:	Consistencia Terreno:
6,00	6,00	38,00	38,00	não	seco
Coef. Consist. Te	Topografia:	Coef. Topografia:	Fator.Frente. (f1):	Fator Prof. (f2)	Fator.Mult.Fr.(f3)
1,000	Plana	1,000	1,108	1,000	1,000
Fator.Consis.(f4)	Fator.Topogr.(f5)	Fator.Transp.(f6)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):		Situação:
1,000	1,000	1,200	2.838,80		Utilizado

(Handwritten signature)



Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Doutor Batista Pereira, 71			Fonte: R3 Real Estate - (13) 3233-1410		
Setor:	Quadra:	IF:	Valor Ofertado R\$	Data Pesquisa:	IGP-M Data Pesq:
		2,50	590.000,00	dez/23	1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 225,00	Área Construída: 0,00	Classificação:	Padrão:	Idade:
Estado: e	FOC: 0,655	Valor Constr. 0,00	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 531.000,00	V.Ter. Atualizado: 531.000,00
Frente Proj.: 6,00	Frente Limitada: 6,00	Prof.Equiv. : 37,50	Prof.Equiv. Limit: 37,50	Multipl. Frentes: não	Consistencia Terreno: seco
Coef. Consist. Te 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,108	Fator Prof. (f2) 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4)	Fator.Topogr.(f5)	Fator.Transp.(f6)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):		Situação:

Média Saneada					
Elemento Comp. 1	Elemento Comp. 2	Elemento Comp. 3	Elemento Comp. 4	Elemento Comp. 5	Elemento Comp. 6
3.103,53	2.838,80	3.085,86	0,00	0,00	0,00
Média Aritmética	Limite Sup. (+30%)	Limite Inf. (-30%)	Total elem. Utiliz.	Total elem.Discrep	Média Saneada:
3.009,40	3.912,21	2.106,58	3	0	3.009,40

IMÓVEL AVALIANDO					
Endereço: Rua Conselheiro João Alfredo, 177			Setor:	Quadra:	IF: 3,00
Área Terreno: 131,00	Frente Proj.: 5,04	Frente Limitada: 5,04	Prof.Equiv.: 25,99	Prof.Equiv. Limit: 25,99	Multiplas. Frentes: não
Consistencia Ter seco	Coef.. Consist. Te 1,00	Topografia: plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator Frente. (f1): 0,872	Fator Prof. (f2) 1,000
Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000	Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Obs:		
MÉDIA SANEADA (R\$/m ²): 3.009,40		VALOR UNIT. HOMOGENEIZADO (R\$/m ²): 2.624,01		VALOR DO TERRENO : R\$ 343.745,19	

Ou, em números comerciais:

$$VI_7 = Vt_7 = R\$ 344.000,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$