

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.

Processo nº : 0004756-43.2015.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença – Propriedade
Exequente : Lopes Cavaleiro Advogados Ltda
Executado : REDE GUSA MINERAÇÕES LTDA e outros

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.3131), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V.Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciada no seguinte:

Laudo de Avaliação Imobiliária. (Parte 1)

Índice Analítico

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. VISTORIA.....	4
3. CARACTERISTICAS DA REGIÃO.....	4
4. LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS.....	13
5. DESCRIÇÃO DO BEM.....	15
5.1 Quadra 1	15
5.2 Quadra 3	25
6. AVALIAÇÃO.....	30
6.1 Metodologia Adotada.....	30
6.2 Cálculo do valor Quadra 1.....	34
6.3 Especificação da Avaliação	36
6.4 Cálculo do valor Quadra 3.....	37
6.5 Especificação da Avaliação	39
ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	40

1 INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo determinar os valores de mercado à vista dos bens imóveis, **lotes de terrenos, áreas, urbanas**, situados no Bairro Vila Lygia, localização próxima ao canal do Estuário no município e comarca de Guarujá-SP.

O laudo será dividido por áreas determinadas pelas quadras onde se encontram os lotes em questão. Total de 5 (cinco) quadras abordadas. Serão objeto deste estudo **Quadra 1** (um) com 8 (oito) lotes avaliados. **Quadra 3** (três) com 5 (cinco) lotes avaliados. **Quadra 5** (cinco) em sua totalidade de 18 (dezoito) lotes avaliados. **Quadra 6** (seis) também em sua totalidade com 18 (dezoito) lotes avaliados. Finalmente **Quadra 7** (sete) com 11 (onze) lotes avaliados.

O Documento se dividirá em duas partes; **Parte 1 e Parte 2**, onde a **Parte 1** tratará dos lotes em questão das **Quadras 1 e 3** respectivamente. A **Parte 2** dos lotes em questão das **Quadras 5, 6 e 7**. Cada Parte terá Anexo respectivo com relação de elementos comparativos coletados.

Os imóveis foram considerados livres e desembaraçados de ônus ou gravames. Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento ou eventuais passivos ambientais, não foram considerados.

O presente laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas *in loco* para a obtenção ou para conferência de suas dimensões.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e também quanto a vícios construtivos e de habilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.

2 VISTORIA

A vistoria aos imóveis realizou-se na data de 09 de Setembro de 2025, às 14h15m conforme agendamento prévio, protocolado nos Autos fls. 3.275/3.276. Estavam presentes e a acompanharam o evento, Dra. Ediane Moreira Caldeira, seu Companheiro, o Assitente técnico, Corretor de Imóveis, Sr. Carlos Emerson Nicolau, representantes da parte executada REDE GUSA MINERAÇÕES LTDA. Assistente Técnico, Arquiteto e Urbanista Sr. Eduardo Lisboa Rosa, seu auxiliar técnico Renan Cruz Vasconcelos, e assistente (operador de drone), representantes da parte requerida Lopes Cavaleiro Advogados Ltda. Registra-se que a vistoria foi realizada de forma parcial, a partir da Rua Padre Arnaldo Caiaffa pois nem todos os lotes possuem acesso livre, conforme esclarecimentos mais a diante neste estudo. Na mesma ocasião a parte representada pelo Assistente técnico Arq. Urb. Eduardo ofereceu disponibilizar equipamento de drone, para realização *in loco* de registros aéreos, assim como registros fotográficos das áreas de interesse já realizados recentemente com o equipamento. As condições climáticas do dia não estavam favoráveis para o uso do equipamento (fortes rajadas de ventos) e pudemos todos os presentes visualizar apenas parcial da Quadra 3. Então foi solicitado por essa perita o fornecimento em forma de envio digital das imagens existentes de posse do Assistente técnico que disponibilizou posteriormente a vistoria o envio do material.

3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Os imóveis avaliados localizam-se na Cidade do Guarujá/SP, de exuberante natureza exibida em 27 praias de características variadas, o Guarujá apoia sua economia no turismo, atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

A área dos imóveis avaliados é antiga Vila São José, atual **Vila Lygia**:

Área predominantemente ocupada por malha urbana sendo metade com algumas pendências de infraestrutura e cerca de 30% com necessidade de reestruturação. Presença de Núcleos de ocupação irregular. Densidade demográfica Média-alta com predominância de população fixa sendo 8% de crianças menores e 6% de idosos. Equipamento de saúde ambulatorial a cerca de 0,5km. Possui escola e creche. Áreas pontuais sem saneamento completo e cerca de 10% da malha viária sem asfaltamento.



Figura 1 – Mapa delimitação em vermelho da atual Vila Lygia. Fonte: Google Maps.

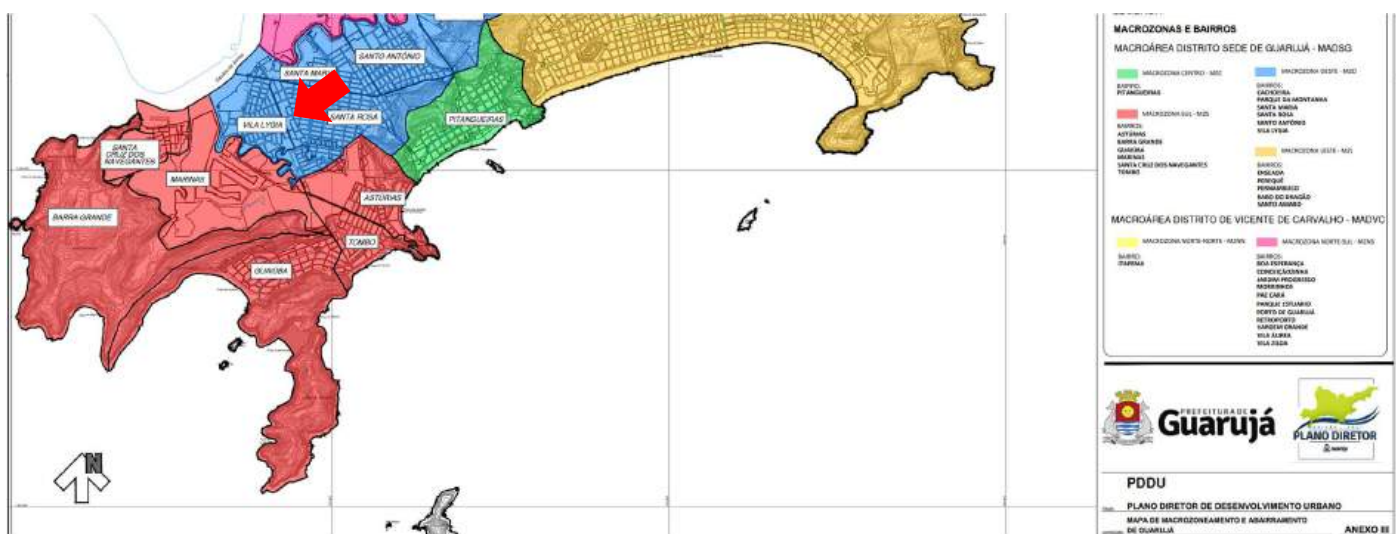


Figura 2 – Delimitação do Bairro Vila Lygia. Trecho do Mapa de Macrozoneamento e Abairramento. Fonte: Pref. Guarujá.

O Bairro está inserido na Macrozona Oeste - MZO, parte da Macroárea Distrito Sede de Guarujá - MADSG, com 06 (seis) bairros: **a) Vila Lygia**; b) Santa Maria; c) Santa Rosa; d) Santo Antônio; e) Cachoeira; f) Parque da Montanha.

A história do bairro, acontece acompanhando principalmente as questões de transporte e travessia entre as cidades de Santos e Guarujá. Foi incorporado ao núcleo urbano formal dentro das divisões do município no Plano Diretor de 2007.

O Bairro ainda se encontra carente em relação aos melhoramentos públicos essenciais como iluminação pública, qualidade de pavimentação, arborização, gás encanado. Conta com redes de água, esgoto, energia, telefonia. Transporte público através de redes de ônibus.

Desde março de 2020, a prefeitura iniciou melhorias no sistema de drenagem pluvial nas ruas Antônio Fernandes, Panaiotis Musculis e Padre Arnaldo Caiaffa, com tubulações e novas instalações hidráulicas, dentro das obras integradas de drenagem para o bairro.

Mais de 40 vias da Vila Lygia e do Santa Rosa foram revitalizadas pelo projeto de macrodrenagem do Rio do Meio. A obra, de grande porte, tem o objetivo de reduzir os pontos de alagamentos e as enchentes nesta região da Cidade. Os trabalhos fazem parte das obras de macrodrenagem do Rio do Meio, a fim de reduzir os pontos de alagamentos e as enchentes na região.

A relação entre o Rio do Meio e a Vila Lygia é bem direta, pois o bairro está dentro da bacia de drenagem desse rio e sofre influência direta de seu curso e das marés. O Rio do Meio é um dos principais cursos d'água do município de Guarujá, desaguardo no estuário de Santos. Ele atravessa ou margeia a região do bairro Vila Lygia, no quadrante que inclui também partes de Santa Rosa e Jardim Virgínia. A Vila Lygia está em área de planície costeira, sujeita a alagamentos e influência da maré, o que torna a drenagem um fator crítico. O bairro faz parte da Bacia Hidrográfica do Rio do Meio, cujas águas pluviais convergem para esse curso.

Historicamente, o bairro sofria alagamentos recorrentes por falta de escoamento adequado, pois o rio tem baixa declividade e há ocupações irregulares nas margens.

Por isso, houveram canalizações de trechos do rio, Implantação de galerias de micro e macrodrenagem, bocas de lobo e sistemas de captação de águas pluviais. Abertura de canaletas e construção de sarjetas. As obras reduziram significativamente os pontos de inundação nas ruas da Vila Lygia.

O Plano de Mobilidade Urbana de Guarujá prevê diretrizes gerais de mobilidade para o município, o que inclui transporte coletivo, trânsito, ciclovias etc.

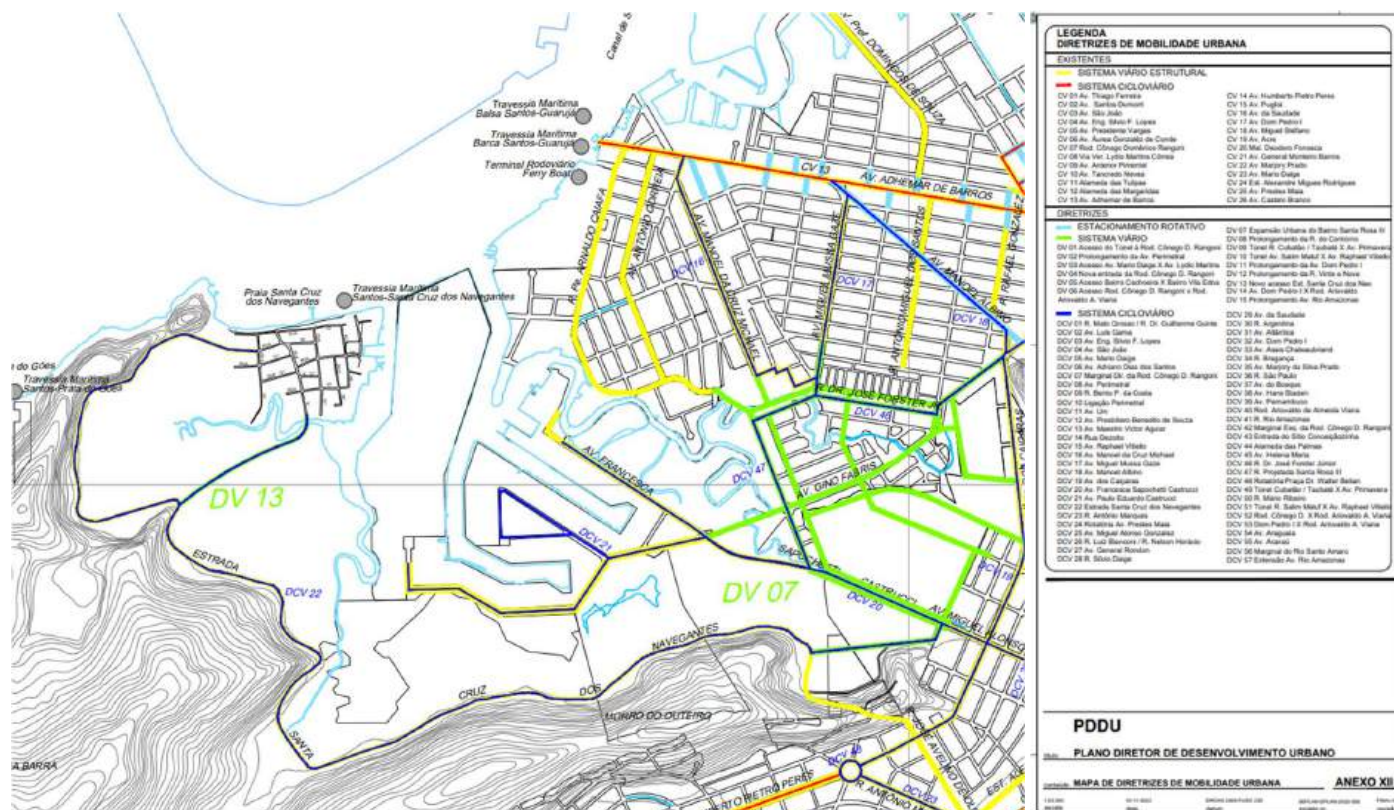


Figura 3 – Trecho do mapa de Diretrizes de Mobilidade Urbana com foco na área da Vila Lygia.

Abaixo identificação e localização dos equipamentos urbanos do Bairro.



Figura 4 – Identificação e localização de equipamentos urbanos no Bairro Vila Lygia. Fonte: Prefeitura Municipal de Guarujá Secretaria de planejamento 2023

Quanto ao zoneamento e ocupação do solo, conforme trecho do Mapa a seguir os imóveis estudados encontram-se em Zonas Náuticas, áreas de **ZNIND (Zona Náutica Industrial)**, Área destinada a **atividades mistas relacionadas a turismo, pesca, indústria e manutenção naval**, com presença de ecossistemas de preservação e infraestrutura urbana qualificada. Com objetivo de fomentar usos industriais náuticos compatíveis, respeitando restrições ambientais e de mobilidade e **ZNTUR (Zona Náutica Turística)**, Zona com usos mistos de menor grau de incômodo, também relacionados a turismo, pesca, indústria e manutenção naval. Com ideia de privilegiar usos turísticos compatíveis, com menor impacto, incluindo a infraestrutura urbana e mobilidade de suporte. Além dos usos, as zonas ZNIND e ZNTUR estão sujeitas aos demais índices e parâmetros urbanísticos definidos para todas as zonas.

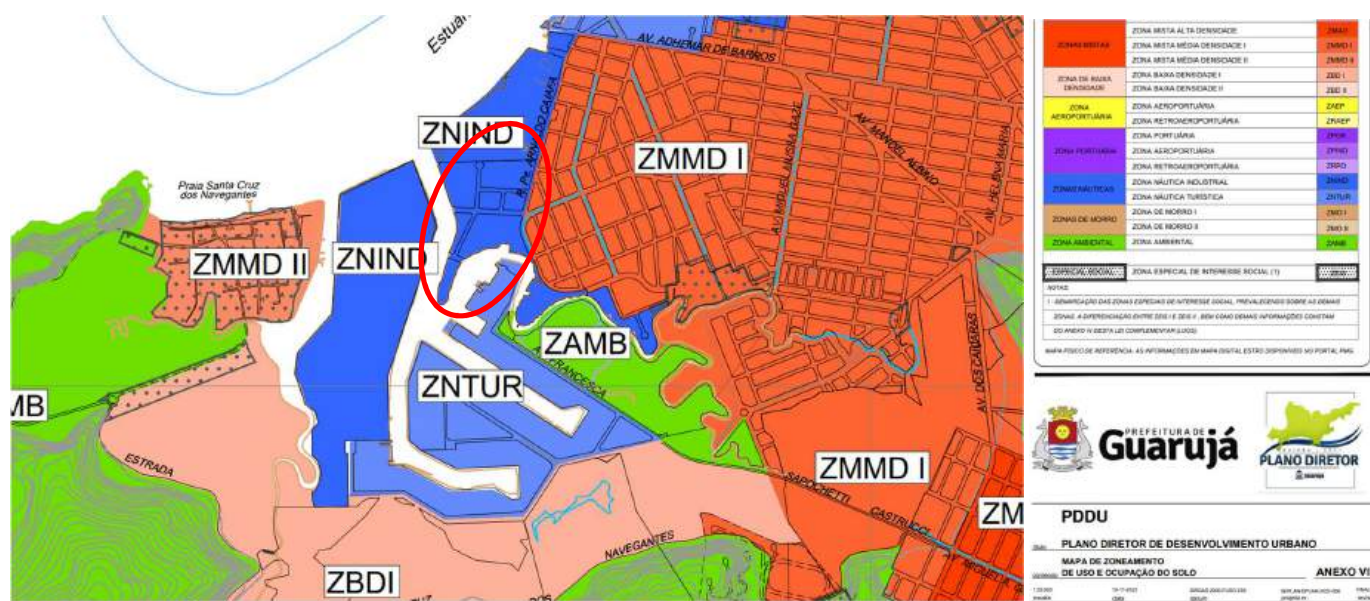
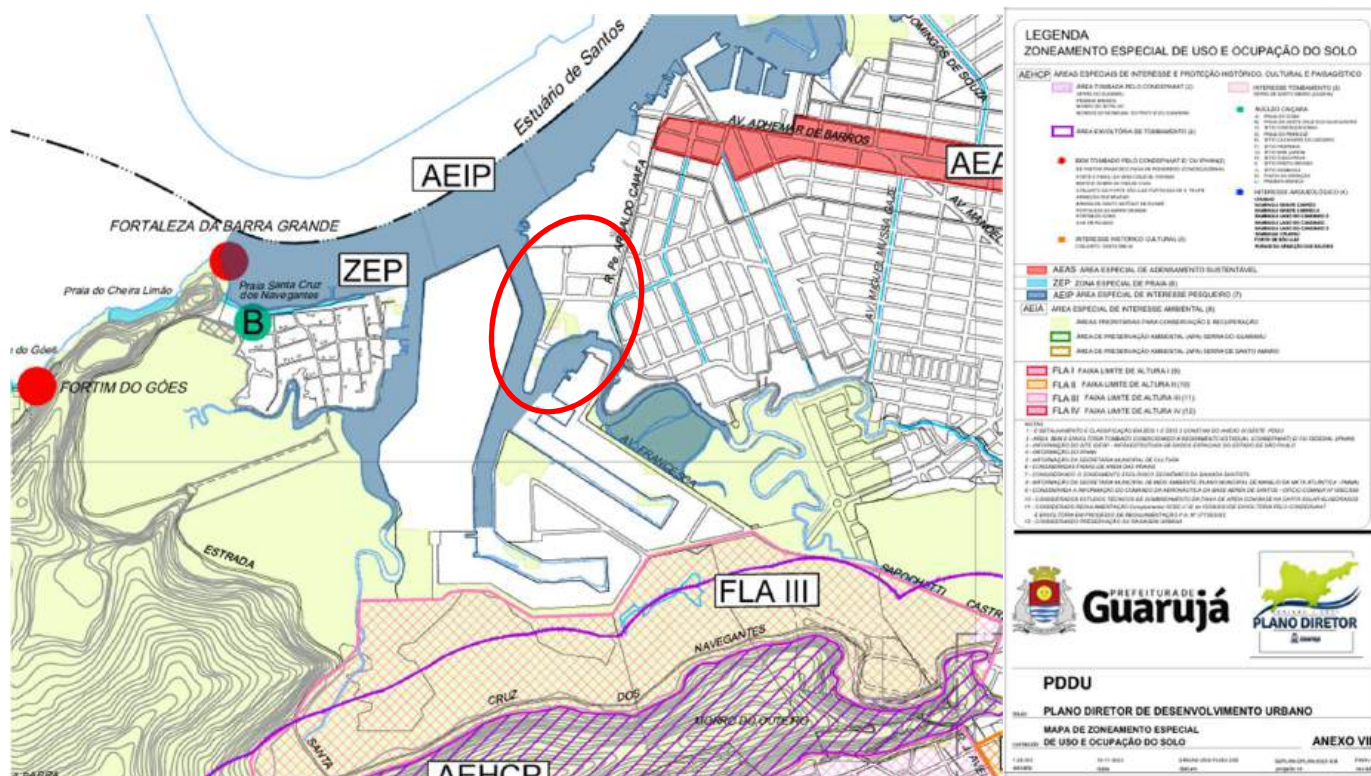


Figura 4 – Trecho do Mapa de Zoneamento de uso e ocupação do solo contendo o Bairro Vila Lygia e indicação em vermelho da área de estudo. Fonte: Pref. Guarujá.

Acrescido ao Zoneamento e uso do solo também fazem parte da malha urbana as áreas consideradas especiais de Zoneamento conforme Mapa abaixo:



Nota-se conforme área circulada e legenda, a presença de AEIA – ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL, Marcada em verdinho claro, ÁREAS PRIORITÁRIAS PARA CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO.

Quanto a características físicas e cobertura dos terrenos, são em maior parte coberto por vegetação. Sobre a vegetação da área e a relação com a ação do homem (Sistemas antrópicos ou não antrópicos) há indicações conforme Mapas abaixo, com registros da remanescência e tipologia.

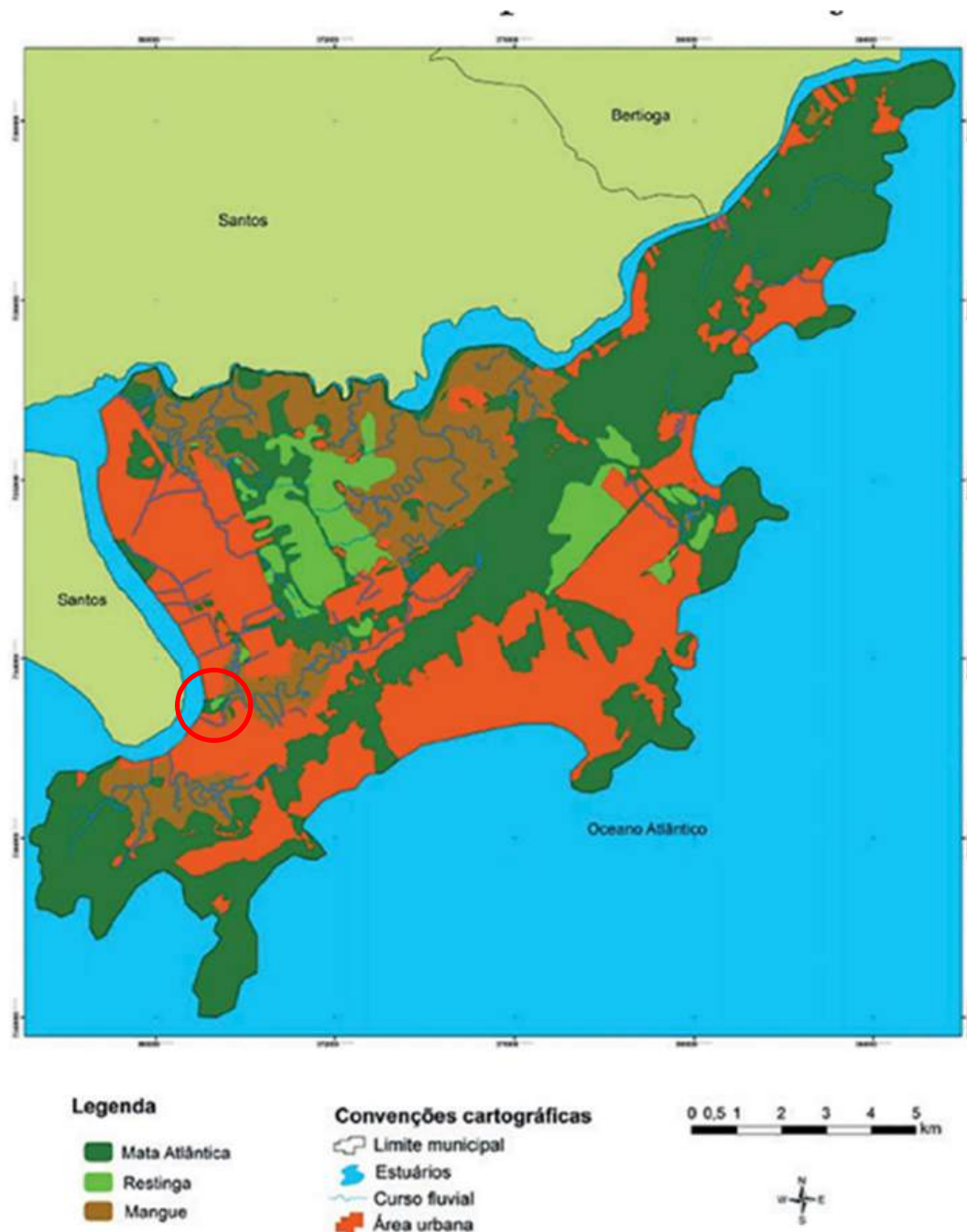
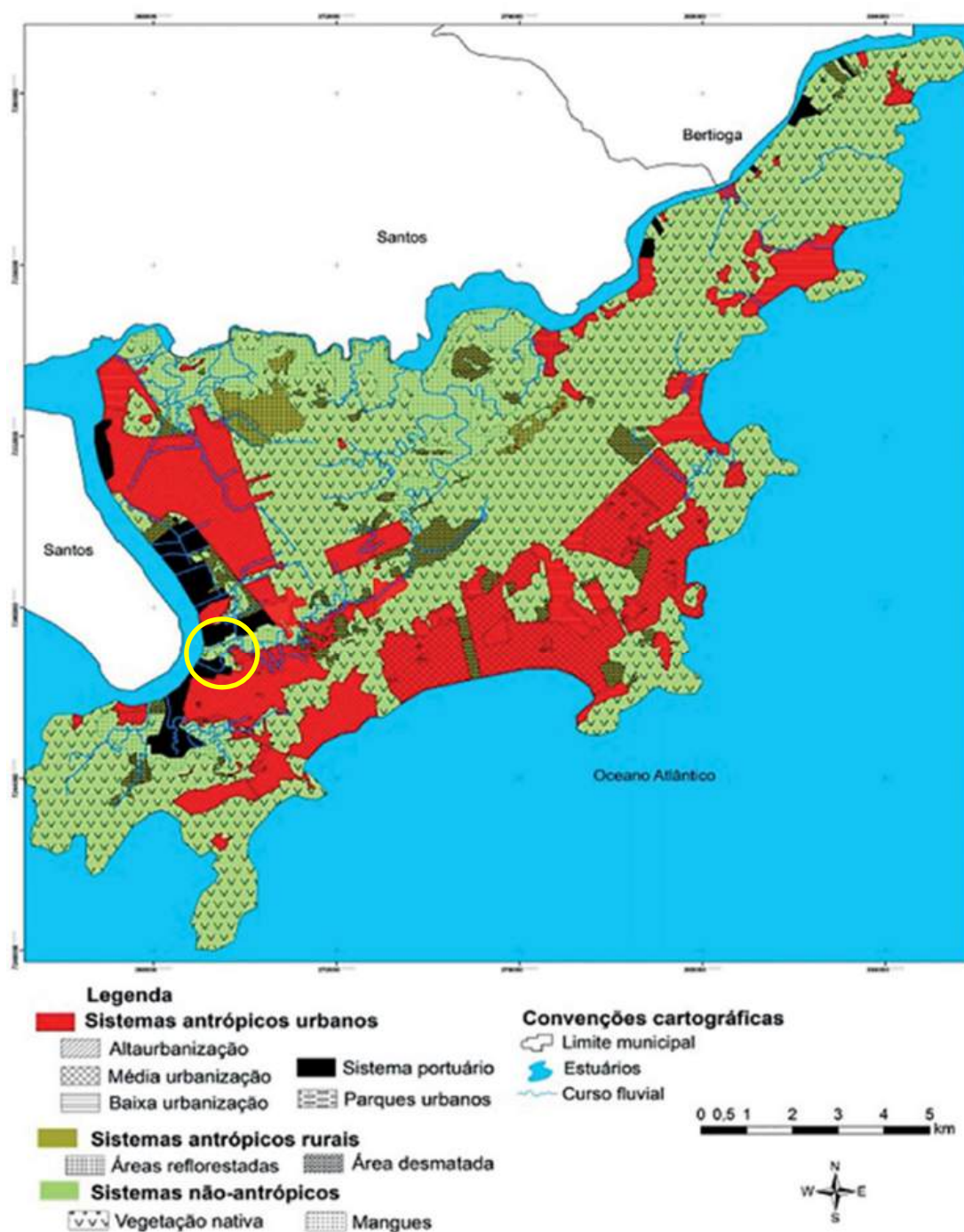


Figura 6 – *Mapa de vegetação remanescente do município de Guarujá, contendo o Bairro Vila Lygia e indicação em vermelho da área de estudo.* Fonte: RIBEIRO, ALPM., and OLIVEIRA, RC. Guarujá. In: CUNHA, CML., and OLIVEIRA, RC., orgs. Baixada Santista: uma contribuição à análise geoambiental [online]. São Paulo: Editora UNESP, 2015, pp. 117-136. ISBN 978-85-68334-55-3. Available from SciELO Books .



Fonte: Ribeiro (2014).

Figura 7 – Mapa de sistemas antrópicos do município de Guarujá, contendo o Bairro Vila Lygia e indicação em vermelho da área de estudo. Fonte: RIBEIRO, ALPM., and OLIVEIRA, RC. Guarujá. In: CUNHA, CML., and OLIVEIRA, RC., orgs. *Baixada Santista: uma contribuição à análise geoambiental* [online]. São Paulo: Editora UNESP, 2015, pp. 117-136. ISBN 978-85-68334-55-3. Available from SciELO Books .

4 LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS



Figura 8 – Vista aérea geral do entorno e indicação genérica da localização dos lotes avaliados. Fonte Google Maps.



Figura 9 – Aproximação da vista aérea da área de estudo. Fonte Google Maps.

Os imóveis avaliados, situam-se conforme desenho urbano e seleção dos lotes em azul na imagem abaixo: **Quadra 1** com frente dos lotes voltadas para Avenida Artur Paixão e Rua Cornélio Correa e confronto com Rio do Meio. **Quadra 3** Lotes com frentes voltadas para Rua Cornélio Correa e confronto com Rio do Meio. **Quadra 5** delimitada pelas vias seguindo em sentido horário, a partir Rua Jesus Rodrigues, Avenida Artur Paixão, Rua Cornélio Correa e Rua José Ferreira. **Quadra 6** delimitada pelas vias seguindo em sentido horário a partir da Rua Padre Arnaldo Caiaffa, Avenida Artur Paixão, Rua Jesus Rodrigues e Rua Jose Ferreira. **Quadra 7** Lotes com frente voltadas para Rua Padre Arnaldo Caiaffa. Loteamento Vila Lygia.



Figura 10 – Planta de Localização Geral com indicação das quadras onde se inserem os lotes avaliados e coordenada geográfica Norte. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Porém de fato, o arruamento geral do entorno ainda não foi implantado. Consolidada a Via, Rua Padre Arnaldo Caiaffa que se trata de uma importante Via estrutural do sistema viário do Guarujá o restante do entrono serão detalhados quadra a quadra deste estudo.

5 DESCRIÇÃO DO BEM

5.1 (Quadra 1)

Iniciaremos com os 8 (oito) Lotes da **Quadra 1**. Lotes 05,06,07,08,09,10,11 e 12



Figura 11 – Localização da QUADRA 1 – Identificação dos lotes avaliados. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

A Quadra 1 é pertencente à Zoneamento especial tratando-se de Zona Náutica, área de **ZNIND (Zona Náutica Industrial)**, é contornada pelo **Rio do Meio** com Canal variando em largura entre 37 metros e 70 metros aproximadamente no trajeto em confronto aos lotes da quadra até o canal do Estuário, com acesso direto para navegação de barcos de pequeno porte de até 12 metros. Presume-se que tenha um calado aproximado de menor ou igual a 1,5m. A superfície do Terreno é coberta por vegetação remanescente e a topografia é plana.

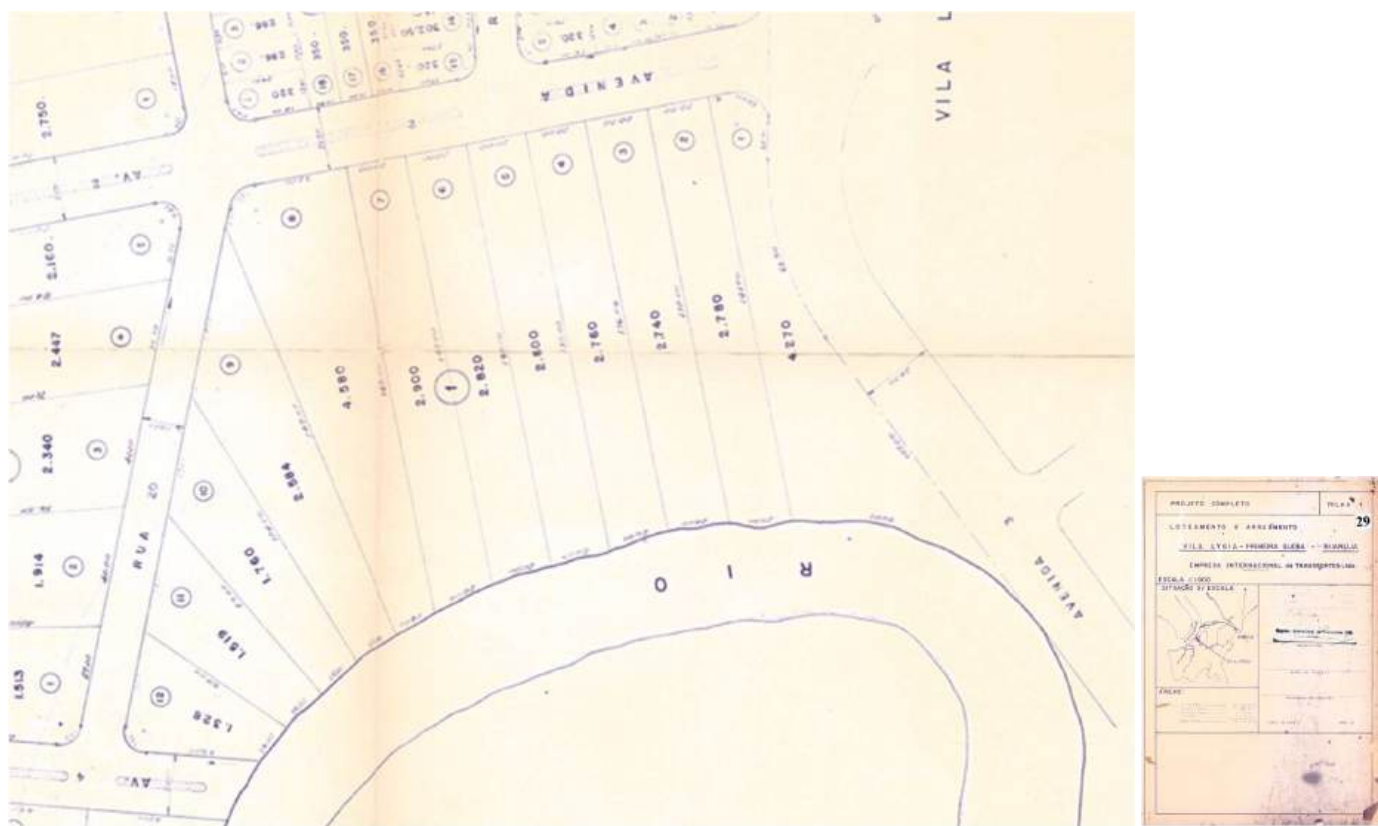


Figura 12 – Imagem da Planta de Loteamento e Arruamento com recorte da QUADRA 1 – Identificação dos lotes avaliados.
Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá. Fonte: Material cedido pela Assistência técnica.

Conforme loteamento já existente e registrado, juridicamente com **matrículas individualizadas** constantes nos autos as **fls. 2.772/2.814**, o estudo será elaborado por lotes. Não anexarei cópias das matrículas neste estudo a fim de não repetir informações que já constam nos autos deste processo tornando o documento ainda mais extenso.

[illegible]

Figura 13 – Lote 5. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº6 da Quadra 1. Registrado sob a Matrícula nº07332 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0291-006-000. Conforme matrícula mede 20,00 metros de frente para Avenida Artur Paixão; 140,00 metros de frente aos fundos, do lado em que divide com o lote 5; 142,00 metros da frente ao fundos, do outro lado, onde divide com o lote 7, tendo nos fundos 20,00 metros onde confronta com Rio do Meio. Encerrando a **área de 2.820,00m²**.

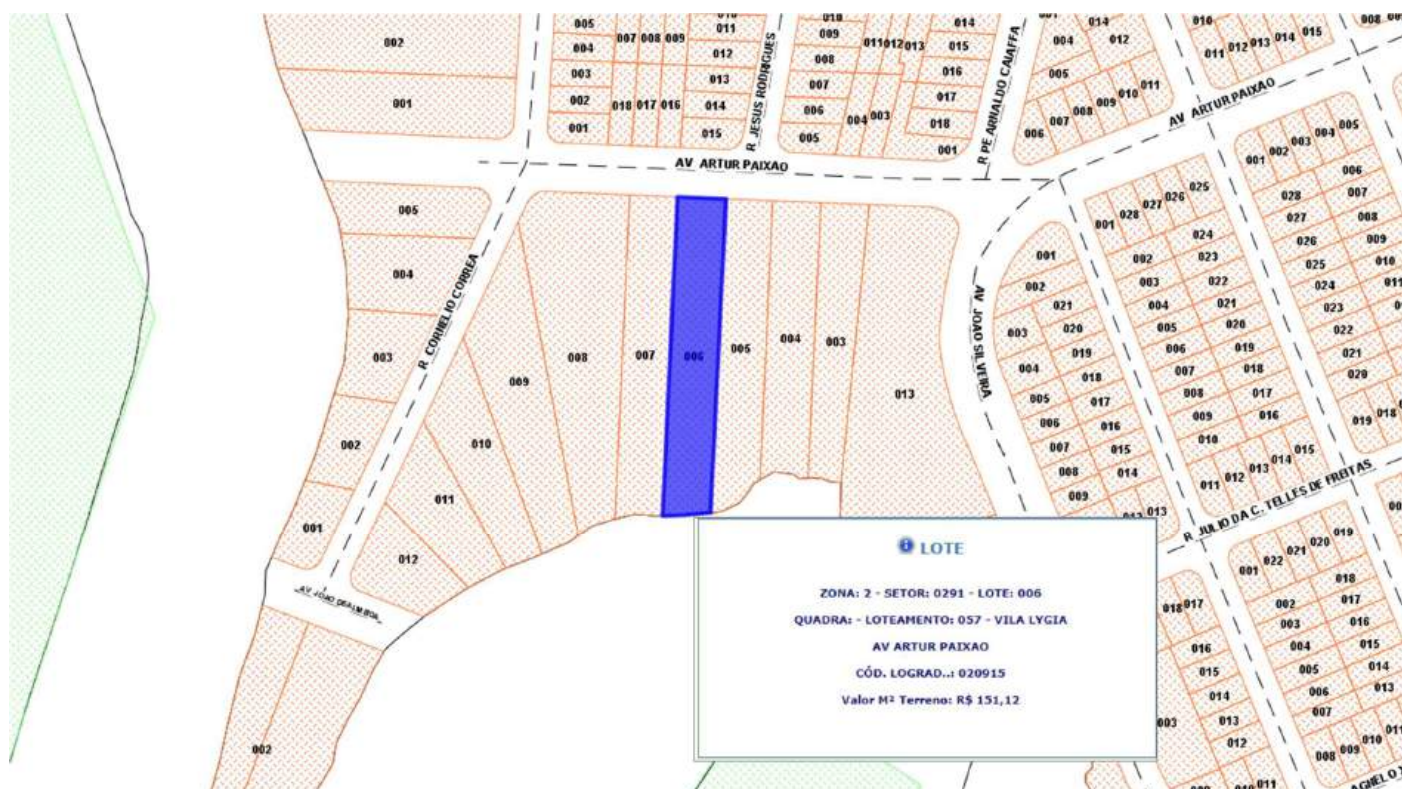


Figura 14 – Lote 6. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº7 da Quadra 1. Registrado sob a Matrícula nº07333 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0291-007-000. Conforme matrícula mede 20,00 metros de frente para Avenida Artur Paixão; 142,00 metros de frente aos fundos, do lado em que divide com o lote 5; 142,00 metros da frente ao fundos, do outro lado, onde divide com o lote 6, 148,00 metros da frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o lote 8, tendo nos fundos 20,00 metros onde confronta com Rio do Meio. Encerrando a **área de 2.900,00m².**

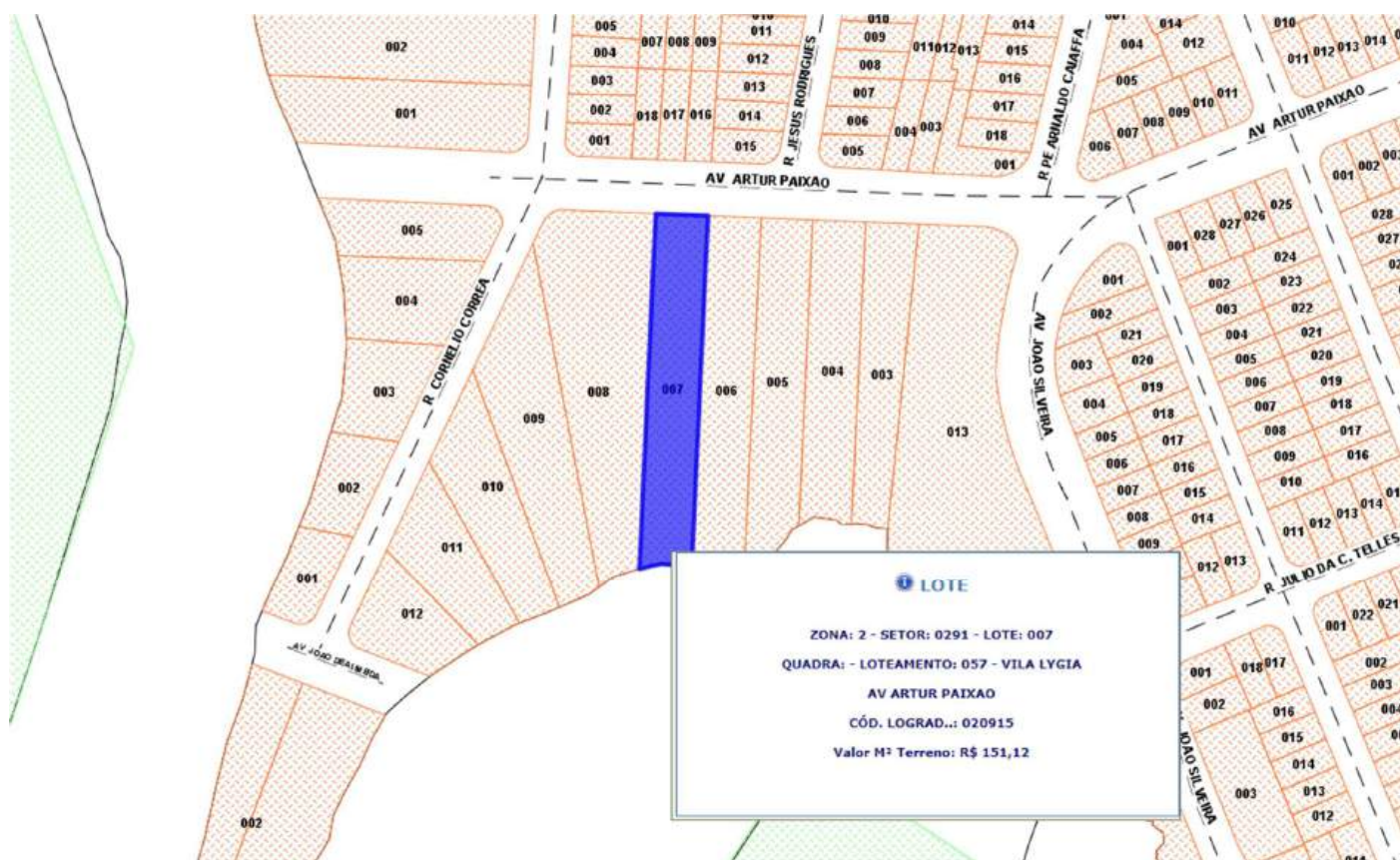


Figura 15 – Lote 7. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº8 da Quadra 1. Registrado sob a Matrícula nº07334 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0291-008-000. Conforme matrícula mede 32,00 metros de frente para Avenida Artur Paixão; 9,42 metros em curva na confluência da Avenida Artur Paixão, com a Rua Cornelio Correa; 6,50 metros de frente para a Rua Cornelio Correa; 148,00 metros da frente aos fundos, do lado que divide com o lote 7; 147,00 metros da frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o lote 9, tendo nos fundos 14,00 metros, onde confronta com o Rio do Meio. Encerrando a **área de 4.580,00m²**.

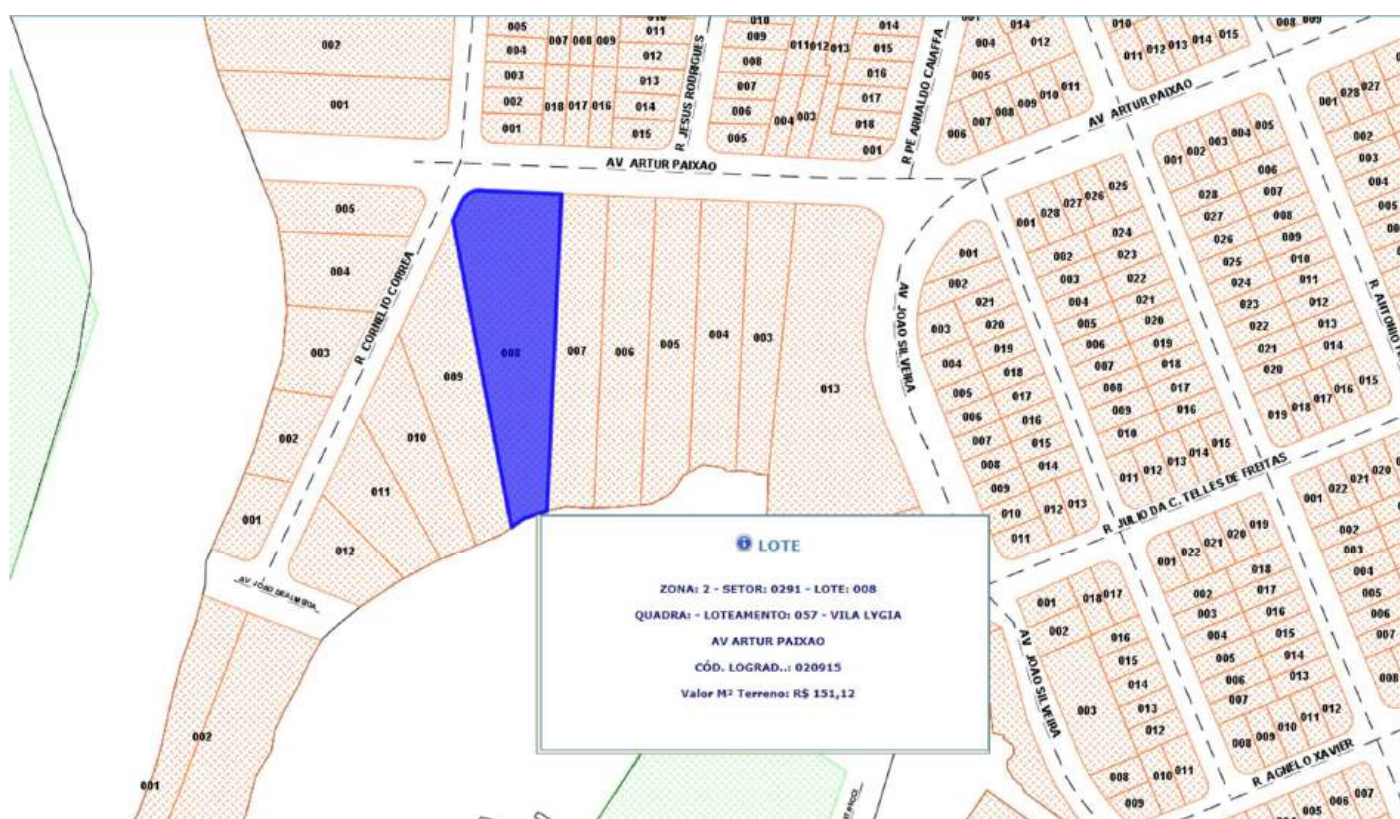


Figura 16 – Lote 8. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

A detailed map of a residential area in Vila Lygia. The central focus is a blue-shaded triangular lot labeled '009'. This lot is situated between 'R. CORNELIO CORREA' to its west and 'AV. ARTUR PAIXAO' to its north. To the east of lot 009 are several other lots, some numbered (e.g., 008, 007, 006, 005, 004, 003) and others with larger numbers (e.g., 013). Further east, there's another street labeled 'R. JESUS RODRIGUES'. To the south of the main lot, there's a road labeled 'R. JOAO DE ALMEIDA'. The map shows various other lots, many with numbers, and streets including 'AV. JULIO DA C. TELLES DE FREITAS' and 'R. JOAO VILAS BOAS'. A green hatched area is visible on the far left edge of the map.

Figura 17 – Lote 9. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº10 da Quadra 1. Registrado sob a Matrícula nº07336 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0291-010-000. Conforme matrícula mede 39,00 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 104,00 metros da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o lote 9; 79,00 metros da frente aos fundos, onde divide com o lote 11, tendo nos fundos 15,00 metros, onde confronta com o Rio do Meio. Encerrando a **área de 1.760,00m²**.

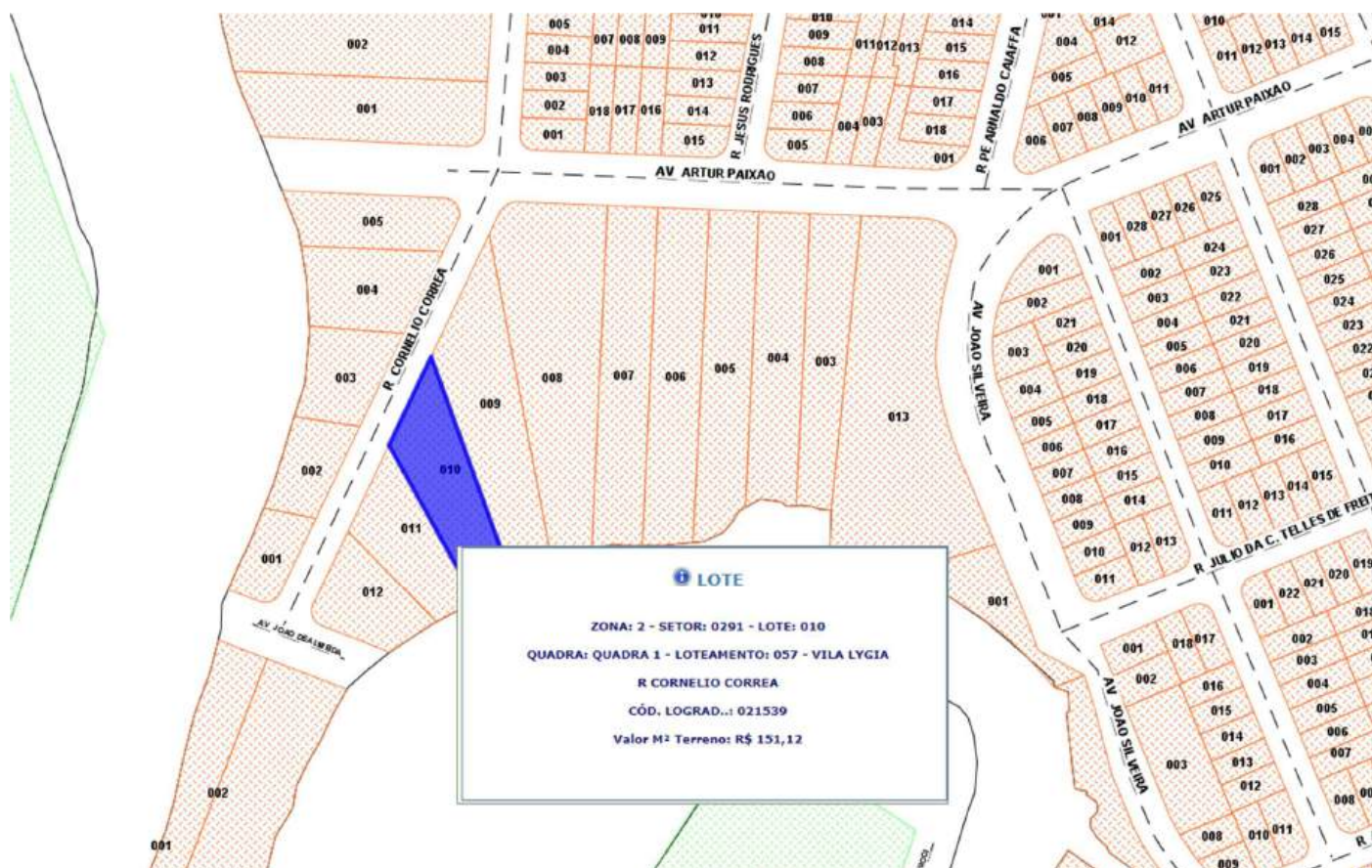


Figura 18 – Lote 10. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº11 da Quadra 1. Registrado sob a Matrícula nº07337 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0291-011-000. Conforme matrícula e retificação á averbação 03 - mede 38,00 metros de frente para Rua Cornélio Correa; 79,00 metros da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o lote 10; 58,00 metros da frente aos fundos, onde divide com o lote 12, tendo nos fundos largura de 15,00 metros, onde confronta com o Rio do Meio. Encerrando a **área de 1.519,00m²**.



Figura 19 – Lote 11. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

LOTE

ZONA: 2 - SETOR: 0291 - LOTE: 012

QUADRA: QUADRA 1 - LOTEAMENTO: 057 - VILA LYGIA

R CORNELIO CORREA

CÓD. LOGRAD.: 021539

Valor M² Terreno: R\$ 151,12

Figura 20 – Lote 12. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

5.2 (Quadra 3)

Seguimos com os 5 (cinco) Lotes da **Quadra 3. Lotes 01, 02, 03, 04 e 05.**

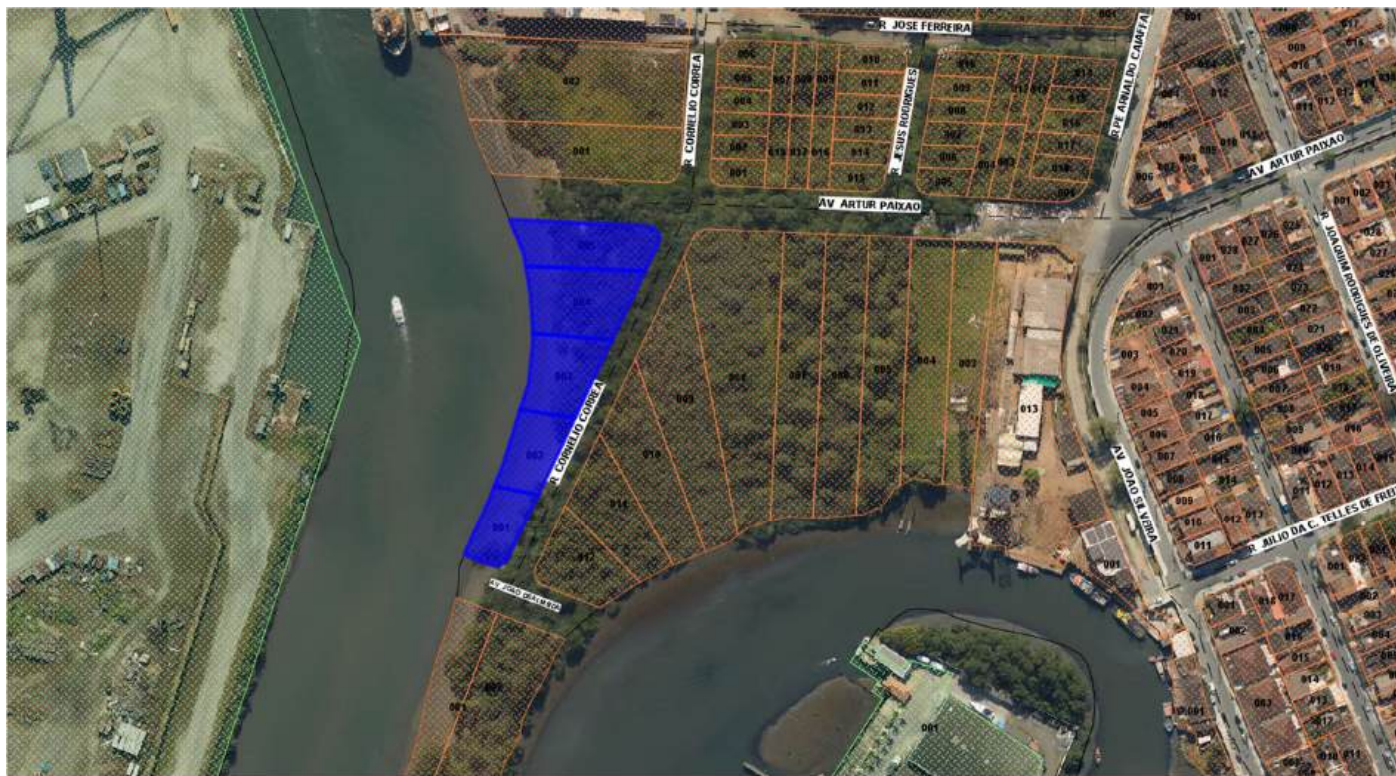


Figura 21 – Localização da QUADRA 3 – Identificação dos lotes avaliados. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

A Quadra 3 é pertencente à Zoneamento especial tratando-se de Zona Náutica, área de **ZNIND (Zona Náutica Industrial)**, os lotes em avaliação possuem confronto direto com **Rio do Meio** em local mais próximo ao Estuário de Santos, com Canal variando em largura entre 50 e 70 metros aproximadamente no trajeto em confronto aos lotes. Com acesso direto para navegação de barcos de maior porte em relação à Quadra 1. Presume-se que tenha um calado aproximado de menor ou igual a 1,5m. A superfície do Terreno é coberta por vegetação remanescente e a topografia é plana.

Lote de terreno nº1 da Quadra 3. Registrado sob a Matrícula nº07341 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0293-001-000. Conforme matrícula mede 27,00 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 9,42 em curva na confluência da Rua Cornelio Correa com a Avenida João de Almeida, 26,00 metros da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com a Avenida João de Almeida, com a qual faz esquina; 48,00 metros da frente aos fundos, onde divide com o lote 2, tendo nos fundos 35,00 metros, onde confronta com o Rio do Meio. Encerrando a **área de 1.513,00m²**.

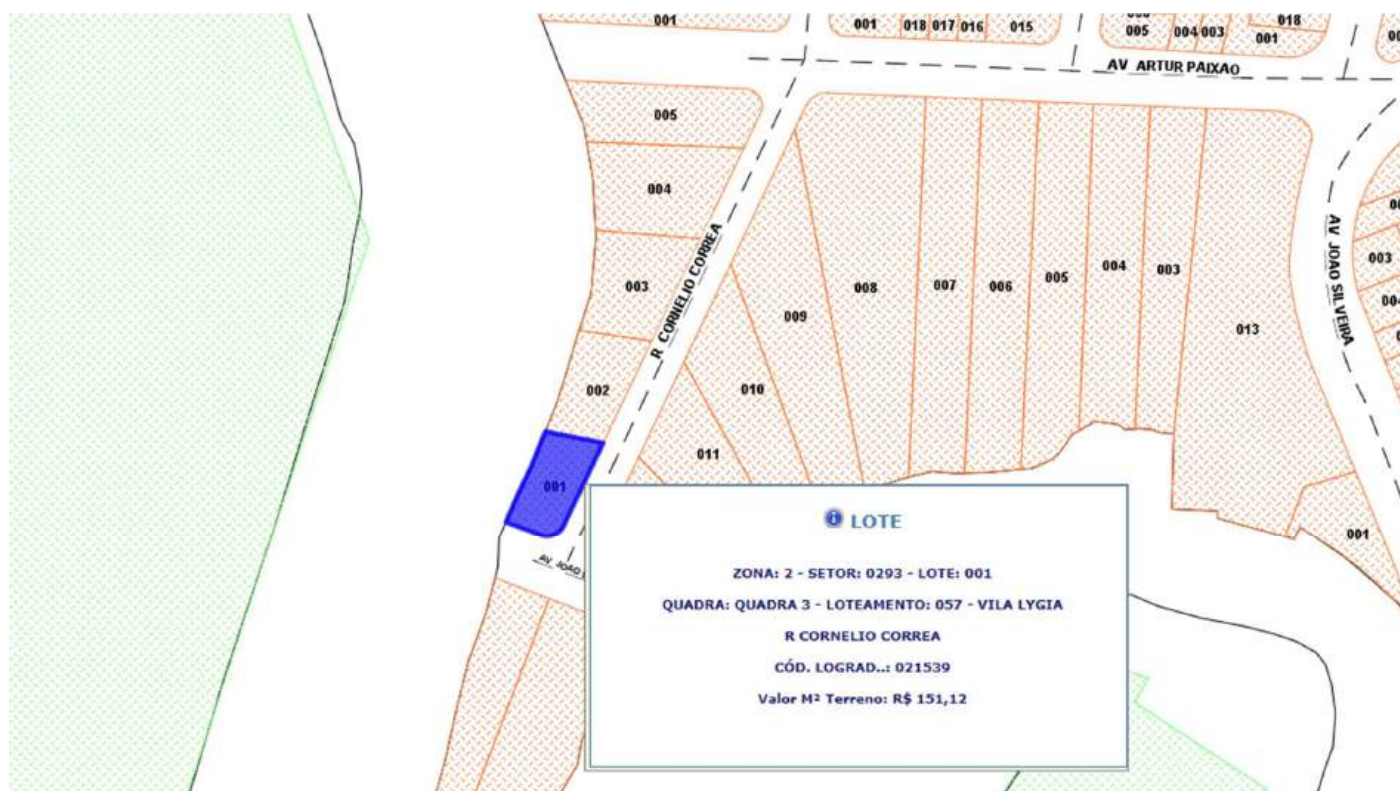


Figura 22 – Lote 01. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº2 da Quadra 3. Registrado sob a Matrícula nº07342 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0293-002-000. Conforme matrícula mede 40,00 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 48,00 metros da frente aos fundos, do lado, onde confronta como lote 1; 56,50,00 metros da frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o lote 3, tendo nos fundos 35,00 metros, onde confronta com o Rio do Meio. Encerrando a área de 1.914,00m².

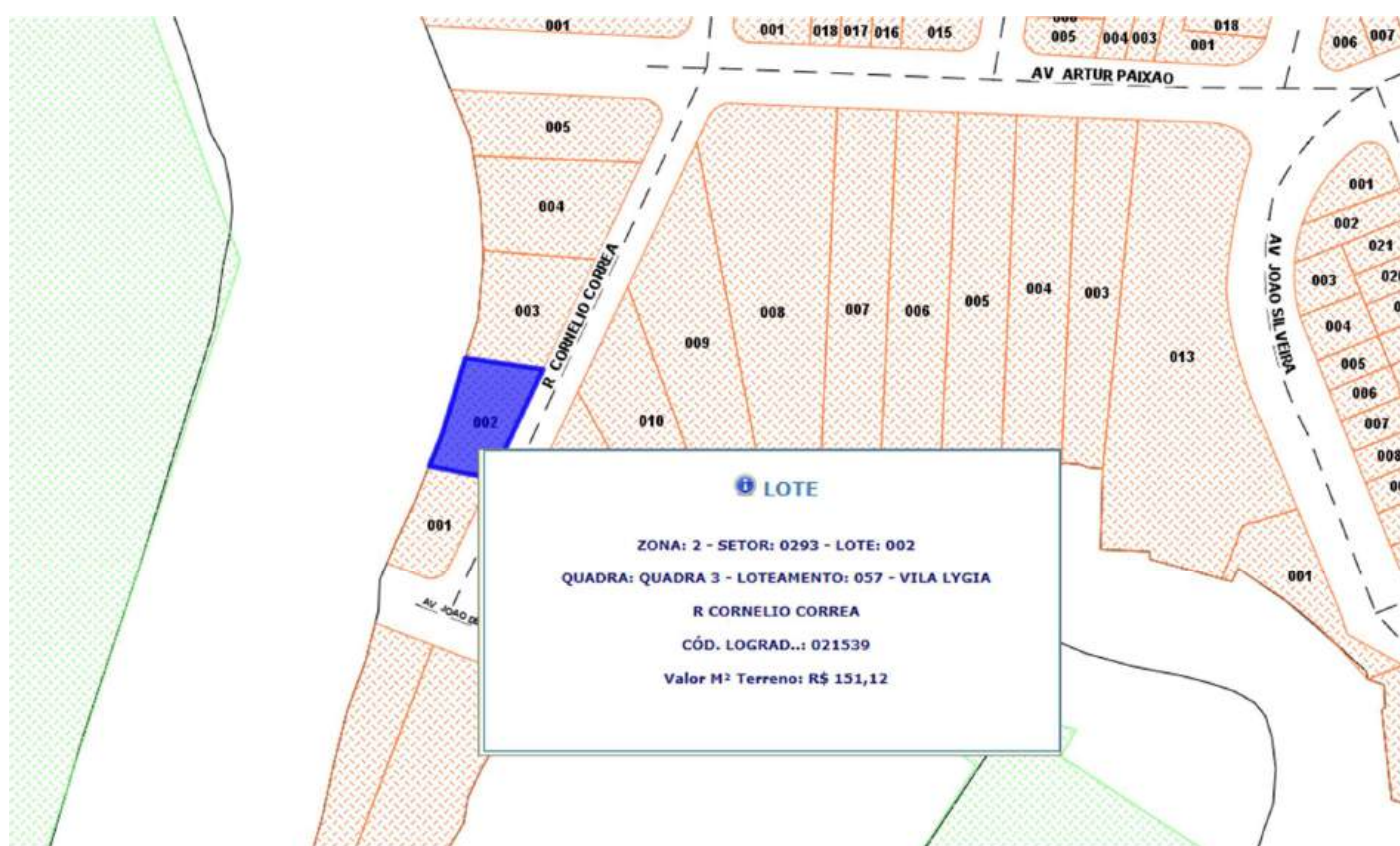


Figura 23 – Lote 02. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº3 da Quadra 3. Registrado sob a Matrícula nº07343 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0293-003-000. Conforme matrícula mede 40,00 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 56,50 metros da frente aos fundos, do lado, onde confronta como lote 2; 71,00 metros da frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o lote 4, tendo nos fundos 35,00 metros, onde confronta com o Rio do Meio. Encerrando a área de 2.340,00m².

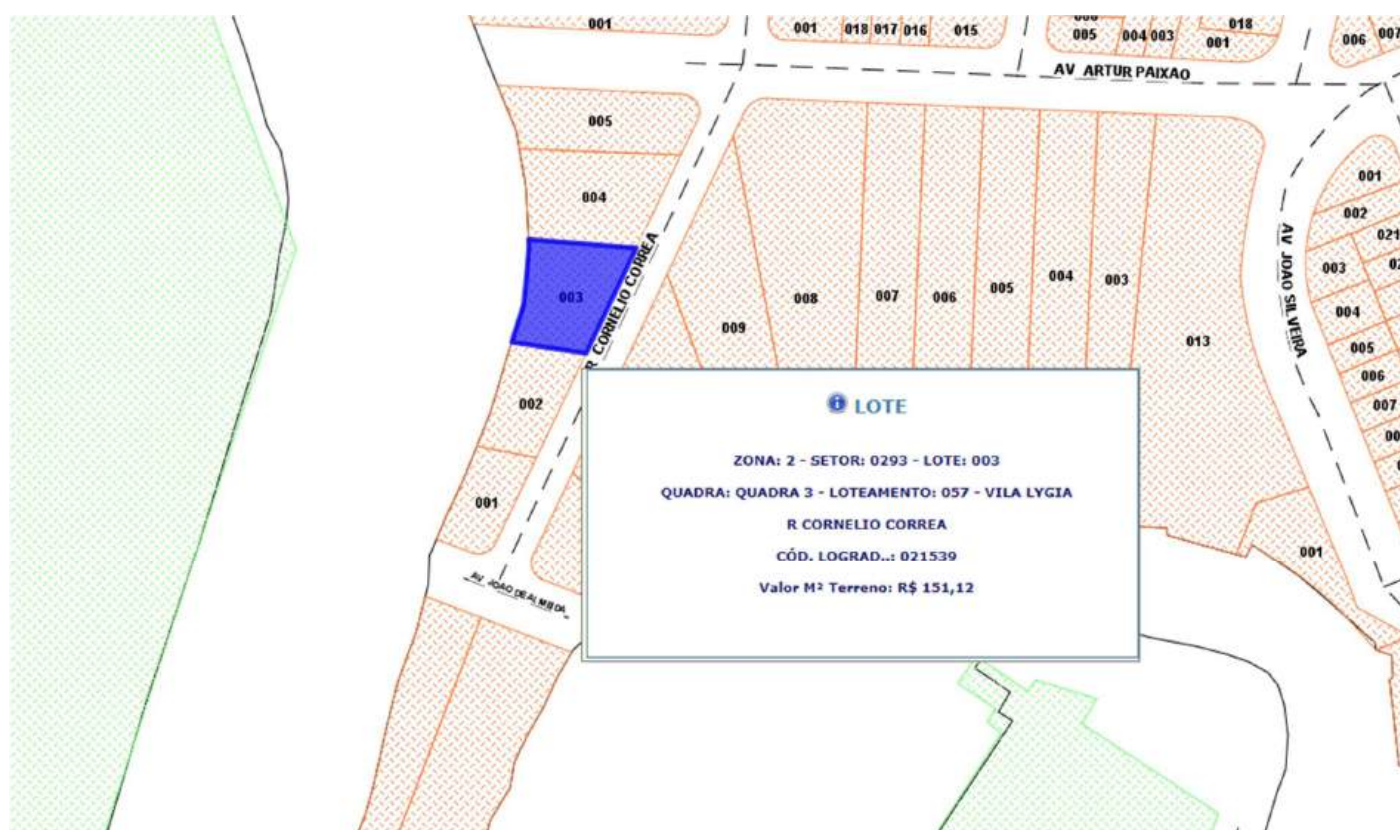


Figura 24 – Lote 03. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Lote de terreno nº4 da Quadra 3. Registrado sob a Matrícula nº07344 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 2-0293-004-000. Conforme matrícula mede 35,50 metros de frente para Rua Cornelio Correa; 71,00 metros da frente aos fundos, do lado, onde confronta como lote 3; 84,00 metros da frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o lote 5, tendo nos fundos 30,00 metros, onde confronta com o Rio do Meio. Encerrando a área de 2.447,00m².

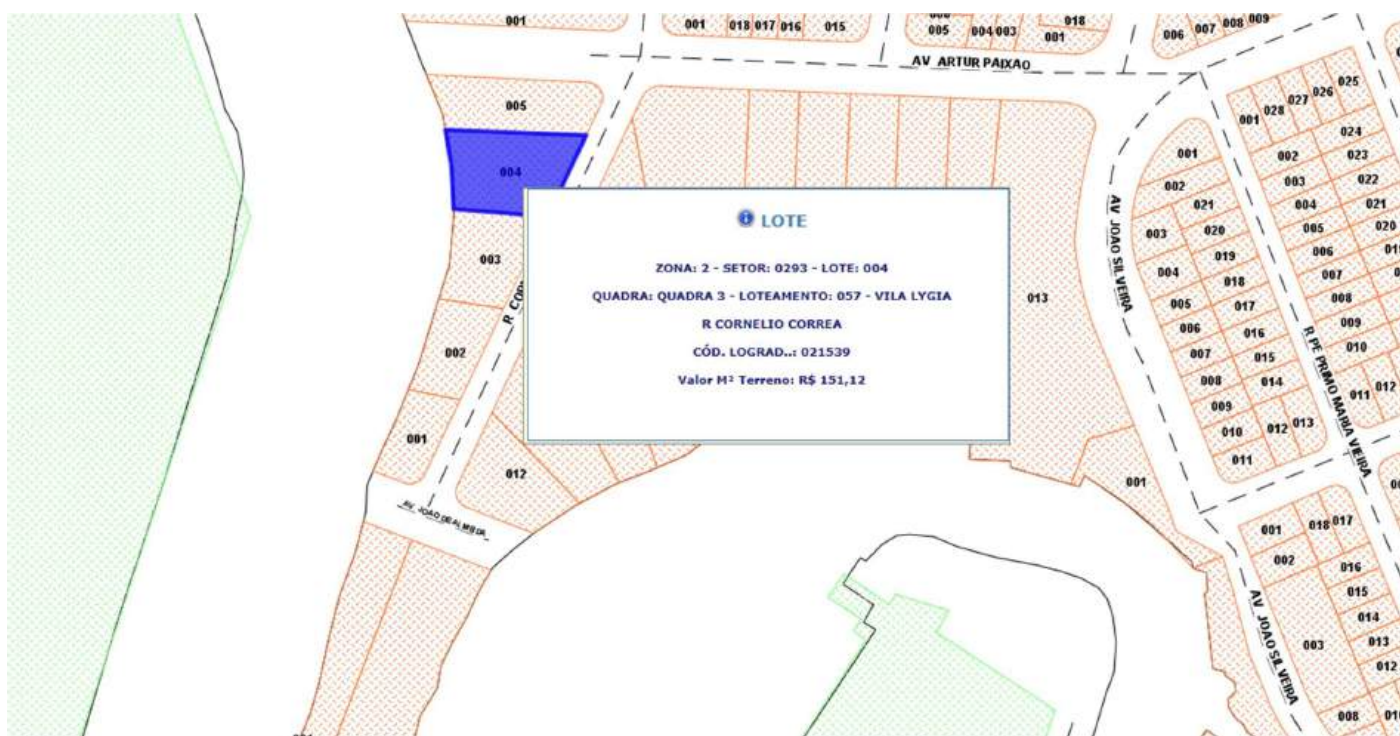


Figura 25 – Lote 04. Fonte: Mapa de Geoprocessamento Prefeitura do Guarujá.

Conforme loteamento já existente e registrado, juridicamente com **matrículas individualizadas** constantes nos autos as **fls. 2.815/2.843**, o estudo será elaborado por lotes. Não anexarei cópias das matrículas neste estudo a fim de não repetir informações que já constam nos autos deste processo tornando o documento ainda mais extenso.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais Item 8.1.1:

“ A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Estudando à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de ofertas situadas próximas ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no **Anexo I** deste Laudo Técnico.

Diante da quantidade e qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, “Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.”

Para a avaliação do imóvel em questão, diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica associada de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados nos mesmos arredores.

Esses fatores devem traduzir como as diferentes localizações e como as conformações do terreno afetam os preços praticados nos eventos coletados e devem ser capazes de ajustar cada um desses preços observados para uma situação de identidade com o paradigma de pesquisa ou imóvel em apreço.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, o item 10.1 da Norma para avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011 permite o emprego de um fator predefinido, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este deságio está considerado no consagrado **Fator de Oferta ou fonte = 0,9**.

No contexto de terrenos com **frente d'água**, a navegabilidade do canal, a profundidade (calado), a largura de manobra, a proximidade da barra e a possibilidade de instalação de estruturas náuticas (rampas, píeres, marinas) exercem impacto direto sobre o valor. Lotes com acesso direto, calado seguro e condições de manobra adequadas tendem a apresentar maior atratividade comercial e turística, refletindo-se em preços de transação superiores.

Sendo assim adotou-se aplicação do complementar **Fator Náutico (F_{náutico})**, atendendo evidências de mercado, observando a diferença de preços entre terrenos com e sem fruição náutica. O Fator Náutico, tem por finalidade equalizar os valores unitários das amostras à condição náutica do avaliando, neutralizando distorções oriundas de diferenças de navegabilidade. Na análise deste caso, foca a existência de frente d'água. Assim, amostras situadas em áreas sem acesso direto ao Rio do meio são majoradas para equiparar seu potencial ao do avaliando.

Conforme pesquisa de mercado local, identificando a diferença média de preços entre terrenos com e sem frente d'água, literatura técnica, recomendações de manuais de engenharia de avaliações, assegurando que as correções permaneçam realistas e proporcionais ao impacto econômico efetivo. Foram adotados os seguintes **parâmetros de homogeneização**, consolidados na tabela anexa:

Escala F_náutico (Acesso Navegável):

Classe	Descrição (≤12 m)	F_náutico aplicado
A	Acesso direto, suporte (L/Calado) para embarcações de maior tamanho, canal de Largura aproximada 40,00 m	1,00
B	Acesso direto, canal largura aprox. 1,5 m, Embarcações médias/pequenas	1,03 – 1,06
C	Acesso direto, pequenas restrições (canal 8–12 m ou curva suave; calado menor)	1,08 – 1,18
D	Acesso direto Canal 6–8 m ou calado 0,9–1,2 m; uso condicionado à maré	1,20 – 1,40
E	Frente d'água não navegável ou apenas cênica	1,45 – 2,00
F – Sem frente d'água (próximo)	Terreno próximo à área sem frente d'água, diferença observada entre os valores de terrenos com e sem acesso à água na região do Cing.	3,72

Para o obrigatório **Fator de localização (FL)**, calculou-se a partir dos valores dos lançamentos fiscais obtidos da Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal do Guarujá, o emprego desses índices pressupõe que a relação entre eles, para os locais que compõem a amostra pesquisada, é coerente com a relação dos valores praticados no mercado.

Visando corrigir para as condições procuradas aplicarei o complementar **Fator Zoneamento**, para fim de equiparar as diferenças das amostras localizadas em (ZBDI), cujo potencial construtivo e usos permitidos são significativamente mais restritos que o da zona de referência (ZNTUR). Aplicou-se o **F_zoneamento** entre **+20% e +35%** para compatibilização, com base em **TO, CA, gabarito** e usos permitidos.

Amostra	Zona	TO (%)	CA máx	Gab. Máx (m)	Usos permitidos (síntese)	Potencial construtivo vs ZNIND	F_zoneam. aplicado	Variação (%)
1	ZNIND (paradigma)	60	3	30(8)	Industrial náutico, logística, estaleiros	Igual	1,00	0%
2	ZNTUR	60	1,5	30(8)	Náutico-turístico, comércio/serviços leves	Menor (menos intensivo que ZNIND)	1,05 – 1,15	+5% a +15%
3	ZBDI	60	1,5	11(12)	Residencial baixa densidade, poucos serviços	Bem menor	1,15 – 1,39	+15% a +39%

Outro fator como o **Fator Topografia** foi considerado porem entendidos como neutros pela relação de similaridade das áreas amostrais com a paradigma.

A avaliação esta de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1 : Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2; Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

6.2 Cálculo do Valor dos Lotes de Terrenos Avaliados da Quadra 1;

					Cálculo de Tratamento de Fatores						
Imóvel	Valor(R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Fator de Oferta (FO)	Fator Náutico		Fator Localização ou transposição		Fator Zona		Valor Unitário Final (R\$/m²)
					Acesso Navegável	FN	Planta Genérica (R\$/m²)	FL	Zona Esp.	FZ	
AVALIADOS					B		\$ 151,12		ZNIND		
Amostra 1	\$ 600.000,00	479,00	\$ 1.252,61	0,90	B	1,00	\$ 180,18	0,839	ZNIND	1,00	\$ 945,53
Amostra 2	\$ 9.900.000,00	10000,00	\$ 990,00	0,90	B	1,00	\$ 326,18	0,463	ZNTUR	1,05	\$ 433,44
Amostra 3	\$ 12.000.000,00	17454,00	\$ 687,52	0,90	B	1,00	\$ 326,18	0,463	ZNTUR	1,05	\$ 301,01
Amostra 4	\$ 10.335.000,00	6890,00	\$ 1.500,00	0,90	B	1,00	\$ 326,18	0,463	ZNTUR	1,05	\$ 656,73
Amostra 5	\$ 90.000.000,00	60577,00	\$ 1.485,71	0,90	A	0,95	\$ 326,18	0,463	ZNTUR	1,05	\$ 617,95
Amostra 6	\$ 12.000.000,00	40000,00	\$ 300,00	0,90	F	3,72	\$ 293,53	0,515	ZBDI	1,39	\$ 718,77
									Média		\$ 612,24
									Limite superior (+30%)		\$ 795,91
									Limite Inferior (-30%)		\$ 428,57
									Amostra fora da média:		\$ -
									Desvio Padrão		\$ 225,07
									Intervalo de confiança (80%)		\$ 729,99
											\$ 494,48

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$612,24/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo: R\$494,48/m²

Máximo: R\$729,99/m²

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R\$612,24/m²,

O valor do terreno, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação das áreas privativas lotes do terreno avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

QUADRA 1					
Matrícula	Cadastro Prefeitura Municipal	Total de 08 Lotes	Área (m²)	Valor Unitário Final (R\$/m²)	Valor Final por Lote (R\$/m²)
nº07331	nº 2-0291-005-000.	Lote 05	2.800,00	R\$ 612,24	R\$ 1.714.272,00
nº07332	nº 2-0291-006-000.	Lote 06	2.820,00	R\$ 612,24	R\$ 1.726.516,80
nº07333	nº 2-0291-007-000.	Lote 07	2.900,00	R\$ 612,24	R\$ 1.775.496,00
nº07334	nº 2-0291-008-000.	Lote 08	4.580,00	R\$ 612,24	R\$ 2.804.059,20
nº07335	nº 2-0291-009-000.	Lote 09	2.584,00	R\$ 612,24	R\$ 1.582.028,16
nº07336	nº 2-0291-010-000.	Lote 10	1.760,00	R\$ 612,24	R\$ 1.077.542,40
nº07337	nº 2-0291-011-000.	Lote 11	1.519,00	R\$ 612,24	R\$ 929.992,56
nº07338	nº 2-0291-012-000.	Lote 12	1.328,00	R\$ 612,24	R\$ 813.054,72
		Área total Quadra 1	20.291,00	Valor total Final Quadra 1	R\$ 12.422.961,84

Será adotado, em números arredondados:

**Valor dos Lotes 05,06,07,08,09,10,11 e 12 da Quadra 1 (Método Comparativo)=
R\$12.423.000,00
(Doze milhões quatrocentos e vinte e três mil Reais)**

6.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.5.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza como Fundamentado no Grau III.

Quanto a Precisão, segundo o item 9.2.3 e a tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau II**.

6.4 Cálculo do Valor dos Lotes de Terrenos Avaliados da Quadra 3;

						Cálculo de Tratamento de Fatores							
Imóvel	Valor(R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Fator de Oferta (FO)	Fator Náutico		Fator Localização ou transposição		Fator Zona		Valor Unitário Final (R\$/m²)		
					Acesso Navegável	FN	Planta Genérica (R\$/m²)	FL	Zona Esp.	FZ			
AVALIADOS					A		\$ 151,12		ZNIND				
Amostra 1	\$ 600.000,00	479,00	\$ 1.252,61	0,90	B	1,06	\$ 180,18	0,839	ZNIND	1,00	\$ 1.002,26		
Amostra 2	\$ 9.900.000,00	10000,00	\$ 990,00	0,90	B	1,06	\$ 326,18	0,463	ZNTUR	1,05	\$ 459,45		
Amostra 3	\$ 12.000.000,00	17454,00	\$ 687,52	0,90	B	1,06	\$ 326,18	0,463	ZNTUR	1,05	\$ 319,07		
Amostra 4	\$ 10.335.000,00	6890,00	\$ 1.500,00	0,90	B	1,06	\$ 326,18	0,463	ZNTUR	1,05	\$ 696,14		
Amostra 5	\$ 90.000.000,00	60577,00	\$ 1.485,71	0,90	A	1,00	\$ 326,18	0,463	ZNTUR	1,05	\$ 650,48		
Amostra 6	\$ 12.000.000,00	40000,00	\$ 300,00	0,90	F	3,72	\$ 293,53	0,515	ZBDI	1,39	\$ 718,77		
									Média		\$ 641,03		
									Limite superior (+30%)		\$ 833,34		
									Limite Inferior (-30%)		\$ 448,72		
									Amostra fora da média:		\$ -		
									Desvio Padrão		\$ 235,07		
									Intervalo de confiança (80%)		\$ 764,01		
											\$ 518,04		

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$641,03/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo: R\$518,04/m²

Máximo: R\$764,01/m²

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R\$641,03/m²,

O valor do terreno, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação das áreas privativas lotes do terreno avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

QUADRA 3					
Matrícula	Cadastro Prefeitura Municipal	Total de 08 Lotes	Área (m²)	Valor Unitário Final (R\$/m²)	Valor Final por Lote (R\$/m²)
nº07341	nº 2-0293-001-000.	Lote 01	1.513,00	R\$ 641,03	R\$ 969.878,39
nº07342	nº 2-0293-002-000.	Lote 02	1.914,00	R\$ 641,03	R\$ 1.226.931,42
nº07343	nº 2-0293-003-000.	Lote 03	2.340,00	R\$ 641,03	R\$ 1.500.010,20
nº07344	nº 2-0293-004-000.	Lote 04	2.447,00	R\$ 641,03	R\$ 1.568.600,41
nº07345	nº 2-0293-005-000.	Lote 05	2.160,00	R\$ 641,03	R\$ 1.384.624,80
		Área total Quadra 3	10.374,00	Valor total Final Quadra 3	R\$ 6.650.045,22

Será adotado, em números arredondados:

**Valor dos Lotes 01,02,03,04 e 05 da Quadra 3 (Método Comparativo)=
R\$6.650.000,00**

(Seis milhões seiscientos e cinquenta mil Reais)

6.5 Especificação das Avaliações

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.5.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza como Fundamentado no Grau III.

Quanto a Precisão, segundo o item 9.2.3 e a tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau III**.

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS (Referentes **quadras 1 e 3**)

Elemento 1 - Terreno		
Local: Terreno, Rua Anselmo Garcia, nº138 – Vila Lygia - Guarujá		
Fonte: Eraldo Imóveis	Tel: (13) 98816 6311	Cód. 4658
Valor Total: R\$600.000,00	Área terreno: 479,00m²	
Zoneamento: ZNIND	Data: 30.09.2025	
Característica do anúncio: Terreno murado de fundo para o rio do Meio, ótimo para atracação de barcos. Rua de acesso pavimentada.		
		

LOTE

ZONA: 2 - SETOR: 0198 - LOTE: 017

QUADRA: - LOTEAMENTO: 057 - VILA LYGIA

R ANSELMO GARCIA

CÓD. LOGRAD.: 020923

Valor M² Terreno: R\$ 180,18



Elemento 2 - Terreno

Local: Avenida Paulo Eduardo Castrucci, CING, Guarujá

Fonte: R3 Estate CRECI; 38616-J

Tel: (13) 3233-1410

Cód. TE0220

Valor: R\$ 9.900.000,00

Área terreno: 10.000m²Zoneamento: **ZNTUR**

Data: 20.09.2025

Anuncio ativo desde 16.10.2023

Navegabilidade: direta (Rio do Meio)

Frente: 100,00m aprox.

Pier: 100,00m aprox.

Prof.: entre 100,00 e 66,00m aprox.

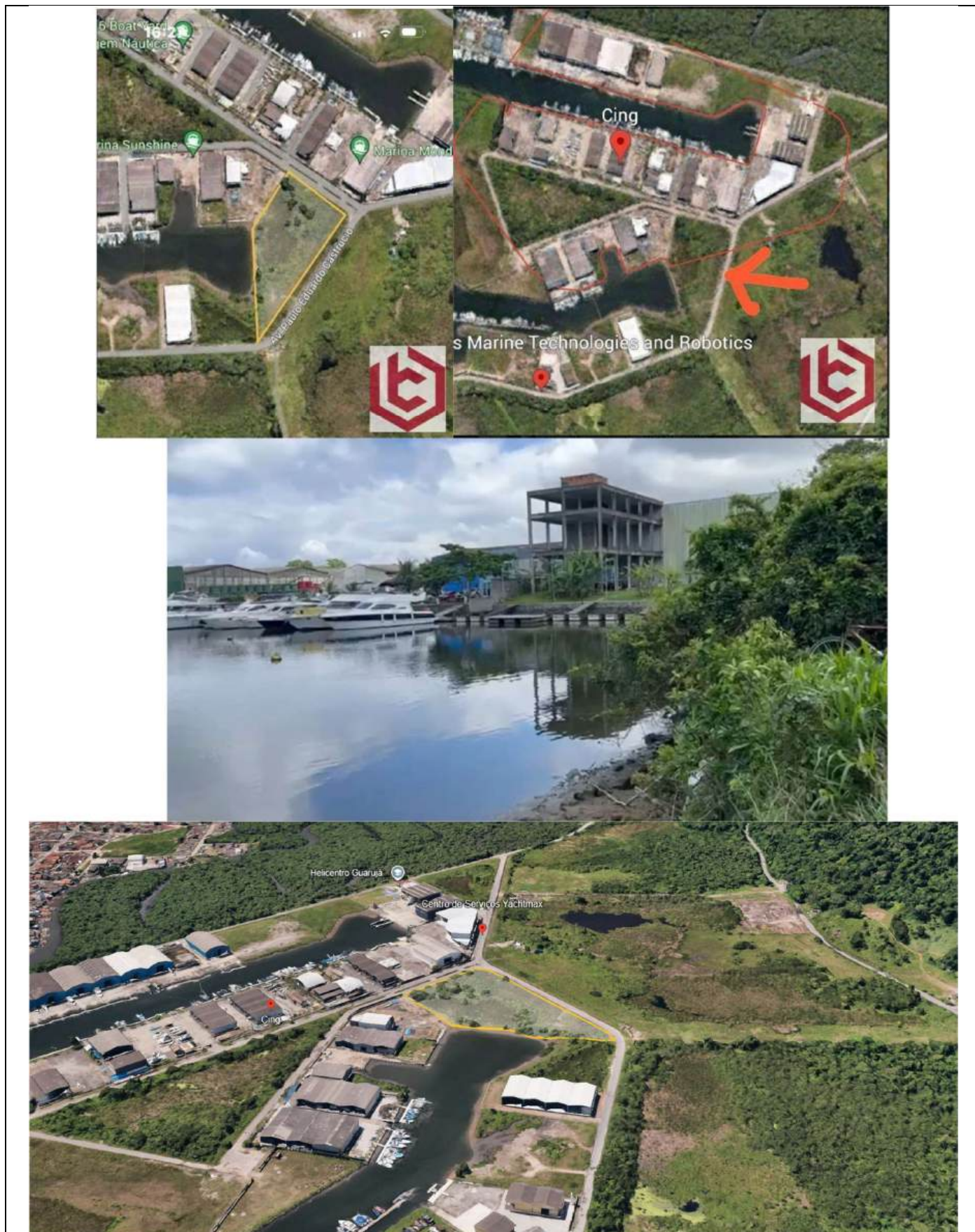
Características do Anuncio: O terreno está localizada na cidade do Guarujá, litoral sul do estado de São Paulo, no Complexo Industrial Naval de Guarujá (Cing). Conta com 10.000 m² de área total. Ótimo para construção de marina ou condomínio com atracadouro.

Estuda permuta por imóveis prontos em Santos.





Elemento 3 - Terreno		
Local: Terreno Avenida Paulo Eduardo Castrucio – Cing Guarujá		
Fonte: OCB Administração Bens Condomínios	Tel: (13) 3208 33275	Cód.TE0113
Valor: R\$12.000.000,00	Área terreno: 17.454,00m²	
Zoneamento: ZNTUR	Data: 20.09.2025	
Navegabilidade: direta (Rio do Meio)	Frente: 218,15m aprox.. para Av. Castrucio	
Característica do anúncio: Terreno com 17.454 m², localizado em uma área estratégica e de grande potencial de valorização no Complexo Industrial Naval do Guarujá. Ideal para empresas dos setores naval, industrial ou logístico, o terreno está situado nas proximidades do Porto de Santos, oferecendo fácil acesso à infraestrutura de transportes da região, como rodovias e portos. Com uma área plana e de fácil acesso, o terreno está próximo a importantes centros comerciais e industriais, sendo perfeito para expansão de negócios ou implantação de novas instalações		
 LOTE ZONA: 1 - SETOR: 0106 - LOTE: 014 QUADRA: 036 - COMPLEXO INDUSTRIAL NAVAL DE GUARUJA AV PAULO EDUARDO CASTRUCIO CDD: LOGRAD.: 011390 Valor HT Terreno: R\$ 226,18		



Elemento 4 - Terreno		
Local: Lote/Terreno – Avenida Paulo Eduardo Castrucci – CING, Guarujá		
Fonte: Attila Consultoria (anncio ativo dede 2023)	Tel: (13) 98232 0624	Cód.918
Valor: R\$10.335.000,00	Área terreno: 6890 ,00m ²	
Zoneamento: ZNTUR	Data: 20.09.2025	
Navegabilidade: Sim, direta, frente d´água	Frente; 94,47m aprox. Prof. média: 66,00 aprox.	
Característica do anúncio: Terreno com 6.890m ² próximo as marinas do Guarujá. , ideal para o desenvolvimento de empreendimentos náuticos ou projetos comerciais e industriais de grande porte. Documentação 100% em ordem e licenciamento ambiental aprovado. Infraestrutura de água (SABESP) e energia elétrica já disponível no local.		
		



Elemento 5 - Terreno

Local: Lote/Terreno – Avenida Jorge Salvador Chipre- Cing, Guarujá

Fonte: Attila Consultoria

Tel: (13) 98232 0624

Cód. 917

Valor: R\$90.000.000,00

Área terreno: 60.577m²

Zoneamento: ZNTUR

Data: 26.09.2025

Navegabilidade: Sim, frente d'água 3 faces

Característica do anúncio: OPORTUNIDADE EXCLUSIVA NO CING – COMPLEXO INDUSTRIAL NAVAL DO GUARUJÁ Terreno Estratégico com 60.577 m² – Frente para as Dársenas e Próximo ao Porto de Santos! Apresentamos uma área rara e altamente valorizada no coração do CING, voltada para grandes projetos navais, industriais e logísticos. 📍 Localização: Ilha de Santo Amaro – Guarujá/SP, uma das regiões mais promissoras do litoral paulista para empreendimentos estratégicos. 🏗️ Diferenciais do Imóvel: Terreno plano, seco, estabilizado e desmatado – pronto para construção imediata 453,53 metros de frente para as Dársenas, com acesso direto às vias navegáveis 60.577 m² de área total, composta por lotes desimpedidos e com alto potencial de integração ☑️ Amplas frentes e acessos terrestres, facilitando o escoamento e a entrada de equipamentos e veículos pesados 🏠 Ideal para: • Estaleiros e infraestrutura naval • Marinas e empreendimentos náuticos • Bases operacionais e centros logísticos • Armazenagem e apoio retroportuário 📍 Ponto estratégico entre: • Canal do Porto de Santos • Morro da Barra/Icanhema • Avenidas dos Caiçaras e Adhemar de Barros • Terminal Ferryboat, com fácil conexão à margem direita do porto 🚢 Acesso natural aos estuários dos Rios do Meio e Icanhema, com comunicação direta com a entrada do Porto de Santos – o maior da América Latina.





Elemento 6 - Terreno		
Local: Lote/Terreno – Avenida Paulo Eduardo Castrucci, 429 – CING, Guarujá		
Fonte: R3 Imóveis	Tel: (13)	Cód.TE0336
Valor: R\$12.000.000,00	Área terreno: 40.000,00m²	
Zoneamento especial: ZBDI	Data: 20.09.2025	
Navegabilidade: Não	Frente: 177,00m aprox. Pier: 300,00m aprox. Prof.: 325,00m aprox.	
Característica do anúncio: Terreno com 40 mil m² de área total. Localizado no centro industrial e naval do Guarujá, próximo as principais marinas do Guarujá. Área com acesso pelos dois lados, com todas as licenças ambientais aprovados, pronta para ser construída		
