MORE & CORPORATTI GROUP

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

MICHEL MOREIRA
Corretor de Imóveis - Perito Avaliador
CRECI: 5600-F – 13ª Região
CNAI Nº 18790
Tel.: (27) 4141.4101 | (27) 99980.8585
michel.m@nextgroup.com.br

SISTEMA COFECI·CRECI CRECI·ES

LOCAL DO PROCESSO: 3ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÃO FISCAL DE VITÓRIA / ES

Nº DO PROCESSO: 0010624-02.2010.4.02.5001

LOCALIDADE: JARDIM CAMBURI - VITÓRIA / ES

FINALIDADE DO LAUDO: EXECUÇÃO FISCAL

REQUERENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EXMO. SR. DR. JUÍZ FEDERAL DO JUÍZO DA 3ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÃO FISCAL DE VITÓRIA / ES

A **MORE & CORPORATTI SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. ME,** empresa especializada em perícias de avaliações imobiliárias, através do profissional **MICHEL MOREIRA**, Administrador de Empresas e Corretor de Imóveis, Perito Avaliador Judicial devidamente habilitado e perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL requerida por **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** em face de **SOCIEDADE EDUCACIONAL JARDIM CAMBURI LTDA**., vem, mui respeitosamente, após a solicitação de Vossa Excelência, reapresentar o novo laudo pericial referente ao lote 23 conforme citado na intimação do evento 261.

DA QUALIFICAÇÃO DO PERITO

MICHEL MOREIRA

Formado em **Administração de Empresas** pela FACISA com **MBA em Marketing** pela FGV - Espírito Santo, **Técnico em Transações Imobiliárias** pela Escola Arnaldo Pietro - Rio de Janeiro e **Avaliador de Imóveis** pelo SINIMÓVEIS – ES, possui as seguintes experiências que o qualificam:

- Ingressou no mercado imobiliário em 2007 pela LOPES Imobiliária atuando como Gerente de Empreendimento, Gerente de Operações On-line e Instrutor de Corretores de Imóveis. Em 2012 Entrou para a Construtora M Santos onde atuou como Gerente de Novos Negócios responsável pela identificação, análise de viabilidade mercadológica, econômica e financeira de incorporações, bem como desenvolvimento de empreendimentos, fazendo levantamento de dados e pesquisas de mercado, elaboração de planos de marketing e vendas, plano estratégico de lançamento imobiliário.
- Em 2014 se tornou sócio e diretor da Next Group dando consultoria e assessoria imobiliária para fundos de investimento imobiliário, investidores e construtoras.
- Como Perito Avaliador imobiliário efetuou a avaliação de mais de 3.500 imóveis para composição de garantias reais de diversas empresas, entre elas a Placas do Brasil S.A. sediada em Pinheiros / ES e atuando como assistente técnico em processos judiciais, bem como é perito avaliador da Justiça Federal e da Justiça do Estado do Espírito Santo.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 3
2. OBJETIVO 3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 3
4. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL 3
5. VISTORIA 4
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 4
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 4
8. PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL 5
9. LOCALIZAÇÃO 5
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO 7
11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO ..... **Erro! Indicador não definido.**
12. AVALIAÇÃO DE VALOR DE VENDA 8
    12.1 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO 8
    12.2 PESQUISA DE TERRENOS 8
    12.3 CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO DO TERRENO 9
13. CONCLUSÃO 11
14. CONSIDERAÇÕES FINAIS 11

ANEXO 1 – CURRÍCULO DO AVALIADOR
ANEXO 2 – ESCRITURA DO IMÓVEL
ANEXO 3 – ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO
ANEXO 5 – TABELA COMPLETA DE AMOSTRAS

1. INTRODUÇÃO

Conforme Despacho / Decisão de 10 de outubro de 2024, evento 261, eu Michel Moreira, Perito de Avaliações imobiliárias, nomeado perito pelo Excelentíssimo Sr. Juiz da 3ª Vara da Justiça Federal de Execuções, venho apresentar o laudo pericial complementar.

Visa o presente Laudo Pericial, atender à solicitação do Exmo. Sr. Dr. Juiz Federal, do Juízo da 3ª Vara Federal De Execução Fiscal de Vitória / Es, para proceder à avaliação do valor de venda do imóvel em causa. Este Laudo Pericial de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.**

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 – 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos; ABNT – NBR 14.653 – 3 - Avaliação de Imóveis Rurais** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudor é avaliar o imóvel para determinação do respectivo valor de mercado para venda no cenário atual para efeitos de execução fiscal da citada ação da **Caixa Econômica Federal** com a executada **SOCIEDADE EDUCACIONAL JARDIM CAMBURI LTDA**.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados são:

Tipo de Imóvel	Endereço	Bairro	Cidade	UF	Matrícula	Inscrição Fiscal	Área do Imóvel
Terreno	Rua Orlando Caliman, 744	Jadim Camburi	Vitória	ES	29.676	N.I.	**300 m²**

A análise documental constituiu-se da Escritura dos lotes (ANEXO 2), porém não tivemos acesso ao espelho do cadastro imobiliário. junto a Prefeitura Municipal de Vitória e fotos da Escritura dos Lotes.

4. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Quanto as classificações dos imóveis avaliado são:

Quanto ao Uso	Tipo de Imóvel	Quanto ao Agrupamento
Misto	Lote	Não possui

5. VISTORIA

Foi realizada a Vistoria ao imóvel no dia 05/12/2024 às 9:30h procedendo a vistoria e registro fotográfico do imóvel objeto desta avaliação acompanhado do Sr. Rodrigo, Diretor da Escola, requerida no processo.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

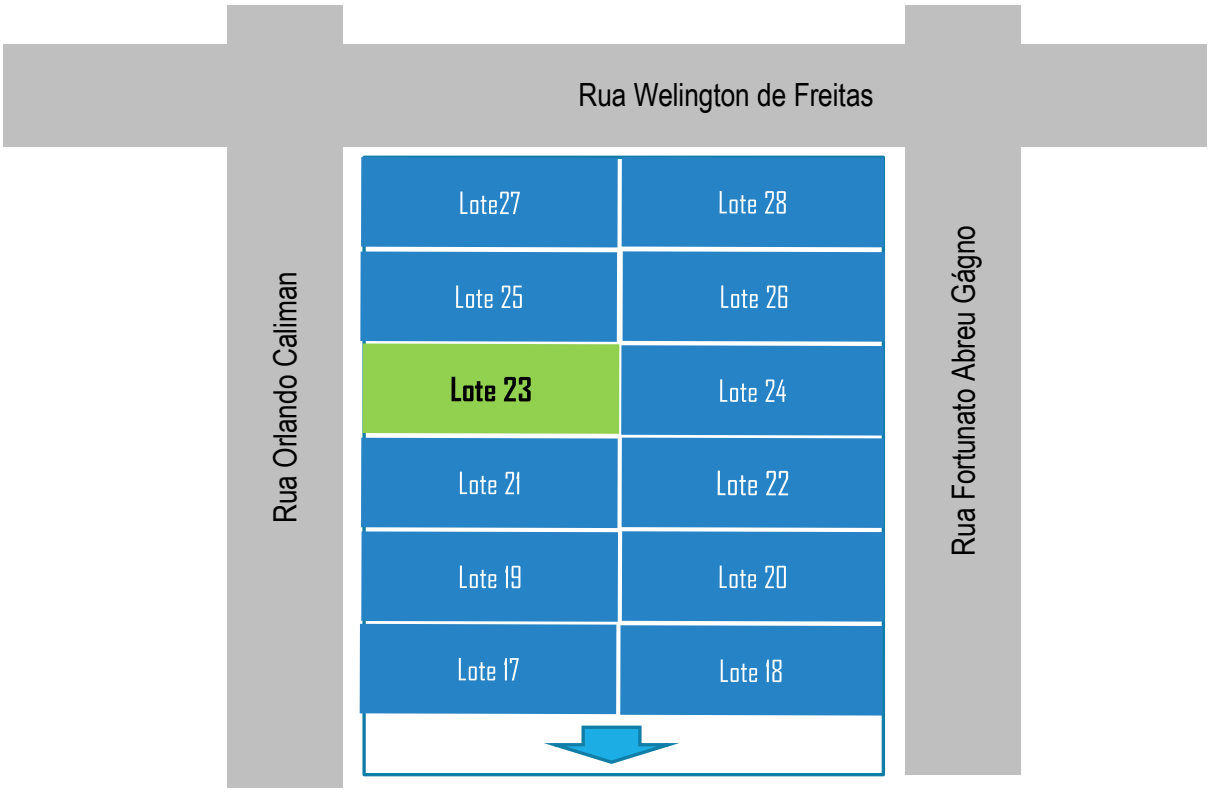
Aspectos Gerais:	Jardim Camburi é um bairro localizado na parte continental da cidade de Vitória[1], o mais populoso de todo o estado do Espírito Santo, com 39.157 habitantes[2], segundo o censo demográfico de 2010, realizado pelo IBGE. Faz divisa, ao norte, com o município da Serra. Também é limitado pela Praia de Camburi e pela Rodovia Norte-Sul. É isolado dos demais bairros de Vitória, pois é vizinho de uma grande área reservada, que compreende o Aeroporto de Vitória, o Shopping Mestre Álvaro, a mata de restinga e a estação de tratamento das águas. Surgiu de um loteamento aprovado em 1928, no qual, somente em 1967, foram construídas cem casas. Este loteamento, de propriedade da Imobiliária Camburi (José Maria Vivacqua), não apresentou as obras de infraestrutura necessárias à ocupação. Dentro da área do bairro estão inseridos vários conjuntos residenciais de prédios, como, por exemplo, o Santa Paula, Vina del Mar, Residencial Barras, Residencial Clube e o Edifício Jardim Camburi.
Aspectos Físicos:	O bairro de Jardim Camburi, apresenta um relevo regular plano, tendo construções de edificações e casa bem espalhadas pelo bairro com maior concentração na parte central e frontal próxima ao mar. Possuindo ainda algumas áreas de desenvolvimento na parte recuada do bairro, próximo do Shopping Mestre Álvaro e a Fazendinha. É um bairro em bem desenvolvido e bem serviço de comércio, mas com opções ainda de expansão.
Infraestrutura Urbana:	É um local com toda a infraestrutura necessária para uma boa qualidade de vida. Possui um comércio autossuficiente, inclusive com um shopping center. Há também, no bairro, muitas praças, feirinhas e ótimos restaurantes, dos mais variados tipos, além de um parque municipal, o Parque da Fazendinha. Além disso, possui ótima estrutura viária e é atendida por transporte público conectando com outros bairros. Uma pesquisa realizada pela Associação dos Moradores, indica que 88% dos moradores acham ótimo residir no bairro, 7% acham regular e apenas 5% gostariam de deixar o bairro.
Equipamentos Comunitários:	O bairro apresenta segurança pública com rondas contínuas de viaturas da polícia, bem como é servido por postos de saúde público e hospitais privados, além de equipamentos de lazer comunitário com praças, parques ecológicos, parques com brinquedos infantis, entre outros.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel caracteriza-se por 1 lote de terreno na parte central da rua de frente para a Rua Orlando Caliman, sendo que atualmente esses lotes estão ocupados com uma construção de estrutura metálica de galpão para cobertura de quadra poliesportiva para apoio as atividades da escola, sendo esse galpão dentro da estrutura da empresa. Sendo assim, as benfeitorias fixas são o piso concretado na área da quadra, construções essas irrelevantes para

a avaliação tendo em vista que o valor do terreno será mais valioso para uma incorporação imobiliária do que efetivo aproveitamento das estruturas existentes.

8. PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



Acima o lote identificado como Lote 23 é o lote avaliados nesta perícia. O galpão executado em estrutura metálica pode ser todo desmontado e retirado.

9. LOCALIZAÇÃO

O imóvel fica localizado na esquina da Rua Orlando Caliman, 744, em Jardim Camburi – Vitória / ES conforme mapas de localização a seguir:

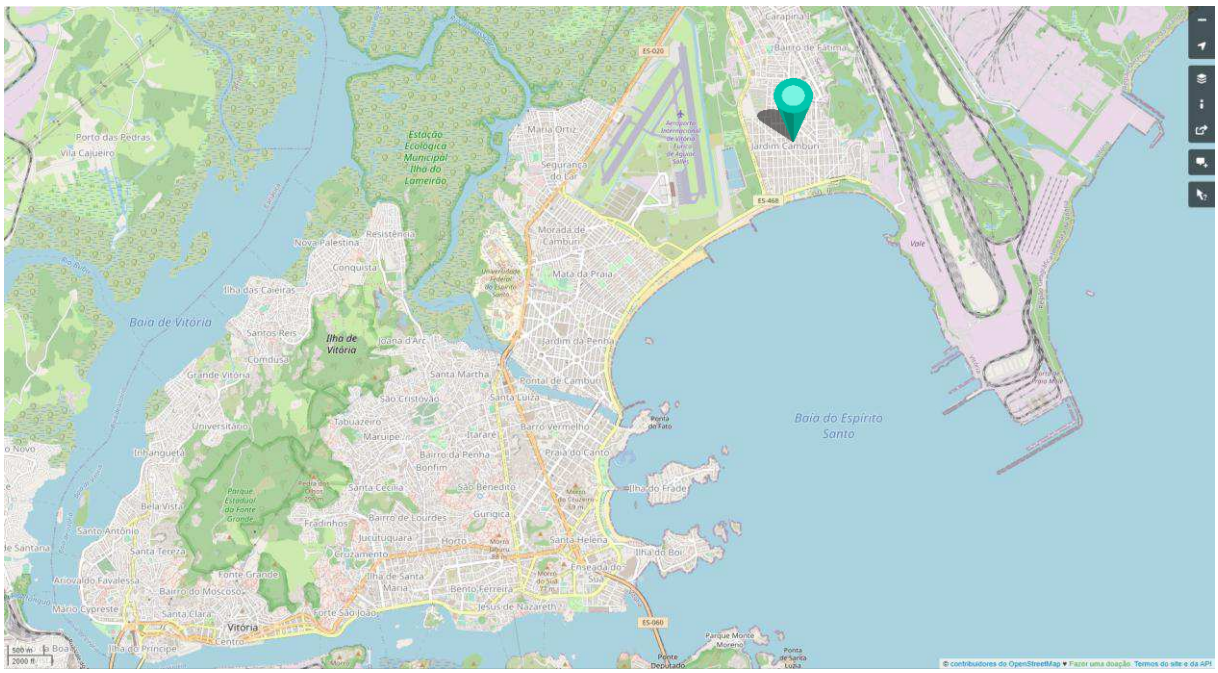


Imagem de satélite com a localização do imóvel na cidade de Vitória identificada com um pin azul

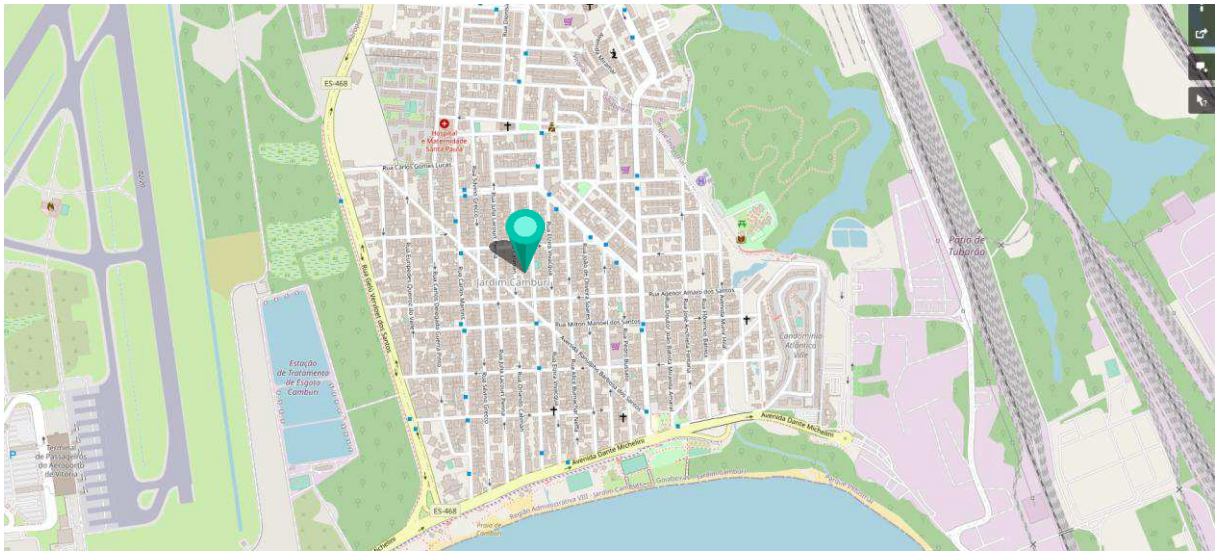


Imagem de satélite com a localização na parte Continental de Vitória no bairro de Jardim Camburi

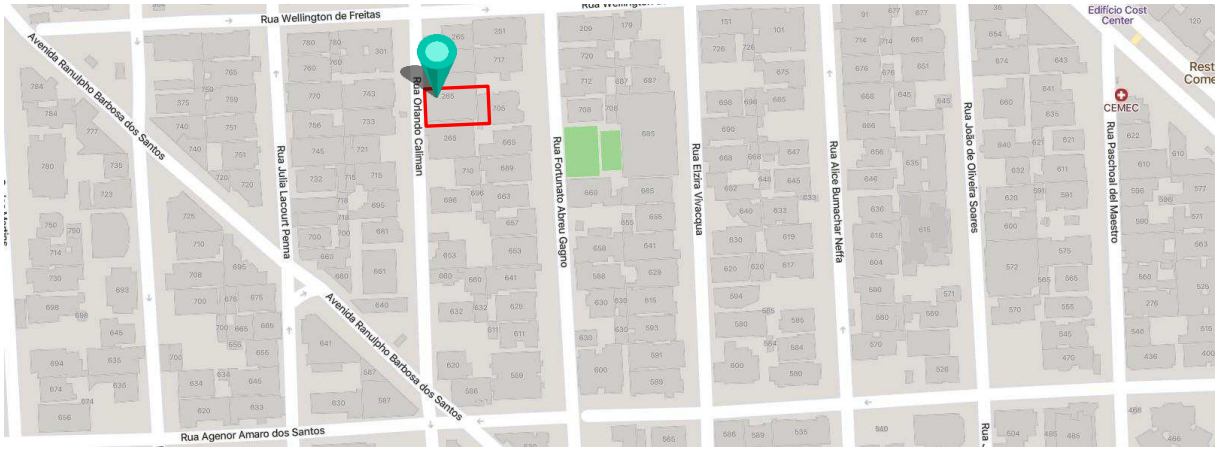


Imagem de Satélite com identificação do imóvel com o pin Azul com delimitação em vermelho

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista Frontal do Imóvel pela Rua Orlando Calimann



Foto da frente do imóvel



Vista interna do imóvel

11. AVALIAÇÃO DE VALOR DE VENDA

11.1 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

O valor da benfeitoria será desconsiderado, tendo em vista que a estrutura metálica de cobertura da quadra pode ser desmontada. E a construção de banheiros e cantina é irrelevante para a análise do valor de venda dos terrenos para uma possível incorporação.

11.2 PESQUISA DE TERRENOS

A pesquisa foi realizada no dia 14 de outubro de 2021 e vamos calcular o valor naquela data. Posteriormente faremos a atualização, para os dias atuais. A pesquisa concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de **TERRENOS** e **ÁREAS** em **OFERTA** para venda, no bairro de **JARDIM CAMBURI**, fizemos uma pesquisa mais abrangente dentro do bairro para obter um panorama médio do valor de terrenos dentro de Jardim Camburi.

Desta forma, foi possível determinar uma qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral devido aos seguintes fatores:

- Os imóveis da amostra situam-se em um raio máximo de 2 Km
- As amostras foram coletadas através de fontes de corretores e imobiliárias que atuam especialmente na região de Jardim Camburi

A pesquisa indicou as seguintes amostras do quadro amostral a seguir:

Item	ENDEREÇO	ÁREA DO TERRENO (m²)	VALOR	Valor / m²	FONTE
1	N.I.	325,00	R$ 1.500.000,00	~~R$ 4.615,38~~ *	Jefferson Pessoa Imóveis (27) 99224-2166
2	Rua Milton ton Manoel dos Santos, 1120	300,00	R$ 780.000,00	~~R$ 2.600,00~~ *	Francisco de Assis dos Santos (27) 3064-3327 (27) 99969-8109
3	Rua Aurtora de Aguiar Ferreira	320,00	R$ 915.000,00	~~R$ 2.859,38~~ *	Lorran Marcondes (27) 99862-3371
4	Av. José Maria Vivacqua Santos	1.358,00	R$ 4.074.000,00	**R$ 3.000,00**	Vitória Imóveis (27) 3200-3029
5	Av. Norte Sul	1.109,00	R$ 4.400.000,00	**R$ 3.967,54**	Home&Office Imóveis (27) 99799-9105
6	Av. José Maria Vivácqua Santos	10.535,00	R$ 44.775.375,00	**R$ 4.250,15**	Enseada Imóveis (27) 99696-6665
7	N.I.	300,00	R$ 940.000,00	**R$ 3.133,33**	Anderson Fiorotti (27) 99606-9808
8	N.I.	432,00	R$ 2.500.000,00	~~R$ 5.787,04~~ *	Pedro Almeida (27) 99799-0072
9	N.I.	300,00	R$ 1.280.000,00	**R$ 4.266,67**	Adimóvel Imobiliária (27) 3205-7070 (27) 3205-9000
10	Rua Dora Vivacqua	300,00	R$ 940.000,00	**R$ 3.133,33**	Inova Plataforma (31) 99434-4765
11	Rua ângelo Carão	1.100,00	R$ 4.800.000,00	**R$ 4.363,64**	Inova Plataforma (31) 99434-4765
12	Rua Ademar Luiz Nepomoceno	300,00	R$ 950.000,00	**R$ 3.166,67**	Inova Plataforma (31) 99434-4765
13	Avenida Judith Leão Castello Ribeiro	300,00	R$ 1.050.000,00	**R$ 3.500,00**	Inova Plataforma (31) 99434-4765

* Eliminados pelo critério de Média Ponderada | Legenda: N.I. – Não Informado

11.3 CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para aumentar a confiança das amostras procedemos ao cálculo da Média Aritmética da Coluna "**Valor / m²**".

$$\textbf{Média Aritmética} = \frac{\textbf{Soma das amostras}}{\textbf{Total de amostras}} = \frac{\text{R\$ 48.643,13}}{13} = \textbf{R\$ 3.741,78 / m²}$$

MÉDIA PONDERADA =	**R$ 3.741,78 / m²**	**+20%**	**=** **R$ 4.490,13 / m²**	**Limite Sup. Válido**
		-20%	**=** **R$ 2.993,42 / m²**	**Limite Inferior Válido**

Considerando apenas o intervalo amostral entre R$ 2.993,42 até R$ 4.490,13 excluímos as amostras dos itens 1,2,3 e 8 por estarem fora deste intervalo, destacamos essas exclusões com fonte tachada e na cor vermelha na coluna "**Valor / m²**", ficando assim com 9 amostras válidas. Sendo assim procedemos ao cálculo da média final, levando em consideração apenas as amostras dentro do intervalo válido:

$$\textbf{Média Final (apenas os válidos)} = \frac{\text{Soma do VUH dos válidos}}{\text{Total de amostras válidas}} = \frac{\text{R\$ 32.781,33}}{9} = \textbf{R\$ 3.642,37 / m²}$$

Desta forma podemos chegar ao valor de avaliação dos terrenos fulcro desta avaliação, através do cálculo abaixo:

VALOR DO TERRENO = Área do imóvel x Média Final = 300,00 m² x R$ 3.642,37 /m²	**R$ 1.092.711,00**

Como todos os terrenos tem exatamente o mesmo tamanho, ou seja, 300 m² (trezentos metros quadrados), a avaliação será o valor encontrado de cada Lote de R$ 1.092.710,96 (hum milhão, noventa e dois mil setecentos e dez reais e noventa e seis centavos).

11.4 PESQUISA E VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO

Para o valor a atualizado, foi realizada uma nova pesquisa e só foram encontradas 5 (cinco) amostras. Conforme a tabela abaixo:

Item	ENDEREÇO	ÁREA DO TERRENO (m²)	VALOR	Valor / m²	Valor / m² Homog.	OBS.	FONTE
1	Rua Arlinda Corrêa de Jesus	490,00	R$ 1.800.000,00	R$ 3.673,47	~~R$ 3.673,47~~ *	Link	Remax | (27) 99253-0320
2	Rua Ademar Luiz Nepomoceno	860,00	R$ 4.800.000,00	R$ 5.581,40	**R$ 5.581,40**	Link	Lopes | (27) 3015-1200
3	Rua Doutor João Batista Miranda Amaral	600,00	R$ 3.000.000,00	R$ 5.000,00	**R$ 5.000,00**	Link	Quality | (27) 99763-3701
4	Rua Fortunato Abreu Gagno	300,00	R$ 2.200.000,00	R$ 7.333,33	~~R$ 7.333,33~~ *	Link	Felipe | (27) 99840-2207
5	Rua Ruy Pinto Bandeira	300,00	R$ 1.550.000,00	R$ 5.166,67	**R$ 5.166,67**	Link	Mariza | (27) 99772-6762

* Eliminados pelo critério de Média Ponderada

Para aumentar a confiança das amostras procedemos ao cálculo da Média Aritmética da Coluna "**Valor / m²**".

Média Aritmética =	**Soma das amostras / Total de amostras**	=	R$ 26.754,86 / 5	= **R$ 5.350,97 / m²**

MÉDIA PONDERADA =	**R$ 5.350,97 / m²**	**+20%**	**=** **R$ 6.421,17 / m²**	**Limite Sup. Válido**
		-20%	**=** **R$ 4.280,78 / m²**	**Limite Inferior Válido**

Considerando apenas o intervalo amostral entre R$ 4.280,78 até R$ 6.421,17 excluímos as amostras dos itens 1 e 4 por estarem fora deste intervalo, destacamos essas exclusões com fonte tachada e na cor vermelha na coluna "**Valor / m²**", ficando assim com apenas 3 amostras válidas. Sendo assim procedemos ao cálculo da média final, levando em consideração apenas as amostras dentro do intervalo válido:

Média Final (apenas os válidos)	= Soma do VUH dos válidos / Total de amostras válidas	=	R$ 15.748,06 / 3	= **R$ 5.249,35 / m²**

Desta forma, podemos chegar ao valor de avaliação do terreno fulcro desta avaliação pelo valor atualizado em junho de 2025, através do cálculo abaixo:

VALOR DO TERRENO =	Área do imóvel x Média Final = 300,00 m² x R$ 5.249,35 /m²	**R$ 1.574.805,00**

12. CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor para os **1 lote** avaliados é de:

VALOR MÉDIO DE VENDA: R$ 1.100.000,00

(hum milhão e cem mil reais)

Limite Superior: R$ 1.210.000,00

Limite Inferior: R$ 990.000,00

O valor atualizado para a data de hoje em junho de 2025 é de:

VALOR MÉDIO DE VENDA: R$ 1.575.000,00

(hum milhão e quinhentos e setenta e cinco mil reais)

Limite Superior: R$ 1.732.500,00

Limite Inferior: R$ 1.417.500,00

VALORES FINAIS EM CONDIÇÕES NORMAIS DE VENDA DO IMÓVEL

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Parecer de avaliação é composto de 11 páginas e mais os anexos, todas de um lado só, rubricadas pelo perito avaliador, que subscreve esta última.

Vitória / ES, 22 de junho de 2025.

Michel Moreira
Corretor de Imóveis - Perito Avaliador
CRECI: 5600-F – 13ª Região
CNAI Nº 18790

MORE & CORPORATTI SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA:49947993000100

Assinado digitalmente por MORE & CORPORATTI SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA:49947993000100
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, S=ES, L=Vitoria, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=13349466000149, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PJ A1, CN=MORE & CORPORATTI SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA:49947993000100
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização: More49947
Data: 2025-06-22 02:21:05
Foxit PhantomPDF Versão: 9.0.0