

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
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**

Processo nº 1010110-90.2019.8.26.0223

SERGIO LUIS RIBEIRO DOS SANTOS NOVAES, Engenheiro Civil, CREA-SP 0601064688, Perito Judicial Avaliador, nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, na **Carta Precatória (Execução de Título Extrajudicial – Processo 1002985-37.2017.8.26.0451 – 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba/SP – Banco Bradesco S.A. x Biocapital Participações S.A e outros, a fim de proceder a avaliação da fração ideal pertencente ao Executado HENRI DE KECHOVER DE DENTERGHEM, tendo estudado o assunto e procedido às diligências necessárias ao cumprimento do honroso encargo, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões as quais chegou, consubstanciadas no presente**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
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 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1- Considerações Iniciais

Visa o presente Laudo de Avaliação, a determinação do Valor de Mercado da Fração Ideal pertencente ao Executado HENRI DE KECHOVER DE DENTERGHEM do Imóvel objeto da Matrícula 53.208 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá/SP, e assim caracterizado:

“Imóvel: Lote nº 79, da Quadra nº 62, Seção F, do loteamento denominado IPORANGA, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 30,00 metros de frente para a Praça 27; lado direito de quem da Praça olha para o terreno, partindo do ponto de confluência do lado direito da referida praça com o lote em questão, mede 40,00 metros confrontando com a lateral esquerda do lote 53; daí virando a direita mede 85,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes nºs 53, 54 e 55; desse ponto segue me linha reta quebrada por 19,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 56 e 57; daí segue em linha quebrada em quatro segmentos, sendo um de 30,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 58; um de 20,00 metros confrontando com os fundos do lotes nº 59; um segmento de 20,00 metros confrontando com os fundos do lote nº 60; e, um segmento de 18,00 metros confrontando com os fundos do lote nº 61; daí segue por uma extensão de 76,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 62, 63 e 64; a partir desse ponto segue com uma distância de 18,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 65; desse ponto segue em linha reta numa distância de 130,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 66, 67, 68 e 69; desse ponto vira a direita e segue em linha reta numa distância de 79,00 metros, confrontando com a lateral dos lotes 69 e parte do 70 a partir daí mede 13,00 metros, confrontando com uma viela; desse ponto segue em linha quebrada numa distância de 253,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes nºs 37 e 45, inclusive; desse ponto segue por uma distância de 19,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 46 e 47; daí segue por uma linha reta de 12,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 48 e a partir daí segue por uma distância de 80,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 49, 50 e 51; desse ponto segue por 16,00 metros, confrontando com parte da lateral esquerda do lote nº 52 e daí mede 30,00 metros, confrontando com os fundos do mesmo lote nº 52, tendo com medida final a distância de 40,00 metros, acompanhando a lateral direita do lote nº 52, onde vem encontrar o lado esquerdo da Praça 27, encerrando o referido lote, a área total de 18.500,00 metros quadrados; Imóvel este sujeito as condições restritivas, impostas pelos loteadores por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob o nº 3-1214-079-000.”

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

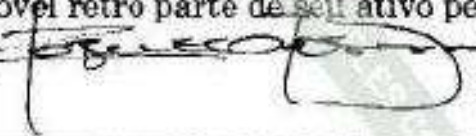
ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Conforme R.90 da referida Matrícula, tem-se:

R.90 16 de maio de 2008

Por escritura de 01 de agosto de 1985, do 1º. Cartório de Notas de Guarujá-SP, do livro 432, fls. 06vº, a IPORANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA e a INVICTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (atualmente denominada INVICTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA), já qualificadas, venderam a parte ideal de 1/33 do imóvel objeto da presente matrícula, a HENRI DE KERCHOVE DE DENTERGHEM e sua esposa NATHALJE RAPHAELLE TERLINDEN, belgas, proprietários, RNE nºs W-595366-W e W-595365-Y, e CPF/MF nºs 811.370.338-34 e 213.366.058-55, casados sob o regime de separação de bens, em Beervelde – Bélgica, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua do Báculo nº 44, Santo Amaro, pelo preço de Cr\$40.937.500. (valor venal 2008 – proporcional – R\$143.313,33). As vendedoras deixaram de apresentar as Certidões Negativas de Débitos do INSS, bem como as Certidões Negativas de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em virtude de exercerem a atividade de comercialização de imóveis, não fazendo o imóvel retro parte de seu ativo permanente.

Registrado por:  Roberto de Jesus Giampella
Substituto da Oficial

JP

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
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 0601064688
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 em tela, onde em minuciosa Vistoria pode observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar a presente lide.

2 – Fotografias

Durante Vistoria realizada no local, foram obtidas as fotografias a seguir apresentadas que permitem uma perfeita visualização do imóvel objeto desta demanda, caracterizado como **Lote 79, da Quadra 62, Secção “F”, do Loteamento Iporanga**, objeto da presente avaliação, bem como do contexto da região no qual encontra-se inserido.

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto 01: Vista geral da entrada de acesso ao **Loteamento Iporanga**, na altura do Km 17,5 da Estrada Guarujá-Bertioga.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto 02: Vista da Estrada Guarujá-Bertioga, altura do Km 17,5, no trecho de acesso ao **Loteamento Iporanga**. Observador posicionado junto à entrada e olhando em direção ao Centro de Guarujá.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto 03: Outra vista da Estrada Guarujá-Bertioga, altura do Km 17,5, no trecho de acesso ao **Loteamento Iporanga**. Observador posicionado junto à entrada e olhando em direção à Bertioga.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto 04: Vista da Entrada do **Loteamento Iporanga**, dotada de portaria de segurança e cancelas. Ao centro vemos a Rua 01, principal via interna do referido loteamento.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto 05: Vista de outro ângulo da Portaria de Entrada do **Loteamento Iporanga**. Ao fundo vemos a Estrada Guarujá-Bertioga.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto 06: Vista geral da Rua 01. Principal via interna do **Loteamento Iporanga**, e por onde se dá acesso a todas as demais vias do loteamento.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto 07: Vista da Rua 33. Na esquina localizam-se os Lotes 56 e 57 da Quadra 62.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com



Foto 08: Trecho da Rua 33 que dá acesso à Praça 27 para a qual o **imóvel objeto da Matrícula 53.208 do C.R.I. do Guarujá (Lote 79 / Quadra 62)** tem seu acesso.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
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 Iporanga

O **Loteamento Iporanga**, encontra-se devidamente registrado na Matrícula 34.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, conforme R.5/34.869, de 30 de maio de 1983.

Teve o seu projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, através do Processo nº 19.100/37.141/82, Alvará nº 017/83, expedido em 12/01/1983, com área total de 2.484.578,00 m², dos quais 254.225,00 m² correspondem a logradouros públicos; 42.000,00 m² correspondem à faixa do DER; 1.052.324,00 m² à áreas verdes (preservação natural); 135.929,00 m² à áreas reservadas para Edifício Públicos e 1.020.100,00 m² aos lotes, estando estes distribuídos em 69 (sessenta e nove) quadras, numeradas de 1 a 69, com números de lotes variáveis por quadra.

Trata-se de um Loteamento de altíssimo padrão, dotado de toda a infraestrutura necessária, composta por: rede de água; rede de esgoto, com sistema próprio de coleta e tratamento; rede elétrica; rede telefônica; pavimentação, drenagem; guias e sarjetas, viveiro de plantas etc.

4 - Caracterizações do Imóvel

4.1 - Caracterização Física

Relevo: plano, coberto por vegetação nativa;
Solo e Subsolo: não foi dado a conhecer

4.2 - Acessos, Serviços e Melhoramentos Públicos

O Acesso ao imóvel avaliando é feito pela Praça 27.

O sistema de transporte coletivo existente é realizado pela Estrada Guarujá – Bertiooga. No interior do loteamento, um sistema integrado por minivans transporta os funcionários e demais pessoas para os seus respectivos locais.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
 sergioluisnovaes@hotmail.com

O local onde se situa o referido imóvel é dotado de toda a infraestrutura já relatada.

4.3 - Características do Imóvel Avaliando

Durante Vistoria realizada no local, constatou-se que o imóvel identificado na Matrícula 53.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, corresponde ao Lote 79, da Quadra 62 – Seção “F”, do Loteamento Iporanga, e trata-se de um Lote de Terreno nu, desprovido de qualquer tipo de construção e coberto de mata nativa.

De acordo com os dados constantes da referida Matrícula, o **Lote 79, da Quadra 62, da Seção “F”, apresenta as seguintes dimensões e confrontações:** “30,00 metros de frente para a Praça 27; lado direito de quem da Praça olha para o terreno, partindo do ponto de confluência do lado direito da referida praça com o lote em questão, mede 40,00 metros confrontando com a lateral esquerda do lote 53; daí virando a direita mede 85,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes nºs 53, 54 e 55; desse ponto segue em linha reta quebrada por 19,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 56 e 57; daí segue em linha quebrada em quatro segmentos, sendo um de 30,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 58; um de 20,00 metros confrontando com os fundos dos lotes nº 59; um segmento de 20,00 metros confrontando com os fundos do lote nº 60; e, um segmento de 18,00 metros confrontando com os fundos do lote nº 61; daí segue por uma extensão de 76,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 62, 63 e 64; a partir desse ponto segue com uma distância de 18,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 65; desse ponto segue em linha reta numa distância de 130,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 66, 67, 68 e 69; desse ponto vira a direita e segue em linha reta numa distância de 79,00 metros, confrontando com a lateral dos lotes 69 e parte do 70 a partir daí mede 13,00 metros, confrontando com uma viela; desse ponto segue em linha quebrada numa distância de 253,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes nºs 37 e 45, inclusive; desse ponto segue por uma distância de 19,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 46 e 47; daí segue por uma linha reta de 12,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 48 e a partir daí segue por uma distância de 80,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 49, 50 e 51; desse ponto segue por 16,00 metros, confrontando com parte da lateral esquerda do lote nº 52 e daí mede 30,00 metros, confrontando com os fundos do mesmo lote nº 52, tendo com medida final a distância de 40,00 metros, acompanhando a lateral direita do lote nº 52, onde vem encontrar o lado esquerdo da Praça 27, encerrando o referido lote, a área total de 18.500,00 metros quadrados.”

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

III - Análise Técnica - Avaliação

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1 – Análise Técnica

1.1 – Matrícula 53.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

Às fls. 19/76 do processo, encontra-se junta cópia da Certidão da Matrícula 53208 do C.R.I. de Guarujá, relativa ao **Lote nº 79 - Quadra nº 62 – Secção “F”**, aberta em 17 de junho de 1986, obtida através da Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) em 19/11/2018.

De acordo com o referido documento, destacamos:

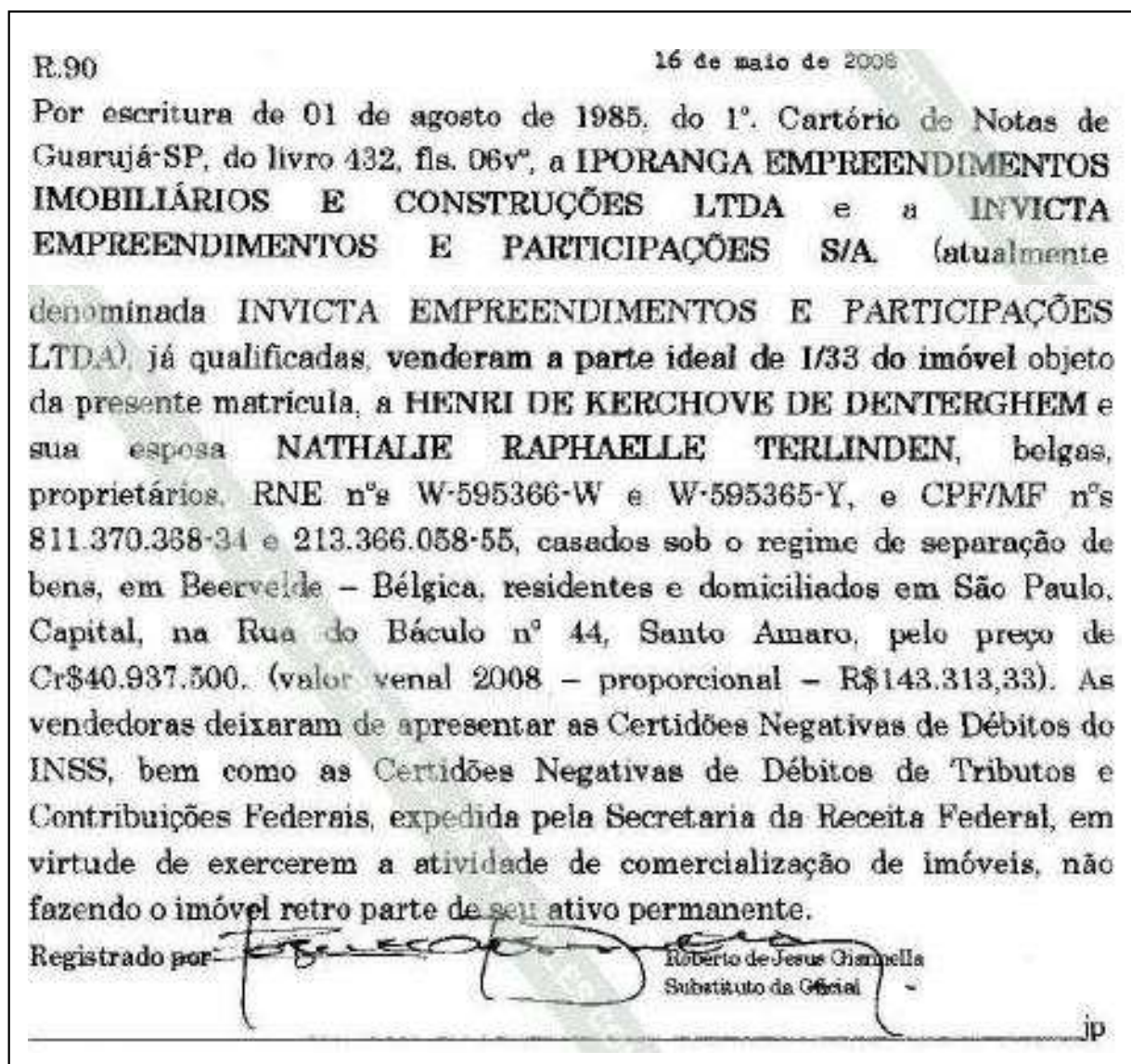
“Imóvel: Lote nº 79, da Quadra nº 62, Secção F, do loteamento denominado IPORANGA, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 30,00 metros de frente para a Praça 27; lado direito de quem da Praça olha para o terreno, partindo do ponto de confluência do lado direito da referida praça com o lote em questão, mede 40,00 metros confrontando com a lateral esquerda do lote 53; daí virando a direita mede 85,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes nºs 53, 54 e 55; desse ponto segue me linha reta quebrada por 19,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 56 e 57; daí segue em linha quebrada em quatro segmentos, sendo um de 30,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 58; um de 20,00 metros confrontando com os fundos do lotes nº 59; um segmento de 20,00 metros confrontando com os fundos do lotes nº 60; e, um segmento de 18,00 metros confrontando com os fundos do lote nº 61; daí segue por uma extensão de 76,00 metros, confrontando com os fundos do lotes 62, 63 e 64; a partir desse ponto segue com uma distância de 18,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 65; desse ponto segue em linha reta numa distância de 130,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 66, 67, 68 e 69; desse ponto vira a direita e segue em linha reta numa distância de 79,00 metros, confrontando com a lateral dos lotes 69 e parte do 70 a partir daí mede 13,00 metros, confrontando com uma viela; desse ponto segue em linha quebrada numa distância de 253,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes nºs 37 e 45, inclusive; desse ponto segue por uma distância de 19,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 46 e 47; daí segue por uma linha reta de 12,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 48 e a partir daí segue por uma distância de 80,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 49, 50 e 51; desse ponto segue por 16,00 metros, confrontando com parte da lateral esquerda do lote nº 52 e daí mede 30,00 metros, confrontando com os fundos do mesmo lote nº 52, tendo com medida final a distância de 40,00 metros, acompanhando a lateral direita do lote nº 52, onde vem encontrar o lado esquerdo da Praça 27, encerrando o referido lote, a área total de 18.500,00 metros quadrados; Imóvel este sujeito as condições restritivas, impostas pelos loteadores por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob o nº 3-1214-079-000.”

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Com base no **R.90** de 16 de maio de 2018 da referida **Matrícula**, destacamos:



(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

1.2 – Loteamento Iporanga - Matrícula 34.869 do C.R.I. de Guarujá

De acordo com a Matrícula 34.869 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá, destacamos:

Matrícula 34.869 – Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá

Data: 09 de fevereiro de 1983

Imóvel: - Uma área de terras denominadas Iporanga formada pela junção de terras do Sítio denominado Pinheiro ou Buracão e terras do Sítio Iporanga, distrito, município e comarca de Guarujá, o qual possui 300 braças ou 600 metros mais ou menos de largura, fazendo frente para o Canal de Bertiooga, e que divide do lado direito com terras do Sítio São Pedro, devolutas, e fundos de 600 metros para o Mar Grosso ou Oceano, 300 metros pra a Praia do Pecê e 800 metros para a Praia do Iporanga da banda de Bertiooga, confronta com área devoluta pertencente ao Estado de São Paulo. Uma parte de 600 metros de frente para o Oceano, 300 metros de frente para a Praia do Pecê e 800 metros de frente para a Praia do Iporanga, todas elas por 33 metros de fundos, correspondem a terrenos de Marinha; cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0661-028-000.

Proprietários: BAPLAN-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., ...
.....; e INVICTA-EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
.....

Registro Anterior: Matrículas nºs 27.436 e 27.437 deste Cartório.

“R.5/34.869

30 de maio de 1.983

A requerimento de BAPLAN – Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., e INVICTA Empreendimentos e Participações S/A, acima qualificadas, acompanhado da documentação a que se refere o artigo 18 da Lei 6.766/79, entre os quais o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, através do processo nº

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

19.100/37.141/82, Alvará nº 017/83 expedido pela mesma Prefeitura em 12/01/1983, documentação essa que fica arquivada neste cartório, fica registrado o LOTEAMENTO a que procederam no imóvel acima descrito, sob a denominação de “LOTEAMENTO IPORANGA”, com a área total de 2.484.578,00 m², da qual 234.225,00 m² ou seja 9,4% corresponde a logradouros públicos; 42.000,00 m² correspondem a área verdes (Preservação Natural); 135.929,00 m² ou 5,5% correspondem às áreas reservadas para Edifícios Públicos e 1.020.100,00 m² ou 41,1% correspondem aos lotes, estando estes distribuídos em 69 quadras, numeradas de 1 a 69, contendo cada quadra os seguintes lotes: - **Quadra nº 1**, com um só lotes, sob nº 1; **Quadra nº 2**, com dois lotes, sob nºs 1 e 2; **Quadra nº 3**, com três lotes, numerados de 1 a 3; **Quadra nº 4**, com um só lote, sob o nº 1; **Quadra nº 5**, com doze lotes, numerados de 1 a 12; **Quadra nº 6**, com sete lote, numerados de 1 a 7; **Quadra nº 7**, com quatorze lotes, numerados de 1 a 14; **Quadra nº 8**, com oito lotes, numerados de 1 a 8; **Quadra nº 9**, com sete lotes, numerados de 1 a 7; **Quadra nº 10**, com três lotes, numerados de 1 a 3; **Quadra nº 11**, com 8 lotes, numerados de 1 a 8; **Quadra nº 12**, com quatorze lotes, numerados de 1 a 14; **Quadra nº 13**, com 5 lotes, numerados de 1 a 5; **Quadra nº 14**, com sete lotes numerados de 1 a 7; **Quadra nº 15**, com 9 lotes numerados de 1 a 9; **Quadra nº 16**, com 5 lotes numerados de 1 a 5; **Quadra nº 17**, com doze lotes numerados de a1 a 12; **Quadra nº 18**, com 3 lotes numerados de 1 a 3; **Quadra nº 19**, com 11 lotes, numerados de 1 a 11; **Quadra nº 20**, com quinze lotes, numerados de 1 a 15; **Quadra nº 21**, com um so lote, sob nº1; **Quadra nº 22**, com quatro lotes, numerados de 1 a 4; **Quadra nº 23**, com quatro lotes, numerados de 1 a 4; **Quadra nº 24**, com quatro lotes, numerados de 1 a 4; **Quadra nº 25**, com cinco lotes, numerados de 1 a 5; **Quadra nº 26**, com três lotes, numerados de 1 a 3; **Quadra nº 27**, com quatro lotes, numerados de 1 a 4; **Quadra nº 28**, com dezoito lotes, numerados de 1 a 18; **Quadra nº 29**, com um só lote, sob o nº 1; **Quadra nº 30**, com cinco lotes, numerados de 1 a 5; **Quadra nº 31**, com oito lotes, numerados de 1 a 8; **Quadra nº 32**, com dez lotes, numerados de 1 a 10; **Quadra nº 33**, com seis lotes, numerados de 1 a 6; **Quadra nº 34**, com três lotes, numerados de 1 a 3; **Quadra nº 35**, com dezesseis lotes, numerados de 1 a 16; **Quadra nº 36**, com seis lotes, numerados de 1 a 6; **Quadra nº 37**, com cinco lotes, numerados de 1 a 5; **Quadra nº 38**, com dois lotes, numerados 1 e 2; **Quadra nº 39**, com dezesseis lotes, numerados de 1 a 16; **Quadra nº 40**, com quatro lotes, numerados de 1 a 4; **Quadra nº 41**,

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

com quatro lotes, numerados de 1 a 4; **Quadra nº 42**, com onze lotes, numerados de 1 a 11; **Quadra nº 43**, com dez lotes, numerados de 1 a 10; **Quadra nº 44**, com oito lotes, numerados de 1 a 8; **Quadra nº 45**, com nove lotes, numerados de 1 a 9; **Quadra nº 46**, com seis lotes, numerados de 1 a 6; **Quadra nº 47**, com oito lotes, numerados de 1 a 8; **Quadra nº 48**, com doze lotes, numerados de 1 a 12; **Quadra nº 49**, com treze lotes, numerados de 1 a 13; **Quadra nº 50**, com onze lotes, numerados de 1 a 11; **Quadra nº 51**, com 11 lotes, numerados de 1 a 11; **Quadra nº 52**, com dez lotes, numerados de 1 a 10; **Quadra nº 53**, com oito lotes, numerados de 1 a 8; **Quadra nº 54**, com dezesseis lotes, numerados de 1 a 16; **Quadra nº 55**, com quinze lotes, numerados de 1 a 15; **Quadra nº 56**, com quatorze lotes, numerados de 1 a 14; **Quadra nº 57**, com quatro lotes, numerados de 1 a 4; **Quadra nº 58**, com seis lotes, numerados de 1 a 6; **Quadra nº 59**, com dez lotes, numerados de 1 a 10; **Quadra nº 60**, com nove lotes, numerados de 1 a 9; **Quadra nº 61**, com dezessete lotes, numerados de 1 a 17; **Quadra nº 62**, com 78 lotes, numerados de 1 a 78; **Quadra nº 63**, com sete lotes, numerados de 1 a 7; **Quadra nº 64**, com 13 lotes, numerados de 1 a 13; **Quadra nº 65**, com dez lotes, numerados de 1 a 10; **Quadra nº 66**, com oito lotes, numerados de 1 a 8; **Quadra nº 67**, com vinte e seis lotes, numerados de 1 a 26; **Quadra nº 68**, com dezenove lotes, numerados de 1 a 19; e **Quadra nº 69**, com 11 lotes, numerados de 1 a 11. O Loteamento se acha dividido em seções ou Glebas, a saber: Gleba “A”, onde se localizam as quadras 1 a 3; Gleba “B”, onde se localizam as quadras 4 a 19; Gleba “C”, onde se localizam as quadras 20 a 38; Gleba “D”, onde se localizam as quadras 39 a 50; Gleba “E”, onde se localizam as quadras 51 a 61; Gleba “F”, onde se localizam as quadras 62, 66 a 69; e Gleba “G”, onde se localizam as quadras 63 a 65. As áreas acima referidas, destinada a vias e logradouros públicos, edifícios públicos e a preservação natural, passaram a integrar o Patrimônio Público através do decreto Municipal nº 3.105 de 06/01/1983, cuja cópia, anexa ao processo do loteamento também fica arquivada neste cartório.”

“Averbação 40

30 de abril de 1.986

Referente a **substituição do plano urbanístico do loteamento IPORANGA**, registrado sob nº 05 retro, em virtude da impossibilidade física em obedecer a planta anteriormente aprovada devido a topografia do terreno e, ainda, com a finalidade de melhor aproveitamento das terras onde está implantado, permanecendo o mesmo quadro de áreas já

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

existentes, modificando-se somente as quadras e a disposição de seus lotes, que passam a ser distribuídos da seguinte forma: **Quadra nº 1**, contendo um lote, sob nº 01; **Quadra nº 2**, com os lotes de nºs 01 e 02; **Quadra nº 3**, contendo os lotes nºs 01 à 03; **Quadra nº 4**, contendo lote e nº 01; **Quadra nº 5**, contendo lotes de nºs 01 à 12; **Quadra nº 6**, contendo lotes de nºs 01 à 07; **Quadra nº 7**, contendo lotes de nºs 01 à 14; **Quadra nº 8**, contendo lotes de nºs 01 à 08; **Quadra nº 9**, contendo lotes de nºs 01 à 07; **Quadra nº 10**, contendo lotes de nºs 01 à 03; **Quadra nº 11**, contendo lotes de nºs 01 à 08; **Quadra nº 12**, contendo lotes de nºs 01 à 14; **Quadra nº 13**, contendo lotes de nºs 01 a 05; **Quadra nº 14**, contendo lotes de nºs 01 a 07; **Quadra nº 15**, contendo lotes de nºs 01 à 09; **Quadra nº 16**, contendo lotes de nºs 01 à 05; **Quadra nº 17**, contendo lotes de nºs 01 à 12; **Quadra nº 18**, contendo lotes de nºs 01 à 03; **Quadra nº 19**, contendo lotes de nºs 01 à 11; **Quadra nº 20**, contendo lotes de nºs 01 à 15; **Quadra nº 21**, contendo lote de nº 01; **Quadra nº 22**, contendo lotes de nºs 01 à 04; **Quadra nº 23**, contendo lotes de nºs 01 à 04; **Quadra nº 24**, contendo lotes de nºs 01 à 04; **Quadra nº 25**, contendo lotes de nºs 01 à 05; **Quadra nº 26**, contendo lotes de nºs 01 à 03; **Quadra nº 27**, contendo lotes de nºs 01 à 04; **Quadra nº 28**, contendo lotes de nºs 01 à 18; **Quadra nº 29**, contendo lote nº 01; **Quadra nº 30**, contendo lotes de nºs 01 à 05; **Quadra nº 31**, contendo lotes de nºs 01 à 08; **Quadra nº 32**, contendo lotes de nºs 01 à 10; **Quadra nº 33**, contendo lotes de nºs 01 à 06; **Quadra nº 34**, contendo lotes de nºs 01 à 03; **Quadra nº 35**, contendo lotes de nºs 01 à 16; **Quadra nº 36**, contendo lotes de nºs 01 à 08; **Quadra nº 37**, contendo lotes de nºs 01 à 05; **Quadra nº 38**, contendo lotes de nºs 01 à 02; **Quadra nº 39**, contendo lotes de nºs 01 à 16; **Quadra nº 40**, contendo lotes de nºs 01 à 04; **Quadra nº 41**, contendo lotes de nºs 01 à 04; **Quadra nº 42**, contendo lotes de nºs 01 à 11; **Quadra nº 43**, contendo lotes de nºs 01 à 10; **Quadra nº 44**, contendo lotes de nºs 01 à 08; **Quadra nº 45**, contendo lotes de nºs 01 à 09; **Quadra nº 46**, contendo lotes de nºs 01 à 06; **Quadra nº 47**, contendo lotes de nºs 01 à 08; **Quadra nº 48**, contendo lotes de nºs 01 à 12; **Quadra nº 49**, contendo lotes de nºs 01 à 13; **Quadra nº 50**, contendo lotes de nºs 01 à 11; **Quadra nº 51**, contendo lotes de nºs 01 à 11; **Quadra nº 52**, contendo lotes de nºs 01 à 10; **Quadra nº 53**, contendo lotes de nºs 01 à 08; **Quadra nº 54**, contendo lotes de nºs 01 à 16; **Quadra nº 55**, contendo lotes de nºs 01 à 15; **Quadra nº 56**, contendo lotes de nºs 01 à 14; **Quadra nº 57**, contendo lotes de nºs 01 à 04;

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Quadra nº 58, contendo lotes de nºs 01 à 06; **Quadra nº 59**, contendo lotes de nºs 01 à 10; **Quadra nº 60**, contendo lotes de nºs 01 à 06; **Quadra nº 61**, contendo lotes de nºs 01, 11 à 17; **Quadra nº 62**, contendo lotes de nºs 01 à 79; **Quadra nº 63**, contendo lotes de nºs 01 à 05; **Quadra nº 64**, contendo lotes de nºs 01 à 13; **Quadra nº 65**, contendo lotes de nºs 01 à 10; **Quadra nº 66**, contendo lotes de nºs 01 à 10; **Quadra nº 67**, contendo lotes de nºs 01 à 22; **Quadra nº 68**, contendo lotes de nºs 01 à 26; **Quadra nº 69**, contendo lotes de nºs 01 à 11; **Quadra nº 70**, contendo o lote de nº 01. **Apenas para efeito de execução de obras, o referido loteamento é dividido em seções a saber: SEÇÃO “A”,** Quadras de 01 à 03; **SEÇÃO “B”,** Quadras de 04 à 19; **SEÇÃO “C”,** Quadras de 20 à 38; **SEÇÃO “D”,** Quadras de 39 à 50; **SEÇÃO “E”,** Quadras de 51 à 61; **SEÇÃO “F”,** Quadras de 62 à 69 (v. Av. 182); **SEÇÃO “G”,** Quadras de 63 à 65; **SEÇÃO “H”,** Quadras de 66, 67, 68 e 70. **A modificação não atinge qualquer das quadras onde existam lotes que tenham sido alienados, permanecendo estes com a mesma localização e metragem que possuíam anteriormente, averbação esta feita por requerimento datado de 12 de março de 1986, da Iporanga Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda., e da Invicta Empreendimentos e Participações Ltda., e ainda, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, através do Decreto Municipal nº 3.654, datado de 10 de janeiro de 1986, e alvará nº 0009/86 datado de 13 de janeiro de 1986, cujas cópias ficam arquivadas neste Cartório em pasta própria.”**

“Averbação 163

12 de outubro de 1990

Referente à **modificação parcial do Loteamento Iporanga**, registrado sob nº 05 retro, o qual sofreu alteração nas seguintes quadras e lotes: **Quadra nº 39**, forma anexados os lotes 08, 09, 10 e 11, passado os mesmos a formar um só todo, com a denominação de Lote nº 08 da Quadra 39; **Quadra nº 63**, forma os lotes 01 e 02 modificados em suas medidas de fundo, frente, laterais esquerda e direita; o lote nº 03 sofreu modificações nas medidas dos fundos e laterais direita e esquerda; e foram extinto os lotes 04 e 05; **Quadra nº 64**, foram os lotes 01, 02, 03, 04 e 05 modificados em suas medidas de fundos, laterais direita e esquerda, bem como em suas localizações; os lotes 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13 foram anexados, passando a formar um só todo, com a denominação de Lote nº 06; **Quadra nº 65**, foram os lotes 01, 02, 03, 04,

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

05, 06, 07, 08, 09 e 10 modificados em suas medidas de fundos, frente laterais direita e esquerda, bem como suas localizações dentro do loteamento, tendo sido acrescentado o lote nº 11, que não existia anteriormente no projeto; Quadra nº 66, foi o lote nº 01 modificado em suas medidas de fundos, laterais direita e esquerda; o lote nº 02 foi modificado em suas medidas de frente, fundos, laterais direita e esquerda; o lote nº 03 foi modificado em sua medidas de fundos e lateral direita. **As loteadoras declaram que não houve aumento da área total loteada, e nem alteração das áreas de preservação natural, e que os lotes atingidos pela retificação não foram alienados a terceiros**, tudo conforme requerimento datado de 14 setembro de 1990, da IPORANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA e da INVICTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, e projeto substitutivo aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, através do processo nº 8769/44.000/89, alvará nº 0717/89, em data de 19 de outubro de 1989, tendo sido apresentado memorial descritivo constando as alterações ocorridas e jogo completo de plantas aprovadas pela Prefeitura local, documentos esses que ficam arquivados neste Cartório, juntamente com o processo do Loteamento Iporanga, passando a fazer parte integrante do mesmo.”

“Averbação 182

22 de abril de 1991

Feita com base no Artigo 213, § 1º (parte final) da Lei 6.015/73, **pra retificar a averbação nº 40, retro, fazendo constar que somente a Quadra 62 e 69 compõem a SEÇÃO “F” do loteamento IPORANGA**, e não como por engano constou daquela averbação, a qual ficou retificada quanto a este particular e ratificada em todos os seus demais termos e dizeres, conforme comprova o projeto de substituição do plano urbanístico do loteamento IPORANGA, arquivado neste cartório, em pasta própria, por ocasião da referida averbação.”

“Averbação 298

03 de outubro de 1993

Referente **a substituição do Contrato Padrão do Loteamento Iporanga**, a ser utilizado para venda dos lotes com destinação de uso multifamiliares, em virtude de ter havido engano quanto ao disposto nas letras “c” e “e” da cláusula 6ª, que reza sobre as condições restritivas do loteamento, constantes do contrato anteriormente apresentado e arquivado junto ao processo do loteamento, **bem como para**

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

acrescentar a letra “d” da referida cláusula 6ª, que”A juízo das PROMITENTES VENDEDORAS, poderão ser toleradas construções em vários níveis quando a topografia do terreno assim o aconselhar”, tudo conforme requerimento datado de 22 de setembro de 1995, da IPORANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA., e da INVICTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificadas e novo contrato padrão que fica arquivado neste cartório junto ao processo de loteamento.”

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

2 – Avaliação

Conforme esclarecido anteriormente, tem por objetivo o presente Laudo de Avaliação, a determinação do Valor de Mercado da Parte Ideal de 1/33 do imóvel objeto da Matrícula 53.208 do C. R. I. de Guarujá, pertencente ao Executado HENRI DE KERCHOVE DE DENTERGHEM, conforme R.90, caracterizado como Lote nº 79, da Quadra 62 do Loteamento IPORANGA, com as seguintes características:

“Imóvel: Lote nº 79, da Quadra nº 62, Seção F, do loteamento denominado IPORANGA, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 30,00 metros de frente para a Praça 27; lado direito de quem da Praça olha para o terreno, partindo do ponto de confluência do lado direito da referida praça com o lote em questão, mede 40,00 metros confrontando com a lateral esquerda do lote 53; daí virando a direita mede 85,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes nºs 53, 54 e 55; desse ponto segue me linha reta quebrada por 19,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 56 e 57; daí segue em linha quebrada em quatro segmentos, sendo um de 30,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 58; um de 20,00 metros confrontando com os fundos do lotes nº 59; um segmento de 20,00 metros confrontando com os fundos do lotes nº 60; e, um segmento de 18,00 metros confrontando com os fundos do lote nº 61; daí segue por uma extensão de 76,00 metros, confrontando com os fundos do lotes 62, 63 e 64; a partir desse ponto segue com uma distância de 18,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 65; desse ponto segue em linha reta numa distância de 130,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 66, 67, 68 e 69; desse ponto vira a direita e segue em linha reta numa distância de 79,00 metros, confrontando com a lateral dos lotes 69 e parte do 70 a partir daí mede 13,00 metros, confrontando com uma viela; desse ponto segue em linha quebrada numa distância de 253,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes nºs 37 e 45, inclusive; desse ponto segue por uma distância de 19,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 46 e 47; daí segue por uma linha reta de 12,00 metros, confrontando com os fundos do lote nº 48 e a partir daí segue por uma distância de 80,00 metros, confrontando com os fundos dos lotes 49, 50 e 51; desse ponto segue por 16,00 metros, confrontando com parte da lateral esquerda do lote nº 52 e daí mede 30,00 metros, confrontando com os fundos do mesmo lote nº 52, tendo com medida final a distância de 40,00 metros, acompanhando a lateral direita do lote nº 52, onde vem encontrar o lado esquerdo da Praça 27, encerrando o referido lote, a área total de 18.500,00 metros quadrados; Imóvel este sujeito as condições restritivas, impostas pelos loteadores por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob o nº 3-1214-079-000.”

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

2.1 – Avaliação: 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:

2.1.1 - 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.

2.1.2 - Método Involutivo

Identifica o Valor de Mercado do bem, baseado 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.

2.1.3 - 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.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

2.1.4 - 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.

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
 sergioluisnovaes@hotmail.com

2.2 – Avaliação: Método Comparativo Direto

2.2.1 - Lote 79 – Quadra 62 – Secção “F” - Loteamento Iporanga

O Valor do Terreno, referente ao imóvel avaliando, será dado pela seguinte expressão:

$$V_T = V_{ut} \times A_t \times [(F_f + F_p + F_e + F_{top}) - n + 1]$$

onde:

V_T = Valor do Terreno

V_{ut} = Valor Básico Unitário do Metro Quadrado de Terreno Médio Saneado

A_t = Área do Terreno correspondente ao imóvel Avaliando

F_t = Coeficiente de Frente

F_p = Coeficiente de Profundidade

F_e = Coeficiente de Esquina

F_{top} = Fator de Topografia

2.2.1.1 - Área do Terreno

Conforme dados constantes da Certidão da Matrícula 53.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, o Lote 79, da Quadra 62, da Secção “F”, do Loteamento Iporanga, apresenta as seguintes dimensões:

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

Formato: Irregular
Frente = 30,00 m (Praça 27)
Área = 18.500 m²

$$A_t = 18.500 \text{ m}^2$$

2.2.1.2 - Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno Médio Saneado

Conforme esclarecido anteriormente, o imóvel avaliando, localiza-se em Loteamento de altíssimo padrão, dotado de toda a infraestrutura necessária, configurando-se como um “condomínio fechado”.

As edificações existentes podem ser caracterizadas como: luxo a alto luxo, apresentando projetos arquitetônicos esmerados, grandes áreas de jardins, garagens para vários carros, e não raras vezes piscinas, salão de jogos e/ou festas, saunas etc.

Quanto às características gerais dos lotes de terrenos, estes apresentam em linhas gerais, frentes amplas, da ordem de mais de 20 metros, e área de mínima de 1.200 metros quadrados.

Em face destas características intrínsecas, não se constatou durante os nossos levantamentos de campo, qualquer influência da testada ou mesmo da profundidade do terreno, na formação do seu valor.

Da mesma forma, não se apurou qualquer eventual valorização ou desvalorização, devido ao fato de o lote ser de esquina ou eventualmente possuir mais de uma frente.

A topografia também é outro fator importante, visto que os lotes planos são mais valorizados e de melhor comercialização, quando comparados com os terrenos em aclives ou declives, localizados juntos às encostas dos morros face ao maior dispêndio que estes acarretam com fundações, muros de arrimo etc., por ocasião da sua ocupação.

Com o objetivo de definirmos o justo Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno para o local avaliando, procedemos ao levantamento

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

das ofertas de imóveis existente dentro do próprio Loteamento, a fim de se evitar distorções quanto à coleta de dados.

Considerou-se para efeito de homogeneização, a seguinte condição paradigma: Terreno – plano, visto ser esta a característica do Lote objeto

Como Fatores de Topografia, adotaram-se aqueles preconizados na própria Norma Brasileira – NBR 5676 – Avaliação de Imóveis Urbanos conforme abaixo reproduzido:

Situação Paradigma terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em alicive até 10%	0,95
Em alicive até 20%	0,90
Em alicive acima de 20%	0,85

Devemos ressaltar, que durante os nossos levantamentos pudemos verificar que os lotes existentes a venda e por nós adotado nesta pesquisa, como sendo representativos para o objeto, todos apresentavam aprovação junto à CETESB com relação as manchas de desmatamento aprovadas, visto ser este um fator valorizante com relação ao terreno sem a devida aprovação, vez que esta condição leva em média 18 (dezoito) meses para obter a devida aprovação junto ao referido órgão, o que o torna mais atrativo, vez que normalmente o interessado ao adquirir o lote, deseja iniciar as obras de construção o mais rápido possível e na maioria das vezes não que ficar aguardando tanto tempo para o seu início.

Assim, apresentamos abaixo os elementos de pesquisa que foram utilizados como representativos para o presente caso.

Por se tratar de elementos referentes a ofertas, adotou-se o desconto de 10% relativo à superestimativa do ofertante vendedor, condição de praxe utilizada nos trabalhos avaliatórios.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
 sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 1

Rua: Rua 31

Local: Lote 67 – Quadra 22 (Aprovado junto a CETESB)

Fonte: Daniel Marques – tel: (11) 97664-1328

Valor: R\$ 6.500.000,00 (oferta)

Área: 1.200,00 m²

Topografia: $F_{top} = 1,00$ (plano)

Fator Global: $F_G = [\sum F_n - n + 1] = [1,00 - 1 + 1] = 1,00$

Data: 05/06/2021

Cálculos de Homogeneização

Valor Unitário do M² de Terreno

$$v_{U1} = 0,90 \times \frac{\text{R\$ } 6.500.000,00}{1.200,00 \text{ m}^2} \times (1,00)^{-1}$$

$$v_{U1} = \text{R\$ } 4.875,00 / \text{m}^2$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
 sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 2

Rua: Rua 24

Local: Lote 03 – Quadra 59 (Aprovado junto a CETESB)

Fonte: Daniel Marques – tel: (11) 97664-1328

Valor: R\$ 7.000.000,00 (oferta)

Área: 1.250,00 m²

Topografia: $F_{top} = 0,90$ (active)

Fator Global: $F_G = [\sum F_n - n + 1] = [0,90 - 1 + 1] = 0,90$

Data: 05/06/2021

Cálculos de Homogeneização

Valor Unitário do M² de Terreno

$$v_{U2} = 0,90 \times \frac{\text{R\$ } 7.000.000,00}{1.250,00 \text{ m}^2} \times (0,90)^{-1}$$

$$v_{U2} = \text{R\$ } 5.600,00 / \text{m}^2$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
 sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 3

Rua: Rua 14

Local: Lote 04 – Quadra 53 (Aprovado junto a CETESB)

Fonte: Daniel Marques – tel: (11) 97664-1328

Valor: R\$ 5.500.000,00 (oferta)

Área: 1.230,00 m²

Distância da Praia: 400 m

Topografia: $F_{top} = 0,90$ (active)

Fator Global: $F_G = [\sum F_n - n + 1] = [0,90 - 1 + 1] = 0,90$

Data: 02/06/2021

Cálculos de Homogeneização

Valor Unitário do M² de Terreno

$$v_{U3} = 0,90 \times \frac{\text{R\$ } 5.500.000,00}{1.230,00 \text{ m}^2} \times (0,90)^{-1}$$

$$v_{U3} = \text{R\$ } 4.471,54 / \text{m}^2$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
 sergioluisnovaes@hotmail.com

Elemento 4

Rua: Rua 23

Local: Lote 01 – Quadra 57 (Aprovado junto a CETESB)

Fonte: Andreatta Broker – tel: (11) 93250-5523

Valor: R\$ 5.500.000,00 (oferta)

Área: 1.250,00 m²

Topografia: $F_{top} = 1,00$ (plano)

Fator Global: $F_G = [\sum F_n - n + 1] = [1,00 - 1 + 1] = 1,00$

Data: 02/06/2021

Cálculos de Homogeneização

Valor Unitário do M² de Terreno

$$v_{U4} = 0,90 \times \frac{\text{R\$ } 5.500.000,00}{1.250,00 \text{ m}^2} \times (1,00)^{-1}$$

$$v_{U4} = \text{R\$ } 3.960,00 / \text{m}^2$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
 sergioluisnovaes@hotmail.com

Cálculo do Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado de Terreno

Com base no valor unitário do metro quadrado de terreno para cada um dos elementos pesquisados, calculamos o Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado de Terreno para o local em estudo.

Elemento	Valor Unitário
01	R\$ 4.875,00 /m ²
02	R\$ 5.600,00 /m ²
03	R\$ 4.471,54 /m ²
04	R\$ 3.960,00 /m ²
Total	R\$ 18.906,54/m²

- Média Aritmética:

$$V_{UM} = \frac{R\$ 18.906,54/m^2}{4}$$

$$V_{UM} = R\$ 4.726,64/m^2$$

- Intervalo de Variação a 30% :

Limite Inferior: R\$ 3.308,64/m²

Limite Superior: R\$ 6.144,63/m²

- Elementos Discrepantes: nenhum

- Valor Unitário Médio Saneado:

$$V_{UMS} = R\$ 4.726,64/m^2$$

(para junho.2021)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

2.2.1.3 - Valor do Imóvel Objeto da Matrícula 53208 do C.R.I. de Guarujá Lote 79 – Quadra 62 – Secção “F” - Loteamento Iporanga

Com base nos dados e valores anteriormente apresentados, o **Valor do Lote 79 – Quadra 62 – Secção “F”, do Loteamento Iporanga** corresponde:

$$V_T = V_{ut} \times A_t \times [\Sigma F_n - n + 1] \times F_{Amb}$$

onde:

V_T = Valor do Terreno

V_{ut} = Valor Unitário Médio Saneado do Metro Quadrado de Terreno

$$V_{ut} = R\$ 4.726,64/m^2 \text{ (para junho/2021)}$$

A_t = Área do Terreno correspondente ao Imóvel Avaliando

$$A_t = 18.500,00 \text{ m}^2$$

F_{top} = Fator de Topografia (plana)

$$F_{top} = 1,00$$

F_{Amb} = Fator Ambiental

Devido ao fato dos elementos de pesquisa utilizados na amostragem, já possuírem aprovação ambiental junto à CETESB com relação a mancha de 30% de desmatamento permitido, e associado ao fato de que os processos levam em média 18 meses para obterem a devida aprovação desse desmatamento para iniciarem suas obras, será adotada uma desvalorização de 35% para a condição de terreno nu, sem autorização, como no presente caso.

$$F_{Amb} = 0,65$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

logo:

$$V_T = R\$ 4.726,64/m^2 \times 18.500,00 m^2 \times [(1,00) - 1 + 1] \times 0,65$$

$$V_T = R\$ 56.833.036,00$$

arredondando:

$$V_t = R\$ 57.000.000,00 \text{ (para junho/2021)}$$

2.2.2.2 – Valor da Fração de Terreno do Executado HENRI DE KECHOVER DE DENTERGHEM Objeto do R.90 a Matrícula 53.208 do C.R.I. de Guarujá - Lote 79 – Quadra 62 – Secção “F” - Loteamento Iporanga

Conforme R.90 da Matrícula 53.208 do C.R.I. de Guarujá, o Executado HENRI DE KECHOVER DE DENTERGHEM DE DENTERGHEM é detentor da fração de 1/33 do Terreno objeto da Matrícula 53.208 do C.R.I. de Guarujá.

Desta forma, o Valor da sua Fração de Terreno, corresponde a:

$$V_{FT} = V_T \times (1/33)$$

$$V_{FT} = R\$ 57.000.000,00 \times (1/33)$$

$$V_{FT} = R\$ 1.727.272,73 \text{ (para junho/2021)}$$

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

AVALIAÇÕES – ENGENHARIA LEGAL – CONSULTORIA
sergioluisnovaes@hotmail.com

2.2.2 – Resumo da Avaliação

2.2.2.1 – Valor do Lote 79 – Quadra 62 – Secção “F” Loteamento Iporanga Matrícula 53.208 do C.R.I. de Guarujá

$V_T = \text{R\$ } 57.000.000,00$ (para junho de 2021)

2.2.2.2 – Valor da Fração de Terreno do Executado HENRI DE KECHOVER DE DENTERGHEM - Relativo ao Lote 79 – Quadra 62 – Secção “F” – Levantamento Iporanga - Conforme R.90 a Matrícula 53208 do C.R.I. de Guarujá

$V_{FT} = \text{R\$ } 1.727.272,73$ (para junho de 2021)

(continua às fls. seguintes)

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 0601064688
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 0601064688
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 42 (quarenta e duas) páginas, sendo todas datadas e assinadas digitalmente para todos os fins de Direito.

Acompanha o presente trabalho um documento.

Documento 1: TAC nº 04/97 .

Santos, 09 de junho de 2021.

Sergio Luis Ribeiro dos Santos Novaes

Engenheiro Civil - CREA 0601064688
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Judicial