

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Lote "A", Loteamento Jardim São Miguel – Quinhão 2 – Praia da Enseada

Rua Santa Rosa s/nº (ao lado do nº 330), Guarujá/SP

Matrícula 9.057 do CRI do Guarujá

RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Evolutivo e Método Comparativo direto de dados de mercado, e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel avaliando, para **junho de 2023**, é de:

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 1.150.000,00

(Um milhão cento e cinquenta mil reais, para junho de 2023)

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação de valor de mercado do imóvel da matrícula 9.057 do CRI do Guarujá, consubstanciado no Lote “A”, Loteamento Jardim São Miguel – Quinhão 2 – Praia da Enseada, com endereço Rua Santa Rosa s/nº (ao lado do nº 330), Guarujá/SP, objeto da penhora nos autos do processo nº 0002235-86.2019.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 – Localização

O lote de terreno em avaliação está situado na Rua Santa Rosa, s/nº, ao lado do nº 330, na quadra completada pela Av. Miguel Stefano, Av. da Saudade e Rua Inácio Miguel Stefano.

Trata-se de área urbana de uso misto comercial e residencial, próxima da praia da Enseada, com melhoramentos públicos como luz, água, esgoto, telefonia, transporte público e equipamentos urbanos.

Cabe salientar que o imóvel avaliando está situado em localização privilegiada, na quadra da praia, distante aproximadamente 100,00 metros da Praia da Enseada, a poucos metros do Casa Grande Hotel.

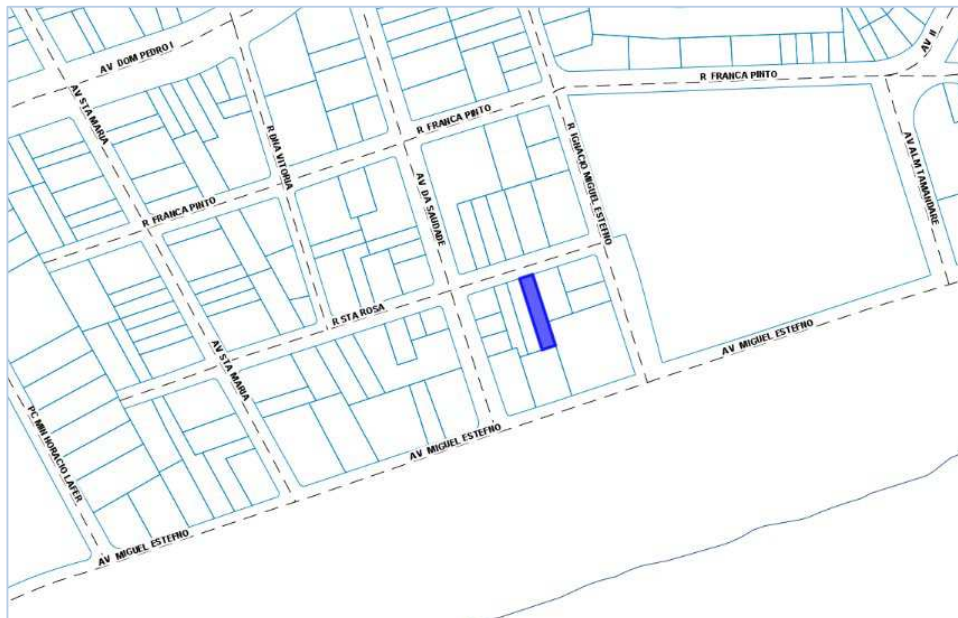
A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A seguir, foto aérea e mapa cadastral do imóvel em avaliação, retirado da plataforma “GeoProcessamento”, disponibilizado pela Prefeitura de Guarujá:

4



Mapa cadastral do imóvel em avaliação junto a Prefeitura de Guarujá

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 – Caracterização e vistoria

A vistoria foi designada para data de 11 de maio de 2023 conforme designado nos autos, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil, sendo acompanhada pelo Sr. Robson Santos Ribeiro, representante da parte requerida, que disponibilizou o acesso ao terreno, e pelo Sr. Vagner Lino, requerente, acompanhado de seu i. patrono.

O imóvel avaliando trata-se de terreno com área total de **477,75 m²**, fazendo frente para a Rua Santa Rosa em **10,00 metros**, conforme descrição da matrícula 9.057 do CRI do Guarujá, a seguir reproduzida:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP. fls. 193

Oficial Designado: Bel. Waldir Francisco Da Silva Pagina 1 de 3
CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL
matrícula 09057 ficha 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -
Guarujá, 28 de Novembro de 1977

Imóvel:- Lote de terreno designado como lote "A", situado no loteamento denominado Jardim São Miguel, quinhão 2, na Praia da Enseada, nesta cidade e comarca de - Guarujá, medindo 10,00ms de frente para a Rua Santa Rosa, quem de frente olhe o - referido terreno pelo lado esquerdo, mede 47,75ms, confrontando com o lote de terreno sem número; pelo lado direito onde mede 47,80ms, confrontando com o lote "B" e pelos fundos onde mede 10,00ms, confrontando com o prédio residencial, encorrendo a área total de 477,75ms2, aproximadamente, cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº ZL-0032-007-000.-

Reprodução da matrícula 9.057 do CRI do Guarujá, pertencente ao imóvel avaliando.

O terreno possui característica de topografia plana, com formato regular, murado em todo seu perímetro por muros de alvenaria, respeitando as medidas constantes no registro imobiliário. Encontra-se aterrado e pavimentado, sendo acessado através de portão metálico junto a Rua Santa Rosa.


No local funciona uma espécie de depósito de materiais do Casa Grande Hotel, contando com cinco (5) torres de refrigeração nos fundos do terreno. Como benfeitoria, conta com

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

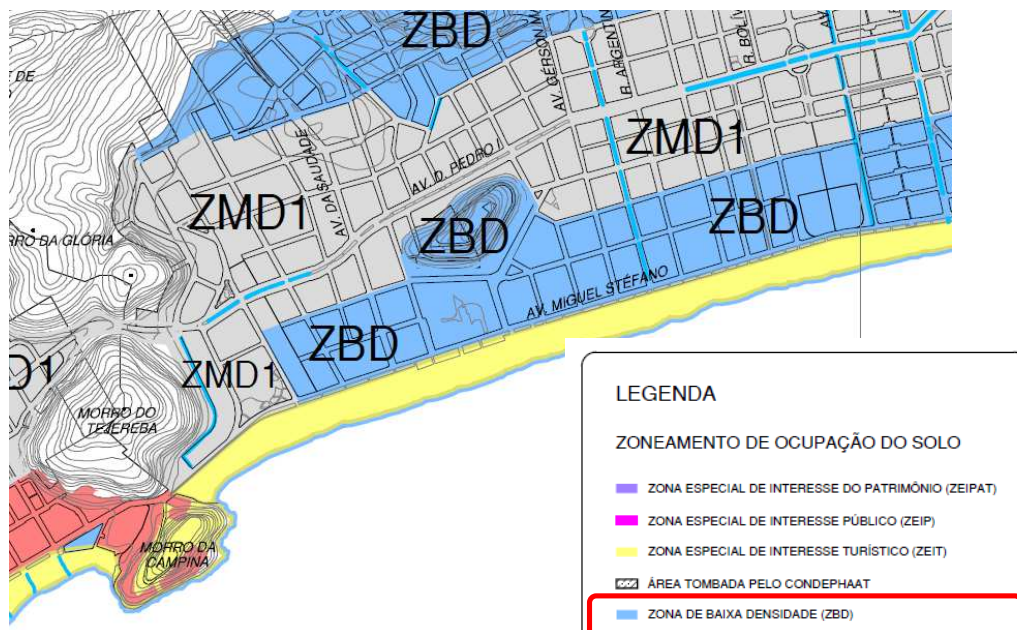
cobertura rustica e provisória em estrutura de madeira, em péssimo estado de conservação, sem valor comercial.

6

O imóvel avaliando é objeto da inscrição municipal nº 3-0032-007-000:

 Prefeitura de Guarujá	MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO CERTIDÃO DE VALOR VENAL
<p>Certificamos que, para o imóvel situado à R STA ROSA , LOTE A - J S MIGUEL Q 2 - JD. SAO MIGUEL , LOTE A - J S MIGUEL Q 2- sob Lançamento 3-0032-007-000, Proprietário(a) T.A.Z. PARTIC.E EMPREEND.LTDA. , o valor venal para o exercício de 2023, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:</p>	
<p>Área do Terreno: 477,75 m2 Valor Venal R\$ 438.937,59</p> <p>Quatrocentos e Trinta e Oito Mil, Novecentos e Trinta e Sete Reais e Cinquenta e Nove Centavos</p>	
<p>Área Edificada: 0,00 m2 Valor Venal R\$ 0,00</p>	
<p>Valor Venal do Imóvel R\$ 438.937,59</p> <p>Quatrocentos e Trinta e Oito Mil, Novecentos e Trinta e Sete Reais e Cinquenta e Nove Centavos</p>	

Conforme Lei de uso e ocupação do solo municipal, o imóvel avaliando está inserido na ZBD- Zona de Baixa Densidade:



2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7

Os parâmetros construtivos, taxa de ocupação e coeficientes de aproveitamento referentes à zona onde o imóvel avaliado está inserido estão dispostas nos artigos 105 e seguintes da Lei Complementar 156/2013:

Art. 105 As Zonas de Baixa Densidade constituem-se em áreas especiais, seja por proteção ambiental, seja pela preservação da paisagem, quando próximas da orla marítima, em loteamentos residenciais, pela proximidade do Aeroporto Metropolitano ou para manter baixo o custo dos lotes em áreas residenciais de população de baixa renda.

Parágrafo Único. Poderão ser criadas Zonas de Baixa Densidade nos setores de Ocupação Dirigida e Desenvolvimento Compatível da Macrozona de Proteção Ambiental, desde que licenciados nos órgãos de proteção ambiental.

Art. 106 As Zonas de Baixa Densidade permitem coeficiente de aproveitamento (CA) mínimo de 0,1 (um décimo), básico de 1 (um) e máximo de 1,2 (um e dois décimos), gabarito máximo de 11 (onze) metros, recuo frontal de 5 m (cinco metros) e recuos laterais e de fundos de acordo com os seguintes critérios, indicados no Anexo 3a:

I - em edificações com altura até 8 (oito) metros de altura, recuos laterais de 1,5 (um e meio) metros;

II - em edificações de 8 (oito) a 11 (onze) metros de altura, recuos laterais de 1,5 (um e meio) metros + (h - 8 metros)/2;

§ 1º Para terrenos em desnível, a altura da edificação será definida a partir do nível do piso do pavimento térreo, acompanhando o perfil natural do terreno conforme demonstrado no Anexo 3b.

§ 2º Nos lotes das zonas de baixa densidade inseridos nas zonas mistas turísticas poderão ser construídos hotéis e condohotéis com altura máxima de 12,5m (doze vírgula cinco metros).

Art. 107 Nas Zonas de Baixa Densidade, a taxa de ocupação (TO) máxima será de 0,6 (seis décimos) da área dos respectivos lotes.

Art. 108 Nas Zonas de Baixa Densidade as unidades residenciais unifamiliares e multifamiliares, deverão dispor de no mínimo uma vaga de garagem.

A seguir registro fotográfico da vistoria:

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.3 – Registro fotográfico da vistoria**

Foto 1 – Vista do lote avaliando, pavimentado e murado.



Foto 2 – Vista frontal do imóvel e acesso através da Rua Santa Rosa



Foto 3 – Vista das torres de refrigeração junto a divisa de fundos



Foto 4 – Vista do portão metálico frontal



Foto 5 – Vista geral do lote avaliando



Foto 6 – Coberturas provisórias em estrutura de madeira, sem valor comercial

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

10

3.1 – Escolha do método avaliatório

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar os imóveis é o “**Método Evolutivo**”. A composição do valor total é obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno adicionado ao custo de reedição das benfeitorias devidamente depreciado, ou seja:

$$Vt = (Vt + Cb)$$

Vt = Valor total do imóvel

V_t = Valor do terreno

C_b = Valor das benfeitorias

Para a avaliação do terreno foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado pela NBR 14.653-2 da ABNT, através da inferência estatística. Foram pesquisados e utilizados **21 elementos** comparativos de mercado de terrenos em oferta no bairro da Enseada.

A avaliação das benfeitorias será realizada pelo custo de reedição, que é o resultado do custo de reprodução subtraída a parcela relativa à depreciação do imóvel, através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP.

3.2 – Avaliação do valor de terreno

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **21 elementos** de terrenos a venda no bairro da Enseada. Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente). A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística. Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação, sendo fixada para o mês de junho de 2023.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação:

11

	Endereço	Preço ofertado	Valor Total desc. F. oferta	Informação
1	Rua Aratinga 100	265.000,00	238.500,00	Newcore Imobiliária
2	Rua Maria Martha Arruda R. Stefno, 354	1.500.000,00	1.350.000,00	Factual Imóveis
3	Rua Guadalajara esq Rua Salomão Chaddad	9.500.000,00	8.550.000,00	Jequitimar Imóveis
4	Rua Chile 900	1.800.000,00	1.620.000,00	Factual Imóveis
5	Terreno Rua Norberto Lopes de Freitas	1.500.000,00	1.350.000,00	Joel Laurentino Neves - (13) 97407-9393
6	Rua Idalécio Ruas x Rua Março Barra Costa	1.050.000,00	945.000,00	Verdemar Imóveis
7	Rua das Heliconias	3.265.000,00	2.938.500,00	M&M Administração de Bens S/S Ltda
8	Av. do Parque ao lado do 87	660.000,00	594.000,00	Praias Imobiliária Guarujá
9	Rua Áureo Guenaga de Castro ao lado do 383	4.000.000,00	3.600.000,00	Casa e Jardim Imóveis
10	Rua Emernegildo Azevedo	2.000.000,00	1.800.000,00	Praias Imobiliária Guarujá
11	Av. Miguel Stefano	8.800.000,00	7.920.000,00	Jequitimar Imóveis
12	Rua Ciro Alves	1.400.000,00	1.260.000,00	Jequitimar Imóveis
13	Rua Acre ao lado do 150	2.000.000,00	1.800.000,00	Atlântico Imóveis Guarujá
14	Rua São Paulo 51	4.250.000,00	3.825.000,00	Jequitimar Imóveis
15	Estrada do Pernambuco 56	3.500.000,00	3.150.000,00	Factual Imóveis
16	Rua Bragança x Rua Iracema	3.200.000,00	2.880.000,00	Atlântico Imóveis Guarujá
17	Avenida Abílio dos Santos Branco, 100	1.500.000,00	1.350.000,00	NEWCORE Imobiliária
18	Av Miguel Stefano 2436	1.800.000,00	1.620.000,00	Factual Imóveis
19	Terreno Rua Norberto Lopes de Freitas	2.500.000,00	2.250.000,00	NEWCORE Imobiliária
20	Rua Amazonas 605	4.500.000,00	4.050.000,00	Factual Imóveis
21	Rua Maria Geralda Valadão, 1106	550.000,00	495.000,00	Factual Imóveis

3.2.1 – Escolha da variável dependente

A variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o **“Valor total”**, ou seja, o preço total de ofertado

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

de cada dado amostral. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

12

3.2.2 – Escolha das variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”: Representada pela área de terreno dos imóveis, medida em m². A área do imóvel em avaliação é de 477,75 m², conforme matrícula nº 9.057 do CRI do Guarujá.
- Variável independente quantitativa “Frente”: Representada pela testada dos imóveis frente à via pública, em metros. O imóvel em avaliação possui frente aproximada de 10,00 metros.
- Variável independente quantitativa “Distancia ao polo valorizante” Representada pela medida em linha reta, em metros, do imóvel até os polos de valorização escolhidos, sendo considerada a menor distância. Polo de Valorização 1: Praia da Enseada, pela sua importância turística e comercial; Polo de valorização 2: Eixo central das vias Av. Emilio Carlos/D. Pedro I/ Des. Plinio de Carvalho/ Áureo Guenaga, pela sua importância comercial e por ser o eixo viário principal da cidade. O imóvel em avaliação está distante 100,00 m da Praia da Enseada
- Variável independente dicotômica “Esquina”: Foi atribuído “Valor = 1” para imóveis com frentes múltiplas/esquina, mais valorizados, e “Valor = 0” para imóveis localizados em meio de quadra, menos valorizados. Para o imóvel em avaliação foi atribuído “Valor = 0”.
- Variável independente dicotômica “Asfaltamento”: Foi atribuído “Valor = 1” para imóveis situados em vias asfaltadas do bairro, mais valorizados, e “Valor = 0” para imóveis localizados em vias não asfaltadas, menos valorizados. Para o imóvel em avaliação foi atribuído “Valor = 1”.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

13

	Endereço	Área total	Frente	Esquina	Distancia ao polo valorizante	Asfaltamento	Valor total
1	Rua Aratinga 100	360,00	10,00	0	1.200,00	0	238.500,00
2	Rua Maria Martha Arruda R. Stefno, 354	1.100,00	30,00	1	150,00	1	1.350.000,00
3	Rua Guadalajara esq Rua Salomão Chaddad	2.052,00	30,00	1	50,00	1	8.550.000,00
4	Rua Chile 900	1.392,00	28,00	0	370,00	1	1.620.000,00
5	Terreno Rua Norberto Lopes de Freitas	1.050,00	20,00	0	250,00	1	1.350.000,00
6	Rua Idalécio Ruas x Rua Março Barra Costa	540,00	20,00	1	250,00	1	945.000,00
7	Rua das Heliconias	3.264,00	11,00	0	800,00	0	2.938.500,00
8	Av. do Parque ao lado do 87	330,00	15,00	0	170,00	1	594.000,00
9	Rua Áureo Guenaga de Castro ao lado do 383	1.620,00	45,00	0	10,00	1	3.600.000,00
10	Rua Emernegildo Azevedo	908,00	40,00	1	225,00	1	1.800.000,00
11	Av. Miguel Stefano	2.660,00	65,00	1	10,00	1	7.920.000,00
12	Rua Ciro Alves	1.260,00	40,00	0	700,00	1	1.260.000,00
13	Rua Acre ao lado do 150	908,00	20,00	0	155,00	1	1.800.000,00
14	Rua São Paulo 51	1.000,00	30,00	0	20,00	1	3.825.000,00
15	Estrada do Pernambuco 56	865,00	20,00	0	100,00	1	3.150.000,00
16	Rua Bragança x Rua Iracema	2.788,00	45,00	1	500,00	0	2.880.000,00
17	Avenida Abílio dos Santos Branco, 100	1.099,00	30,00	1	130,00	1	1.350.000,00
18	Av Miguel Stefano 2436	583,00	15,00	0	10,00	1	1.620.000,00
19	Terreno Rua Norberto Lopes de Freitas	1.180,00	20,00	0	250,00	1	2.250.000,00
20	Rua Amazonas 605	1.639,00	20,00	0	150,00	1	4.050.000,00
21	Rua Maria Geralda Valadão, 1106	600,00	20,00	0	1.000,00	0	495.000,00

As variáveis “distancia ao polo”, “esquina” e “asfaltamento” foram devidamente testadas, mas não se mostraram significativas para explicar o modelo matemático.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.2.3 – Memória de cálculo**

14

Relatório Estatístico - Regressão Linear**Modelo:**

Matrícula 9.057

Data de referência:

Junho de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9878069 / 0,9503280
Coefficiente de determinação:	0,9757624
Fisher - Snedecor:	174,45
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	174,453
Não Explicada	0,000	13	0,000	
Total	0,000	16		

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$$1/\text{Valor total} = +0,0002944675678 + 0,4094741318 / \text{Área total} - 0,0008911924463 / \text{Frente} + 6,562735906E-007 * \text{Distancia ao polo valorizante}$$
Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	14,21	0,01
Frente	1/x½	-1,92	7,77
Distancia ao polo valorizante	x	11,49	0,01
Valor total	1/y½	3,66	0,29

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Frente	0,58	0,57
Distancia ao polo valorizante	0,28	0,92
Valor total	0,85	0,97

Correlações parciais para Frente	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,46	0,55
Valor total	0,59	0,47

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor total	0,72	0,95

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

16

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II CONFORME ABNT NBR 14.653-2

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

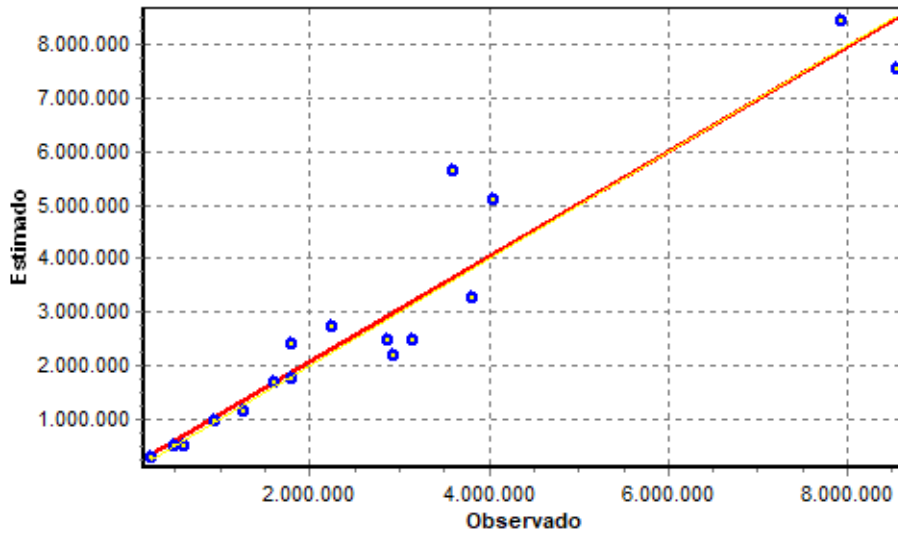
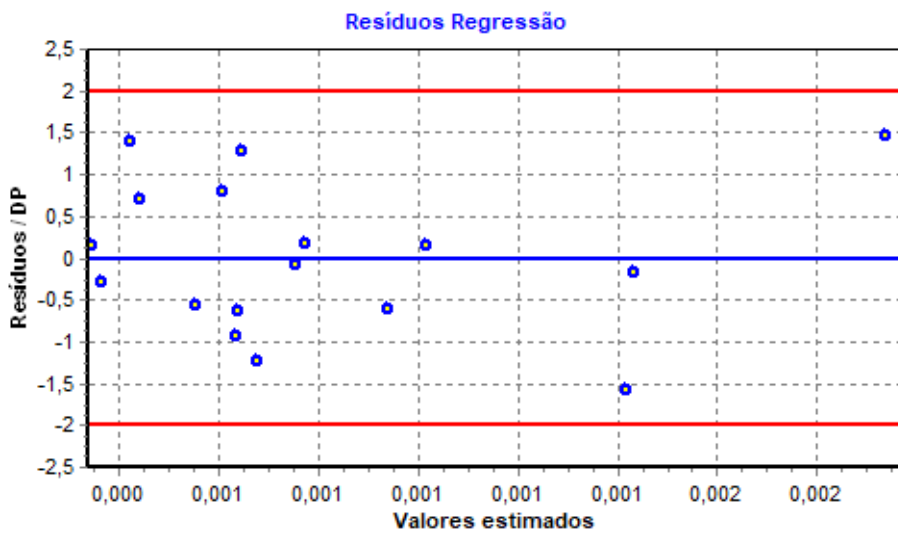


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.2.4 – Resultado da avaliação do valor de terreno**

Substituindo-se as variáveis independentes pelos respectivos valores do imóvel avaliando na equação de regressão obtida pela inferência estatística, tem-se:

$$1/\text{Valor total}^{\frac{1}{2}} = +0,0002944675678 + 0,4094741318 / \text{Área total} - 0,0008911924463 / \text{Frente}^{\frac{1}{2}} + 6,562735906\text{E-}007 * \text{Distancia ao polo valorizante}$$

Endereço	Área total	Frente	Esquina	Distancia ao polo valorizante	Asfaltada
Lote da matrícula 9.057	477,75	10,00	1	100,00	1

$$1/\text{Valor total}^{\frac{1}{2}} = +0,0002944675678 + 0,4094741318 / \text{Área total} - 0,0008911924463 / \text{Frente}^{\frac{1}{2}} + 6,562735906\text{E-}007 * \text{Distancia ao polo valorizante}$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
1.150.000,00	1.142.980,56	987.878,08	1.337.699,08

Valor total

(em números comerciais)

R\$ 1.150.000,00

(Um milhão cento e cinquenta mil reais, para junho de 2023)

Correspondente a um valor unitário de R\$ 2.407,11/m²

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.3 – Avaliação das benfeitorias

Conforme já exposto, a benfeitoria existente trata-se cobertura rustica e provisória, em estrutura de madeira, em péssimo estado de conservação, sem valor comercial.

19

4- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O valor de mercado do imóvel em avaliação, para junho de 2023, é de:

Valor total

(em números comerciais)

R\$ 1.150.000,00

(Um milhão cento e cinquenta mil reais, para junho de 2023)

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezenove (19) páginas, impressas em formato PDF, tamanho A4, assinado eletronicamente pelo perito judicial.

Santos, 12 de junho de 2023

Carlos Eduardo Pimentel

Perito judicial

Assinado eletronicamente

RESPOSTA AOS QUESITOS – FLS. 534

- *Qual a situação cadastral dos imóveis penhorados?*

Resposta: As certidões de Valor Venal retiradas junto à municipalidade, bem como cópia das matrículas, constam dos Laudos de Avaliação e nos autos, fls. 193 e seguintes.

- *Há alguma pendência ou restrição que impeça sua alienação por hasta pública?*

Resposta: Prejudicado. Não consta informação nos autos, e não é papel da perícia averiguar pendências, mas sim de avaliação imobiliária.

- *Caso haja alguma pendência e/ou restrição, essa situação implica em redução do valor de mercado dos imóveis?*

Resposta: Sim, todavia, não constam informações nos autos a respeito de restrições nos imóveis avaliados. Vide resposta ao quesito anterior.

20