



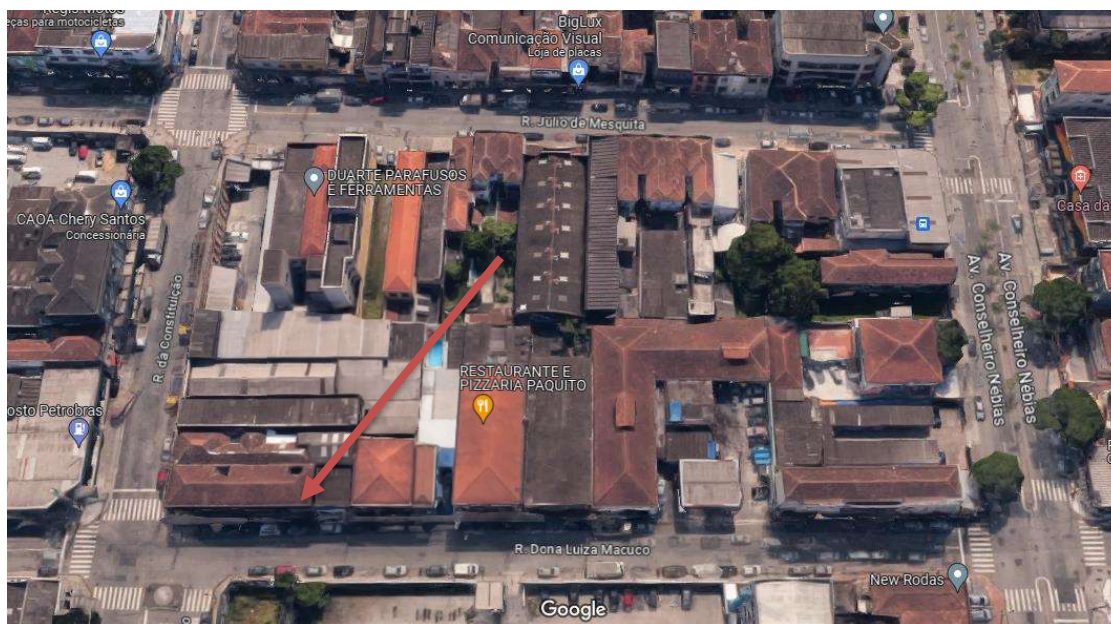
## VI. IMÓVEL COMERCIAL, SITUADO NA RUA DONA LUIZA MACUCO Nº 158 – VILA MATIAS – SANTOS – SP

### VI.1. VISTORIA

#### VI.1.1 LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

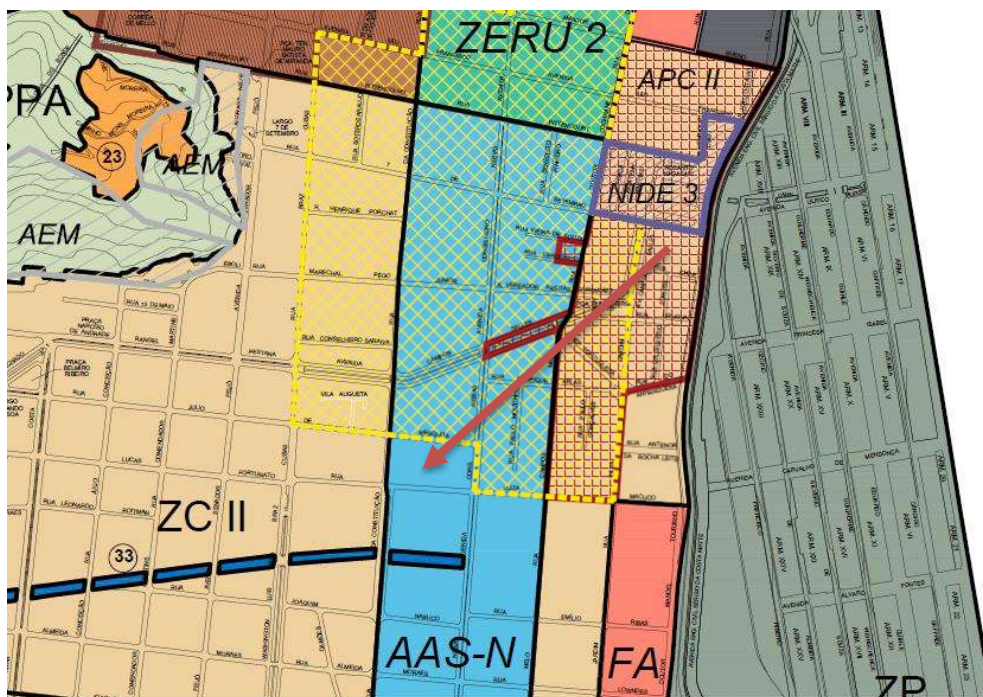
O imóvel em questão localiza-se na Rua Dona Luiza Macuco nº 158 – Vila Matias – Santos – SP. (Matrícula nº 81.188 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – fls. 334 / 339 dos autos).

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





Este local é classificado como “AAS-N – Área de Adensamento Sustentável” - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



**LEGENDA ZONAS**

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | ZC I – ZONA CENTRAL I                                  |  | ZPPA – ZONA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL |
|  | ZC II – ZONA CENTRAL II                                |  | ZM I – ZONA DOS MORROS I                         |
|  | ZI – ZONA INTERMEDIÁRIA                                |  | ZM II – ZONA DOS MORROS II                       |
|  | ZO – ZONA DA ORLA                                      |  | ZM III – ZONA DOS MORROS III                     |
|  | ZIR I – ZONA INDUSTRIAL E RETROPORUÁRIA I              |  | ZNO I – ZONA NOROESTE I                          |
|  | ZIR II – ZONA INDUSTRIAL E RETROPORUÁRIA II            |  | ZNO II – ZONA NOROESTE II                        |
|  | ZP – ZONA PORTUÁRIA                                    |  | ZNO III – ZONA NOROESTE III                      |
|  | AAS – ÁREA DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL                  |  | ZEIS 1 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1     |
|  | FA – FAIXA DE AMORTECIMENTO                            |  | ZEIS 2 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2     |
|  | ZERU – ZONA ESPECIAL DE RENOVAÇÃO URBANA               |  | ZEIS 3 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3     |
|  | ZEP – ZONA ESPECIAL DE PRAIA                           |  |  |
|  | NIDE – NÚCLEO DE INTERVENÇÃO E DIRETRIZES ESTRATÉGICAS |  | AEM – ÁREA DE EXPLORAÇÃO MINERAL                 |
|  | APC I – ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL I                    |   |  |
|  | APC II – ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL II                  |   |  |



## **VI.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Macuco, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista residencial / comercial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.





### VI.1.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e apresenta topografia praticamente plana.

Conforme descrito na Matrícula nº 81.188 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 334 / 339 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **81.188** FICHA **1**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

Santos, 04 de março de 2010

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-- LOJA NÚMERO 158 DA RUA DONA LUIZA MACUCO, composta de salão, sanitário, W.C. e tanque, confrontando na frente com a rua Dona Luiza Macuco, por onde tem sua entrada, de um lado com a loja número 160, da rua Dona Luiza Macuco e poço de iluminação, do outro com propriedade de Maria Martino e nos fundos com poço de iluminação e propriedade de Antônio Fabelha; tendo a a área construída de 37,55 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 9,63% do todo, o qual encontra-se devidamente descrito e caracterizado na especificação condominial, averbada à margem da transcrição nº 26.227, neste Registro de Imóveis. Cadastrado na Prefeitura do Município de Santos sob nº 46.005.033.001.-.....**

### VI.1.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação comercial composta por salão, sanitário, banheiro e tanque.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria, laje revestida e porta de aço de acesso ao imóvel.



Por ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado e, portanto, não foi possível vistoriá-lo internamente. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O imóvel já sofreu reformas em épocas distintas, aparentando idade média de 50 anos. Quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Escritório Padrão Simples" do estudo "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

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



39 – Vista da Rua Dona Luiza Macuco.



*(Handwritten signature)*





40 – Vista da Rua Dona Luiza Macuco.





41 – Vista geral do imóvel.



*(Handwritten signature)*





## VI.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### VI.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

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

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



## VI.2.2 VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 50% referentes a terreno e 50% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes no Relatório de Planta de Valores da Prefeitura.
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo do estudo “VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

| Imóvel Avaliando                               |                          |   |                            |                           |
|--|--------------------------|---|----------------------------|---------------------------|
| <b>Endereço:</b><br>Rua Dona Luisa Macuco, 158 |                          | <b>Área Construída (m²):</b><br>37,55                       |                            | <b>Dorm.</b>              |
| <b>Setor:</b>                                  | <b>Quadra:</b>           | <b>IL:</b><br>1,483,00                                      | <b>Tipo:</b><br>Escritório | <b>Padrão:</b><br>simples |
| <b>Fator Padrão:</b><br>3,753                  | <b>Idade:</b><br>50 anos | <b>Estado de Conservação:</b><br>E Necessitando rep simples |                            | <b>FOC:</b><br>0,454      |





| Elemento Comparativo nº 1                              |                          |   |                            |                             |
|--|--------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Endereço:</b><br>Rua Dona Luisa Macuco, 52          |                          | <b>Valor :</b><br>R\$ 800.000,00                            |                            | <b>Tipo:</b><br>Oferta 0,90 |
| <b>Fonte:</b><br>R3 Real Estate - Tel.: (13) 3233-1410 |                          | <b>Área Construída (m²):</b><br>160                         |                            | <b>Dorm.</b>                |
| <b>Setor:</b>  | <b>Quadra:</b>           | <b>IL:</b><br>992,00  | <b>Tipo:</b><br>Escritório | <b>Padrão:</b><br>simples   |
| <b>Fator Padrão:</b><br>3,378                          | <b>Idade:</b><br>60 anos | <b>Estado de Conservação:</b><br>E Necessitando rep simples |                            | <b>FOC:</b><br>0,334        |

| Elemento Comparativo nº 2                               |                          |  |                            |                             |
|---|--------------------------|--|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Endereço:</b><br>Rua Xavier Pinheiro, 160            |                          | <b>Valor :</b><br>R\$ 989.000,00           |                            | <b>Tipo:</b><br>Oferta 0,90 |
| <b>Fonte:</b><br>Ranger Imóveis - Tel.: (13) 98185-0284 |                          | <b>Área Construída (m²):</b><br>120        |                            | <b>Dorm.</b>                |
| <b>Setor:</b>   | <b>Quadra:</b>           | <b>IL:</b><br>1.402,00                     | <b>Tipo:</b><br>Escritório | <b>Padrão:</b><br>médio     |
| <b>Fator Padrão:</b><br>4,763                           | <b>Idade:</b><br>25 anos | <b>Estado de Conservação:</b><br>C Regular |                            | <b>FOC:</b><br>0,750        |

| Elemento Comparativo nº 3                              |                          |   |                            |                             |
|--|--------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Endereço:</b><br>Rua Doutor Cochrane, 112           |                          | <b>Valor :</b><br>R\$ 350.000,00                            |                            | <b>Tipo:</b><br>Oferta 0,90 |
| <b>Fonte:</b><br>R3 Real Estate - Tel.: (13) 3233-1410 |                          | <b>Área Construída (m²):</b><br>100,000                     |                            | <b>Dorm.</b>                |
| <b>Setor:</b>  | <b>Quadra:</b>           | <b>IL:</b><br>623,00  | <b>Tipo:</b><br>Escritório | <b>Padrão:</b><br>simples   |
| <b>Fator Padrão:</b><br>3,378                          | <b>Idade:</b><br>50 anos | <b>Estado de Conservação:</b><br>E Necessitando rep simples |                            | <b>FOC:</b><br>0,454        |



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

| % Terreno 0,5<br>% Construção 0,5 |                                       | <b>Dados</b> |   | <b>Fator Oferta</b> |   | <b>Fator Padrão</b> |              |                 |                       |   |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------|---|---------------------|---|---------------------|--------------|-----------------|-----------------------|---|
| Elemento Comparativo              | Valor da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> ) | Área Homog   | V.U. Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Fator Oferta        | V.U. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo                | Coef. Padrão | Fator Padrão    | Dif. Padrão - % benf. | V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> ) |
| A                                 | B                                     | C            | D   | E                   | F = DxE                                     | G                   | H            | I = Padr.aval/H | J = %Cx(1-1)xF        | K = F+J                                       |
| 1                                 | 800.000,00                            | 160          | 5.000,00                                  | 0,900               | 4.500,00                                    | simples             | 3,378        | 1,111           | 249,78                | 4.749,78                                      |
| 2                                 | 989.000,00                            | 120          | 8.241,67                                  | 0,900               | 7.417,50                                    | médio               | 4,763        | 0,788           | -786,44               | 6.631,06                                      |
| 3                                 | 350.000,00                            | 100          | 3.500,00                                  | 0,900               | 3.150,00                                    | simples             | 3,378        | 1,111           | 174,84                | 3.324,84                                      |

| Elem. Comparativo | <b>Fator Foc</b> |        |       |                |                    |  | <b>Fator Transposição</b> |               |                          |  |
|-------------------|------------------|--------|-------|----------------|--------------------|--|---------------------------|---------------|--------------------------|--|
|                   | Idade            | Estado | Foc   | Fator Foc      | Dif. Foc - % benf. | V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> ) | IL                        | Fator Transp. | Dif. Transp. - % terreno | V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> ) |
|                   | L                | M      | N     | O = Foc.aval/N | %conx(O-1)xF       | Q = F+P                                    | R                         | S = If.aval/R | %T x(S-1)xF              | U = F+T  |
| 1                 | 60               | E      | 0,334 | 1,359          | 808,38             | 5.308,38                                   | 992,00                    | 1,495         | 1,113,66                 | 5.613,66                                       |
| 2                 | 25               | C      | 0,750 | 0,605          | -1.463,72          | 5.953,78                                   | 1.402,00                  | 1,058         | 214,27                   | 7.631,77                                       |
| 3                 | 50               | E      | 0,454 | 1,000          | 0,00               | 3.150,00                                   | 623,00                    | 2,380         | 2.174,16                 | 5.324,16                                       |

| <b>RESULTADOS OBTIDOS</b> |   |  |   |  |   |  |   |   |
|---------------------------|---|--|---|--|---|--|---|---|
| Elemento Comparativo      | V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> ) | V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> ) | V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> ) | V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> ) | V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> ) | V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> ) | V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m <sup>2</sup> ) | V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> ) |
|                           | F   | F+T  | F+J   | F+P  | F+J+T   | F+P+T  | F+J+P   | F+J+P+T   |
| 1                         | 4.500,00                                      | 5.613,66                                       | 4.749,78                                      | 5.308,38                                   | 5.863,44  | 6.422,04   | 5.558,16  | 6.671,82  |
| 2                         | 7.417,50                                      | 7.631,77                                       | 6.631,06                                      | 5.953,78                                   | 6.845,33  | 6.168,05   | 5.167,34  | 5.381,61  |
| 3                         | 3.150,00                                      | 5.324,16                                       | 3.324,84                                      | 3.150,00                                   | 5.499,00  | 5.324,16   | 3.324,84  | 5.499,00  |

|                                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Média (R\$/m<sup>2</sup>)</b> | 5.022,50        | 6.189,86        | 4.901,89        | 4.804,05        | 6.069,26        | 5.971,42        | 4.683,45        | <b>5.850,81</b> |
| <b>Desvio Pad.</b>               | 2.181,20        | 1.257,09        | 1.658,35        | 1.468,35        | 696,36          | 574,75          | 1.192,70        | 713,44          |
| <b>Coef.Variação.</b>            | <b>43,43</b>    | <b>20,31</b>    | <b>33,83</b>    | <b>30,56</b>    | <b>11,47</b>    | <b>9,63</b>     | <b>25,47</b>    | <b>12,19</b>    |
| <b>Inter.Conf(80%)</b>           | 2.526,36        | 1.456,01        | 1.920,76        | 1.700,70        | 806,55          | 665,70          | 1.381,44        | 826,33          |
| <b>Interv. Inf.</b>              | 2.496,14        | 4.733,85        | 2.981,13        | 3.103,35        | 5.262,70        | 5.305,72        | 3.302,01        | 5.024,48        |
| <b>Interv. Sup.</b>              | 7.548,86        | 7.645,88        | 6.822,66        | 6.504,76        | 6.875,81        | 6.637,12        | 6.064,88        | 6.677,14        |
| <b>Amplitude</b>                 | 66,93           | 38,09           | 56,31           | 52,29           | 23,46           | 20,06           | 45,56           | 24,75           |
| <b>Lim. Sup. (+30%)</b>          | <b>6.529,25</b> | <b>8.046,82</b> | <b>6.372,46</b> | <b>6.245,27</b> | <b>7.890,03</b> | <b>7.762,84</b> | <b>6.088,48</b> | <b>7.606,05</b> |
| <b>Lim. Inf. (+30%)</b>          | <b>3.515,75</b> | <b>4.332,90</b> | <b>3.431,32</b> | <b>3.362,84</b> | <b>4.248,48</b> | <b>4.179,99</b> | <b>3.278,41</b> | <b>4.095,57</b> |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2024 às 07:58, sob o número WSCS24700009160. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006203-34.2020.8.26.0565 e código PGPmPuyz.



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Foc, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

---

---

$$q = \text{R\$ } 5.850,81 / \text{m}^2 \text{ (dezembro/2.023)}$$

---

---

O valor do imóvel em pauta será dado pela seguinte expressão:

$$VI_8 = S \times q, \text{ onde :}$$

$VI_8$  = Valor do imóvel

$S$  = área construída do imóvel = 37,55 m<sup>2</sup>

$q_8$  = valor unitário = R\$ 5.850,81 /m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI_8 = 37,55 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.850,81 / \text{m}^2$$

$VI_8 = \text{R\$ } 219.698,00$  ou, em números redondos:

---

---

$$VI_8 = \text{R\$ } 220.000,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$

---

---