

**EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ SC.**

Autos nº: 5003566-42.2022.8.24.0005 – AÇÃO ANULATÓRIA
Requerentes: AKTIVE JMBC INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
Requerido: MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

CÁSSIO ROBERTO PEREIRA MODOTTE, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado para os autos supra, finalizados seus estudos e diligências, vem respeitosamente a Vossa Presença apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento.

Balneário Camboriú (SC), 30 de novembro de 2023.

CÁSSIO ROBERTO PEREIRA MODOTTE

Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia

Esp. em Georreferenciamento de Imóveis Rurais

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE/PR

CREA 39.042-2 – SC

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	1
2	ESCOPO DO TRABALHO	2
3	ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO	2
3.1	Matrícula nº 59.631	2
3.2	Matrícula nº 91.619.....	5
3.3	ATA nº 29/2022 da reunião da COMUNVAL	7
4	VISTORIA	8
4.1	Características Gerais	8
4.1.1	Do local	8
4.1.2	Da região.....	9
4.1.3	Melhoramentos Públicos.....	10
4.2	Dos imóveis de Origem	10
4.2.1	Da área total.....	10
4.2.2	Zoneamento.....	10
4.3	Da ocupação sobre área pública	12
4.4	Documentação Fotográfica	14
5	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	16
5.1	Referências Normativas	16
5.2	Valor da Terra Nua	16
5.2.1	Amostras de mercado	17
5.2.2	Tratamento de dados	17
5.2.3	Modelo de Regressão	19
5.2.4	Grau de fundamentação	19
5.2.5	Grau de precisão.....	20
6	AVALIAÇÃO	21
6.1	Valor Indenizatório.....	21
7	CONCLUSÕES.....	22
8	RESPOSTA AOS QUESITOS	22
8.1	Quesitos – Requerente	22
8.2	Quesitos – Município	24
9	ENCERRAMENTO	29

1 INTRODUÇÃO

a) O presente laudo refere-se aos autos da **AÇÃO ANULATÓRIA** proposta por **AKTIVE JMBC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** contra **MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC**, em curso perante a **VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC**, processo nº **5003566-42.2022.8.24.0005**.

b) A requerente objetiva através da presente ação a anulação da Lei nº 3.567/2013, solicitando que volte a vigor a Lei nº 198/1972. Alegam que o trecho de 98 metros da Rua Projetada A se encontra encravado entre duas faixas de terreno atualmente pertencente à autora, não se prestando a qualquer fim para a sociedade, vez que não se mostraria capaz de desempenhar o papel que se espera das vias públicas, ou seja, possibilitar o livre trânsito dos cidadãos entre um logradouro e outro.

c) O Município contesta a presente ação alegando, dentre outros, que a referida "Rua Projetada A" do loteamento "Jardim Alvorada", nunca deixou de pertencer ao patrimônio público, e, por óbvio, nunca pertenceu ao autor. Alega ainda que o fato de ter a autora e seus antecessores utilizado (indevidamente) a área em questão (rua projetada) não retira o caráter público dessa.

d) A requerente, junto ao evento 32, requer *Audiência de Conciliação, no afã de ser alcançada uma solução consensual para o conflito, inclusive, se for o caso, através da aquisição do imóvel objeto do processo.*

e) Tendo as partes discordado no que tange a valoração do imóvel, foi determinada no evento 69 dos autos a realização da prova pericial em que *as partes requereram a avaliação judicial do imóvel para possibilitar a submissão de eventual projeto àquela Casa (Câmara de Vereadores de Balneário Camboriú)*, sendo nomeado para o mister o signatário do presente laudo.

a) A requerente indicou como assistente técnico o engenheiro Paulo Rodrigo Beiersdorf Silva e apresentou quesitos conforme evento 88.

b) O Município indicou como assistente técnico o engenheiro Giovanni Pasquale Beninca e apresentou quesitos junto ao evento 90.

2 ESCOPO DO TRABALHO

A análise do feito permitiu observar que a presente perícia deverá ter as seguintes finalidades precípua:

- a) Vistoriar o imóvel sub judice, identificando sua localização, características intrínsecas e demais detalhes pertinentes ao deslinde da presente questão;
- b) Analisar documentações pertinentes a fim de determinar a efetiva área ocupada pela rua projetada A;
- c) Realizar pesquisas de mercado, colhendo elementos comparativos, tratando-os de modo a torná-los comparáveis ao imóvel avaliando, para a determinação de seu valor;

3 ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

O Signatário analisará os documentos pertinentes, com o objetivo de subsidiar tecnicamente as suas conclusões e respostas aos quesitos.

3.1 Matrícula nº 59.631

(Evento 1, MATRIMÓVEL16)

Data da abertura: 03.03.1993.

Data de Certidão: 06.03.2018.

Local do Registro: Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

Proprietários: José Manir Lucca e sua mulher Terezinha Azeredo Lucca, Gilson Laffitte e sua mulher Maria Aparecida dos Santos Laffitte.

Registro Anterior: nºs 5720 e 5721, fls 062/3 do livro nº 3.

Objeto: Um terreno, situado no lugar Praia, nesta cidade e Comarca, com área de 2.502,28 m², representado pelos lotes nº 09, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 do desmembramento Jardim Alvorada; medindo 123,60 m na frente ao Norte, com a Rua Projetada “A”; estrema a Oeste, com a Rua projetada “E”, onde faz frente também com 36,00 m, a Leste, confronta com os lotes nº 27 e 28, onde mede 20,20 m e faz fundos ao Sul em linha quebrada, partindo a Oeste para Leste, 13,90 m, com a Rua Projetada “B”, aí quebra para ao Norte, seguindo 18,00 m, confrontando com o lote nº 12, daí quebra para Leste, com 97,30 m estremando com os lotes 12, 14, 16, 18, 20, 22 e 24, daí quebra para o Sul com 2,20 m confrontando com o lote nº 24, daí quebra para Leste até encontrar a linha daquela estrema com 12,40 m confrontando com o lote nº 26.

Registros/Averbações:

R-1 / 59.631 – Através de escritura pública de compra e venda datada de 03.05.1993, José Manir Lucca e sua mulher Terezinha Azeredo Lucca venderam o imóvel da presente matrícula para Cia de Empreendimentos Minas Gerais S.A.

Av-2 / 59.631 – Através de escritura pública de transferência, datada de 01.12.1993, o lote nº 10, do desmembramento Jardim Alvorada, foi transferido para a matrícula nº 61.676, fls 206 do livro nº 2-H1.

Av-13 / 59.631 – Através de escritura pública de transferência, datada de 02.04.2012, os lotes nº 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 foram transferidos para as matrículas 105.408 a 105.416 respectivamente razão pela qual encerra-se a presente.

Comentários:

a) Observa-se com a descrição da referida matrícula, que há confrontação do imóvel na porção frontal com a Rua Projetada “A” em 123,60 m.

b) Ainda de acordo com a descrição da referida matrícula, esta consiste dos lotes nº 09, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 do desmembramento Jardim Alvorada. Na Figura 1 está apresentada a planta do referido Loteamento em que é possível observar a localização dos lotes que compõe a presente matrícula, já excluído o lote nº 10 (nos termos da AV-2), bem como a presença da Rua Projetada “A”, que de acordo com o mapa possui 8,0 metros de largura.

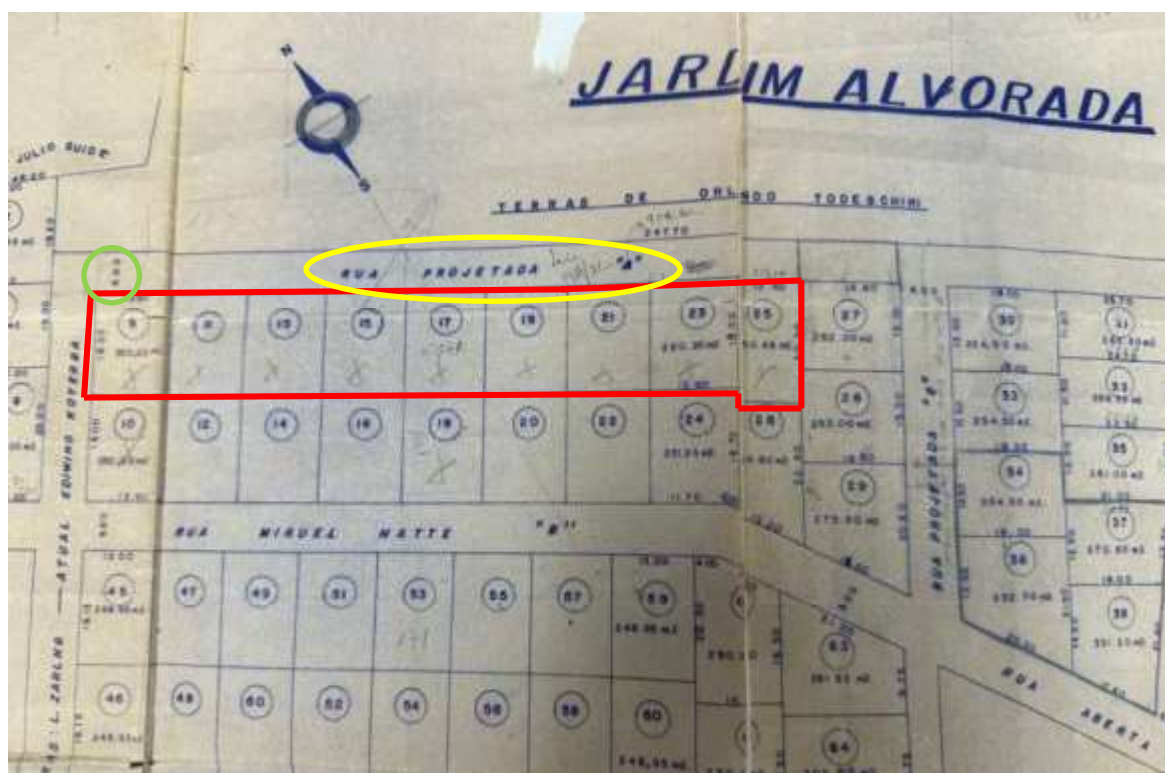


Figura 1 – Mapa do Loteamento Jardim Alvorada (Fonte: Prefeitura Municipal Balneário Camboriú – Anexo 1).

c) Conforme descrito anteriormente, a matrícula nº 59.631 possui 123,60 metros de frente para Rua Projetada “A” que possui 8,0 m de largura, o que resulta em uma área avaliada de 988,80 m² conforme reprodução do mapa do Loteamento Jardim Alvorada ilustrado na Figura 2.

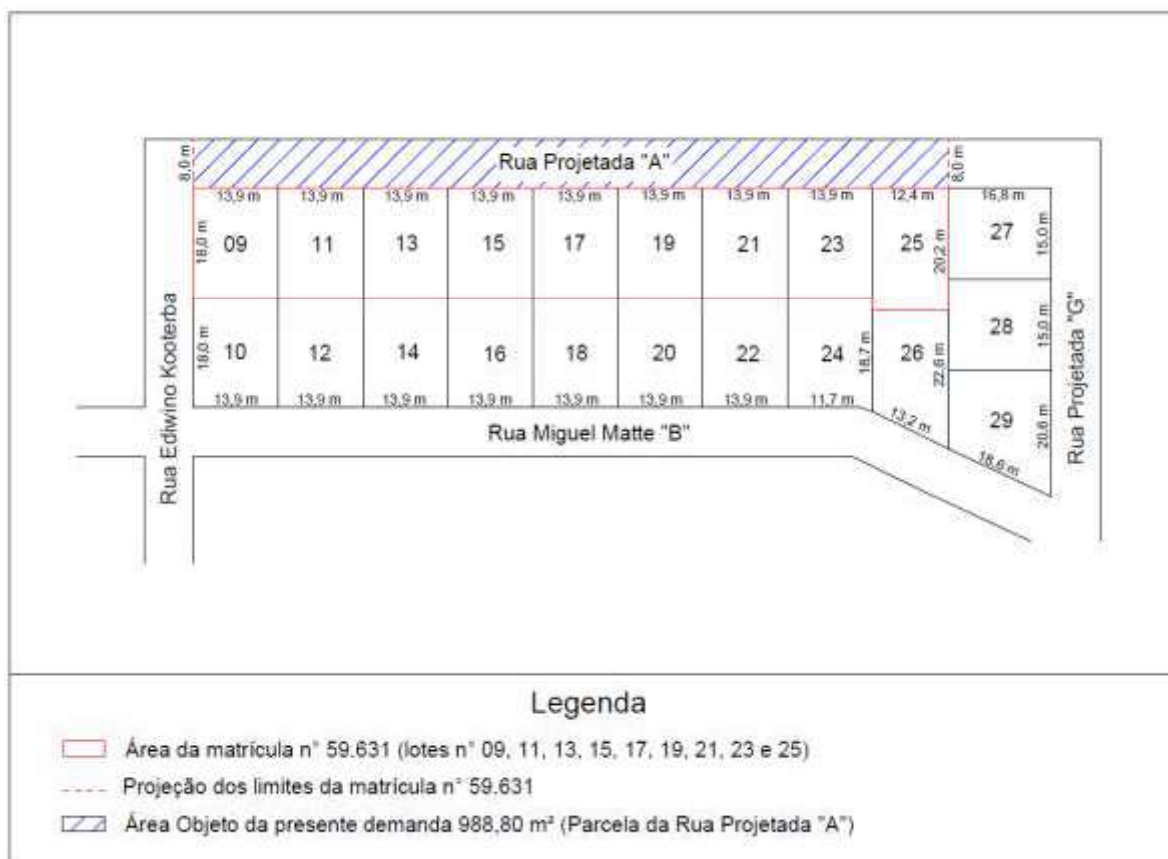


Figura 2 – Reprodução do mapa do Loteamento Jardim Alvorada. (fonte: o Autor).

3.2 Matrícula nº 91.619 (Evento 1, MATRIMÓVEL17)

Data da abertura: 09.01.2007.

Data de Certidão: 06.03.2018.

Local do Registro: Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

Proprietários: Cia de Empreendimentos Minas Gerais.

Registro Anterior: T-7400, fls 299, livro 3-B deste Ofício.

Objeto: Área de reserva do Jardim Alvorada, com área de 1.960,00 m², Balneário Camboriú/SC, medindo 98,00 de frente na Rua projetada “A”, por 20,00 m de fundos na Rua Projetada “G” e com terras dos vendedores; estrema do lado direito com terras dos vendedores e do lado esquerdo com a Rua Projetada “G”.

Registros/Averbações:

R-4 / 91.619 – Através de escritura pública de compra e venda datada de 15.12.2010, Cia de Empreendimentos Minas Gerais vendeu o imóvel da presente matrícula para Adelaide Moreira Ribeiro de Carvalho.

AV-5 / 91.619 – Conforme requerimento, planta arquivada e Certidão de Confrontação nº 257 expedida pela municipalidade em 04.04.2023, o imóvel matriculado possui as seguintes confrontações: frente ao sul com a Rua Projetada “A” do Loteamento Jardim Alvorada, fundos ao norte com terras de Hanna Empreendimentos Imobiliários S.A; estrema a leste com o Ed. Bellas Artes e a oeste com terras de Hanna Empreendimentos Imobiliários S.A. O imóvel fica a aproximadamente 16,00 metros da esquina com a Rua Edwino Koterba, lado esquerdo.

R-6 / 91.619 – Através de escritura pública de compra e venda datada de 22.11.2012, Adelaide Moreira Ribeiro de Carvalho vendeu o imóvel da presente matrícula para FG Privilege Empreendimentos LTDA.

Comentários:

a) De acordo com a descrição da AV-5 citada anteriormente, considerando as medidas contidas na descrição da matrícula e analisando-se o mapa do loteamento Jardim Alvorada (Anexo 1) observa-se que há confrontação do imóvel com a Rua Projetada “A”, sendo que esse dista aproximadamente 16,00 metros da esquina com a Rua Edwino Koterba. Na Figura 3 está apresentada a reprodução da planta do referido Loteamento, estando indicada a localização aproximada da matrícula nº 91.619.

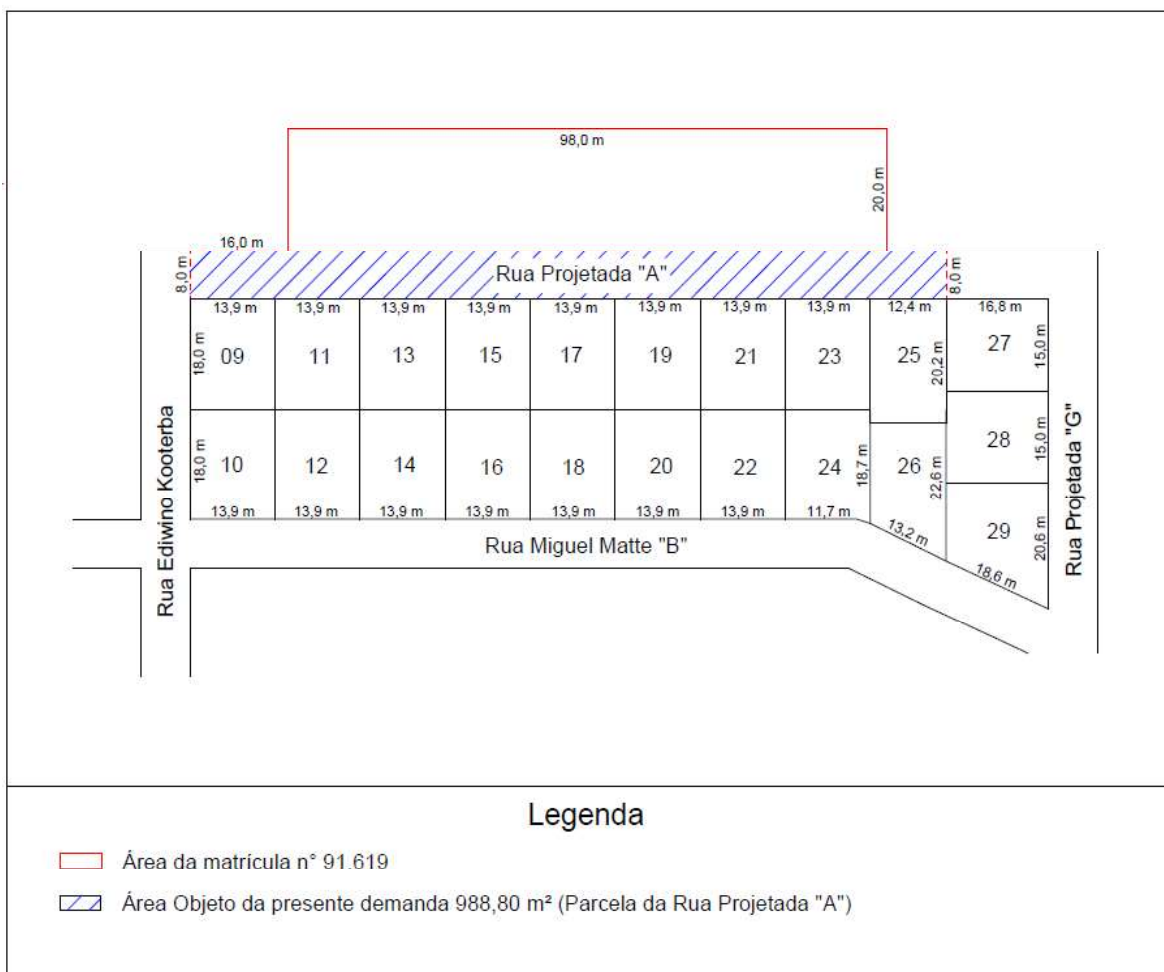


Figura 3 – Reprodução do mapa do Loteamento Jardim Alvorada. (fonte: o Autor).

3.3 ATA nº 29/2022 da reunião da COMUNVAL (Anexo 2)

Data: 17.11.2022.

Objeto: Referente ao imóvel objeto da presente demanda, foi informado que:

I. Protocolo 33.868/2022: A COMUNVAL avaliou em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o valor do metro quadrado da "Rua Projetada A", do loteamento Jardim Alvorada, com área de 988,80 m².

Comentários:

a) Observa-se com a descrição da referida ATA, que a área da Rua Projetada "A" considerada na referida avaliação foi de 988,80 m².

b) Dessa forma, infere-se que a COMUNVAL avalia o imóvel em litígio em R\$ 19.776.000,00 (dezenove milhões, setecentos e setenta e seis mil reais).

4 VISTORIA

As diligências iniciaram-se no dia 06.10.2023, às 09h, oportunidade na qual fora vistoriado o imóvel sub judice e efetuado o levantamento dos dados físicos. Acompanharam a vistoria:

Pelos requerentes:

- a) Carlos Fernando do Vale Lima – Procurador;
- b) Paulo Rodrigo Beiersdorf Silva – Assistente Técnico.

Pelo requerido:

- a) Giovanni Pasquale Beninca – Assistente técnico.

4.1 Características Gerais

4.1.1 Do local

A área em litígio está localizada na zona urbana do município de Balneário Camboriú, a aproximadamente a 500,00 metros da Avenida Atlântica conforme ilustrado na Figura 4:

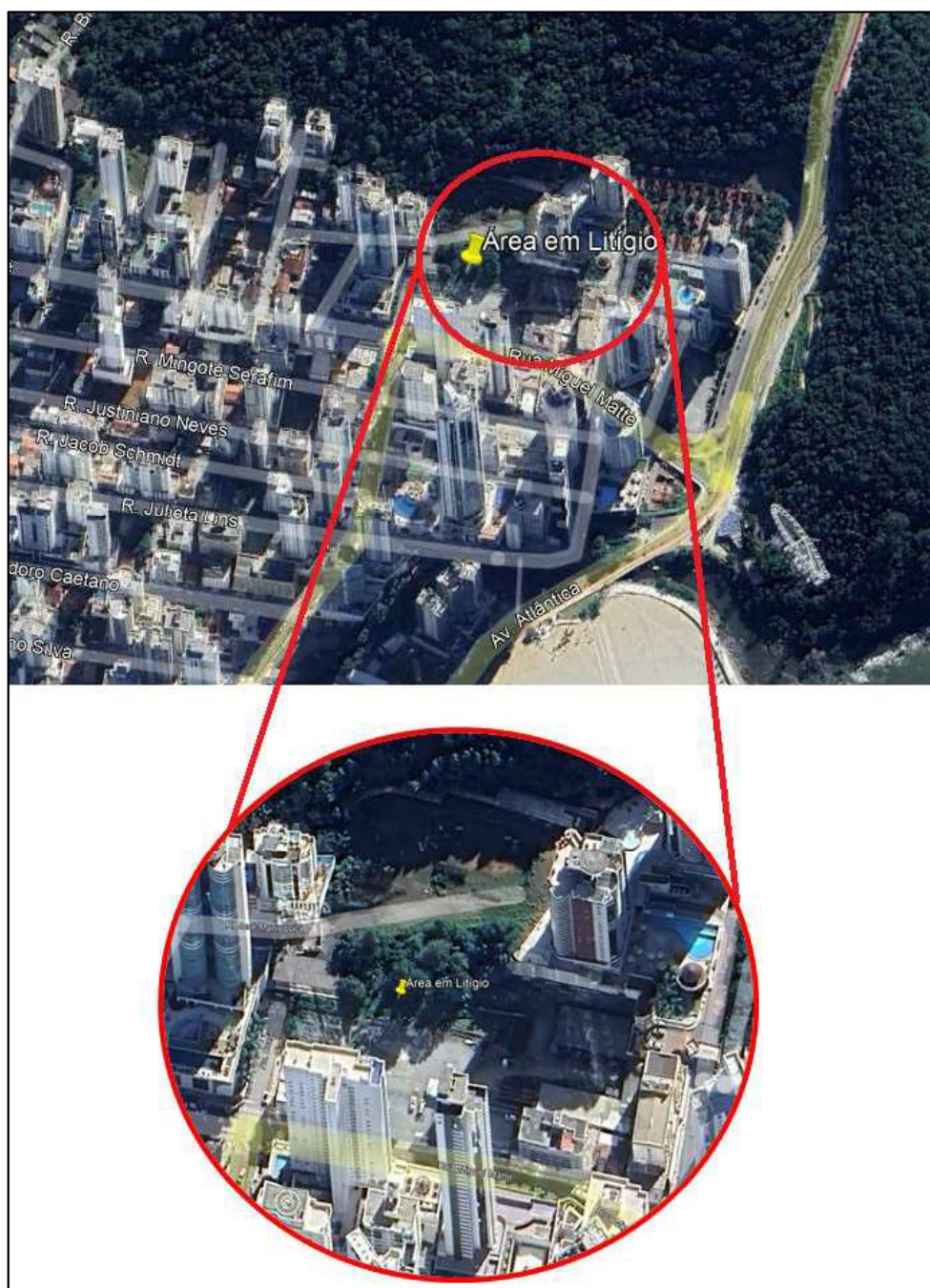


Figura 4 – Localização da área em litígio. (Fonte: adaptado de Google Earth)

4.1.2 Da região

O local apresenta característica de uso misto conforme descrito na forma em que segue:

a) Uso Residencial: caracterizadas por residências térreas e assobradadas, de padrão médio.

b) Uso Comercial: constituído de estabelecimentos de comércio diversificado situados principalmente ao longo da Avenida Brasil.

4.1.3 Melhoramentos Públicos

O local em estudo é servido dos principais melhoramentos públicos prestados pela municipalidade, a saber: rede de água, iluminação pública, rede telefônica, ruas principais pavimentadas, coleta de lixo, dentre outros.

4.2 Dos imóveis de Origem

4.2.1 Da área total

Os imóveis de propriedade do requerente encontram-se devidamente matriculado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, sob o nº 59.631, com a área de origem de 2.502,28 m² e sob o nº 91.619, com área de origem de 1.960,00 m².

4.2.2 Zoneamento

De acordo com o mapa de Microzoneamento do Município de Balneário Camboriú (2008), os imóveis objetos encontram-se inseridos na Zona de Ambiente Construído Consolidado – ZACC-I-C, conforme ilustrado na Figura 5:

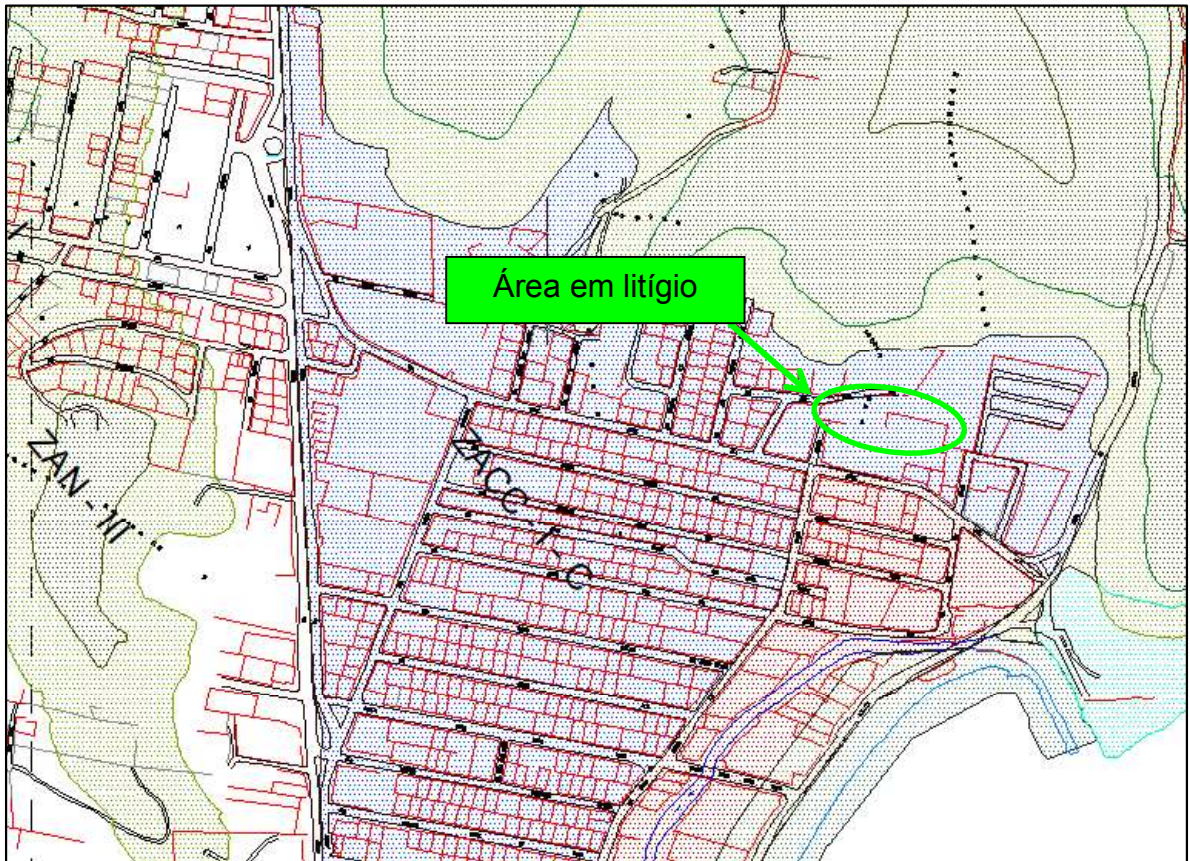


Figura 5 – Zoneamento do imóvel objeto (Fonte: adaptado do mapa de Microzoneamento do Município de Balneário Camboriú, 2008).

O quadro apresentado na Figura 6, ilustra a Tabela de Índices Urbanísticos, para o uso e ocupação do solo para o zoneamento em questão:

MACROZONA		ZACC - I	ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO CONSOLIDADO							
MACROZONA		ZACC - I - C	Rua Av. Brasil e Avenida Amadori, do Estado							
EIXOS			BT	BT+H	R2	R3	RE	M		
ATIVIDADES	PRINCIPAIS								U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27, U28, U29, U30, U31, U32, U33, U34, U35, U36, U37, U38, U39, U40, U41, U42, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55, U56, U57, U58, U59, U60, U61, U62, U63, U64, U65, U66, U67, U68, U69, U70, U71, U72, U73, U74, U75, U76, U77, U78, U79, U80, U81, U82, U83, U84, U85, U86, U87, U88, U89, U90, U91, U92, U93, U94, U95, U96, U97, U98, U99, U100	
	SECUNDÁRIAS									
LOTE	ÁREA MÍNIMA LOTEADA	m ²	200	200	200	200	200	200	200	200
	LOTE MÍN. PARA PARCELAMENTO	m ²	200	200	200	200	200	200	200	200
GARANTIAS	EMBRASAMENTO	m								
	REDECAÇÃO	m								
REVESTIMENTOS E RECLUSOS	ALUMBRAMENTO VIA PÚBLICA	km								
	PROTEÇÃO	m								
	PROTEÇÃO	m								
	PROTEÇÃO	m								
	PROTEÇÃO	m								
	PROTEÇÃO	m								
TAXA DE OCUPAÇÃO	EMBRASAMENTO	%								
	REDECAÇÃO	%								
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO	MÍNIMO	CA	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	
	MÁXIMO	CA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
	ÁREA DO MÍN. QUANTO MÁXIMO	CA	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	
VALOR DE ESTACIONAMENTO	RESIDENCIAL	unidade	0	0	0	0	0	0	0	
	NÃO RESIDENCIAL	unidade	0	0	0	0	0	0	0	
P. LÍQUIDO MÍNIMO LÍQUIDO	EMBRASAMENTO HABITAVEL	m	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
	EMBRASAMENTO NÃO HABITAVEL	m	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
TAXA DE PERMÍSSO CADA MÍNIMA DO LOTE	MÍNIMO	%	15	15	15	15	15	15	15	
	MÁXIMO	%	15	15	15	15	15	15	15	
REGRAS PARA PROJETO DE REGRAS PLUVIAIS EM ÁREAS	REGRAS PLUVIAIS	mm	100	100	100	100	100	100	100	
	REGRAS PLUVIAIS	mm	100	100	100	100	100	100	100	
REGRAS PROVISÓRIAS MÍNIMAS	REGRAS PROVISÓRIAS	m								
	REGRAS PROVISÓRIAS	m								
COEFICIENTE para cálculo de SMD - QUANT. MÁXIMO DE UNIDADES	MÍNIMO	unidade								
	MÁXIMO	unidade								

Figura 6 – Índices urbanísticos para a Zona ZACC-I-C (Fonte: adaptado da Lei nº 2794, de 14 de janeiro de 2008).

4.3 Da ocupação sobre área pública

Através da análise da planta aprovada do loteamento Jardim Alvorada, já analisada em item anterior, observou o signatário as similaridades do parcelamento aprovado com os elementos físicos de referência atualmente existentes, observados na imagem de satélite, conforme ilustra o comparativo da Figura 7.

Ainda analisando-se o referido comparativo da Figura 7 é possível observar a localização das matrículas nº 59.631 e nº 91.619, a localização da rua projetada “A”, e que não há ocupação da requerente sobre a Rua Edwino Koterba, sendo por ela, inclusive, que se dá o acesso à área em questão.

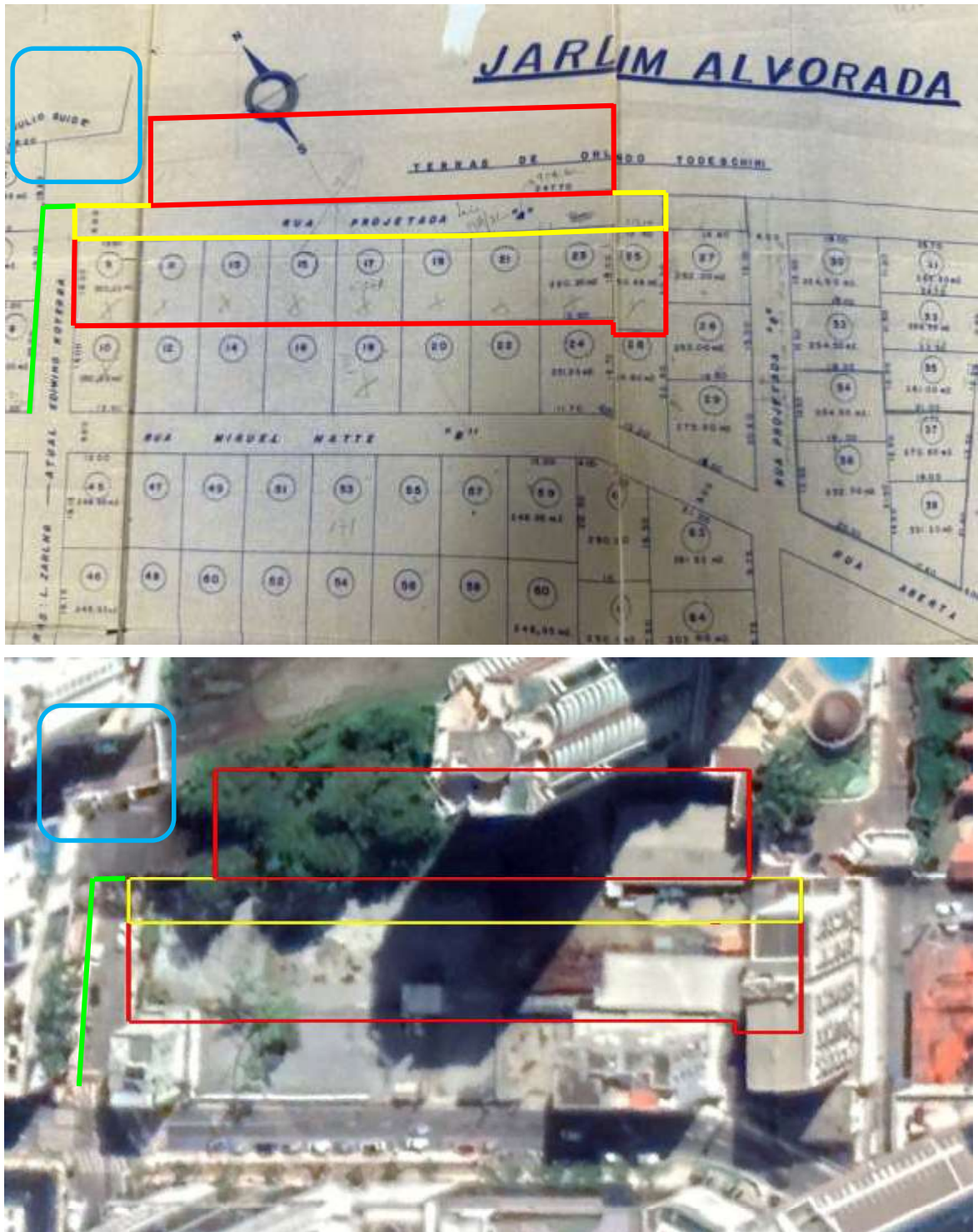


Figura 7 – Comparativo da planta do loteamento Jardim Alvorada com os alinhamentos atuais existentes no local. (Fonte: adaptado de Google Earth)

4.4 Documentação Fotográfica

A seguir apresentam-se as imagens registradas no local, por ocasião da vistoria.



Foto nº 01 – Vista geral da área destinada à Rua Projetada “A” atualmente ocupada pela requerente.



Foto nº 02 – Vista geral da área destinada a Rua Projetada “A” atualmente ocupada pela requerente.



Foto nº 03 – Vista geral da área destinada a Rua Projetada “A” atualmente ocupada pela requerente.



Foto nº 04 – Vista geral da área destinada a Rua Projetada “A” atualmente ocupada pela requerente.



Foto nº 05 – Vista geral da área destinada a Rua Projetada “A” atualmente ocupada pela requerente.



Foto nº 06 – Vista geral da área destinada a Rua Projetada “A” atualmente ocupada pela requerente.



Foto nº 07 – Vista geral da área destinada a Rua Projetada “A” atualmente ocupada pela requerente.

A Figura 8 apresenta o croqui de localização das fotos apresentadas anteriormente:



Figura 8 – Croqui de localização das fotos (Fonte: adaptado de Google Earth Pro)

5 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5.1 Referências Normativas

O trabalho avaliatório encontra-se fundamentado na NBR 14.653 Avaliação de Bens: **NBR 14653-1**: Procedimentos Gerais; **NBR 14653-2**: Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

A NBR 14.653 da ABNT é a norma exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, aplicável aos imóveis, seus frutos e direitos.

5.2 Valor da Terra Nua

Para a valoração do imóvel objeto foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste em determinar o valor através da comparação direta com imóveis similares colocados à venda, respeitando-se as diferenças existentes entre eles.

5.2.1 Amostras de mercado

A coleta de elementos amostrais foi realizada a partir de consulta às imobiliárias locais e de identificação direta na região geoeconômica do imóvel objeto; e a influência deles na formação dos valores foi obtida por estatística inferencial.

5.2.2 Tratamento de dados

Para a utilização do Método Comparativo Direto, a NBR 14653, recomenda atenção especial para os seguintes pontos:

- a) tornar os dados homogêneos com o auxílio de modelos estatísticos;
- b) utilização de modelos de regressão que utilizem variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato;
- c) a definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- d) as fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- e) dependendo das informações disponíveis, qual idade e quantidade dos dados levantados, podem ser empregados o tratamento por fatores, ou o tratamento científico;
- f) o tratamento por fatores deve utilizar fatores e critérios fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- g) o tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

Para chegar à avaliação, procura-se trilhar o mesmo caminho que seria percorrido por um comprador que, hipoteticamente, estivesse em busca de uma propriedade com as características semelhantes às do imóvel avaliando.

Os cálculos estatísticos e análises exigidas para atender os preceitos da NBR – 14.653-2 foram realizados com o auxílio do software “INFER – Versão 32” elaborado pela Ária Sistemas de Informática. Esse software auxilia na obtenção do modelo de melhor ajuste, através do cálculo dos coeficientes de correlação e determinação, intervalos de confiança, significâncias, verificação de normalidade de resíduos, de homocedasticidade, de multicolinearidade, de “outliers” e análise de variâncias.

Todas as verificações encontram-se no **ANEXO 3** do presente Laudo.

De posse dos elementos de pesquisa, realizou-se a análise para identificar as variáveis dependentes e independentes; as quais foram combinadas para obtenção do modelo de melhor ajuste.

A amostra foi inferida para quatro variáveis, sendo uma dependente (valor unitário) e três independentes (área, coeficiente médio de aproveitamento, topografia e data), descritas na sequência:

- a) Valor unitário: variável dependente quantitativa que expressa em R\$/m², o valor unitário do imóvel avaliando já considerando o fator oferta;
- b) Área: variável numérica, expressa em m², que identifica a variação do valor venal em relação à dimensão da superfície do imóvel.
- c) Coeficiente Médio de Aproveitamento: variável numérica que indica o aproveitamento básico do terreno, de acordo com a legislação municipal.
- d) Topografia: Variável dicotômica representada pela situação topográfica do terreno, que identifica a variação do valor venal do imóvel em relação às variações de declividade do imóvel, expressa como “Regular” (imóveis com mais de 50% da área total plana) e “Irregular” (imóveis com menos de 50% da área total plana).
- e) Distância para Avenida Atlântica: Variável numérica, expressa em m, que identifica a variação do valor venal em relação à distância para a avenida Atlântica.
- f) Data: Variável que identifica a variação dos preços de venda no período compreendido pelos elementos comparativos utilizados.

5.2.3 Modelo de Regressão

Ante as premissas anteriormente expostas, obteve-se por inferência estatística partir da Pesquisa de Mercado constante do ANEXO 3 – PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA INFERENCIAL junto ao presente Laudo, o seguinte modelo de regressão:

$$[\text{ValorUnitário}] = \text{Exp}(4,4488 + 13808 / [\text{Área}]^2 + 2,1874 \times [\text{Coeficiente de Aproveitamento Médio}]^{1/3} - 1,8528 \times 10^{-4} \times [\text{Distância Av Atla.}] + 1,0051 \times [\text{Topografia}] - 1,3655 \times 10^{-2} \times [\text{Data}])$$

5.2.4 Grau de fundamentação

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau II de fundamentação, nos termos da norma, conforme detalhado na Tabela 1:

Item	Descrição	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
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem com foto e características observadas no local 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
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel não sejam superiores a	Admitida, desde que: a) As medidas das características do imóvel não sejam superiores a 100% do limite amostral

			100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimando não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, em módulo.	superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimando não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, de per si e simultaneamente e em módulo.
5	Nível de Significância máximo de cada regressor	10%	20%	30%
6	Nível de Significância máximo nos demais testes estatísticos	1%	5%	10%
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS		15		

GRAU ATINGIDO	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 1 – Enquadramento do grau de fundamentação – regressão linear. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

5.2.5 Grau de precisão

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau III de precisão, nos termos da norma, conforme detalhado na Tabela 2:

VALOR CENTRAL ESTIMADO		R\$ 10.908,90	
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	R\$ 9.883,82	
	MÁXIMO	R\$ 12.040,29	
AMPLITUDE TOTAL		19,77%	
Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤ 30%	30%-50%	>50%

Tabela 2 - Enquadramento do grau de precisão. (Fonte: adaptado da NBR 14653-2)

6 AVALIAÇÃO

6.1 Valor Indenizatório

O valor da terra nua, conforme critérios fixados no item 5 do presente laudo, será obtido a partir da multiplicação entre o valor unitário médio devidamente homogeneizado e a área total da Rua Projetada “A”, a partir das características do imóvel avaliando:

- a) Área = 988,80 m².
- b) Coeficiente médio de aproveitamento = 3,5.
- c) Topografia = Regular.
- d) Distância Av. Atlântica = 500,00.
- e) Data = nov/2023.

Assim, aplicando-se as características do imóvel avaliando na equação da regressão, obtêm-se os valores unitários (estimado, máximo e mínimo) para um intervalo de confiança de 80 %:

[Valor unitário estimado] = R\$ 10.908,90 / m²

[Valor unitário mínimo] = R\$ 9.883,82 / m²

[Valor unitário máximo] = R\$ 12.040,29 / m²

Considerando-se que o valor avaliatório é dado pela expressão:

[Valor] = [Área da Rua Projetada “A”] x [Valor unitário]

Em que:

[Área da Rua Projetada “A”] = 988,80 m².

Tem-se:

VA = 988,80 m² x R\$ 10.908,90 / m²

VA = R\$ 10.786.720,32, ou em números redondos:

VALOR AVALIATÓRIO = R\$ 10.787.000,00
(dez milhões setecentos e oitenta e sete mil reais)
Válido para novembro de 2023

7 CONCLUSÕES

Considerando as prescrições da norma NBR 14.653-2 Avaliação de Imóveis Urbanos editada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme considerações apresentadas no decorrer do presente laudo, conclui este signatário que o valor estimado para a área da Rua Projetada “A” corresponde a:

VALOR AVALIATÓRIO = R\$ 10.787.000,00
(dez milhões setecentos e oitenta e sete mil reais)
Válido para novembro de 2023

8 RESPOSTA AOS QUESITOS

8.1 Quesitos – Requerente (Evento 88 dos autos)

a) Queira o ilustre perito informar se, antes da elaboração do Laudo, foi definido um “objetivo de avaliação”, possibilitando estabelecer, claramente, o propósito da avaliação?

Resposta: Sim. Para maiores detalhes, favor reportar-se ao laudo pericial.

b) Queira o ilustre perito informar se, quando da elaboração de seu Laudo Técnico Pericial foi observada a Norma ABNT NBR 14653?

Resposta: Sim. Os critérios que fundamentaram a presente avaliação encontram-se devidamente descritos no item 5 do presente laudo.

c) *Queira o ilustre perito informar, se foi realizada uma Pesquisa de Mercado, com o propósito de comparar o imóvel avaliado a outros semelhantes que tenham sido recentemente transacionados na mesma região?*

Resposta: Os elementos utilizados na presente avaliação encontram-se descritos junto ao Anexo 3 do presente laudo.

d) *Queira o ilustre perito informar se, quando da avaliação, foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (conforme NBR 14653-2)?*

Resposta: Sim. Os critérios que fundamentaram a presente avaliação encontram-se devidamente descritos no item 5 do presente laudo.

e) *Queira o ilustre perito informar se, nas Variáveis Independentes (conforme NBR 14653-2), foi levado em consideração o efetivo potencial construtivo, considerando a geometria estreita da faixa de terreno avaliada?*

Resposta: As variáveis independentes utilizadas na formação dos valores encontram-se devidamente detalhadas junto ao item 5.2.2 do presente laudo.

f) *Queira o ilustre perito informar se, no desenvolvimento do trabalho, foi aplicado tratamento de dados por homogeneização mediante fatores, embasados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2 da mencionada norma técnica (NBR 14653-2)?*

Resposta: Não, foi utilizado o Método Comparativo Direto. Para maiores detalhes, favor reportar-se ao item 5 do presente laudo.

g) *Queira o ilustre perito informar se, foi conduzida uma análise das características físicas da área avaliada, abrangendo infraestrutura, instalações e outros elementos pertinentes?*

Resposta: Sim. As características intrínsecas do imóvel avaliando e seu entorno encontram-se descritas junto ao item 4 do presente laudo.

h) *Queira o ilustre perito informar se, para elaboração do Laudo Técnico, foi considerada a largura de 8 (oito) metros da área avaliada, descrita como sendo a “Rua Projetada A”, conforme o Projeto do Loteamento Jardim Alvorada, de acordo com o Arquivo da Prefeitura de Balneário Camboriú/SC (em anexo)?*

Resposta: Sim. Para maiores informações reportar-se aos itens 3.1 e 4.3 do presente laudo.

i) Queira o ilustre perito informar se, quando da elaboração do Laudo, foi ponderada a ausência de acesso ao terreno, conforme Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal n.º 6766/1979)?

Resposta: A área em discussão não se encontra encravada, sendo que seu acesso se dá pela rua Edwino Koterba. Para maiores detalhes, favor reportar-se ao item 4.3 do presente laudo.

j) Queira o ilustre perito informar se, quando da avaliação, foi considerada de forma isolada a área de terreno que efetivamente é objeto do litígio, sem que fossem considerados os terrenos adjacentes?

Resposta: Sim. Para maiores informações reportar-se ao item 6 do presente laudo.

8.2 Quesitos – Município

(Evento 90 dos autos)

1. Queira o ilustre perito informar se, considerando a recente valorização imobiliária de Balneário Camboriú (fonte: FIPEZAP), especialmente após o Alargamento da Faixa de Areia finalizado em 2021, as amostras de imóveis coletadas foram integralmente obtidas apenas após o Alargamento da Faixa de Areia.

Resposta: Os elementos utilizados na composição do valor encontram-se devidamente detalhados junto ao Anexo 3 do presente Laudo, sendo que a valorização ao longo do tempo encontra-se devidamente explicada pela variável “Data”, conforme critérios apresentados no item 5 do presente laudo.

2. *Queira o ilustre perito informar se, para o planejamento da coleta de amostras, considerando que o imóvel se encontra na zona ZACC-I-C, foram considerados exclusivamente amostras localizadas nas Zonas ZACC-I-A, ZACC-I-B e ZACC-I-C, sendo que estas possuem similaridades importantes no tangente à índices urbanísticos por serem as únicas zonas de Balneário Camboriú que permitem gabarito livre e compra e ICAD e ICON e por serem as áreas de maior valorização e adensamento da cidade.*

Resposta: Os elementos utilizados na composição do valor encontram-se devidamente detalhados junto ao Anexo 3 do presente Laudo, sendo que a variação dos valores decorrente dos diferentes índices urbanísticos é explicada pela variável “Coeficiente Médio de Aproveitamento”, conforme critérios apresentados no item 5 do presente laudo.

3. *Queira o ilustre perito informar se, considerando a valorização do preço do metro quadrado de Balneário Camboriú acima da média nacional (fonte FIPEZAP), se o planejamento de pesquisa foi realizado considerando tal fato.*

Resposta: Os elementos utilizados na composição do valor encontram-se devidamente detalhados junto ao Anexo 3 do presente Laudo, sendo que a valorização ao longo do tempo encontra-se devidamente explicada pela variável “Data”, conforme critérios apresentados no item 5 do presente laudo.

4. *Queira o ilustre perito informar se, no planejamento da pesquisa, considerando que o imóvel se encontra exclusivamente no zoneamento ZACC-I-C, a variável “zoneamento” foi utilizada.*

Resposta: Os elementos utilizados na composição do valor encontram-se devidamente detalhados junto ao Anexo 3 do presente Laudo, sendo que a variação dos valores decorrente dos diferentes índices urbanísticos é explicada pela variável “Coeficiente Médio de Aproveitamento”, conforme critérios apresentados no item 5 do presente laudo.

5. *Queira o ilustre perito informar se, para o planejamento da coleta de amostras, considerando que o tamanho das áreas dos lotes reflete diretamente na quantidade de unidades habitacionais (cálculo do QMA utilizando o fator K de cada zoneamento, quando existente), foi utilizado a variável “área”.*

Resposta: Os elementos utilizados na composição do valor encontram-se devidamente detalhados junto ao Anexo 3 do presente Laudo, sendo que a variação dos valores decorrente das diferentes dimensões dos imóveis é explicada pela variável “Área”, conforme critérios apresentados no item 5 do presente laudo.

6. *Queira o ilustre perito informar se, considerando a baixa relevância desta variável perante o planejamento urbano e imobiliário de Balneário Camboriú, foi desconsiderada a variável “Distância da Via Principal” (ou similar).*

Resposta: Os elementos utilizados na composição do valor encontram-se devidamente detalhados junto ao Anexo 3 do presente Laudo, sendo que a variação dos valores decorrente das diferentes distâncias dos imóveis em relação à Avenida Atlântica é explicada pela variável “Distância para Avenida Atlântica”, conforme critérios apresentados no item 5 do presente laudo.

7. *Queira o ilustre perito informar se, considerando que o planejamento urbano de zoneamento e seus respectivos índices urbanísticos de Balneário Camboriú privilegiou os imóveis mais próximos da praia, foi desconsiderada a variável “Distância à Praia”.*

Resposta: Os elementos utilizados na composição do valor encontram-se devidamente detalhados junto ao Anexo 3 do presente Laudo, sendo que a variação dos valores decorrente das diferentes distâncias dos imóveis em relação à Avenida Atlântica é explicada pela variável “Distância para Avenida Atlântica”, conforme critérios apresentados no item 5 do presente laudo.

8. *Queira o ilustre perito informar se o terreno em questão pode ser unificado com outros imóveis lindeiros para construção de empreendimento imobiliário para aumento do potencial construtivo.*

Resposta: Em se tratando de áreas vizinhas, é possível a unificação, desde que atendidos todos os critérios exigidos pelo registro de imóveis e pela municipalidade.

9. *Queira o ilustre perito informar se, ao analisar os autos do processo, se este processo se refere à uma unificação da área da “Rua Projetada A” aos imóveis lindeiros para posterior execução de empreendimento imobiliário.*

Resposta: A resposta ao presente quesito extrapola os limites da perícia determinada junto ao evento 69. O objetivo deste trabalho se dá pela identificação da ocupação e o valor de mercado dela, nos termos apresentados nos itens 1 e 2 do presente laudo.

10. *Queira o ilustre perito informar se, ao analisar os autos do processo, se este tem por objetivo o aumento do potencial construtivo de possível empreendimento a ser realizado nessa localidade (incluindo os imóveis lindeiros).*

Resposta: A resposta ao presente quesito extrapola os limites da perícia determinada junto ao evento 69. O objetivo deste trabalho se dá pela identificação da ocupação e o valor de mercado dela, nos termos apresentados nos itens 1 e 2 do presente laudo.

11. *Queira o ilustre perito informar se, ao analisar os autos do processo e entendendo que o caso em questão trata-se de unificação de imóveis para aumento de potencial construtivo, se há relevância a geometria do imóvel em questão sabendo que este será incorporado em áreas lindeiras.*

Resposta: A resposta ao presente quesito extrapola os limites da perícia determinada junto ao evento 69. O objetivo deste trabalho se dá pela identificação da ocupação e o valor de mercado dela, nos termos apresentados nos itens 1 e 2 do presente laudo.

Inobstante o citado, destaca o signatário que a geometria do terreno não foi levada em consideração, visto que tal variável não se mostrou significativa na formação dos valores, nos termos apresentados no item 5. do presente laudo.

12. *Queira o ilustre perito informar qual o índice ou coeficiente de aproveitamento do imóvel em questão.*

Resposta: 3,5. Para maiores informações reportar-se ao item 4.2.2 do presente laudo.

13. *Queira o ilustre perito informar qual o método de cálculo para definir a quantidade de apartamentos possíveis de serem executados nos imóveis em Balneário Camboriú. Ao mesmo tempo, quantos apartamentos seriam possíveis de serem executados com este potencial no terreno em questão ao analisar apenas o coeficiente de aproveitamento?*

Resposta: A resposta ao presente quesito extrapola os limites da perícia determinada junto ao evento 69.

14. *Queira o ilustre perito informar, considerando os índices urbanísticos e Código de Obras, se a área do imóvel é a principal variável considerada para aumento de número de unidades e de pavimentos dos empreendimentos imobiliários de Balneário Camboriú.*

Resposta: A resposta ao presente quesito extrapola os limites da perícia determinada junto ao evento 69. O objetivo deste trabalho se dá pela identificação da ocupação e o valor de mercado dela, nos termos apresentados nos itens 1 e 2 do presente laudo.

Inobstante o citado, destaca o signatário que a variação dos valores decorrente dos diferentes índices urbanísticos é explicada pela variável “Coeficiente Médio de Aproveitamento”, conforme critérios apresentados no item 5 do presente laudo.

15. *Queira o ilustre perito informar se a Rua denominada “Rua Edwino Koterba” foi mantida integralmente ou se as intervenções no local também suprimiram esta “ponta da rua” com comprimento igual à largura da “Rua Projetada”. Em caso afirmativo, o ilustre perito entende que esta área em caso de posse da interessada deve ser considerada no processo de desafetação?*

Resposta: Não há ocupação da requerente sobre a Rua Edwino Koterba, sendo por ela, inclusive, que se dá o acesso à área em questão. Para maiores detalhes, favor reportar-se ao item 4.3 do presente laudo.

9 ENCERRAMENTO

Finalizados seus estudos e diligências, tem-se por encerrado o presente trabalho, que se compõe de 29 (vinte e nove) páginas assinadas digitalmente pelo perito.

Acompanham o presente laudo, os seguintes anexos:

ANEXO 1 – PLANTA DO LOTEAMENTO

ANEXO 2 – AVALIAÇÃO COMUNVAL

ANEXO 3 – PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Balneário Camboriú (SC), 30 de novembro de 2023.

CÁSSIO ROBERTO PEREIRA MODOTTE

Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia

Esp. em Georreferenciamento de Imóveis Rurais

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE/PR

CREA 39.042-2 – SC