

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**I - PREÂMBULO:**

Interessado:

**Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão - SP**

Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Rqueridos: Ftx Confeções Ltda ME e outros

**II - DOS TRABALHOS PERICIAIS:**

Os trabalhos para a elaboração do presente laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

Visitas de pesquisa e busca de informações no Setores de Dívida Ativa e na Divisão de Arrecadação Imobiliária (Lançadoria), da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão,

Vistorias ao imóvel objeto da avaliação,

Levantamento de dados de mercado,

Análise técnica da documentação constante no processo,

Registros Fotográficos e,

Cálculos estatísticos e de valoração.

**III - BUSCA DE INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

O bairro "Alto da Boa Vista" é cortado pela Avenida Alto da Boa Vista. Trata-se de um bairro urbano com declividade típica da região serrana, de padrão econômico médio, médio-alto e alto, beneficiado por boa infraestrutura e média densidade populacional. Os imóveis objetos das constatações periciais distam aproximadamente 3,06 km em linha reta do "Portal de Campos do Jordão" localizado no acesso principal do município.

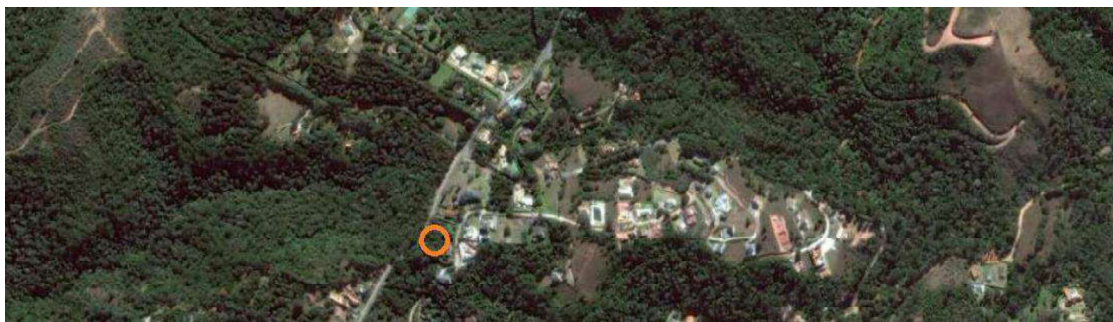


IMAGEM 01 - Ortofoto Google, com a localização dos imóveis em estudo assinalada em cor laranja.

O "Loteamento Alto da Boa Vista - 3ª seção" é essencialmente ocupado por habitações unifamiliares de médio e alto padrão, para além de diversas pousadas e caracteriza-se por uma área com farta vegetação. A Avenida Alto da Boa Vista, onde se localizam as propriedades em análise é asfaltada. A Rua "C" ou Rua Passagem da Neblina, que também dá acesso aos lotes, não dispõe de pavimentação. Na circunvizinhança dos imóveis avaliando não há sinais de atividades incômodas ou poluentes.

#### Aspectos físicos

Relevo: montanhoso.

Ocupação: predominantemente atividades de estância climática e turismo.

Melhoramentos públicos

Energia elétrica, iluminação pública, água, rede viária e coleta de lixo.

Serviços comunitários

Transporte coletivo, ensino de 1º, 2º e 3º graus, residências de padrão médio-alto e alto em baixa densidade, pousadas, hospitais, igrejas, instituições financeiras nas proximidades.

#### Potencial de utilização / Dimensionamento:

ZR3-Zona de uso predominantemente residencial de baixa densidade;

- Taxa de ocupação máxima - 30%;
- Coeficiente de aproveitamento básico - 0,6;
- Recuo frontal - 7,00 m em rua principal e 5,00 m em rua secundária
- Recuo fundo - 5,00 m em rua principal e 7,00 m em rua secundária
- Afastamentos laterais - 3,00 m para construções com um pavimento e 5,00 m para construções com dois pavimentos
- Área mínima de cobertura vegetal - 60%
- Categorias de uso permitidas - Uso habitacional, hotéis e pousadas.

Caracterização dos imóveis em avaliação

Classificação dos imóveis: terrenos sem benfeitorias.



IMAGEM 02 - Croqui dos Lotes 02 e 03

Descrição dos terrenos em avaliação:

**LOTE N° 02**, da quadra "9", da 3° Secção do loteamento denominado "Alto da Boa Vista", com área de 1.012,00 m<sup>2</sup>, com frente para a Avenida Alto da Boa Vista, onde mede 16,00 m, e para a Rua Passagem da Neblina, onde mede 32,50 m, medindo na confluência dessa rua com a Avenida Alto da Boa Vista, 12,00 m, do lado direito confronta com o lote n° 1, onde mede 43,50 m, e do lado esquerdo confronta com o lote n° 3 onde mede 27,70 m,

Forma: irregular

Topografia: plana

Profundidade equivalente: 36,96 m

Frente projetada: 27,38 m

**LOTE N° 03**, da quadra "9", da 3° Secção do loteamento denominado "Alto da Boa Vista", com área de 1.021,00 m<sup>2</sup>, com frente para a Avenida Alto da Boa Vista, onde mede 24,50 m, do lado direito confronta com os lote n° 2 e 1, onde mede 42,00 m, do lado esquerdo confronta com o lote n° 4 onde mede 41,70 m e nos fundos confina com a Rua Passagem da Neblina onde mede 24,50 m.

Forma: irregular

Topografia: plana

Profundidade equivalente: 43,63 m

Frente projetada: 23,40 m

**IV - VISTORIA:**

Na data de 26 de fevereiro de 2019 (terça feira), às 10h30min, este perito esteve na Avenida Alto da Boa Vista e em seguida na Rua Passagem da Neblina, para realização da vistoria. Procedeu-se então a visita técnica o levantamento de informações e também o levantamento fotográfico. Às 11h15min, o signatário deu por encerrada a visita.

**V - CONSTATAÇÕES E RESSALVAS:**

Tratam-se de terrenos de topografia plana sem benfeitorias, com as áreas de 1.012,00m<sup>2</sup> (Lote 02) e de 1.021,00m<sup>2</sup> (Lote 03), ambos com frentes para duas vias, possuindo cobertura vegetal de arbustos e arvores de porte elevado (Cedrinhos), estas concentradas principalmente no Lote 02, nas testadas de alinhamento com a Avenida Alto da Boa Vista e com a Rua Passagem da Neblina.



IMAGEM 03 - Visão dos lotes na Avenida Alto da Boa Vista, IMAGENS 04 e 05 – Lote 02



IMAGENS 06 e 07 - Visão do lote 02 na Rua Passagem da Neblina, IMAGEM 08 - Lote 03 na Rua Passagem da Neblina

Quanto à verificação da Regularidade Fiscal Imobiliária, constatou-se pendências tributárias com os dois imóveis, nos valores de R\$ 20.148,26 para o Lote 02 e de R\$ 42.035,03 para o Lote 03, conforme os extratos de débitos fornecidos pelo Setor de Dívida Ativa da Prefeitura Municipal apensados ao final deste trabalho.

**VI - MÉTODOS E CRITÉRIOS:**

Disposições gerais

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14.653-2 e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza dos bens em avaliação, da finalidade da

avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Na avaliação dos terrenos, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é um tipo de método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras.

#### Levantamento de dados de mercado

Foi feito, utilizando-se das evidências disponíveis, uma composição de uma amostra representativa dos dados de mercado com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às dos imóveis em avaliação. As ofertas que compõem a amostra se constituem de terrenos localizados próximos ao local dos imóveis em avaliação. As informações sobre as ofertas foram obtidas através de contatos com profissionais do mercado imobiliário, e posteriormente a isso, o perito efetuou uma visita aos locais dos elementos para comprovação das informações recebidas e verificação das características a serem consideradas nos cálculos avaliatórios, atentando sempre para os aspectos qualitativos e quantitativos dos elementos ofertados.

#### Tratamento das ofertas

Na presente avaliação, foi utilizado o Tratamento de Dados por Fatores, com homogeneização por fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Nos cálculos de homogeneização não houve a necessidade da aplicação de alguns fatores, tais como:

- Fator de preço à vista (fp) - motivo: os valores de todos os elementos da amostra estão na condição de venda a vista;
- Fator de zona (fz) - motivo: todos os elementos estão na mesma zona dos imóveis em avaliação;
- Fator transposição (ft) - motivo: todos os imóveis situam-se nas proximidades dos imóveis em avaliação;
- Fator de atualização (fa) - motivo: todas as ofertas são atuais à data da avaliação.



## VII - ELEMENTOS PESQUISADOS

A seguir está o detalhamento dos elementos pesquisados:

### ELEMENTO 01

Oferta: Imobiliária Juarezz - Contato: Sr. Diego Oliveira, Telefone: (12) 36635229

Área: 1250,00 m<sup>2</sup> Frente efetiva: 45,00 m Topografia: plana

Preço: R\$ 70.000,00 (a vista) Localização: Lote nº 78 – Quadra “G”, Loteamento: Alto da Boa Vista;

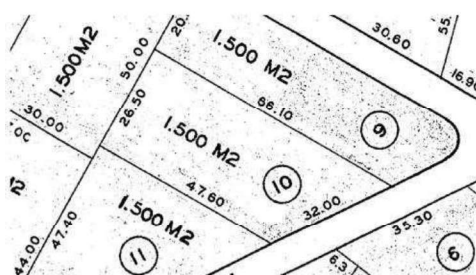


### ELEMENTO 02

Oferta: Imobiliária Juarezz - Contato: Sr. Diego Oliveira, Telefone: (12) 36635229

Área: 1.500,00 m<sup>2</sup> Frente efetiva: 27,42 m Topografia: plana

Preço: R\$ 140.000,00 (a vista) Localização: Lote nº 10 – Quadra “B”, Loteamento: Vila Siomara;



### ELEMENTO 03

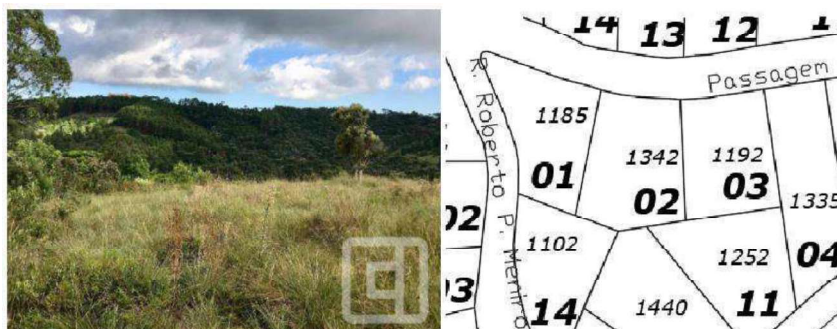
Oferta: Cadij Imóveis - Contato: Sr. Bruno Oliveira, Telefone: (12) 36631717

Área: 1.342,00 m<sup>2</sup> Frente efetiva: 25,80 m Topografia: plana

Preço: R\$ 210.000 (a vista) Localização: Rua Passagem da Neblina, Lote 02, Quadra 07, Loteamento Alto da Boa Vista - 3a Seção

Site - <https://www.cad战略.com.br/imovel/terreno-de-1342-m-alto-da-boa-vista-campos-do-jordao-a-venda-por-210000/TE0089-CADI>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO H. FARIAS/RAFAEL V. BARROS/MASSAMIA F. ALVES/ABDELALEI CASANOVA ESTANISLAU S. DE SAU/RAULINO PROTÓDIAZ DE ARAÚJO e assinado digitalmente por DIEGO OLIVEIRA/RAULINO PROTÓDIAZ DE ARAÚJO e código 66822476. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002608-68.2018.8.26.0100 e código 66822476.



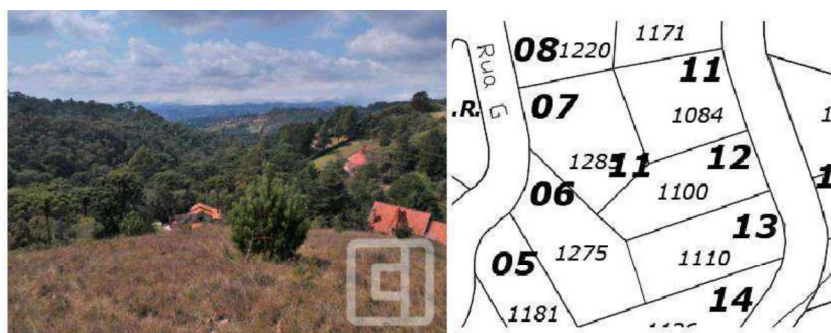
**ELEMENTO 04**

Oferta: Cadij Imóveis - Contato: Sr. Bruno Oliveira, Telefone: (12) 36631717

Área: 5.844,00 m<sup>2</sup> Frente efetiva: 46,17 m Topografia: Declive

Preço: R\$ 550.000 (a vista) Localização: Ruas G e H, Lotes 06, 07, 11, 12 e 13 – Quadra 11, Loteamento Alto da Boa Vista - 3a Seção

Site - <https://www.cad战略.com.br/imovel/terreno-de-5844-m-alto-da-boa-vista-campos-do-jordao-a-venda-por-550000/TE0099-CADI>



**ELEMENTO 05**

Oferta: Cadij Imóveis - Contato: Sr. Bruno Oliveira, Telefone: (12) 36631717

Área: 1.869,00 m<sup>2</sup> Frente efetiva: 29,63 m Topografia: plana

Preço: R\$ 180.000,00 (a vista) Localização: Rua Amor Perfeito, Lote 112, Bosque Lucidas

Site - <https://www.cad战略.com.br/imovel/terreno-de-1869-m-alto-da-boa-vista-campos-do-jordao-a-venda-por-180000/TE0101-CADI>



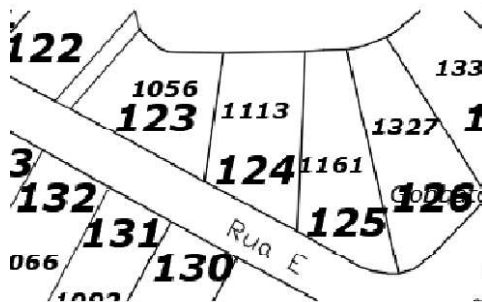


ELEMENTO 06

Vendido: Marco Muratóri Imóveis - Contato: Sr. Edmundo Souza Pereira Junior, Telefone: 3663-3700

Área: 1.113,00 m² Frente efetiva: 27,25 m Topografia: plana

Preço: R\$ 120.000,00 (a vista) Localização: Lote 124 Luciada;



ELEMENTO 07

Oferta: Campos do Jordão Imóveis - Contato: Sr. Orestes Santos, Telefone: 3662-3742

Área: 5.000,00 m² Frente efetiva: 107,18 m Topografia: aclave

Preço: R\$ 500.000,00 (a vista) Localização: Rua Passagem da Neblina;

ELEMENTO 08

Oferta: Campos do Jordão Imóveis - Contato: Sr. Orestes Santos, Telefone: 3662-3742

Área: 1.000,00 m² Frente efetiva: 22,92 m Topografia: plana

Preço: R\$ 120.000,00 (a vista) Localização: Bosque Luciadas;

**VIII - DETERMINAÇÃO DOS VALORES:**

Critérios de Homogeneização

- Correção da elasticidade da informação pelo fator fonte (ff)

Fator de fonte = ff = 90%

- Cálculo da profundidade equivalente e do fator de profundidade (fp)

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002608-68.2018.8.26.0100 e código 66922478.

Para  $P_{min} < P_e < P_{ma}$ , não há correção referente à profundidade

Para  $P_e < 0,5P_{min}$ , Fator Profundidade =  $f_p = (2)^{exp0,5}$

Para  $0,5 P_{min} < P_e < P_{min}$ , Fator Profundidade =  $f_p = (P_{min}/P_e)^{exp0,5}$

Para  $P_{ma} < P_e < 2 P_{ma}$ , Fator Profundidade =  $f_p = (P_e/P_{ma})^{exp0,5}$

sendo:

$P_{ma}$  = Profundidade Máxima para a Zona 3 = 60,00 m

$P_{min}$  = Profundidade Mínima para a Zona 3 = 30,00 m

$P_e$  = Profundidade equivalente = a razão da área do terreno pela sua frente efetiva.

- Cálculo do Fator de Frente (ffrente)

Fator frente =  $ffrente = (Fr/Fe)^{exp 0,25}$  para  $0,5 Fr < Fe < 2 Fr$

sendo:

$Fr$  = Frente de referência = 15m (Zona 3)

$Fe$  = Frente efetiva

Limites:  $Fr/2 < Fe < 2 Fr$

- Cálculo do Fator de Topografia (ftop)

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Terrenos com topografia em declive (abaixo do nível da rua):  $ftop = 0,9$

Terrenos planos:  $ftop = 1,1$

Terrenos com topografia em aclave (acima do nível da rua):  $ftop = 1$

Definição do valor homogeneizado dos terrenos

$V = (\text{Valor total do terreno} \times ff \times f_p \times ffrente \times ftop) / \text{Área do terreno}$

Homogeneização dos Elementos

Homogeneização dos Elementos												
Elemento	Fe	Pe	Área (m2)	Preço	ff	fp	ffrente	ftop	valor/m2	(x-xi)exp2	ph/m	
1	45,00	27,78	1250,00	R\$ 70.000,00	0,9	1,04	0,84	1,1	48,43238	1442,627	0,560467175	
2	27,42	54,70	1500,00	R\$ 140.000,00	0,9	1	0,86	1,1	79,464	48,3068	0,919569923	
3	25,80	52,02	1342,00	R\$ 210.000,00	0,9	1	0,87	1,1	134,7787	2339,113	1,559680209	
4	46,17	126,58	5844,00	R\$ 550.000,00	0,9	1	0,84	0,9	64,03491	500,8376	0,741022035	
5	29,63	63,08	1869,00	R\$ 180.000,00	0,9	1	0,84	1,1	80,08989	39,99831	0,926812793	
6	27,25	40,84	1113,00	R\$ 120.000,00	1	1	0,86	1,1	101,9946	242,7457	1,18029768	
7	107,18	46,65	5000,00	R\$ 500.000,00	0,9	1	0,84	1	75,6	116,9493	0,874855106	
8	22,92	43,63	1000,00	R\$ 120.000,00	0,9	1	0,9	1,1	106,92	420,4833	1,237295079	
média		86,41431	número de dados		8			t*s/raiz(n-1)		14,50719		
desvio padrão		27,12685	grau de liberdade		7			limite superior		100,9215		
coeficiente variancia		0,313916	intervalo de confiança		0,8			média		86,41431		
cv (%)		31,39%	nível de confiança		0,2			limite inferior		71,90712		
			distribuição t		1,414924							

Valor Unitário (metro quadrado do terreno) = R\$ 86,41 /m2

Avaliação dos terrenos

Definição e cálculo dos valores dos terrenos

Valor do terreno = Valor Unitário p/ o local x Área x 1p x lfrente x ltop

Onde Ip, lfrente e ltop, são os Fatores de Influência inerentes aos lotes

Valor do Lote 02 = 86,41 x 1.112,00 x 1 x 1,16 x 1,1

Valor do Lote 02 = R\$ 122.608,19

Valor do Lote 03 = 86,41 x 1.121,00 x 1 x 1,12 x 1,1

Valor do Lote 03 = R\$ 119.338,43

Deduções

Devido às pendências existentes junto ao Município, deduzem-se os valores necessários a regularização.

Dedução > Lote 02 = 122.608,19 - 20.148,26 = R\$ 102.459,93

Dedução > Lote 03 = 119.338,43 - 42.035,03 = R\$ 77.303,40

## IX - CONCLUSÃO:

Os valores obtidos para os imóveis objetos dessa avaliação, em março de 2019, equivalem a:

**Lote 02 - R\$ 102.459,93 (Cento e dois mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e noventa e três centavos)**

**Lote 03 - R\$ 77.303,40 (Setenta e sete mil, trezentos e três reais e quarenta centavos)**

## X - ENCERRAMENTO:

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 12 (doze) laudas digitadas de um só lado, acompanhadas por 5 (cinco) laudas contendo anexos, todas datadas e digitalmente assinadas e coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Pindamonhangaba, 22 de março de 2019

ASSINATURA DIGITAL - LEI 11.419/2006

**JORGE RICARDO BARUKI SAMAHA**

Arquiteto Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CAU A 11154-6 [jorgesamaha@terra.com.br](mailto:jorgesamaha@terra.com.br) 12 991085255

## **ANEXOS**

- 1 - Ficha Cadastral Lote 02**
- 2 - Extrato de Débitos Lote 02**
- 3 - Ficha Cadastral Lote 03**
- 4 - Extrato de Débitos Lote 03**





**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO**

fls. 501  
Exercício: 2019  
18/03/2019 09:04

Ficha de Cadastro Imobiliário

Inscrição 05.176.002

Inscrição Anterior

Inscrição Auxiliar

**Localização**

Logradouro: R. . ATTILIO ZELANTE FLOSI

Nº: 0

Complemento:

Condomínio / Edifício:

Quadra: 9 Lote: 2

Loteamento: ALTO DA BOA VISTA

Bairro: ALTO DA BOA VISTA

CEP 12460-000

**Notificação / Endereço**

Logradouro: RUA CARDEAL CAGLIORI

Nº: 222

Complemento:

CEP: 05454-030

Bairro: ALTO DE PINHEIROS

Município: SAO PAULO

UF: SP

**Proprietário / Compromissário / Possuidor**

Proprietário: ELZA POLI

CPF/CNPJ:

RG:

Compromissário / Possuidor:

CPF/CNPJ:

RG:

Responsáveis:

RG:

CPF/CNPJ:

Tipo:

**Terreno**

Área: 1.012,00	Comum	Área Global: 0	Testada Testada Principal	60,50	Valor M²: 112,69
Matricula: 717		Cartório:			
Livro:		Folha:	Data de Matrícula:		Data de Escritura:
Fator			Detalhe		Pontos
Situação			Esquina		1,10

**Valor Venal**

Valor Venal Terreno:	125.446,51	Exercício: 2019
Valor Venal Excedente:	0,00	Exercício: 2019
Valor Venal da Área Comum do Terreno		Exercício: 2019
Valor Venal Construção:		Exercício: 2019
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00	Exercício: 2019
Valor Venal Total:	125.446,51	Exercício: 2019



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO**

fls. 843

Exercício: 2019

18/03/2019 10:18

Ficha de Cadastro Imobiliário

**Inscrição** 05.176.003**Inscrição Anterior****Inscrição Auxiliar****Localização****Logradouro:** AV. ALTO DA BOA VISTA**Nº:** 2260**Complemento:****Condomínio / Edifício:****Quadra:** 9 **Lote:** 3**Loteamento:** ALTO DA BOA VISTA**Bairro:** ALTO DA BOA VISTA**CEP:** 12460-000**Notificação / Endereço****Logradouro:** R. R RUA CARDEAL CAGLIORI**Nº:** 222**Complemento:****CEP:** 05454-030**Bairro:** ALTO DE PINHEIROS**Município:** SAO PAULO**UF:** SP**Proprietário / Compromissário / Possuidor****Proprietário:** ELZA POLI**CPF/CNPJ:****RG:****Compromissário / Possuidor:****CPF/CNPJ:****RG:****Responsáveis:****RG:****CPF/CNPJ:****Tipo:****Terreno**

<b>Área:</b> 1.021,00	<b>Comum</b>	<b>Área Global:</b> 0	<b>Testada</b> Testada Principal	49,00	<b>Valor M²:</b> 112,69
<b>Matricula:</b>		<b>Cartório:</b>			
<b>Livro:</b>		<b>Folha:</b>	<b>Data de Matrícula:</b>		<b>Data de Escritura:</b>
<b>Fator</b>			<b>Detalhe</b>		<b>Pontos</b>
Situação			Meio de Quadra		1,00

**Valor Venal**

<b>Valor Venal Terreno:</b>	115.056,49	<b>Exercício:</b> 2019
<b>Valor Venal Excedente:</b>	0,00	<b>Exercício:</b> 2019
<b>Valor Venal da Área Comum do Terreno</b>		<b>Exercício:</b> 2019
<b>Valor Venal Construção:</b>		<b>Exercício:</b> 2019
<b>Valor Venal Construção Área Comum:</b>	0,00	<b>Exercício:</b> 2019
<b>Valor Venal Total:</b>	115.056,49	<b>Exercício:</b> 2019

