

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP

3. FALÊNCIA

h245

100 F.U.M. 18.01616437-0 200416 1544 88

PROCESSO : N° 0109739-94.2003  
N° DE ORDEM : 01.33.2003 / 001775  
CARTÓRIO : 33° OFÍCIO  
AÇÃO : FALÊNCIA  
REQUERENTE : DTS S. A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O



11 30 OF FALÊNCIAS 24-1888/2018 12:53 000001209

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DOS IMÓVEIS

h246  
T

Localizações:

Imóvel	Lote	Endereço
1	Parte do Lote 14 A	Rua Lotus x Rua Doutor Ulysses Guimarães
2	Parte do Lote 14 A	Rua Lotus
3	Parte do Lote 14 A	Rua Lotus
4	Parte do Lote 14 A	Rua Lotus
5	Parte do Lote 14 A	Rua Lotus
6	Parte do Lote 14 A	Rua Lotus
7	Parte do Lote 14 B	Rua Doutor Ulysses Guimarães
8	Parte do Lote 14 B	Rua Doutor Ulysses Guimarães
9	Parte do Lote 14 B	Rua Doutor Ulysses Guimarães
10	Parte do Lote 14 C	Margem Direita da Rodovia do ABC
11	Parte do Lote 14 C	Margem Direita da Rodovia do ABC
12	Parte do Lote 14 C	Margem Direita da Rodovia do ABC
13	Parte do Lote 14 C	Margem Direita da Rodovia do ABC
14	Parte do Lote 14 D	Margem Direita da Rodovia do ABC

Obs.: Todos os imóveis encontram-se localizados na Quadra II do Loteamento Industrial denominado Tintas Coral A. A., atualmente, Loteamento Industrial Coral, Município e Comarca de Mauá, Grande São Paulo.

Data base da avaliação: Março de 2018

Valor de mercado para venda:

4247  
/

Imóvel	Matrícula	Valor
1	41.896	R\$ 1.419.250,00
2	41.897	R\$ 1.419.250,00
3	41.898	R\$ 1.419.250,00
4	41.899	R\$ 1.419.250,00
5	41.900	R\$ 1.419.250,00
6	41.901	R\$ 1.419.250,00
7	41.902	R\$ 2.159.618,00
8	41.903	R\$ 2.159.618,00
9	41.904	R\$ 2.299.067,00
10	41.906 ✓	R\$ 1.412.312,00
11	41.907 ✓	R\$ 1.384.276,00
12	41.908 ✓	R\$ 1.819.045,00
13	41.909 ✓	R\$ 1.925.034,00
14	41.912	R\$ 1.080.915,00
Total		R\$ 22.755.385,00

( vinte e dois milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e oitenta e cinco reais )



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 4.029, a apuração do justo, real e atual valor de 14 ( quatorze ) lotes urbanos sem benfeitorias, situados na Rua Lotus ( Lote 14 A ), na Rua Doutor Ulysses Guimarães ( Lote 14 B ) e na Margem Direita da Rodovia do ABC, atual Rua Aulivieri Bozzato ( Lotes 14 C e 14 D ), Quadra II do Loteamento Industrial denominado Tintas Coral A. A., atualmente, Loteamento Industrial Coral, Município e Comarca de Mauá, Grande São Paulo, devido a uma Ação de **FALÊNCIA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



4249  
1

## CAPÍTULO III – VISTORIA

### 1. Localizações

Os lotes urbanos sem benfeitorias encontram-se localizados na Rua Lotus ( Lote 14 A ), na Rua Doutor Ulysses Guimarães ( Lote 14 B ) e na Margem Direita da Rodovia do ABC, atual Rua Aulivieri Bozzato ( Lotes 14 C e 14 D ), Quadra II do Loteamento Industrial denominado Tintas Coral A. A., atualmente, Loteamento Industrial Coral, Município e Comarca de Mauá, Grande São Paulo.

### 2. Planta de localização



### 3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Lotus ( Lote 14 A ), pela Rua Doutor Ulysses Guimarães ( Lote 14 B ) e pela na Margem Direita da Rodovia do ABC, atual Rua Aulivieri Bozzato ( Lotes 14 C e 14 D ).

4250  
/

4. Foto aérea



5. Planta parcial do loteamento



6. Ilustração fotográfica dos imóveis avaliados

4251  
/



Vista da Rua Lotus que dá acesso ao Lote 14 A.



Vista da Rua Doutor Ulysses Guimarães que dá acesso ao Lote 14 B.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized loop.

4252  
/



Vista interna dos imóveis avaliados.



Vista interna dos imóveis avaliados.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P'.



4253  
/



Vista interna dos imóveis avaliados.



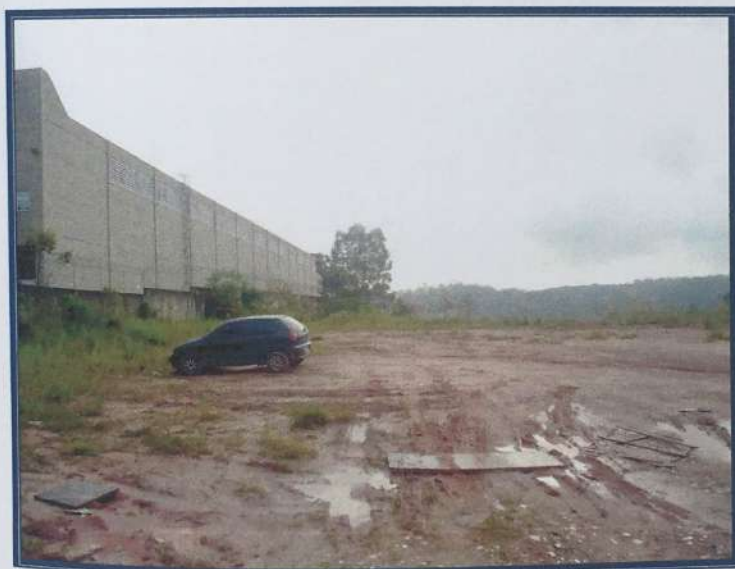
Vista interna dos imóveis avaliados.



4254  
/



Vista interna dos imóveis avaliados.



Vista interna dos imóveis avaliados.

h255  
5

7. **Inscrições municipais**

Os imóveis avaliandos, conforme análise das matrículas nºs 41.896 (fls. 4.006), 41.897 (fls. 4.008), 41.898 (fls. 4.010), 41.899 (fls. 4.012), 41.900 (fls. 4.014), 41.901 (fls. 4.016), 41.902 (fls. 4.018), 41.903 (fls. 4.020), 41.904 (fls. 4.022), 41.906, 41.907, 41.908 e 41.909 (Anexo I) e 41.912 (fls. 4.024), todas do CRI / Mauá, possui as seguintes inscrições municipais:

Imóvel	Matrícula	Inscrição municipal
1	41.896	30.007.026
2	41.897	30.007.027
3	41.898	30.007.028
4	41.899	30.007.029
5	41.900	30.007.030
6	41.901	30.007.031
7	41.902	30.007.032
8	41.903	30.007.033
9	41.904	30.007.034
10	41.906	30.007.046
11	41.907	30.007.047
12	41.908	30.007.048
13	41.909	30.007.049
14	41.912	30.007.041

8. **Melhoramentos públicos**

Todos os imóveis avaliandos são dotados dos principais melhoramentos públicos convencionais.



4256  
/

9. **Aproveitamento**

Conforme a legislação do Município de Mauá, o aproveitamento dos imóveis avaliandos é industrial.

10. **Topografia**

A topografia dos imóveis avaliandos se apresenta plana em toda sua extensão.

11. **Consistência do solo**

O solo dos imóveis avaliandos é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

12. **Benfeitorias**

Sobre os imóveis avaliandos não há benfeitorias.

13. **Dimensões dos terrenos dos imóveis avaliandos**

13.1. **Imóvel 01**

O imóvel 01, conforme análise da Matrícula 41.896 do CRI / Mauá ( fls. 4.006 ), possui a seguinte descrição:

“Um terreno com área de 1.531,61m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-A da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição no ponto 29, início da curva de confluência formada pela Rua Lotus e Rua Doutor Ulysses Guimarães, situado no lado direito da Rua Lotus, no sentido de quem do lote se dirige para a Rua Doutor Ulysses Guimarães; deste ponto segue, em curva, por um arco de circunferência cujo desenvolvimento é de 23,31m (R 20,00m, AC – 66° 46' 41”) até encontrar o ponto 30, confinando com a Rua Lotus; do ponto 30 segue novamente em curva, por um arco de circunferência

cujo desenvolvimento é de 21,79m (R 177,00m, AC - 07° 03' 07") até encontrar o ponto 30, confinando com a Rua Doutor Ulysses Guimarães; até atingir o ponto 30-A, no ponto 30-A deflete à direita e segue com o azimute de 267° 36' 25", numa extensão de 20,71m, confinando com o lote 14-B; daí deflete à direita e segue por uma distância de 71,50m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.027), até atingir o alinhamento da Rua Lotus, daí deflete à direita e segue com azimute de 315° 57' 38" uma distância de 38,86m até encontrar o ponto 29 inicial." 4257

### 13.2. Imóvel 02

O imóvel 02, conforme análise da Matrícula 41.897 do CRI / Mauá ( fls. 4.008 ), possui a seguinte descrição:

"Um terreno com área de 1.531,61m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-A da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto distante 38,86m do início da curva de confluência formada pela Rua Lotus e Rua Doutor Ulysses Guimarães, situado no lado direito da Rua Lotus, no sentido de quem do lote se dirige para a Rua Doutor Ulysses Guimarães; deste ponto segue numa distância de 71,50m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.026), deste ponto deflete à direita e segue com azimute de 267° 36' 25" uma distância de 18,82m, confinando neste segmento com o lote 14-B; deste ponto deflete novamente à direita e segue numa distância de 91,94m até encontrar o alinhamento da Rua Lotus, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.028); deste ponto segue em curva cujo desenvolvimento é de 7,60m (R 90,00m, AC - 37° 33' 00") até encontrar o ponto 28, deste ponto segue com o azimute de 315° 57' 38", numa extensão de 20,19m, confinando nestes dois segmentos com a Rua Lotus, até encontrar o ponto 29 inicial."

h258  
/

### 13.3. Imóvel 03

O imóvel 03, conforme análise da Matrícula 41.898 do CRI / Mauá ( fls. 4.010 ), possui a seguinte descrição:

“Um terreno com área de 1.531,61m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-A da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto distante 66,65m do início da curva de confluência formada pela Rua Lotus e Rua Doutor Ulysses Guimarães, situado no lado direito da Rua Lotus, no sentido de quem do lote se dirige para a Rua Doutor Ulysses Guimarães; deste ponto segue numa distância de 91,94m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.027), daí deflete à direita e segue com azimute de 267° 36' 25" uma distância de 15,69m, confinando neste segmento com o lote 14-B; daí deflete novamente à direita e segue numa distância de 103,73m até encontrar o alinhamento da Rua Lotus, com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.029); daí deflete à direita e segue em curva cujo desenvolvimento é de 19,66m (R 90,00m, AC – 37° 33' 00"), confinando com a Rua Lotus, até encontrar o ponto inicial.”

### 13.4. Imóvel 04

O imóvel 04, conforme análise da Matrícula 41.899 do CRI / Mauá ( fls. 4.012 ), possui a seguinte descrição:

“Um terreno com área de 1.531,61m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-A da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto distante 86,31m do início da curva de confluência formada pela Rua Lotus e Rua Doutor Ulysses Guimarães, situado no lado direito da Rua Lotus, no sentido de quem do lote se dirige para a Rua Doutor Ulysses Guimarães; deste ponto segue numa distância de 103,73m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.028), daí deflete à direita e segue

com azimute de  $267^{\circ} 36' 25''$  uma distância de 14,35m, confinando neste segmento com o lote 14-B; daí deflete novamente à direita e segue numa distância de 110,61m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.030); até encontrar o alinhamento da Rua Lotus, daí deflete à direita e segue em curva cujo desenvolvimento é de 15,93m, confinando com a Rua Lotus, até encontrar o ponto inicial." 4259  
/

### 13.5. Imóvel 05

O imóvel 05, conforme análise da Matrícula 41.900 do CRI / Mauá (fls. 4.014 vº), possui a seguinte descrição:

“Um terreno com área de  $1.531,61m^2$ , constituído de parte do lote 14-A da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto distante 102,24m do início da curva de confluência formada pela Rua Lotus e Rua Doutor Ulysses Guimarães, situado no lado direito da Rua Lotus, no sentido de quem do lote se dirige para a Rua Doutor Ulysses Guimarães; deste ponto segue numa distância de 110,61m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.029), daí deflete à direita e segue com azimute de  $267^{\circ} 36' 25''$  uma distância de 13,67m, confinando neste segmento com o lote 14-B; daí deflete novamente à direita e segue numa distância de 114,52m, até encontrar o alinhamento da Rua Lotus, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.031); daí deflete à direita e segue em curva cujo desenvolvimento é de 14,24m (R 90,00m – AC  $37^{\circ} 33' 00''$ ), confinando com a Rua Lotus, até encontrar o ponto inicial.”

### 13.6. Imóvel 06

O imóvel 06, conforme análise da Matrícula 41.901 do CRI / Mauá (fls. 4.016), possui a seguinte descrição:



4260  
/

“Um terreno com área de 1.531,61m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-A da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição no ponto 26-A, localizado na intersecção dos lotes 14-A e 14-E com a Rua Lotus, distante 116,48m do início da curva de confluência formada pela Rua Lotus e Rua Doutor Ulysses Guimarães, deste ponto segue com azimute de 278° 24' 38" numa extensão de 12,00m, até o ponto 27, do ponto 27 segue em curva numa distância de 1,55m (R 90,00m – AC 37° 33' 00"), ainda confinando com a Rua Lotus, daí deflete à direita e segue numa distância de 114,52m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.030); daí deflete à direita e segue com azimute de 267° 36' 25" numa distância de 13,32m, até encontrar o ponto 22-D, confinando neste segmento com o lote 14-B; deste ponto deflete novamente à direita e segue com azimute de 117° 36' 25" numa distância de 117,00m, confinando com parte dos lotes 14-E e 14-D (inscrições fiscais nºs 30.007.035 / 038 / 039 / 040 / 041); até encontrar o ponto 26-A inicial, situado no alinhamento da Rua Lotus.”

### 13.7. Imóvel 07

O imóvel 07, conforme análise da Matrícula 41.902 do CRI / Mauá (fls. 4.018 ), possui a seguinte descrição:

“Um terreno com área de 2.563,65m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-B da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição no ponto 30-A, localizado na intersecção dos lotes 14-A e 14-B com a Rua Doutor Ulysses Guimarães, deste ponto segue em curva por um arco de circunferência cujo desenvolvimento é de 36,53m (R 177,00m, AC – 23° 15' 28"), confinando com a Rua Doutor Ulysses Guimarães, daí deflete à direita e segue numa distância de 68,73m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.033); daí deflete à direita e segue numa distância de 35,62m, confinando também com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.033); daí deflete novamente à direita e



segue com azimute 267° 36' 25" numa distância de 76,56m, confinando com parte do lote 14-A (inscrições fiscais nºs 30.007.026 / 027 / 028 / 029 / 030); até encontrar o ponto inicial." 4261  
/

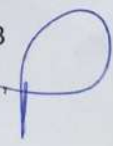
### 13.8. Imóvel 08

O imóvel 08, conforme análise da Matrícula 41.903 do CRI / Mauá (fls. 4.020), possui a seguinte descrição:

"Um terreno com área de 2.563,65m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-B da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto localizado a 36,53m de distância da intersecção dos lotes 14-A e 14-B com a Rua Doutor Ulysses Guimarães, deste ponto segue em curva por um arco de circunferência cujo desenvolvimento é de 28,32m (R 177,00m, AC - 23° 15' 28"), confinando com a Rua Doutor Ulysses Guimarães, daí deflete à direita e segue numa distância de 78,01m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.034); daí deflete à direita e segue numa distância de 63,93m, confinando também com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.034); daí deflete novamente à direita e segue com azimute 267° 36' 25" numa distância de 10,00m, confinando com parte do lote 14-A (inscrições fiscais nºs 30.007.030 / 031); daí deflete novamente à direita numa distância de 35,62m, daí deflete à esquerda numa distância de 68,73m, até encontrar o ponto inicial, confinando nestes segmentos com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.032)."

### 13.9. Imóvel 09

O imóvel 09, conforme análise da Matrícula 41.904 do CRI / Mauá (fls. 4.022), possui a seguinte descrição:

"Um terreno com área de 2.785,49m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-B da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., 

perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto localizado a 64,85m de distância da intersecção dos lotes 14-A e 14-B com a Rua Doutor Ulysses Guimarães, deste ponto segue em curva por um arco de circunferência cujo desenvolvimento é de 7,00m (R 177,00m, AC - 23° 15' 28"), confinando com a Rua Doutor Ulysses Guimarães, deste ponto deflete à direita e segue com azimute 246° 22' 28" numa distância de 95,00m, confinando com o lote 13-A (inscrição fiscal nº 30.007.003); daí deflete à direita e segue com azimute 177° 36' 25" numa distância de 105,31m, confinando com os lotes 14-D e 14-C (inscrições fiscais nºs 30.007.042 / 043 / 044 / 045 / 046 / 047 / 048 / 049); deste ponto deflete novamente à direita e segue com azimute 267° 36' 25" numa distância de 10,00m, confinando com parte do lote 14-A (inscrição fiscal nº 30.007.031); daí deflete à direita e segue numa distância de 65,93m, daí deflete à esquerda e segue numa distância de 78,01m, confinando em ambos os segmentos com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.033) até encontrar o ponto inicial." 4262  
/

#### 13.10. Imóvel 10

O imóvel 10, conforme análise da Matrícula 41.906 do CRI / Mauá (Anexo I), possui a seguinte descrição:

"Um terreno com área de 1.522,65m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-C da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto localizado a 70,68m de distância da intersecção dos lotes 13-D e 14-C com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, deste ponto segue em curva por um arco de circunferência cujo desenvolvimento é de 17,67m (R 1.208,92m, AC - 05° 01' 26"), confinando com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, daí deflete à direita e segue numa distância de 105,04m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.045); daí deflete à direita e segue com azimute 177° 36' 25" numa distância de 11,62m, confinando com parte do lote 14-B (inscrição fiscal nº 30.007.034); daí deflete à direita e segue numa distância de 103,12m, confinando com o

remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.047), até encontrar o ponto inicial.”

4263  
/

### 13.11. Imóvel 11

O imóvel 11, conforme análise da Matrícula 41.907 do CRI / Mauá (Anexo I), possui a seguinte descrição:

“Um terreno com área de 1.488,11m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-C da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto localizado a 53,01m de distância da intersecção dos lotes 13-D e 14-C com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, deste ponto segue em curva por um arco de circunferência cujo desenvolvimento é de 17,67m (R 1.208,92m, AC – 05° 01' 26”), confinando com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, daí deflete à direita e segue numa distância de 103,12m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.046); daí deflete à direita e segue com azimute 177° 36' 25” numa distância de 11,62m, confinando com parte do lote 14-B (inscrição fiscal nº 30.007.034); daí deflete à direita e segue numa distância de 101,04m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.048), até encontrar o ponto inicial.”

### 13.12. Imóvel 12

O imóvel 12, conforme análise da Matrícula 41.908 do CRI / Mauá (Anexo I), possui a seguinte descrição:

“Um terreno com área de 2.040,00m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-C da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto localizado a 29,05m de distância da intersecção dos lotes 13-D e 14-C com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, deste ponto segue em curva por um arco de circunferência cujo desenvolvimento é de 23,96m (R 1.208,92m, AC –

0

05° 01' 26"), confinando com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, daí deflete à direita e segue numa distância de 101,04m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.047); daí deflete à direita e segue com azimute 177° 36' 25" numa distância de 17,43m, confinando com parte do lote 14-B (inscrição fiscal nº 30.007.034); daí deflete à direita e segue numa distância de 98,01m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.049), até encontrar o ponto inicial." *h2ch*

### 13.13. Imóvel 13

O imóvel 13, conforme análise da Matrícula 41.909 do CRI / Mauá (Anexo I), possui a seguinte descrição:

"Um terreno com área de 2.200,89m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-C da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição no ponto 22, localizado na intersecção dos lotes 13-D e 14-C com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, deste ponto segue em curva por um arco de circunferência cujo desenvolvimento é de 29,05m (R 1.208,92m, AC – 05° 01' 26"), confinando com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, deste ponto deflete à direita e segue numa distância de 98,01m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.048); deste ponto deflete à direita e segue com azimute 177° 36' 25" numa distância de 17,43m até encontrar o ponto 31-A, confinando com parte do lote 14-B (inscrição fiscal nº 30.007.034); deste ponto 31-A deflete à direita e segue com azimute de 246° 22' 28" numa distância de 95,65m, confinando com o lote 13-D (inscrição fiscal nº 30.007.016), até encontrar o ponto inicial."

### 13.14. Imóvel 14

O imóvel 14, conforme análise da Matrícula 41.912 do CRI / Mauá (fls. 4.024), possui a seguinte descrição:

4265  
/

“Um terreno com área de 1.122,00m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 14-D da quadra II do loteamento industrial denominado de Tintas Coral S. A., perímetro urbano, iniciando sua descrição num ponto localizado a 35,83m de distância da intersecção dos lotes 14-C e 14-D com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, deste ponto segue em curva por um arco de circunferência cujo desenvolvimento é de 10,05m (R 1.208,92m, AC – 03° 24' 45”), confinando com a Marginal Direita da Rodovia do ABC, daí deflete à direita e segue numa distância de 112,69m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.040); daí deflete à direita e segue com azimute de 177° 36' 25” numa distância de 10,00m confinando com parte do lote 14-A (inscrição fiscal nº 30.007.031); daí deflete à direita e segue numa distância de 111,71m, confinando com o remanescente do mesmo lote (inscrição fiscal nº 30.007.042), até encontrar o ponto inicial.”

P

4266  
/

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Terreno

#### 1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo III ), apresentados no quadro resumo ( Anexo IV ), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada ( Anexo V ).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II ).

O valor da terra nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

#### 1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, teremos:

##### 1.2.1. Fator testada ( $C_r$ )

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

1.2.2. Fator profundidade (  $C_p$  )

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

h26x  
✓

1.2.3. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

1.2.4. Fator topografia (  $F_t$  )

Todos os imóveis avaliados possuem topografia plana.

Portanto:  $F_t = 1,000$

1.2.5. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )

Todos os imóveis avaliados possuem solo seco.

Portanto:  $F_c = 1,000$

1.2.6. Fator área (  $F_a$  )

Todos os imóveis avaliados foram homogeneizados para a área paradigma da região de 2.000,00m<sup>2</sup>.

$$F_a = [ ( A_p / A_i )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ], \text{ sendo:}$$

$F_a$  = Fator área

$A_p$  = Área paradigma ( 2.000,00m<sup>2</sup> )

$A_i$  = Área do imóvel avaliando

Imóvel	Área	F <sub>a</sub>
1	1.531,61m <sup>2</sup>	1,034
2	1.531,61m <sup>2</sup>	1,034
3	1.531,61m <sup>2</sup>	1,034
4	1.531,61m <sup>2</sup>	1,034
5	1.531,61m <sup>2</sup>	1,034
6	1.531,61m <sup>2</sup>	1,034
7	2.563,65m <sup>2</sup>	0,940
8	2.563,65m <sup>2</sup>	0,940
9	2.785,49m <sup>2</sup>	0,921
10	1.522,65m <sup>2</sup>	1,035
11	1.488,11m <sup>2</sup>	1,038
12	2.040,00m <sup>2</sup>	0,995
13	2.200,89m <sup>2</sup>	0,976
14	1.122,00m <sup>2</sup>	1,075

A268  
/

### 1.3. Valor unitário básico ( V<sub>u</sub> )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontram os imóveis avaliados, referente ao mês de abril de 2017, é de:

$$V_u = R\$ 896,17 / m^2$$

### 1.4. Valor do terreno dos imóveis avaliados

O valor do terreno dos imóveis avaliados foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (F_p + F_c + F_a - n + 1) \times A_t]$$





4269

Imóvel	V <sub>u</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	F <sub>p</sub>	F <sub>p</sub>	F <sub>p</sub>	n	V <sub>t</sub> (R\$)
1	896,17	1.531,61	1,000	1,000	1,034	3	1.419.250,00
2	896,17	1.531,61	1,000	1,000	1,034	3	1.419.250,00
3	896,17	1.531,61	1,000	1,000	1,034	3	1.419.250,00
4	896,17	1.531,61	1,000	1,000	1,034	3	1.419.250,00
5	896,17	1.531,61	1,000	1,000	1,034	3	1.419.250,00
6	896,17	1.531,61	1,000	1,000	1,034	3	1.419.250,00
7	896,17	2.563,65	1,000	1,000	0,940	3	2.159.618,00
8	896,17	2.563,65	1,000	1,000	0,940	3	2.159.618,00
9	896,17	2.785,49	1,000	1,000	0,921	3	2.299.067,00
10	896,17	1.522,65	1,000	1,000	1,035	3	1.412.312,00
11	896,17	1.488,11	1,000	1,000	1,038	3	1.384.276,00
12	896,17	2.040,00	1,000	1,000	0,995	3	1.819.045,00
13	896,17	2.200,89	1,000	1,000	0,976	3	1.925.034,00
14	896,17	1.122,00	1,000	1,000	1,075	3	1.080.915,00
<b>Total</b>							<b>22.755.385,00</b>

( vinte e dois milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e oitenta e cinco reais )

2. Valor total dos imóveis avaliandos ( V<sub>i</sub> )

O valor total dos imóveis avaliandos é coincidente com o valor do terreno ( V<sub>t</sub> ).

Portanto:

$$V_i = V_t$$



**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 26 ( vinte e seis ) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 ( cinco ) anexos.

São Paulo, 02 de abril de 2018.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

H271  
/

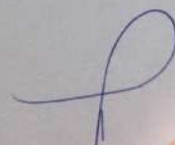
ANEXO I – MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS 10, 11, 12 E 13



JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

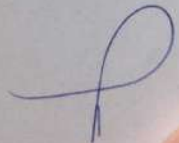
h272  
/

## ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



4272  
/

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

4293  
/

1. Fator oferta (  $F_f$  )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

2. Fator localização (  $F_{tr}$  )

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (  $IL_a$  ) e no denominador, o do elemento comparativo (  $IL_e$  ).

3. Fator testada (  $C_f$  )

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

4. Fator profundidade (  $C_p$  )

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

5. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

4274  
/

6. Fator topografia (  $F_t$  )

Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência:  
Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )

Conforme o disposto no item 10.5.3 da Norma, tendo como referência:  
Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ]$ , sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$( A_e - A_a ) \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$( A_e - A_a ) > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário ( $V_u$ ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + F_t + F_c - n + 1) \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo IV – 11ª Zona
Fator frente	Não se aplica
Fator profundidade	Não se aplica
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados ( n )	4
Área do terreno paradigma	2.000,00m <sup>2</sup>
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Março de 2017



4276  
—

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



4277  
/

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Paulo Bio Imóveis – Sr. Ari
	Tel.: ( 11 ) 4516-1666
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Doutor Ulysses Guimarães
04. Índice local	100,00
05. Área	15.627,00m <sup>2</sup>
06. Topografia	Aclive acentuado ( até 20% )
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 12.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ \{ (12.000.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 15.627,00 \} \times (1 + 1,293 + 1,111 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 970,40 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

4278

01. Fonte de informação	Paulo Bio Imóveis – Sr. Ari Tel.: ( 11 ) 4516-1666
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Loteamento Industrial Tintas Coral
04. Índice local	100,00
05. Área	5.200,00m <sup>2</sup>
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 5.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(5.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 5.200,00\} \times (1 + 1,127 + 1,000 + 1 - 4 + 1)$$

$$V_{u2} = R\$ 975,29 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

4279

01. Fonte de informação	Corretor autônomo - Sr. Rodrigo
	Tel.: ( 11 ) 99658-5831
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Avenida Papa João XXIII
04. Índice local	100,00
05. Área	40.000,00m <sup>2</sup>
06. Topografia	Active ( até 10% )
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 24.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ (24.000.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 40.000,00 \} \times (1 + 1,454 + 1,053 + 1 - 4 + 1)$$

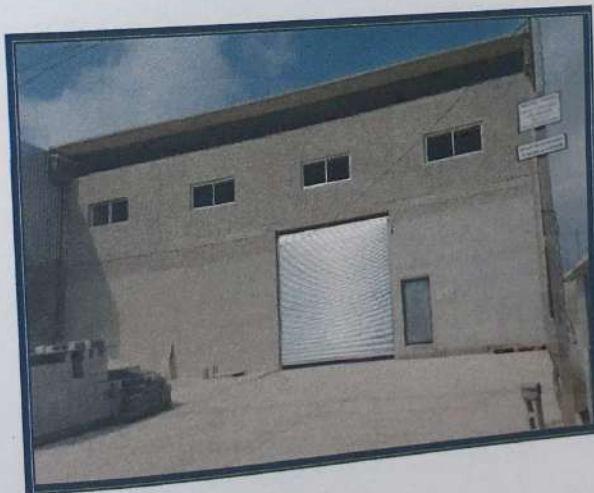
$$V_{u3} = \text{R\$ } 813,58 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

4280  
/

01. Fonte de informação	Espaço Atual Empreendimentos – Sra. Ana Paula Tel.: ( 11 ) 4901-5757
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Aulivieri Bozzato
04. Índice local	100,00
05. Área	2.530,00m <sup>2</sup>
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Galpão Simples, 1.350m <sup>2</sup> , 20 anos, ( c ), R\$ 1.640.000,00
09. Valor de venda	R\$ 4.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [ (4.000.000,00 \times 0,90) - 1.640.000,00 ] / 2.530,00 \} \times (1 + 1,061 + 1,000 + 1 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 821,96 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

4281

	Imobiliária Almeida Paula – Sr. Nunes
	Tel.: ( 11 ) 4519-6090
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Aulivieri Bozzato
04. Índice local	100,00
05. Área	1.280,00m <sup>2</sup>
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Galpão Simples, 1.150m <sup>2</sup> , 15 anos, ( c ), R\$ 1.400.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ (3.000.000,00 \times 0,90) - 1.677.000,00 \} / 1.280,00 \} \times (1 + 0,946 + 1,000 + 1 - 4 + 1)$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 955,61 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

h282  
/

01. Fonte de informação	Paulo Bio Imóveis – Sr. Ari
	Tel.: ( 11 ) 4516-1666
02. Data	Março de 2018 (oferta)
03. Localização	Loteamento Industrial Tintas Coral
04. Índice local	100,00
05. Área	7.845,00m <sup>2</sup>
06. Topografia	Declive ( de 10% a 20% )
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 5.100.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ \{ (5.100.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 7.845,00 \} \times (1 + 1,186 + 1,250 + 1 - 4 + 1)$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 840,18 / \text{m}^2$$

*φ*

A283  
✓

**ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

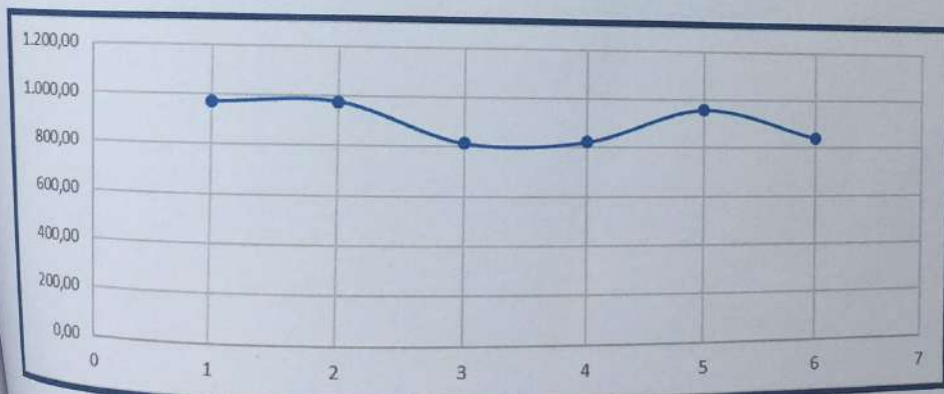




ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

4284

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>n</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	F <sub>c</sub>	V <sub>u</sub>
01	12.000.000,00	0,90	0,00	15.627,00	1	1,293	1,111	1	4	970,40
02	5.000.000,00	0,90	0,00	5.200,00	1	1,127	1,000	1	4	975,29
03	24.000.000,00	0,90	0,00	40.000,00	1	1,454	1,053	1	4	813,58
04	4.000.000,00	0,90	1.640.000,00	2.530,00	1	1,061	1,000	1	4	821,96
05	3.300.000,00	0,90	1.677.000,00	1.280,00	1	0,946	1,000	1	4	955,61
06	5.100.000,00	0,90	0,00	7.845,00	1	1,186	1,250	1	4	840,18

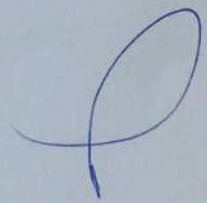


φ

4285  
/

4287  
/

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO V - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

4286  
↙

$V_u$	(R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	970,40
$V_{u2}$	975,29
$V_{u3}$	813,58
$V_{u4}$	821,96
$V_{u5}$	955,61
$V_{u6}$	840,18

4287  
↙

$$MA = \frac{R\$ 5.377,02 / m^2}{6} = R\$ 896,17 / m^2$$

$$-30\% = R\$ 627,32 / m^2$$

$$+30\% = R\$ 1.165,02 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, assim sendo:

$$V_u = R\$ 896,17 / m^2$$

