



Pa. 70

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - SP

Processo número 1001593-63.2018.8.26.0116

KATIA CRISTINA KOIKE, arquiteta urbanista, registrada no CAU sob o nº. A37923-2, perita nomeada por este r. Juízo na CARTA PRECATÓRIA CÍVEL supramencionada, relacionada ao cumprimento de sentença promovido por BANCO BRADESCO S.A em desfavor de EXCLUSIVO CALÇADOS ESPORTIVOS LTDA E OUTROS, tendo realizado os estudos e diligências pertinentes, compareça respeitosamente diante de Vossa Excelência para apresentar o seu parecer técnico, nos termos do incluso LAUDO PERICIAL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2018 às 10:26:40, sob o número 1001593-63.2018.8.26.0116

617

LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

- I - Considerações Preliminares;
- II - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes;
- III - Características do imóvel;
 - III.1 - Localização e acesso ao imóvel;
- IV - Vistoria;
 - IV.1 - Características da região;
 - IV.2 - Descrição do imóvel;
 - IV.2.1 - Descrição do Terreno;
 - IV.2.2 - Construção 1 - Quadra Coberta;
 - IV.2.3 - Construção 2 - Sanitários e Depósito;
 - IV.2.4 - Construção 3 - Depósito;
 - IV.2.5 - Construção 4 - Galpão de Animais;
 - IV.2.6 - Construção 5 - Construção Desativada;
 - IV.2.7 - Construção 6 - Apartamento Externo;
 - IV.2.8 - Construção 7 - Prédio Principal - Hotel;
 - IV.2.9 - Construção 8 - Chalés;
 - IV.3 - Restrições Ambientais;
- V - Avaliação do Imóvel;
 - V.1 - Dados do Imóvel;
 - V.2 - Relação de elementos comparativos;
 - V.3 - Avaliação do Terreno;
 - V.4 - Avaliação das Benfeitorias;
 - V.5 - Avaliação total do Imóvel;
- VI - Conclusão;
- VII - Termo de Enceramento.

17/03/2019 às 00:55, sob o número 18CFJ0008122.
Assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado do imóvel, objeto da matrícula nº 22.227 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, com área total de 08.000,00m², denominado "Hotel Rancho Negro", devidamente caracterizado e descrito abaixo:

O bem penhorado equivale a 25% do imóvel.

II - PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES

- Recomendamos a apresentação de levantamento planimétrico georreferenciado para aferição dos limites e confrontantes do imóvel avaliado;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- Existem restrições quanto a comercialização da propriedade, ou seja, existem dívidas tributárias e matrículas com impedimentos;
- A propriedade está arrendada para terceiros. No local mora um funcionário há mais de 25 anos e existem automóveis abandonados;
- As construções se encontram em mau estado de conservação: algumas estão em ruínas e em outras não foi possível acesso para fazer a vistoria;
- Projeto Aprovado na Prefeitura sob o nº 690/ 1946;
- Projeto de Regularização nº8433/2016.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, autenticado em 14/03/2024 às 10:00:00.

619

III – CARACTERÍSTICAS E DADOS DO IMÓVEL

Para melhor entendimento da área analisada, segue a planta do Loteamento Rancho Alegre (arquivo da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão).

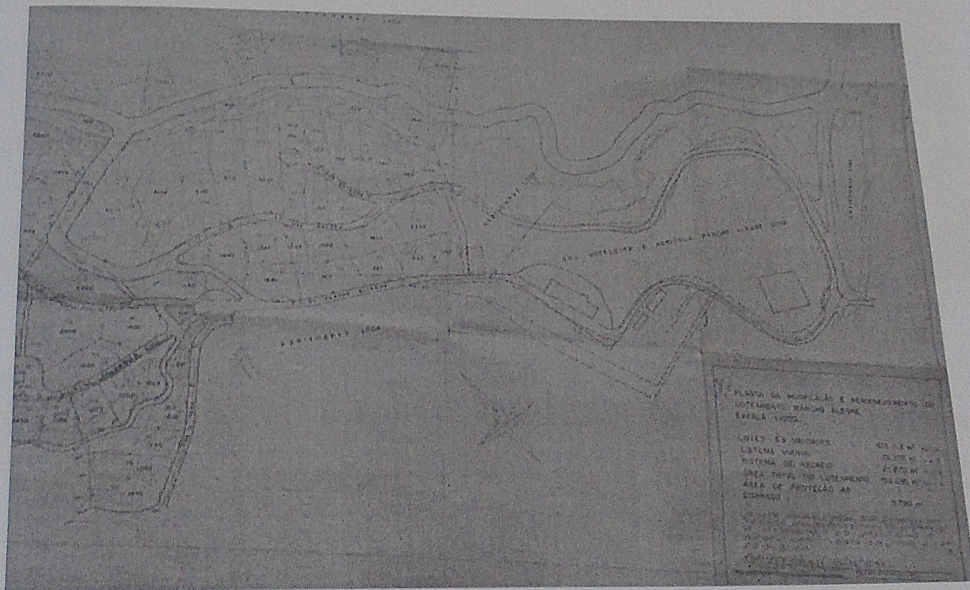


Figura 1 – Planta do Loteamento Rancho Alegre (arquivo da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão)

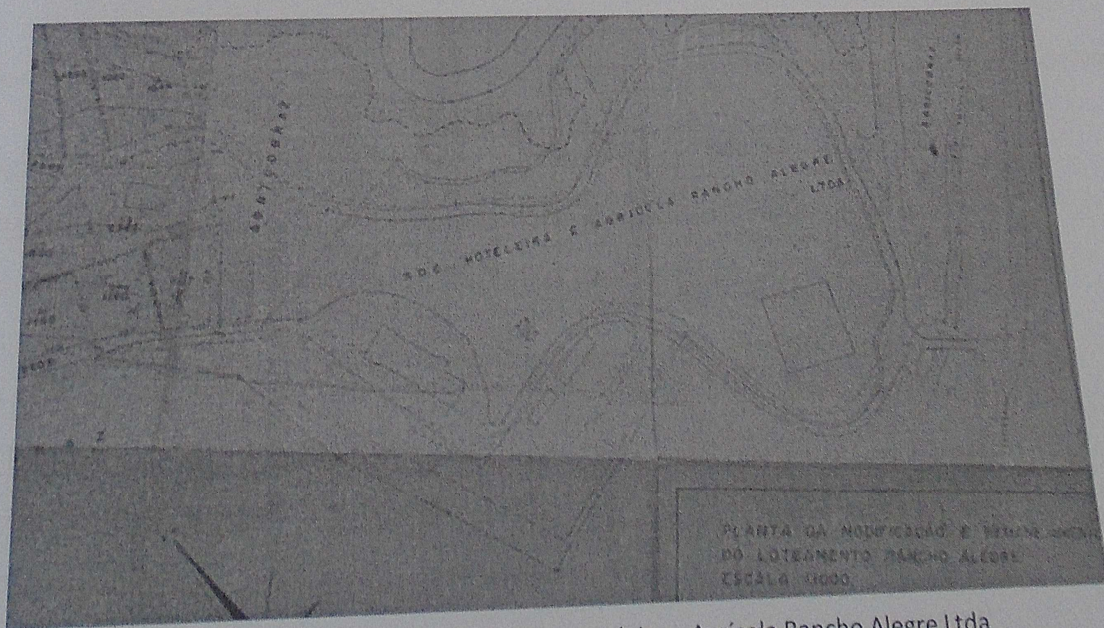


Figura 2 – Planta da área da Sociedade Hoteleira e Agrícola Rancho Alegre Ltda

seg o número WCPJ 19720061221
17/03/2019 às 00:35
procedido em 17/03/2019 às 00:35
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

620

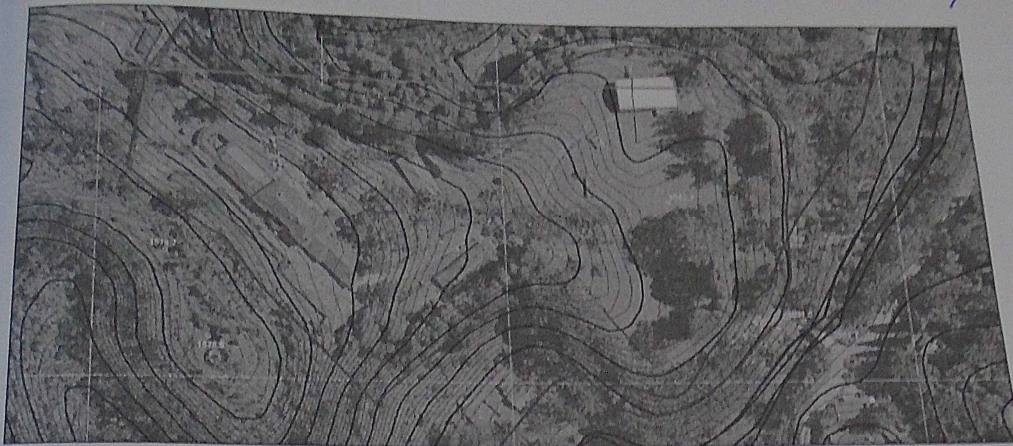


Figura 3 – Vista do imóvel da Sociedade Hoteleira e Agrícola Rancho Alegre Ltda (divisa do terreno demarcada em cima de imagem do Google Maps, pois não foi encontrada planta de levantamento topográfico da área.)

- **Matricula nº. 11.127** – “Um imóvel com área de 48.000,00m², situado à margem esquerda do rio Sapucaí-Guassú e distante seis quilômetros e meio de Estação Emilio Ribas, por estrada de rodagem; no lugar denominado Descansópolis, no Bairro dos Correntinos. No imóvel acima descrito e confrontado existe um grupo de edifícios denominados números I – II - III e IV, e destina-se ao ‘Hotel Rancho Alegre’.” (fls 22/29).

- **Dados da Inscrição Municipal nº 03.110.012** – Prefeitura Municipal de Campos do Jordão (Exercício /2019).

Proprietário: S/A Hotelaria e Agrícola Rancho Alegre

Localização: Avenida Campos Elísios, nº. 1, Bairro Rancho Alegre, Campos do Jordão - SP.

Área do Terreno: 48.000,00 m².

Área do Edifício I - Hotel: 2.422,27 m².

Área do Edifício II – Apartamento Frente - Secundária: 467,04 m².

Área do Edifício III - Quadra: 593,08m².

Área do Edifício IV - Piscina: 131,04m².

Valor Venal do Total: R\$4.021.059,24.

fls. 83
620
é cópia do original, assinado digitalmente por KÁTIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35, sob o número WCPJ187006127

621

III.1 – LOCALIZAÇÃO E ACESSO AO IMÓVEL

O imóvel tem acesso pela Avenida Pedro Paulo, aproximadamente 10,4km, e está localizado no encontro da Rua José Pinto da Silva com a Rua Sapucaí Guaçu.

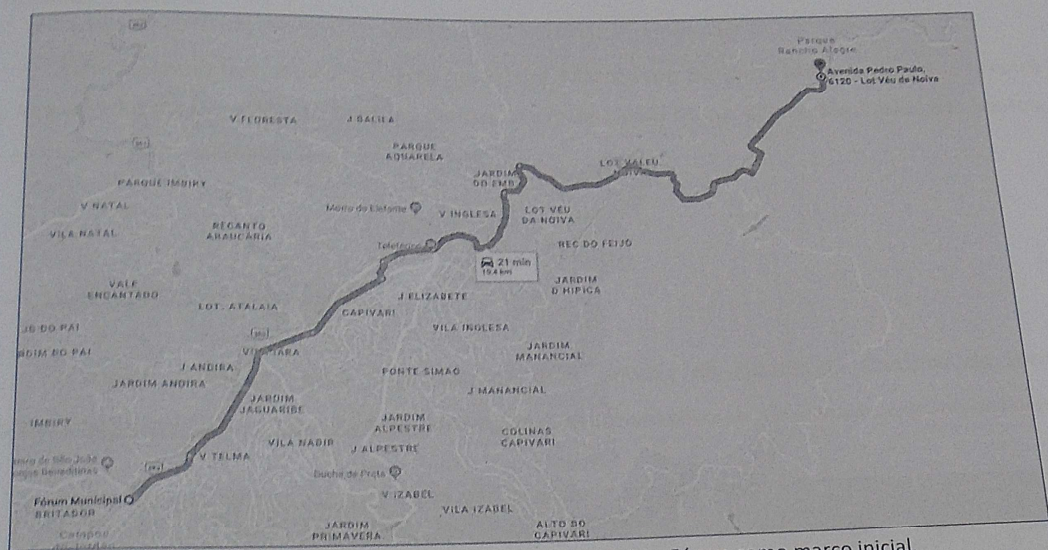


Figura 4 – Localização do imóvel avaliado, utilizando o Fórum como marco inicial.

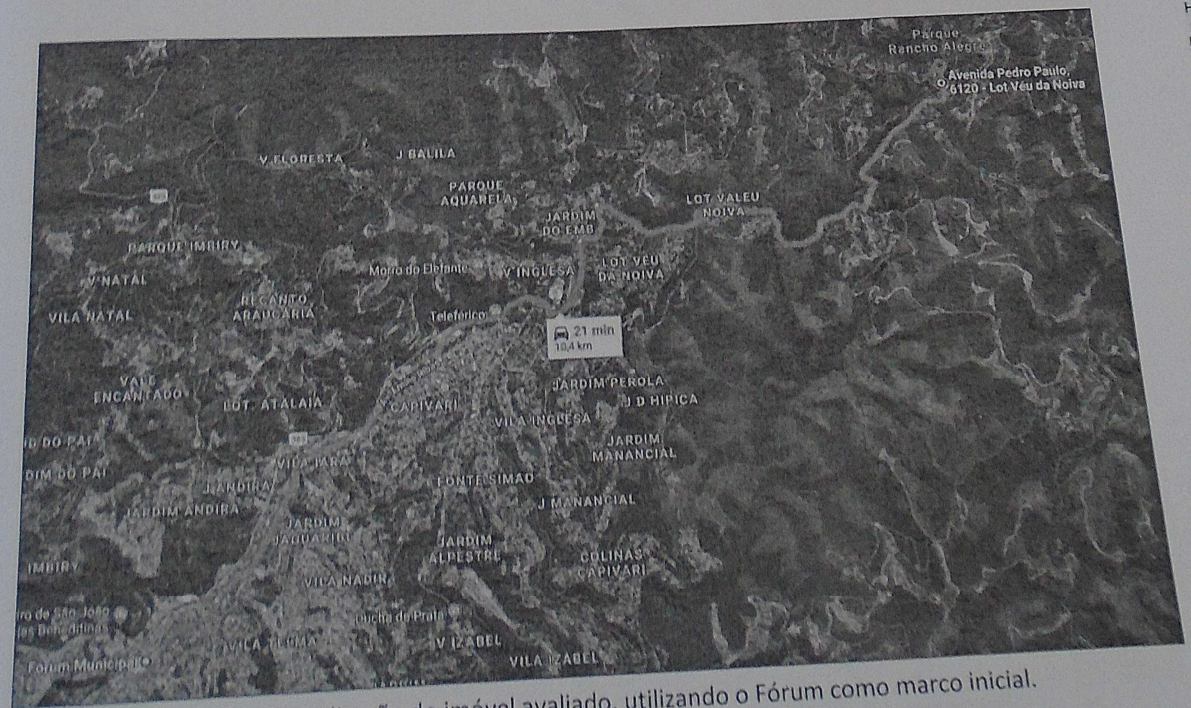


Figura 5 – Localização do imóvel avaliado, utilizando o Fórum como marco inicial.

17/03/2019 às 00:35 - sob o número WCPJ1970061221 - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35 - sob o número WCPJ1970061221 - assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35 - sob o número WCPJ1970061221

[Handwritten signature]

IV – VISTORIA

Na data de 22 de fevereiro de 2019, às 10:00 horas, na área objeto da perícia designada, foi realizada a vistoria.

Estavam presentes, além desta perita subscriitora, Marcos Luiz de Souza Mello (arrendatário do hotel) e os funcionários do local: Mirian Carolina Santos, Thaís de Cassia Muniz e Severino Carlos dos Santos, que acompanharam as diligências.

IV.1 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizada na área urbana da cidade de Campos do Jordão, conforme a Lei Municipal número 3049/07 que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

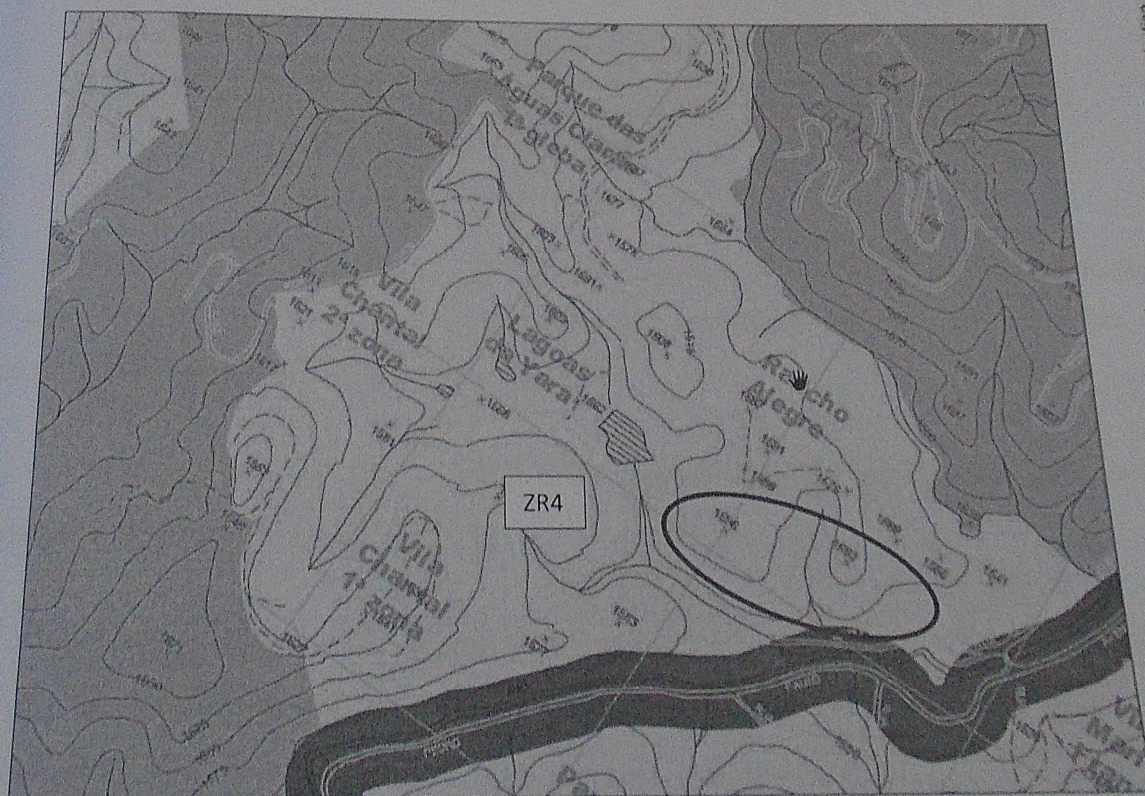


Figura 6 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo (imóvel avaliando em vermelho)

Protocolado em 17/03/2019 às 08:55, sob o número MJCPJ 870087127

Assinado eletronicamente por KÁTIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

623

Pela mencionada Lei de Zoneamento, o imóvel analisado encontra-se em área classificada como **ZR4** - Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego;

TABELA Nº 03 - COEFICIENTES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	RECUBO FRONTAL MÍNIMO		RECUBO DE FUNDO MÍNIMO		RECUBO LATERAL MÍNIMO		ÁREA MÍNIMA DO LOTE	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	Nº MÁXIMO DE PAVIMENTOS	ÁREA MÍNIMA DE COBERTURA VEGETAL (%)
	Rua PRINCIPAL e PANORÂMICA	Rua SECUNDÁRIA e LOCAL	Rua PRINCIPAL e PANORÂMICA	Rua SECUNDÁRIA e LOCAL	Com 1 PAVIMENTO	Com mais de 1 PAVIMENTO						
	ZC11	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50						
ZC12	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	4000	1,00	1,00	50	2	-
ZC13	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	500	0,70	1,40	20	3	20
ZC14	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	500	0,60	1,00	20	2	30
ZC15	7,00	7,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3.000	0,10	0,20	40	2	80
ZC16	7,00	7,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5.000	0,10	0,20	40	2	80
ZC1	3,00	3,00	3,00	3,00	1,500	3,00	250	0,70	1,50	10	3	-
ZC2	4,00	4,00	4,00	4,00	1,50	3,00	500	0,50	1,50	20	3	-
ZC3	4,00	4,00	4,00	4,00	1,50	3,00	750	0,45	1,35	20	3	-
ZE1S 1	2,00	2,00	2,00	2,00	1,50	2,00	125	0,60	1,20	5	2	30
ZE1S 2	4,00	3,00	3,00	4,00	1,50	3,00	250	0,50	1,00	10	2	40
ZC4	4,00	3,00	3,00	4,00	1,50	3,00	250	0,50	1,00	10	3	40
ZR1	4,00	3,00	3,00	4,00	1,50	3,00	250	0,50	1,00	10	2	40
ZC5	5,00	4,00	4,00	5,00	2,00	4,00	500	0,40	0,80	15	3	50
ZR2	5,00	4,00	4,00	5,00	2,00	4,00	500	0,40	0,80	15	2	50
ZC6	7,00	5,00	5,00	7,00	3,00	5,00	1.000	0,30	0,60	20	3	60
ZR3	7,00	5,00	5,00	7,00	3,00	5,00	1.000	0,30	0,60	20	2	60
ZC7	7,00	7,00	7,00	7,00	3,00	5,00	2.500	0,20	0,40	20	2	70
ZR4	7,00	7,00	7,00	7,00	3,00	5,00	2.500	0,20	0,40	30	2	70
ZR5	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	5.000	0,10	0,20	50	2	80
ZPE	ZONA PARA FORMAÇÃO DE PARQUE URBANO - PROIBIDO CONSTRUIR											
ZRU	20,00	20,00	20,00	20,00	10,00	10,00	20.000	0,10	0,20	50	2	80

Figura 7 – Coeficiente de Ocupação do Solo

O local onde está inserido o imóvel é dotado de infraestrutura básica, com rede de distribuição de energia elétrica, rede de água, rua pavimentada, sistema de telefonia, coleta de lixo e sistema de transporte coletivo na Avenida Pedro Paulo.

Nas áreas ao redor existem residências e condomínios de alto padrão, restaurantes, mercadinho de bairro e centro comunitário.

De acordo com as informações dos profissionais que atuam no ramo imobiliário da cidade, o mercado imobiliário nesta região é de baixa liquidez, por estar distante da região central da cidade, em área de muita mata.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35, sob o número WCFJ19700061221

624



Foto 1 – Comércio próximo

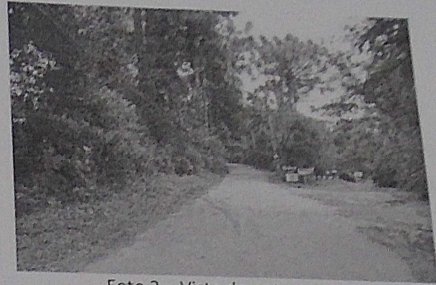


Foto 2 – Vista do entorno

IV.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel analisado tem acesso pela Avenida Pedro Paulo, sentido Horto Florestal, e o portão de entrada com guarita localizado no encontro da Rua José Pinto da Silva com a Rua Sapucaí Guaçu.



Foto 3 – Portão de acesso do imóvel

documento é cópia do original, assinado digitalmente por KÁTIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35, sob o número WCPJ19700061221

625

IV.2.1- DESCRIÇÃO DO TERRENO

Com 48.000,00m² (conforme matrícula fls. 22/29), o imóvel está cercado com alambrado e arame farpado, possui formato irregular, topografia em auge em relação a rua e solo seco. Há vegetação nativa (araucárias, pinho bravo, etc.) e uma pequena parte de sua área está inserida em Área de Preservação Permanente (30 metros do córrego 'Sapucaí-Guaçu').

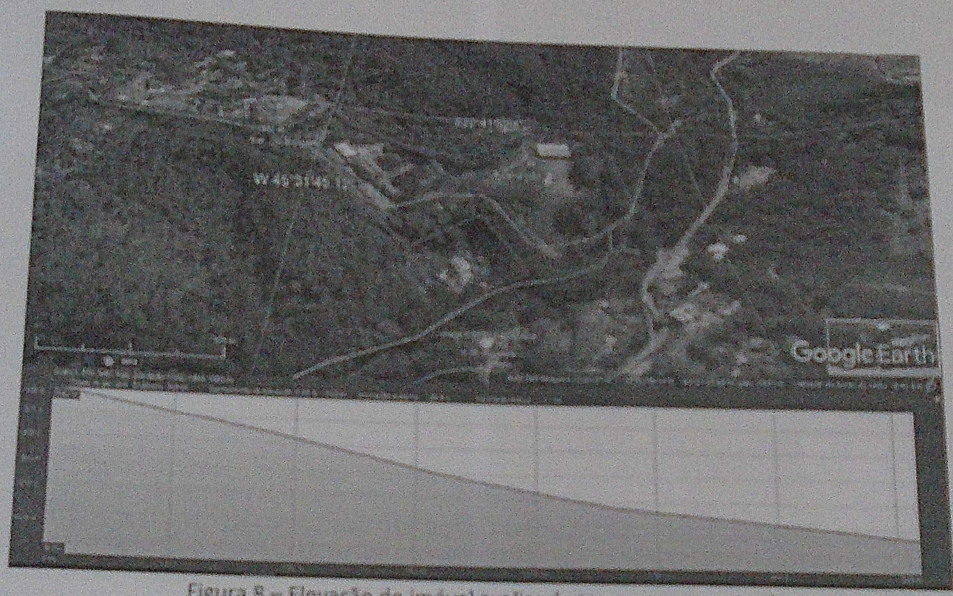


Figura 8 – Elevação do imóvel avaliando (destacado em vermelho).



Foto 4 – Divisa com a Rua Sapucaí Guaçu



Foto 5 – Divisa com a Rua Sapucaí Guaçu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35, sob o número WCPJ19700061221



Foto 6 – Divisa com os lotes vizinhos



Foto 7 – Divisa com os lotes vizinhos



Foto 8 – Divisa com a Rua José Pinto da Silva

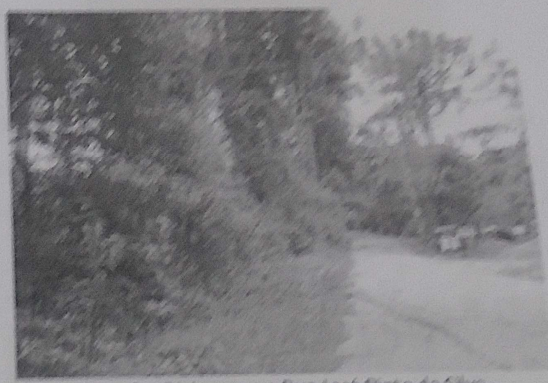


Foto 9 – Divisa com a Rua José Pinto da Silva



Foto 10 – Divisa com a Avenida Campos Eliseos (Casa de lixo)



Foto 11 – Divisa de fundo com a propriedade de João Doria

Este documento é uma cópia de um documento original assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, publicado em 10/03/2016 às 10:58:40 e número de processo 66-99.

62x



Foto 12 – Cerca de Divisa (atrás do apartamento externo)

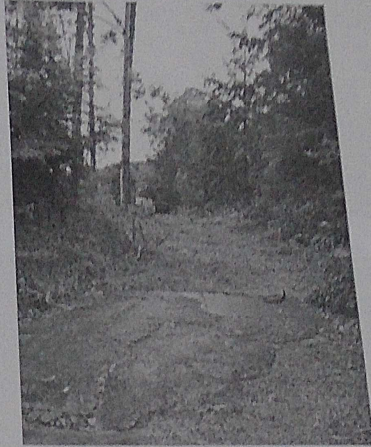


Foto 13 – Cerca de Divisa (atrás do apartamento externo)

No imóvel avaliado existem benfeitorias, quadra coberta, sanitários/depósito em ruína, casas de funcionários, prédio principal (que hoje funciona o Confiance Hotel & Lazer), apartamentos externos, chalés, guarita, casa de máquina, construção sem acesso (em péssimo estado) e galpão para animais.



Foto 14 – Vista da Quadra de Tênis

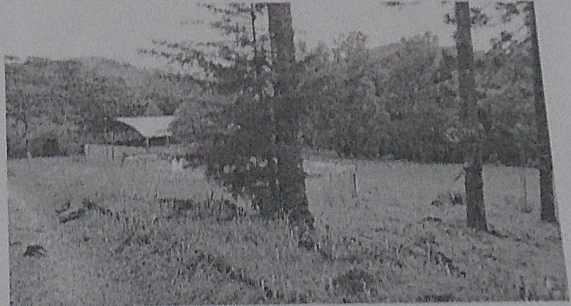


Foto 15 – Vista do Campo e Quadra Coberta



Foto 16 – Vista interna do terreno



Foto 17 – Vista do acesso interno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35, sob o número WCPJ19720061221

628

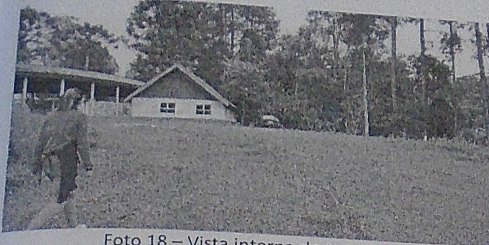


Foto 18 – Vista interna do terreno



Foto 19 – Vista da Construção Principal



Foto 20 – Vista da antiga casa de funcionários



Foto 21 – Vista do Apartamento Externo



Foto 22 – Vista do acesso da construção principal



Foto 23 – Vista do estacionamento



Foto 24 – Vista do cercado de animais



Foto 25 – Vista do jardim

fls. 91
628
sob o número WCPJ18700061221
procolado em 17/03/2019 às 00:35,
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,
KATIA CRISTINA KOIKE e



Foto 26 - Aquecedores Solares



Foto 27 - Casa de Músicas



Foto 28 - Vista do jardim



Foto 29 - Vista do jardim

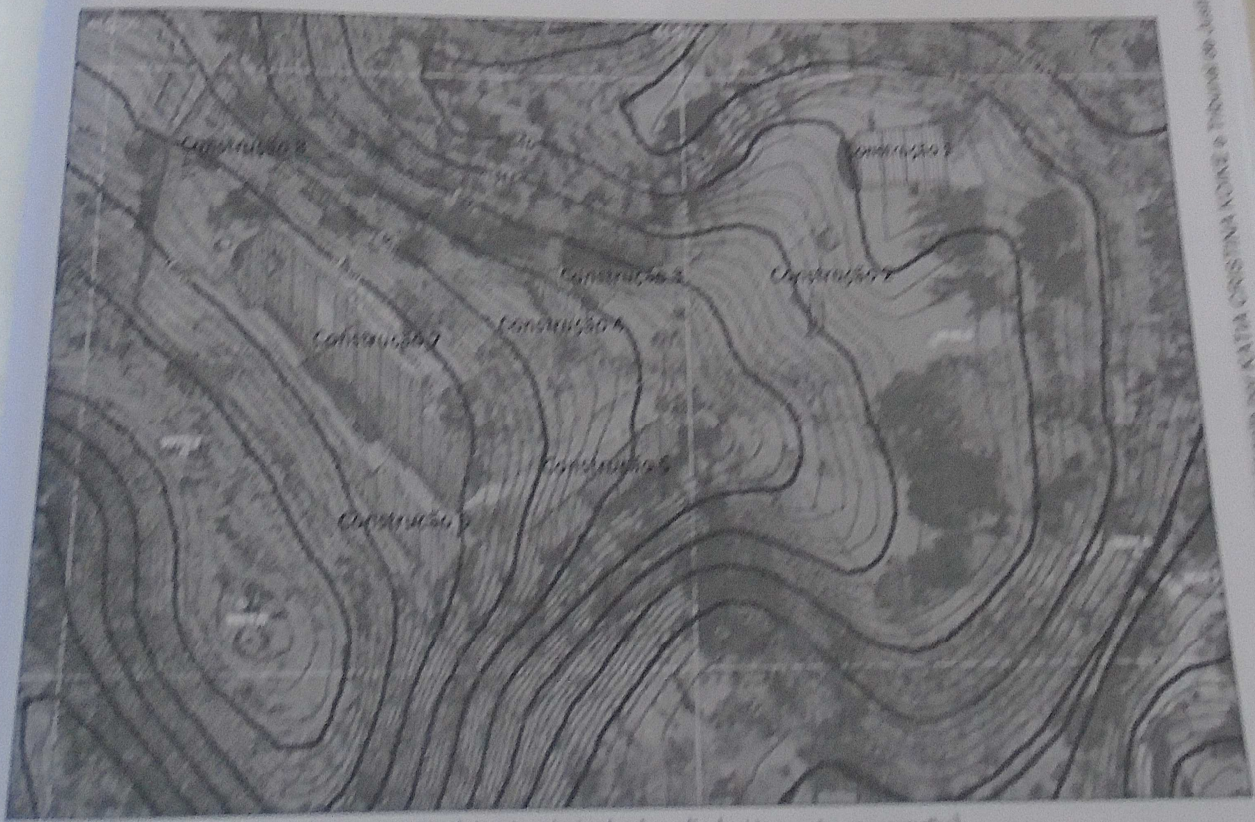


Figura 9 - Benfeitorias do imóvel avaliado (destacadas em vermelho).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e TIBONI de Jesus do Prado de Souza de Moraes em 10/05/2018 às 10:00:00. O documento original está em arquivo digitalizado em PDF no endereço eletrônico: www.koike.com.br

630

IV.2.2 – CONSTRUÇÃO 1 - QUADRA COBERTA:

	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Peças	Área (m²)
Quadra Coberta	cimento queimado	bloco sem acabamento	----	Ferro	-----	593,08
Vestiários Feminino e Masculino	cerâmica	bloco sem acabamento e parte com azulejo	----	Ferro	Vaso sanitário e lavatório	



Foto 30 – Vista frontal da quadra



Foto 31 – Vista lateral da quadra.



Foto 32 – Vista interna da quadra.

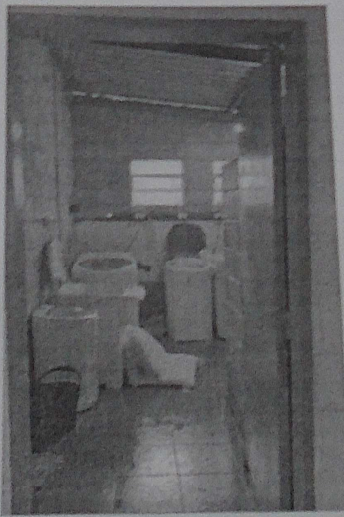


Foto 33 – Vestiário feminino

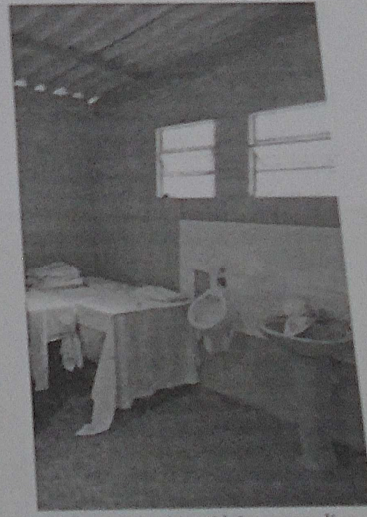


Foto 34 – Vestiário masculino.

631

IV.2.3 – CONSTRUÇÃO 2 - SANITÁRIOS E DEPÓSITO (edificação em ruína):

	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Peças	Área (m²)
Sanitários	Cerâmica	Látex sobre massa	-----	Ferro	-----	42,05
Depósito	Cimento queimado	Látex sobre massa	-----	Ferro	-----	27,47

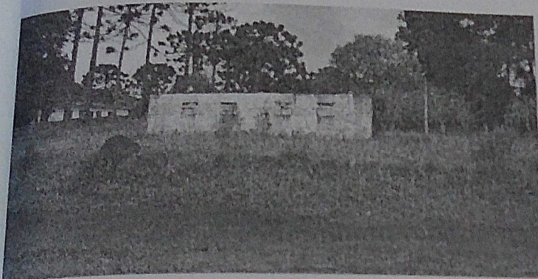


Foto 35 – Vista do vestiário.



Foto 36 – Vista do depósito.

IV.2.4 – CONSTRUÇÃO 3 - DEPÓSITO:

	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Peças	Área (m²)
Salão	Carpete	Látex sobre massa e lambril	madeira	Ferro	-----	106,58
Banho	Cerâmica	azulejo	madeira	Ferro	Vaso sanitário, lavatório e Box	



Foto 37 – Vista frontal da construção



Foto 38 – Vista Lateral da construção

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2018 às 00:35, sob o número WCPJ19700061221

637

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KÁTIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 08:55, sob o número WCCSP00064324



Foto 39 – Vista interna do salão.



Foto 40 – Vista interna do salão.



Foto 41 – Vista interna do salão.

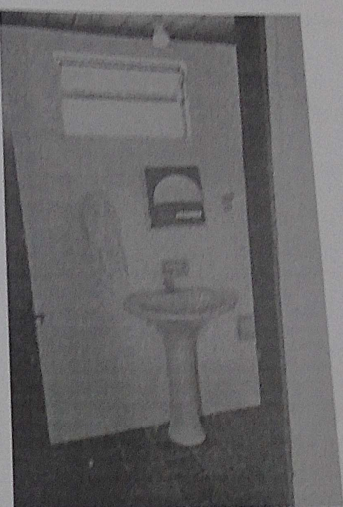


Foto 42 – Vista do banheiro.

IV.2.5 – CONSTRUÇÃO 4 – GALPÃO DE ANIMAIS:

	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Peças	Área (m²)
Galpão	Cimento	Bloco Baiano sem acabamento	-----	-----	-----	91,98



Foto 43 – Vista frontal do galpão



Foto 44 – Vista lateral do galpão

039

IV.2.6 - CONSTRUÇÃO 5 - CONSTRUÇÃO DESATIVADA (edificação em péssimo estado):

Não foi possível o acesso a esta construção. Atualmente se encontra desativada e sem condição de uso, com a porta de entrada empotrada e vegetação muito alta.

Conforme informação dos funcionários, o acesso ao prédio é perigoso, a construção está com perigo de desabamento e há a presença de cobras dentro e fora de construção.

	Piso	Paredes	Teto	Esquadrias	Portas	Área (m ²)
Construção Desativada Casa de Emprego	Madeira	Latos sobre massa	madeira	madeira	-----	318,00
Construção Desativada	-----	-----	-----	-----	-----	-----



Foto 45 - Vista frontal da construção parte da frente



Foto 46 - Vista lateral da construção



Foto 47 - Vista lateral da construção



Foto 48 - Vista lateral da construção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KONE e Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, processado em 17/03/2015 sob o número 003/2015.

11.1.7 - CONSTRUÇÃO B - PARANAPANEMA EXTERNO

Apartamento	Piso	Varanda	Porta	Escuadrões	Janela	Área (m²)
Apartamento nº 11 (Lote 18 ou 29)	Cerâmica, Madeira e Calábica	Laje sobre mesa e lajeira	Madeira	Madeira	Lajeira	
Banho	Cerâmica	Fundo	Madeira	Madeira	Foto sanitária, lavatório e bidê	20,00
Depósito	Ferro	Laje sobre mesa	Madeira	Madeira		
Telhado	Cimento					19,00



Foto 54 - Vista frontal da construção



Foto 55 - Vista lateral da construção (com materiais abandonados)



Foto 56 - Vista lateral da construção



Foto 57 - Vista do fundo da construção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VÂNIA COSSINA KONE e impresso em folha de papel sulfite. Qualquer reprodução ou distribuição sem a autorização do UNF é proibida.

fls. 96
636

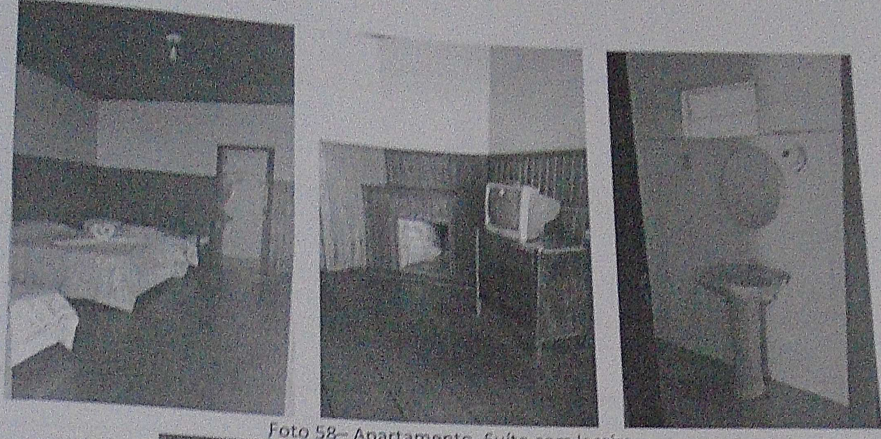


Foto 58 – Apartamento- Suite com lareira



Foto 59 – Apartamento – Suite sem lareira



Foto 60 – Apartamento Duplo- suite com lareira

Contatos: 12. 99742.7271 / kolkeka@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KÁTIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35 sob o número WJCFJ00000200-1202

63

IV.2.8 – CONSTRUÇÃO 7 – PRÉDIO PRINCIPAL - HOTEL:

Pavimento Térreo						
	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Peças	Área (m ²)
Hall Entrada	Cerâmica	Látex sobre massa e azulejo decorado	Laje	-----	-----	1.524,41
Recepção	Cerâmica	Látex sobre massa	Madeira	Madeira	Balcão de madeira	
Toaletes	Cerâmica	Azulejo	laje	Madeira	Vaso sanitário, bancada de granito com cuba de embutir.	
Depósito	Cimento e Carpete.	Látex sobre massa	Gesso	Madeira	-----	
Corredor de acesso as Suítes	Carpete e Madeira	Látex sobre massa	Madeira	Madeira	-----	
15 Suítes (13 ao 27)	Carpete, Madeira e Cerâmica	Látex sobre massa	Madeira	Madeira	Lareira	
Banho	Cerâmica	Azulejo	Madeira	Madeira	Vaso sanitário, bancada de granito com cuba de embutir e Box	
Sala de Jogos, Sala de estar e Sala de Tv	Carpete	Látex sobre massa	Laje	Madeira	Lareira	
Bar	Cerâmica	Látex sobre massa	Madeira	Madeira	-----	
Restaurante	Cerâmica	Látex sobre massa	Madeira	Madeira	-----	
Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Gesso	Madeira	Fogão Industrial e Coifa	
Sala de apoio	Cerâmica	Azulejo e Látex sobre massa	Gesso	Madeira	-----	
Dispensa	Cerâmica	Azulejo	Laje	Madeira	-----	
Piscina	Pastilha de vidro pintado de látex	Látex sobre massa	-----	madeira	-----	131,04
Área de Apoio a piscina-sauna, vestiário, etc.	Pastilha de vidro pintado com látex	Látex sobre massa e lambril	laje	madeira	-----	
Depósito	Cerâmica	Látex sobre massa	-----	Madeira	-----	

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KÁTIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35, sob o número WCPJ19700061321

sob o número WCPJ187008/2019, protocolado em 17/03/2019 às 08:35. sob o número WCPJ187008/2019.

Corredor de acesso as Suítes	Pavimento Superior					Peças	Área (m ²)
	Piso	Parede	Forro	Esquadrias			
12 Suítes (1 ao 12)	Madeira	Látex sobre massa	Madeira	Madeira	-----	511,32	
Banho	Cerâmica	Azulejo	Madeira	Madeira	Vaso sanitário, bancada de granito com cuba de embutir e box		
Depósito	Carpete	Látex sobre massa	Madeira	Madeira	-----		
Subsolo							
Depósito	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Peças	Área (m ²)	
	Cerâmica	Látex sobre massa	Madeira	Madeira	-----	255,50	



Foto 61- Vista da fachada frontal



Foto 62- Vista da fachada frontal

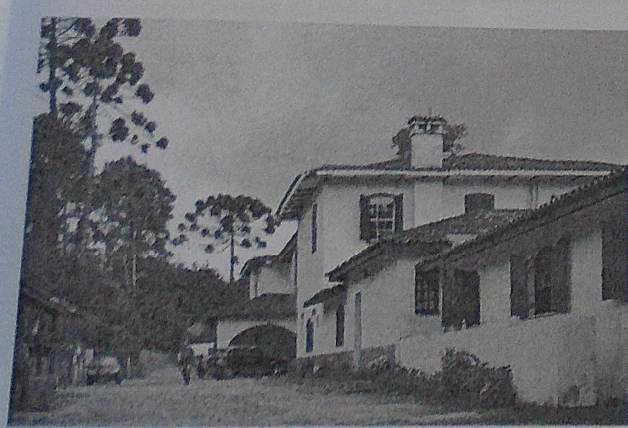


Foto 63- Vista da fachada frontal



Foto 64- Vista da fachada lateral



Foto 66- Vista da fachada



Foto 66- Vista da fachada



Foto 67- Vista da fachada



Foto 68- Vista da fachada



Foto 69- Vista da fachada



Foto 70- Jardim de inverno da piscina



Foto 71- Hall de entrada

640

Pavimento Térreo:



Foto 72 - Vista da recepção



Foto 73 - Escada de acesso ao pavimento superior

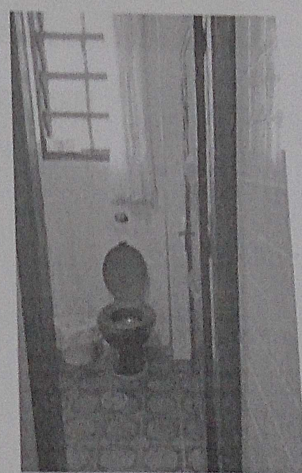
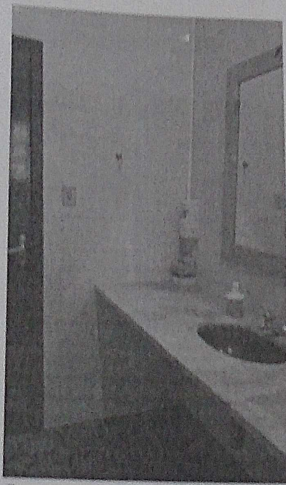


Foto 74 - banheiro feminino

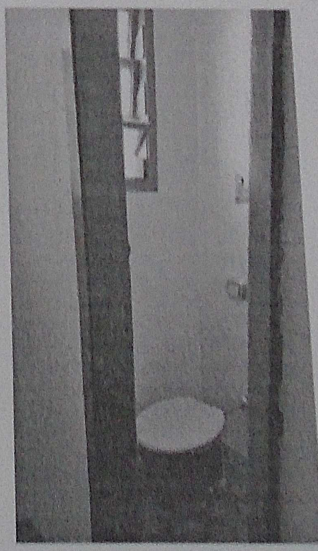
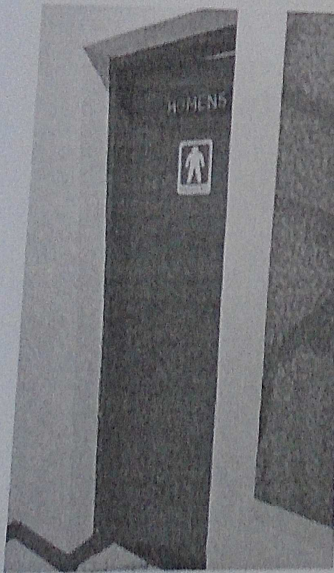


Foto 75 - banheiro masculino

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:55 sob o número MCPJ1870067227



Foto 76 - Corredor de acesso ao suíte (95 metros)

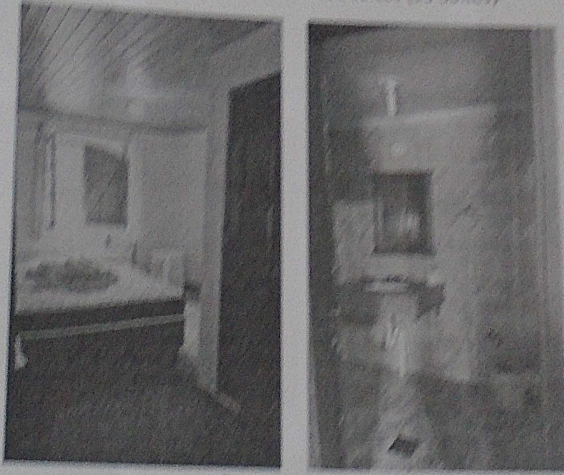


Foto 77 - Suíte

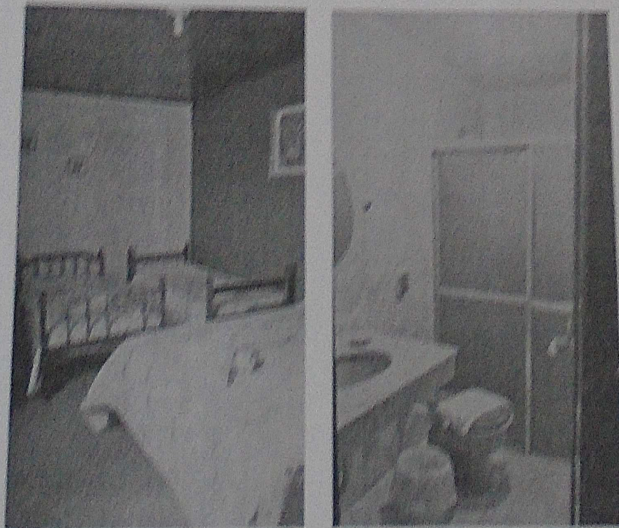


Foto 78 - Suíte

OK

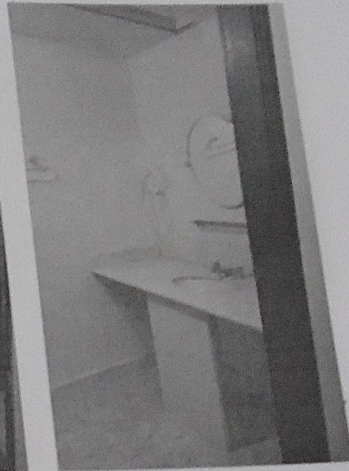
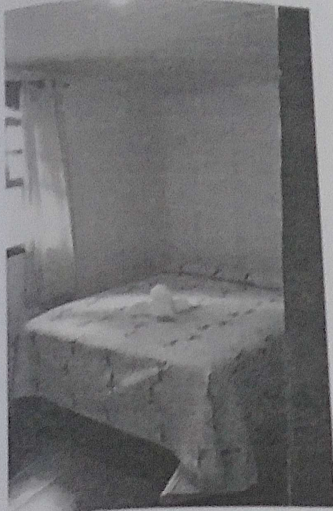


Foto 79- Suite

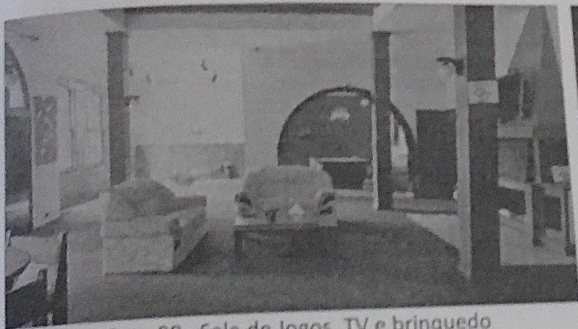


Foto 80- Sala de Jogos, TV e brinquedo

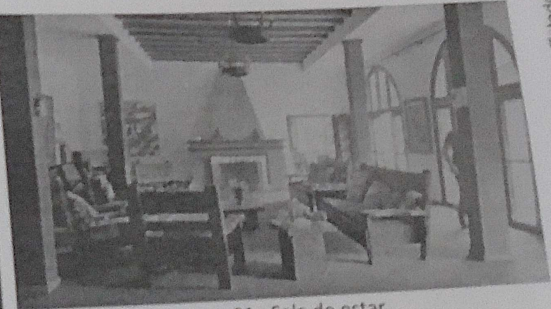


Foto 81- Sala de estar

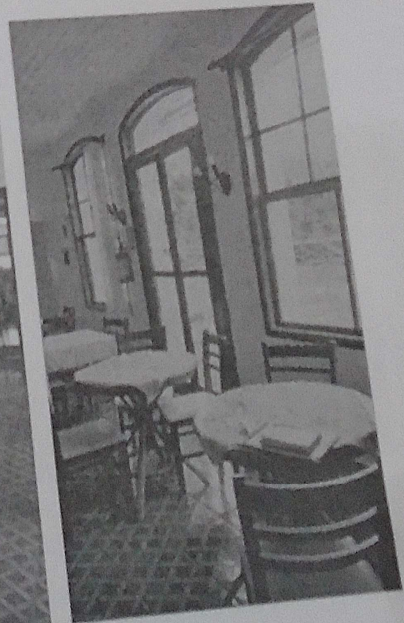
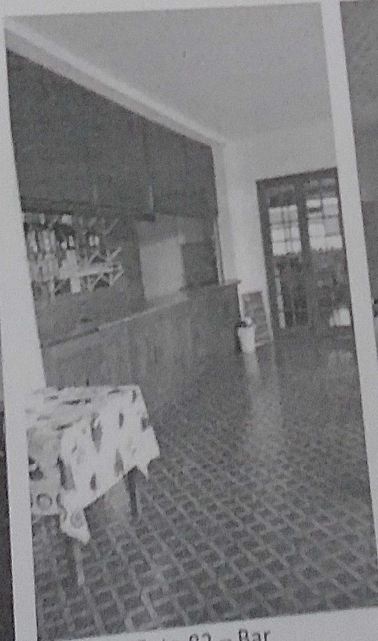
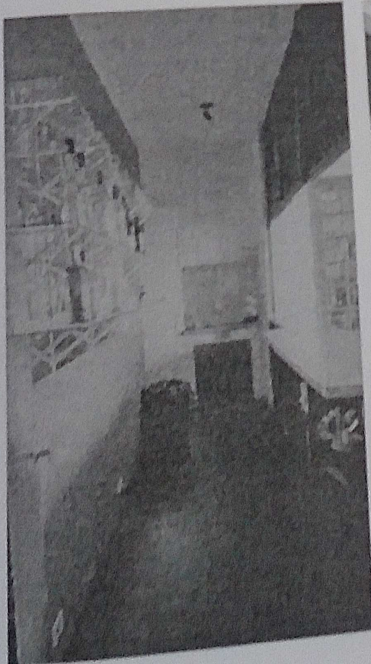


Foto 82 - Bar

documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35, sob o número WCPJ19720061221

Q43



Foto 83 - Restaurante

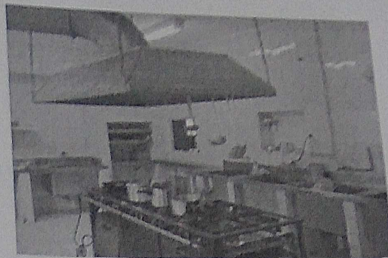


Foto 84 - Cozinha

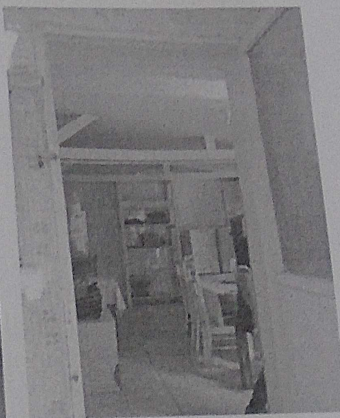
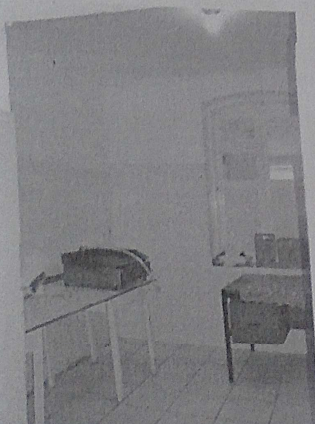


Foto 85 - Sala de Apoio e despensa



Foto 86 - Piscina



Foto 87 - Piscina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KÁTIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:55, sob o número WCPJ19700061021



644

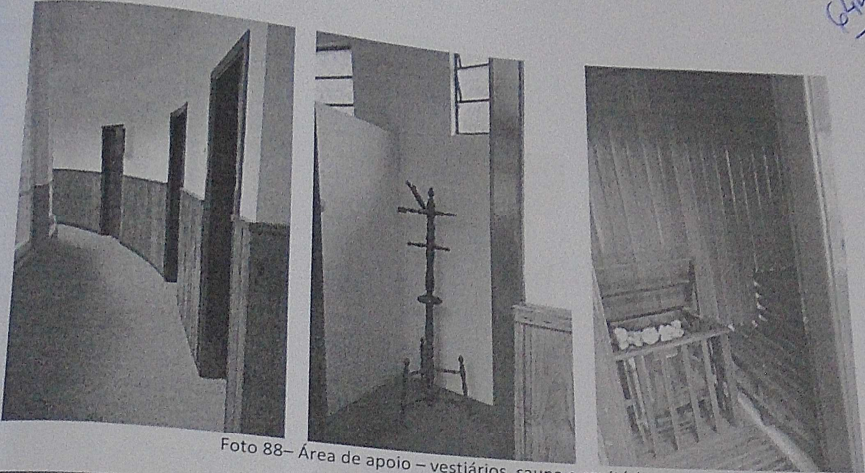


Foto 88- Área de apoio - vestiários, sauna e sanitários



Foto 89- Área de apoio

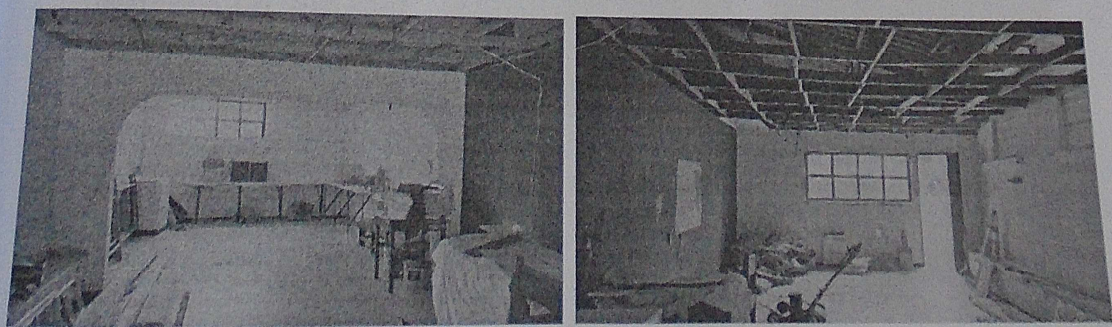


Foto 90 - Depósito

Foto 91 - Depósito

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KÁTIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35 - sob o número WCFJ19700061221

645

Pavimento Superior:

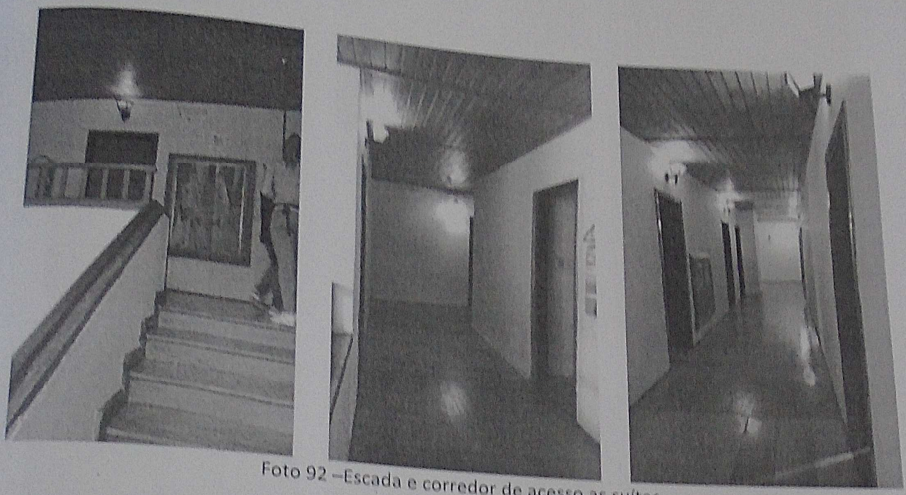


Foto 92 –Escada e corredor de acesso as suítes

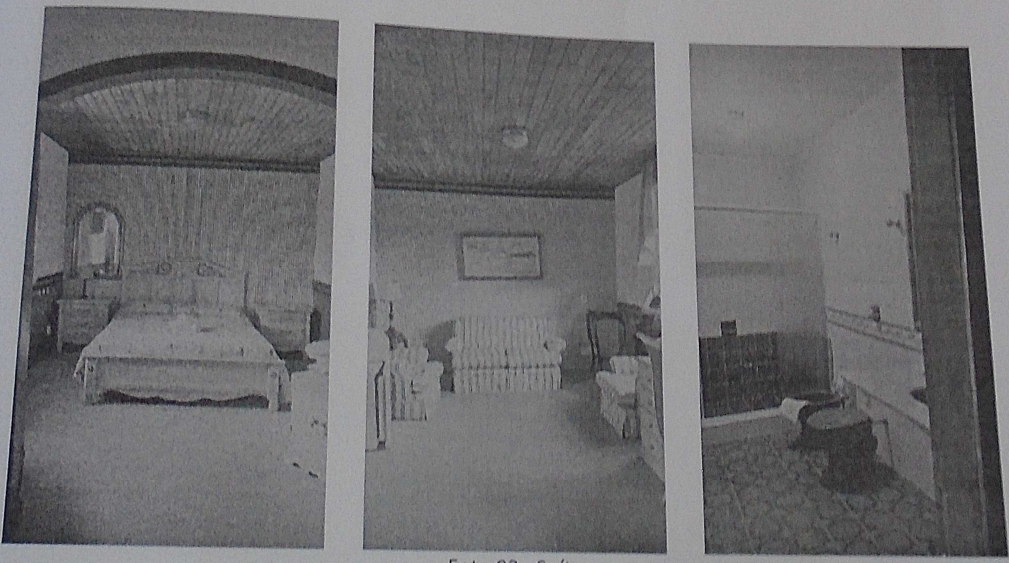


Foto 93 –Suite

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 10:25 sob o número WJCFJ000054322

446



Foto 94 - Suíte

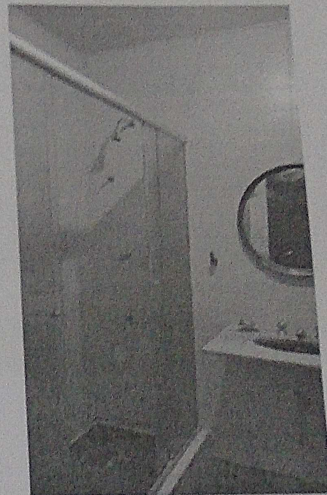
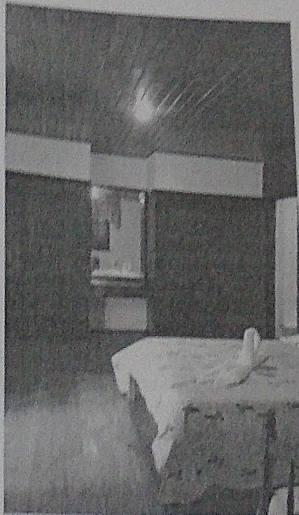


Foto 95 - Suíte

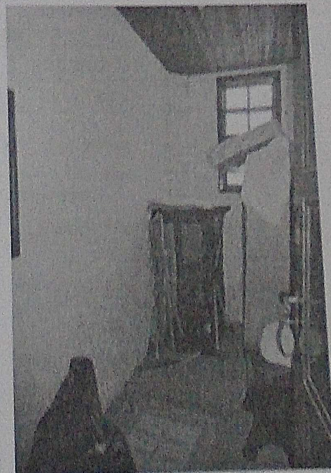
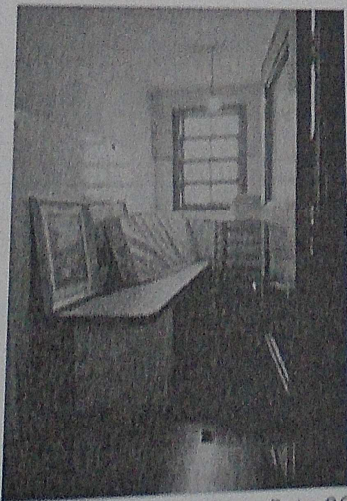


Foto 96 - Roupeiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 02:55, sob o número FICP-157146/2019

657

- Subsolo:

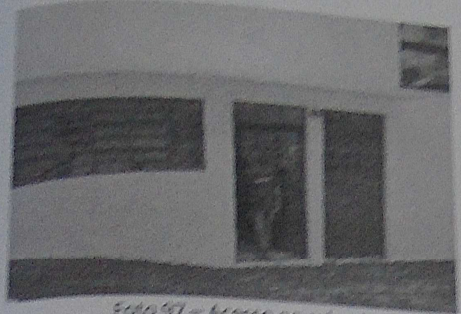


Foto 97 - Acesso ao subsolo



Foto 98 - Subsolo



Foto 99 - Subsolo

IV.2.9 - CONSTRUÇÃO 8 - CHALÉS:

Chalé - 03 unidades						
	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Peças	Área (m ²)
Quarto	Carpete	Madeira	Madeira	Madeira	Lareira	16,56
Banho	Cerâmica	Madeira e Azulejo	Madeira	Madeira	Vaso sanitário e lavatório	
Chalé - Casa Funcionário						
	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Peças	Área (m ²)
Quarto	Cerâmica	Látex sobre massa e lambril	Madeira	Madeira	-----	23,76
Banho	Cerâmica	Azulejo	Madeira	Madeira	Vaso sanitário e lavatório	
Copa	Cerâmica	Látex sobre massa e lambril	Madeira	Madeira	-----	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/05/2019 às 09:36, sob o número H00018974701.

OK



Foto 100 – Acesso aos chalés



Foto 101 – Acesso aos chalés



Foto 102 – Chalé (Casa do funcionário)

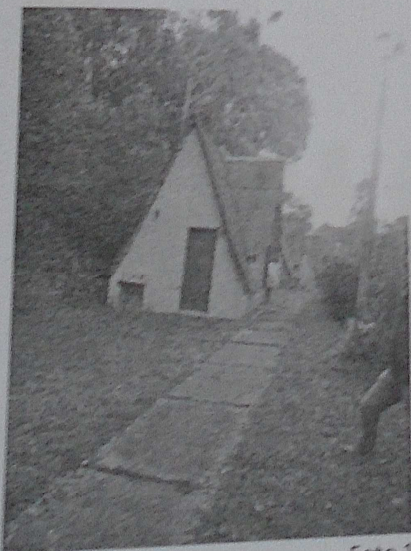


Foto 103 – Chalés

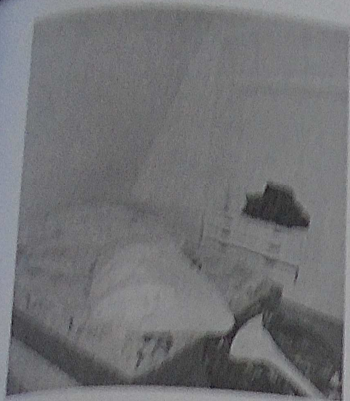


Foto 104- Vista interna do chalé



Foto 105- Vista dos chalés



Foto 106- Vista do chalé



Figura 10 – Área de Proteção Permanente - 30m do córrego (destacado em verde).

Em vistoria do imóvel foram constatadas restrições ambientais, a saber: curso d'água e vegetação nativa.

Sobre estas características ambientais dispõe a legislação pertinente:

LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012.

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

(...)

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

DECRETO N. 43.285, DE 3 DE JULHO DE 1998

Br. 114

Declara área de proteção ambiental as áreas urbanas e rurais dos municípios de São Bento do Sapucaí e Santo Antônio do Pinhal - Área de Proteção Ambiental Sapucaí Mirim, dispõe sobre a gestão ambiental integrada desta com a Área de Proteção Ambiental de Campos do Jordão e as providências correlatas

Artigo 10 - São consideradas Zonas de Vida Silvestre, onde quer que se situem, as áreas de preservação permanente definidas pelo Artigo 2.º da Lei federal n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965 Código Florestal, as áreas recobertas com vegetação nativa, primária ou secundária, no estágio médio ou avançado de regeneração, e aquelas ocupadas com vegetação rupestre. "

V - AVALIAÇÃO

Para o caso em estudo, levando em consideração a natureza, característica, localização e peculiaridades do imóvel avaliado, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor, utilizando-se fatores de homogeneização, e o Método do Custo de Reprodução.

V.1 - DADOS DO TERRENO

Área do Terreno: 48.000,00m²

Topografia: Aclive em relação a rua - 15% a 20%

Formato: Irregular

Zoneamento: ZR4

Consistência: Seca

Melhorias: Iluminação pública, coleta de lixo, transporte coletivo, mercadinho de bairro e centro comunitário.

652

V.2 - RELAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Os dados dos imóveis abaixo, utilizados para o método comparativo, foram levantados no mercado imobiliário local, com características semelhantes ao do avaliado, tendo o objetivo de alcançar o valor real do imóvel.

Elemento 1	Elemento 2
Descansópolis	Ermitage
Zoneamento: ZR5	Zoneamento: ZR5
Área: 19.752,00m ²	Área: 37.500,00m ²
Valor: R\$690.000,00	Valor: R\$650.000,00
Topografia: Active	Topografia: Active
Consistência: Seca	Consistência: Seca
Imobiliária: LPS Imóveis – (11)47988484	Campos do Jordão Imóveis – (12)36623742

Elemento 3	Elemento 4
Fazenda Lagoinha	Green Village
Zoneamento: ZR5	Zoneamento: ZR4
Área: 23.950,00m ²	Área: 35.000,00m ²
Valor: R\$1.000.000,00	Valor: R\$1.000.000,00
Topografia: Active	Topografia: Active
Consistência: Seca	Consistência: Seca
Imobiliária: De Lucca Imóveis – (19)37551600	Campos do Jordão Imóveis – (12)36623742

Elemento 5	Elemento 6
Jardim do Embaixador	Recanto do Fojo
Zoneamento: ZR5	Zoneamento: ZR4
Área: 50.000,00m ²	Área: 364.136,41m ²
Valor: R\$1.100.000,00	Valor: R\$1.200.000,00
Topografia: Active	Topografia: Active
Consistência: Seca	Consistência: Seca
Marcelo Rezende Imóveis – (12) 36642400	Imobiliária: Opções Imóveis – (12)36623497

Elemento 7	Elemento 8
Parque da Ferradura	Parque Pedra Morro do Fogo
Zoneamento: ZR5	Zoneamento: ZR5
Área: 80.000,00m ²	Área: 85.000,00m ²
Valor: R\$2.400.000,00	Valor: R\$1.500.000,00
Topografia: Declive	Topografia: Declive
Consistência: Seca	Consistência: Seca
Imobiliária: Capivari Imóveis - (12)36633663	Imobiliária: Cadij Imóveis - (12)36631717

KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35 sob o número MCPJ19/00061221

6.3 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Devido ao número de elementos utilizados na avaliação do imóvel, suas características e atributos, foi utilizado o tratamento por fatores, tornando os elementos pesquisados de acordo com a situação paradigma.

ELEMENTO	PREÇO (R\$)	ÁREA (m ²)	Natureza	F. O	VALOR/m ²	TOPOGRAFIA	F.T	VALOR/m ²	
Imóvel avaliando		48.000,00							
1	600.000,00	19.752,00	Oferta	0,9	31,44	Active	0,85		
4	1.000.000,00	35.000,00	Oferta	0,90	25,71	Active	0,85	31,44	
5	1.100.000,00	50.000,00	Oferta	0,90	19,80	Active	0,85	25,71	
7	2.400.000,00	80.000,00	Oferta	0,90	27,00	Declive	0,70	19,80	
8	1.500.000,00	85.000,00	Oferta	0,90	15,88	Declive	0,70	32,79	
								19,29	
								Média	25,81
								Desvio Padrão	6,31
								- 30%	18,06
								+ 30%	33,55
								Coefficiente de variação	24,44
								Elemento Excluído	03

Pode-se concluir, com 80% de certeza, que o valor de mercado do lote avaliado está entre R\$21,63/m² e R\$29,99/m². O valor médio saneado, portanto, é de R\$25,81 por metro quadrado.

Valor médio Homogeneizado: R\$25,81/m²
 Área do Terreno: 48.000,00m²
 Valor do Terreno R\$1.238.880,00

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.



654

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias existentes no imóvel avaliado será determinado pelo Método de Custo de Reprodução, utilizado para apuração do custo de reedificação de benfeitorias e sua depreciação.

Foi observado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", referente ao padrão construtivo R8N do SINDISCON/SP, com base no Custo Unitário Básico de fevereiro de 2019, com o valor do metro quadrado de R\$1.383,90;

	Edificações	Área (m²)	Padrão construtivo	Pc médio	Valor	Valor /m²
1	Quadra Coberta	593,08	Galpão Padrão Simples	1,125	1,125 x R\$1.383,90	R\$1.556,89
2	Sanitários e Depósito	69,52	Em Ruína		Sem valor	---
3	Depósito	106,58	Casa Padrão Econômico	1,070	1,070 x R\$1.383,90	R\$1.480,77
4	Galpão Animais	303,00	Cobertura Padrão Médio	0,293	0,293 x R\$1.383,90	R\$405,48
5	Casa de funcionários - Construção sem acesso	467,04	Casa Padrão Médio	2,154	2,154 x R\$1.383,90	R\$2.980,92
6	Apartamento externo	385,05	Casa Padrão Médio	2,154	2,154 x R\$1.383,90	R\$2.980,92
7	Hotel	2.422,27	Casa Padrão Luxo	4,843	4,843 x R\$1.383,90	R\$6.702,23
8	Chalés	16,56	Casa Padrão Econômico	1,070	1,070 x R\$1.383,90	R\$1.480,77
	Chalé - Casa Funcionário	23,76	Casa Padrão Econômico	1,070	1,070 x R\$1.383,90	R\$1.480,77

Aplicando estes dados aos valores das construções existentes, foram computadas as respectivas áreas e descontadas adiante as depreciações físicas e funcionais relativas às correlatas idades aparentes;

Para calcular a depreciação física e funcional das construções foi utilizado o **Método de Ross – Heidecke;**

No 117
 654
 este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KÁTIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 00:35, sob o número MCPJ19700061227

155

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.
 O Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.
 O Coeficiente de Ross-Heidecke.

Edificações	Estado de conservação	Ec	Padrão construtivo	Idade	Foc
1 Quadra Coberta	Necessita de reparos simples a importantes	F	Galpão Padrão Simples	45 anos	0,1712
2 sanitários e Depósito	Edificação sem valor	I	Em Ruína	-----	-----
3 Depósito	Necessitando de reparos simples a importantes	F	Casa Padrão Econômico	45 anos	0,1517
4 Galpão Animais	Necessitando de reparos simples a importantes	F	Cobertura Padrão Médio	35 anos	0,0801
5 Casa de funcionários - Construção sem acesso	Necessitando de reparos importantes	H	Casa Padrão Médio	60 anos	0,1906
6 Apartamento externo	Necessitando de reparos simples a importantes	F	Casa Padrão Médio	45 anos	0,1517
7 Hotel	Necessitando de reparos importantes	G	Casa Padrão Luxo	60 anos	0,2000
8 Chalés	Necessitando de reparos importantes	G	Casa Padrão Econômico	50 anos	0,1657
Chalé - Casa funcionário	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	Casa Padrão Econômico	35 anos	0,1335

O valor final das edificações se dá pela multiplicação da área pelo valor unitário e pelo coeficiente de depreciação. Vejamos:

	Edificações	Área (m²)	Valor /m²	F.oc	Valor final
1	Quadra Coberta	593,08	R\$1.556,89	0,1712	R\$158.040,25
2	Sanitários e Depósito	69,52	-----	-----	-----
3	Depósito	106,58	R\$1.480,77	0,1517	R\$23.935,73
4	Galpão Animais	303,00	R\$405,48	0,0801	R\$9.840,20
5	Casa de funcionários - Construção sem acesso	467,04	R\$2.980,92	0,1906	R\$265.321,65
6	Apartamento externo	385,05	R\$2.980,92	0,1517	R\$174.080,47
7	Hotel	2.422,27	R\$6.702,23	0,2000	R\$3.246.921,02
8	Chalés (03 unidades)	16,56	R\$1.480,77	0,1657	R\$12.190,06
	Chalés Casa funcionário	23,76	R\$1.480,77	0,1335	R\$4.696,95
VALOR TOTAL DA BENFEITORIAS					R\$3.895.026,33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA KOIKE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 14:55:52.

656

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel objeto desta avaliação é composto pela somatória do valor do terreno e das benfeitorias, **totalizando R\$5.133.906,33.**

Valor do Terreno:	R\$1.238.880,00
Valor do Benfeitorias:	R\$3.895.026,33
Valor do Imóvel	R\$5.133.906,33

VI - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, e com lastro na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel analisado (março/2019), objeto da matrícula nº 11.127 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, com área de 48.000,00 m², denominado Hotel Rancho Alegre, arredondando-se até o limite de 1%, conforme a NBR 14.653-1, é de R\$5.134.000,00 (cinco milhões e cento e trinta e quatro mil reais).

O Bem penhorado equivale a 25% do imóvel supramencionado, no valor de R\$1.283.500,00 (um milhão e duzentos e oitenta e três mil e quinhentos reais).

VII – TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo contém 41 (quarenta e uma) laudas, em formato eletrônico.

ANEXO 1

- Ficha de Cadastro Imobiliário;
- Informação de débitos da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão.

Campos do Jordão, 17 de março de 2019.

KATIA CRISTINA KOIKE
Arquiteta Urbanista - CAU A37921-2
Cadastro Nacional de Peritos – Nº. 019936

Contatos: 12. 99742.7271 / koikeka@uol.com.br