

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**
Processo: **1006373-02.2015.8.26.0100**
Requerente: **CCB Brasil - China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A**
Requerido: **EMPARSANCO S/A**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação dos seguintes imóveis, objeto da Ação de Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos:

- 1) Matrícula 165.199 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Rua Washington Menezes Camargo – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **09** da Quadra 06
- 2) Matrícula 165.200 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Rua Washington Menezes Camargo – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **10** da Quadra 06
- 3) Matrícula 165.201 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Rua Washington Menezes Camargo – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **11** da Quadra 06
- 4) Matrícula 165.202 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Rua Washington Menezes Camargo – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **12** da Quadra 06
- 5) Matrícula 165.203 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Rua Washington Menezes Camargo – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **13** da Quadra 06
- 6) Matrícula 165.204 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Rua Washington Menezes Camargo – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **14** da Quadra 06
- 7) Matrícula 165.205 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Rua Washington Menezes Camargo – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **15** da Quadra 06
- 8) Matrícula 165.206 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Avenida Coronel Benedito de Albuquerque – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **31** da Quadra 06
- 9) Matrícula 165.207 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Avenida Coronel Benedito de Albuquerque – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **32** da Quadra 06
- 10) Matrícula 165.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Avenida Coronel Benedito de Albuquerque – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **33** da Quadra 06

- 11) Matrícula 165.209 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Avenida Coronel Benedito de Albuquerque – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **34** da Quadra 06
- 12) Matrícula 165.210 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Avenida Coronel Benedito de Albuquerque – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **35** da Quadra 06
- 13) Matrícula 165.211 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Avenida Coronel Benedito de Albuquerque – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **36** da Quadra 06
- 14) Matrícula 165.212 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe SP
área 250,00m² (10x25)
Avenida Coronel Benedito de Albuquerque – Bairro Parque Balneário Oásis
Peruíbe – SP - Lote **37** da Quadra 06

2. VISTORIA

A vistoria foi feita via imagens de satélite e do Google Maps no nível da rua, para evitar viagem durante a Pandemia.

Foi constatado que não há benfeitorias nos imóveis e que são terrenos predominantemente planos.

3. MELHORAMENTOS PÚBLICO

Trata-se de local com ocupação de uso predominantemente residencial, de padrão simples/médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

4. TERRENO

Referenciado um observador que esteja localizado na Rua olhando para a frente do imóvel, o lote possui 10,00m de frente, 25,00m lado direito, 25,00m lado esquerdo, 10,00m nos fundos, encerrando uma área de 250,00m².

Terreno predominantemente plano.

A profundidade equivalente (A/f) = 250,00 / 10,00 = 25,00m

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 10,00m, a profundidade mínima de 25,00m e a máxima de 40,00m.

5. BENFEITORIAS

Não há benfeitorias nos terrenos.

6. AVALIAÇÃO

6.1 – Critério

O critério de avaliação do imóvel será o do Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual são comparados imóveis equivalentes e situados na mesma região, e desta maneira, determina-se um valor justo e real do imóvel em pauta.

A comparação com áreas e avaliações situadas no mesmo setor, com as devidas Homogeneizações, dará o valor dos imóveis com o qual o Requerente os venderia normalmente.

6.2 - Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPES/SP – 2011".

6.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:

Dados gerais do imóvel avaliando:	
Área do terreno avaliando =	250,00 m ²
O lote possui 10,00m (frente), 25,00m (lateral esquerda), 25,00m (lateral direita) e 10,00m de fundos = 250,00m ² (referência de quem olha da rua para o imóvel)	
Terreno plano	
A profundidade equivalente (A/f) = 250,00 / 10,00 = 250,00m	
Área dos terrenos (2ª Zona - Grupo I: Residencial Padrão Médio)	
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Ibape SP 2011	

Para obtenção do valor do terreno foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliado:

Elemento 01			
Local:	Rua Washington Menezes de Camargo, 775		
Empreendimento:	Parque Balneário Oasis		
Município:	Peruíbe SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão simples		
Área Terreno =	250,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	25,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	150,00 m ²
Idade =	20	Conservação =	necessitando reparos simples a import.
Contato =	Pelagrino Imóveis (11) 9.7673.4611		
Preço =	R\$ 305.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 09/20
Obs. =	700m da praia		

Elemento 02			
Local:			
Empreendimento:	Parque Balneário Oasis		
Município:	Peruíbe SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão simples		
Área Terreno =	250,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	25,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	140,00 m ²
Idade =	20	Conservação =	necessitando de reparos simples
Contato =	Paulinho Imóveis tel: (13) 9.9788.3549		
Preço =	R\$ 340.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 09/20
Obs. =	800m da praia		

Elemento 03			
Local:	Rua Coronel Hélio Franco Chaves		
Empreendimento:	Parque Balneário Oasis		
Município:	Peruíbe SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão simples		
Área Terreno =	250,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	25,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	149,00 m ²
Idade =	20	Conservação =	necessitando de reparos simples
Contato =	Newcore Imóveis tel: (11) 9.8925.1160		
Preço =	R\$ 390.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 09/20
Obs. =	600m da praia		

Elemento 04			
Local:			
Empreendimento:	Parque Balneário Oasis		
Município:	Peruíbe SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão simples		
Área Terreno =	250,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	25,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	120,00 m ²
Idade =	20	Conservação =	necessitando de reparos simples
Contato =	Mirian Imóveis tel: (13) 3458.2511		
Preço =	R\$ 300.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 09/20
Obs. =	600m da praia		

Elemento 05			
Local:			
Empreendimento:	Parque Balneário Oasis		
Município:	Peruíbe SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão simples		
Área Terreno =	250,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	25,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	125,00 m ²
Idade =	20	Conservação =	necessitando de reparos simples
Contato =	Mirian Imóveis tel: (13) 3458.2511		
Preço =	R\$ 350.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 09/20
Obs. =	600m da praia		

6.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

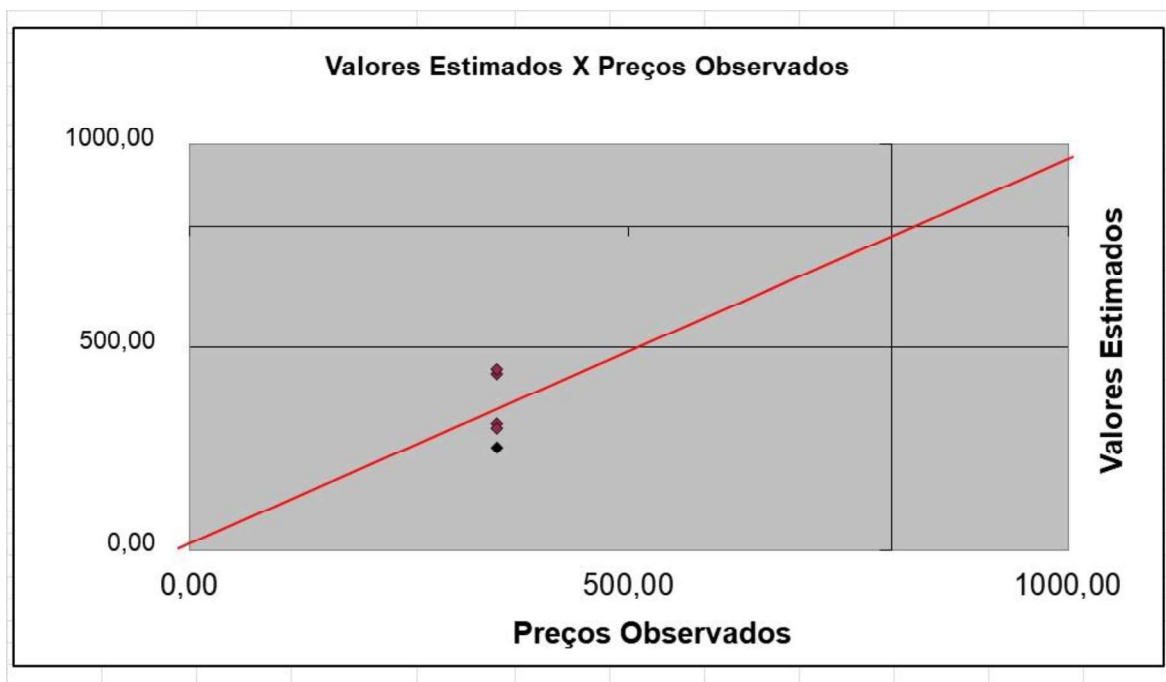
Desconto das Construções:

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUIDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFICÍARIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2		
1	305.000,00	0,90	250,00	Casa padrão simples	20	70	150,00	f	33,20	0,6362	1,497	211.027,21	63.472,79	253,89		
2	340.000,00	0,90	250,00	Casa padrão simples	20	70	140,00	e	18,10	0,7349	1,497	227.485,56	76.514,44	314,06		
3	390.000,00	0,90	250,00	Casa padrão simples	20	70	149,00	e	18,10	0,7349	1,497	242.109,63	108.890,37	435,56		
4	300.000,00	0,90	250,00	Casa padrão simples	20	70	120,00	e	18,10	0,7349	1,497	194.987,62	75.012,38	300,05		
5	350.000,00	0,90	250,00	Casa padrão simples	20	70	125,00	e	18,10	0,7349	1,497	203.112,11	111.887,89	447,55		
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO															
a	Nova															
b	Entre nova e regular															
c	Regular															
d	Entre regular e necessitando reparos simples															
e	Necessitando de reparos simples															
f	Necessitando de reparos de simples a importantes															
g	Necessitando de reparos importantes															
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor															
i	Sem valor															
Custo Básico de Construção R8N Simluscon					Agosto	2020	R\$	1.477,07								

6.5 – Homogeneização por Aplicação de Fatores:

1		2		3				4				5			6		7	9
Homogeneização por Aplicação de Fatores - Terreno localizado na 2ª Zona Grupo I – Residencial Padrão Médio																		
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profunde	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2	Fator Final Resultante
1	253,89	100,00	1,00	0,00	253,89	25,00	1,00	0,00	253,89	10,00	1,00	0,00	253,89	1,00	0,00	253,89	253,89	1,00
2	314,06	100,00	1,00	0,00	314,06	25,00	1,00	0,00	314,06	10,00	1,00	0,00	314,06	1,00	0,00	314,06	314,06	1,00
3	435,56	100,00	1,00	0,00	435,56	25,00	1,00	0,00	435,56	10,00	1,00	0,00	435,56	1,00	0,00	435,56	435,56	1,00
4	300,05	100,00	1,00	0,00	300,05	25,00	1,00	0,00	300,05	10,00	1,00	0,00	300,05	1,00	0,00	300,05	300,05	1,00
5	447,55	100,00	1,00	0,00	447,55	25,00	1,00	0,00	447,55	10,00	1,00	0,00	447,55	1,00	0,00	447,55	447,55	1,00
Média	350,22				350,22				350,22				350,22			350,22	350,22	
Desvio padrão	86,40				86,40				78,02				86,40			86,40	86,40	
Coef. Var.	24,67%				24,67%				22,28%				24,67%			24,67%	24,67%	
Paradigma																		
Fr =	10,00																	
Pmi=	30,00																	
IF =	100,00																	
Limite Inferior - 30% : 245,16 Limite Superior + 30% : 455,29 Discrepantes: nenhum Média Saneada : 350,22																		

Valores Estimados					
1	2	4	5	5	6
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Profund.	Fator Testada	Fator Topografia	Vu R\$/m2
1	350,22	1,00	1,00	1,00	350,22
2	350,22	1,00	1,00	1,00	350,22
3	350,22	1,00	1,00	1,00	350,22
4	350,22	1,00	1,00	1,00	350,22
5	350,22	1,00	1,00	1,00	350,22



6.6 – Cálculo do Terreno:

1		2			3			4		5	6
		Fator Profundidade			Fator Testada			Fator Topografia		Unitário Final	Fator Final Resultante
Valor Final Homogeneizado	Pe	Fator Profund.	Varição R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Varição R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2
350,22	25,00	1,00	0,00	350,22	10,00	1,00	0,00	350,22	1,00	0,00	350,22
											350,22
											Valor Unitário Final :
											350,22
											1,00

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 350,22 / m².

$Vt = At \times Vu = 250,00m^2 \times 350,22 = R\$ 87.555,00$

ou

R\$ 87.500,00 (arredondados)

6.7 –Valor de venda:

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi):					
Vi	=	Vt	+	Vb	
Vi	=	R\$ 87.500,00	+		
Vi	=	R\$ 87.500,00			
Vi	=	R\$ 87.500,00			(oitenta e sete mil e quinhentos reais)
		(arredondados)			

7 CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente a cada imóvel do item 01, constituído por um terreno, localizado no Bairro Parque Balneário Oásis, em Peruíbe SP, calculado para o mês de setembro de 2020.

Valor do Imóvel = R\$ 85.500,00
(oitenta e cinco mil e quinhentos reais)

8. QUESITOS

Quesito (fls. 1210) por parte da Requerida:

“...seja descrito pelo Sr. Perito se os bens imóveis fazem parte do complexo industrial e que se são essenciais à atividade empresária”.

Resposta: Conforme o constatado no presente Laudo, os imóveis avaliados não fazem parte do complexo industrial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2020 às 13:23, sob o número WJMJ20415040809. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006373-02.2015.8.26.0100 e código 9CA36F7


9. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze). Acompanham 3 (três) anexos.

10. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fls.
- II – Fotos dos imóveis avaliandos – 02 fls.
- III – Fotos dos elementos comparativos - 03 fls

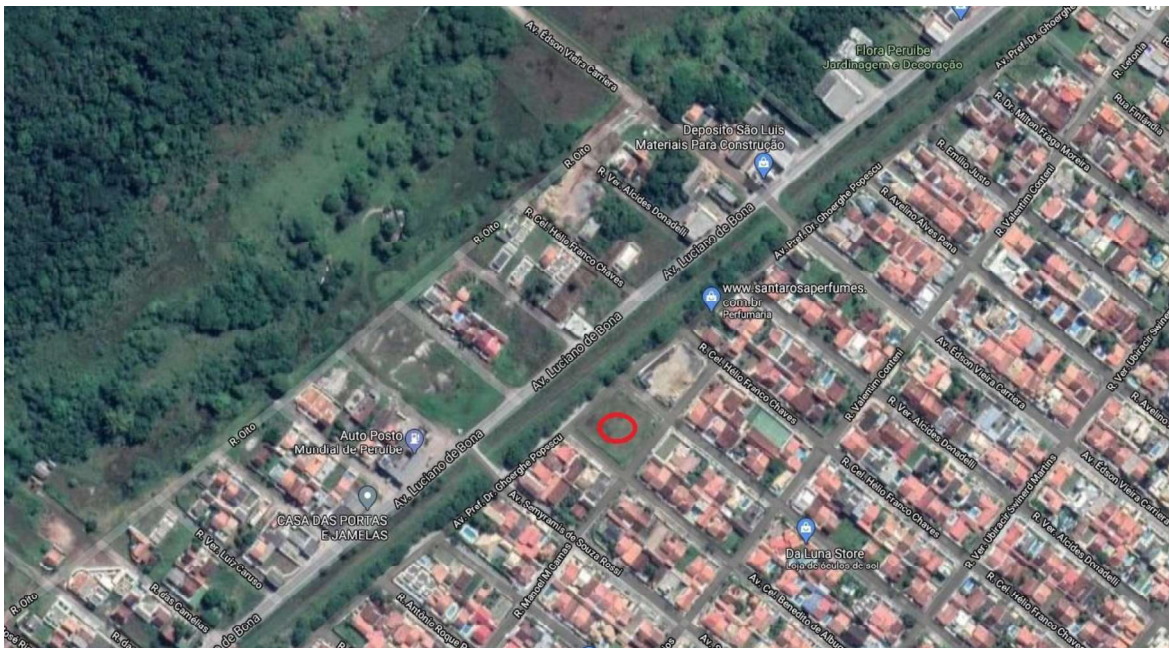
São Paulo, 25 de setembro de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2020 às 13:23 , sob o número WJMJ20415040809 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006373-02.2015.8.26.0100 e código 9CA36F7

ANEXO II – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS



Foto 01 – Área dos imóveis avaliados



Foto 02 – Área dos imóveis avaliados



Foto 03 - Área dos imóveis avaliandos



Foto 04 - Área dos imóveis avaliandos

ANEXO III – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 05 – Elemento comparativo 01



Foto 06 – Elemento comparativo 02



Foto 07 – Elemento comparativo 03



Foto 08 – Elemento comparativo 04



Foto 09 – Elemento comparativo 05