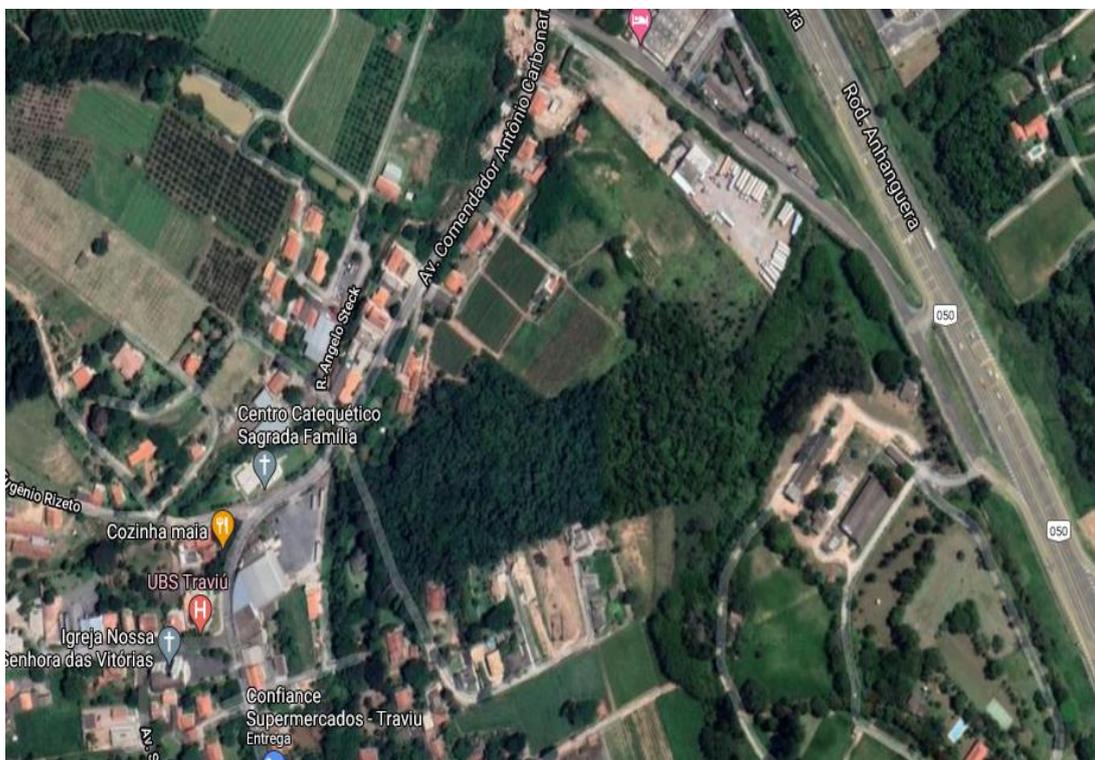




Perito Judicial Imobiliário

Laudo de Avaliação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

DE ACORDO COM ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. E também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 Avaliações de Bens 14653-2 Procedimentos Gerais do título geral “Avaliações de Bens”.



Perito Judicial Imobiliário

ÍNDICE:	pagina
1. Exequente/ Executado.....	04
2. Finalidade.....	04
3. Vistoria, Endereço.....	04
6. Mapa de localização.....	05
7. Característica da Região.....	06
8. Existentes no Entorno.....	06
9. Fatores desvalorização da região.....	06
10. Documentação.....	07
11. Terreno.....	08
12. Relatório Fotográfico.....	09/18
15. Fonte de Pesquisa.....	19/23
16. Análise Mercadológica.....	24
17. Média Aritimética.....	24
18. Evolução dos Cálculos.....	25
19. Homogeneização das Fontes.....	25
20. Elementos Comparativos.....	26
21. Fator Depreciação.....	27/28
22. Calculo da Media Seneada.....	29
23. Grau de Fundamentação.....	30/31
24. Metodologia utilizada.....	32
25. Conclusão.....	33



Perito Judicial Imobiliário

01 - EXEQUENTE:

Maxinvestor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado Multissetorial LP

02 - EXECUTADO:

Unicharque Indústria e Comércio de Produtos Alimentícios Ltda e outro

03 - FINALIDADE DO LAUDO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** de um Terreno localizado na Cidade de Jundiaí – SP.

04 - VISTORIA:

A vistoria foi realizada pelo próprio perito “in loco” no dia 25/05/2021 as 10:00 com autorização do Advogado o Doutor Marco Buonomo, a vistoria foi acompanhada pelo Senhor Miguel

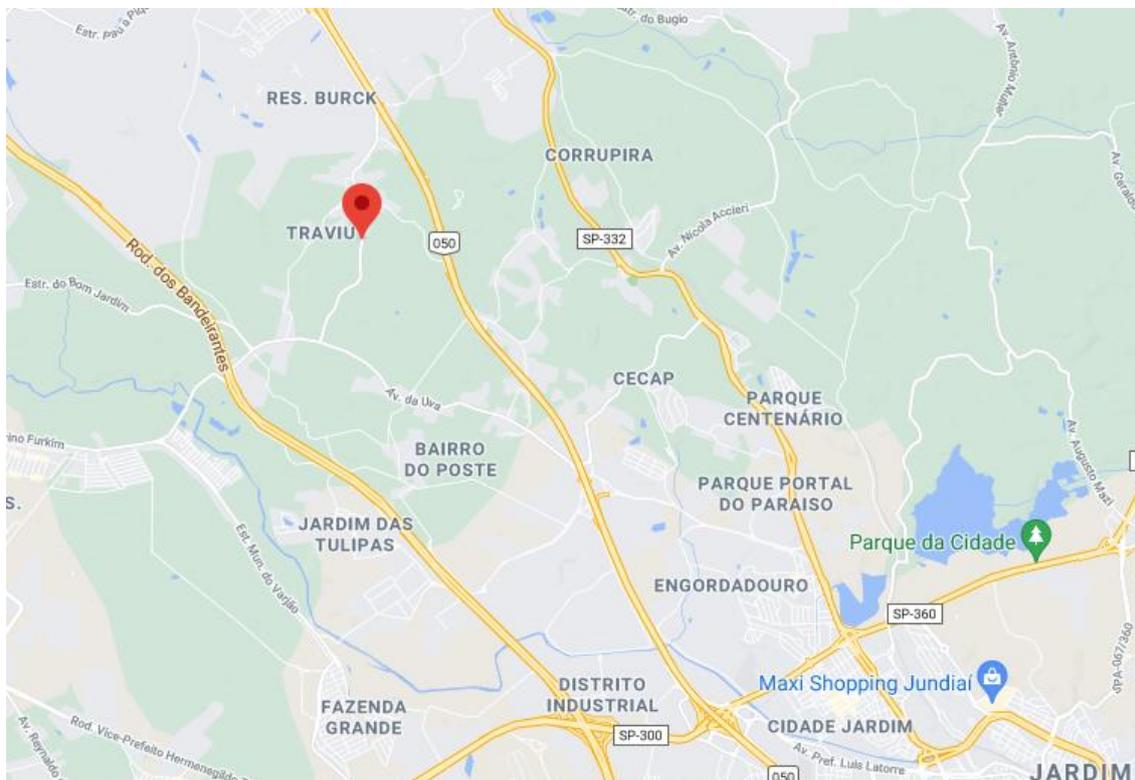
05 - ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Estrada Municipal s/n - Bairro do Rosário do Rio Abaixo, Município de Jundiaí, Estado de São Paulo



Perito Judicial Imobiliário

06 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO:





Perito Judicial Imobiliário

07. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO:

A região tem ocupação mista residencial / comercial / agricultura / rural e apresenta uma infraestrutura desenvolvida.

Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

Rede de Água e Esgoto. Coleta de Lixo e Reciclado.

Rede de Telefone, TV a cabo e Internet.

Pavimentação, Arborização.

08. EXISTENTES NO ENTORNO:

Fica entorno da Rodovia Anhanguera e da Rodovia Bandeirantes, com fácil acesso ao centro de Jundiaí com todo comercio que a cidade oferece e do Maxi Shopping Jundiaí.

09. FATORES DESVALORIZAÇÃO DA REGIÃO:

FATORES NATURAIS:

Risco de Deslizamento: **NÃO** - Risco de Alagamento: **NÃO** – Risco de Erosão: **NÃO**

FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS:

Favela: **não** – Penitenciária: **não** – Indústria Poluente: **sim** – Usina de Lixo: **não**

Clube Noturno: **não** - Hospital: **não** - Feiras Livres: **não** - Cemitério: **não**



Perito Judicial Imobiliário

10. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel registrado sob a matrícula de Nº 2.154 no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP

Livre	REGISTRO GERAL	MATRICULA N.º 2.154.	Data 02 de julho de 1976.	Fls.
	Ano 1976.		Oficial, <i>[Assinatura]</i>	001

Imovel: Bairro do Rosário ou Rio Abaixo, gleba nº 16, nesta cidade.- Uma gleba de terras, sem benfeitorias, com a área de 3,59,78 has, com as seguintes divisas: começa na ponta de uma cerca no córrego do Rosário, em confrontação com a gleba nº15, de Antonio Martini; daí seguindo a cerca no rumo de 85º20' Sudeste, mede-se 341,00 metros até onde se encontra com uma cerca; aí deflete à direita e segue por esta outra cerca no rumo de 18º Sudeste e mede-se/ 82,00 metros até atingir o córrego; sobe por este em pequena extensão até onde se encontra outra cerca; daí segue por esta em pequena extensão até onde se encontra outra cerca; aí segue por esta última, no rumo 82º Noroeste, em confrontação com a gleba 17 e na distância de 382,00 metros até uma estrada municipal, desse ponto, deflete a direita, pelo caminho; numa distância de 54,00 metros; desse ponto deflete à esquerda, numa distância de - - 22,00 metros indo atingir o Córrego Rosário, e dividindo com a área desse imóvel vendida pela transcrição nº 28904, desse ponto deflete à direita acompanhando o referido córrego Rosário; atéo ponto inicial, confronta essa gleba; ao norte com a gleba 15, de Antonio Martini; ao Sul com a gleba 17 de Giglio Ernesto, José e Benjamin Tomaseto; a Este Córrego, com Domingos Peixoto, e Pedro Dela Noce; e a Oeste com parte dessa Gleba vendida, acima mencionada, e pelo córrego do Rosário, inscrita no Incra sob nº 633.054.012.017 área total 3,7; área explorada 0,0; área explorável 3,7; módulo 10,0; nº de módulos 0,37; fração mínima de parcelamento 3,7.

O imóvel registrado sob inscrição do INCRA nº 633.054.012.017



Perito Judicial Imobiliário

11. DESCRIÇÃO DO TERRENO:

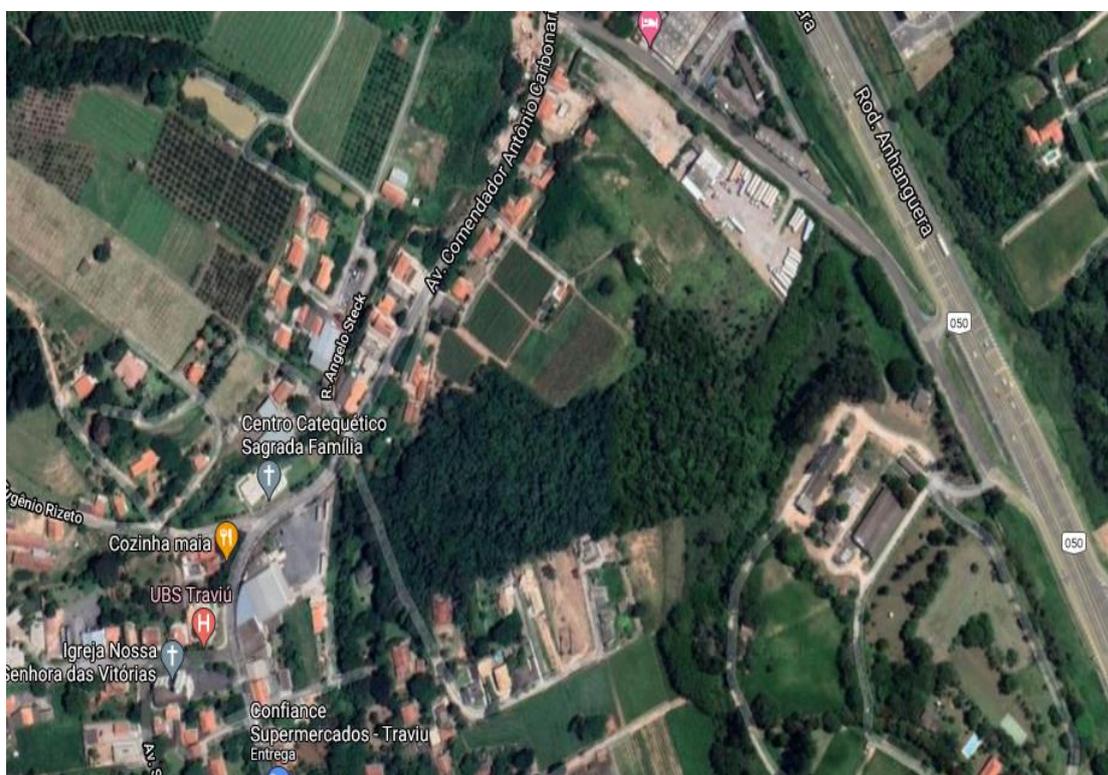
Área do Terreno 35.978,00 m²

Imóvel: Bairro do Rosário ou Rio Abaixo, gleba nº16, na Cidade de Jundiaí -SP. Uma gleba de terras, sem benfeitorias, com área de 3,59,78 has, com as seguintes divisas, começa na ponta de uma cerca no córrego do Rosário, em confrontação com gleba nº15, de Antonio Martini, daí seguindo a cerca no rumo de 85º20 Sudeste, rede – se 341,00 metros até onde se encontra com sua cerca, aí deflete á direita e segue por esta outra cerca no rumo 18º Sudoeste e mede-se 82.00 metros até atingir o córrego; sobe por este em pequena extensão até onde se encontra outra cerca; daí segue por esta em pequena extensão até onde se encontra outra cerca; aí segue por esta última, no rumo 82º Noroeste em confrontação com gleba 17e na distância de 382,00 metros até uma estrada Municipal desse ponto, deflete a direita pelo caminho, deflete a direita, pelo caminho; numa distância de 54,00 metros; desse ponto deflete à esquerda, numa distância de 22,00 metros indo atingir o córrego rosário, e dividindo com área desse imóvel vendida pela transcrição nº 28904, desse ponto deflete à direita acompanhando o referido córrego Rosário; até o ponto inicial, confronta essa gleba; ao norte com a gleba 15, de Antonio Martini; ao sul com a gleba 17 de Giglio Ernesto, José e Benjamin Tomaseto; a este córrego , com domingos Peixoto, e Pedro dela Noce; e a oeste com parte dessa gleba vendida, acima mencionada, e pelo córrego do Rosário, área total 3,7; área explorada 0,0; área explorável 3,7; módulo 10,0; nº de módulos 0,37; fração mínima de parcelamento 3,7.”.



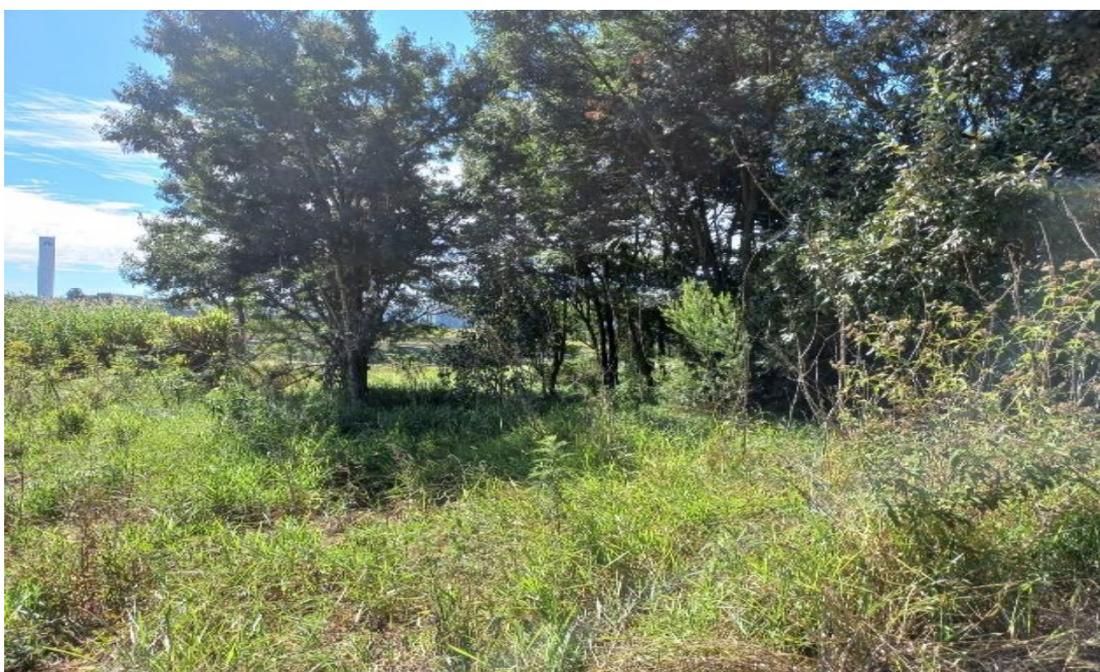
Perito Judicial Imobiliário

12. RELATORIOS DE FOTOS DO IMÓVEL:





Perito Judicial Imobiliário



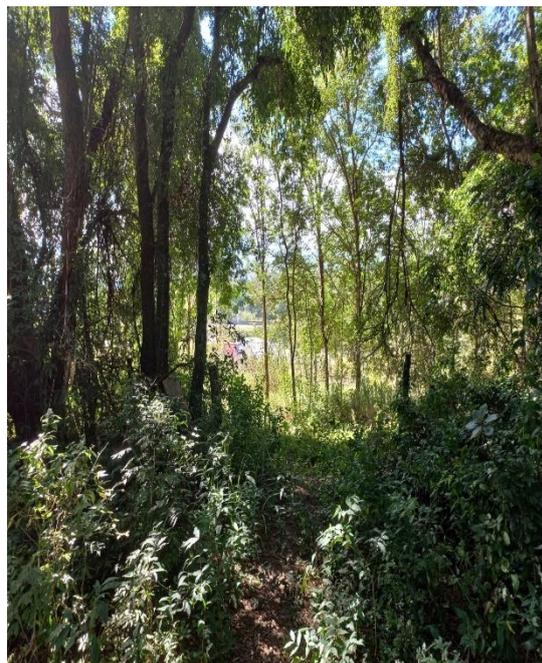


Perito Judicial Imobiliário



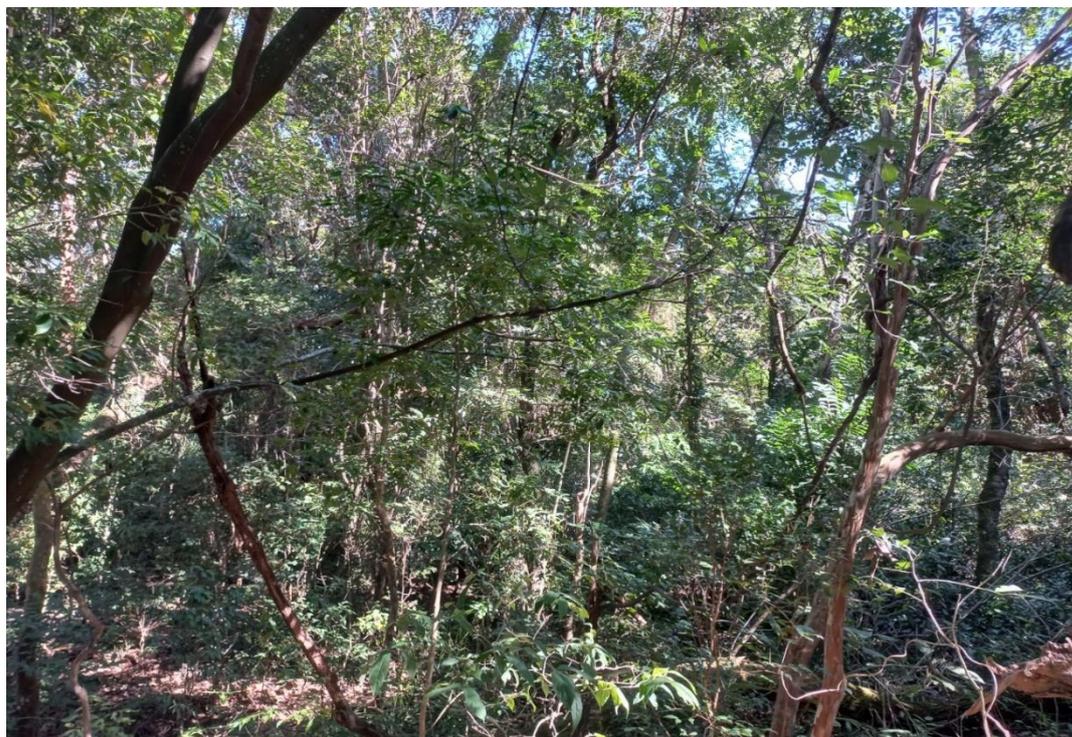


Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário



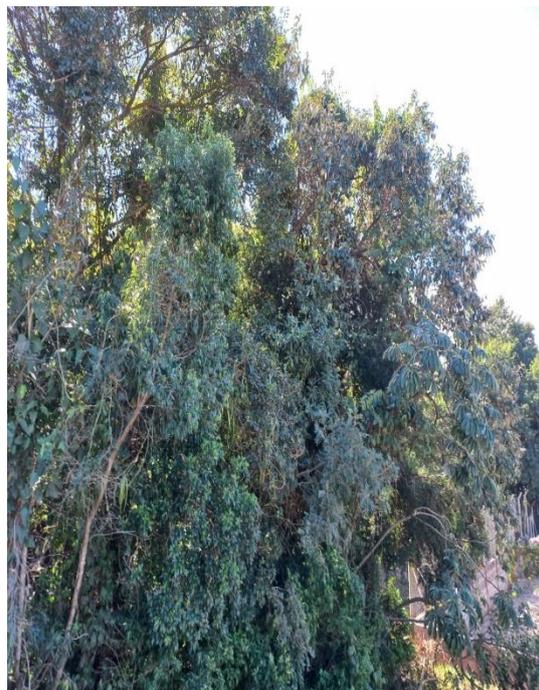
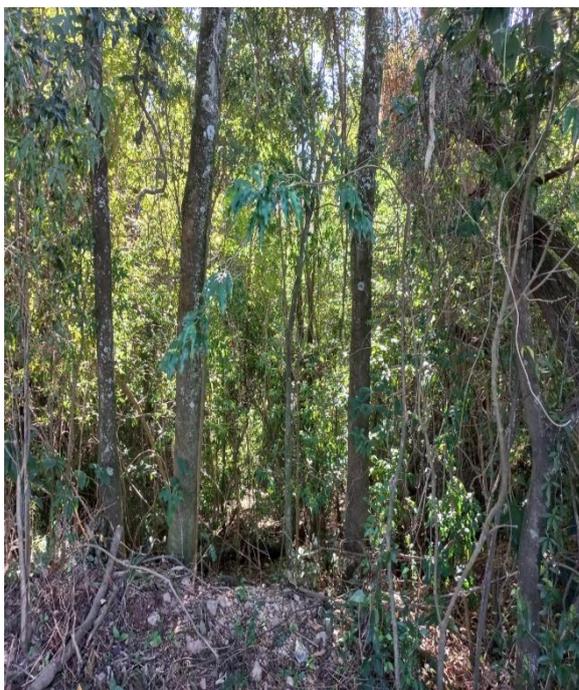


Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário

13. FONTE DE PESQUISA:

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, com dados coletados de imobiliárias atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado.

01 - TAG IMÓVEIS TEL: (19) 3203-1270 - Ref:AR0026

TERRENO BAIRRO TRAVIÚ - JUNDIAI -SP

ÁREA 32.500m² - VALOR R\$ 3.900.000,00

Descrição: Área com 32.500m² a Venda em Jundiaí, Bairro Traviú, ideal para comercial e industrial,



Fonte: <https://www.tagimoveis.com/imovel/area-a-venda-32500-m-por-3900000-traviu-jundiai-sp/AR0026-TAGA>



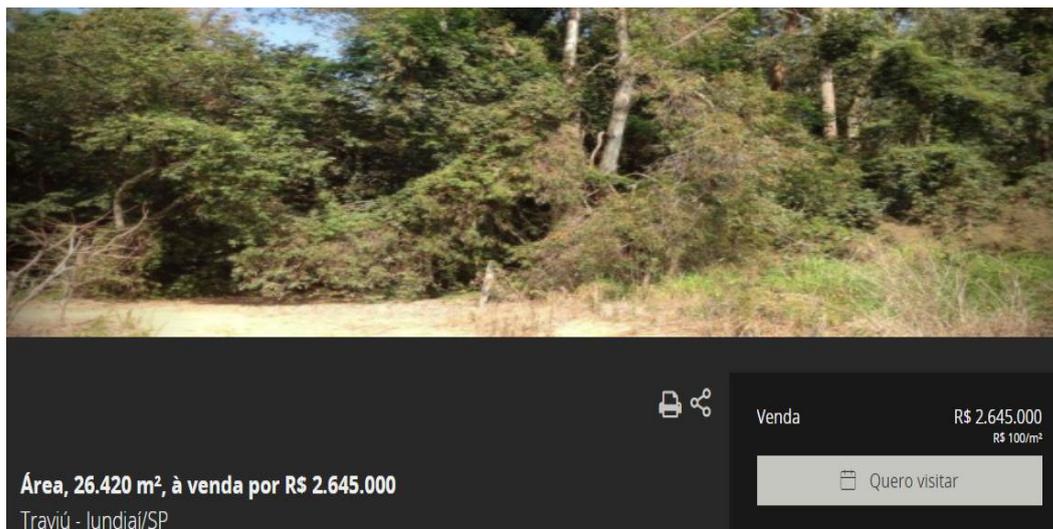
Perito Judicial Imobiliário

02 - MARQUES IMÓVEIS TEL: (19) 3935-1236 Ref:AR0115

TERRENO BAIRRO TRAVIÚ - JUNDIAI –SP

ÁREA 26.420m² - VALOR R\$ 2.645.000,00

Descrição: Ótima área com 26.420m² comercial e residencial no Bairro Traviú Jundiaí SP



Fonte: <https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-26420-m-traviu-jundiai-a-venda-por-2645000/AR0115-MAR?from=sale>



Perito Judicial Imobiliário

03 - BARRETO P. IMÓVEIS TEL: (19) 4523-4851 Ref:3995**TERRENO BAIRRO TRAVIÚ - JUNDIAI -SP****ÁREA 5.005 m² - VALOR R\$ 800.000,00**

Descrição: Terreno a venda em Jundiaí no Bairro Traviú, com 5005m², ótima topografia, área verde, excelente localização, acesso para a Rodovia Anhanguera.



Fonte: <https://www.bpimoveisjundiai.com.br/prime/comprar/Jundiai/Comercial/Terreno/Traviu/3935>



Perito Judicial Imobiliário

04 - MARQUES IMÓVEIS TEL: (19) 3935-1236 Ref:AR0236**TERRENO BAIRRO TRAVIÚ - JUNDIAI -SP****ÁREA 22.000 m² - VALOR R\$ 2.320.000,00**

Descrição: Linda área Jundiaí no Bairro Traviú com 22.000m² mil metros, com água, á 330 metros da Anhanguera.



Fonte: <https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-22000-m-traviu-jundiai-a-venda-por-2320000/AR0236-MAR?from=sale>



Perito Judicial Imobiliário

05 - W. ASSIS IMÓVEIS TEL: (19) 99942-5658 Ref:2882**TERRENO BAIRRO TRAVIÚ - JUNDIAI -SP****ÁREA 17.400m² - VALOR R\$ 1.740.000,00**

Descrição: 17.400 METROS CONTENDO 1 CASA COM 4 COMODOS UM BARRACAO COM 60 METROS, 50 METROS DA AVENIDA PRINCIPAL DO BAIRRO, 200 METRO DA RODOVIA ANHANGUERA.



Fonte: <https://www.wassisimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/traviu/chacara/4450078>



Perito Judicial Imobiliário

14. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações e pesquisa das imobiliárias que atuam na região.

Foram analisadas a metragem e valores aplicados na região.

Nº	IMOBILIÁRIAS	ARÉA	VALOR R\$	R\$ M²
01	TAG IMÓVEIS	32.500m ²	3.900.000,00	120,00
02	MARQUESIMÓVEIS	26.420m ²	2.645.000,00	100,00
03	BARRETO IMÓVEIS	5005m ²	800.000,00	159,00
04	MARQUES IMÓVEIS	22.000m ²	2.320.000,00	105,00
05	W. ASSIS IMÓVEIS	17.400m ²	1.740.000,00	100,00

15. MÉDIA ARITIMÉTICA:

Apuração da média aritmética e dos valores do metro quadrado das amostras. Foram analisados os imóveis com seguintes custos por m²: aplicado na região.

$$\begin{aligned} & \text{R\$ } 120,00 + \text{R\$ } 100,00 + \text{R\$ } 159,00 + \text{R\$ } 105,00 + \text{R\$ } 100,00 = \\ & \text{R\$ } 584,00 / 5 = \text{R\$ } 117,00 \end{aligned}$$

Média aritmética: R\$ 117,00m²



Perito Judicial Imobiliário

16. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:

Evolução dos cálculos e soma da área total do imóvel avaliando x do valor médio do m² analisados = o valor do imóvel avaliando.

Área total 35.978,00m² x R\$ 117,00m² = R\$ 4.210.000,00

Valor do Imóvel avaliando = R\$ 4.210.000,00

17. HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES:

Foram adotados os seguintes fatores de correção para homogeneizar o preço dos elementos pesquisados:

Fonte	Preço m ² R\$				
		FO	FT	F	
1	R\$ 3.900.000,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 3.510.000,00
2	R\$ 2.645.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 2.380.000,00
3	R\$ 800.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 720.000,00
4	R\$ 2.320.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 2.088.000,00
5	R\$ 1.740.000,00	0,90	1,10	1,05	R\$ 1.566.000,00

FO = Fator Oferta / FT = Fator Transposição/ FD = Fator de Depreciação



Perito Judicial Imobiliário

18. ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Como não há identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização e, de acordo com a NBR 14653-2.2011 da ABNT, o percentual de cada fator utilizado será somado ou subtraído do valor unitário de partida. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

Metodologia:

Para a determinação do valor unitário de VENDA foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Elementos comparativos:

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis residências disponíveis para venda. O campo amostral utilizado para a determinação do valor unitário de apartamento é composto por 5 (cinco) amostras que podem ser observadas junto ao Anexo

Fator de Oferta ou de Fonte:

Depois de pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a **0,90**, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação (contrato) efetivada o multiplicador será igual a 1,00

Fator Depreciação:

Foi levada em consideração que o imóvel avaliando possui vida útil estimada em 60 anos bem como seu estado de conservação na data presente avaliação. Foi aplicado o Método de Depreciação de Ross-Heidecke, assim a subjetividade da pesquisa.



Perito Judicial Imobiliário

19. FATOR DEPRECIÇÃO:

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

CÓDIGO	ESTADO DE CLASSIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO
A	Novo	0,00%
B	Entre novo e regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre regular e reparos simples	8,09%
E	Reparos simples	18,10%
F	Entre reparos simples e importantes	33,20%
G	Reparos importantes	56,20%
H	Entre reparos importantes e s/ valor	75,20%

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	56,20%	75,20%
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,01	46,20	61,80	80,00
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
44,00	31,70	31,70	33,40	37,40	44,00	54,40	67,60	83,10



Perito Judicial Imobiliário

Calculando a depreciação da amostra pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com idade, vida útil e estado de conservação

Considerando que o imóvel avaliando possui 44 anos de idade, e que o seu estado de conservação pode ser definido **Entre Novo e Regular**. Quando necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação. A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0,32%, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em, ou seja.

R\$ 4.210.000,00 (Quatro Milhões e Duzentos e Dez Mil Reais). **para**

R\$ 4.197.000,00 (Quatro Milhões e Cento e Noventa e Sete Mil Reais).

VA R\$ 4.210.000,00 x 0,32% = VD R\$ 4.197.000,00

VA (Valor Avaliado)

VD (Valor Depreciação)



Perito Judicial Imobiliário

20. CALCULO DA MÉDIA SENEADA:

O cálculo da média seneada e a soma do valor imóvel avaliando mais o valor de depreciação e do valor fonte, somando os três valores, o total somado se divide por três que torna se o resultado final. E valor do m² do imóvel avaliado.

Valor de Pesquisa	R\$ 4.200.000,00
Valor de Depreciação	R\$ 4.197.000,00
Valor Fator Fonte 0,90	R\$ 3.780.000,00
Valor Total	R\$ 12.177.000,00

Valor Total R\$ 12.177.000,00 / 3 = R\$ 4.059.000,00

Valor Final R\$ 4.059.000,00 / 35.978m² = R\$ 113,00

Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 4.059.000,00



Perito Judicial Imobiliário

21. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Tabela: Identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela a seguir:

Método comparativo direto de dados de mercado, tratamento por fatores:

Tabela - 1 (Descrição do Imóvel)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
PONTOS		3	2	1

Tabela - 2 (Quantidade de Fonte de pesquisa)

ITEM	DESCRIÇÃO	III	II	I
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
PONTOS		3	2	1

Tabela - 3 (Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação).

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
PONTOS		3	2	1

Tabela - 4

No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a

amostra seja menos heterogênea.



Perito Judicial Imobiliário

ITEM	DESCRIÇÃO	III	II	I
04	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
PONTOS		3	2	1

Tabela - 5 de Enquadramento:

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TOTAL	PONTOS	09
--------------	---------------	-----------

Tabela - 6 de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU	GRAU	GRAU
	III	II	I
Amplitude do intervalo de Confiança, de 80 em Torno do valo central da Estimativa.	< = 30%	< = 40%	< 50%

Enquadramento/Precisão.

De acordo com a Norma NBR 14653-2/2011 o presente laudo se enquadra no grau de fundamentação II. Com grau de Precisão acima de 80%, de acordo com os fatores apresentados no corpo deste laudo, ou seja, a quantidade de imóveis e clareza das informações utilizadas na comparação entre outros fatores.



Perito Judicial Imobiliário

22. METADOLOGIA UTILIZADA:

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado de venda do imóvel em referência. O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente pelo técnico avaliador. Não há qualquer envolvimento e ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação. Seguimos os critérios para a realização do presente utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, Seguimos os preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado: como demonstrado, o qual permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 33 folhas, sendo assinada.



Perito Judicial Imobiliário

23. CONCLUSÃO

Conclui - se que o Valor Venal de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica.

R\$ 4.059.000,00
(Quatro Milhões e Cinquenta e Nove Mil Reais)
VALOR DE REFERENCIA PARA O MÊS DE JUNHO DE 2021

São Caetano do Sul, 09 de Junho de 2021

Edson T. Chicarolli
Perito Judicial Imobiliário
Cnai:12.837 Creci:89.206



Perito Judicial Imobiliário

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL – SP.**

Processo: nº 0007161-54.2019.8.26.0565

Edson T. Chicarolli, perito judicial em avaliações de Imóveis, inscrito no **CNAI: 12837** e no **CRECI: 89206-SP**, já nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença** que move. **Maxinvestor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado Multissetorial LP** contra. **Unicharque Indústria e Comércio de Produtos Alimentícios Ltda e outro**, tendo concluído a contestação das folhas 664 e 666.



Perito Judicial Imobiliário

UNICHARQUE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS EIRELI, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vêm, por seus advogados regularmente constituídos, a digna presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fls. 659, impugnar o laudo de avaliação colacionado às fls. 624/656, nos seguintes termos:

Em sua conclusão, o Sr. Perito informou que o valor venal de mercado do imóvel objeto do parecer técnico de análise mercadológica, com referência para o mês de junho de 2021, é de R\$ 4.059.000,00 (quatro milhões e cinquenta e nove mil reais).

Utilizou como fonte de pesquisa, dados coletados de imobiliárias atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao objeto da avaliação em debate, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado.

Contudo, deixou de observar ou apontar o Sr. Perito, se houve observância na análise comparativa realizada com os imóveis listados no tópico 13, quanto às características da região, entorno e os fatores de desvalorização da região.

Lado outro, embora seja perfeitamente cabível a avaliação do imóvel na forma do disposto no inciso IV, do artigo 871, do CPC, as cotações devem ser comprovadas, com a juntada aos autos de declarações de pelo

menos três corretores imobiliários devidamente habilitados perante o CRECI, além dos anúncios publicitários colacionados.

Esse o entendimento, inclusive, da jurisprudência recentíssima dos Tribunais Superiores, a saber:

Sem qualquer deslusto ao trabalho até aqui aportado, de qualificação técnica inegável e insuperável se comparada ao Oficial de Justiça, ou ainda apenas pela juntada de cotações particulares.

Contudo, se o Sr. Perito decide fazer uso de cotações como paradigmas, deve, sem espaço para dúvida, comprovar os valores

italmente por FLAVIO CHRISTENSEN NOBRE; protocolado em 13/07

é cópia do original, assinado dig

n é cópia do original assinant



Perito Judicial Imobiliário

indicados nos anúncios, com as declarações prestadas pelos profissionais responsáveis por cada um dos anúncios.

Por tudo, requer a manifestação do Expert, no seguinte sentido:

1. Na análise comparativa realizada com os imóveis listados no tópico 13 da avaliação, observou-se, igualmente, as características da região, o entorno e os fatores de desvalorização da região?
2. Em caso positivo, favor detalhar.
3. Houve a consulta aos profissionais responsáveis pelas avaliações mercadológicas utilizadas como paradigmas?
4. Em caso positivo, favor trazer aos autos, para ciência de todos os envolvidos.

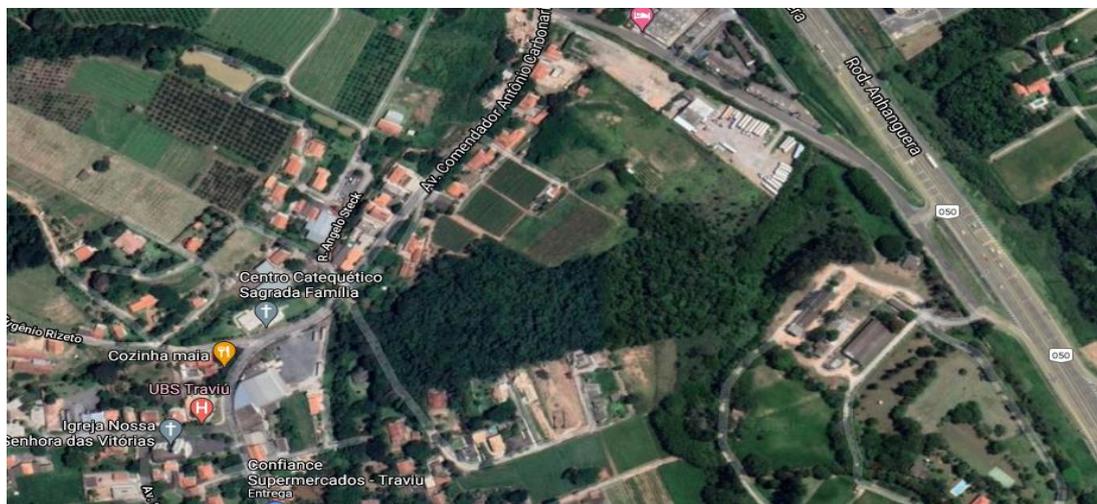
2021 às 19:38 . sob o número WSCS21700776509

Em atenção ao r. despacho vem se manifestar como segue:

Ressalte-se que não houve, nos autos, apresentação de indicação de ASSISTENTE TÉCNICO, por isso deve ser relativizado as alegações. Mas em resposta aos questionamentos segue os esclarecimentos:

Foram analisadas todas as normas, coeficientes e circunstâncias fáticas para o alcance do valor do imóvel, mas ainda vale destacar:

- 1) O imóvel avaliado está encravado como podemos verificar nas fotos, não existe entrada definida, para se chegar ao terreno é necessário adentrar por outras propriedades. Só o encravamento, por si, poderia gerar uma desvalorização bem maior do que a considerada na venda do imóvel.





Perito Judicial Imobiliário

- 2) A avaliação foi realizado, pelo método comparativo, tendo sido analisados os preços praticados, conforme pesquisas em imobiliarias, colocadas aos autos, que atuam na região, os anúncios estão atualizados e todos apresentam as fontes:

Fonte: <https://www.tagimoveis.com/imovel/area-a-venda-32500-m-por-3900000-traviu-jundiai-sp/AR0026-TAGA>

Fonte: <https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-26420-m-traviu-jundiai-a-venda-por-2645000/AR0115-MAR?from=sale>

Fonte: <https://www.bpimoveisjundiai.com.br/prime/comprar/Jundiai/Comercial/Terreno/Traviu/3935>

Fonte: <https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-22000-m-traviu-jundiai-a-venda-por-2320000/AR0236-MAR?from=sale>

Fonte: <https://www.wassisimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/traviu/chacara/4450078>

A avaliação seguiu as normas da ABNT, ambas as partes podem consultar e certificar os valores que vigoravam, nas datas indicadas, nas imobiliarias.





Perito Judicial Imobiliário

Assim, não há outros aspectos, nem o incoformismo da parte capzes de modificar o valor atribuído ao imóvel avaliado.

A disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que pede deferimento.

São Caetano do Sul, 13 de agosto de 2021.

Edson Chicarolli



Perito Judicial Imobiliário

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL – SP.**

Processo: nº 0007161-54.2019.8.26.0565

Edson T. Chicarolli, perito judicial em avaliações de Imóveis, inscrito no **CNAI: 12837** e no **CRECI: 89206-SP**, já nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença** que move. **Maxinvestor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado Multissetorial LP** contra. **Unicharque Indústria e Comércio de Produtos Alimentícios Ltda e outro**, vem se manifestar quanto as folhas 682 e 683.



Perito Judicial Imobiliário

Excelência o questionamento do patrono da parte, não tem nenhum fundamento, haja vista que consta no laudo todas as características da região, do entorno e os fatores de desvalorização, que ora se transcreve abaixo:

A região tem ocupação mista residencial / comercial / agricultura / rural e apresenta uma infraestrutura desenvolvida. Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública. Rede de Água e Esgoto. Coleta de Lixo e Reciclado. Rede de Telefone, TV a cabo e Internet. Pavimentação, Arborização.

EXISTENTES NO ENTORNO:

Fica entorno da Rodovia Anhanguera e da Rodovia Bandeirantes, com fácil acesso ao centro de Jundiaí com todo comercio que a cidade oferece e do Maxi Shopping Jundiaí.

FATORES DESVALORIZAÇÃO DA REGIÃO:

FATORES NATURAIS:

Risco de Deslizamento: **NÃO** - Risco de Alagamento: **NÃO** – Risco de Erosão: **NÃO**

FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS:

Favela: **não** – Penitenciária: **não** – Indústria Poluente: **sim** – Usina de Lixo: **não**

Clube Noturno: **não** - Hospital: **não** - Feiras Livres: **não** - Cemitério: **não**

Cumprе esclarecer que não faz sentido nenhum a alegação de que deveria constar no laudo o CRECI ou a consulta dos profissionais da imobiliária. Isso porque atualmente, preços e imóveis à venda, ou locação deixaram de ser específicos do local, haja vista que o fenômeno da Internet, já tinha transformado o mercado imobiliário.

Agora, depois da Pandemia Covid-19, boa parte da vida se transformou e ingressou para o ambiente virtual. Assim, consultas de locação, vendas e informações sobre regiões, estão disponíveis no ambiente virtual.

Cumprе esclarecer que todas as fontes foram indicadas e podem ser consultadas a qualquer tempo, o que demonstra a fidedignidade das informações, o que é de conhecimento das partes e seus patronos, porque estão estampadas no laudo. Todavia, segue abaixo os links para conferência dos anúncios de vendas.

<https://www.tagimoveis.com/imovel/area-a-venda-32500-m-por-3900000-traviu-jundiai-sp/AR0026-TAGA>



Perito Judicial Imobiliário

<https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-26420-m-traviu-jundiai-a-venda-por-2645000/AR0115-MAR?from=sale>

<https://www.bpimoveisjundiai.com.br/prime/comprar/Jundiai/Comercial/Terreno/Traviu/3935>

<https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-22000-m-traviu-jundiai-a-venda-por-2320000/AR0236-MAR?from=sale>

As fontes das pesquisas ainda trazem estampada o número do CRECI da Imobiliária, o endereço e o telefone.

Os argumentos lançados, não interferem no valor do imóvel avaliado. Ressalte-se que, a parte não apresentou Assistente Técnico e seus argumentos não são capazes de modificar o valor do imóvel. Um segundo questionamento com as mesmas perguntas que já foram esclarecidas, cujas as informações requeridas constam no laudo, está sendo utilizado para tumultuar os autos e tentar confundir o juízo.

Frise-se que o laudo foi confeccionado, como já dito, de acordo com as normas da ABTN.

São Caetano do Sul, 05 de Outubro de 2021

Edson T. Chicarolli

Cnai:12.837 Creci:89.206