EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível
Comarca de Tatuí – Estado de São Paulo

Processo nº. 1007818-98.2016.8.26.0624
Ação: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
Requerente: CCB CHINA CONSTRUCTION BANK BRASIL BANCO MÚLTIPLO
Requeridos: RODRIGO SIMONINI GONZALEZ E OUTRO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007818-98.2016.8.26.0624 e código 90000BB6.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Tatuí, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado dos imóveis matriculados sob nº 55.528 / 55.529 / 55.530 / 55.531 / 55.532 / 55.543 / 55.544 / 55.545 / 55.546 / 55.547, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situados no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, no Município e Comarca de Tatuí – SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria "*in loco*" para constatação das características do imóvel, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária e elaboração da avaliação dos terrenos e benfeitorias.

Foi constatado no local a construção de um galpão industrial, o qual incide sobre todos os terrenos dos imóveis penhorados, de maneira que para a avaliação em lide será considerado os imóveis penhorados como sendo um só imóvel, o qual engloba todas as matriculas.

Assim, o valor de mercado do imóvel, nesta praça de Tatuí, perfaz o total de **R$ 4.983.000,00 (*Quatro milhões novecentos e oitenta e três mil reais*)**, para Junho de 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90EBB56.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

Índice

1. PRESSUPOSTO.....5
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO.....5
1.2. RESUMO DOS AUTOS.....5
1.3. DOS DOCUMENTOS.....6
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.....7
2.1. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.....7
2.2. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS.....8
2.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....9
2.4. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS.....10
2.5. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.....11
3. VISTORIA.....13
3.1. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....13
3.2. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....14
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....28
4.1. VALOR DO TERRENO.....28
4.1.2. VALOR DAS BENFEITORIAS.....31
4.1.3. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....33
5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....34
6. CONCLUSÃO TÉCNICA.....35
7. ENCERRAMENTO.....36
ANEXO I.....37
ANEXO II.....42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0020 e código 90EBB56.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 131 dos autos da ação de "CARTA PRECATÓRIA CÍVEL" que CCB CHINA CONSTRUCTION BANK BRASIL BANCO MÚLTIPLO. promove RODRIGO SIMONINI GONZALEZ E OUTRO, processo nº 1007818-98.2016.8.26.0624,, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Tatuí.

O presente trabalho consiste na aferição do valor de mercado dos imóveis dados como garantia de crédito bancário pelo exequente, representados pelos imóveis matriculados sob nº 55.528 / 55.529 / 55.530 / 55.531 / 55.532 / 55.543 / 55.544 / 55.545 / 55.546 / 55.547, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situados no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, no Município e Comarca de Tatuí – SP.

1.2. RESUMO DOS AUTOS

Na petição inicial de fls. 04/25 o requerente alega ser credora do requerido na quantia de R$ 15.000.000,00 (quinze *milhões de reais*), através da Cédula de Crédito Bancário n° 1199225.

Em garantia ao cumprimento do quanto pactuado, os executados emitiram o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia – Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Móveis Fungíveis" em favor do banco exequente, além de ser constituída a hipoteca de bens imóveis pela executada LA RIOJA, referente aos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007818-98.2016.8.26.0624 e código 90102BB6.

imóveis de matrículas n.º 55.528 / 55.529 / 55.530 / 55.531 / 55.532 / 55.543 / 55.544 / 55.545 / 55.546 / 55.547.

Segundo relata o requerente, os requeridos não cumpriram com suas obrigações, efetuando parcialmente o pagamento, de maneira que em 08/10/2015 a dívida, perfazia o montante total de R$ 13.230.097,26.

Em fls. 83/84, o requerente solicita avaliação dos imóveis de matrículas nº 55.529, 55.530, 55.531 e 55.532, por um perito técnico especializado, por se tratar de um galpão industrial não acabado.

Em fls. 84 este signatário foi nomeado para realização da avaliação dos imóveis em lide.

Em fls. 108/112 este signatário se manifestou nos autos demonstrando que não seria possível a avaliação apenas dos 4 imóveis, devido a construção de um galpão no local que incide sobre todos os imóveis penhorados (10 matriculas).

Em fls. 131 este signatário foi intimado para realização da avaliação de todas as matriculas penhoradas anteriormente.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- **Fls. 04/25:** Petição inicial, onde consta a descrição dos imóveis a serem avaliados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90122886.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

2.1. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos, diligência de vistoria aos imóveis para constatação "*in loco*" de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores.

Assim, foi possível completar os estudos técnicos avaliatórios, análises estatísticas, cálculos dos valores dos terrenos, cálculos dos valores das benfeitorias, elaboração e confecção do *Laudo Técnico de Avaliação.*

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria dos imóveis para cadastro de suas características e análise visual "*in loco*", com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliado, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90102BB6.

As avaliações dos terrenos têm como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados nas imediações dos imóveis avaliados, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de *software* específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para os terrenos como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653-2/2011 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos.

2.2. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, utilizado para o cálculo do valor unitário de terrenos, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às dos imóveis avaliados, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito no Anexo B da NBR 14.653-2, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores utilizados para o tratamento técnico seguem relacionados no Anexo I do presente trabalho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.

A amostra composta de elementos válidos encontra-se relacionada no Anexo II, salientando as características dos imóveis à venda, obtidas por consulta nos local ou pelos telefones indicados nas placas observadas nas adjacências.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o *software Geoavaliar Pro*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de ±30 % em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

2.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o Método dos Preços de Venda aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.

2.4. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Finalmente, para a composição dos valores finais dos imóveis aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção dos valores de mercado para os imóveis segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo: V_i → *valor total do imóvel*
V_t → *valor do terreno*
V_b → *valor da benfeitoria*
FC → *fator de comercialização*

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o "*Estudo Edificações – Valores de Venda*", publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, os cálculos dos valores dos imóveis seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com: V_i → *valor total do imóvel*
V_t → *valor do terreno*
V_b → *valor da benfeitoria*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 9

2.5. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (*grau de fundamentação*), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (*grau de precisão*).

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme os métodos utilizados e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653/11, Parte 2.

- **Tratamento por fatores**

Tab. 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliados	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características os dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50[a]

a 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.

Tab. 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

descrição	Grau		
	III	II	I
amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIVISAMELBOSTMONTAGEMEIRELI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90102BB6.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

Método de quantificação do custo de benfeitorias

Tab. 6- Grau fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias				
		Grau		
item	Descrição	III	II	I
1	estimativa do custo direto	pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	pela elaboração de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	calculado	justificado	arbitrado
3	depreciação física	calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	arbitrada

Tab. 7 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
pontos mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

- **Método Evolutivo**

Tab. 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo				
		Grau		
item	Descrição	III	II	I
1	estimativa do valor do terreno	grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	estimativa dos custos de reedição	grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	justificado	arbitrado

Tab. 11 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo			
Graus	III	II	I
pontos mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000006.

3. VISTORIA

Foram realizadas duas vistorias aos imóveis penhorados, sendo a primeira no dia 19 de outubro de 2017, e a segunda no dia 14 de junho de 2018, conforme agendamento nos autos.

Fizeram-se presentes no local para acompanhar a diligência em ambas as datas a Sra. Gisele Antunes Mioni (advogada do requerente).

Durante a visita aos locais foi obtido relatório fotográfico das características dos imóveis, além de levantar e dimensionar as particularidades das benfeitorias e observar o mercado imobiliário da região.

3.1. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

O presente trabalho refere-se a avaliação de dez imóveis contíguos, sob matriculas nº 55.528 / 55.529 / 55.530 / 55.531 / 55.532 / 55.543 / 55.544 / 55.545 / 55.546 / 55.547 do CRI de Tatuí, sendo representados pelos lotes 01, 02, 03 , 04, 05, 16, 17, 18, 19 e 20, todos da Quadra 14, do loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, no Município e Comarca de Tatuí – SP.

As figuras seguintes foram extraídas do site *www.maps.google.com* e demonstram a localização gráfica dos imóveis, sem escala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90000BB6.



3.2. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis em lide tratam-se de dez lotes contíguos localizados no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro, Tatuí – SP sendo eles:

- **Imóvel 1:** sob matrícula nº 55.528 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 01, da quadra 14, com frente para a rua 13 (atualmente denominada Rua Sylvio Zagnollo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

- **Imóvel 2:** sob matrícula nº 55.529 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 02, da quadra 14, com frente para a rua 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-82.2016.8.26.0624 e código 90000BB6.

(atualmente denominada Rua Sylvio Zagnollo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

- **Imóvel 3:** sob matrícula nº 55.530 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denomi30do Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 03, da quadra 14, com frente para a rua 13 (atualmente denominada Rua Sylvio Zagnollo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

- **Imóvel 4:** sob matrícula nº 55.531 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 04, da quadra 14, com frente para a rua 13 (atualmente denominada Rua Sylvio Zagnollo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

- **Imóvel 5:** sob matrícula nº 55.532 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 05, da quadra 14, com frente para a rua 13 (atualmente denominada Rua Sylvio Zagnollo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

- **Imóvel 6:** sob matrícula nº 55.543 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 16, da quadra 14, com frente para a rua 12 (atualmente denominada Rua Ana Leonardo de Barros Camargo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

- **Imóvel 7:** sob matrícula nº 55.543 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 17, da quadra 14, com frente para a rua 12 (atualmente denominada Rua Ana Leonardo de Barros Camargo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

- **Imóvel 8:** sob matrícula nº 55.543 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 18, da quadra 14, com frente para a rua 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700043714000020180703
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 94DDBB6.

(atualmente denominada Rua Ana Leonardo de Barros Camargo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

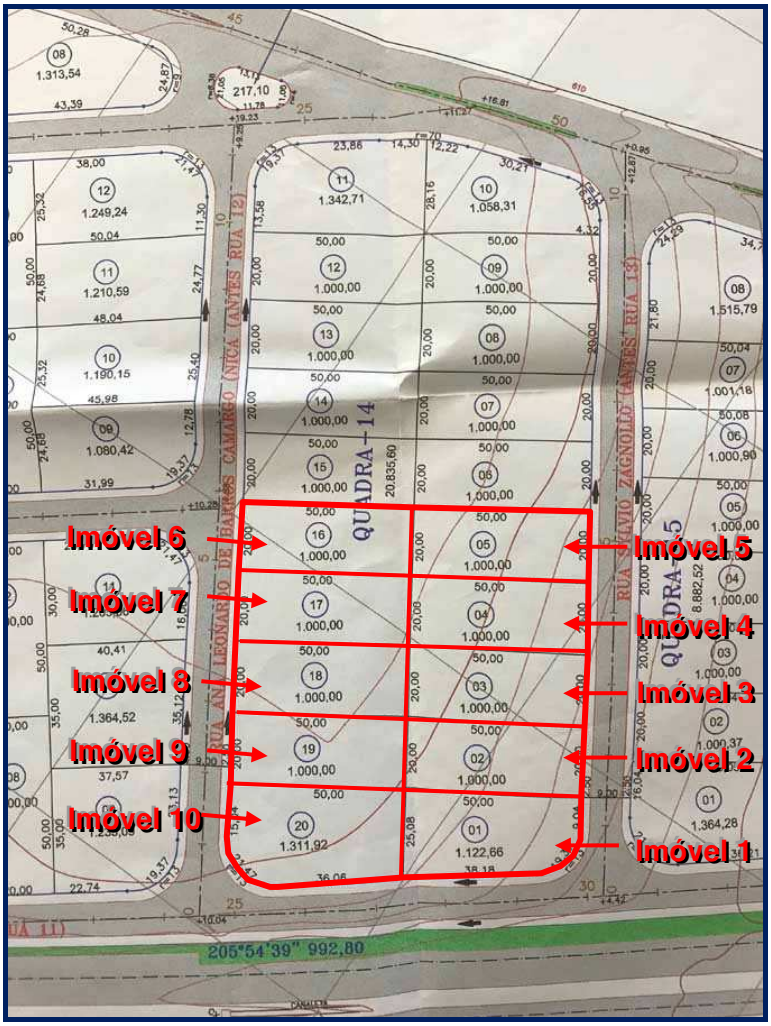
- **Imóvel 9:** sob matrícula nº 55.543 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 19, da quadra 14, com frente para a rua 12 (atualmente denominada Rua Ana Leonardo de Barros Camargo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

- **Imóvel 10:** sob matrícula nº 55.543 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situado no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, Lote sob n.º 20, da quadra 14, com frente para a rua 12 (atualmente denominada Rua Ana Leonardo de Barros Camargo), no Município e Comarca de Tatuí – SP.

Conforme planta de implementação do loteamento, obtida junto a Prefeitura Municipal de Tatuí, observa-se a localização e metragem dos terrenos de cada lote em lide.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90122886.



Conforme observa-se na figura acima, a área de terreno dos imóveis em lide, perfazem:

- ✓ Imóvel 1: área de **1.122,66 m²**
- ✓ Imóvel 2: área de **1.000,00 m²**
- ✓ Imóvel 3: área de **1.000,00 m²**
- ✓ Imóvel 4: área de **1.000,00 m²**
- ✓ Imóvel 5: área de **1.000,00 m²**
- ✓ Imóvel 6: área de **1.000,00 m²**
- ✓ Imóvel 7: área de **1.000,00 m²**
- ✓ Imóvel 8: área de **1.000,00 m²**
- ✓ Imóvel 9: área de **1.000,00 m²**
- ✓ Imóvel 10: área de **1.311,92 m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000000.

De maneira que a área total dos imóvel perfaz:

10.434,58 m²

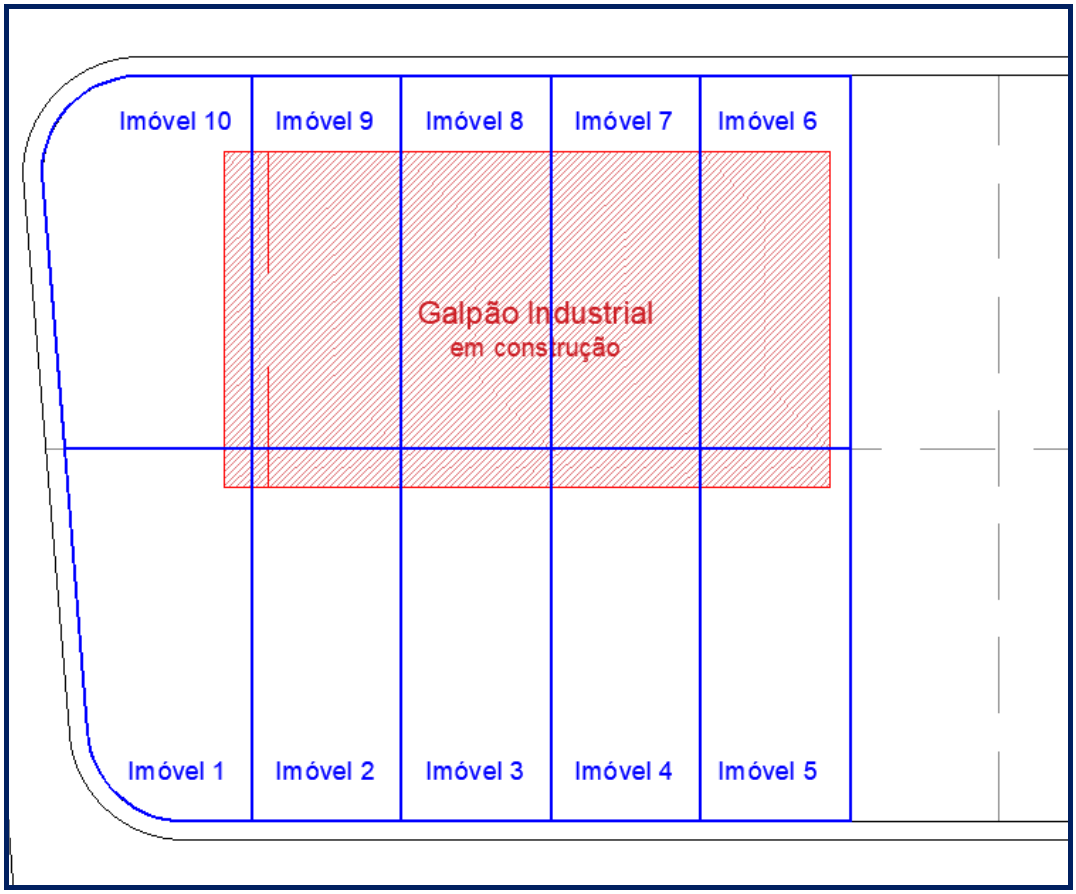
Os imóveis estão localizados em loteamento industrial, o qual possui os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar; água potável; esgoto canalizado; rede de telefonia e rede lógica.

As benfeitorias existentes no local consistem em um galpão industrial, que está em fase de construção, sendo que o galpão como um todo está inserido nos 10 terrenos representados pelos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 16, 17, 18, 19 e 20 da quadra 14.

As imagens a seguir correspondem a imagem aérea com a transposição dos lotes do terreno e ao croqui que evidencia a incidência de construção do galpão industrial em cada imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-82.2016.8.26.0602 e código 90102BB6.



Conforme medidas coletadas “in loco” a área construída total do galpão é de 3.916,42 m², sendo que 3.395,28 se refere a área de galpão e 521,14 m² a área de mezanino.

Conforme já demostrado o galpão industrial incide sobre todos os lotes de terrenos penhorados, de maneira que não é possível a avaliação deste separadamente.

Portanto, para a avaliação em lide será considerado os imóveis penhorados como sendo um só imóvel, de maneira que o valor final englobara todas as matriculas como sendo um só todo.

As fotografias abaixo exibem as vistas gerais do local:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.



Vista geral dos terrenos



Vista geral dos terrenos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-92.2016.8.26.0602 e código 90102886.



Vista geral dos terrenos



Fachada do galpão existente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-82.2016.8.26.0602 e código 90



Fachada do galpão existente



Mezanino – pavimento inferior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-92.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.



Escada de acesso ao pavimento superior do mezanino



Mezanino – pavimento Superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-92.2016.8.26.0602 e código 9



Detalhe de deterioração na laje do mezanino



Mezanino – pavimento Superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.



Detalhe de telhas faltantes na cobertura



Vista geral interna do galpão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-92.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.



Vista geral interna do galpão



Detalhe de sistema de captação de agua pluvial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.



Vista geral interna do galpão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90402BB6.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação dos imóveis tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

4.1. VALOR DO TERRENO

No mês de junho de 2.018 realizou-se a pesquisa imobiliária na região de interesse – cidade de Tatuí, loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, obtendo a amostra constituída de cinco (05) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

A amostra ilustrada no Anexo II proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o terreno, empregando o tratamento por fatores e, posteriormente, a análise estatística apresentada abaixo, seguindo as prescrições normativas segundo o Grau de Precisão III, determinado pela NBR 14.653-2/2011.

Os terrenos dos imóveis avaliando possuem metragem parecidas e são contíguos de forma que com a mesma homogeneização foi possível calcular o valor de cada terreno .

Valor calculado do terreno para o mês de Junho do ano de 2.018 é:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007818-98.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1-1007818-98.2016-TAT DATA : 23/10/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	20,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Centro Empresárial Tatuí I -Ref: 347 ,SN	216,00	216,00	1,0000	1,0000
☒ 2	Rua Ailton Alves - Q8 ,SN	225,00	225,00	1,0000	1,0000
☒ 3	Rua Ailton Alves - Q8 - Código: 1611 ,SN	189,00	189,00	1,0000	1,0000
☒ 4	Rua Derville Gabriel Pereira - Q12 -Ref: 479 ,SN	225,00	225,00	1,0000	1,0000
☒ 5	Rua Derville Gabriel Pereira - Q8 - Código: 1614 ,SN	178,64	178,64	1,0000	1,0000

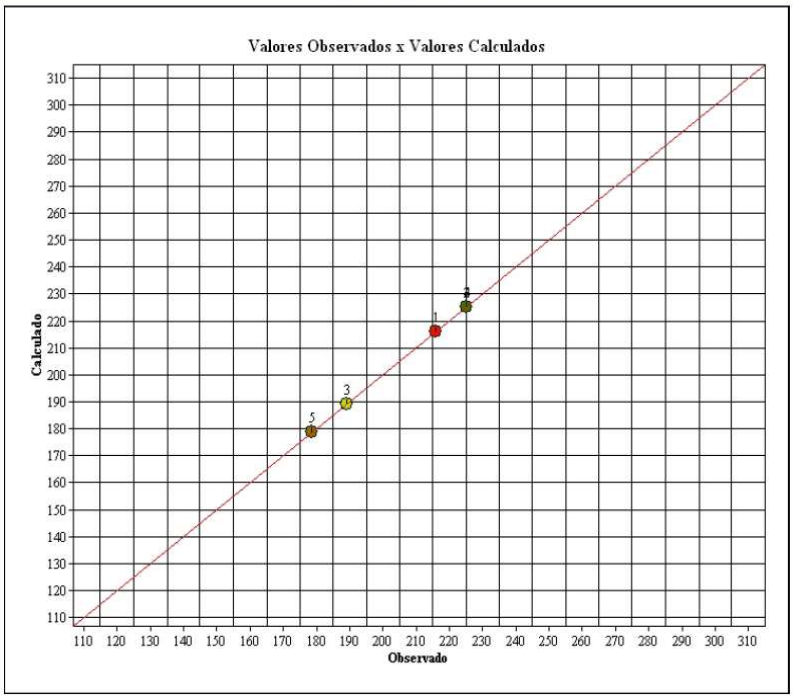
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	216,00	216,00
2	225,00	225,00
3	189,00	189,00
4	225,00	225,00
5	178,64	178,64

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007818-98.2016.8.26.0602 e código 90102BB6.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Sylvio Zagnollo s/n Centro Empresárial Tatuí I Centro Empresárial **Data :** 23/10/2017

Cliente : Forum de Tatuí

Área m² : 1.000,00 **Modalidade :** Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 206,73
Desvio Padrão : 21,55
- 30% : 144,71
+ 30% : 268,75

Coeficiente de Variação : 10,4200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 206,73
Desvio Padrão : 21,55
- 30% : 144,71
+ 30% : 268,75

Coeficiente de Variação : 10,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 206,73

TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 206,73000
VALOR TOTAL (R$) : 206.727,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 191,96
INTERVALO MÁXIMO : 221,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 191,96
INTERVALO MÁXIMO : 221,50

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-82.2016.8.26.0602 e código 90000006.

Assim sendo, para o caso em tela, o valor calculado para os terrenos avaliando, para o mês de Junho do ano de 2.018 é:

- Valor Unitário Básico (Vu): R$ 206,73/m^2
- Área do terreno (At): 10.434,58 m^2

$$V_t = V_u * A_t$$

Vt = R$ 2.157.140,72

O valor acima corresponde ao valor de terreno considerando as dez matriculas penhoradas, visto que devido a existência do galpão que incide em todas elas não ser valido de calculo os terrenos separadamente.

4.1.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias edificadas será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot F_{OC}$$

Com: Foc = R + { 1 – [0,5 x (Ir + Ir2)] x (1 – d) } x (1 – R)

Sendo:
- V_b = valor total da benfeitoria edificadas, em R$
- V_{ub} = valor unitário da benfeitoria, em R$/$m^2$
- A_b = área da benfeitoria, em m^2
- F_{OC} = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/ SP com índice de parâmetro para R_8N, com valor de R$ 1.348,41, para junho de 2018.

Para a depreciação será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias edificadas, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondentes.

Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas e com base nas áreas construídas.

Como se trata de obra inacabada, serão consideradas as etapas concluídas para formação da benfeitoria, conforme tabelas a seguir:

Etapas Construtivas	Total da Obra %	Realizado no item %	Realizado na obra %	Valor do serviço executado	
Serviços Preliminares	1,80%	100%	1,80%	R$	40,27
Movimento de terra	0,20%	100%	0,20%	R$	4,47
Fundações especiais	4,00%	100%	-	-	
Infraestrutura	3,00%	100%	3,00%	R$	67,11
Superestrutura	6,00%	100%	6,00%	R$	134,22
Vedação	3,10%	80%	2,48%	R$	55,48
Esquadrias	9,50%	0%	0,00%	R$	-
Cobertura	20,00%	100%	20,00%	R$	447,40
Instalações Hidráulicas	5,30%	15%	0,80%	R$	17,78
Instalações Elétricas	6,00%	0%	0,00%	R$	-
Impermeabilização e isolação térmica	1,10%	20%	0,22%	R$	4,92
Revestimento (pisos, paredes e forros)	9,30%	0%	0,00%	R$	-
Vidros	0,40%	0%	0,00%	R$	-
Pintura	7,00%	0%	0,00%	R$	-
Serviços complementares	23,30%	0%	0,00%	R$	-
Total:	**100,00%**	**-**	**34,5%**	**R$**	**771,66**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.

Considerando-se o valor unitário para a edificação no estágio em que se encontra, bem como o estado de conservação, tem-se o cálculo do valor da benfeitoria:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]	R8N [R$ / m²]	Vub [R$ / m²]
1	Galpão	Comercial - Serviço - Industrial - Galpão - Médio	Médio	1,6590	3.916,42	R$ 1.348,41	R$ 2.237,01

Ref	I. Aparente [anos]	Vub Atual [R$ / m²]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
1	0	R$ 771,66	20%	80,00	0%	Regular a reparos simples	8,0900	0,9353	R$ 2.826.602,21
							TOTAL:		R$ 2.826.602,21

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total das benfeitorias edificadas nos terrenos em questão:

$$V_b = R\$\ 2.826.602,21$$

4.1.3. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno e benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_I = (V_t + V_b)$$

$$V_I = R\$\ 4.983.742,93$$

Assim, o valor de mercado do imóvel, nesta praça de Tatuí, perfaz o total de **R$ 4.983.000,00 (*Quatro milhões novecentos e oitenta e três mil reais*)**, para Junho de 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90000000.

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o grau de fundamentação, como com o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ **Terreno**

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**, conforme tabela 5.

✓ **Benfeitorias**

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: **Grau II**, conforme tabelas 6 e 7.

✓ **Laudo**

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: **Grau II**, conforme tabelas 10 e 11.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0602 e código 90000BB6.

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho técnico apresentou as características de dez imóveis representados pelos imóveis matriculados sob nº 55.528 / 55.529 / 55.530 / 55.531 / 55.532 / 55.543 / 55.544 / 55.545 / 55.546 / 55.547, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, situados no loteamento denominado Centro Empresarial de Tatuí I, no bairro Barro Preto, no Município e Comarca de Tatuí – SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

No local há construção de um galpão industrial, o qual incide sobre todos os terrenos dos imóveis penhorados, de maneira que para a avaliação em lide será considerado os imóveis penhorados como sendo um só imóvel, o qual engloba todas as matriculas.

Assim, o valor de mercado do imóvel, nesta praça de Tatuí, perfaz o total de **R R$ 4.983.000,00 (*Quatro milhões novecentos e oitenta e três mil reais*)**, para Junho de 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0620 e código 90102BB6.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico de Avaliação*, apresentando-o em *trinta e seis* (36) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada; e anexos.

Tatuí, 29 de junho de 2.018.

EDWARD MALUF JÚNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90000BB6.

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Elementos de Pesquisa

Tatuí / SP – Centro Empresarial de Tatuí I

Junho / 2.018

A pesquisa adotou preferencialmente elementos do mesmo bairro com as mesmas características geoeconômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas "*in loco*" e em sites de imobiliárias da região, com posterior contato telefônico, sendo confirmados nas respectivas imobiliárias e particulares.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de cinco (05) elementos validados, localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, conforme relacionado a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90000BB6.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro Empresárial Tatuí I -Ref: 347 NÚMERO : SN

COMP.: Centro Empresárial Tatuí BAIRRO : Centro Empresárial Tatuí I CIDADE : TATUI - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	5.000,00	TESTADA - (cf) m	60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	83,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 1.200.000,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliaria J. Uchoa.

CONTATO : TELEFONE : (15)-33055393

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	216,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	216,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90000000.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ailton Alves - Q8 NÚMERO : SN

COMP.: Centro Empresárial Tatuí BAIRRO : Centro Empresárial Tatuí I CIDADE : TATUI - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	2.000,00	TESTADA - (cf) m	40,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 500.000,00

IMOBILIÁRIA : David. (proprietário)

CONTATO : TELEFONE : (11)-39815952

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	225,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	225,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90000000.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2017 NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 25/06/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0620 e código 90

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ailton Alves - Q8 - Código: 1611 NÚMERO : SN

COMP.: Centro Empresárial Tatuí BAIRRO : Centro Empresárial Tatuí I CIDADE : TATUI - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 210.000,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Plate

CONTATO : TELEFONE : (15)-32514664

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	189,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	189,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90000006.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2017 NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 25/06/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-82.2016.8.26.0624 e código 90

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Derville Gabriel Pereira - Q12 -Ref: 479 NÚMERO : SN

COMP.: Centro Empresárial Tatuí BAIRRO : Centro Empresárial Tatuí I CIDADE : TATUI - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 250.000,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliaria J. Uchoa.

CONTATO : TELEFONE : (15)-33055393

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	225,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	225,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90000BB6.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2017 NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 25/06/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-82.2016.8.26.0625 e código 90000006.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Derville Gabriel Pereira - Q8 - Código: 1614 NÚMERO : SN

COMP.: Centro Empresárial Tatuí BAIRRO : Centro Empresárial Tatuí I CIDADE : TATUI - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	1.058,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	52,90
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 210.000,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Plate

CONTATO : TELEFONE : (15)-32514664

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	178,64
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	178,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700043140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-98.2016.8.26.0624 e código 90000000.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2017 NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 25/06/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/07/2018 às 11:15 , sob o número WTTI18700437140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004818-82.2016.8.26.0624 e código 90000006.