

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

2ª VARA DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - SP

1000896-08.2019.8.26.0116

Carta Precatória Cível - Atos executórios

Exequente: Banco Bva S/A (Em Liquidação Extrajudicial)

Executado: Blue Star Empreendimentos e Participações Ltda

Jorge Ricardo Baruki Samahá, perito judicial, devidamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, no qual figuram como Exequente, Banco BVA S/A, e como Executado, Blue Star Empreendimentos e Participações Ltda., tendo concluído o Laudo de Avaliação da gleba de terra e complexo hoteleiro, nela edificado, objeto da Matrícula 27.859 do CRI da Comarca de Campos do Jordão/SP, localizados no bairro Jardim Embaixador, Campos do Jordão, SP, comparece com o devido acatamento à elevada presença de Vossa Excelência, para requerer a juntada do mesmo.

Termos em que,

Pede deferimento.

Pindamonhangaba, data e assinaturas lançadas eletronicamente.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHA

Arquiteto Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CAU A 11154-6 / jorgesamaha@terra.com.br / jorgesamaha2@gmail.com / 12 991085255 / 12 996676774

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PREÂMBULO:

Interessado:

Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão - SP

Carta Precatória Cível - Atos executórios

Exequente: Banco Bva S/A (Em Liquidação Extrajudicial)

Executado: Blue Star Empreendimentos e Participações Ltda

OBJETO DA PERÍCIA: O labor tem por objetivo determinar o VALOR DE LIQUIDAÇÃO de gleba de terra e complexo hoteleiro, nela edificado, objeto da Matrícula 27.859 do CRI da Comarca de Campos do Jordão/SP, localizados no bairro Jardim Embaixador, Campos do Jordão, SP.

II- TRABALHOS PERICIAIS:

Os trabalhos para a elaboração do presente laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

Visitas de pesquisa e busca de informações à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão,

Visita de vistoria ao imóvel objeto da avaliação,

Registros fotográficos,

Levantamento de dados de mercado,

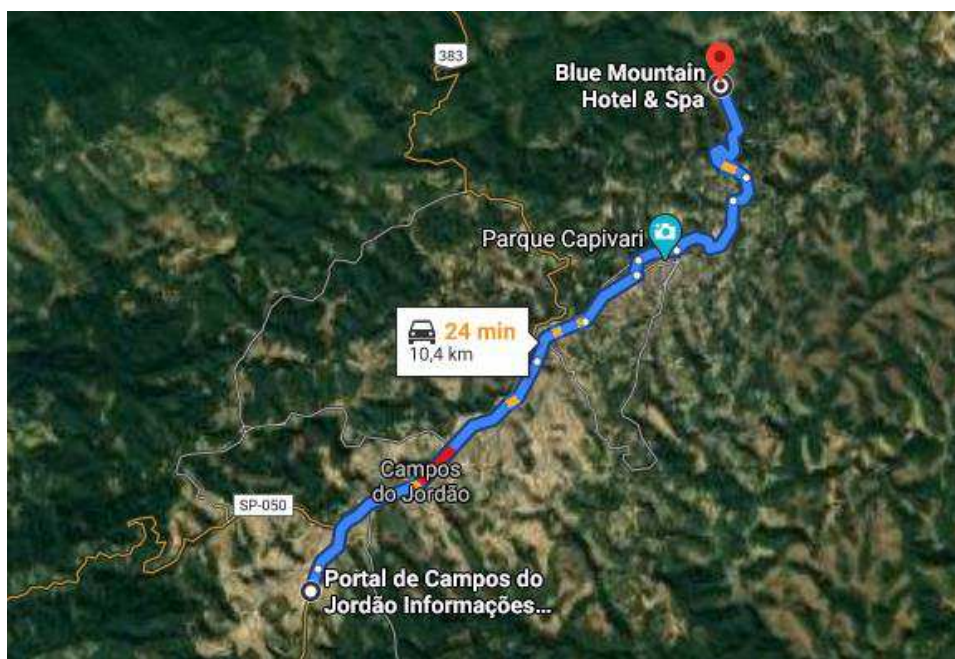
Análise técnica da documentação constante no processo e

Cálculos estatísticos e de valoração.

III- BUSCA DE INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O "Bairro dos Correntinos" é cortado pelas Estrada do Monte Cristo e pela Rua Dr. José Mestres que dão acesso ao complexo hoteleiro em análise. Trata-se de um bairro urbano com declividade típica da região serrana, com uso misto, rural e residencial, de padrão econômico médio, médio-alto e alto, beneficiado por alguma infraestrutura e que detém baixa densidade populacional. O imóvel objeto das constatações periciais dista aproximadamente 10,3 km do "Portal de Campos do Jordão" localizado no acesso principal do município.

Partindo do Portal, o acesso pela Avenida Frei Orestes Girardi e Av. Dr. Januário Miraglia, em tempo estimado de 22 (vinte e dois) minutos em veículos de passeio, conforme indicado no sistema "Google Maps", reproduzido a seguir:



O "Loteamento Jardim Embaixador" é ocupado por habitações unifamiliares e também por algumas pousadas e caracteriza-se por uma área com farta vegetação. A Rua Dr. José Mestres, onde se localiza a propriedade em análise, dispõe de pavimentação asfáltica. Na circunvizinhança do imóvel avaliando não há sinais de atividades incômodas ou poluentes.



Diversas informações utilizadas no presente laudo foram obtidas na Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Campos do Jordão, fornecidas pelos servidores Engenheira Civil Tatiane Faria de Jesus e Arquiteto e Urbanista Carlos Roberto de Siqueira e Silva.

O Arquiteto e Urbanista José Roberto Damas Cintra, Autor do Projeto e Responsável Técnico pela obra, e seu colaborador, o Sr. Judas Tadeu Moraes, forneceram (via e-mail em extensão DWG) os desenhos do conjunto arquitetônico, bem como a planilha com as áreas das construções existentes.

As imagens fotográficas utilizadas no presente laudo foram capturadas pelo signatário e também fornecidas pelo Engenheiro Mauro Celso Vicente Coelho e pelo Sr. Diego Oliveira (com uso e Drone).

Caracterização da região

Aspectos físicos

Relevo: montanhoso.

Ocupação: predominantemente atividades de estância climática e turismo.

Melhoramentos públicos

Energia elétrica, água, telefone, rede viária e coleta de lixo.

Serviços comunitários

Transporte coletivo, ensino de 1º, 2º e 3º graus, residências de padrão médio-alto e alto em baixa densidade, hospitais, igrejas, instituições financeiras nas proximidades.

Potencial de utilização / Zoneamento

ZC 7 - Zona de uso misto residencial / comercial de baixíssima densidade, vinculada à ZR4 e ZR5.

I. Residenciais unifamiliares;

II. Condomínio residencial em plano horizontal;

III. Floricultura, flores ornamentais;

IV. Empório, Merceria, Bar, Lanchonete;

V. Restaurantes, Pizzarias;

VI. Locação de veículos leves;

VII. Arvorismo; Haras com área mínima de 10.000 m²

VIII. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel;

IX. Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

Parâmetros Urbanísticos

- Taxa de ocupação máxima - 20%;
- Coeficiente de aproveitamento - 40%;
- Recuo frontal - 7,00 m

- Recuo fundo - 7,00 m
- Afastamentos laterais para construções com dois pavimentos - 5,00 m;
- Número máximo de pavimentos - 2;
- Cobertura vegetal - 70%

IV- VISTORIA:

Na data de 20 de dezembro de 2019 (sexta-feira), às 14h00min, este perito esteve no complexo hoteleiro em análise para realização da vistoria. Estavam presentes para acompanhamento dos trabalhos, o Engenheiro Mauro Celso Vicente Coelho, Assistente Técnico representante da parte Exequente, acompanhado por seu Assistente, o Sr. Ivan da Silva Ferreira, o Sr. Fábio Anselmo, Chefe Encarregado da Manutenção do Hotel, representante da parte Executada, que facultou os acessos, prestou esclarecimentos, acompanhou e guiou o grupo durante a digressão e também o Sr. Diego Oliveira, que acompanhou a este Perito.

Procedeu-se então à visita técnica o levantamento de informações, o levantamento fotográfico do empreendimento e também o levantamento fotográfico aéreo com a utilização de Drone (Marca: DJI Modelo: Mavic Air).

Às 17h00min, o signatário deu por encerrada a visita.

V- CONSTATAÇÕES E RESSALVAS:

Trata-se de um empreendimento hoteleiro muito completo e luxuoso, com lay-out arquitetônico agradável e atual, que apresenta linha estética bastante adequada à expectativa turística da região de Campos do Jordão.

A gleba foi beneficiada por trabalhos de paisagismo e terraceamento que atenuaram os desníveis topográficos e a dotaram de ótima capacidade de caminhabilidade. No entorno das construções existe também rede de drenagem pluvial.

As principais edificações são a Portaria, o Edifício Principal e o Salão de Convenções.



O Salão de Convenções, foi inicialmente projetado para funcionar no pavimento superior como Lavanderia e nos inferiores, como Casa de Gerador e Sala de Manutenção.

O Edifício Principal, com 62 unidades de hospedagem, tem suas dependências distribuídas, através de diversas escadarias e 3 elevadores (sendo 2 panorâmicos), por vários níveis, assim caracterizados:

Segundo Subsolo - Sala Kids, Piscina, Salões, Saunas, Terraços e Academia;

Primeiro Subsolo - Foyer, Piano Bar, Restaurante, Home Theater, Salas para Reuniões, Anfiteatro, Serviços de Administração, Cozinha e Rouparia e também Garagem Coberta.

Pavimento Térreo - Lobby, Recepção, Lojas e 28 Apartamentos.

Primeiro Pavimento - 32 Apartamentos Duplex, 2 Apartamentos Master e Sala de Governança.

Sótão - 32 Complementos Duplex do Primeiro Pavimento e Casa de Máquinas.

Nota - O acesso às dependências do sótão se dá exclusivamente a partir dos Apartamentos e da Sala de Governança, localizados no Primeiro Pavimento.

O Bloco Principal do empreendimento conta ainda com uma Adega na Cave, diversas salas de apoio e salões para outras atividades, Depósitos, Despensas, Bares e Posto Médico, Lavabos, Vestiários, etc., para além de uma Quadra de Tênis, um Campo de Futebol, um Heliporto, uma Cisterna, uma Central de Gás GLP e uma estação compacta de tratamento de esgoto localizados na área externa.

Na data da vistoria o complexo hoteleiro encontrava-se encerrado.

Ao longo da visita, foi possível observar diversos pontos que apresentam problemas patológicos como aberturas em alvenaria (fissuras ou trincas), manchas de umidade e infiltração de água, como mostram as imagens a seguir.



VI- MÉTODOS E CRITÉRIOS:

Disposições gerais

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14.653-2 e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Os procedimentos avaliatórios utilizados para identificar o valor da gleba e o custo das benfeitorias correspondem ao Método Evolutivo, composto na presente avaliação dos métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado e da Quantificação do Custo.

Na avaliação da gleba, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é um tipo de método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

A NBR 14.653-2, em seu item 11.3.1. preconiza que a avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do Método Comparativo Direto de dados de mercado.

O Método Comparativo de Mercado consiste em pesquisar as ofertas de mercado e as comparar com o imóvel que está sendo avaliado. Nesse sentido, é necessário que a pesquisa tenha consistência na semelhança de variáveis que serão trabalhadas na forma de Fatores, com homogeneização pelo Fator Área (Fórmula de Sergio Abunahman).

Na avaliação das benfeitorias foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, que se baseia na obtenção do custo para reedição das benfeitorias. Para a depreciação das benfeitorias, utilizou-se a Tabela de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade das benfeitorias, sua vida referencial e estado de conservação.

Na avaliação do conjunto, terreno mais benfeitorias, foi utilizado o Método Evolutivo, onde o valor total do imóvel avaliando é obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O levantamento de dados de mercado foi feito, utilizando-se das evidências disponíveis, uma composição de uma amostra representativa dos dados de mercado com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel em avaliação. As ofertas que compõem a amostra se constituem de glebas urbanizáveis localizadas dentro do Município de Campos do Jordão. As informações sobre as ofertas foram obtidas através de contatos com profissionais do mercado imobiliário, e posteriormente a isso, o perito efetuou visitas aos locais dos elementos para comprovação das informações recebidas e verificação

das características a serem consideradas nos cálculos avaliatórios, atentando sempre para os aspectos qualitativos e quantitativos dos elementos ofertados.

Tratamento das ofertas

Na presente avaliação, foi utilizado o Tratamento de Dados pelos Fatores Área e Localização, com homogeneização e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

O fator área apresentado pelo Professor Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

O fator localização busca relacionar a representatividade da variável nas relações de distância e acessibilidade entre as amostras e o centro do município.

Foi aplicada também a correção da elasticidade da informação pelo fator fonte (ff).

ELEMENTOS PESQUISADOS

A seguir está o detalhamento dos elementos pesquisados:

ELEMENTO 01

Localização: Pedra do Fogo / 22°41'03"S 45°32'40"W

Oferta: Juarezz Imóveis

Contato: Sr. Diego Oliveira, Telefone: (12) 36635229

Área: 85.660.000,00 m²

Preço: R\$ 2.000.000,00

ELEMENTO 02

Localização: Campista / 22°40'55"S 45°36'04"W

Oferta: Juarezz Imóveis

Contato: Sr. Diego Oliveira, Telefone: (12) 36635229

Área: 2.420.000,00 m²

Preço: R\$ 19.500.000,00

ELEMENTO 03

Localização: Descansópolis / 22°42'19"S 45°32'19"W

Oferta: Juarezz Imóveis

Contato: Sr. Diego Oliveira, Telefone: (12) 36635229

Área: 130.006,00 m2

Preço: R\$ 2.500.000,00

ELEMENTO 04

Localização: Água Santa / 22°40'07"S 45°32'16"W

Oferta: Juarezz Imóveis

Contato: Sr. Diego Oliveira, Telefone: (12) 36635229

Link c vídeo da gleba: <https://youtu.be/gERQMavFEW0>

Área: 324.280,00 m2

Preço: R\$ 2.500.000,00

ELEMENTO 05

Localização: Abernóssia (Ref. Fracalanza) / 22°44'50"S 45°35'58"W

Oferta: Campos do Jordão Imóveis

Contato: Sr. Benedito Gonçalves da Silva, Telefone: (12) 3662-3742

Área: 600.000,00 m2

Preço: R\$ 48.000.000,00

ELEMENTO 06

Localização: Recanto Jordão / 22°45'25"S 45°33'20"W

Oferta: Cadij Imóveis

Contato: Sr. Bruno Oliveira, Telefone: (12) 36631717

Área: 52.000,00 m2

Preço: R\$ 2.600.000,00

ELEMENTO 07

Localização: Quatro Estações / 22°45'05"S 45°33'34"W

Oferta: Marco Muratóri Imóveis

Contato: Sr. Marco Muratóri, Telefone: (12) 3663-3700

Área: 160.000,00 m²

Preço: R\$ 5.000.000,00

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA**VII- DETERMINAÇÃO DOS VALORES:**

Caracterização do imóvel avaliando

Classificação do imóvel: Gleba com benfeitorias.

Área da Gleba: 250.068,66 m²

Grupos Padrões Construtivos / Benfeitorias / Áreas

Grupo 1. Padrão Superior / Máximo (Índice = 3,008)

Bloco Principal (Hotel) = 14.030,68 m²

Total Grupo 1 = 14.030,68 m²

Grupo 2. Padrão Médio / Máximo (Índice = 2,355)

Sala Kids = 272,20 m²

Total Grupo 2 = 272,20 m²

Grupo 3. Padrão Médio / Mínimo (Índice = 1,903)

Portaria = 149,90 m²

Salão Convenções (antiga Lavanderia) = 241,00 m²

Casa Gerador = 130,08 m²

Manutenção = 305,84 m²

Total Grupo 3 = 826,82 m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA

Critérios de Homogeneização

Fator de área

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}$$

Para diferenças inferiores a 30% e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}$$

Para diferenças superiores a 30%

Fator localização

Destinado a adequar as diferenças de melhor ou pior posição das glebas da amostra em relação ao endereço da gleba em avaliação.

Entre 0,5 a 2,0 consoante distância e acessibilidade ao centro.

Correção da elasticidade da informação pelo fator fonte (ff)

Fator fonte = ff = 90%

Definição do valor homogeneizado dos terrenos

$V = (\text{Valor total do terreno} \times f \text{ fonte} \times f \text{ área} \times f \text{ localização}) / \text{Área do terreno}$

Homogeneização dos Elementos											
Elemento			Área (m2)	Preço	ff	f área	f localiz		valor/m2	(x-xi)exp2	ph/m
1			85.660,00	2.000.000,00	0,90	0,86	1,15		20,71257	0,484123	0,967499156
2			2.420.000,00	R\$ 19.500.000,00	0,90	1,20	1,20		10,41882	120,77	0,486670594
3			130.006,00	R\$ 2.500.000,00	0,90	0,89	1,35		20,88061	0,278515	0,975348636
4			324.280,00	R\$ 2.500.000,00	0,90	0,98	2,00		13,58871	61,14678	0,63473885
5			600.000,00	R\$ 48.000.000,00	0,90	1,04	0,50		37,48968	258,609	1,751170464
6			52.000,00	R\$ 2.600.000,00	0,90	0,82	0,75		27,52124	37,36729	1,285537083
7			160.000,00	R\$ 5.000.000,00	0,90	0,91	0,75		19,24687	4,672039	0,899035218

média (R\$ /m2)	21,41
desvio padrão	8,975222385
coeficiente variancia	0,419239224
cv (%)	41,92%

número de dados	7
grau de liberdade	6
intervalo de confiança	0,8
nível de confiança	0,2
distribuição t	1,439756

t*s/raiz(n-1)	5,275437
limite superior	26,68379
média	21,40836
limite inferior	16,13292

Valor Unitário (metro quadrado) = R\$ 21,41 /m2

Valor da gleba = Valor Unitário x Área

Valor da gleba = 21,41 x 250.068,66 = R\$ 5.353.970,01

Valor da Gleba = R\$ 5.353.970,01

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Cálculo do Valor inicial das benfeitorias (Vi)

$V_i = (A_1 \times \text{CUB-SP} \times P_1) + (A_2 \times \text{CUB-SP} \times P_2) + (A_3 \times \text{CUB-SP} \times P_3)$

Onde:

Ac – Área construída da edificação em apreço.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

CUB R8-N (sem desoneração) / dezembro de 2019 = 1.433,00 R\$/m2

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

$$Vi = (14.030,68 \times 1.433,00 \times 3,008) + (272,20 \times 1.433,00 \times 2,355) + (826,82 \times 1.433,00 \times 1,903)$$

$$Vi = 60.478.741,04 + 918.597,42 + 2.254.737,31$$

$$\text{Valor Inicial das Benfeitorias} = \text{R\$ } 63.652.075,77$$

Cálculo da depreciação pelo método de Ross-Heidecke

Segundo as características observadas no local, as benfeitorias aparentam idade de 10 anos, e estado de conservação “entre regular e necessitando de reparos simples” (Ref. “D” e depreciação de 8,09 %).

Tabela de Ross-Heidecke:

$$\text{idade em \% da vida útil} = (10/60)\% = 0,16 \text{ ou } 16\%$$

Depreciação física - Fator k = 16,6

$$d = \{100 - [k.(1 - r)]\}/100$$

$$d = \{100 - [16,6.(1-0,2)]\}/100$$

$$d = \{100 - 13,28 / 100$$

$$d = 0,8672$$

$$\text{Valor após depreciação} = \text{Valor inicial} \times d = 63.652.075,77 \times 0,8672$$

$$\text{Valor após depreciação} = \text{R\$ } 55.199.080,11$$

COMPOSIÇÃO DOS VALORES (V)

Valor do terreno: R\$ 5.353.970,01

Valor total atual das benfeitorias: R\$ 55.199.080,11

$$V = 5.353.970,01 + 55.199.080,11$$

$$V = \text{R\$ } 60.553.050,12 \text{ (Valor de Mercado)}$$

Valor de liquidação forçada

Valor de liquidação forçada é o provável preço de um ativo quando não há tempo hábil para a venda no mercado aberto, reduzindo sua exposição a potenciais compradores. O valor de liquidação é tipicamente menor do que o Valor de Mercado.

Os cálculos de valoração para liquidação forçada, foram realizados em consonância com o trabalho técnico “Valor de Mercado - Velocidade de Venda - Liquidação Forçada” (Engº Nelson Roberto Pereira Alonso e Arqª Mônica D’Amato), publicado no “Boletim Técnico Btec - 2016/005” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Taxa Média de Juros

Para o cálculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito: Antecipação de faturas de cartão de crédito, Capital de giro com prazo até 365 dias, Desconto de cheques, Desconto de duplicatas e Vendor.

A taxa mensal média de juros obtida foi igual a 1,32%.

Fonte: Site do Banco Central do Brasil, referência fevereiro 2020.

<https://www.bcb.gov.br/estatisticas/txjuros>

Tempo de Absorção Pelo Mercado

De acordo com consultas realizadas junto a corretores do mercado imobiliário do município de Campos do Jordão, a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando é de 18 meses.

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada = Valor Total do Imóvel / Deságio

Onde:

Deságio: $(1+i)^{\exp n}$

i: taxa de juros mensal = 1,32%

n: número de meses de absorção pelo mercado = 18 meses

Valor de Liquidação Forçada = Valor Total / $(1 + 0,0132)^{\exp 18}$

Vlf = 60.553.050,12 / $(1,0132)^{\exp 18}$ = 60.780.612,60 / 1,266232

Vlf = R\$ 47.821.449,88

VIII- CONCLUSÃO:

O valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 60.553.050,12** (Sessenta milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, cinquenta reais e doze centavos).

O valor para liquidação forçada do imóvel objeto da presente avaliação, equivale a **R\$ 47.821.449,88** (Quarenta e sete milhões, oitocentos e vinte e um mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos).

IX- RESPOSTAS AOS QUESITOS:

QUESITOS APRESENTADOS PELA PARTE EXEQUENTE

1 - Pede-se ao Sr. Perito que descreva o imóvel objeto da lide, detalhando características físicas como área construída, divisão interna e idade e área de terreno.

Resposta - Quesito do Ilustre Assistente Técnico atendido no corpo do presente Laudo Pericial.

2 - Qual a documentação de titularidade do imóvel? A descrição constante na matrícula permite a perfeita identificação com o imóvel avaliando?

Resposta - Nos autos, às fls. 44 a fls. 55 encontra-se a Matrícula de n. 27.859 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão. A Gleba encontra-se georreferenciada nos fólios, no entanto não há nela qualquer averbação de benfeitorias.

3 - Onde se localiza o imóvel objeto da Avaliação? Pede-se ao Sr. Perito que descreva as características da localização do imóvel, pedindo-se descrever as condições de infraestrutura urbana presentes no local, distâncias de núcleos de comércio local e central, situação de ocupação do entorno informando a ocupação predominante, padrão das construções do entorno, densidade ocupacional do bairro e distância a polos de valorização regional.

Resposta - Quesito do Ilustre Assistente Técnico atendido no corpo do presente Laudo Pericial.

4 - As benfeitorias existentes estão devidamente averbadas na matrícula? Se negativo qual o custo de legalização das mesmas se possível for.

Resposta - Negativo, as benfeitorias existentes não estão devidamente averbadas na matrícula.

Qualquer tentativa de se estimar os custos necessários para a legalização das benfeitorias terá grande probabilidade de erro pois dentre outros fatores:

(i) - Não há informações sobre os montantes já recolhidos aos cofres públicos, relacionados aos principais emolumentos e tributos como ISSQN e INSS.

(ii) - Os ritos para se definir parâmetros de construção na Prefeitura e no INSS passam muitas vezes pela discricionariedade do servidor encarregado pelo assunto. O estabelecimento do enquadramento, do padrão construtivo e a definição do valor venal por exemplo, interferem nos referidos custos.

(iii) - Existe ainda o chamado “prazo prescricional”, que depende de avaliação do caso concreto. Submetida a questão, por exemplo, à Auditoria da Receita Federal do Brasil, através de processo administrativo, esta poderá entender se o imposto é passível de prescrição ou não. O instituto da prescrição é o não exercício do direito dentro de um prazo legal, é a perda do direito de ação, onde o direito material torna-se inexigível e, em se tratando de matéria tributária, é o prazo em que a Fazenda Pública tem para propor a execução do crédito tributário contra o sujeito passivo, disciplinado no art. 174 do Código Tributário Nacional.

5 - As pesquisas utilizadas na avaliação são contemporâneas à data atual e situam-se no entorno do local do imóvel avaliando? Pede-se juntar mapa assinalando a posição georreferenciada dos comparativos em relação ao avaliando.

Resposta - As ofertas que compõem a amostra são contemporâneas à data atual e se constituem de glebas urbanizáveis distribuídas dentro de todo o perímetro do Município de Campos do Jordão. As características intrínsecas ao imóvel avaliando direcionaram para uma pesquisa de amplitude municipal, sugerindo por isso a aplicação do “Fator Localização”, pois o mesmo busca relacionar a representatividade da variável nas relações de distância e acessibilidade entre as amostras e o centro do município.

Os elementos levantados para a pesquisa, devidamente identificados com coordenadas geodésicas encontram-se locados em mapa do Google Earth no corpo do Laudo Pericial.

6 - As amostras de dados comparativos são referentes a transações efetivamente realizadas ou são apenas ofertas? Em caso de uso de ofertas, foi aplicado o necessário tratamento para compensar os sobrepreços normalmente existentes nestes preços? Qual tratamento foi aplicado?

Resposta - As amostras são ofertas. Foi utilizada a correção da elasticidade da informação pelo Fator Fonte (ff) = 0,9 ou 90%.

7 - Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, conforme recomenda a Norma NBR 14.653/2? Caso negativo, pede-se justificar a não utilização do método recomendado pelas normas.

Resposta - Na avaliação da gleba, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e na avaliação das benfeitorias foi utilizado o Método da Quantificação do Custo. Na avaliação do conjunto, terreno mais benfeitorias, foi utilizado o Método Evolutivo.

8 - Foram aplicadas as devidas correções para homogeneização dos comparativos para ajuste às condições do imóvel avaliando? Pede-se detalhar os ajustes aplicados na avaliação de terreno e benfeitorias.

Resposta - Sim, os ajustes encontram-se explicados e detalhados no corpo do Laudo.

9 - Qual a condição atual de liquidez do mercado imobiliário? Foi levada em conta na avaliação o tempo adicional que se consegue efetivamente comercializar o imóvel em função das condições de recessão do mercado?

Resposta - De acordo com análise apresentada no Site FipeZAP “o preço médio de venda de imóveis comerciais acumula queda nominal de 2,36% nos últimos 12 meses”. A partir desse contexto e com base em consultas realizadas junto a corretores do mercado imobiliário do município de Campos do Jordão, foi apurado que a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando é de 18 meses.

Site - <https://fipezap.zapimoveis.com.br/>

10 - Qual a metodologia que o Sr. Perito adotou para apuração do valor de venda do imóvel?

Resposta - O valor do valor de venda foi apurado pelo Método Evolutivo.

11 - Qual o grau de fundamentação e precisão alcançados na avaliação realizada em função das tabelas constantes na Norma NBR 14.653/2? Foi alcançado pelo menos o grau mínimo exigido para avaliações Judiciais? Caso contrário pede-se justificar o motivo.

Resposta - Consultadas as tabelas da Norma ABNT NBR 14653-2, apurou-se que o Laudo de Avaliação referente ao presente processo atingiu Grau II de Fundamentação e Grau I de Precisão.

12 - Levando-se em conta as questões abordadas nos quesitos anteriores, informe qual o valor justo de mercado do imóvel para as condições atuais do mercado.

Resposta - O valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 60.553.050,12** (Sessenta milhões quinhentos e cinquenta e três mil, cinquenta reais e doze centavos).

13 - Pede-se comunicar o assistente técnico (Eng. Mauro Celso Vicente Coelho – celular/whatsapp 11-99903-9794 – email: periteng@terra.com.br com antecedência de 72 hs da data da realização da vistoria.

Resposta - Atendido.

X- ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, o signatário apresenta o Laudo de Avaliação em 18 (dezoito) laudas, acompanhadas por 31 (trinta e uma) laudas com o acervo fotográfico, e permanece à disposição deste Excelentíssimo Juízo para quaisquer outras questões.

Pindamonhangaba, data e assinaturas lançadas eletronicamente.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHA

Arquiteto Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CAU A 11154-6 / jorgesamaha@terra.com.br / jorgesamaha2@gmail.com / 12 991085255 / 12 996676774

ANEXO - Acervo Fotográfico



