

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Nº de folhas: 51 (cinquenta e uma)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº: 1129238-85.2019.8.26.0100

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 408) da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Espécies de Contratos), requerida por **Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional** em face de **N-box Logística e Armazenamento de Cargas S/A**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

L A U D O

ÍNDICE

1-) Objetivo da Perícia	3
2-) Vistoria	4
3-) Avaliação	5
3.1-) Localização do imóvel	5
3.2-) Dados do imóvel avaliando junto a Municipalidade	11
3.3-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis	18
3.4-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local	19
3.5-) Metodologia utilizada	29
3.6-) Pesquisa de Valores	33
4-) Conclusão	43
5-) Quesitos.....	44
5.1-) Quesitos do réu.....	44
5.2-) Quesitos do autor	45
6-) Encerramento.....	50
ANEXO.....	51

1-) Objetivo da Perícia

Avaliação do imóvel de matrícula nº 6.481 do CRI de Navegantes/SC, com frente para a Rodovia Federal BR-470, área de 470.162,00m² e Inscrição Imobiliária sob nº 01.06.003.1119.000.000 (anterior); 01.06.003.1712.001.001, 001.002 e 002.001 (atual).

2-) Vistoria (realizada em 02/08/2.021)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que as partes foram convidadas para a vistoria pericial, conforme agendamento de vistoria junto às fls. 446/450 dos autos.

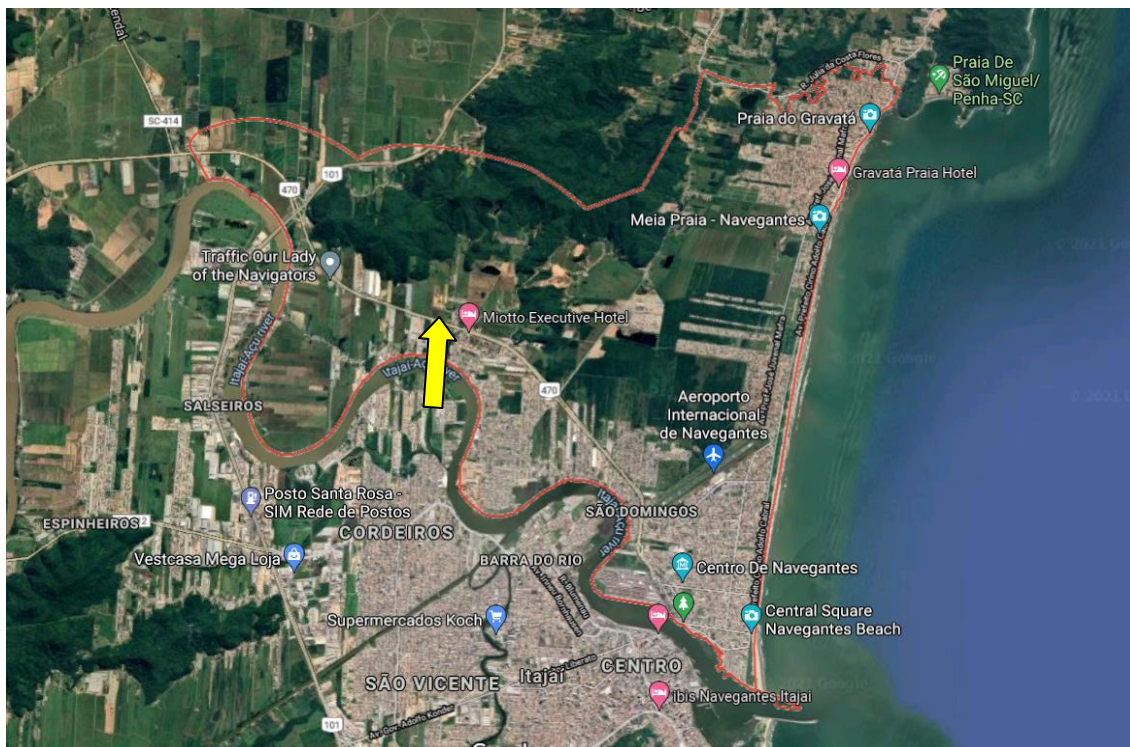
Comparecendo na vistoria, ciente de seus objetivos e tudo acompanharam, do início ao fim dos trabalhos:

- Mauro Celso Vicente Coelho (assistente técnico do autor);
- Escarlati Bertoli (assistente técnica da ré);
- Cristiano Adalberto de Souza (sócio da empresa)

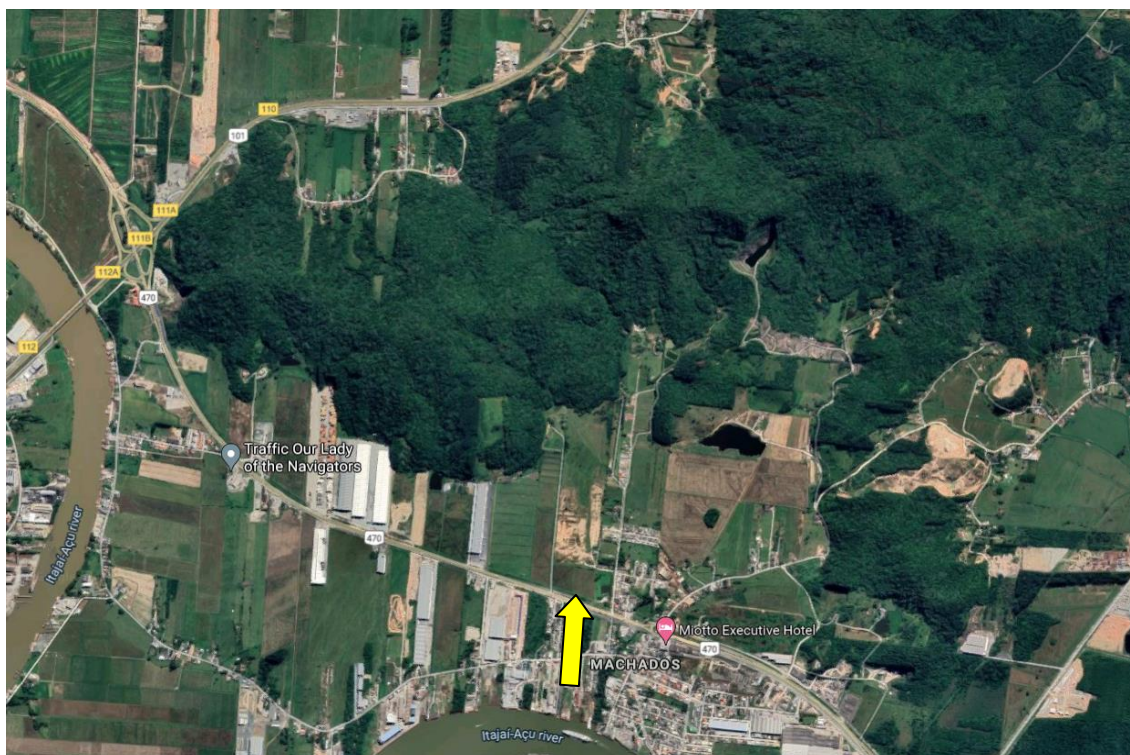
3-) Avaliação

3.1-) Localização do imóvel

Município de Navegantes delimitado em vermelho e localização do imóvel em tela. – Fonte: Google Maps.



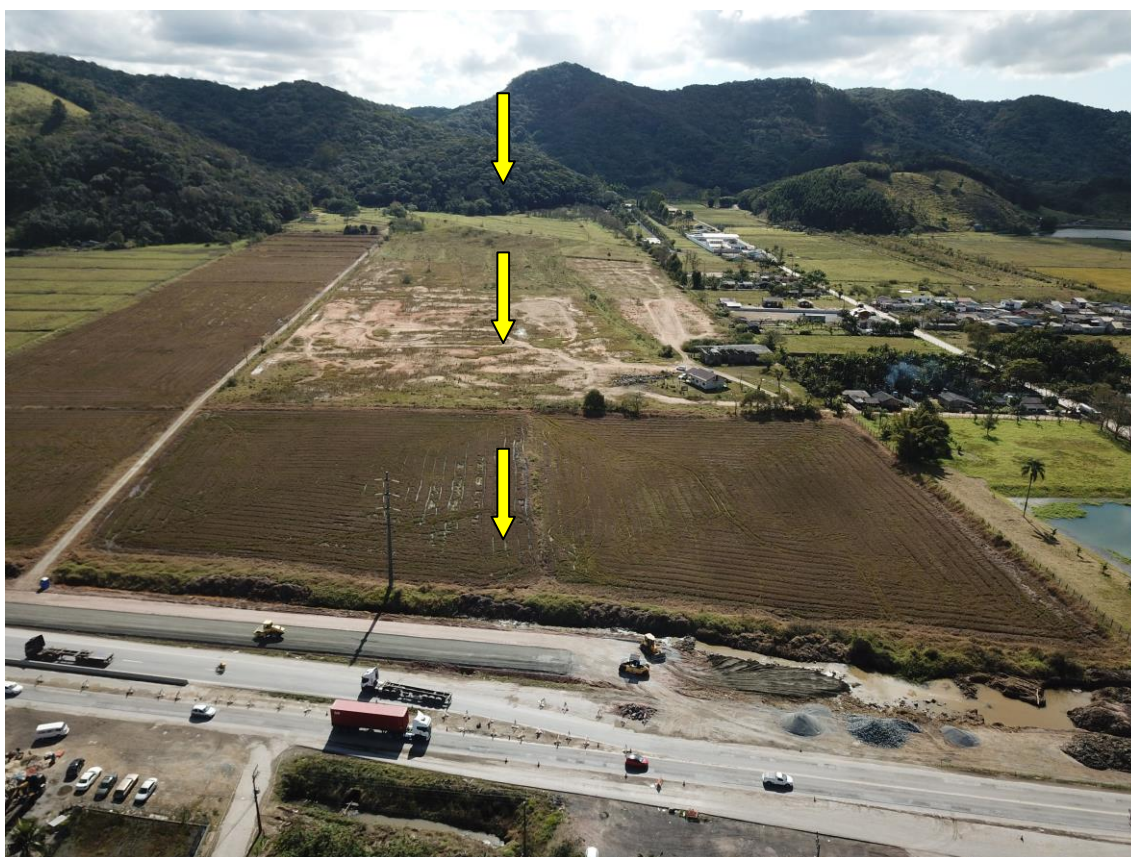
Detalhe da imagem anterior. – Fonte: Google Maps.



Detalhe da área avaliada. – Fonte: Google Maps.



Foto tirada com drone no dia da vistoria e localização do imóvel em tela.



Idem foto anterior, vista de outro ângulo.



BR-470 sendo alargada e a localização do imóvel em tela.



Idem foto anterior.



Frente da área em tela vista da BR-470.



Idem foto anterior.



Servidão Teodoro Amorim e localização do acesso ao imóvel em tela ao fundo.



Detalhe do acesso ao imóvel em tela através da Servidão Teodoro Amorim.



3.2-) Dados do imóvel avaliando junto a Municipalidade

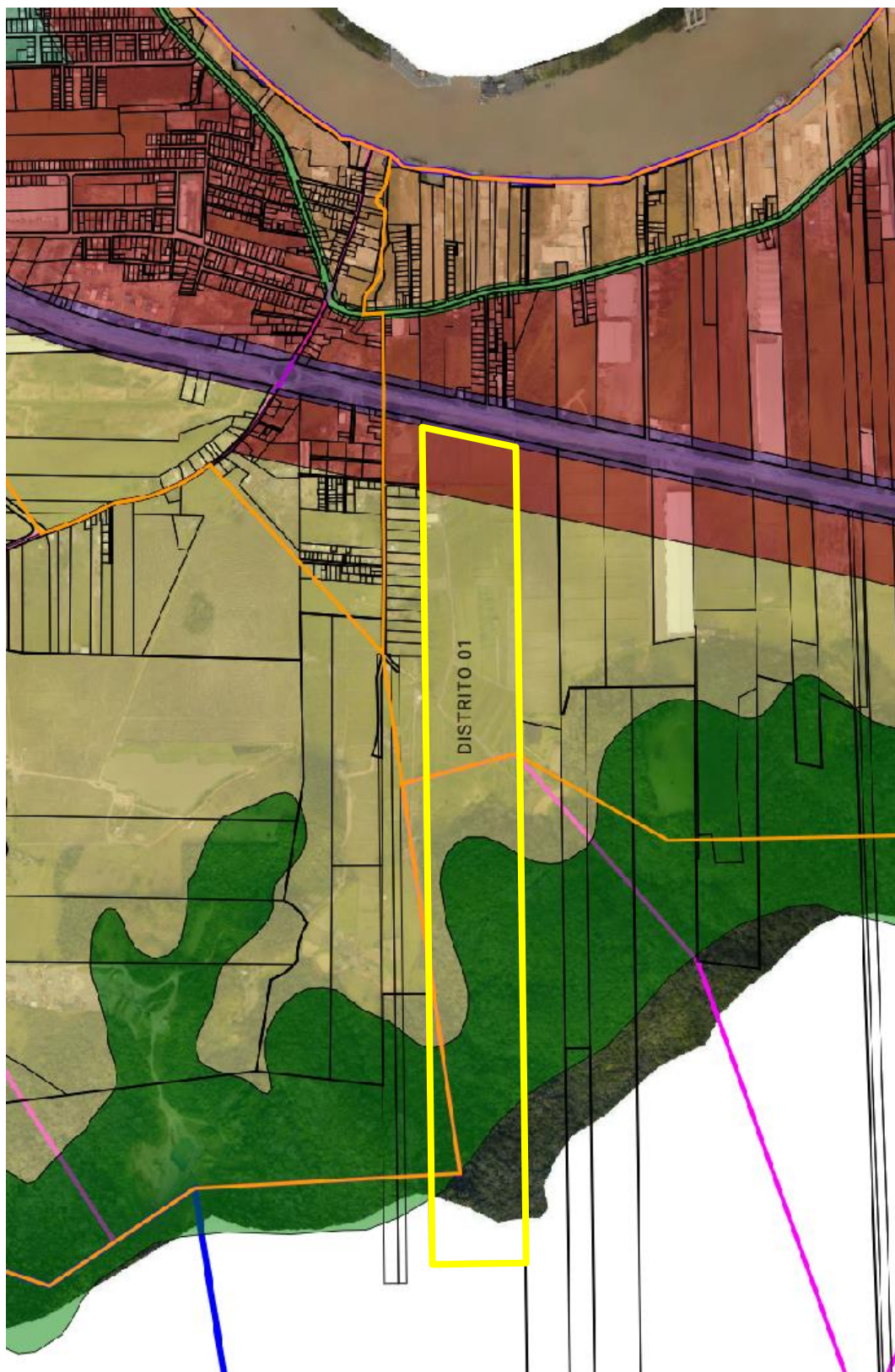
Localização do imóvel avaliando. Fonte: site Geomais do Município de Navegantes.



Imóvel em tela inserido no Setor 06. – Fonte: site Geomais do Município de Navegantes.



Zoneamento, onde consta parte do imóvel em Macrozona de Proteção Ambiental (verde escuro), parte em Macrozona Urbana de Qualificação 1 (verde claro) e parte em Macrozona Urbana de Qualificação 4 (vermelho). – Fonte: site Geomais do Município de Navegantes.



Macrozona de Proteção Ambiental (MPA): Caracterizada pelas áreas de preservação permanente e unidades de conservação previstas ou existentes localizadas no território municipal; áreas como Zona de Preservação Permanente, conforme o zoneamento costeiro estadual; áreas remanescentes significativos de ecossistemas existentes; áreas importantes para a preservação da paisagem existente; áreas relevantes para a preservação de mananciais de abastecimento de água potável da cidade.

Zoneamento

* Nome: MACROZONA DE PROTEÇÃO AM

* Abreviação: MPA

Estilo: 

PARÂMETRO	VALOR	FORMATAÇÃO
UNIDADE AUTÔNOMA MÍNIMA	Não edificante.	
TESTADA MÍNIMA DO LOTE	Não edificante.	m
TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	Não edificante.	%
TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TORRE	Não edificante.	%
TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO SOLO - BASE	Não edificante.	%
TAXA BÁSICA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	Não edificante.	%
RECUO LATERAL E DE FUNDOS	Não edificante.	m
RECUO FRONTAL - NÃO HAB.	Não edificante.	m
RECUO FRONTAL - HAB.	Não edificante.	m

Zoneamento

* Nome: MACROZONA DE PROTEÇÃO AM

* Abreviação: MPA

Estilo: 

PARÂMETRO	VALOR	FORMATAÇÃO
Nº DE PAVIMENTOS	Não edificante.	
LOTE MÍNIMO	Não edificante.	m²
GABARITO MÁXIMO	Não edificante.	m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	-	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	0,1	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	0,1	

Obs.: Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Navegantes, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.

Área avalianda inserida em MPA = 202.260,00 m²

Macrozona Urbana de Qualidade 1 (MUQ-1): Área localizada no perímetro urbano, situada em área de amortecimento entre a ocupação urbana e áreas ambientalmente frágeis.

Zoneamento

* Nome: MACROZONA URBANA DE QUAL

* Abreviação: MUQ-1

Estilo: 

PARÂMETRO	VALOR	FORMATAÇÃO
UNIDADE AUTÔNOMA MÍNIMA	3.000	
TESTADA MÍNIMA DO LOTE	30	m
TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	60	%
TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TORRE	-	%
TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO SOLO - BASE	30	%
TAXA BÁSICA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	60	%
RECUO LATERAL E DE FUNDOS	4	m
RECUO FRONTAL - NÃO HAB.	10	m
RECUO FRONTAL - HAB.	10	m

Zoneamento

* Nome: MACROZONA URBANA DE QUAL

* Abreviação: MUQ-1

Estilo: 

PARÂMETRO	VALOR	FORMATAÇÃO
Nº DE PAVIMENTOS	2	
LOTE MÍNIMO	3.000	m²
GABARITO MÁXIMO	10	m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	-	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	0,5	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	0,5	

Obs.: Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Navegantes, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.

Área avalianda inserida em MUQ-1 = 227.996,00 m²

Macrozona Urbana de Qualidade 4 (MUQ-4): Área localizada no perímetro urbano, com características consolidadas de ocupação urbana horizontal, porém com carência de infraestrutura para qualificação da ocupação.

Zoneamento

* Nome: MACROZONA URBANA DE QUAL

* Abreviação: MUQ-4

Estilo: 

PARÂMETRO	VALOR	FORMATAÇÃO
UNIDADE AUTÔNOMA MÍNIMA	85	
TESTADA MÍNIMA DO LOTE	12	m
TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	20	%
TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TORRE	70	%
TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO SOLO - BASE	70	%
TAXA BÁSICA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	20	%
RECUO LATERAL E DE FUNDOS	0 - 1,5 - h/8	m
RECUO FRONTAL - NÃO HAB.	2	m
RECUO FRONTAL - HAB.	4	m

Zoneamento

* Nome: MACROZONA URBANA DE QUAL

* Abreviação: MUQ-4

Estilo: 

PARÂMETRO	VALOR	FORMATAÇÃO
Nº DE PAVIMENTOS	4	
LOTE MÍNIMO	360	m²
GABARITO MÁXIMO	15	m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	-	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	2	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	2	

Obs.: Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Navegantes, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.

2 - Recuo mínimo obrigatório de 1,5m nas faces da edificação que apresentarem aberturas.

3 - Para edificações com mais de dois pavimentos ou acima de 10m de gabarito, os recuos frontal, laterais e de fundos, a serem aplicados a partir do terceiro andar da torre, serão calculados pela fórmula $r=h/8$, onde r: recuo em metros, h: gabarito da edificação em metros (a contar do nível do solo até a última laje (teto) do pavimento habitável, exceto telhado), sendo no mínimo 1,5m e no máximo 3,5m.

Área avalianda inserida em MUQ-4 = 39.906,00 m²

Boletim Cadastral Imobiliário

Prefeitura Municipal de Navegantes

Setor de Cadastro Imobiliário e Geoprocessamento

BCI - Boletim Cadastral Imobiliário

Identificação

INSCR. IMOBILIÁRIA:	01.06.003.1712	Nº CADASTRO:	39717	MATRÍCULA:	(0)
INSC. ANTERIOR:	01.06.003.1119.0000.000	CÓD. AUXILIAR:			
PROPRIETÁRIO:	TEODORO AUDIRCEI DE AMORIM	CÓDIGO:	0	CÓDIGO:	61366
LOTEAMENTO:	NAO ATRIBUÍDO			QUA. LOTE.:	
				CPF/CNPJ:	72709383934
				LOTE LOT.:	

Localização

ENDEREÇO: ROD. BR 470- INGO HERING, S/N, VOLTA GRANDE

Medidas

ÁREA DO LOTE (m²):	ÁREA TOTAL CONS. (m²):	PROFUNDIDADE (m):	Nº DE UNIDADES:
473.597,41	615,97	2.020,21	3
Nº TESTADA	NOME LOGRADOURO	SEÇÃO-LADO	MEDIDA
1	ROD BR 470- INGO HERING	4396-D	234,43
2	SER TEODORO LAUDELINO AMORIM	102-D	07,88

Características

Lote

NOTIFICADO:	NAO	A' LOTE MATRÍCULA:	
HISTORICO DE PROCESSO:		ÁREA DO LOTE:	473.597,41
PASSEIO:	NÃO	INCRA:	0,0000
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:	615,97	PROFUNDIDADE:	2.020,21
UNIDADES CONSTRUÍDAS:	3	SITUAÇÃO DO LOTE:	OCUPAÇÃO NORMAL
PERÍMETRO (U/R):	NAO ATRIBUÍDO	IMUNE/ISENTO IPTU:	NÃO
OCUPAÇÃO DO LOTE:	CONSTRUÍDO	PATRIMÔNIO:	PARTICULAR
UTILIZAÇÃO:	RESIDENCIAL	MURADO/DELIMITAÇÃO:	CERCA
ISENTO TSU:	NÃO	SITUAÇÃO NA QUADRA:	ESQUINA OU MAIS DE UMA FRENTE
TOPOGRAFIA:	PLANO	PEDOLOGIA:	FIRME
ESGOTO:	C/FOSSA S/SUMIDOR		

Observações

Segunda-feira, 02 de Agosto de 2021

Página: 1 de 1

Obs.: Segue anexo ao presente laudo Macrozoneamento Urbano.

3.3-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis

“Um terreno, sem benfeitorias, situado no lugar Machados, zona rural deste município de Navegantes – SC., com a área total de 470.162,00 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: na frente que faz ao sul, com a Rodovia Federal BR-470, onde mede 230,00 metros; fundos que fazem ao norte, com terras do Travessão Geraldo Laureano, onde mede 233,00 metros, estrema ao oeste, lado direito, com terras de Femepe Ltda, onde mede 2.015,00 metros, e ao leste, lado esquerdo, com terras de Antônio Costa e Maria Somariva Tramontin, onde mede 1.980,00 metros.”, conforme Matrícula 6.481 do CRI de Navegantes/SC (fls. 380/384 dos autos).

3.4-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local

Vista interna da área.



Idem foto anterior.



Vista interna da área.



Idem foto anterior.



Vista interna da área.



Idem foto anterior.



Vista interna da área.



Idem foto anterior.



Vista interna da área.



Idem foto anterior.



Vista interna da área, foto tirada com drone no dia da vistoria, ao fundo a Rodovia Federal BR-470.



Idem foto anterior, sentido oposto.



Foto tirada com drone no dia da vistoria e detalhe da divisa esquerda para quem olha o imóvel da rodovia.



Idem foto anterior, divisa direita.



Casa térrea.



Idem foto anterior.



Galpão.



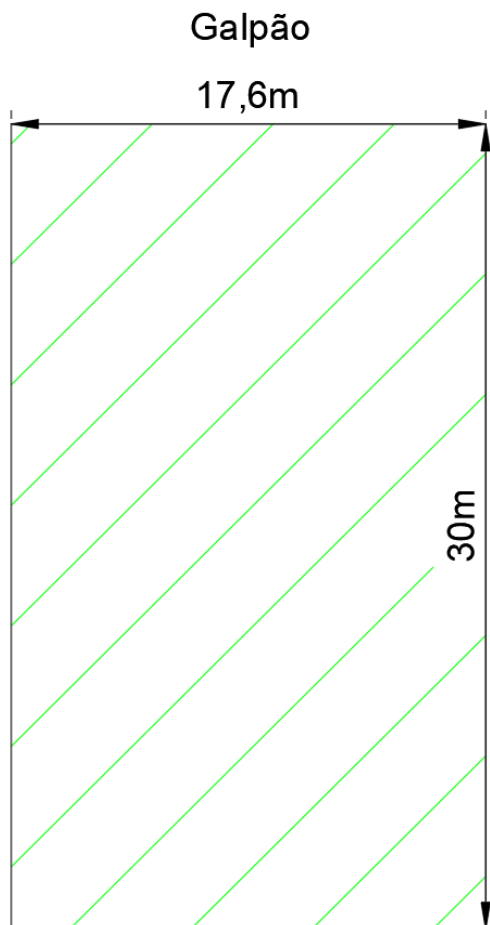
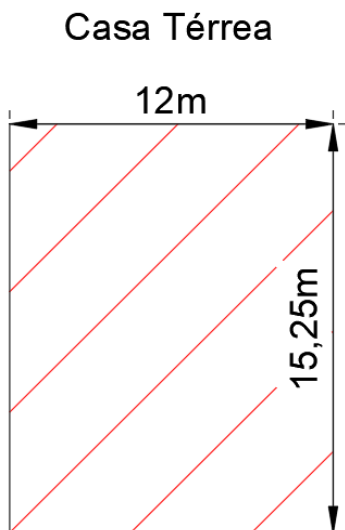
Idem foto anterior.



Croqui das benfeitorias inseridas no imóvel avaliando

A-) Casa Térrea.....183,00 m²

B-) Galpão.....528,00 m²



3.5-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2 : 2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

O método mais recomendado para avaliação de imóveis, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, padrões construtivos, estados de conservação, transposição, etc.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de imóveis, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **07 (sete)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do

imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializados não haverá o referido desconto.

Fator atualização: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

Fator consistência do terreno: Corrige as diferenças entre consistências do terreno, conforme tabela abaixo:

Situação	Depreciação	Fator
Terreno Seco	0%	1,00
Terreno em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10%	0,90
Terreno em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	30%	0,70
Terreno permanentemente alagado.	40%	0,60

Fator área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: $Fa = (amostra / avaliando)^{0,25}$
- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: $Fa = (amostra / avaliando)^{0,125}$

Avaliação das benfeitorias

O método utilizado para as edificações será o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), que é atualizado mês a mês através do índice R8N (pesquisa de mercado do SINDUSCON), onde:

Valor da Construção = Área x Padrão Construtivo x Estado de Conservação x R8N

Considerações:

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Atualização 2.019” do IBAPE/SP, manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais, sendo reajustado mês a mês, no presente caso foi utilizado o índice do SINDUSCON Grande Florianópolis.

Última publicação de R8N (agosto 2.021) = 2.109,10

Fator padrão construtivo: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Fator depreciação: Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Dados das amostras

Amostras	Referência site	Imobiliária	Venda (R\$)	Área terreno (m²)
1 Rodov. BR-470, altura nº 4.325	45715	RDM Imóveis	12.000.000,00	64.000,00
2 Rodov. BR-470, altura nº 4.325	81222	RDM Imóveis	5.000.000,00	24.700,00
3 Rodov. BR-470, altura nº 5.310	98513	RDM Imóveis	10.800.000,00	63.250,00
4 Rodov. BR-470, altura nº 5.310	86335	RDM Imóveis	42.500.000,00	170.000,00
5 Rodov. BR-470, altura nº 7.701	30894	RDM Imóveis	8.000.000,00	48.000,00
6 Rodov. BR-470, altura nº 6.800	V445	Cadin Empreend. Imob.	16.200.000,00	148.000,00
7 Rodov. BR-101, altura Km 111	98243	RDM Imóveis	45.000.000,00	300.000,00

Saneamento das amostras

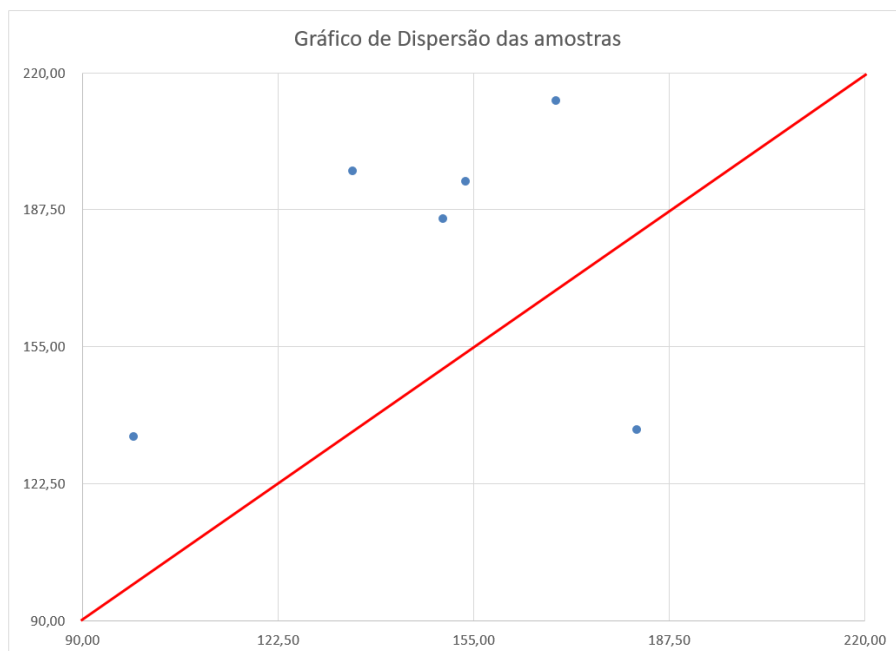
Elementos	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento 1
1	213,42	213,42
2	135,24	135,24
3	194,17	194,17
4	308,99	
5	185,28	185,28
6	133,69	133,69
7	196,73	196,73
Média	195,36	176,42
Média + 30%	253,97	229,35
Média - 30%	136,75	123,49
Desvio padrão	58,82	33,75
Elementos	7	6

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos na 2ª homogeneização (6 elementos), não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando será de **R\$ 176,42/m² para setembro de 2.021.**

A avaliação atingiu grau de precisão III e grau de fundamentação II conforme resumo abaixo.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	176,42
DP da Amostra	33,75
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	40,67
Amplitude (%)	23,1%
Grau de Precisão	III

Observado	Calculado
168,75	213,42
182,19	135,24
153,68	194,17
225,00	-
150,00	185,28
98,51	133,69
135,00	196,73



Valor do terreno do imóvel avaliando inserido em MUQ

Área avalianda inserida em MUQ-1 = 227.996,00 m²

Área avalianda inserida em MUQ-4 = 39.906,00 m²

Área avalianda inserida em MUQ = 267.902,00 m²

V_u = R\$ 176,42/m²

Valor do terreno = Área Terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 267.902,00,00 m² x 176,42 R\$ / m²

Valor do terreno = R\$ 47.263.270,84

Valor do terreno do imóvel avaliando inserido em MPA

Devido parte do terreno da amostra de nº 6 se encontrar parte em MPA (Macrozona de Proteção Ambiental), mesmas condições do avaliando, este subscritor utilizou o valor unitário encontrado (R\$ 176,42) multiplicando pela área da amostra que **não se encontra em MPA** (90.911,00m²), chegando ao valor de R\$ 16.038.518,62; então subtraiu pelo valor ofertado R\$ 16.200.000,00, obtendo R\$ 161.481,38, dividindo-se então este valor pela **área que se encontra em MPA** (57.089,00m²), chegando ao valor de R\$ 2,83/m²; sendo este valor utilizado para quantificar a área do avaliando que se encontra inserida em MPA.

Área avalianda inserida em MPA = 202.260,00 m²

Vu = R\$ 176,42/m² x 0,01604 = 2,83

Valor do terreno = Área Terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 202.260,00 m² x 2,83 R\$ / m²

Valor do terreno = R\$ 572.395,80

Valor total do terreno = R\$ 572.395,80 + R\$ 47.263.270,84

Valor total do terreno = R\$ 47.835.666,64

Valor das benfeitorias do imóvel avaliando

A-) Casa Térrea (183,00 m²)

Idade aparente do imóvel: 8 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial: $8 / 70 = 11,43 \%$

Padrão: 2.4 – Casa Padrão Econômico **fator f: 1,221**

Estado do imóvel: “e” – necessitando de reparos simples

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – Foc

$Foc = R + K (1 - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

$K = 0,7640$ $Foc = 0,20 + 0,7640 \times (1 - 0,2)$

Foc = 0,811

R_{8N} de agosto 2.021 = 2.109,10

Valor da construção = área X R_{8N} X f padrão X f conservação

Valor da construção = 183,00 x 2.109,10 x 1,221 x 0,811 = R\$ 382.194,80

B-) Galpão (528,00 m²)

Idade aparente do imóvel: 30 anos

Vida referencial: 60 anos

% vida referencial: $30 / 60 = 50,00 \%$

Padrão: 2.4 – Galpão Padrão Econômico **fator f: 0,609**

Estado do imóvel: “g” – necessitando de reparos importantes

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

$Foc = R + K (1 - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

$K = 0,2963$ $Foc = 0,20 + 0,2963 \times (1 - 0,2)$

Foc = 0,4370

R_{8N} de agosto 2.021 = 2.109,10

Valor da construção = área X R_{8N} X f padrão X f conservação

Valor da construção = 528,00 x 2.109,10 x 0,609 x 0,4370 = R\$ 296.366,98

TOTAL DAS BENFEITORIAS

Casa Térrea.....R\$ 382.194,80

Galpão.....R\$ 296.366,98

TOTAL.....R\$ 678.561,78

RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Valor do terreno = R\$ 47.835.666,64

Valor das benfeitorias = R\$ 678.561,78

Valor do imóvel = Valor do terreno + Valor das benfeitorias

Valor do imóvel = R\$ 47.835.666,64 + R\$ 678.561,78

Valor do imóvel = R\$ 48.514.228,42

Arredondando teremos: R\$ 49.000.000,00

(quarenta e nove milhões de reais – data base setembro de 2.021)

4-) Conclusão

Avaliação do imóvel de matrícula nº 6.481 do CRI de Navegantes/SC, com frente para a Rodovia Federal BR-470, área de 470.162,00m² e Inscrição Imobiliária sob nº 01.06.003.1119.000.000 (anterior), 01.06.003.1712.001.001, 001.002 e 002.001 (atual).

R\$ 49.000.000,00

(quarenta e nove milhões de reais – data base setembro de 2.021)

5-) Quesitos

5.1-) Quesitos do réu

1. O Sr. Perito designou data e horário para a realização da prova?

R: Sim, foi designada data e horário para realização da vistoria conforme agendamento de vistoria junto às fls. 446/450 dos autos.

2. Qual é o objeto da prova pericial?

R: Avaliação do imóvel de matrícula nº 6.481 do CRI de Navegantes/SC, com frente para a Rodovia Federal BR-470, área de 470.162,00m² e Inscrição Imobiliária sob nº 01.06.003.1119.000.000 (anterior), 01.06.003.1712.001.001, 001.002 e 002.001 (atual).

3. Quais os critérios utilizados para a realização da prova pericial e sua base normativa?

R: Segue laudo com critérios utilizados para realização da avaliação do imóvel em tela.

4. Quantos metros quadrados possui o imóvel avaliado?

R: A Matrícula 6.481 do CRI de Navegantes/SC possui uma área total de 470.162,00m², área esta que foi penhorada sua totalidade.

5. Existe alguma edificação/cessão sobre o imóvel?

R: Sim, existe uma construção térrea e um galpão conforme apresentado no presente laudo.

6. Qual o preço do metro quadrado dos imóveis aos arredores, com base nas divulgações realizadas por profissionais da região?

R: Segue laudo com metodologia e valor do m² para o referido imóvel em tela.

7. Qual valor de mercado do imóvel avaliado?

R: O imóvel avaliando possui um valor de mercado de R\$ 49.000.000,00, conforme apresentado no presente laudo.

8. Qual valor da avaliação forçada do imóvel?

R: Segue abaixo cálculo de valor de liquidação forçada.

Valor presente (R\$)	49.000.000,00	SELIC	4,15%	
Período (meses)	24	RISCO	4,65%	
Taxa do período (%)	0,72%	Taxa	0,0899298	8,99%
Valor futuro (R\$)	58.281.908,87	Taxa mensal	0,0072019	0,72%
Desconto (R\$)	9.281.908,87			
Valor liquidação forçada (R\$)	39.718.091,13			
Desconto (%)	18,94%			

5.2-) Quesitos do autor

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.

R: Imóvel de matrícula nº 6.481 do CRI de Navegantes/SC, com frente para a Rodovia Federal BR-470, área de 470.162,00m² e Inscrição Imobiliária sob nº 01.06.003.1119.000.000 (anterior), 01.06.003.1712.001.001, 001.002 e 002.001 (atual).

2 - Qual a documentação de titularidade do imóvel? A descrição constante na Matrícula permite a perfeita identificação com o imóvel avaliando? Existe licença ambiental e projeto aprovado para construção de terminal logístico de cargas no imóvel?

R: O imóvel está perfeitamente descrito na Matrícula 6.481 do CRI de Navegantes/SC, tendo como titular de domínio N-Box Logística e Armazenamento de Cargas S.A.

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.

R: O imóvel em tela se encontra com frente para a Rodovia Federal BR-470, área de 470.162,00m² e Inscrição Imobiliária sob nº 01.06.003.1119.000.000 (anterior), 01.06.003.1712.001.001, 001.002 e 002.001 (atual), conforme apresentado no presente laudo.

4 - Existem benfeitorias no imóvel? Se positivo, elas estão averbadas na matrícula? Se negativo qual o custo de legalização das mesmas se possível for?

R: Sim existem benfeitorias inseridas no imóvel em tela, não estando averbadas as mesmas na Matrícula do imóvel avaliando.

5 - As pesquisas utilizadas na avaliação são contemporâneas a 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.

R: A pesquisa realizada por este subscritor foi realizada dias antes e depois da vistoria do imóvel avaliando, segue laudo com localização das mesmas.

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?

R: Todos elementos comparativos utilizados são referente a ofertas na região, conforme apresentado no presente laudo.

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.

R: Sim foi realizado o método comparativo de dados de mercado, conforme apresentado no presente laudo.

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

R: Sim, foram utilizados fatores afim de homogeneizar as amostras para obter o valor unitário em R\$/m², conforme apresentado no presente laudo.

9 - No caso de avaliação de eventuais benfeitorias em separado por outro método que não seja o comparativo com dados do entorno, pede-se informar se a tabela utilizada na avaliação está adaptada para as condições de mercado do local?

R: Foi realizado o método comparativo de dados de mercado, conforme apresentado no presente laudo.

10 - 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?

R: Foi realizada avaliação com base nas ofertas de mercado da região, segue abaixo também o cálculo de valor de liquidação forçada.

Valor presente (R\$)	49.000.000,00	SELIC	4,15%	
Período (meses)	24	RISCO	4,65%	
Taxa do período (%)	0,72%	Taxa	0,0899298	8,99%
Valor futuro (R\$)	58.281.908,87	Taxa mensal	0,0072019	0,72%
Desconto (R\$)	9.281.908,87			
Valor liquidação forçada (R\$)	39.718.091,13			
Desconto (%)	18,94%			

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

R: Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, conforme apresentado no presente laudo.

12 - 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.

R: A presente avaliação obteve grau de precisão III e grau de grau de fundamentação II, conforme apresentado no presente laudo.

13 - 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.

R: O imóvel avaliando possui um valor de mercado de R\$ 49.000.000,00, conforme apresentado no presente laudo.

14 - Seria correto afirmar que a venda em leilão corresponde a uma venda de liquidação forçada, devendo ela ser realizada em tempo inferior ao tempo de maturação observado no mercado? Com desconto da taxa de juros pelo período de maturação, pede-se informar qual o valor de liquidação forçada para o imóvel avaliando.

R: Segue abaixo cálculo de valor de liquidação forçada.

Valor presente (R\$)	49.000.000,00
Período (meses)	24
Taxa do período (%)	0,72%
Valor futuro (R\$)	58.281.908,87
Desconto (R\$)	9.281.908,87
Valor liquidação forçada (R\$)	39.718.091,13
Desconto (%)	18,94%

SELIC	4,15%	
RISCO	4,65%	
Taxa	0,0899298	8,99%
Taxa mensal	0,0072019	0,72%

6-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 50 (cinquenta) folhas assinadas digitalmente, além de 1 (um) ANEXO.

ANEXO – Macrozoneamento Urbano

Guarulhos, 03 de setembro de 2.021.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 0601037630

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357

Perito Judicial

