

**EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ - SP.**

REF.: PROCESSO Nº 1010267-04.2016.8.26.0309

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

**EXEQUENTE: IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS
FINANCEIROS S.A**

EXECUTADO: P.G.C. Industria de Artefatos de Concreto Ltda e outro

José Carlos Rodrigues Júnior, perito judicial
nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram
confiados, descritos como **“Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária”**,
vem, mui respeitosamente, apresentar seu laudo para oportuna juntada aos
autos.

Jundiaí, 06 de setembro de 2021

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA NA COMARCA DE JUNDIAÍ / SP

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano matriculado sob o nº 89.697 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir processo n. 1010267-04.2016.8.26.0309

Localização

**Avenida José Benassi, s/nº – Bairro Distrito Industrial
Jundiaí - SP**

Área avaliada

Área do imóvel

Área Total

11.819,21 m²

Proprietário

PGC INDUSTRIA E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA

Resultados da avaliação

R\$7.720.000,00 (SETE MILHÕES, SETECENTOS E VINTE MIL REAIS).

Avaliador

José Carlos Rodrigues Junior

1. SOLICITANTE

JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DE JUNDIAÍ

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor atual de mercado do imóvel

3. FINALIDADE

Instruir processo nº 1010267-04.2016.8.26.0309 - Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Signatário José Carlos Rodrigues Junior, Perito Judicial, já, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, nas páginas 201 e 202, foi CONTRATADO para proceder parecer técnico sobre avaliação imobiliária de 1 (um) lote de terreno em área industrial na Comarca de Jundiaí /SP. Tendo em vista a devida qualificação técnica, apura, no final, o quantum de Mercado, obedecendo aos critérios e normas técnicas de avaliação. Entende-se por valor de mercado de um bem, a.... “Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”. Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na Certidão de Matrícula nº 89.697, referência livro nº 02, datada de 25 de novembro de 2005, obtida junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP;
- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 03 de junho de 2021;
- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

5. PROPRIETÁRIO

PGC Industria de Artefatos de Concreto Ltda e Outro

6. ENDEREÇO

Avenida José Benassi, s/n

Distrito Industrial – Jundiaí/SP

CEP 13.213-085

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 Vistoria:

Foi realizada , sob a presente autorização da Sra Ivone Barbosa , no dia 03 de junho de 2.021, onde foi inicialmente realizado o reconhecimento da propriedade , aspectos topográficos , geológicos , confrontação , local , forma . Conforme a NBR 14 .653 -3, “vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição do Imóvel , objetivando a sua avaliação . Visa permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos”.

7.2 Identificação do terreno

Descrição conforme a Matrícula nº 89.697 “Desmembramento Sem Denominação Especial” procedido do lote nº 05 da Quadra 04, do loteamento denominado “Parque Industrial Jundiaí”. Situado nessa Cidade e Comarca, com área de 11.819,21 metros quadrados, que assim se descreve : Mede em reta treze metros e quarenta e oito centímetros (13,48m), daí, deflete à esquerda, em curva, num desenvolvimento de vinte metros e treze centímetros (20,13 m); daí, segue , em linha reta , por uma distância de doze metros e sessenta e nove centímetros (12,69m), confrontando com a Avenida José Benassi : do lado direito , mede duzentos e quarenta e cinco metros e noventa e três centímetros (245,93m), confrontando com o lote número quatro (4); do lado esquerdo, mede duzentos e cinquenta e oito metros e vinte e um centímetros (258,21) confrontando com os lotes Números 05-B,05-C, 05-D, 05-E, 05-F, 05-G, 05-H, 05-I e 05-J; fundos , mede quarenta e nove metros e nove centímetros (49,09 m), confrontando com o lote número um (01) ”.

Jundiaí, 06 de setembro de 2021

José Carlos Rodrigues Júnior- Perito Judicial



Imagem de localização (Google)



7.2 Descrição do terreno

A frente do imóvel possui 46, 30 m, (quarenta e seis metros e trinta centímetros) com cerca de arame, sem portão, declive de aproximadamente 2,5 metros (dois metros e meio) gramado, tendo acesso pelo terreno ao lado, na Avenida José Benassi, n. 255, Bairro Distrito Industrial – Jundiaí;



Possui uma cabine de energia na entrada, seguida de colunas de concreto com aproximadamente 2 (dois) metros de altura cada coluna;





Lateral esquerda do terreno em declive gramado e com algumas árvores de aproximadamente 6 (seis) metros, medindo duzentos e cinquenta e oito metros e vinte e um centímetros (258,21m) confrontando com os lotes Números 05-B, 05-C, 05-D, 05-E, 05-F, 05-G, 05-H, 05-I e 05-J; com grades e muro de arrimo fazendo divisa;

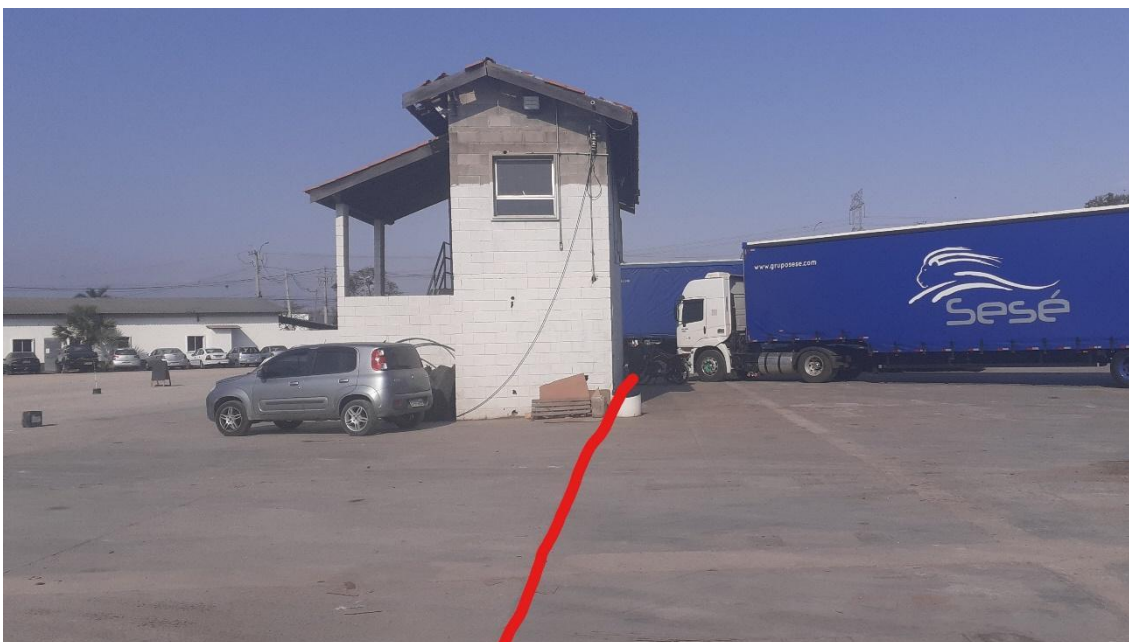




Fundos mede quarenta e nove metros e nove centímetros (49,09m), possuindo um muro de arrimo confrontando com o lote número um (01) ”.



Do lado direito mede duzentos e quarenta e cinco metros e noventa e três centímetros (245,93m), confrontando com o lote número quatro (4);



Piso de concreto com 2 (dois) metros de profundidade, preparado para suportar cargas de até 20.000 (vinte mil) quilos por metro quadrado.



8. Características do Imóvel

TOPOGRAFIA: Plana

NATUREZA PREDOMINANTE DO SOLO: Concreto

EROSÃO: Não Verificado (nula)

FERTILIDADE: Baixa

INUNDAÇÃO: Risco Zero

DRENAGEM: Ideal (nula)

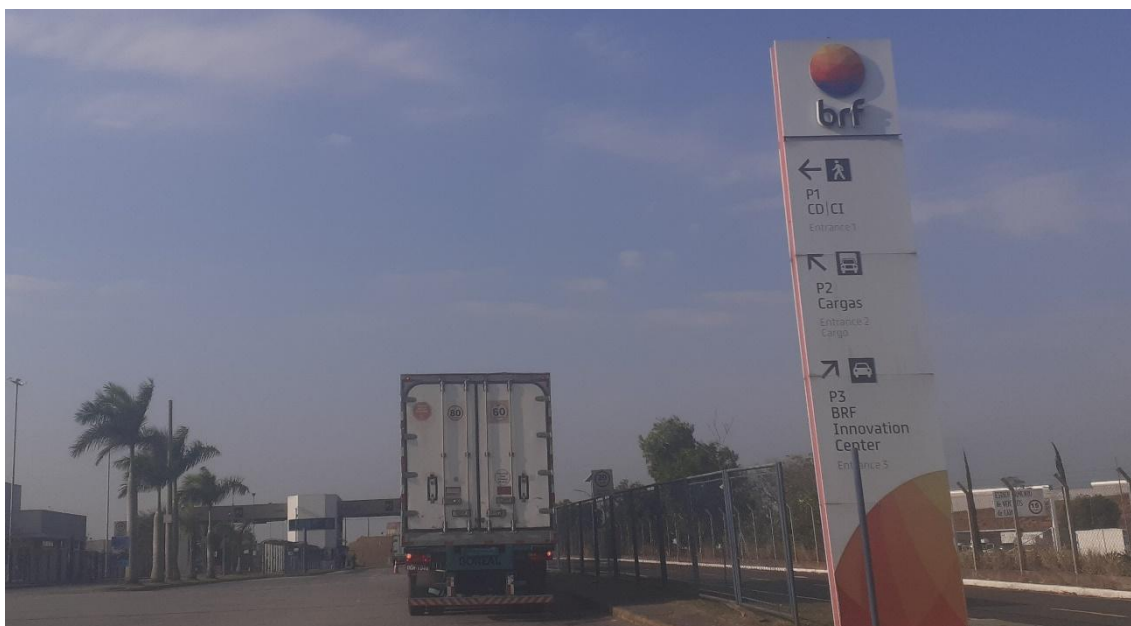
CAPACIDADE DE USO DO SOLO: Trata-se de uma área com terras totalmente aproveitáveis, ressalvadas as restrições impostas pelo código de posturas de obras do município.

9. Características da região e entorno

a) caracterização física (solo, subsolo, ocupação, relevo e outros);

a-1) Ruas asfaltadas, esgoto, galpões industriais e de armazenamento, empresas, solo em aclave, casas e apartamentos populares, 50 Mts da rodovia vice-prefeito Hermenegildo Tonoli KM, 4 KM para a rodovia Gabriel Paulino Bueno Couto, aproximadamente 7 KM da rodovia dos Bandeirantes.





b) melhoramentos públicos existentes;

b-1) Posto de combustível, supermercado, farmácia, rede bancária, clínica médica e veterinária, restaurante São Judas Tadeu Demarchi, centro automotivo, distribuidora de gesso, concessionaria automotiva;



c) serviços comunitários;

c-1) Linha de ônibus, posto de saúde UBS, creche, rede escolar, praça pública de lazer, saneamento básico de água e esgoto, CPFL sub estação de energia, transporte rodoviário coletivo, serviço regular de coleta de lixo, segurança pública.

10. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Utiliza uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

Com o objetivo de apurar o justo valor do m2 do TERRENO, foi feita pesquisas de mercado imobiliário da Comarca de Jundiaí – SP, lotes industriais, destacando a micro região de localização do imóvel.

Para a coleta de dados, o ideal seria se dispuséssemos, sempre de dados atuais, abundantes e perfeitamente idênticos com o imóvel a avaliar, especialmente quanto as condições de pagamento, localização, topografia, forma, etc.

Como isso não é possível por óbvias razões, torna-se necessário adaptar os dos disponíveis, utilizando tratamento de fatores.

Este método define o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e com base nestes dados utilizando o tratamento de fatores, determina-se o valor do imóvel.

Amostra 1

Terreno/lote com 32.332 m² (trinta e dois mil, trezentos e trinta e dois metros quadrados), em frente ao lote avaliado, sendo de topografia plana e superfície seca.

Através de contato telefônico realizado com Mendonça & Associados, obteve-se o valor de venda do imóvel por R\$19.339.200,00 (dezenove milhões, trezentos e trinta e nove mil e duzentos reais), sendo assim R\$600,00 (seiscentos reais) o valor do metro quadrado (m²);



Amostra 2

Terreno/lote com 18.333 m² (dezoito mil, trezentos e trinta e três metros quadrados), sendo de topografia plano e superfície seca;

Através de pesquisa realizada no site www.vivareal.com.br com venda anunciada por Paulo Bio Imóveis no valor de R\$9.250.000,00 (nove milhões e duzentos e cinquenta mil reais), sendo assim R\$ 504,55 (quinhentos e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) o metro quadrado (m²)



Amostra 3

Terreno/lote com 12.727 m² (doze mil, setecentos e vinte e sete metros quadrados), sendo um lote de esquina de topografia plano e superfície seca;

Através de pesquisa realizada no site www.zapimoveis.com.br com venda anunciada por Vigent Office Negócios Imobiliários no valor de R\$8.830.000,00 (oito milhões, oitocentos e trinta mil reais), sendo assim R\$ 693,80 (seiscentos e noventa e três reais e oitenta centavos) o metro quadrado (m²);



Amostra 4

Terreno/lote com 5.225 m² (cinco mil, duzentos e vinte e cinco metros quadrados), sendo um lote de topografia plana e superfície seca;

Através de pesquisa realizada no site www.zapimoveis.com.br com venda anunciada por Requite Imóveis Jundiaí no valor de R\$4.450.000,00 (quatro milhões e quatrocentos e

cincoenta mil reais), sendo assim R\$ 851,67 (Oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta e sete centavos) o metro quadrado (m²)



Amostra 5

Terreno/lote com 10.400 m² (dez mil e quatrocentos metros quadrados), sendo um lote de topografia plana e superfície seca;

Através de pesquisa realizada no site www.imovelweb.com.br com venda anunciada por Aliance Brokers Negócios Imobiliários no valor de R\$7.738.000,00 (sete milhões e setecentos e trinta e oito mil reais), sendo assim R\$ 741,18 (setecentos e quarenta e um reais e dezoito centavos) o metro quadrado (m²)



| AMOSTRA | MEDIDA | VALOR TOTAL | VALOR M ² |
|-----------|-----------------------|------------------|----------------------|
| AMOSTRA 1 | 32.332 M ² | R\$19.339.200,00 | R\$600,00 |
| AMOSTRA 2 | 18.333 M ² | R\$9.250.000,00 | R\$504,55 |
| AMOSTRA 3 | 12.727 M ² | R\$8.830.000,00 | R\$693,80 |

| | | | |
|------------------|-----------------------|------------------|-----------|
| AMOSTRA 4 | 5.225 M ² | R\$6.450.000,00 | R\$851,67 |
| AMOSTRA 5 | 10.400 M ² | R\$7.738.000,00 | R\$741,18 |
| | 79.017 M ² | R\$51.607.200,00 | R\$653,11 |
| TERRENO AVALIADO | 11.819,21 | R\$7.719.244,24 | R\$653,11 |

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado) de mercado:

R\$7.720.000,00 (SETE MILHÕES, SETECENTOS E VINTE MIL REAIS).

Data de referência da avaliação: Agosto de 2021

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

12.1 Declarações do perito tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 205 - CONFEA). O perito declara que o presente laudo de avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;**
- b) Para a propriedade em estado foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;**
- c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e mais ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;**
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;**
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões desse laudo;**
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo , no presente , nem contempla , para o futuro , qualquer interesse aos bens objeto desta avaliação;**