

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

I. DAS CARACTERÍSTICAS DO BEM IMÓVEL

1. Com base nas informações existentes no fôlio registral, foi possível aferir que trata-se de um terreno situado na Avenida Duque de Caxias, na Vila Pereira Neto, em Poá/SP, com área total de 12.011,08m², cujas imagens de satélite encontram-se acostadas abaixo.



Imagem 1: visão completa do terreno de propriedade da Falida, via satélite, com destaque aproximado da área.

Fonte: maps.google.com



Imagem 2: vista lateral, ao final da Av. Duque de Caxias. Fonte: maps.google.com



Imagem 3: vista parcial lateral, pela rua Guaraciaba. Fonte: maps.google.com

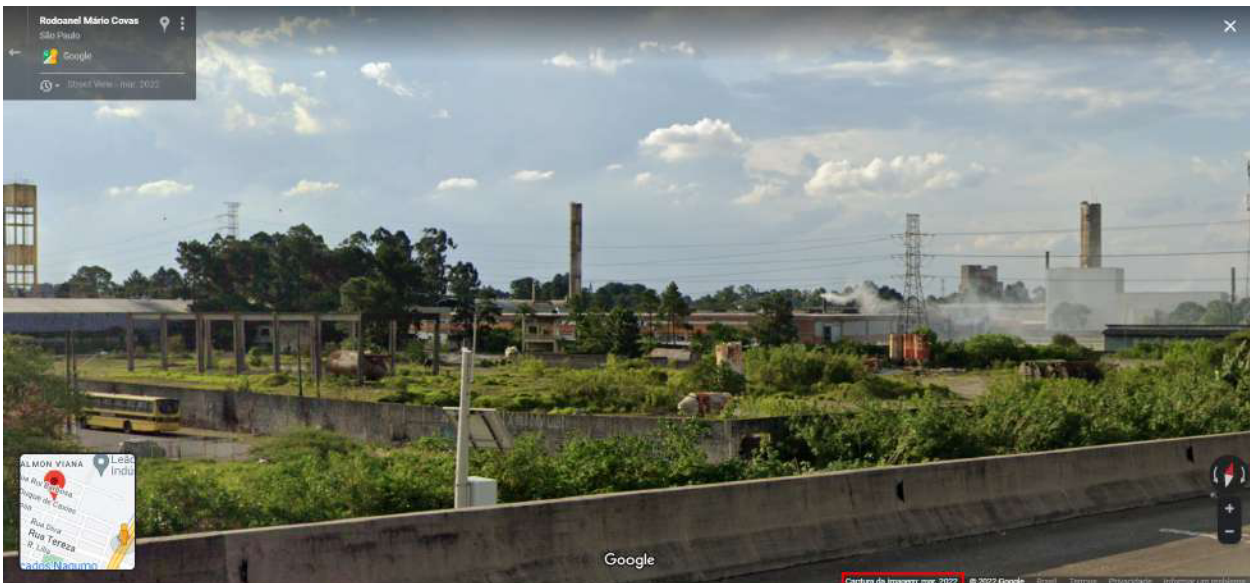


Imagem 4: vista do Rodoanel Mario Covas, obtida em março de 2022. Fonte: maps.google.com

2. Ademais, por meio da certidão imobiliária, foi possível obter as seguintes informações quanto às dimensões do imóvel: “Um terreno situado na Avenida Duque de Caxias, na Vila Pereira Neto, neste Município de Poá, que assim descreve: inicia-se no ponto 01, situado na divisa da propriedade de Civilia Engenharia S/A, distante 207,00m da esquina da Rua 25 de

Janeiro com a rua de situação, daí, segue em linha reta com o rumo de 53°36'28"SE na distância de 45,91m até encontrar o ponto 02, confrontando nessa linha com a Avenida Duque de Caxias, daí, deflete a esquerda e segue com o rumo de 56°32'20"NE, na distância de 50,01m até encontrar o ponto 03, daí, deflete a esquerda e segue com o rumo de 24°54'51"NW na distância de 73,28m até encontrar o ponto 04, daí, deflete a esquerda e segue com o rumo de 16°50'38"NW na distância de 19,62m, até encontrar o ponto 05, daí, deflete à esquerda com o rumo de 54°03'43"NW, na distância de 148,33m, até encontrar o ponto 06, confrontando nestas linhas com a propriedade da Prefeitura da Estância Hidromineral de Poá, daí, deflete à direita e segue com o rumo de 36°23'45"SW na distância de 51,18m até encontrar o ponto 07, confrontando nesta linha com a propriedade das empresas Pompeo & Ihara Empreendimentos e Participações Ltda, e Pompeo Empreendimentos e Participações Ltda, daí, deflete à esquerda e segue com o rumo de 53°31'21"SE, na distância de 141,30m, até encontrar o ponto 08, daí deflete à direita e segue com o rumo de 54°42'41"SW, na distância de 82,10m até encontrar o ponto 01, inicial desta descrição, confrontando nestas linhas com a propriedade da empresa Civilia Engenharia S/A, encerrando a área de 12.011,08m2."

II. DO MÉTODO UTILIZADO

3. Para realização da avaliação dos imóveis utilizar-se-á o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste em "*identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*"¹, tendo sido reconhecida sua validade pela jurisprudência:

"Importância fixada consoante conclusão de laudo pericial elaborado em boa técnica, distanciando-se dos interesses das partes – Método comparativo de imóveis de mesma característica da área desapropriada que se mostra correto para aferir o valor da justa indenização"² (original sem grifos)

¹ Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653-1, item 8.2

² Ap 1000439-91.2014.8.26.0587, TJSP – 6ª Cam. Dir. Púb., j. 04.09.2017

* * *

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO – DECISÃO QUE HOMOLOGOU LAUDO PERICIAL, ADOTANDO O VALOR PARA FINS DE ALIENAÇÃO. Recurso em face de decisão, ofertado pelo devedor, que homologou laudo pericial avaliatório – Alegação de erro na análise – **Prova pericial que observou método comparativo, inclusive, coletando e apontando as diversas fontes de pesquisa, conforme imóveis da região, como também fator de obsolescência às benfeitorias, conforme o padrão da construção e seu estado** – Inexistência de vícios na elaboração, tampouco desacerto, à mingua de fundamentos específicos pelo impugnante – Pretensão à realização de nova perícia rejeitada - Decisão mantida. Recurso desprovido.”³ (**original sem grifos**)*

4. Desta forma, denota-se que o método comparativo utilizado, além de lícito, é recomendável para hipóteses como a presente.

III. DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL

5. Nestes termos, a Administradora Judicial ressalta que o imóvel de matrícula nº 73.767 faz divisa com o imóvel de matrícula 74.918, anteriormente avaliado nos presentes autos, de modo que foram utilizados os mesmos parâmetros já utilizados anteriormente, por se tratar de imóvel situado no mesmo local (**fls. 1.573/1.599**).

6. Nesse sentido, cumpre demonstrar que os imóveis possuem áreas contíguas, conforme teor das certidões elaboradas pelos ilustres Oficiais de Justiça nas reclamações trabalhistas nº 1000548-26.2017.5.02.0068 e 1000212-60.2016.5.02.0002, nas quais trouxeram imagens da localização dos imóveis:

³ AI 2015334-50.2017.8.26.0000, TJSP – 9ª Cam. Dir. Priv, Rel. Des. Costa Neto, 29.08.2017



Trecho extraído dos autos nº 1000212-60.2016.5.02.0002, destacando a área do imóvel objeto da matrícula nº 74.918



Trecho extraído dos autos nº 1000548-26.2017.5.02.0068, destacando a área do imóvel objeto da matrícula nº 73.767

7. Sendo assim, a teor da avaliação anteriormente apresentada, com base em anúncios de venda de terreno nas proximidades do local dos imóveis em questão, foi identificado um valor que varia entre R\$ 615,39 (seiscentos e quinze reais e trinta e nove centavos) e R\$ 800,00 (oitocentos reais) por m² (metro quadrado) de terreno (fls. 1.579/1.599).

Terreno			
	Área em metro quadrado	Valor de venda	Valor do metro quadrado
Fls. 1.579/1.585	13.000 m ²	R\$ 8.000.000,00	R\$ 615,39
Fls. 1.586/1.585	20.000 m ²	R\$ 16.000.000,00	R\$ 800,00
Fls. 1.593/1.599	5.207 m ²	R\$ 3.500.000,00	R\$ 672,18

8. Obtendo-se a média aritmética dos dados dos terrenos similares encontrados na região, obtêm-se os seguintes parâmetros:

Terrenos		
Soma dos valores de metro quadrado	Valor de venda	Valor do metro quadrado
38.207m ²	R\$ 27.500.000,00	R\$ 719,77

9. Portanto, considerando o valor médio do metro quadrado, conclui-se pelo seguinte valor de avaliação do imóvel objeto do presente laudo:

Matrícula	Área	Valor do Metro Quadrado	Valor Total de Avaliação
73.767	12.011,08m ²	R\$ 719,77	R\$ 8.645.215,05

10. Destarte, somando-se os valores acima, **avalia-se como valor total do imóvel a quantia de R\$ 8.645.215,05 (oito milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quinze reais e cinco centavos).**

São Paulo, 12 de agosto de 2022.

ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.

CNPJ nº 22.159.674.0001-76