LAUDO DE AVALIAÇÃO

Loteamento Altos de Santa Bárbara – Quadra 53
Lotes 01 e 02



Requerente: Banco Bradesco S/A

Requerido: Shal Star Buffet Ltda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASSUNTOS DE INTERESSE DA FAZENDA PUBLICA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WOJB22408262388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2024.8.26.0100 e código 6G7B524e.

1.SUMÁRIO EXECUTIVO

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue.

2.NORMAS TÉCNICAS

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992.

Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais
NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos
NBR 14.653-4 – Empreendimentos
NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WVJB22408262388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2021.8.26.0100 e código 6GT35524.

3.PRELIMINARES

O presente trabalho foi desenvolvido para instruir esse Juízo, na parte pericial, onde será efetuada a avaliação a preço de mercado dos imóveis descritos a seguir e que possuem as seguintes descrições:

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados descritos às fls. 01/02. 52/55 e 69/72 dos autos.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos.

Item 1 - O lote de terreno nº 01, da quadra "53", com área territorial de 778,00m², mede 11,00 metros de frente para rua França; deflete à direita 14,00 metros em curva, segue 31,00 metros pela rua Escócia, deflete a direita 20,00 metros, confrontando com o lote 11; deflete a direita 40,00 metros confrontando com o lote 02, devidamente cadastrado na Pref. Municipal de Águas de Santa Bárbara sob n° 01.03.065.0537.001, objeto da Matrícula n° 5.084 do Oficial de Registro de Imóveis de Cerqueira César.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASSUNTOS DA FAZENDA PUBLICA CENTRAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WOJB22400262388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2021.8.26.0100 e código 6GT35524.

MARIA ALVES DA SILVA CONTRUCCI, Delegada Registradora do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cerqueira César - SP. Certifica que, revendo o Livro 2 de Registro Geral deste Serviço Registral, dele verificou constar a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL — 1.o Cartório de Notas e Ofício de Justiça
Comarca de Cerqueira César - E.S.P.

Matrícula	Ficha	
5.084	01	C. César, 03 de NOVEMBRO de 19 86

IMOVEL:- Um lote de terreno situado no loteamento residencial e turistico denominado ALTOS DE SANTA BARBARA, situado no municipio de Aguas de Santa Barbara, desta comarca, sob nº. - 01 da quadra 53-(cinquenta e tres), com a área de 778,00 me-/tros quadrados, medindo 11,00metros de frente para a rua França; deflete àdireita 14,00metros em curva, segue 31,00metros-pela rua Escócia, deflete à direita 20,00 metros, confrontando com o lote 11; deflete á direita 48,00metros confrontado - com o lote 02; e esta devidamente cadastrado pela Pref. Municipal de Aguas de Santa Barbara, pelo valor de Cz$3.423,20, - sob nº. 01.03.065.0537.001.:-=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/
PROPRIETÁRIO:- MANDURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, com sede em São Paulo, na rua Oscar Freire, nº. 379-2º andar, inscrita no CGC/MF nº. 50.165.687/0001-93.:-=/=/=/=/=/=/=/=/=/=
TITULO AQUISITIVO:- Registrado sob nº. 02-(dois) da matricula nº. 3.317 desta comarca. O referido é verdade e dou fé. C.César, 03 de novembro de 1.986. Eu, A Oficiala
Maria Alves da Silva Contrucci

R.1-5.084, em data de 03 de novembro de 1.986.:-=/=/=/=/=/=/=/=
Nos termos da Escritura de venda e compra, lavrada nas Notas-do 4º,Cartório de Notas de São Paulo-(Cartório Alfredo Firmo-da Silva), no livro nº. 1946 fls. 10, em data de 27 de outubro de 1.986, o imóvel constante da presente matricula, foi adquirido por ANTONIO CARLOS PEREIRA LEITE SALLES ARCURI, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade de RG. nº. 3.692.755-SSP/SP., inscrito no CPF/MF nº. 027.407.618-72, casado pelo regime da comunhão universal de bens an-/tes da Lei nº. 6.515/77 com Sandra Barnaresi Salles Arcuri, - brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº. 9.589.235-SSP/SP., e inscrita no CGC/MF nº. 074.092.208-48, - residente e domiciliado neste Estado, na Capital, na rua Bras
Cont. no verso.:-

Item 2 - O lote de terreno nº 02, da quadra "53", com área territorial de 600,00m², mede 15,00 metros de frente para rua França; 40,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 01; 15,00 metros de fundos, confrontando com o lote 12; 40,00 metros do lado direito confrontando com o lote 03, devidamente cadastrado na Pref. Municipal de Águas de Santa Bárbara sob n° 01.03.065.0477.001, objeto da Matrícula n° 5.085 do Oficial de Registro de Imóveis de Cerqueira César.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASSOCIACAO DOS NOTARIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE SAO PAULO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WCJB22470082621388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2024.8.26.0100 e código 6GR35524.

fls. 849

MARIA ALVES DA SILVA CONTRUCCI, Delegada Registradora do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cerqueira César - SP. Certifica que, revendo o Livro 2 de Registro Geral deste Serviço Registral, dele verificou constar a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

1.o Cartório de Notas e Ofício de Justiça
Comarca de Cerqueira César - E.S.P.

Matrícula: 5.084 — Ficha: 01

C. César, 03 de NOVEMBRO de 19 86

IMOVEL:- Um lote de terreno situado no loteamento residencial e turístico denominado "ALTOS DE SANTA BARBARA" situado no município de Águas de Santa Barbara, desta comarca, sob nº. - 01 da quadra 53-(cinquenta e tres), com a área de 778,00 metros quadrados, medindo 11,00metros de frente para a rua França; deflete àdireita 14,00metros em curva, segue 31,00metros pela rua Escócia, deflete à direita 25,00 metros, confrontando com o lote 11; deflete à direita 40,00metros confrontado com o lote 02; e está devidamente cadastrado pela Pref. Municipal de Águas de Santa Barbara, pelo valor de Cz$63.423,20, - sob nº. 01.03.055.0537.001.:-=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/
PROPRIETÁRIO:- KALDUSI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, com sede em São Paulo, na rua Oscar Freire, nº. 379-2º andar, inscrita no CGC/MF nº. 50.165.457/0001-93.:-=/=/=/=/=/=/=/=/-
TITULO AQUISITIVO:- Registrado sob nº. 02-(dois) da matricula nº. 3.317 desta comarca. O referido é verdade e dou fé. C.César, 03 de novembro de 1.986. Eu, A Oficiala

Maria Alves da Silva Contrucci

R.1-5.084, em data de 03 de novembro de 1.986.:-=/=/=/=/=/=/=
Nos termos da Escritura de venda e compra, lavrada nas Notas do 4º Cartório de Notas de São Paulo-(Cartório Alfredo Firmo da Silva), no livro nº. 1946 fls. 10, em data de 27 de outubro de 1.986, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por ANTONIO CARLOS PEREIRA LEITE SALLES ARCURI, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG. nº. 3.692.755-SSP/SP., inscrito no CPF/MF nº. 027.407.618-72, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº. 6.515/77 com Sandra Barnerasi Salles Arcuri, - brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº. 5.589.235-SSP/SP., e inscrita no CGC/MF nº. 074.092.228-40, - residente e domiciliado neste Estado, na Capital, na rua Oras
Cont. no verso.:-

5.VISTORIA

Atendendo a determinações de fls., no dia 25/10/2021, o signatário deste dirigiu-se ao loteamento denominado Altos de Santa Bárbara, com a finalidade de efetuar a vistoria nos imóveis e tem a informar que:

O Loteamento Altos de Santa Bárbara, localizado a aproximadamente 11,5km do centro do referido município, não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em [illegible] às [illegible], sob o número [illegible].
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

possui nenhum tipo de benfeitorias ou melhoramentos públicos e se encontra em total abandono.

A portaria de acesso, totalmente abandonada, vias de acesso e circulação dentro do empreendimento estão tomadas por vegetação nativa, as quadras e lotes sem demarcação e completamente tomadas por vegetação nativa.

Diligenciando junto à Prefeitura Municipal da Estância de Águas de Santa Bárbara, verificou-se que o loteamento Altos de Santa Bárbara, de acordo com o plano diretor municipal, lei nº 29/2006, artigo 29, incisos ii e iii, estão inseridos na macrozona rural mz2, cujas áreas são estritamente residenciais.

Fotos mostram a situação do local.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASSUNTOS FUNDIARIOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WOUB22400826388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2021.8.26.0100 e código 67355524.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASSUNTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WOJB22408262388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2024.8.26.0196 e código 6G7B524e.

6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

Os imóveis objetos deste Laudo estão localizados dentro do Empreendimento Altos de Santa Bárbara, que fica às margens da Estrada Municipal Águas de Santa Bárbara/ Mandurí, via asfaltada, deixando esta rodovia no Km 11, entrando a direita e percorrendo por vicinal aproximadamente 1,0km, chegando a portaria do Empreendimento.

Como já descrito, o local está em total abandono, porém, possui condições de acesso favoráveis e com boa praticabilidade durante o ano todo, até a portaria de acesso.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WVOU22408262388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2021.8.26.0100 e código 6GR35524.

7 PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

7.1.METODOLOGIA APLICADA

Método Comparativo de Dados de Mercado:

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

8.DETERMINAÇÃO DO VALOR:

Para se determinar o valor dos imóveis objetos deste laudo, efetuei pesquisas no mercado imobiliário nas cidades de Águas de Santa Bárbara, Cerqueira César, Avaré e veículos de busca, não obtendo nenhum parâmetro, portanto, devido à localização, características e estado de conservação do local onde situam-se os lotes, já descritos no corpo deste Laudo, chegamos aos valores unitários conforme descrito abaixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASSUNTOS DE INTERESSE DA MAGISTRATURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WVJU22407082388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2021.8.26.0100 e código 6GT35524.

- Valor dos imóveis:

Área territorial:

Lote 01 da quadra "53"

At = 778,00m² x R$ 10,00/m² =

At = R$ 7.780,00 (Sete mil setecentos e oitenta reais)

Lote 02 da quadra "53"

At = 600,00m² x R$ 10,00/m² =

At = R$ 6.000,00 (seis mil reais)

A base adotada para determinação dos valores, foi o VALOR VENAL, tendo analisado os imóveis sob os aspectos de: localização, área, composição, descrição/especificações, benfeitorias e infraestrutura.

Avaliamos, conforme NBR 14.653-2:2011, as unidades do presente laudo, representadas pelos imóveis já descritos no corpo deste laudo, ou seja, **os lotes 01 e 02 da quadra "53" do Loteamento Altos de Santa Bárbara, avaliados em:**

R$ 13.780,00 (Treze mil, setecentos e oitenta reais)

Data base outubro/2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASSUNTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WCJB22708262388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2021.8.26.0100 e código 6GT35524.

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 14 folhas assinadas digitalmente.

Este Perito coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 28 de outubro de 2021.

Alcides Sampaio Junior

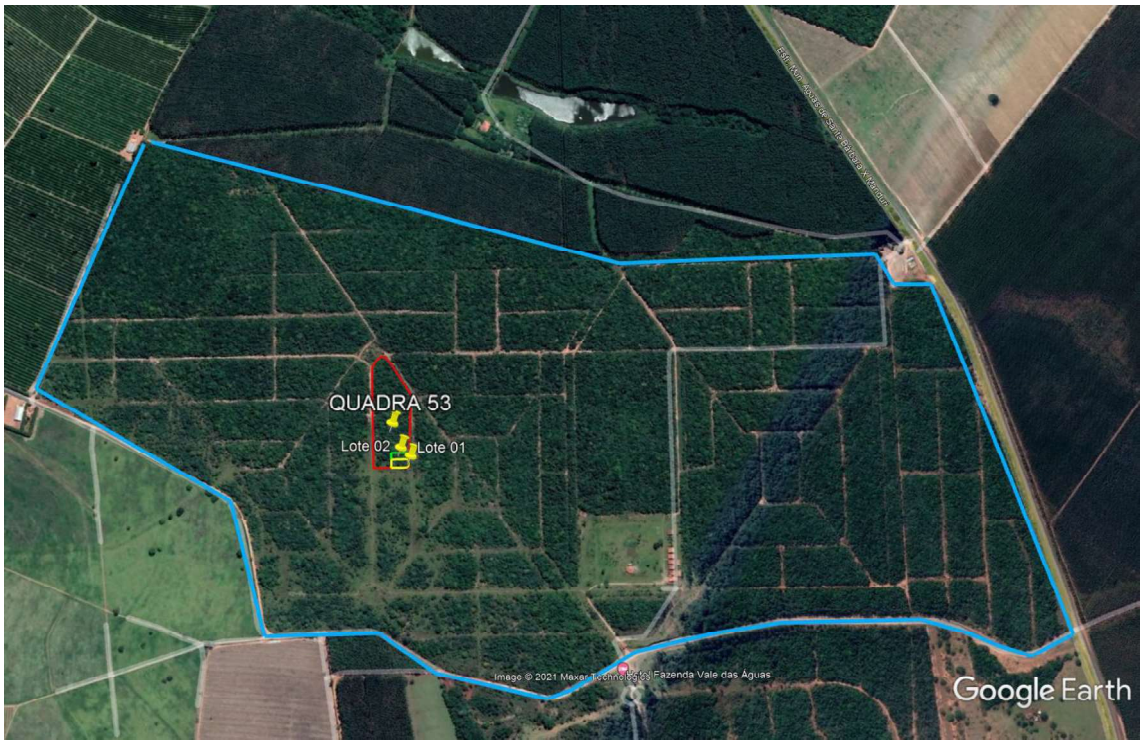
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASCANIO DIAS SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/10/2022 às 19:50 , sob o número WOJB22700826288
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2021.8.26.0100 e código 6C7B524e.

Imagens do Google Earth

Foto 01 - mostra os lotes dentro da quadra 53.



Foto 02 - mostra a quadra e lotes dentro do Empreendimento



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASSINADOR ASSINADOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2022 às 19:50 , sob o número WVOJ22408262388
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2024.8.26.0100 e código 6GR35524.

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - SP.

Ref. Proc. nº 1000463-70.2021.8.26.0136

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Carta Precatória em que Banco Bradesco S/A promove em face de Shal Star Buffet Ltda - ME, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., apresentar os esclarecimentos, tendo em vista a impugnação de fls. 92/95, que seguem:

Como já descrito no Laudo de Avaliação, juntado às fls. 75/88, O loteamento Altos de Santa Bárbara, está localizado a aproximadamente 11,5km do centro do referido município, às margens da Estrada Municipal Águas de Santa Bárbara/Mandurí, não possui nenhum tipo de benfeitorias ou melhoramentos públicos e se encontra em total abandono.

Os parâmetros apresentados na impugnação de fls. 92/95, referem-se ao Empreendimento Thermas de Santa Bárbara, atual Santa Bárbara Resort Residence e não ao Loteamento Altos de Santa Bárbara, onde localizam-se os imóveis objetos desta avaliação.

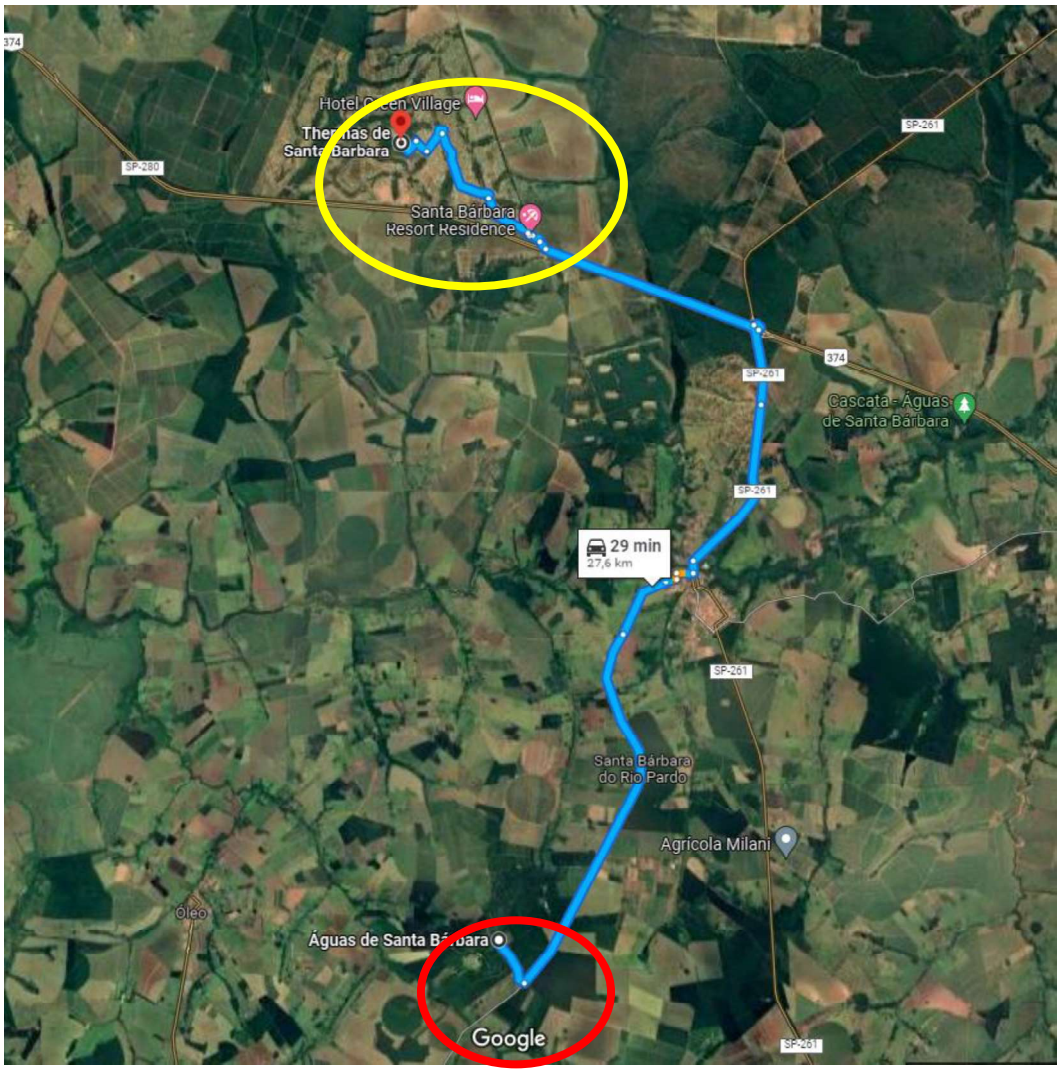
A desinformação e falta de conhecimento por parte do requerente em sua impugnação, em comparar os Empreendimentos Santa Bárbara Resort Residence com o loteamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2022 às 19:00 , sob o número WCJB22400037339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000463-70.2021.8.26.0136 e código A7A38277.

Altos de Santa Bárbara, não merece credibilidade, pois, são Empreendimentos totalmente distintos em localização, infraestrutura, comercialização, manutenção, etc. e, os imóveis objetos da lide, estão localizados dentro do Loteamento que se encontra em total abandono. **Abaixo, imagem do Google apenas para mostrar a localização de cada Loteamento.**

Amarelo - Empreendimentos Santa Bárbara Resort Residence às margens da Rodovia Castelo Branco – SP-280;

Vermelho - Loteamento Altos de Santa Bárbara, localizado às margens da Estrada Municipal Águas de Santa Bárbara/ Mandurí.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ASSUNCAO E ARRAIS SOCIEDADE DE ADVOGADOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2022 às 19:00 , sob o número WOAB22040037339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2021.8.26.0100 e código A5A3B274.

Portanto, **RATIFICO** o Laudo ofertado em todo seu teor, onde, os valores atribuídos aos imóveis são:

Lote 01 da quadra "53"

At = 778,00m² x R$ 10,00/m² =

At = R$ 7.780,00 (Sete mil setecentos e oitenta reais)

Lote 02 da quadra "53"

At = 600,00m² x R$ 10,00/m² =

At = R$ 6.000,00 (seis mil reais)

Total desta avaliação:

R$ 13.780,00 (Treze mil, setecentos e oitenta reais)

Outrossim, requeiro de Vossa Excelência que seja determinado a expedição do competente Mandado de Levantamento dos honorários, conforme formulário M.L.E. abaixo.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 21 de fevereiro de 2022.

Alcides Sampaio Junior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2022 às 19:00 , sob o número WOAB22400037339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009268-90.2021.8.26.0100 e código A7A9B77e.