

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE SANTOS – SÃO PAULO

PROCESSO: 0010992.90.2017.8.26.0562

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO, Perita Judicial, inscrita no Conselho Nacional de Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil sob n. 02.001675, CRECI n. 18.98.51, nomeada e compromissada nos autos da ACÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em que BANCO DO BRASIL, que move contra ENSA ESCRITÓRIO NACIONAL DE SERVIÇO ADUANEIROS LTDA E OUTROS , em curso perante esse Douto Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar o seu

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DO RELATÓRIO PERICIAL

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1º) – A signatária se sentiu muito honrada com a nomeação de fls.365 para a elaboração do LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

2º) – FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do Laudo Pericial é avaliar os imóveis objeto de penhora com as seguintes localizações: Lote de terreno nº 1, 2 e 10 da quadra 15 do loteamento denominado Jardim Tres Marias – Guarujá.

3º) – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4º) - DA DILIGÊNCIA

Quando em diligência na data de 26 de Abril de 2024, as 13:00 horas inicialmente, no lote do terreno sob nº 1 quadra 15, loteamento Jardim Tres Marias, Rua XX- Guarujá; 2º- no lote do terreno sob nº 2 quadra 15 loteamento Jardim Tres Marias, Rua XX – Guarujá; 3º- no lote do terreno sob nº 10 quadra 15 loteamento Jardim Tres Marias, Rua XX – Guarujá, esta perita ao realizar o percurso dos imóveis avaliados foi surpreendida com a informação de moradores que só poderia subir na localidade pretendida se fosse autorizada pela comunidade através de aceitação do “comando do morro” advinda do crime organizado. Desta feita a profissional foi impedida de atravessar o canal, se tratando assim de região de risco, próximo a Enseada no Guarujá.

5º) – CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Cuida a presente perícia da avaliação dos seguintes imóveis :

1º) LOTE Nº1- QUADRA 15- RUA XX- JARDIM TRES MARIAS — GUARUJÁ – CEP 11440-272

Lote localizado na quadra 15, no loteamento Jardim Três Marias em continuação do quinhão 2- Serra, neste município, distrito e comarca do Guarujá, medindo 19,00 metros de frente para a Rua XX, por 30,00 metros de frente aos fundos do lado direito onde acompanha o alinhamento da Rua XXI; do outro lado mede 25,00 metros onde confronta, com lote 02, tendo nos fundos 3,00 metros, confrontando com o lote 10, encerrando a área de 275,50 metros quadrados, matrícula nº 11.505, ficha 01, Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá- Comarca de Guarujá, transcrição anterior desta circunscrição nº16.797 .

2º LOTE Nº2- QUADRA 15- RUA XX- JARDIM TRES MARIAS — GUARUJÁ – CEP 11440-272

Lote localizado na quadra 15, no loteamento Jardim Três Marias em continuação do quinhão 2- Serra, neste município, distrito e comarca do Guarujá, medindo 10,00 metros de frente para a Rua XX, por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 250,00 metros quadrados, confrontando do lado direito com o lote 01, do lado esquerdo com o lote 03 e nos fundos com o lote 10, matrícula nº 11.506, ficha 01, Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá- Comarca de Guarujá transcrição anterior desta circunscrição nº16.797 .

3º) LOTE Nº10- QUADRA 15- RUA XX- JARDIM TRES MARIAS — GUARUJÁ – CEP 11440-272

Lote localizado na quadra 15, no loteamento Jardim Três Marias em continuação do quinhão 2- Serra, neste município, distrito e comarca do Guarujá, medindo 20,00 metros de frente para a Rua XXI, por 20,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote 09, de outro lado mede 3,00 metros da confrontação com o lote 01 e 20,00 metros na confrontação com os lotes 02 e 03, tendo nos fundos 9,00 metros confrontando com o lote 08 encerrando a área de 306,50 metros quadrados, matrícula nº 11.514, ficha 01, Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá- Comarca de Guarujá transcrição anterior desta circunscrição nº16.797 .

Para a segurança dos trabalhos a signatária buscou fotos catalogadas através de drone perante a Prefeitura de todos os lotes, conforme fotos anexo I.

6º) – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - MELHORIAS

PÚBLICAS

Todos os imóveis avaliados e imediações são servidas pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos públicos: vias pavimentadas; vias e sarjetas; iluminação pública; redes de água; luz; telefone; coleta de lixo; escolas e transporte coletivo de ônibus.

Todas as vias contam com pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A-) ASPECTOS GERAIS CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

1º) Lote de terreno nº 1, 2 e 10 da quadra 15 do loteamento denominado Jardim Tres Marias –Enseada- Guarujá CEP 11440-272.

Densidade de Ocupação	Alto
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Mista
Distribuição da Ocupação	Vertical
Acessibilidade	Difícil
Intensidade do Tráfego	Média



9º) – METODOLOGIA APLICADA

Para o desenvolvimento do trabalho a signatária aplicou pesquisa de mercado, levando em consideração a região em que o imóvel encontra-se localizado, baseando-se na análise das características físicas do imóvel e das informações diversas levantadas no mercado.

Valor de Mercado é a expressão do sistema monetário (moeda de circulação) do bem na data de referência da avaliação, sendo que vem a ser representado pela livre negociação entre partes interessadas e que conheçam o imóvel.

Nesta metodologia é realizado uma comparação direta dos valores por metro quadrado com base no mercado imobiliário com imóveis semelhantes, sempre verificando a região e a equidade da categoria de uso.

Conforme a NBR 14.653-2.2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos preconizam os métodos de avaliação como:

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método da capitalização da renda.

Para o presente trabalho, adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de Abril de 2024 na região dos avaliados, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação dos avaliados, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

10º) – FONTES CONSULTADAS

Para a segurança dos trabalhos efetuei as seguintes pesquisas de mercado:

- a) Emerson Corretor de Imóveis – Enseada- Guarujá- CRECI 200219 F
- b) Mario e Veturazi – Av Antonio Miguel dos Santos 178 – Santa Rosa- Guarujá – CRECI 57860 F
- c) Samuel de Freitas – Av Antonio Miguel dos Santos 100 loja 08- CRECI 069278 F

CONCLUSÃO

Esta perita chegou a conclusão final dos devidos imóveis:

1º LOTE N°1- QUADRA 15- RUA XX- JARDIM TRES MARIAS — GUARUJÁ – CEP 11440-272– Valor R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais) ;

2º) LOTE N°2- QUADRA 15- RUA XX- JARDIM TRES MARIAS — GUARUJÁ – CEP 11440-272– Valor R\$200.000,00 (Duzentos Mil Reais);

3º) LOTE N°10- QUADRA 15- RUA XX- JARDIM TRES MARIAS — GUARUJÁ – CEP 11440-272– Valor R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais);

ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO em 10 (dez) laudas, que estão devidamente assinadas digitalmente.

São Paulo, 13 de Abril de 2024.

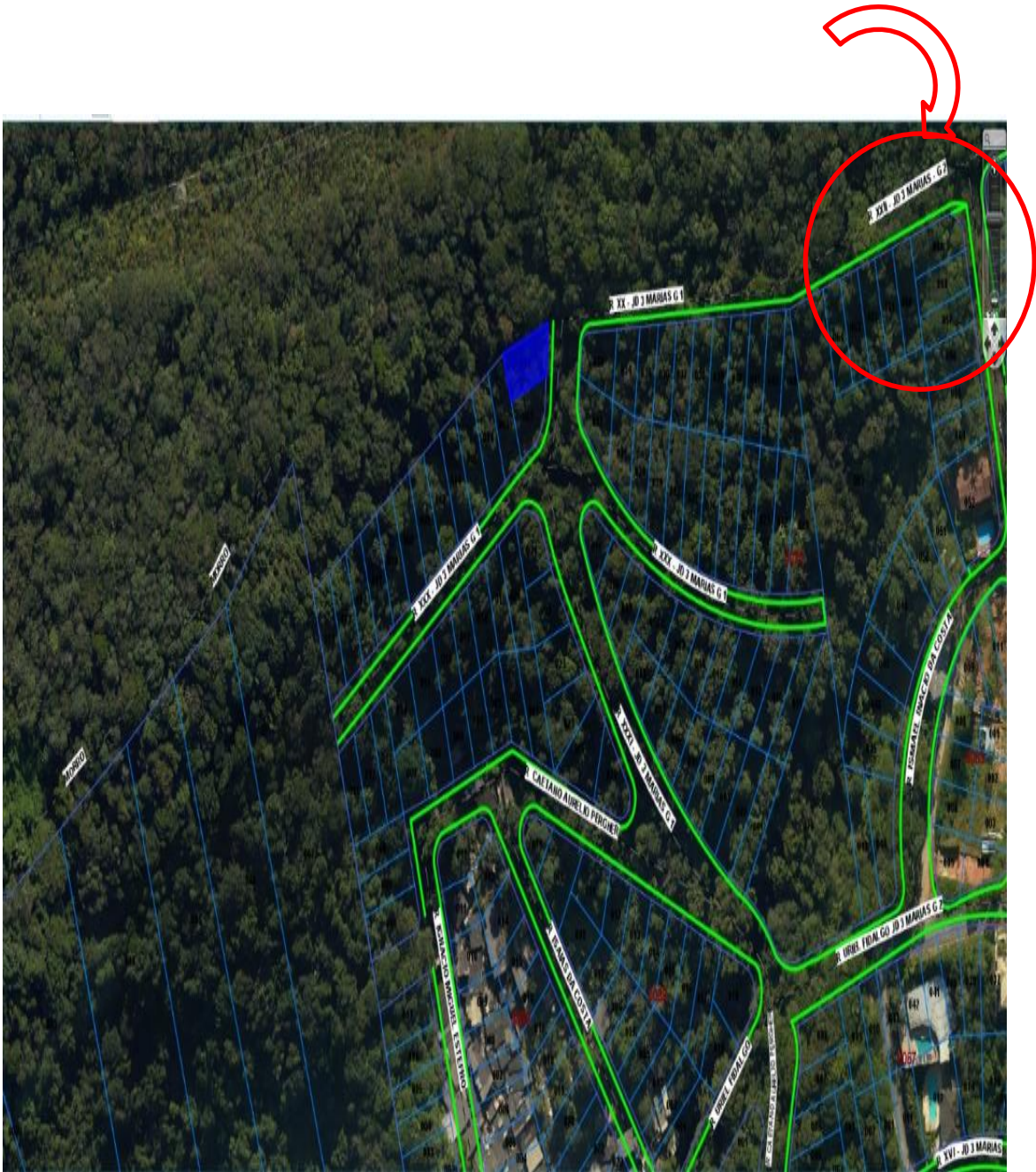
ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO
CRECI n. 18.98.51

ANEXO I

**1º) LOTE Nº1, 2 e 15- QUADRA 15- RUA XX- JARDIM
TRES MARIAS — GUARUJÁ – CEP 11440-272**



RUA XX E SUA QUADRA



QUADRA 15

