

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Barueri

Autos do Processo nº 1002861-63.2022.8.26.0068

Requerente: BANCO DO BRASIL S/A

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6 perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO** onde o **BANCO DO BRASIL S/A** move em face de, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, 18 de fevereiro de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC

Arquiteto - Perito Judicial

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

L A U D O

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO** onde o **BANCO DO BRASIL S/A** move em face de **LI LING E OUTROS**.

Segundo descreve a petição inicial de fls. 1/4, os requeridos **LI LING E OUTROS**, deixaram de pagar as prestações referentes a Cédula de Crédito Bancário emitida pela tomadora principal, tudo conforme dados constantes na inicial.

Requer o autor, então, que sejam os requeridos intimados a saldar a dívida com os acréscimos legais, sob pena de penhora dos imóveis pertencente aos mesmos, objetos desta avaliação, ou seja, lote 4G com 4.740,72m², objeto da Matrícula nº 110.997 do CRI de Barueri (fl. 282) e lote 4H com 4.762,11m², objeto da Matrícula nº 110.998 do CRI de Barueri (fl. 269), ambos localizados na Alameda Europa, no Polo Empresarial Consbrás, Santana de Parnaíba.

Portanto, procedida a penhora e nomeado perito judicial, feito à fl. 416 dos autos desta ação Judicial, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide localizada, e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

DA VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel, no dia 17 de fevereiro de 2025 quando então buscou observar sua situação, características construtivas e seu estado de conservação, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de mercado.

Na ocasião, este perito verificou que os lotes estavam vagos, sem construções ou qualquer outra benfeitoria. Ambos estavam com placas para locação e para venda, conforme fotos juntadas no decorrer do Laudo.

Também fizeram parte da pesquisa:

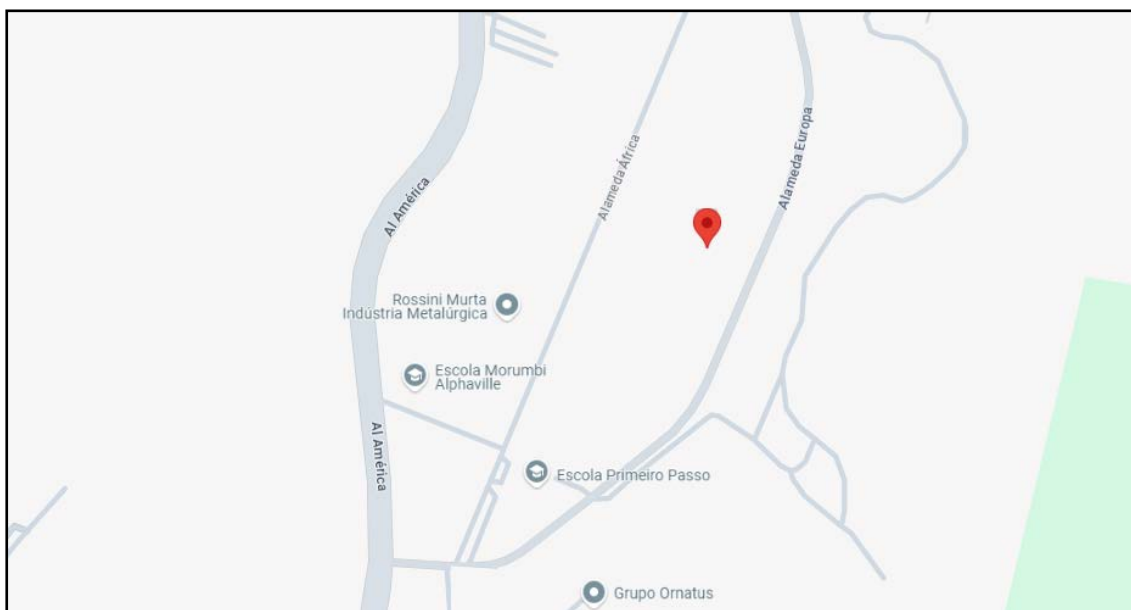
- visitas ao entorno da área para cadastramento e pesquisas sobre imóveis semelhantes (no próprio Condomínio);
- consultas ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.
- consultas junto aos departamento públicos municipais, onde foram disponibilizados a este perito planta de loteamento e ficha cadastral de cada um dos lotes e a imagem aérea da localização dos mesmos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, atualmente, vem representado pelos lotes 4G e 4H do loteamento Polo Empresarial Consbras-Tamboré, Santana de Parnaíba.



Fragmento do *GoogleMaps* com destaque para o condomínio.

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 110.997	FICHA 01	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 23 de março de 2001
IMÓVEL:- TERRENO URBANO, situado na ESTRADA 23, constituído pelo LOTE n.º 4G , da GLEBA "Y" , do empreendimento denominado "POLO EMPRESARIAL CONSBRÁS - TAMBORÉ", no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 52,00 metros de frente para a ESTRADA 23; 52,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 4C; 91,20 metros de frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Estrada olha para o terreno, confrontando com o lote 4F, e 91,52 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Estrada olha para o terreno, confrontando com o lote 4H, encerrando o perímetro a área de 4.740,72 metros quadrados.		
INSCRIÇÃO	CADASTRAL:	n.ºs 24452.61.29.0001.00.000, 24452.61.17.0001.00.000, 24452.61.14.0001.00.000, 24452.52.92.0001.00.000 e 24452.92.60.0001.00.000 (em maior área).

Fragmento da matrícula nº 110.997 juntada à fl. 282 dos autos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

MATRÍCULA		FICHA		LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
110.998		01		Barueri, 23 de março de 2001	
IMÓVEL:- TERRENO URBANO, situado na ESTRADA 23, constituído pelo LOTE n.º 4H, da GLEBA "Y", do empreendimento denominado "POLO EMPRESARIAL CONSBRÁS - TAMBORÉ", no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 52,69 metros de frente para a ESTRADA 23; 52,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 4D; 91,52 metros de frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Estrada olha para o terreno, confrontando com o lote 4G, e 91,87 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Estrada olha para o terreno, confrontando com o lote 3D, encerrando o perímetro a área de 6.554,69 metros quadrados.					
INSCRIÇÃO		CADASTRAL:		n.ºs 24452.61.29.0001.00.000,	
24452.61.17.0001.00.000,		24452.61.14.0001.00.000,		24452.52.92.0001.00.000 e	
24452.92.60.0001.00.000 (em maior área).					

Fragmento da matrícula nº 110.997 juntada à fl. 269 dos autos.

O POLO EMPRESARIAL CONSBRAS - TAMBORÉ

O loteamento denominado Polo Empresarial Consbrás, onde se localizam os imóveis objetivados no presente laudo, constitui-se em região de fácil acesso e possuidor de muitos melhoramentos públicos.

O bairro tem características de uso empresarial e comercial (escolas), com vasta oferta de loteamentos residenciais (Alphaville e Tamboré) no entorno. Contudo, o loteamento é destinado para instalações empresariais e comerciais, galpões de depósitos, etc.

A Estrada do Paiol Velho, a Avenida Yojiro Takaoka e a Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, vias de referência próximas do loteamento, permeiam boa parte dos residenciais da região e do entorno do referido loteamento e são atendidas por diversas linhas de ônibus que dão acesso aos demais bairros e municípios vizinhos.

Na área da saúde a região é atendida por hospitais da rede pública e privada (com destaque para o complexo do hospital Albert Einstein).

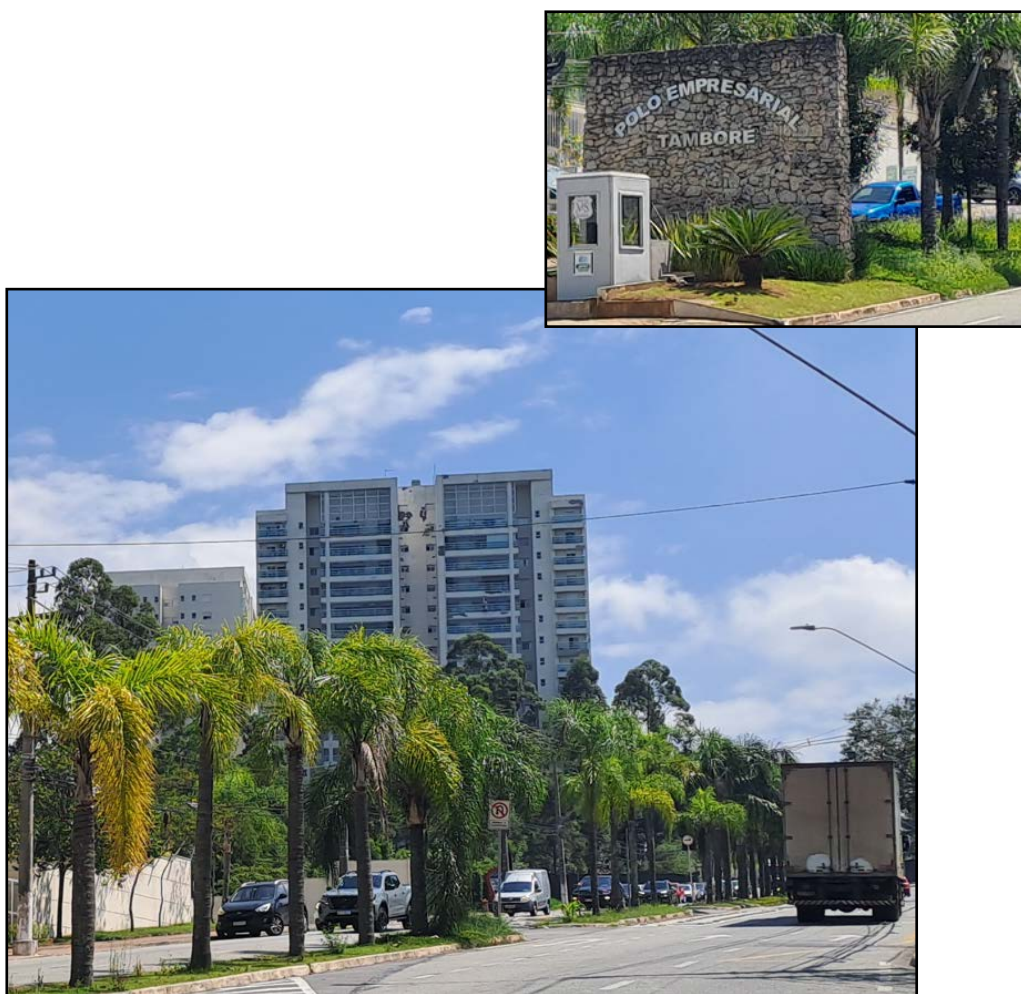
José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Também possui escolas de todos os graus de ensino. Destas, destacam-se ao Colégio Objetivo e a escola Mackenzie. Na área de lazer e cultura, as opções ficam restritas a algumas salas de cinema e espaços gastronômicos nos centros de compras, alguns poucos teatros e parques públicos em Barueri.

ALAMEDA AMÉRICA

Principal acesso ao Polo Empresarial, a via é arborizada, pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas de boa qualidade em ambos os lados, provida de iluminação pública e energia elétrica, água tratada e rede de esgoto.



Fotos 01 e 02: Vista da Alameda América. No detalhe, o acesso ao loteamento.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A OCUPAÇÃO

O Polo Empresarial localiza-se em área privilegiada e planejada onde estão instaladas diversas empresas, inclusive escolas. Dotado de vigilância pública e privada, por 24hs, e também de manutenção paisagística.



Fotos 03, 04 e 05: Vistas gerais do loteamento.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ALAMEDA EUROPA

Os lotes 4G e 4H estão localizados na alameda Europa, que é pavimentada com asfalto, a via é dotada de calçada em imóveis construídos, possui rede de luz e energia elétrica, rede de abastecimento de água e de esgoto. Em terrenos, não há construção de calçadas, somente meio-fio.

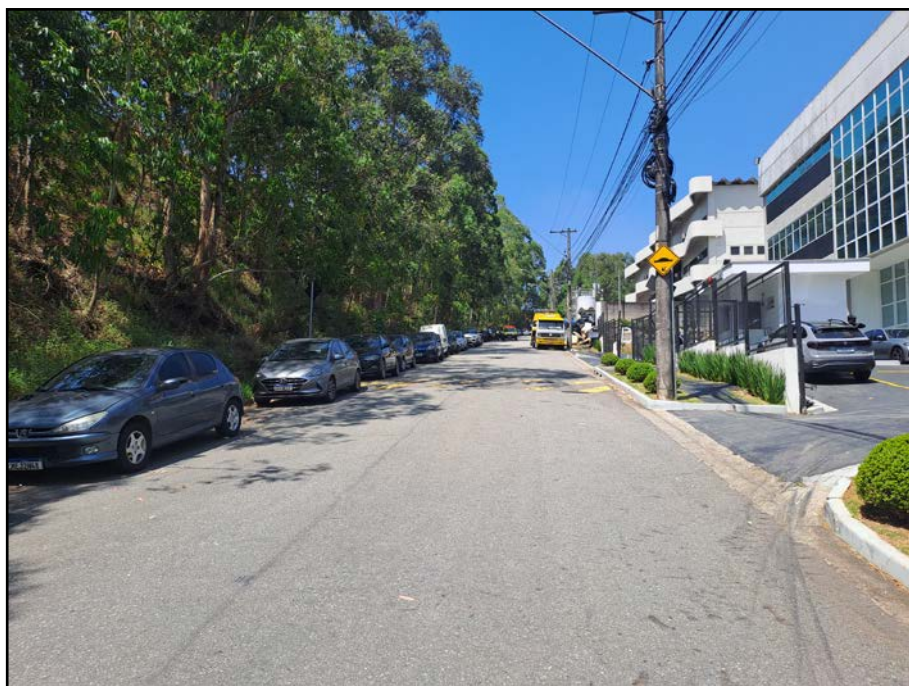


Foto 06: Vista da Alameda Europa.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

OS IMÓVEIS

Os lotes estão localizados numa área denominada Gleba Y e constam cadastrados na municipalidade de Santana do Parnaíba.



Reprodução do croqui de localização do Lote 4G.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Conforme verificações feitas no local pelo signatário, não há benfeitorias nos referidos terrenos.



Reprodução do croqui de localização do Lote 4H.

José Roberto Bandouk

Arquiteto

CAU A97436-6

O LOTE 4G



Foto 07: O lote 4G visto da Alameda Europa.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 08 e 09: Vistas internas do lote 4G.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O LOTE 4H

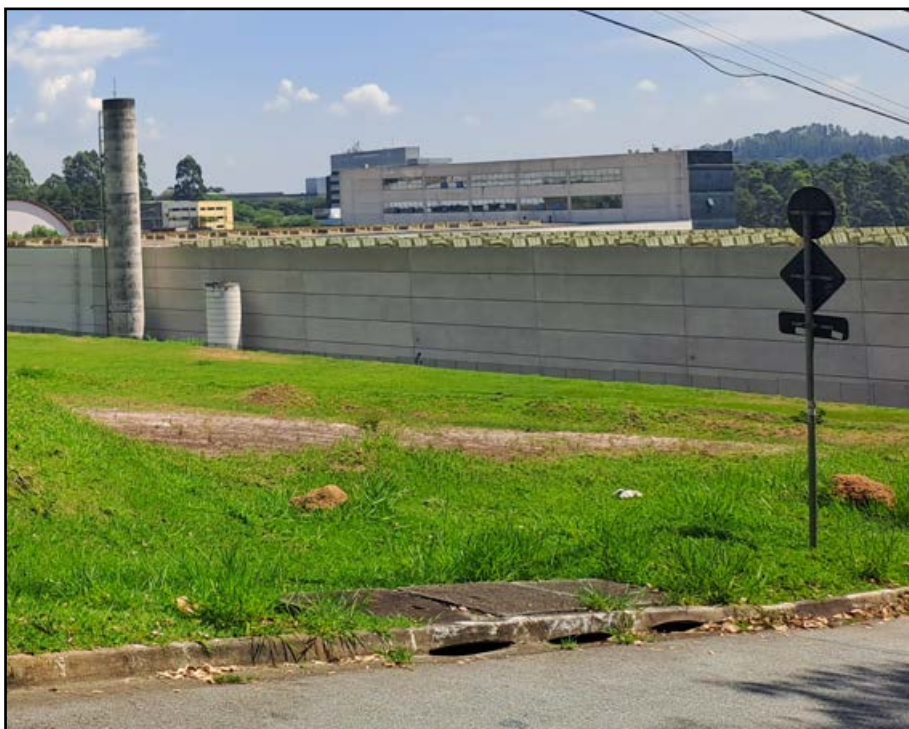


Foto 10: O lote 4H visto da Alameda Europa.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 11 e 0129: Vistas internas do lote 4H.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

O método comparativo direto ou método comparativo de dados de mercado consiste na comparação direta do valor dos imóveis em oferta na região com características semelhantes às do imóvel em questão, devidamente saneados.

Este signatário, em contato com as imobiliárias que atuam neste loteamento, apurou 06 unidades a venda. Estes elementos possuem características semelhantes ao imóvel avaliando localizados na mesma rua ou em ruas vizinhas.

As imobiliárias consultadas, informaram que os valores das áreas neste Centro Comercial estão estabelecidos por metro quadrado, independentemente das dimensões e área, e as ofertas variam de R\$ 1.500,00/m² a R\$ 2.580,00/m² e as áreas de 1.000,00m² a 6.000,00m².

Portanto, dada a condição de localização dos elementos comparativos (todos no Polo Empresarial Consbrás-Tamboré) e considerando as informações prestadas pelas imobiliárias que atendem este Polo Empresarial, os fatores adotados na homogeneização serão referentes somente a oferta.

Todo o rol foi pesquisado conforme as NORMAS DO IBAPE, com o intuito de se apurar, com rigor normal, o **REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**.

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Considerando que algumas ofertas não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação com uma suposta maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural. **$Ff = 0,9$** . Também será adotado o fator topografia, sendo o paradigma = 1,0.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Os fatores relacionados ao índice fiscal (setor, quadra e zona) foram descartados pelo fato de os elementos comparativos estarem no mesmo condomínio. Assim como também serão desconsiderados os fatores de frente e profundidade e de esquina.

Na planilha a seguir, denominada Tabela de Homogeneização, para cada elemento aplicaremos a expressão adequada onde encontraremos o seu valor por metro quadrado ajustado para o paradigma, ou seja, o valor encontrado não corresponderá ao valor real de cada elemento.

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

Onde,

V_u = Valor Unitário (m²)
 V_t = Valor de Venda (total)
 V_b = Valor das Benfeitorias
 A_t = Área do Terreno
 F_t = Fator testada
 F_p = Fator profundidade
 F_{if} = Fator índice fiscal
 F_{of} = Fator oferta
 F_e = Fator esquina
 F_{top} = Fator topografia

Após, o valor por metro quadrado obtido (média saneada) será aplicado na fórmula de adequação referente os cálculos finais para valoração do terreno avaliando onde, com base nas frações estabelecidas nas normas e considerando as informações prestadas pelas imobiliárias que atendem este Centro Comercial, serão apurados os seguintes fatores (em negrito):

Frente do terreno (F):
Profundidade do terreno (P):
Fator topografia (F_{top})
Fator Índice Fiscal (F_{if})

...através da seguinte expressão:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

$$Vt = \phi m \times At \times \frac{(F1)^{0,25}}{F2} \times \frac{(P1)^{0,5}}{P2} \times Fe \times Ftop \times Fif$$

Onde:

At= área do terreno
 F1= Frente projetada.
 F2= Frente referência.
 P1= Profundidade equivalente.
 P2= Profundidade referência.
 Topografia: paradigma = 1,0.
 Esquina: paradigma = 1,0.

A seguir a descrição dos quatro (6) elementos do comparativo:

ELEMENTO N° 01

data da consulta _____: fevereiro de 2025
 endereço _____: Alameda Europa.
 Loteamento _____: Polo Empresarial Consbrás-Tamboré.
 área _____: 2.600,00m².
 área construída _____: só terreno
 preço e condições _____: R\$ 4.420.000,00 a vista.
 tipo de negócio _____: a venda.
 imobiliária _____: Galpões Almeida Imóveis - Dênis F: 94766-0370
 contato _____: Sr. Dênis - F: 94766-0370 - .

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times Fif \times Fof \times Fe \times Ftop \quad Vu = R\$ 1.530,00/m^2$$

ELEMENTO N° 02

data da consulta _____: fevereiro de 2025
 endereço _____: Alameda África.
 Loteamento _____: Polo Empresarial Consbrás-Tamboré.
 área _____: 3.438,00m².
 área construída _____: só terreno
 preço e condições _____: R\$ 6.532.000,00 a vista.
 tipo de negócio _____: a venda.
 imobiliária _____: RCReis Imóveis - Sr. Edilson - F: 4134-3000.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times Fif \times Fof \times Fe \times Ftop \quad Vu = R\$ 1.709,95/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 03

data da consulta _____ : fevereiro de 2025
 endereço _____ : Alameda América.
 Loteamento _____ : Polo Empresarial Consbrás-Tamboré.
 área _____ : 2.962,00m².
 área construída _____ : só terreno
 preço e condições _____ : R\$ 7.641.573,00 a vista.
 tipo de negócio _____ : a venda.
 imobiliária _____ : Vivenda Imóveis - Sr. Milton - F: 4191-5110.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top} \quad Vu = R\$ 2.321,88/m^2$$

ELEMENTO N° 04

data da consulta _____ : fevereiro de 2025
 endereço _____ : Alameda Europa.
 Loteamento _____ : Polo Empresarial Consbrás-Tamboré.
 área _____ : 2.843,00m².
 área construída _____ : só terreno
 preço e condições _____ : R\$ 6.396.573,00 a vista.
 tipo de negócio _____ : a venda.
 imobiliária _____ : Vivenda Imóveis - Sr. Milton - F: 4191-5110.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top} \quad Vu = R\$ 2.024,80/m^2$$

ELEMENTO N° 05

data da consulta _____ : fevereiro de 2025
 endereço _____ : Alameda Europa.
 Loteamento _____ : Polo Empresarial Consbrás-Tamboré.
 área _____ : 3.388,00m².
 área construída _____ : só terreno
 preço e condições _____ : R\$ 7.250.000,00 a vista.
 tipo de negócio _____ : a venda.
 imobiliária _____ : ADI Imóveis - Sr. Vitor - F: 98486-5228.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top} \quad Vu = R\$ 1.925,91/m^2$$

ELEMENTO N° 06

data da consulta _____ : fevereiro de 2025
 endereço _____ : Alameda África.
 Loteamento _____ : Polo Empresarial Consbrás-Tamboré.
 área _____ : 4.576,00m².
 área construída _____ : só terreno
 preço e condições _____ : R\$ 6.864.000,00 a vista.
 tipo de negócio _____ : a venda.
 imobiliária _____ : - Sr. Ronaldo - F: 99919-2000.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top} \quad Vu = R\$ 1.350,00/m^2$$

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Lote 4G

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
elemento		1		elemento		2		elemento	
preço		R\$	4.420.000,00	preço		R\$	6.532.000,00	preço	
construção		R\$	-	construção		R\$	-	preço	
área			2.600,00	área			3.438,00	R\$	
frente			1,00	frente			1,00	-	
frente			1,00	frente			1,00		
profundidade			1,00	profundidade			1,00		
profundidade			1,00	profundidade			1,00		
índice fiscal			1,0000	índice fiscal			1,0000		
índice fiscal			1,0000	índice fiscal			1,0000		
negócio			0,90	negócio			0,90		
esquina			1,00	esquina			1,00		
topografia			1,00	topografia			1,00		
equivalente			1.530,00	equivalente			1.709,95		
equivalente			1.530,00	equivalente			1.709,95		
elemento		3		elemento		4		elemento	
preço		R\$	7.641.573,00	preço		R\$	6.396.120,00	preço	
construção		R\$	-	construção		R\$	-	construção	
área			2.962,00	área			2.843,00	área	
frente			1,00	frente			1,00	frente	
frente			1,00	frente			1,00	frente	
profundidade			1,00	profundidade			1,00	profundidade	
profundidade			1,00	profundidade			1,00	profundidade	
índice fiscal			1,0000	índice fiscal			1,0000	índice fiscal	
índice fiscal			1,0000	índice fiscal			1,0000	índice fiscal	
negócio			0,90	negócio			0,90	negócio	
esquina			1,00	esquina			1,00	esquina	
topografia			1,00	topografia			1,00	topografia	
equivalente			2.321,88	equivalente			2.024,80	equivalente	
equivalente			2.321,88	equivalente			2.024,80	equivalente	
elemento		5		elemento		6		elemento	
preço		R\$	7.250.000,00	preço		R\$	6.864.000,00	preço	
construção		R\$	-	construção		R\$	-	preço	
área			3.388,00	área			4.576,00	construção	
frente			1,00	frente			1,00		
frente			1,00	frente			1,00		
profundidade			1,00	profundidade			1,00		
profundidade			1,00	profundidade			1,00		
índice fiscal			1,0000	índice fiscal			1,0000		
índice fiscal			1,0000	índice fiscal			1,0000		
negócio			0,90	negócio			0,90		
esquina			1,00	esquina			1,00		
topografia			1,00	topografia			1,00		
equivalente			1.925,91	equivalente			1.350,00		
equivalente			1.925,91	equivalente			1.350,00		
elemento		7		elemento		8		elemento	
preço				preço				preço	
construção				construção				construção	
área				área				área	
frente				frente				frente	
frente				frente				frente	
profundidade				profundidade				profundidade	
profundidade				profundidade				profundidade	
índice fiscal				índice fiscal				índice fiscal	
índice fiscal				índice fiscal				índice fiscal	
negócio				negócio				negócio	
esquina				esquina				esquina	
topografia				topografia				topografia	
equivalente				equivalente				equivalente	
equivalente				equivalente				equivalente	
no.		úteis		no.		úteis		paradigma	
1		1.530,00		1		1.530,00		testada	
2		1.709,95		2		1.709,95		1,00	
3		2.321,88		3		2.321,88		profund.mínima	
4		2.024,80		4		2.024,80		1,00	
5		1.925,91		5		1.925,91		profund.máxima	
6		1.350,00		6		1.350,00		1,00	
7		0,00				0,00		índice fiscal fiscal	
								1,0000	
								área 1	
								0,00	
								zona	
								1,00	
								topografia	
								1,00	
								mínimo	
								1.267,30	
								média saneada	
								1.810,42	
								máximo	
								2.353,55	
								terreno	
								4.740,72	
								testada	
								1,00	
								profundidade	
								1,00	
								fator esquina	
								1,00	
								fator topografia	
								1,00	
								valor m2	
								1.810,42	
								valor total 1	
								R\$ 8.582.714,54	
								fator de liquidez	
								1,00	
								valor de venda	
								R\$ 8.582.714,54	

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Lote 4H

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO											
elemento 1			elemento 2			elemento 3			elemento 4		
preço	R\$	4.420.000,00	preço	R\$	6.532.000,00	preço	R\$	7.641.573,00	preço	R\$	6.396.120,00
construção	R\$	-	construção	R\$	-	construção	R\$	-	construção		
área		2.600,00	área		3.438,00	área		2.962,00	área		2.843,00
frente		1,00	frente		1,00	frente		1,00	frente		1,00
frente		1,00	frente		1,00	frente		1,00	frente		1,00
profundidade		1,00	profundidade		1,00	profundidade		1,00	profundidade		1,00
profundidade		1,00	profundidade		1,00	profundidade		1,00	profundidade		1,00
índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000
índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000
negócio		0,90	negócio		0,90	negócio		0,90	negócio		0,90
esquina		1,00	esquina		1,00	esquina		1,00	esquina		1,00
topografia		1,00	topografia		1,00	topografia		1,00	topografia		1,00
equivalente		1.530,00	equivalente		1.709,95	equivalente		2.321,88	equivalente		2.024,80
elemento 5			elemento 6			elemento 7			elemento 8		
preço	R\$	7.250.000,00	preço	R\$	6.864.000,00	preço			preço		
construção	R\$	-	construção	R\$	-	construção			construção		
área		3.388,00	área		4.576,00	área			área		
frente		1,00	frente		1,00	frente			frente		
frente		1,00	frente		1,00	frente			frente		
profundidade		1,00	profundidade		1,00	profundidade			profundidade		
profundidade		1,00	profundidade		1,00	profundidade			profundidade		
índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal			índice fiscal		
índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal			índice fiscal		
negócio		0,90	negócio		0,90	negócio			negócio		
esquina		1,00	esquina		1,00	esquina			esquina		
topografia		1,00	topografia		1,00	topografia			topografia		
equivalente		1.925,91	equivalente		1.350,00	equivalente			equivalente		
no.		úteis	no.		úteis	paradigma		mínimo		1.267,30	
1		1.530,00	1		1.530,00	testada	1,00	média saneada		1.810,42	
2		1.709,95	2		1.709,95	profund.mínima	1,00	máximo		2.353,55	
3		2.321,88	3		2.321,88	profund.máxima	1,00				
4		2.024,80	4		2.024,80	índice fiscal fiscal	1,0000	terreno		4.762,11	
5		1.925,91	5		1.925,91	área 1	0,00	testada		1,00	
6		1.350,00	6		1.350,00	zona	1,00	profundidade		1,00	
7		0,00			0,00	topografia	1,00	fator esquina		1,00	
								fator topografia		1,00	
		10.862,55			10.862,55			valor m2		1.810,42	
								valor total 1	R\$	8.621.439,51	
								fator de liquidez		1,00	
								valor de venda	R\$	8.621.439,51	

Para ambos os lotes, sobre os seis elementos, obtivemos num primeiro cálculo, a média de R\$ 1.810,42/m² para um valor limite mínimo de R\$ 1.267,30 e máximo de R\$ 2.353,55, onde todos os elementos foram aproveitados por estarem dentro dos limites estabelecidos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Portanto a média de R\$ 1.810,42/m², aplicada na expressão:

$$Vt = \phi m \times At \times \frac{(F1)^{0,25}}{F2} \times \frac{(P1)^{0,5}}{P2} \times Fe \times Ftp \times Fif$$

...resultará o valor de R\$ 8.562.714,54 para o lote 4G e R\$ 8.621.439,51 para o lote 4H, considerando nesta operação os percentuais de acréscimo e/ou descontos.

O REAL VALOR DOS IMÓVEIS

Lote 4G (Matrícula nº 110.997 do CRI de Barueri), em números arredondados, foi avaliado em:

R\$ 8.562.715,00

(Oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil e setecentos e quinze reais)

em fevereiro de 2025

Lote 4H (Matrícula nº 110.998 do CRI de Barueri), em números arredondados, foi avaliado em:

R\$ 8.621.440,00

(Oito milhões, seiscentos e vinte e um mil e quatrocentos e quarenta reais)

em fevereiro de 2025

**Obs.1: A avaliação se deu sobre o terreno, dentro das normas estabelecidas e adotadas, as quais não fazem referência as questões de dívidas com o Município, pendências previdenciárias, custos com averbações no Registro de Imóvel ou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel.*

**Obs.2: A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e as características e medidas físicas do terreno adotadas para os devidos cálculos foram obtidas junto aos documentos constantes nos autos (Matrícula nº 39.634 do CRI de Barueri - fl. 919) e junto aos dados fornecidos pela Municipalidade de Taboão da Serra, confirmadas no local.*

José Roberto Bandouk

Arquiteto

CAU A97436-6

RESUMO LOTE 4G

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	Lote 4G Polo Empresarial Consbrás
ENDEREÇO:	Alameda Europa, s/nº, Tamboré.
REGISTRO:	Matrícula 110.997 CRI Barueri FL. 282.
VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 8.562.715,00.
DATA DA AVALIAÇÃO:	fevereiro de 2025.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto.
UNIVERSO:	seis elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	todos no mesmo Polo Empresarial.
	(+10%) R\$ 9.418.986,50
<u>MARGEM DE ERRO</u>	R\$ 8.562.715,00
	(-10%) R\$ 7.706.443,50

RESUMO LOTE 4H

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	Lote 4H Polo Empresarial Consbrás
ENDEREÇO:	Alameda Europa, s/nº, Tamboré.
REGISTRO:	Matrícula 110.998 CRI Barueri FL. 269.
VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 8.621.440,00.
DATA DA AVALIAÇÃO:	fevereiro de 2025.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto.
UNIVERSO:	seis elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	todos no mesmo Polo Empresarial.
	(+10%) R\$ 9.483.584,00
<u>MARGEM DE ERRO</u>	R\$ 8.621.440,00
	(-10%) R\$ 7.759.296,00

OBS.: Este signatário sugere atenção quanto a área descrita na Matrícula nº 110.998 (lote 4H – fl. 269 dos autos). Há necessidade de retificação pois constou, no referido registro, 6.554,69m² de área. Contudo, a apuração da perícia constatou **4.762,11m² de área real avaliada.**

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada parte da missão, apresento o referido trabalho em 23 (vinte e três) folhas, numeradas de um só lado, todas datadas e assinadas digitalmente.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC

Arquiteto - Perito Judicial