

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS SITUADOS NA COMARCA DE ATIBAIA

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 187, cj. 34, Jardim Paulista, São Paulo – SP
Rua José Gonçalves, 367, 1º andar, Jardim São Paulo, Sorocaba – SP

Telefone: (11) 3230 6822

contato@acfb.com.br

www.acfb.com.br

1. DA ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

1. Conforme mencionado no relatório circunstanciado apresentado pela Sindica, no decorrer da presente demanda, procedeu-se à arrecadação de diversos imóveis de propriedade da Falida, os quais encontram-se localizados na comarca de Atibaia.
2. Saliente-se que, no ano de 1998, os mencionados imóveis passaram por avaliação, no entanto, em que pese os esforços empreendidos, não se logrou êxito na venda dos bens, de modo que, passados mais de 20 (vinte) anos desde a sua avaliação, com vistas à atualização do valor de mercado para posterior alienação, faz-se necessária a reavaliação.
3. Desta feita, em atendimento ao quanto determinado por esse D. Juízo Falimentar, a Sindica apresenta o Laudo de Avaliação dos imóveis constantes na tabela a seguir colacionada, todos localizados no **Condomínio Rancho de Maringá I, localizado na Estrada A, s/nº, bairro Portão, cidade de Atibaia, estado de São Paulo**, cujas matrículas foram juntadas às fls. 5.194/5.238 - vol. 24 dos autos principais, os quais encontram-se registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia.

Nº	Matrícula	Descrição
01	24.844	Quadra "B"
02	24.845	Quadra "E", Lote 02 - Rua 03
03	31.533	Quadra "C", Lote 19
04	31.534	Quadra "D", Lote 10
05	31.535	Quadra "D", Lote 11
06	31.536	Quadra "D", Lote 12
07	31.537	Quadra "D", Lote 13
08	31.538	Quadra "D", Lote 14
09	24.846	Quadra "F"
10	24.847	Quadra "H"
11	31.532	Gleba 01

4. Oportuno ressaltar que o presente Laudo de Avaliação não contemplou os imóveis abaixo indicados, em razão de particularidades que seguem indicadas na tabela abaixo:

Nº	Matrícula	Descrição
01	24.796	Imóvel alienado nos autos nº 051338443.1995.8.26.0100
02	24.797	Imóvel alienado nos autos nº 051338443.1995.8.26.0100
03	24.755	Imóvel alienado nos autos nº 1122/96
04	24.756	Imóvel alienado nos autos nº 1122/96
05	19.683	Trata-se da matrícula originária do condomínio que gerou o desmembramento dos lotes, não constando informação acerca da existência de área remanescente

II. MÉTODO UTILIZADO:

5. Para avaliação dos imóveis arrecadados 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 e doutrina especializada:

*"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

"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,

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

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 pericia rejeitada - Decisão mantida. Recurso desprovido.³

6. Destarte, o método comparativo utilizado, além de lícito, é recomendável para hipóteses como a presente.

III. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS:

7. Com vistas à apuração do real estado em que os mencionados imóveis se encontram, no dia 26.02.2020, a Síndica realizou diligência no local, verificando que o imóvel matriculado sob o nº 31.532, sendo o único com área construída, encontra-se em estado de abandono, com a grama alta que impediu o acesso a suas instalações, constatando-se, ainda, que, segundo informações obtidas junto aos vizinhos, umas das casas construídas passou por um incêndio, o que, por sua vez, comprometeu a sua estrutura, conforme a seguir demonstrado.



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



8. No que concerne aos demais imóveis, a Síndica constatou que também se encontram em estado de abandono, conforme a seguir demonstrado, tratando-se de vários lotes sem qualquer benfeitoria.



9. Desta feita, uma vez realizada a apuração das condições em que os imóveis se encontram, a Síndica passou à avaliação dos mencionados imóveis, conforme segue:

IV. DO VALOR DOS IMÓVEIS:

10. Mediante análise preliminar, realizada com base em anúncios de venda de terrenos e imóveis nas proximidades dos imóveis em questão, identificou-se: (i) um valor que varia entre R\$ 1.203,34 (um mil e duzentos e três reais e trinta e quatro centavos) e R\$ 1.669,86 (um mil e seiscentos e sessenta e nove reais e oitenta e seis centavos), por m² (metro quadrado) de área construída (doc. 01/02); e (ii) um valor que varia de R\$ 72,72 (setenta e dois reais e setenta e dois centavos) a R\$ 75,99 (setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), por m² (metro quadrado) de área total/terreno (doc. 03/04).

11. Consigna-se que os valores totais dos imóveis tendem a aumentar conforme se agrega área útil ao bem alienado, todavia, o valor do metro quadrado não necessariamente segue a mesma lógica, dependendo de fatores, sobretudo relacionado ao seu estado de conservação. Nesse diapasão, a Síndica relaciona abaixo o valor de venda apurado em *websites* especializados:

Terreno			
	Área em metro quadrado	Valor	Valor do metro quadrado
Doc. 01	1.579	R\$ 120.000,00	R\$ 75,99
Doc. 02	1.650	R\$ 120.000,00	R\$ 72,72

Área construída			
	Área em metro quadrado	Valor da Área Construída	Valor do metro quadrado construído
Doc. 03	Área total 1.556, área construída 320	R\$ 534.358,08	R\$ 1.669,86
Doc. 04	Área total 1.990, área construída 450	R\$ 542.103,20	R\$ 1.203,34

12. Diante disso, obtendo-se a média aritmética dos valores dos imóveis similares encontrados na região, obtêm-se os seguintes parâmetros:

Terreno		
Área em metro quadrado	Valor de venda	Valor do metro quadrado
3.229	R\$ 240.000,00	R\$ 74,32

Área construída		
Área em metro quadrado	Valor de venda	Valor do metro quadrado
660	R\$ 1.013.684,48	R\$ 1.362,61

13. Assim sendo, deve-se utilizar, para fim de avaliação, as médias de R\$ 1.362,61 (um mil e trezentos e sessenta e dois reais e sessenta e um centavos), por metro quadrado de área construída, e R\$ 74,32 (setenta e quatro reais e trinta e dois centavos), por metro quadrado de área útil/terreno.

14. Portanto, considerando que somente o imóvel matriculado sob o nº 31.532 possui área construída, atingindo os 600 (seiscentos) metros quadrados - vide laudo de avaliação colacionado às fls. 1.759/1.988 -, estima-se que o valor da área construída somou a quantia de R\$ 817.566,00 (oitocentos e dezessete mil e quinhentos e sessenta e seis reais), bem como que o valor de área útil, guardadas as devidas proporções, de acordo com cada imóvel avaliado, montou a quantia de R\$ 6.975.721,20 (seis milhões e novecentos e setenta e cinco mil e setecentos e vinte e um reais e vinte centavos), conforme demonstrado na tabela a seguir colacionada:

Matrícula	Descrição	Área útil	Área Construída	Valor da Área útil	Valor da Área Construída Subtraído o Valor do Terreno	Depreciação da Área Construída	Valor de Avaliação
31.533	Quadra "C", Lote 19	3.080	-	R\$ 228.905,60	-	-	R\$ 228.905,60
31.534	Quadra "D", Lote 10	3.080	-	R\$ 228.905,60	-	-	R\$ 228.905,60
31.535	Quadra "D", Lote 11	3.010	-	R\$ 223.703,20	-	-	R\$ 223.703,20
31.536	Quadra "D", Lote 12	3.436	-	R\$ 255.363,52	-	-	R\$ 255.363,52
31.537	Quadra "D", Lote 13	3.710	-	R\$ 275.727,20	-	-	R\$ 275.727,20
31.538	Quadra "D", Lote 14	3.810	-	R\$ 283.159,20	-	-	R\$ 283.159,20
31.532	Gleba 01	57.655	600	R\$ 4.284.919,60	R\$ 817.566,00	-R\$ 572.296,20	R\$ 4.530.189,40
Valor Total da Avaliação							R\$ 6.403.425,00

15. No entanto, em que pese o valor de avaliação inicial, levando em conta o valor do metro quadrado estipulado pelo mercado, bem como o atual estado da área construída, a qual possui aproximadamente 42 (quarenta e dois) anos, bem como que considerando o tempo de vida útil do imóvel na média de 70 (setenta) anos, e não havendo notícias acerca da realização de manutenção desde a data de sua avaliação em 1998, a Síndica aplicou deságio ao valor da área construída no importe de 70%, subtraindo-se a quantia de R\$ 572.296,20 (quinhentos e setenta e dois mil e duzentos e noventa e seis reais e vinte centavos), conforme a planilha acima colacionada.

16. Cumpre consignar que a idade do imóvel foi calculada levando em consideração que, no primeiro laudo de avaliação, elaborado no ano de 1998, estimou-se que o imóvel possuía em média 20 (vinte) anos, de forma que, diante da mencionada informação, e passados 22 (vinte e dois) anos desde a sua avaliação inicial, estima-se que o mencionado imóvel possui agora aproximadamente 48 (quarenta e oito) anos.

17. Saliente-se ainda que a depreciação foi calculada de acordo com o método *Ross-Heidecke*^A.

18. Desta feita, realizada a aplicação do deságio, saliente-se, ainda, que, a Síndica deixou de promover a avaliação das frações ideais dos imóveis matriculados sob os números 24.844, 24.845, 24.846 e 24.847, uma vez tratam-se de áreas comuns do condomínio, tais como, reservatório, portaria e alojamento para empregados, uma vez que os bens acessórios seguem a sorte do principal, nos termos do disposto no Código Civil.

V. CONCLUSÃO

19. Diante do todo exposto, conclui-se que os imóveis objeto do presente laudo estão avaliados de acordo com os valores constantes na planilha a seguir colacionada, de forma que, o valor total de avaliação dos mencionados imóveis monta a quantia de **R\$ 6.403.425,00** (seis milhões e quatrocentos e três mil e quatrocentos e vinte e cinco reais).

^A<http://abape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos/xvii-cnbreap/Deprecta%E7%F5ez.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joc%E9%20Traciso.pdf>

Matrícula	Descrição	Área útil	Área Construída	Valor de Avaliação
31.533	Quadra "C", Lote 19	3.080	-	R\$ 228.905,60
31.534	Quadra "D", Lote 10	3.080	-	R\$ 228.905,60
31.535	Quadra "D", Lote 11	3.010	-	R\$ 223.703,20
31.536	Quadra "D", Lote 12	3.436	-	R\$ 255.363,52
31.537	Quadra "D", Lote 13	3.710	-	R\$ 275.727,20
31.538	Quadra "D", Lote 14	3.810	-	R\$ 283.159,20
31.532	Gleba 01	57.655	600	R\$ 4.530.189,40
Valor Total da Avaliação				R\$ 6.403.425,00

20. Sendo o que nos cumpria, renovam-se os votos de elevada estima e consideração.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2020.

ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.
CNPJ/ME sob o nº 22.159.674/0001-76

DOC. 01

24/02/2020

Terreno à venda, Rancho Maringá II, Atibaia - R\$ 120.000, 1579 m2 - ID: 2947816487 - imovelweb

fls. 5760

imovelweb



ImovelWeb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Atibaia > Rancho Maringá II > TERRENO - LOTEAMENTO RANCHO MARINGÁ II

Terreno · 1579m²

Publicado há 41 dias

Terreno - Loteamento Rancho Maringá II

Terreno em Condomínio

1.579,29m² - 14/01/2020


1579m²
Área total

Outros

Andares

Mensagem ao anunciante

Email

Digite seu e-mail

Nome

Digite seu nome

Telefone

Digite seu telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-loteamento-rancho-maringa-ii-2947816487.html>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA VIVIANA SANTOS DE OLIVEIRA CAVALCANTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2020 às 13:08, sob o número WJM20412615819. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0602376-77.1995.8.26.0100 e código 993DB91.

24/02/2020

Terreno à venda, Rancho Maringá II, Atibala - R\$ 120.000, 1579 m2 - ID: 2947816487 - Imovelweb

fls. 5761

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e Política de privacidade.



Calil Galeb

1

Ver o telefone



Atendimento Online



Compartilhar



Denunciar anúncio

Dados do anunciante

Calil Galeb



Ver mais imóveis

Código do anunciante: TE00054

Cód. Imovelweb: 2947816487

CRECI: 90568

Publicado há 41 dias

Mais imóveis como este



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-loteamento-rancho-maringa-ii-2947816487.html>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA VIVIANA SANTOS DE OLIVEIRA CAVALCANTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2020 às 13:08, sob o número WJM20412615819. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0602376-77.1995.8.26.0100 e código 993DB91.

DOC. 02

trovit

Venda

atibaia rancho maringa

Informação geral

Descrição

Características

Terreno de 1.650 m2 em condomínio em Atibaia

Atibaia, Estado de São Paulo



R\$120.000

ImovelWeb Há Mais de 30 dias

1.650 m²
Superfície

Avisar no caso de anúncios similares

Também lhe recomendamos estes critérios de pesquisa:

- ☒ rancho atibaia
- ☐ chácaras maringá atibaia

E-mail

Receber ofertas

Ao criar esta alerta por e-mail, você concorda com nossos [Termos](#) e com nossa [Política de Privacidade](#). Você pode cancelar a inscrição a qualquer momento.

Descrição

TERRENO EM CONDOMÍNIO para Venda:

Portão, Atibaia

1.650.00 M2 total

O Terreno esta localizado no Condomínio Rancho Maringá II, a 4 km da Rodovia Fernão Dias e do Bairro do Portão, local muito tranquilo e seguro, local ideal para quem busca qualidade de vida, segurança e contato com a Natureza.

Documentação OK

Valor do Terreno \$120 Mil

Valor do condomínio \$250,00 5/Construção, com construção \$400,00.

Agende sua visita - 24/09/2019

Características

Reportar problema

Tipo de anúncio	Venda
Tipo de imóvel	Residencial
Superfície	1.650 m ²

Ver imóvel

Anúncios similares



Apartamento 2 dormitórios Campo Comprido
Fazenda-Portão, Curitiba

Utilizamos cookies para personalizar sua experiência. Se estiver tudo bem, continue navegando. [Saber mais](#)

DISCOR

DOC. 03

28/02/2020

Casa à venda com 3 Quartos, Rancho Maringá II, Atibaia - R\$ 650.000, 1556 m2 - ID: 2941619816 - Imovelweb

fls. 5765

imovelweb



Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Atibaia > Rancho Maringá II > Casa 2941619816

Casa · 320m² · 3 Quartos · 6 Vagas

Rancho Maringá II, Atibaia

Publicado há mais de 1 ano

Casa à Venda - no Rancho Maringá II

Ref. 2225 Galeb Imóveis. Condomínio Rancho Maringá II - Atibaia - SP. Ótima Chácara em condomínio com 3 suítes + 2 dormitórios opcionais, 1 dep. de Hospedes, ampla copa / cozinha, lavanderia, salas, lavabo, pomar, piscina (8x5), Campogramado, garagem para 6 autos... Metragens: 1.555,50m² de terreno e 320m² de construção. Condomínio R\$438,00 água inclusa

1556m²
Área total

320m²
Área útil

5
Banheiros

6
Vagas

3
Quartos

3
Suítes

Áreas Privativas

Churrasqueira

Localização

Rancho Maringá II, Atibaia



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-rancho-maringa-ii-2941619816.html>

DOC. 04



imovelweb



Galeria

1/10

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Atibaia > Rancho Maringá II > Casa à venda - no Rancho Maringá II

Casa · 500m² · 3 Quartos · 2 Vagas.

Rancho Maringá II, Atibaia

Publicado há 16 dias

Casa à Venda - no Rancho Maringá II

A/T: 1.990 m² \n. A/C: 450,50 m² \n. Data de construção: 1980 reformado\n. Casa com sala de 3 ambientes, lareira, varanda, 3 dormitórios sendo 1 suíte com closet, hidromassagem, armários, wc social, cozinha, área de serviço, baia, piscina adulto medindo 4x9, salão de festas e jogos, churrasqueira e 2 vagas / quarto de ferramentas\n. Casa de caseiro com 2 dormitórios

1710m²
Área total500m²
Área útil5
Banheiros2
Vagas3
Quartos1
Suíte39
Idade do
imóvel**Áreas Privativas**

Churrasqueira

Localização

Rancho Maringá II, Atibaia

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-rancho-maringa-ii-2945642960.html>