

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Ação

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – OBRIGAÇÕES

Solicitado por

V. C. EMPREITEIRA E CONSTRUÇÕES LTDA ME

Contra

RESERVA DOS OITIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE - LTDA

Processo n.º 0008608-46.2018.8.26.0037

3ª Vara Cível - Araraquara/SP

SUMÁRIO

1. Dados do Processo
2. Objetivo
3. Vistoria do Imóvel à Avaliar
4. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando
5. Diagnóstico do Mercado
6. Metodologia Utilizada
7. Avaliação do Apartamento
8. Conclusão
9. Considerações Finais
10. Encerramento

1) DADOS DO PROCESSO

Processo: 0008608-46.2018.8.26.0037
Ação: Cumprimento de Sentença – Obrigações
Requerente: V. C. Empreiteira e Construções Ltda Me
Requerido: Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda

2) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel objeto da ação.

3) VISTORIA DO IMÓVEL A AVALIAR

A vistoria ao imóvel em questão, foi realizada no dia 21 de fevereiro de 2022, no período das 14:00 às 15:00 horas e foi acompanhada por:

Requerente

- Não houve acompanhamento

Requerido

- João Paulo Kawano Alves – Gestor Comercial – Chemin Engenharia

4) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 – Localização

O imóvel localiza-se na Avenida Rodrigo Fernando Grillo, nº 587, apto 14, Torre B1, Condomínio Reserva dos Oitis, bairro Jardim dos Manacás, Araraquara/SP.



4.2 – Descrição do Imóvel

O imóvel, representado no Anexo I - Fotos, trata-se de um apartamento constituído de sala de estar com sacada, cozinha, área de serviço, 01 sanitário, 02 dormitórios, com área privativa de 62,82m², 11,25m² de área de garagem, área comum de 28,86m², perfazendo uma área total de 102,93m², correspondendo ao mesmo a fração ideal de terreno de 0,2448%.

Estado de conservação “Nova”, padrão de acabamento simples, piso cerâmico em todos os cômodos, necessitando apenas de limpeza.

É servido por rede pública de água, esgoto e telefone, rede elétrica com iluminação da via pública e pavimento asfáltico.

MATRÍCULA nº 134.000 no 1º Cartório de Registros de Imóveis de Araraquara.
Inscrição Municipal 20.164.201.00

5) DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retração da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com pouco incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho baixo, havendo na cidade um número significativo de ofertas de imóveis, com absorção considerada lenta. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa, estando o desempenho do mercado anormal.

6) METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação obedecerá às diretrizes gerais conforme determinação da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR-14.653/2001 e preceitos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.1 – MÉTODO APLICADO PARA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

A avaliação do apartamento será feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é um tipo de método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra de elementos. O Método Comparativo Direto é o mais respeitável, entre outros, quando possível sua utilização com eficácia, como acontece nesta avaliação.

6.2 - NÍVEL DE PRECISÃO

O nível de precisão adotado segundo a NB 14.653-2 (Procedimento para avaliação de imóveis urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

7) AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

Obtido a partir de pesquisa imobiliária direcionada para a região, efetuada junto a estabelecimentos do ramo e corretores do município, considerando as benfeitorias públicas, dimensões, ofertas de apartamentos à venda no próprio condomínio do imóvel avaliando, chegando-se ao seguinte resultado médio para o apartamento:

Amostra Comparativas

Nº	Endereço	Fonte		Preço	Área	Dormitórios	Vagas de Garagem
				(R\$)	Construída (m²)		
1	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - Imóvel: 11262	Borsari Imóveis	Borsari Imóveis	330.000,00	62,00	2,00	1,00
2	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. AP00012	Viva Real	AMAURI FLORIO	295.000,00	62,00	2,00	1,00
3	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. 35712	Viva Real	Tedde Work Imóveis	290.000,00	62,00	2,00	1,00
4	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. 35431	Viva Real	Tedde Work Imóveis	320.000,00	62,00	2,00	1,00
5	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. 11644	Viva Real	Borsari Imóveis	290.000,00	62,00	2,00	1,00
6	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. 34969	Viva Real	Tedde Work Imóveis	300.000,00	62,00	2,00	1,00
7	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. AP0138	Viva Real	JARDIM IMOBILIARIA E SERVICOS LTDA	310.000,00	62,00	2,00	1,00
8	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. 11257	Viva Real	Borsari Imóveis	330.000,00	62,00	2,00	1,00
9	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. 11258	Viva Real	Borsari Imóveis	330.000,00	62,00	2,00	1,00
10	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. AP0086	Viva Real	Liliane S Imóveis	290.000,00	62,00	2,00	1,00
11	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. AP00012	Viva Real	AMAURI FLORIO	295.000,00	62,00	2,00	1,00
12	Reserva dos Oitis, Jardim Dos Manacás, Araraquara, São Paulo - COD. ZAP1401247	Viva Real	JOÃO ANTONIO DE PAULA FILHO	310.000,00	62,00	2,00	1,00

Aplicando nas 12 amostras comparativas os Fatores de Oferta, Área e Dormitório, encontra-se o Valor unitário (Vu) Médio:

Vu Médio = R\$ 4.506,72 / m²

Com o Vu Médio = R\$ 4.506,72 / m², encontra-se a média saneada com valor mínimo de - 30% e valor máximo de +30%. Não foram encontrados valores fora do intervalo.

Portanto:

Vu = R\$ 4.506,72 / m²

Homogeneização dos valores comparativos de apartamentos

Dado nº	Valor (R\$)	Fator Oferta (R\$)	Área (m²)	Preço Unit. (R\$/m²)	Dorm	Vaga	Avaliando		
							Fat. área	Fat. Dorm.	Vu (R\$/m²)
1	330.000,00	297.000,00	62,00	4.790,32	2,00	1,00	1,00	1,00	4.790,32
2	295.000,00	265.500,00	62,00	4.282,26	2,00	1,00	1,00	1,00	4.282,26
3	290.000,00	261.000,00	62,00	4.209,68	2,00	1,00	1,00	1,00	4.209,68
4	320.000,00	320.000,00	62,00	5.161,29	2,00	1,00	1,00	1,00	5.161,29
5	290.000,00	261.000,00	62,00	4.209,68	2,00	1,00	1,00	1,00	4.209,68
6	300.000,00	270.000,00	62,00	4.354,84	2,00	1,00	1,00	1,00	4.354,84
7	310.000,00	279.000,00	62,00	4.500,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4.500,00
8	330.000,00	297.000,00	62,00	4.790,32	2,00	1,00	1,00	1,00	4.790,32
9	330.000,00	297.000,00	62,00	4.790,32	2,00	1,00	1,00	1,00	4.790,32
10	290.000,00	261.000,00	62,00	4.209,68	2,00	1,00	1,00	1,00	4.209,68
11	295.000,00	265.500,00	62,00	4.282,26	2,00	1,00	1,00	1,00	4.282,26
12	310.000,00	279.000,00	62,00	4.500,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4.500,00
Avaliando			62,00		2,00	1,00			4.506,72

MÉDIA GERAL	4.506,72
Limite Superior	5.858,74
Limite Inferior	3.154,70
Elem. Discrepante	0

Avaliando (Vu médio)		
Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
62,00	4.506,72	R\$ 279.416,67
Campo de arbítrio		
	(R\$/m²)	Valor (R\$)
-15%	3.830,71	237.504,17
Vu médio	4.506,72	279.416,67
+15%	5.182,73	321.329,17

Adotado para o imóvel avaliando o valor médio do campo de arbítrio que varia de +15% a -15%, portanto:

Vu = R\$ 4.506,72 / m² - Assim:

Valor do Apto (VApto)

$VApto = Vu \times \text{Área}$

$VApto = R\$ 4.506,72 \times 62,00m^2$

$VApto = R\$ 279.416,67$

VApto = R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)

8) CONCLUSÃO

De acordo com diligências e estudos necessários, adota-se para o imóvel objeto da ação o valor de mercado de **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais), valor válido para o mês de abril de 2022.

9) CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Este laudo está vinculado a data de sua elaboração, tendo validade por um determinado período, conforme grau de mudança no comportamento do mercado imobiliário local, bem como dos custos unitários básicos da construção civil.

10) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho que é composto de 07 páginas impressas apenas no anverso, 2 anexos, perfazendo um total de 15 páginas, ao mesmo tempo em que me coloco à inteira disposição deste juízo para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito deste trabalho no trâmite normal desta ação.

Termos em que pede deferimento

Araraquara, 08 de abril de 2022


Eugênio Albiero Neto
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/SP – 5060449254

ANEXO I – FOTOS



Foto 01 – Vista Frontal do Condomínio Reserva dos Oitis



Fotos 02, 03 e 04 – Vista da Torre B1 e porta de acesso ao apartamento 14.



Foto 05 – Vista da sala de estar.



Foto 06 – Vista da sala de estar.



Fotos 07, 08 e 09 – Vista da sacada, porta de acesso à área de serviço e área gourmet.



Fotos 10, 11 e 12 – Vista da cozinha, área de serviço e corredor de circulação.



Fotos 13, 14 e 15 – Vista do sanitário.



Fotos 16 e 17 – Vista do dormitório 1.



Fotos 18, 19 e 20 – Vista do dormitório 2.



Foto 21 – Vista da piscina.



Foto 22 – Vista da piscina.

ANEXO II – Matrícula

fls. 131

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
134.000

FICHA
01

DATA
01 de Fevereiro de 2016

IMÓVEL: Apartamento residencial "Q" de número 14, localizado no 1º Andar da Torre "B1" do condomínio "RESIDENCIAL RESERVA DOS OITIS", situado na Avenida Rodrigo Fernando Grillo número 587, em Araraquara, com uma área privativa de 62,8200m² mais 11,2500m² de área de garagem de uso comum de divisão não proporcional, relativo a uma vaga de garagem indeterminada, cabendo-lhe uma área de uso comum de divisão proporcional de 28,8648m², perfazendo uma área total de 102,9348m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2448%. CADASTRO MUNICIPAL: 20.164.201. PROPRIETÁRIA: RESERVA DOS OITIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LIMITADA, com sede em Ribeirão Preto - SP, na Avenida Professor João Piusa nº 1.777, Jardim Irajá, CNPJ 10.358.008/0001-88, NIRE nº 35222619286, com seu ato constitutivo alterado e consolidado em 12.11.2010, registrado na JUCESP sob nº 413.193/10-0. REGISTROS ANTERIORES: Rs.3 (de 03.01.2011); 4 (de 23.03.2011); 256 (de 01.02.2016) na M.110.161 e Av.255/M.110.161.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

AV.1º em 01 de fevereiro de 2016

CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "RESIDENCIAL RESERVA DOS OITIS" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.087 no livro 3-Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

Av.2 - em 01 de fevereiro de 2016

HIPOTECA
O imóvel encontra-se hipotecado ao BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco, pelo valor de R\$32.464.868,92, pagável por meio de parcelas mensais e sucessivas, cujo vencimento da primeira se deu em 26.08.2014, com juros na forma do título, conforme R.6/M.110.161.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO REINALDO CAMPANINI, protocolado em 17/06/2021 às 09:30, sob o número WARQ21700831658. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008608-46.2018.8.26.0037 e código 3E3497A.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/06/2021 16:55:52

fls. 132

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	MATRÍCULA 134.000
	FICHA 01 VERSO

AV.3 - em 07 de agosto de 2017.
ADITIVO
O instrumento particular que deu origem ao R.6/M.110.161 relatado na AV.2 foi aditado por instrumento particular de 27.06.2017, conforme AV.261/M.110.161.

José Carlos dos Santos Barbieri
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 356047
AV.4 - em 10 de junho de 2018
PENHORA
O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Civil nº 00074660720188260037 que Andreza Magdalena, CPF 265.329.428-12, promove contra Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., já identificada e Di Empreendimentos Imobiliários e Incorporadora S.A., CNPJ 13.223.461/0002-75, conforme certidão on-line expedida em 15.05.2019 pelo Diretor do 6º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 16.05.2019). O valor da dívida é de R\$ 26.532,85. Consta como depositário Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 358905
Av.5 - em 27 de agosto de 2019.
Atendendo requerimento de 19.07.2019 acompanhado de certidão expedida em 16.07.2019 pelo Coordenador do Cartório da 6ª Vara Cível de Araraquara (digitalizada em 13.08.2019), faço esta para consignar que foi distribuída no dia 01.07.2019 à 6ª Vara Cível do Foro de Araraquara e admitida em Juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1007445-77.2019.8.26.0037 em que são partes: Banco Bradesco S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 (exequente) e Reserva dos Oitis Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ nº 10.358.008/0001-88, Chemin Incorporadora S/A, CNPJ nº 61.849.386/0001-03 e Imovleão Administradora e Incorporadora de Imóveis Ltda., CNPJ nº 04.819.117/0001-52 (executadas), cujo valor da causa é R\$ 19.010.050,78 (dezenove milhões, dez mil, cinquenta reais e setenta e oito centavos).

José Carlos dos Santos Barbieri
Escrevente Autorizado

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis|www.registradores.org.br|-Visualizado em:16/06/2021 16:55:52

CONTINUA NA FICHA 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO REINALDO CAMPANINI, protocolado em 17/06/2021 às 09:30, sob o número WARQ21700831658. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008608-46.2018.8.26.0037 e código ZHs4zKLg.

fls. 133

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
134.000
FICHA
02

Protocolo nº 364913
Av.6 - em 21 de fevereiro de 2020
PENHORA
O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Civil nº 00147316020188260037 que Marisa Breffe, CPF 863.084.918-53 e Luis Gustavo Bittencourt Masiero, CPF 327.056.968-81, promovem contra Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, já identificada, e Banco Bradesco S.A., já identificado, conforme certidão on-line expedida em 11.02.2020 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara - SP (digitalizada em 11.02.2020). O valor da dívida é de R\$13.958,75. Consta da ordem judicial como depositários Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Banco Bradesco S.A..
Camuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrivente Autorizado

Protocolo nº 365175
Av.7 - em 21 de fevereiro de 2020
CANCELAMENTO DE PENHORA
A penhora averbada sob nº 4 fica cancelada por determinação da Dr. João Roberto Casali da Silva, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível de Araraquara, conforme Ordem datada de 07.01.2020 expedida no Processo Digital nº 0007466-07.2018.8.26.0037 (digitalizado em 19.02.2020).
Camuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrivente Autorizado

Protocolo nº 366868
Av.8 - em 13 de maio de 2020
PENHORA
O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Civil nº 10128584220178260037 que Condominio Residencial Reserva dos Oitis, CNPJ nº 23.788.511/0001-15, promove contra Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, já identificado, conforme certidão on-line expedida em 07.05.2020 pelo Diretor do 2º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 07.05.2020). O valor da dívida é de R\$1.489.787,14. Consta como depositário Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
Camuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrivente Autorizado

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis|www.registradores.org.br|-Visualizado em:16/06/2021 16:55:52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO REINADO CAMPANINI, protocolado em 17/06/2021 às 09:30, sob o número WARQ22700831658. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008608-46.2018.8.26.0037 e código 3E3497A.

fls. 134

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

134.000

FICHA

02

VERSO

Protocolo nº 377384

AV.9 - em 19 de março de 2021

A AV.5 (cinco) fica cancelada atendendo requerimento de
02.03.2021 (digitalizado em 12.03.2021)

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrivente Autorizada

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis|www.registradores.org.br|-Visualizado em:16/06/2021 16:55:52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO REINALDO CAMPANINI, protocolado em 17/06/2021 às 09:30, sob o número WARQ21700831658. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008608-46.2018.8.26.0037 e código 3E3497A.