

Laudo Pericial

915  
F 29

# ÍNDICE

I - Objeto da Perícia ----- pg. 3

II - Orientação dos trabalhos ----- pg. 3

III - Perícia ----- pg. 4

IV - Procedimento para estabelecer o valor dos bens imóveis e moveis -pg. 6

V - Valor dos bens objeto da perícia----- pg. 6

VI - Conclusão comparativa----- pg. 8

VII - Anexos documentais----- pg. 9

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

916  
+ 29

## 1 - Objeto da perícia

A presente perícia tem como objetivo o de apurar o valor de mercado de três imóveis do tipo galpão industrial e bens moveis.

Os bens a serem avaliados:

- a- Imóveis consistente de três unidades autônomas, conjuntos de números 2600, 2612 e 2686, situados à Rua Rio das Pedras, Vila Nova York, Município e comarca de São Paulo.
- b- Bens móveis que se encontram no galpão unidade numero 2600 dos imóveis objeto da perícia.

## 2 - Orientação dos trabalhos

O perito que este laudo subscreve adotou, para sua elaboração o seguinte procedimento pela ordem:

- 2-1 - Vistoria efetuada as supra mencionadas unidades, em 9/16/18 de agosto de 99.
  - 2.2 - Pesquisa de mercado na Região onde estão localizados os imóveis, para cálculo do valor dos mesmos.
  - 2.3 - Apuração de preços dos **bens móveis**, junto a os fabricantes e revendedores dos mesmos.
- d

### 3 - Perícia

#### 3.1 - Vistoria nos imóveis

##### 3.1.1- Descrição do conjunto

Para ilustrar a descrição será utilizado "croqui" (anexo IA, IB e IC) e fotografias do conjunto (anexo II).

Caracterizando seus espaços temos:

##### **A- Galpão conjunto numero 2600**

Possui salão industrial com banheiros/vestiários.

Paredes em argamassa piso em concreto e telhado em armação metálica com telhas de fibra.

Dimensões:

Área terreno:	440,00m <sup>2</sup>
Área construção:	400,00m <sup>2</sup>

##### **B- Galpão conjunto numero 2612**

No pavimento térreo possui salão industrial, loja, escritório, duas salas para estoque e WC.

No pavimento superior: recepção, dois escritórios, sala para arquivo, WC e copa.

Paredes em argamassa, piso em concreto e telhado com estrutura metálica e telhas de fibra.

Dimensões:

Área terreno:	580,00m <sup>2</sup>
Área construída:	
Pav. Térreo:	580,00m <sup>2</sup>
Pav. Sup:	98,00m <sup>2</sup>
Área total construída:	678,00m <sup>2</sup>

919  
A

129

cl

cl

917  
F

**C- Galpão conjunto numero 2686**

Possui no pavimento térreo salão industrial, recepção, escritório e WC's.

Paredes em argamassa piso em concreto e telhado em estrutura metálica com telhas de fibra.

Dimensões:

Área terreno: 610,00m<sup>2</sup>

Área construída:

Pav térreo: 580,00m<sup>2</sup>

Pav sup: 70,50m<sup>2</sup>

Área total construída:

650,50m<sup>2</sup>

**3.2- Vistoria dos bens moveis**

**3.2.1- Descrição dos bens**

Os bens móveis encontram-se armazenados no galpão conjunto numero 2600.

Os equipamentos "fabris" encontram-se fora de operação ou seja estão parados e desmontados.

A inspeção para avaliação dos mesmos foi feita in "loco", item a item a luz da relação constante das folhas de números 185 a 192 dos autos do processo.

A relação dos bens moveis com os valores apurados no mercado é apresentada no Anexo V.

**4 - Procedimento para estabelecer o valor dos bens imóveis e moveis .**

Levando-se em consideração a norma NBR - 5676, da avaliação de imóvel, optou-se pelo método comparativo por ser este o mais adequado ao caso.

d

919  
+  
727

Para estabelecer o valor dos imóveis, foi realizada uma pesquisa de mercado na região onde se situam os mesmos. A pesquisa realizada é mostrada nos anexos III.

4.2- Para avaliação dos bens moveis foram consultados no mercado fabricante e distribuidores dos mesmos. As empresas consultadas constam do anexo IV.

## 5- Valor dos bens objeto da pericia

### 5.1 Valor dos imóveis

#### 5.1.1- Valores comparativos

Os valores comparativos obtidos através das pesquisas realizadas (ver anexo IV) são com sege:

**Valor comparativo construção: R\$ 327,00 o m2**

**Valor comparativo terreno: R\$ 330,00 o m2**

#### 5.1.2- Valor dos bens imóveis

Chegando-se como valor fina dos apontados imóveis a os seguintes montantes:

#### A- Galpão conjunto numero 2600

**Valor terreno: 440m2 X R\$ 330,00 = R\$ 145.200,00**

**Valor construção: 400m2 X R\$ 327,00 = R\$ 130.800,00**

**Valor total do conjunto: R\$ 285.000,00**  
(duzentos e oitenta e cinco mil reais)

d  
d

**B- Galpão conjunto numero 2612**

**Valor terreno: 580m<sup>2</sup> X R\$ 330,00= R\$ 191.400,00**

**Valor construção: 678m<sup>2</sup> X R\$ 327,00= R\$ 221.706,00**

**Valor total do conjunto: R\$ 413.106,00**

**C- Galpão conjunto numero 2686**

**Valor terreno: 610m<sup>2</sup> X R\$ 330,00= R\$201.300,00**

**Valor constru:650,50m<sup>2</sup> X R\$ 327,00=R\$212.550,00**

**Valor total do conjunto: R\$413.850,00**  
(quatrocentos e treze mil oitocentos e cinqüenta reais)

**VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS: R\$ 1.111.956,00**

(um milhão cento e onze mil e novecentos e cinqüenta e seis reais)

**5.2- Valor dos bens móveis**

Chegando-se como valor dos bens móveis ao seguinte montante (ver anexo V).

**R\$ 425.052,00**

( quatrocentos e vinte e cinco mil e cinqüenta e dois reais)

*f*

920  
7

929

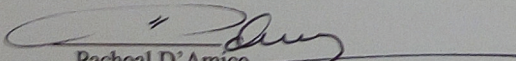
6 - Conclusão comparativa

O valor final dos bens imóveis e moveis objetos do processo é como segue.

<u>Bens imóveis</u>	<u>R\$1.111.956,00</u>
<u>Bens moveis</u>	<u>R\$ 425.052,00</u>
<u>Valor total</u>	<u>R\$1.537.008,00</u>

(um milhão quinhentos e trinta e sete mil e oito reais)

São Paulo 23 de agosto de 1999

  
Pachoal D'Amico  
CREA 61.969

921  
f

929



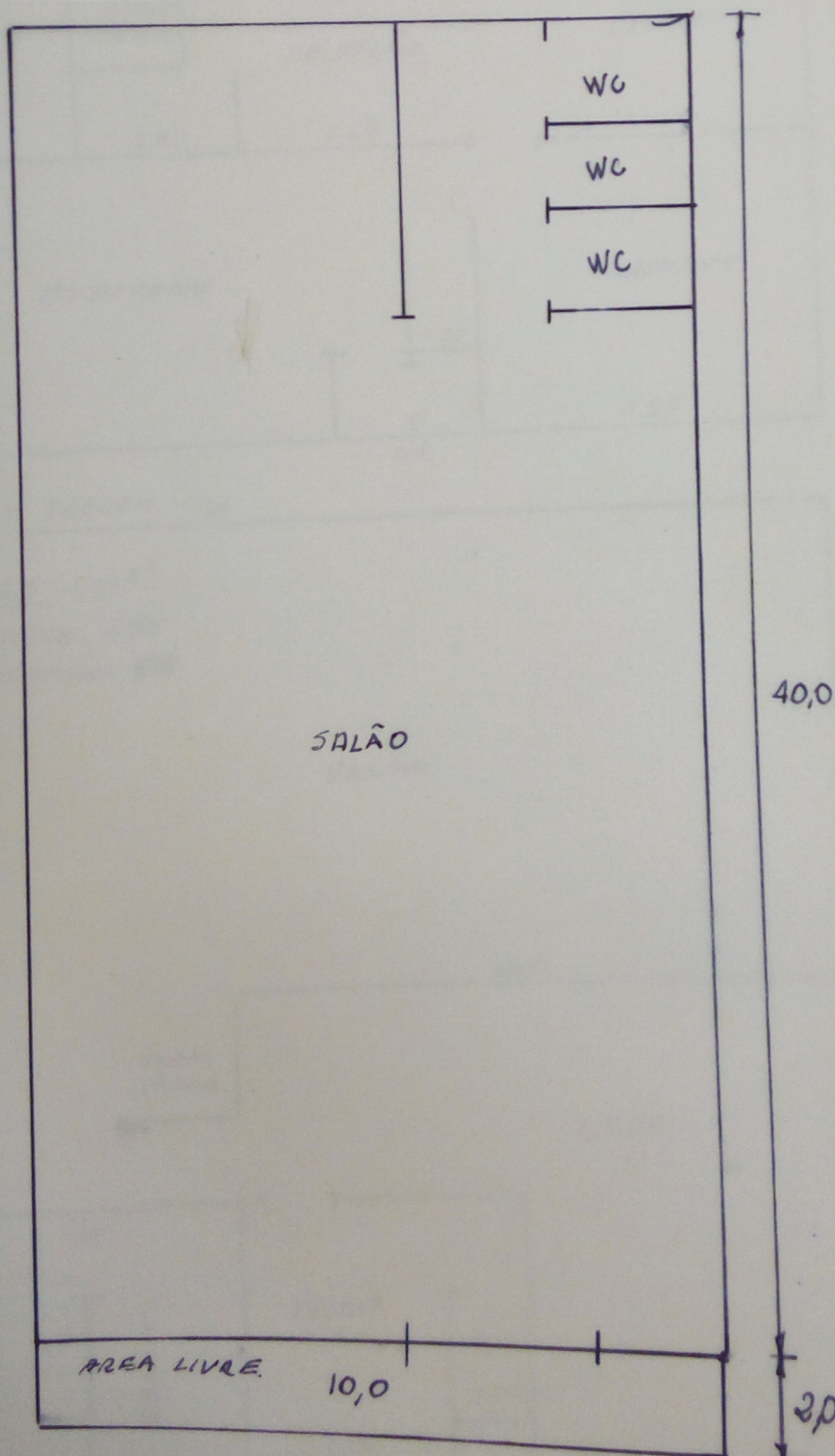
ANEXOS  
DOCUMENTAIS

922  
1

920

6

ANEXO IA - Croqui do conjunto numero 2600



929  
A

929

6

d

d