

Engº Luiz Antonio Grieco – CREA nº 98.183/D
Exmo. Dr. Sr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

7.145
10.

Processo nº 02.225331-9

Luiz Antonio Grieco
07/07/09

Luiz Antonio Grieco, engenheiro,
CREA 98.183/D, nomeado Perito
JUDICIAL nos Autos da **Ação de**
Falência de **CIRO**
DISTRIBUIDORA DE
ALIMENTOS LTDA. cujo feito
tramita perante Esse R. Juízo e
Cartório do 30º Ofício Cível da
Capital vem respeitosamente
apresentar o seu.....

LAUDO JUDICIAL

7.146
10

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Tem como objetivo o presente trabalho, avaliar um imóvel situada a Avenida Pedro I nº. 6.707 - São Gonçalo - Taubaté, São Paulo.

A avaliação solicitada poderá instruir eventual transação de venda do imóvel, em questão, motivo pelo quais os resultados finais deverão expressar o seu real **Valor de Mercado**, assim definido:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão para venda.

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

/

4.147
10

2 VISTORIA

2.1 LOCALIZAÇÃO



2.1.1. – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A **Avenida Pedro I** tem características de via principal, atendendo ao tráfego de interligação entre bairros.

Desenvolve-se em traçado curvilíneo sobre perfil em aclive, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional única, apresentando cerca de 15,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui passeios laterais para pedestres com piso gramado e iluminação pública à base de luminárias comuns.

14

7.148
no**2.1.2.- ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES**

Destacam-se como principais vias de acesso à região Avenida Independência e a Rodovia Presidente Dutra, com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de várias linhas regulares de ônibus municipal e intermunicipal, trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando ligação diversas regiões.

2.1.3. - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por residências do tipo unifamiliar e multifamiliar, indústrias e terrenos livres com predominância horizontal, comércio de âmbito local e diversificado com densidade de edificação média e nível econômico médio/baixo.

2.1.4. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

JA

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Taubaté, fundada em 1.645, tem área de 655 km², 560 m de altitude e aproximadamente 300.000 habitantes, durante muito tempo conviveu com os títulos e lembranças de um passado glorioso, como a de "Cidade dos Bandeirantes", berço dos fundadores de cidades importantes como Campinas, Ouro Preto, Tiradentes, Caçapava, Tremembé, Caçapava do Sul e Mariana e de "Capital do Café", então centro da principal região produtora do país, além de ser a cidade de Inconfidentes que participaram da Conjuração Mineira e de membros da Guarda de Honra do Príncipe D. Pedro no momento histórico de 7 de Setembro. Passado e tradição à parte, a terra de Monteiro Lobato conta hoje com diferenciais que lhe conferem vantagens competitivas significativas na direção de um crescente desenvolvimento sustentado, com qualidade de vida:

- **Localização geográfica estratégica.** Cortada pela Rodovia Dutra, que liga os dois principais centros de consumo do país (SP e RJ), no médio Vale do Paraíba, no Cone Leste paulista, entre as Serras da Mantiqueira e do Mar e próxima a grandes centros de lazer (Ubatuba, Campos do Jordão e Aparecida).

- **Ótima infra-estrutura.** 6 Distritos Industriais, 99% água tratada, 100% energia elétrica, 97% esgoto, 98% ruas e avenidas asfaltadas (1.000 km), duto de gás natural, aeroporto, ferrovia, entroncamento rodoviário (Rodovia Dutra que liga SP ao Rio, Carvalho Pinto e Ayrton Senna na ligação a SP, Oswaldo Cruz a Ubatuba e SP-123 a Campos do Jordão).

O município é um dos mais seguros do Estado, com baixo índice de criminalidade. Abriga a sede do 5º Batalhão da Polícia Militar, o qual possui Escola de Formação de Cabos e Soldados para a região. A Base de Aviação do Exército é sediada na cidade, possuindo 7 Batalhões com efetivo em torno de 2.000 pessoas.

• **Qualidade de vida diferenciada.** Considerada a segunda melhor do país em qualidade de vida (Revista Exame, 04/04/99) e o 74º município mais dinâmico do país, com 21% acima da média nacional, segundo pesquisa publicada no mês de Fevereiro de 2005 no Atlas do Mercado Brasileiro, publicado pela Gazeta Mercantil (Índice de Desenvolvimento Humano – IDH=0,815 e Índice de Potencial de Consumo – I P C = 0,211) . Adicionalmente, Taubaté ocupa a melhor colocação entre as cidades do Vale do Paraíba no ranking do IDI – Índice de Desenvolvimento Infantil da UNICEF, na 26ª posição nacional, índice acima de muitos países desenvolvidos. A revista Você S.A. (Editora Abril), publicou em Junho de 2006, pesquisa feita pela FGVRJ, o ranking das 100 melhores cidades brasileiras para trabalhar, ficando Taubaté com a 57ª posição nacional. Baixa criminalidade e ausência de favelas completam o perfil para uma superior qualidade de vida.

• **Disponibilidade de Mão-de-obra qualificada.** O Centro de Profissionalização do SENAI e a UNITAU formam um número significativo de profissionais para as empresas da região. A média salarial praticada favorece a competitividade.

7.151

10

• **Concessão de Incentivos Fiscais.** A Prefeitura, através do GEIN – Grupo Executivo Industrial pratica uma arrojada política de desenvolvimento e incentivos visando atrair novas indústrias e novos empreendimentos.

• **Pólo industrial e Comercial.** A Volkswagen e a Ford e respectivas empresas satélites formam um importante pólo automobilístico. Outras indústrias de expressão, a exemplo da LG, Alstom, IQT, Usiminas, Da ruma , Ciquine , Pflauder , Plastic Ominium, Vibracoustic, Pelzer, Autocom, Autoliv, Villarta, Araya, Copreci, Pavi, Pelzer, Vibracoustic, Vidroline, Cooper Cameron, IFF, Mubea, já estão instaladas. O Comércio de Taubaté é expressivo, sendo composto basicamente de 1 Shopping Center de Varejo de médio porte (130 lojas), 3 Shopping Centers de pequeno porte (30 lojas cada), 4 Hipermercados (Carrefour, Tenda, Shibata e Pão-de-açúcar), mais de 5.000 estabelecimentos comerciais e 30 agências bancárias. A cidade tem 07 Estações de Rádio, 06 Jornais de circulação diária, 3 canais de TV (Vanguarda/ Globo, Band e TV Cidade). A Economia se divide em 1% Agrária, 4% Pecuária, 73% Industrial, 20% Serviços e 2% Extrativista.

• **Cidade educacional.** Taubaté é uma cidade educacional por excelência, sendo a primeira na região na criação de ensino superior e formação universitária. Possui aproximadamente 100.000 alunos entre escolas públicas, particulares, escolas técnicas e ensino superior (Universidade de Taubaté -16.000 alunos, Anhanguera Educacional, I.T.E.S

11

e Dehoniana), contribuindo efetivamente para formação de mão-de-obra altamente qualificada.

• **Grande potencial turístico.** Pertencem ao Roteiro Turístico do Município - Sítio do Pica-Pau Amarelo – Local de infância do escritor Monteiro Lobato -Alto do Cristo Redentor – Estátua e vista panorâmica da cidade. -Capela do Pilar – construída por Timóteo Correa de Toledo, pai dos inconfidentes Taubateanos. -Rua das Figureiras – Festas folclóricas e artesanato popular -Pátio da Breganha – feira folclórica de trocas -Horto Municipal -Solar das Artes - Museus (Histórico, Artes Plásticas , Transporte e Tecnologia, Imagem e do Som, Arte Sacra e História Natural). -Parque do Itaim.

O imóvel avaliando encontra-se ladeado por imóveis residenciais.



4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e a documentação fornecida pelo solicitante, o terreno avaliando apresenta as seguintes características:



Trata-se de um terreno com área 105.700,00 m² e área construída conforme quadro abaixo:

Nº	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)
1	Portaria	82,00
2	Cobertura da Portaria	260,00
3	Refeitório	593,77
3	Cobertura do Refeitório	650,00
4	Administração	980,00
5	Cobertura Posto Diesel	100,00
6	Galpão A	9.500,00
7	Galpão B	9.800,00
8	Galpão C	9.500,00
9	Vestiários	530,00
10	Depósito de Feijão	550,00
11	Oficinas	2.083,03
Área total (m²)		32.545,77

Nota. As áreas construídas foram medidas "in loco"

+ 155
nº

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. PRELIMINARES

Para determinação do Valor de Mercado têm-se basicamente dois métodos: o primeiro o Método Comparativo de Dados de Mercado, que consiste de análise da seleção de amostras em oferta, bem como negócios efetuados, cujas características tenham uma relação de semelhança com o Imóvel Avaliando e o segundo, o Método Involutivo, que é aquele baseado em modelo de viabilidade técnico-econômica para estimação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

Haja vista que o imóvel objeto deste estudo acha-se em perímetro urbano e circundado por loteamentos residenciais com lotes de pequenas dimensões, não havendo áreas à venda com características semelhantes, nos resta tão somente a determinação do valor do imóvel através do Método Involutivo.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao projeto, à execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais.

4.156
10.

Os parâmetros para o dimensionamento, restrições e porcentagens para o cálculo do loteamento, foram obtidos junto a Prefeitura Municipal de Taubaté.

Desta forma, iremos determinar o Valor de Mercado de um lote de 500,00 m², para um loteamento hipotético em função da área de 105.600,00 m².

Área Total da Lote Matriz =	105.600,00	m ²
Área destinada Sistema Viário =	21.120,00	m ²
Área destinada a Alamedas e Áreas Verdes =	15.840,00	m ²
Área destinada a Lazer / Preservação =	15.840,00	m ²
Área destinada ao loteamento =	52.800,00	m ²
Lotes de 500,00 m ²	(12,50 x 40)	
Quantidade de lotes	100	

4.2.METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Para a determinação do Valor de Mercado dos lotes hipotéticos, adotamos os parâmetros em função dos lotes comercializados nas imediações do imóvel avaliado.

Frente de referencia = 12,50m

Profundidade Mínima = 30,00 m

Profundidade Máxima = 50,00 m

Área de referencia do lote = 500,00 m²

Intervalo característico de áreas = 300,00 a 600,00 m².

11.

7.154
10.

4.2.1. TRATAMENTO ESTATISTICO

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas extensas pesquisas na região visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, imóveis similares à venda ou já transacionados na mesma região geoeconômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo.

Os imóveis pesquisados apresentarão ainda diferentes características como localização, dimensões e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários.

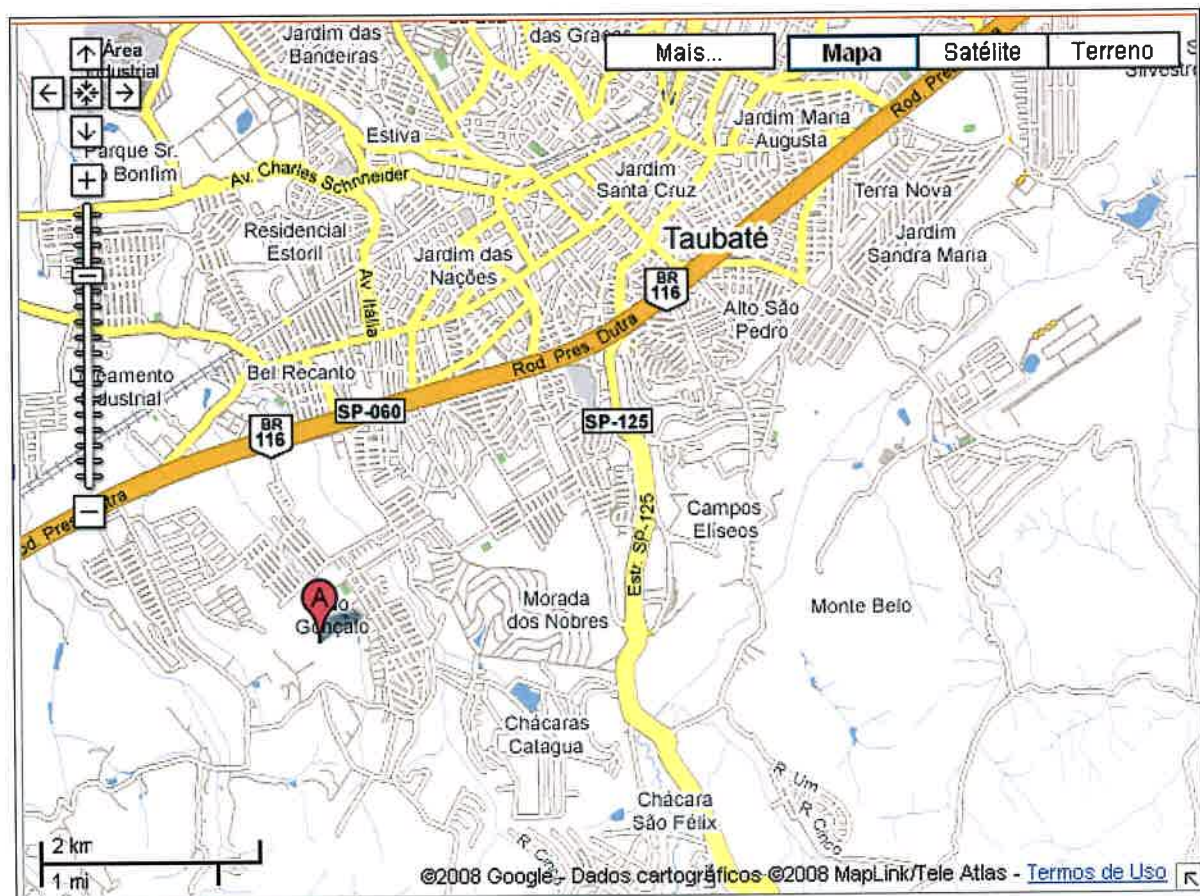
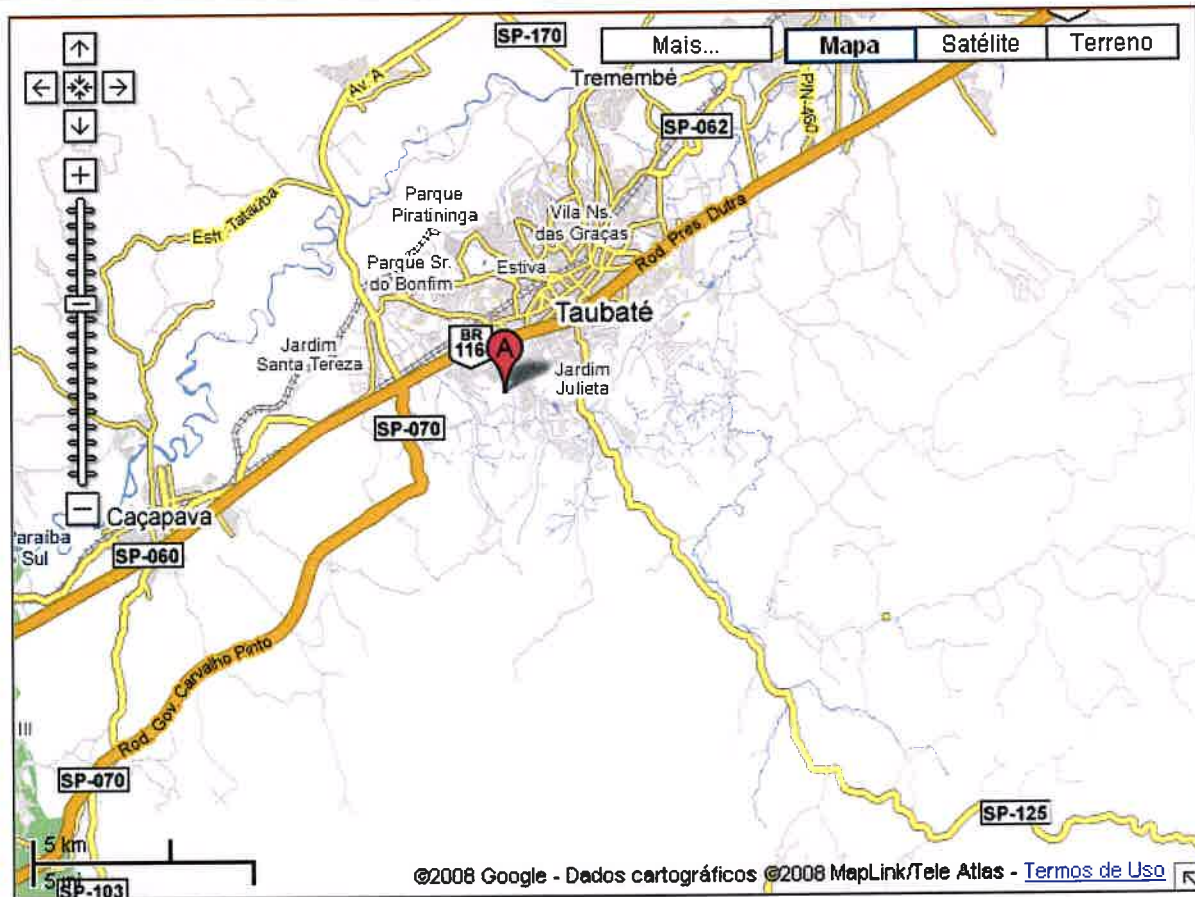
Dessa forma, conforme preceituado nas Normas de Avaliação, estes elementos serão homogeneizados através da aplicação de fatores ou fórmulas instituídas através da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos. Finalmente, a amostra será saneada através da aplicação de critérios do TRATAMENTO POR FATORES.

4.2.2. ELEMENTOS PESQUISADOS

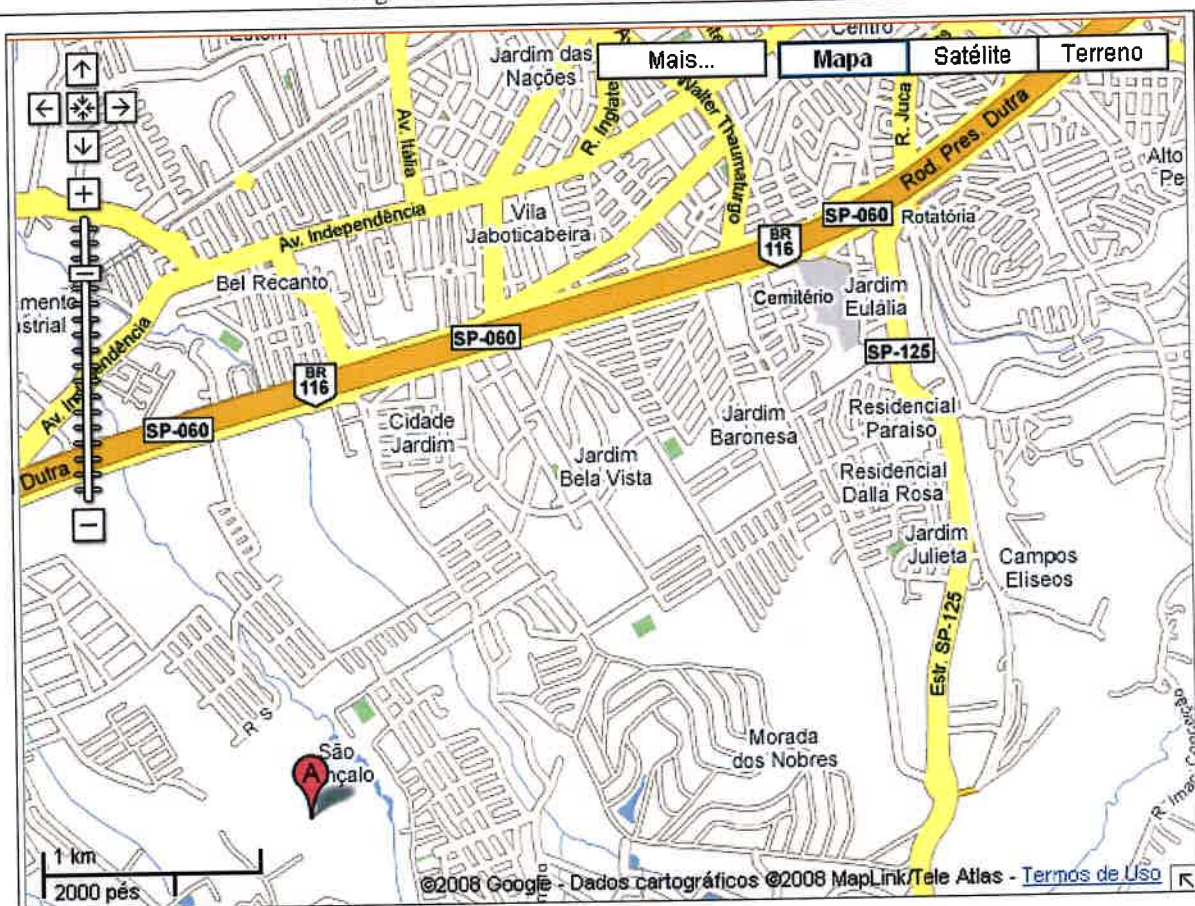
A seguir apresentaremos os elementos coletados e as regiões onde se inserem.

Os elementos se inserem em bairros de acordo com os mapas a seguir.

14

4.158
10

A.

7.159
0.

ELEM	LOCAL	VALOR R\$	AREA (M²)
1	MORADA DOS NOBRES	40.000,00	500,00
2	CHACARA CATAGUA	120.000,00	500,00
3	CECAP	53.000,00	500,00
4	JARDIM DAS NAÇÕES	90.000,00	500,00
5	INDEPENDENCIA	114.000,00	500,00
6	PARQUE RESIDENCIAL INDEPENDENCIA	73.000,00	500,00
7	MONTE BELO	50.000,00	500,00
8	ESPLANADA	75.000,00	500,00
9	JARDIM SANTA TEREZA	50.000,00	500,00
10	JARDIM INDEPENDENCIA	70.000,00	500,00
11	JARDIM MARIA AUGUSTA	90.000,00	500,00
12	JARDIM SANTA CRUZ	60.000,00	500,00
13	CAMPOS ELISIOS	60.000,00	500,00
14	CIDADE JARDIM	55.000,00	500,00
15	JARDIM BARONESA	60.000,00	500,00

4.2.3. SITUAÇÃO PARADIGMA

É preciso definir, o denominador comum ou a situação paradigma, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis.

Testada de Referencia 12,50 m

Profundidade Mínima 30,00 m

Profundidade Máxima 50,00 m

Índice Adotado 100,00

4.2.4. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

4.2.4.1. FATOR DE FONTE

Visando à consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída homogeneizada) terão uma redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

4.3. Valor Unitário Básico

ELEM	LOCAL	VALOR R\$	AREA (M²)	FATOR FONTE	VALOR UNITÁRIO R\$/M²
1	MORADA DOS NOBRES	40.000,00	500,00	0,90	72,00
2	CHACARA CATAGUA	120.000,00	500,00	0,90	216,00
3	CECAP	53.000,00	500,00	0,90	95,40
4	JARDIM DAS NAÇÕES	90.000,00	500,00	0,90	162,00
5	INDEPENDENCIA	114.000,00	500,00	0,90	205,20
6	PARQUE RESIDENCIAL INDEPENDENCIA	73.000,00	500,00	0,90	131,40
7	MONTE BELO	50.000,00	500,00	0,90	90,00
8	ESPLANADA	75.000,00	500,00	0,90	135,00
9	JARDIM SANTA TEREZA	50.000,00	500,00	0,90	90,00
10	JARDIM INDEPENDENCIA	70.000,00	500,00	0,90	126,00
11	JARDIM MARIA AUGUSTA	90.000,00	500,00	0,90	162,00
12	JARDIM SANTA CRUZ	60.000,00	500,00	0,90	108,00
13	CAMPOS ELISIOS	60.000,00	500,00	0,90	108,00
14	CIDADE JARDIM	55.000,00	500,00	0,90	99,00
15	JARDIM BARONESA	60.000,00	500,00	0,90	108,00

4.161
10

Soma R\$	1.908,00
Média R\$	136,29
Limite Inferior (-30%) = R\$	95,40
Limite Superior (+30%) = R\$	177,17

Elementos discrepantes 1 e 2

Soma Saneada R\$	1.620,00
Média Saneada R\$	124,62

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição, topografia, consistência e área, obteve-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico:

$$Vu = R\$ 124,62/m^2$$

. Valor Unitário Básico	: R\$ 124,62/m²
. Área do Lote	: 500,00 m²
. Valor do Lote para Mercado	: R\$ 62.300,00

4.4 .METODO INVOLUTIVO

Após o tratamento de homogeneização empregado conforme demonstrado acima e de acordo com as posturas das normas de avaliações vigentes, obtivemos o seguinte Valor Unitário para pagamento à vista para lote padrão, dotado de toda a infraestrutura exigível para implantação do empreendimento:

Valor Unitário

R\$ 124,62 /m²

1

7.162
N

4.4.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE MERCADO PARA A LOTE MATRIZ

Para a determinação das características do Loteamento a seguir, usamos os parâmetros expostos na Prefeitura Municipal de Taubaté.

CÁLCULO DO FATOR GRANDEZA DE ÁREA

DESPESAS DE URBANIZAÇÃO (DU)

Segundo o trabalho do Engº. Civil Guilherme Martins, os serviços inerentes às despesas normais do loteador podem ser assim explicitadas, para junho de 2008, para um módulo de 500,00 m² de área útil.

DT = Despesas Totais

DESPESAS DE URBANIZAÇÃO:

SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA	R\$	1.119,98
TERRAPLENAGEM LEVE		
TERRAPLENAGEM MÉDIO	R\$	2.791,77
TERRAPLENAGEM PESADO		
REDE DE ÁGUA POTÁVEL	R\$	3.981,72
REDE DE ESGOTO	R\$	8.051,40
DRENAGEM DE Á. PLUVIAIS - GALERIAS	R\$	3.404,77
DRENAGEM DE Á. PLUVIAIS - GUIAS E SARJETAS	R\$	2.885,92
PAVIMENTAÇÃO	R\$	10.199,78
REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	R\$	1.566,05
	R\$	34.001,39

Condomínio Fechado

(Muros/Guarita/Portaria/Administração)

TOTAL R\$ 35.701,46 5%

Área a Lotear =

52.800,00 m²

Despesa de Urban =

35,70 (R\$/1000 m² de área útil)

Valor Total de Despesas (DU)

R\$ 1.900.000,00

h

7.163
10.**METODOLOGIA PRECONIZADA PELO ENGº CIVIL
FERNANDO GUILHERME MARTINS**

Baseado no trabalho “Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos” da empresa do engenheiro acima e faz parte da 3ª edição (1980) do livro “Construções - Terrenos” da editora PINI.

Conforme o trabalho, para a avaliação do Lote Matriz deverá ser realizado o seguinte:

a) Determinação da Receita provável para um módulo de 500,00 m² de área útil – (100 lotes).

$$VL = 500,00 \text{ m}^2 \times 100 \times \text{R\$ } 124,62 = \text{R\$ } 6.230.000,00$$

b) Despesas de Urbanização

$$DU = \text{R\$ } 1.900.000,00$$

c) Correlação Valor do lote / Despesas de Urbanização = N

$$N = \frac{VL}{DU} = \frac{\text{R\$ } 6.230.000,00}{\text{R\$ } 1.900.000,00} = 3,28$$

d) Determinação do Fator Grandeza de Área

Este fator é encontrado em tabela de dupla entrada calculada pelo Engº Civil Fernando Guilherme Martins, onde as variáveis são representadas pelo coeficiente "N" e pelo prazo total "T" entre o início do loteamento e a venda de no mínimo 50% dos lotes.

O trabalho determina que os prazos razoáveis estariam entre 12 à 72 meses, dependendo da rapidez das vendas dos lotes e, por consequência, de sua quantidade. Na cidade de Osasco, onde a

J.

7.164
10

demanda de terrenos no bairro é média, pode-se admitir que entre a implantação do loteamento e a venda de 50% dos lotes deve ocorrer em um prazo "T", da ordem de 30 meses.

Construções/Terrenos

189

4.7 — Tabela. Gráfico.

Tecidas as considerações anteriores, restaram para aplicação na fórmula as seguintes variáveis independentes: "t" e "N".

Como variável dependente: C_{GL} .

Com estes elementos foi possível organizar a tabela e respectivo gráfico que acompanham o presente trabalho como ANEXOS 2.1 e 2.2.

As operações aritméticas foram efetuadas com auxílio do minicomputador HP-97, mediante programação.

4.8 — Exemplos de aplicação.

Pressupostos: Os dados fixos dos problemas, ora apresentados, são aqueles discriminados no item 4.1 do texto deste trabalho.

4.8.1 — Determinar o valor de uma gleba bruta de 300.000 m², sabendo-se: 1.º) A pesquisa de valores de lotes urbanos das vizinhanças revelou que o valor básico é, em média, de Cr\$ 300,00 por m², para pagamento a vista; 2.º) os empresários dos loteamentos do local têm se comprometido apenas a demarcar os lo-

ANEXO 2.1

CORRELAÇÃO GLEBA - LOTE

$$V_L = N D_u \quad (2 \leq N \leq 30)$$

V_L = Valor total apurado na venda de A_u m² de lotes.

D_u = Despesas de urbanização de A_u m² de lotes.
t = Prazo total do investimento.

N	P R A Z O T O T A L (t) - meses									
	12	18	24	30	36	42	48	54	60	72
02	0,052	0,045	0,038	0,031	0,025	0,018	0,012	0,006	0,001	0,010
2,5	0,114	0,106	0,100	0,093	0,086	0,080	0,074	0,068	0,062	0,051
03	0,155	0,148	0,141	0,134	0,128	0,121	0,115	0,109	0,104	0,093
04	0,206	0,199	0,192	0,186	0,179	0,173	0,167	0,161	0,155	0,144
05	0,237	0,230	0,223	0,216	0,210	0,204	0,198	0,192	0,186	0,175
06	0,258	0,251	0,244	0,237	0,230	0,224	0,218	0,212	0,206	0,195
07	0,272	0,265	0,258	0,252	0,245	0,239	0,233	0,227	0,221	0,210
08	0,283	0,276	0,269	0,263	0,256	0,250	0,244	0,238	0,232	0,221
09	0,292	0,285	0,278	0,271	0,265	0,258	0,252	0,246	0,241	0,230
10	0,299	0,292	0,285	0,278	0,272	0,265	0,259	0,253	0,248	0,237
12	0,309	0,302	0,295	0,288	0,282	0,276	0,270	0,264	0,258	0,247
14	0,316	0,309	0,302	0,295	0,289	0,283	0,277	0,271	0,265	0,254
16	0,322	0,315	0,308	0,301	0,295	0,288	0,282	0,275	0,271	0,260
18	0,326	0,319	0,312	0,306	0,299	0,293	0,287	0,281	0,275	0,264
20	0,330	0,323	0,316	0,309	0,302	0,296	0,290	0,284	0,278	0,267
25	0,336	0,329	0,322	0,315	0,309	0,302	0,296	0,290	0,285	0,274
30	0,340	0,333	0,326	0,319	0,313	0,306	0,300	0,294	0,289	0,278

PRESSUPOSTOS

$$L = 25\% \quad t = n = 6 \text{ meses} \quad (1 + r_2)^{12} = 1,08$$

$$D_v = 15\% \quad (1 + i)^{12} = 1,02 \quad (1 + r_1)^{12} = 1,08$$

$$D_c = 2\% \quad m = \text{nilil} \quad (1 + v)^{12} = 1,03$$

i_1, v, r_1, r_2 = Taxas mensais

A.

7.165
10

Então o fator grandeza de área encontrada na tabela, considerando-se o coeficiente "N" igual a 3 e "T" igual a 30 meses, será = 0,134, conforme tabela anterior.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO LOTE MATRIZ

Tendo sido estabelecido o fator grandeza de área para determinação do valor do Lote Matriz, a partir do valor dos lotes, o valor unitário do Lote Matriz é determinado como segue:

Valor Unitário do Lote Matriz = Valor do Lote/m² x Fator Grandeza de Área

Valor Unitário do Lote Matriz =
R\$ 124,62/m² x 0,134 = R\$ 16,70/m²

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

De acordo com o anteriormente exposto temos;

Área =	105.600,00	m²
VU =	R\$ 16,70	/m²
Valor Total do Terreno =	R\$ 1.760.000,00	

[Handwritten signature]

4.166
10

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o referido terreno encontra-se erigida um complexo industrial encerrando uma área construída total de aproximadamente 34.385,77m², na tabela abaixo e na documentação fotográfica apresentaremos as principais características.

Nº	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	IDADE	V.REF.	R8N		ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
1	Portaria	82,00	35 anos	60 anos	0,780	Escritório Padrão Econômico Nivel Médio	G	Necessitando reparos importantes
2	Cobertura da Portaria	260,00	15 anos	20 anos	0,120	Cobertura Padrão Simples Nivel Simples	G	Necessitando reparos importantes
3	Refeitório	593,77	60 anos	60 anos	1,206	Escritório Padrão Simples Nivel Médio	I	Edificação sem valor comercial
3	Cobertura do Refeitório	650,00	15 anos	20 anos	0,120	Cobertura Padrão Simples Nivel Simples	I	Edificação sem valor comercial
4	Administração	980,00	35 anos	60 anos	1,656	Escritório Padrão Médio Nivel Médio	G	Necessitando reparos importantes
5	Cobertura Posto Diesel	100,00	15 anos	20 anos	0,120	Cobertura Padrão Simples Nivel Simples	G	Necessitando reparos importantes
6	Galpão A	9.500,00	35 anos	60 anos	0,960	Galpão Padrão Simples Nivel Máximo	G	Necessitando reparos importantes
7	Galpão B	9.800,00	35 anos	60 anos	0,960	Galpão Padrão Simples Nivel Máximo	G	Necessitando reparos importantes
8	Galpão C	9.500,00	35 anos	60 anos	0,960	Galpão Padrão Simples Nivel Máximo	G	Necessitando reparos importantes
9	Vestiários	530,00	35 anos	60 anos	0,726	Galpão Padrão Simples Nivel Médio	G	Necessitando reparos importantes
10	Depósito de Feijão	550,00	60 anos	60 anos	0,726	Galpão Padrão Simples Nivel Médio	I	Edificação sem valor comercial
11	Oficinas	2.083,03	60 anos	60 anos	0,726	Galpão Padrão Simples Nivel Médio	I	Edificação sem valor comercial
Área total (m²)		32.545,77						

7.164
10

As construções serão avaliadas pelo método do custo, com base no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP-2006. Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do “Custo Unitário Básico de Edificações – R8 N”, publicado mensalmente pelo SINDUSCON/SP (CUB).

O último valor do CUB, divulgado pelo SINDUSCON/SP, para R8 N, correspondente a Maio/2008, é R\$ 772,70/m².

A depreciação é a perda de valor, de ordem física ou funcional, sofrida por um bem. A de ordem física é decorrente do desgaste nas partes constitutivas desse bem. A de ordem funcional, no caso de bens imóveis, pode ser provocada por inadequação, superação ou anulação. Medidas de proteção, conservação ou adaptação podem determinar o retardamento ou diminuição dos efeitos da depreciação; nunca, porém, eliminá-los.

Para o cálculo da depreciação física e funcional das construções utilizaremos o método de Ross-Heidecke, que leva em conta, na determinação de seu valor de venda, o obsoleto, o tipo de construção e acabamento e o estado de conservação das edificações.

Vide tabela abaixo:

H.

Nº	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	IDADE	V.ÚTIL	I/V	K	R	DEP	VALOR (R\$)
1	Portaria	82,00	35 anos	60 anos	58	0,257	0,20	0,406	20.000,00
2	Ccobertura da Portaria	260,00	15 anos	20 anos	75	0,163	0,10	0,247	5.900,00
3	Refeitório	593,77	60 anos	60 anos	100	0,000	0,20	0,200	0,00
3	Cobertura do Refeitório	650,00	15 anos	20 anos	75	0,163	0,20	0,330	0,00
4	Administração	980,00	35 anos	60 anos	58	0,257	0,20	0,406	508.600,00
5	Cobertura Posto Diesel	100,00	15 anos	20 anos	75	0,163	0,10	0,247	2.300,00
6	Galpão A	9.500,00	35 anos	70 anos	50	0,296	0,20	0,437	3.078.100,00
7	Galpão B	9.800,00	35 anos	70 anos	50	0,296	0,20	0,437	3.175.300,00
8	Galpão C	9.500,00	35 anos	70 anos	50	0,296	0,20	0,437	3.078.100,00
9	Vestibrios	530,00	35 anos	60 anos	58	0,257	0,20	0,406	120.600,00
10	Depósito de Feijão	550,00	60 anos	60 anos	100	0,000	0,20	0,200	0,00
11	Oficinas	2.083,03	60 anos	60 anos	100	0,000	0,20	0,200	0,00
Área total (m²)		32.545,77	Valor total R\$						9.988.900,00

Valor Total das Edificações =	R\$ 9.990.000,00
-------------------------------	------------------

6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor Total do Terreno =	R\$ 1.760.000,00
Valor Total das Edificações =	R\$ 9.990.000,00
Valor Total das Edificações =	R\$ 11.750.000,00

Valor valido para junho de 2008

JK

6. CONSIDERAÇÕES SOBRE RUPTURA DO ATERRO

Em 22/04/08 ocorreu a ruptura do aterro executado pela empresa Ciro Atacadista, com isso algumas construções adjacentes ao local da ruptura foram atingidas, ocorrendo risco de desabamento (refeitório, cobertura do refeitório e oficina).

Esse descolamento do aterro atingiu também uma rede de galeria da municipalidade.

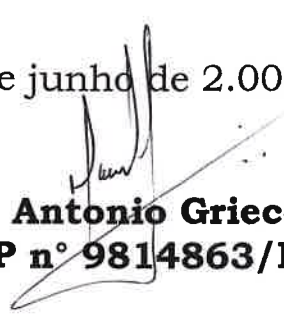
Na situação em que se encontra não existe processo de recuperação, qualquer tentativa será em vão e muito mais cara do que se demolir e executar um novo aterro e uma nova construção.

Maiores detalhes junto a documentação fotográfica.

7. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última, que vai datada e assinada.

São Paulo, 25 de junho de 2.008


Engº Luiz Antonio Grieco
CREASP nº 9814863/D

4.170
0

Documentação Fotográfica



AV. PEDRO I COM IMÓVEL A ESQUERDA



VISTA EXTERNA



AV. PEDRO I COM IMÓVEL A DIREITA



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL



ÁREA DE LAZER



GUARITA



REFEITÓRIO



ADMINISTRAÇÃO

h.

Documentação Fotográfica

4.141
10



VISTA DO ATERRO DESCOLADO



VISTA DO ATERRO DESCOLADO



VISTA DO ATERRO DESCOLADO



DETALHE DO DESCOLAMENTO



DETALHE DO DESCOLAMENTO



DETALHE DO DESCOLAMENTO

14

Documentação Fotográfica

2



ADMINISTRAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO



COBERTURA POSTO DIESEL



GALPÕES



GALPÕES



GALPÕES



GALPÕES

Handwritten signature or mark.

Documentação Fotográfica



GALPÕES



VESTIÁRIO



OFICINA



DEPOSITO DO FEIJÃO



DEPOSITO DO FEIJÃO



DEPOSITO DO FEIJÃO

[Handwritten signature]

Engº Luiz Antonio Grieco – CREA nº 98.183/D
Exmo. Dr. Sr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

7.174
10

ANEXO I

Fontes de informações

11

7.145
no.

1 – FONTES DE INFORMAÇÕES

Para determinação do valor de terreno em Taubaté realizamos pesquisas nas seguintes imobiliárias e afins:

- Jornal do Imóvel - Praça Félix Guisard, 33 – Taubaté, SP - tel: 12 - 3635.1000.
- Franco Consultoria de Imóveis - Rua Ubatuba, 154 Taubaté, SP – tel: 12 - 3633-8556
- Solange Imóveis - Rua Barão da Pedra, 512, Taubaté, SP – tel: 12 - 3621-3909
- Taubaté Imóveis - Praça Monsenhor Silva Barros, 150 – Taubaté, SP – tel: 12 3621-4477
- Imobiliária Danelli - Rua Anízio Ortiz Monteiro, 580 – Taubaté, SP – tel: 12 3632-4077
- Aloísio Imóveis Empreendimentos Imobiliários Ltda - Rua Dr Jorge Winther, 297 – Taubaté, SP – tel: 12 3622-2608
- Imobiliária Nova São José Ltda - Rua Jacques Félix, 449 – Taubaté, SP – tel: 12 3633-2367
- Ventura Consultoria Imobiliária Ltda - Praça Dr Monteiro, 23 – Taubaté, SP – tel: 3622-7620
- Imobiliária Mouawad Ltda - Rua Jacques Félix, 496 – Taubaté. SP- tel: 3632-2150

JK