

EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
FERNANDÓPOLIS

José Tadeu Fernandes de Almeida, engenheiro civil, CREA N.º 0601289480, Perito nomeado por V.Excia. nos autos de FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA, tendo como requerente SÃO MARCO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA E OUTRO, e como requerido INDÚSTRIA ELÉTRICA WTW LTDA., PROC. N.º 0000701-40.2004.8.26.0189, em trâmite por este Juízo e Cartório do 2º Ofício, em atenção ao r.despacho de V.Excia., vem apresentar o seu laudo.

1. - BENS AVALIANDOS

1.1. – Uma residência, situada na Rua Minas Gerais, na cidade de Fernandópolis-SP, Bairro Centro, de tijolos, coberta parte com telhas

cerâmicas e parte com telhas de cimento amianto, contendo 01 alpendre, 01 garagem, 01 sala de estar, 03 dormitórios, 01 sanitário social, 01 corredor interno, 01 copa/cozinha, 01 dormitório tipo apartamento e 01 despensa. Forro parte de laje e parte de PVC. Piso de cerâmica. Totalizando uma área aproximada de 162,81 metros quadrados de construção, de acordo com o cadastro da Prefeitura Municipal Local. A construção está edificada num terreno que será descrito em item abaixo.

1.2. – GALPÃO INDUSTRIAL, situado na Rua Minas Gerais, na cidade de Fernandópolis-SP, Bairro Centro, de tijolos, coberto com telhas galvanizadas, com várias divisões internas, próprio para indústria. Totalizando uma área aproximada de 2.210,81 metros quadrados de construção, de acordo com o cadastro da Prefeitura Municipal Local. . A construção está edificada num terreno que será descrito em item abaixo.

1.3. – TERRENO, situado na cidade de Fernandópolis-SP, Bairro Centro, com frente para a Rua Pernambuco, medindo 11,00 metros de frente; 55,00 metros no fundo; de um lado por uma linha quebrada de três dimensões que a partir da Rua Pernambuco, mede 44,00 metros, vira à direita e mede 22,00 metros e finalmente vira à esquerda e mede 44,00 metros até alcançar o fundo; e de outro lado também por uma linha quebrada de nove dimensões que a partir da referida Rua Pernambuco mede 30,00 metros, vira à esquerda e mede 11,00 metros, vira à esquerda e mede 0,40 metros (quarenta

centímetros), vira à direita e mede 09,60 metros (nove metros e sessenta centímetros), vira à direita e mede 14,40 metros (catorze metros e quarenta centímetros), vira à direita e mede 09,80 metros (nove metros e oitenta centímetros), vira à esquerda e mede 14,40 metros (catorze metros e quarenta centímetros), vira à esquerda e mede 11,00 metros, e finalmente vira à direita e mede 30,00 metros até alcançar o fundo; encerrando uma área de 3.043,67 metros quadrados, constante dos Lotes 06 e 07 e Parte dos Lotes 03, 04 e cinco, da Quadra 50,00. Confrontando de um lado com lado com o Lote 08 e Avenida Rosalvo Aderaldo, de outro com Parte dos Lotes 03, 04 e 05, e pelo fundo com a Rua Minas Gerais. Objeto da Matrícula n.º 30.589, do SRI de Fernandópolis.

2. - MÉTODOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

Antes de apresentar os métodos utilizados, este Perito, esclarece que o imóvel é avaliado separadamente o terreno e a construção, para depois se chegar a um valor final.

Para a avaliação do terreno foi utilizado o *MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO*, bastante difundido nesta área: “ a humanidade só dispõe de uma ferramenta para medir as coisas, a comparação, e é nos meios e padrões de comparação que se determina a capacidade de apreciação e julgamento dos indivíduos...” por esse motivo foram consultados profissionais do mercado imobiliário local, os quais forneceram valores de terrenos nas imediações da área em questão, bem como ofertas já propostas na região. Com todas as informações obtidas, chegou-se a um valor médio por metro quadrado de área para o terreno avaliado.

Para a avaliação da construção, foi utilizado o *MÉTODO DO CUSTO*, ou seja, a construção é vistoriada e analisada para se chegar ao padrão de construção, isto é, quais os materiais empregados na mesma. Depois, com valores obtidos em construções do mesmo padrão, obtemos o custo por metro quadrado. Com a área de construção existente chegamos a um valor que se gastaria para construir outra semelhante atualmente. Finalmente aplicamos um fator de depreciação, tendo em vista o tempo de construção e estado de conservação. A depreciação é calculada pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.

3. – AVALIAÇÃO

3.1. – Para o imóvel descrito no item 1.1. acima, tendo em vista que a construção se enquadra no padrão baixo, obteve-se o valor de R\$ 1.280,74 (hum mil duzentos e oitenta reais e setenta e quatro centavos) por metro quadrado de área construída. Tendo em vista que a mesma possui aproximadamente 162,81 metros quadrados de área construída, e que o fator de depreciação é 0,333, totaliza-se o valor de **R\$ 69.436,25 (sessenta e nove mil quatrocentos e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos)**.

3.2. – Para o imóvel descrito no item 1.2. acima, tendo em vista que a construção se enquadra no padrão galpão, obteve-se o valor de R\$ 727,87 (setecentos e vinte e sete reais e oitenta e sete centavos) por metro quadrado de área construída. Tendo em vista que a mesma possui aproximadamente 2.210,81 metros quadrados de área construída, e que o fator de

depreciação é 0,444, totaliza-se o valor de R\$ 714.476,89 (setecentos e catorze mil quatrocentos e setenta e seis reais e oitenta e nove centavos).

3.3. – Para o terreno, chegou-se ao valor médio por metro quadrado de área na região de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais). Tendo em vista que o terreno apresenta uma área de 3.043,68 metros quadrados, totalizamos o valor aproximado de R\$ 1.978.392,00 (hum milhão novecentos e setenta e oito mil e trezentos e noventa e dois reais).

3.4. - Somando-se os três valores encontrados acima, totalizamos para o imóvel avaliando o valor aproximado de R\$ 2.762.305,14 (dois milhões setecentos e sessenta e dois mil trezentos e cinco reais e catorze centavos).

4.

4.- FOTOS DO IMÓVEL

4.1 - GALPÃO

FOTO 1 - FACHADA PELA RUA PERNAMBUCO



HP

FOTO 2 - FACHADA PELA RUA MINAS GERAIS



H.

FOTO 3 – FACHADA PELA AVENIDA ROSALVO ADERALDO



2.º OFÍCIO
Fls. 5380

H.P.

FOTO 4 - FOTOS INTERNAS



2.º OFÍCIO
Fls. 5381

4.

FOTO 5 - FOTOS INTERNAS



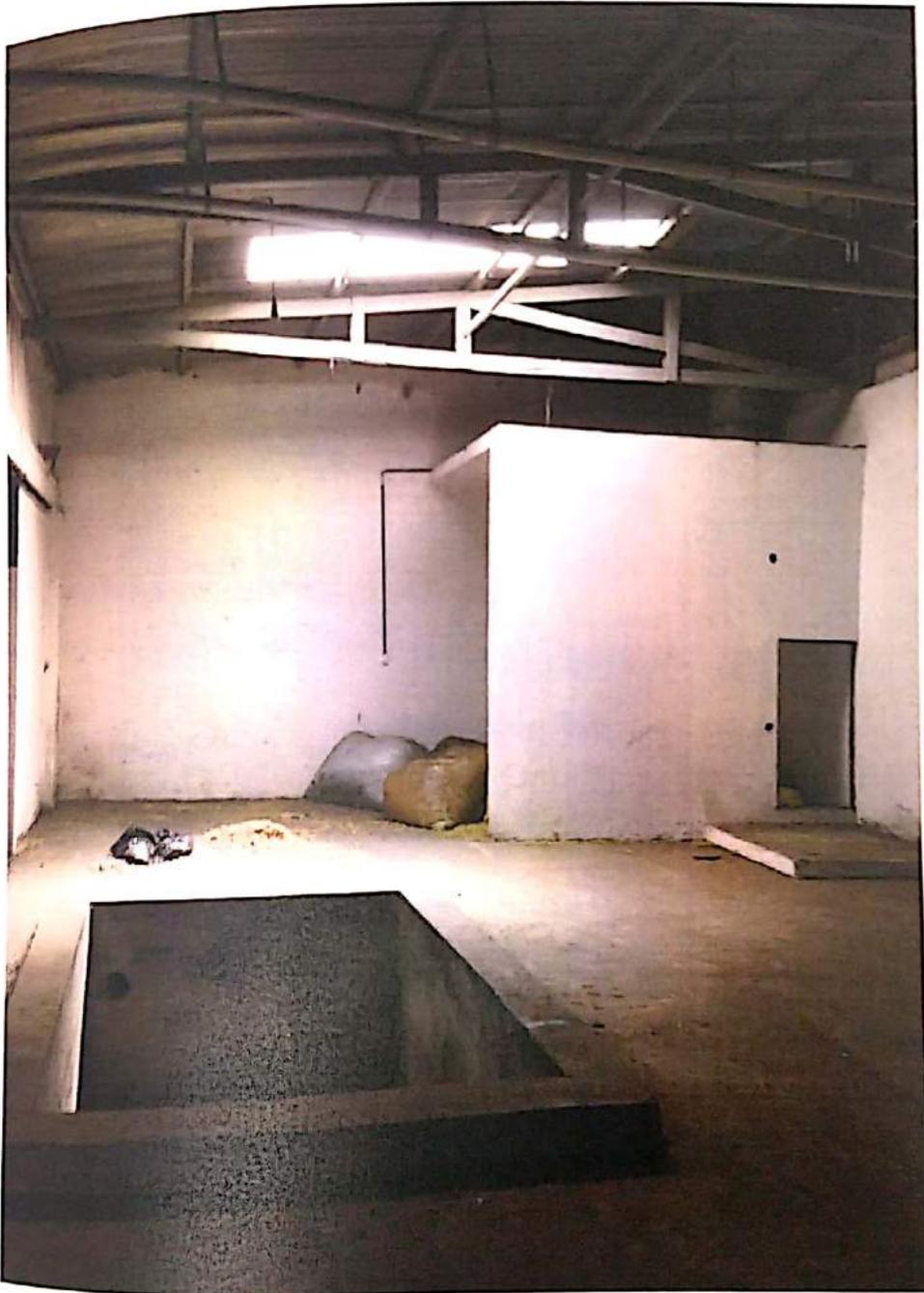
2.º OFÍCIO
Fl. 5382

14

FOTO 6 - FOTOS INTERNAS



FOTO 7 - FOTOS INTERNAS



2.º OFÍCIO
Fla. 5384

ψ

FOTO 8 - FOTOS INTERNAS



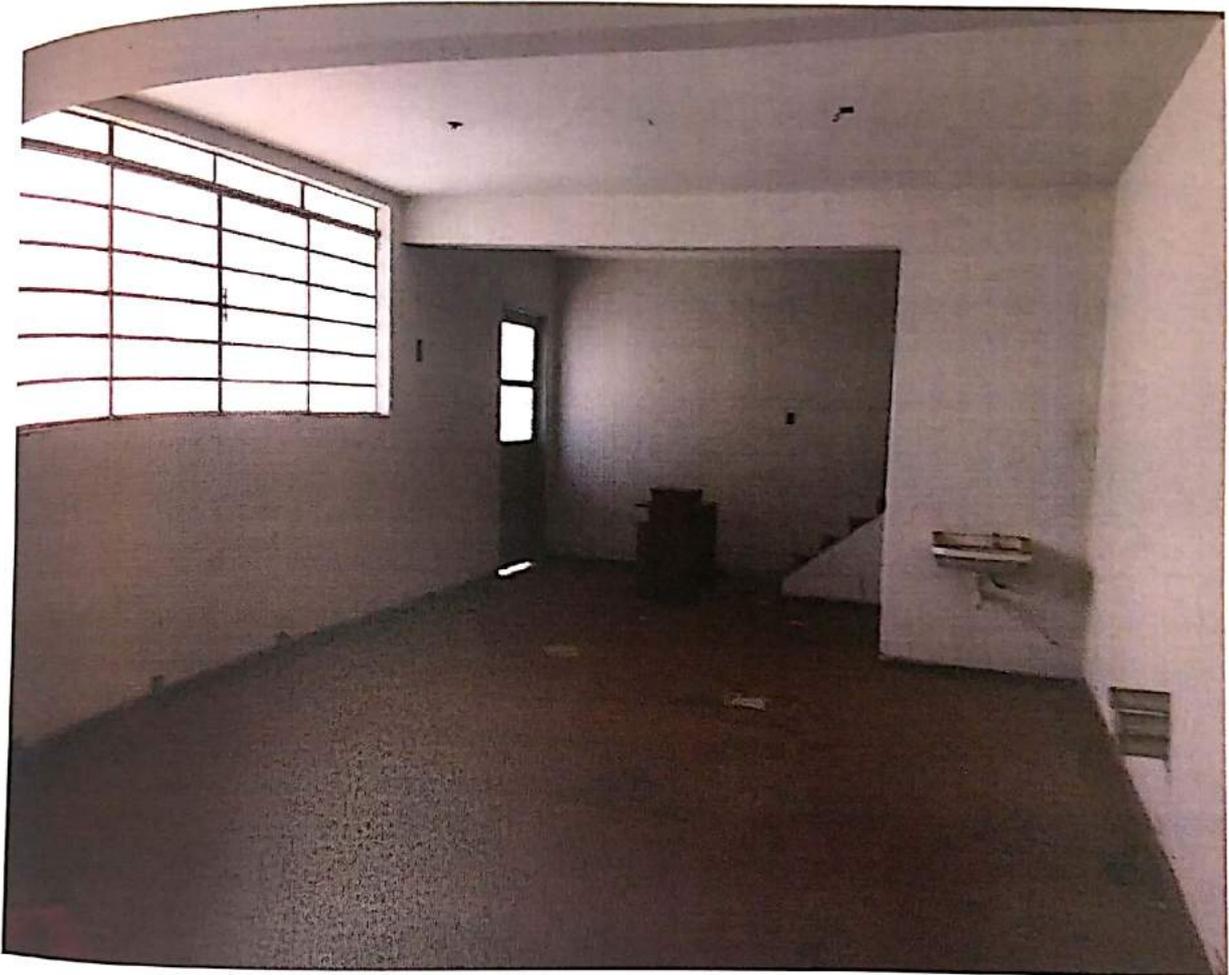
41.

FOTO 9 - FOTOS INTERNAS



4.

FOTO 10 - FOTOS INTERNAS



H.

FOTO 11 - FOTOS INTERNAS



2.º OFÍCIO
Fls. 5388

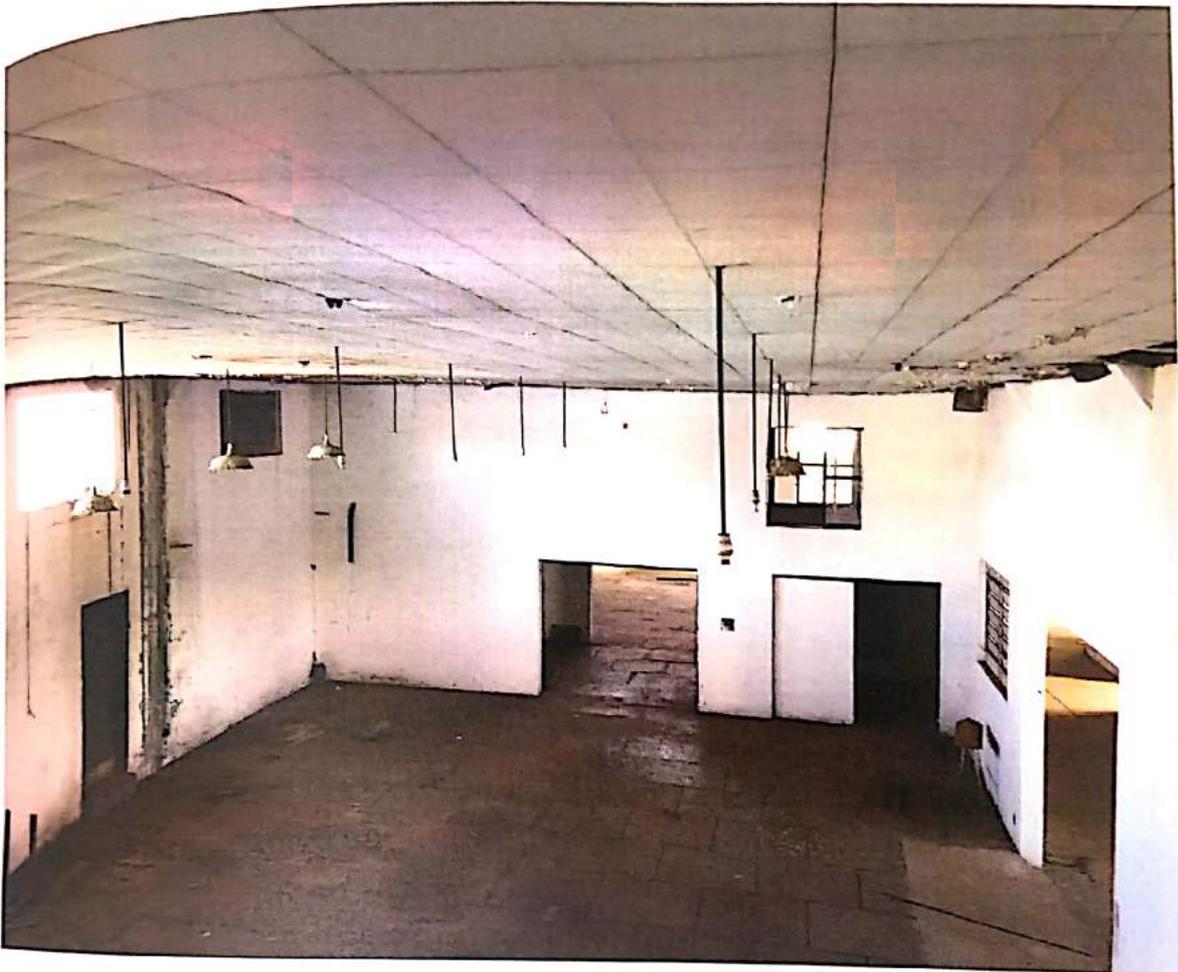
ψ

FOTO 12 - FOTOS INTERNAS



ψ.

FOTO 13 – FOTOS INTERNAS



2.º OFICIO
Fls. 5330

4

FOTO 14 – FOTOS INTERNAS

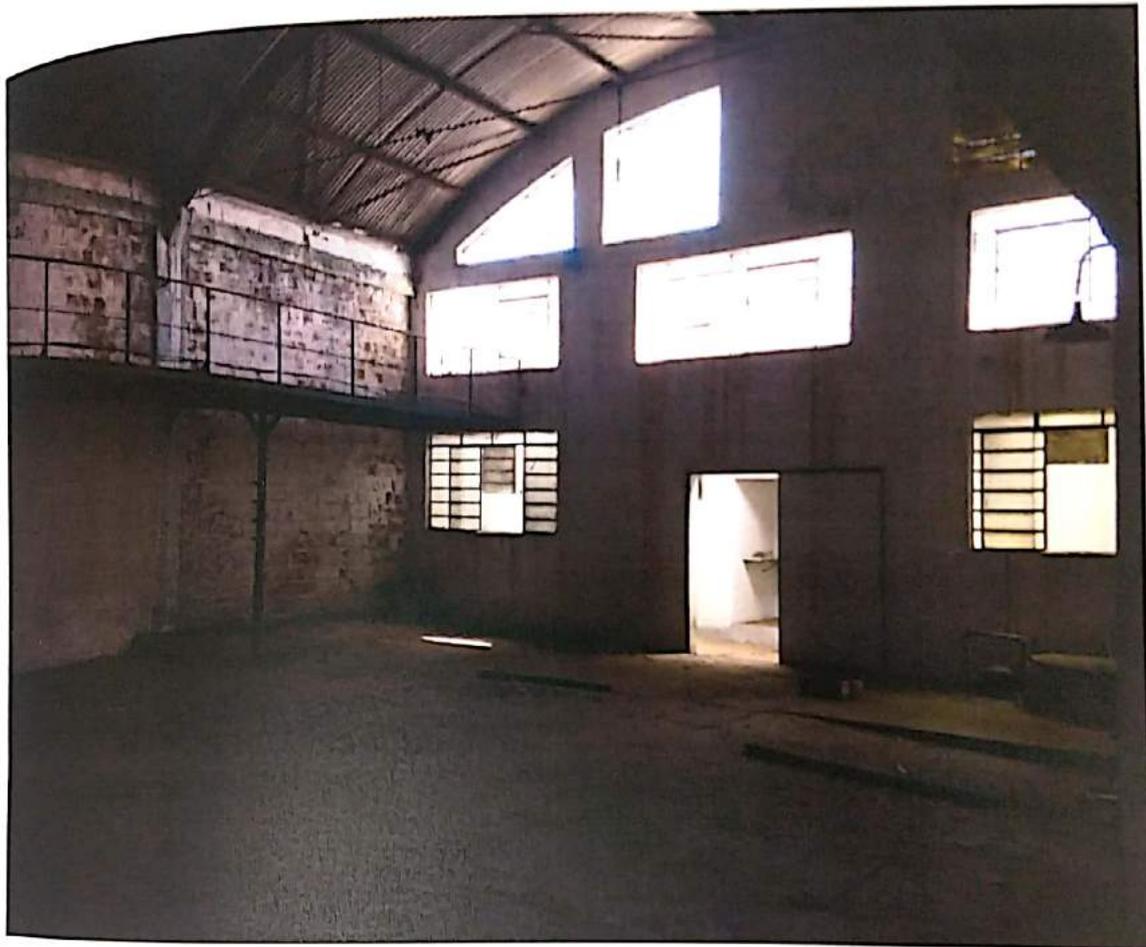


FOTO 15 - FOTOS INTERNAS



2.º OFÍCIO
Fl. 5392

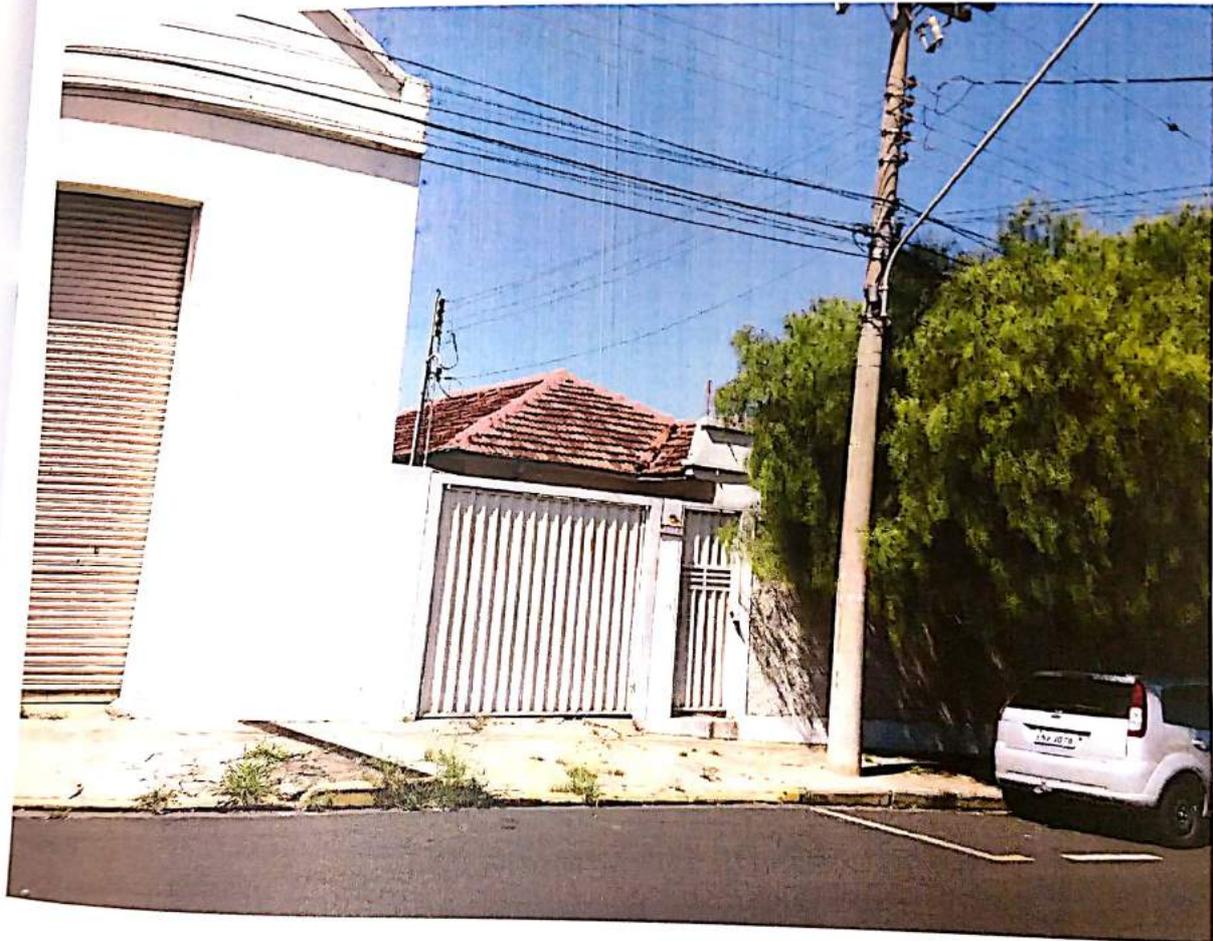
FOTO 16 - FOTOS INTERNAS



4

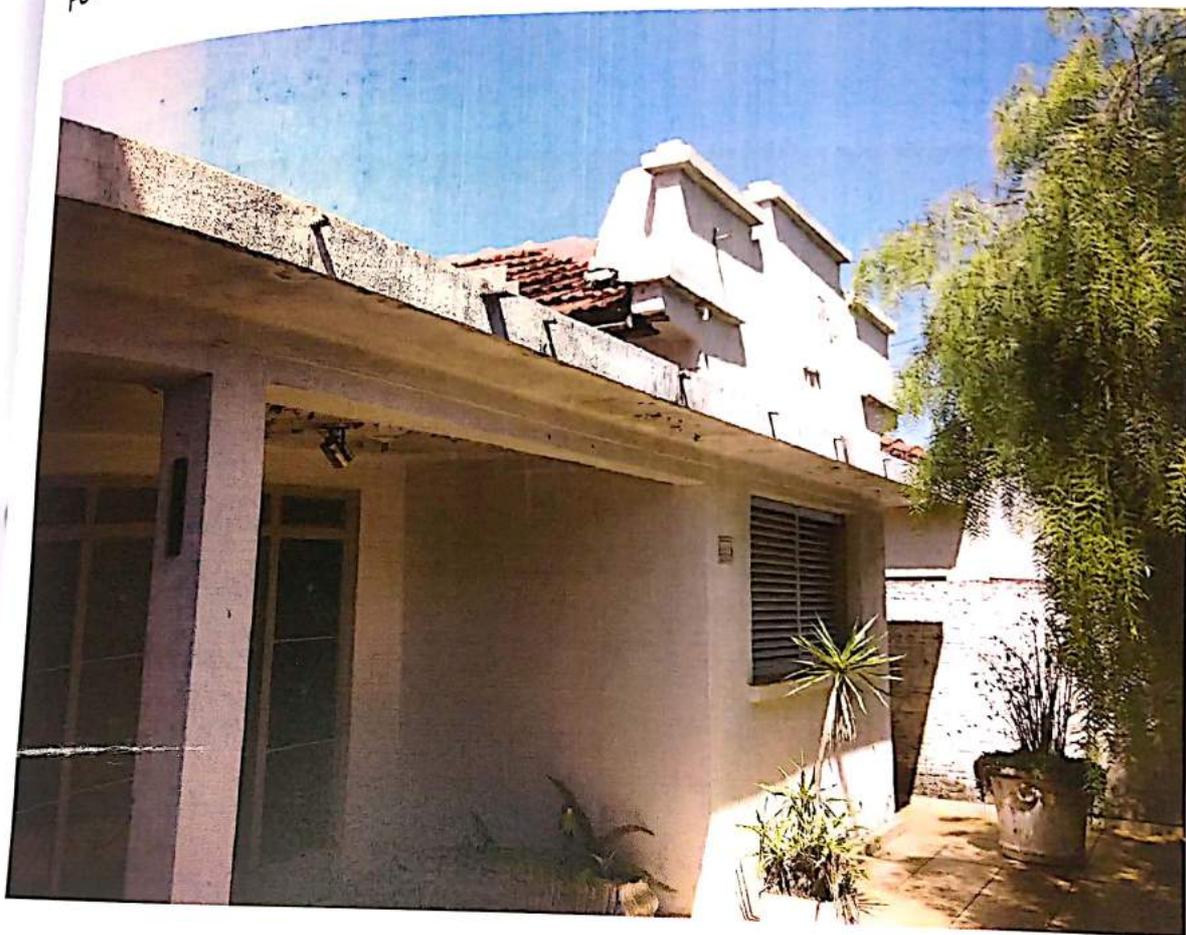
4.2 - RESIDÊNCIA

FOTO 1 - FACHADA PELA RUA PERNAMBUCO



4.

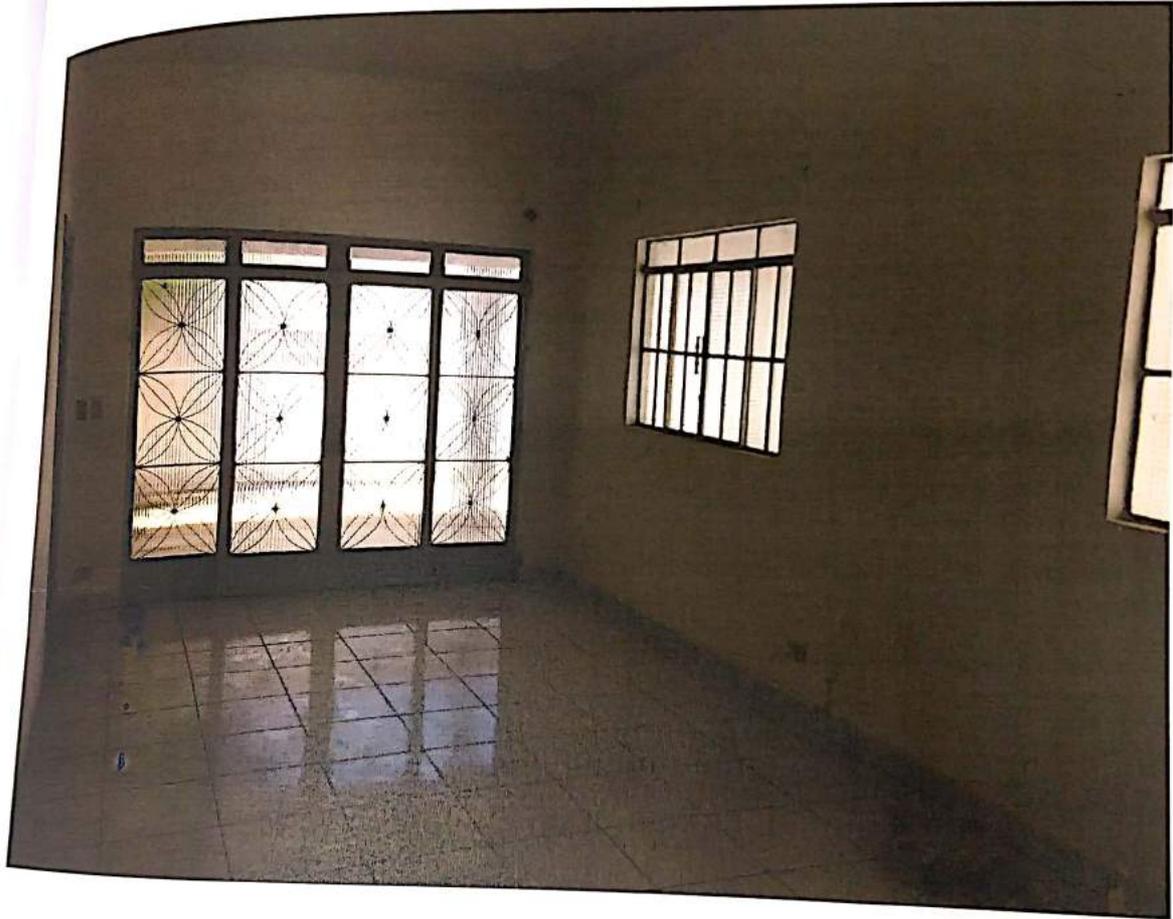
FOTO 2 - FACHADA



2.º OFICIO
Fls. 5395

ψ

FOTO 3 - SALA DE ESTAR



H.

FOTO 4 - DORMITÓRIO 1

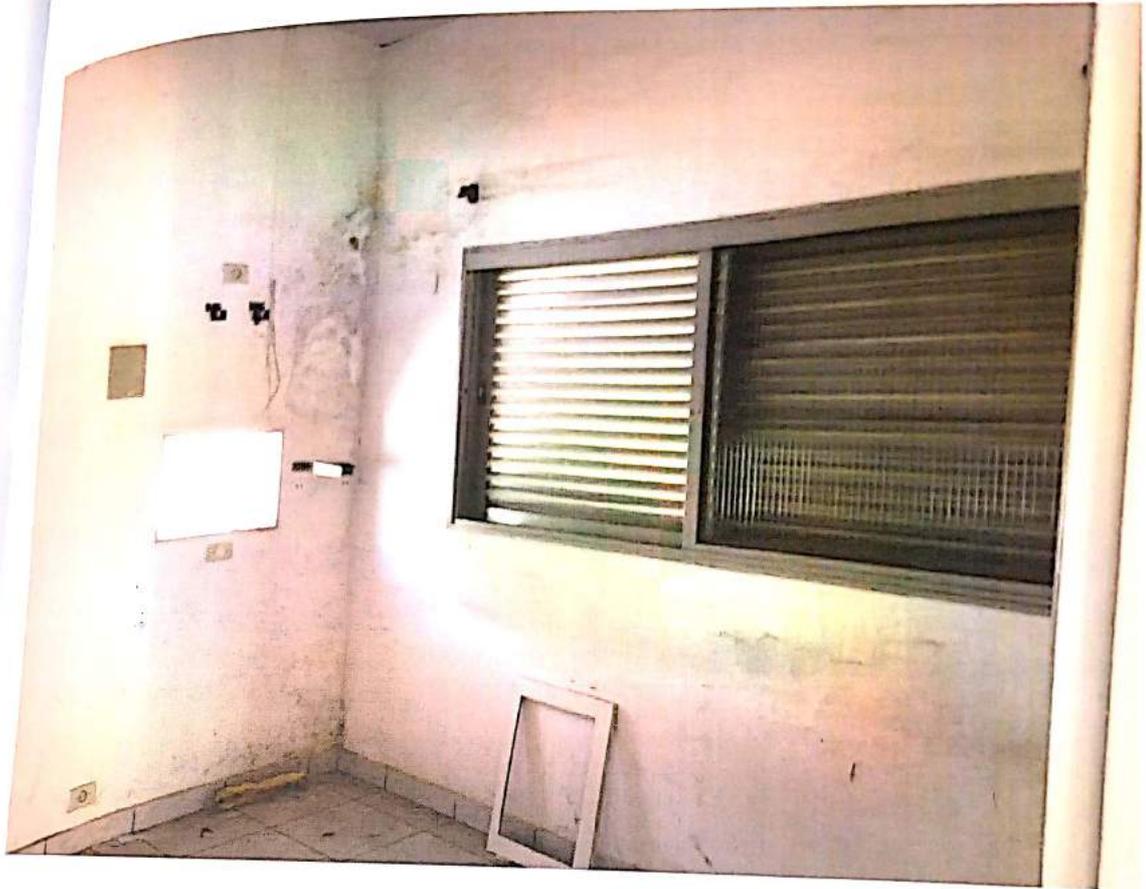


FOTO 5 - DORMITÓRIO 2



4.

FOTO 6 - DORMITÓRIO 3



ψ.

FOTO 7 - CORREDOR INTERNO

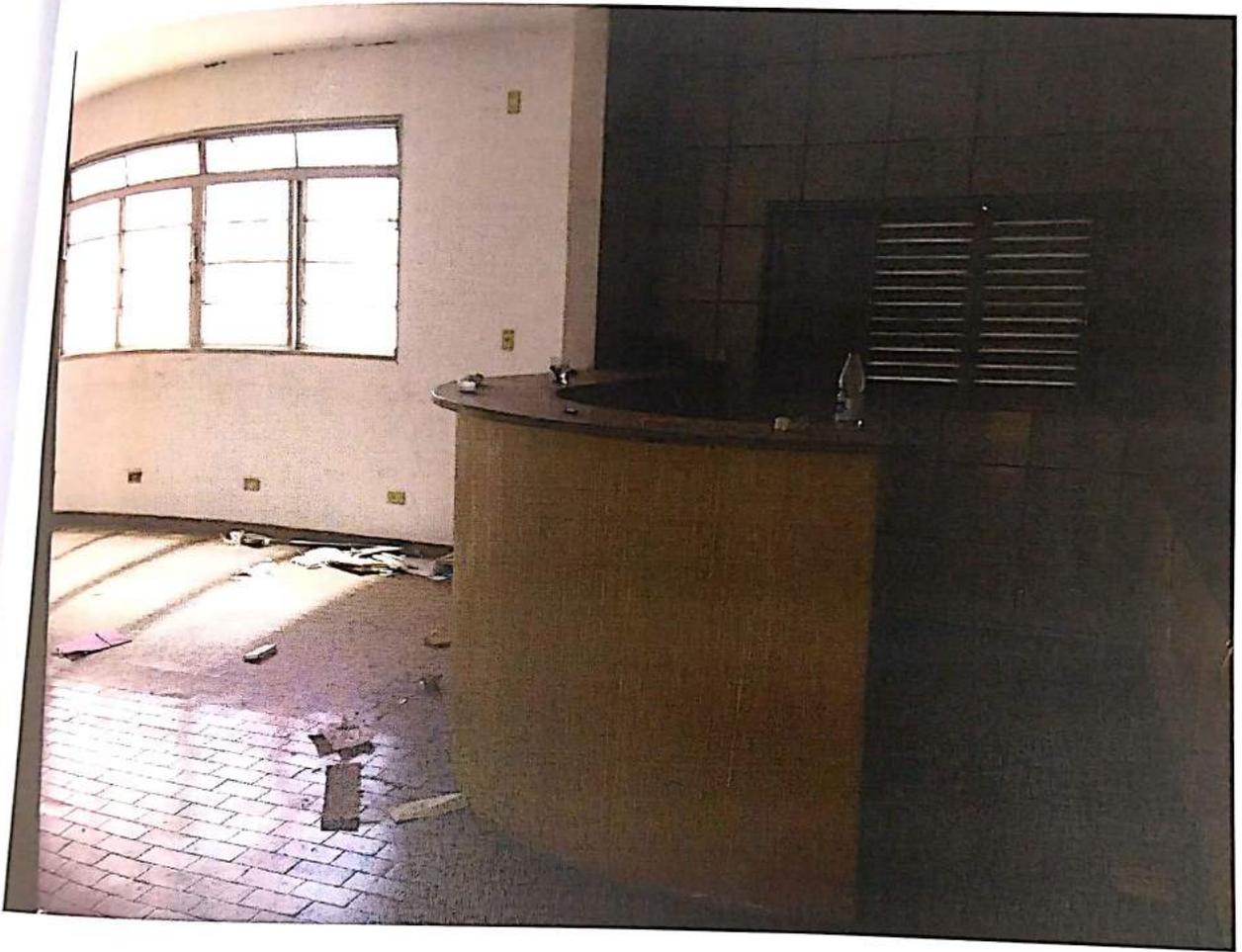


FOTO 8 - SANITÁRIO SOCIAL



4

FOTO 9 - COPA / COZINHA



2.º OFICIO
Fla. 5402

W.

FOTO 10 - DESPENSA



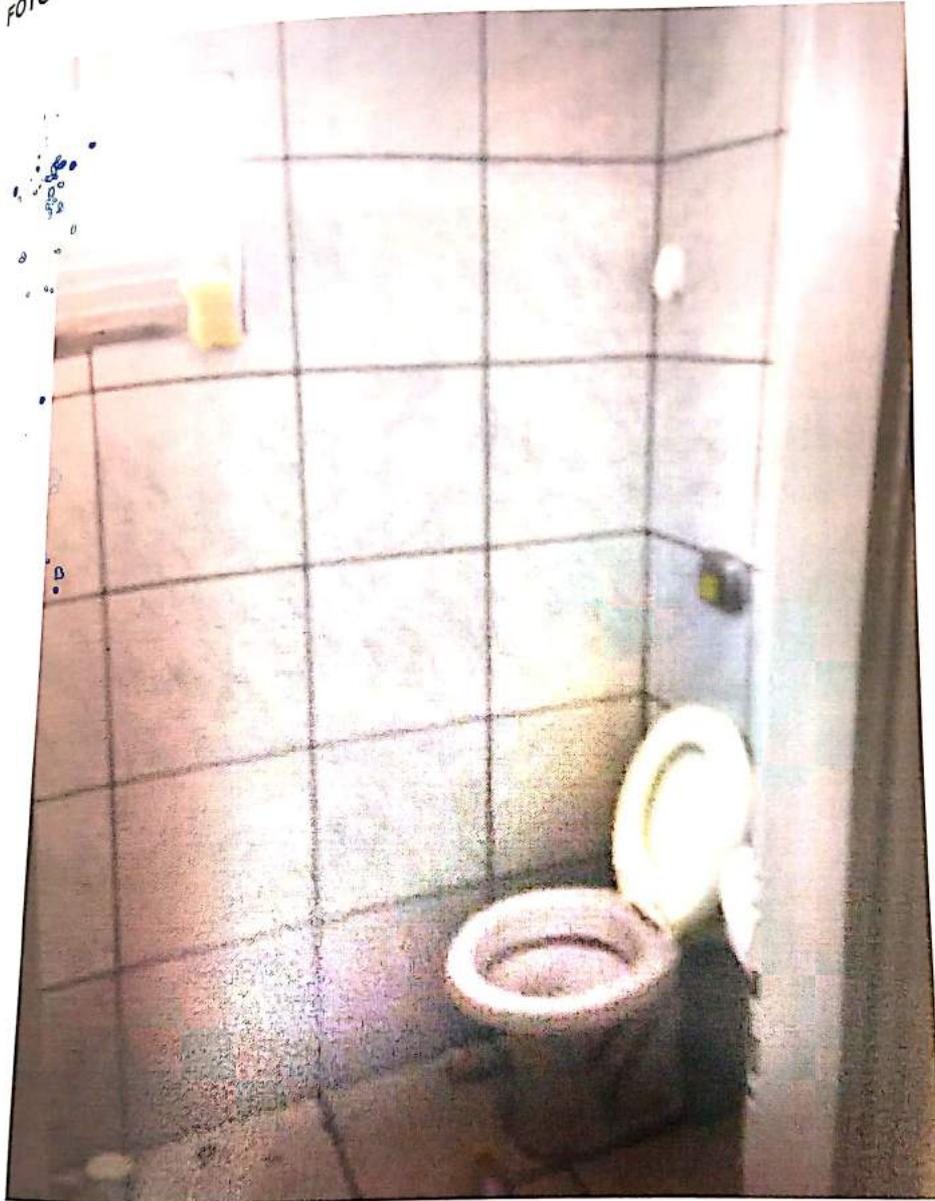
FOTO 11 - DORMITÓRIO TIPO APARTAMENTO



2.º OFÍCIO
Fls. 5404

4.

FOTO 12 - SANITÁRIO DO DORMITÓRIO TIPO APARTAMENTO



2.º OFÍCIO
Fls. 5405

40.

FOTO 13 - GARAGEM



2.º OFICIO
Fls. 5406

ψ.

FOTO 14 - ALPENDRE



Sem mais, agradece honrosa nomeação, colocando-se à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos futuros.

Fernandópolis, 23 de novembro de 2017.


José Tadeu Fernandes de Almeida
Eng.º Civil - CREA N.º 0601289480