

**Luiz Antonio Rocha Rosalem**

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE nº817

1696

1

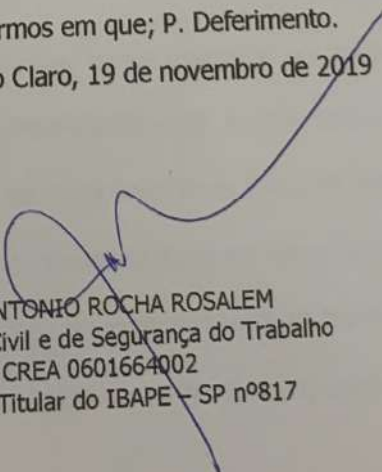
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO - SP.**

Processo nº **0002026.38 1996 8 26 0510**

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de  
Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do  
**processo nº0002026-38 1996 8 26 0510: FALÊNCIA**, requerida por **CONCRETUBO -  
TUBULAÇÕES PRÉ-MOLDADOS DE CONCRETO LTDA.**, após ter realizado as diligências,  
pesquisas que se fizeram necessárias, entregue laudo de avaliação dos bens móveis e  
apresentado laudo de avaliação do imóvel e atualização, vem mui respeitosamente, perante  
a Vossa Excelência, conforme r. determinação de Fls. 1688, **apresentar manifestação  
sobre o contido às Fls. 1647/1648, 1661/1665 e 1667/1682, sobre os resultados  
do laudo apresentado às Fls. 1603/1634.**

Termos em que; P. Deferimento.

Rio Claro, 19 de novembro de 2019

  
LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 0601664002  
Membro Titular do IBAPE - SP nº817

510 FICD.19.00021810-1 191119 1317 51

DECISÃO

EMBARGOS DE DECA

DECISÃO

1697

1

## 1. Dos Fatos:

- 1.1. Como já mencionamos, o trabalho, que apresentamos, (Fls. 1603/1634) em função do Auto de Arrecadação de Fls. 460, tem como objetivo apresentar novo laudo de avaliação do imóvel **onde acha-se instala a Requerente**, (imóvel objeto da Matrícula nº15.245 do 1º CRI da cidade de Rio Claro quilômetro 11,2 da SP-127, Rodovia Fausto Santomauro, que liga a cidade de Rio Claro a cidade de Piracicaba, distando do centro da cidade de Rio Claro, aproximadamente 13 quilômetros).
- 1.2. Depois da apresentação do laudo, a VOTORANTIM CIMENTOS S.A., às Fls. 1674/1648, requer esclarecimento do valor do imóvel avaliando.
- 1.3. O Sr. ARMANDO SCHNEIDER FILHO, por meio do seu Representante Legal, às Fls. 1661/1665, requer os esclarecimentos sobre a exata localização da Matrícula nº15.245, bem como sobre a informação de que a área está inserida em AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.

## 2. Esclarecimentos:

- 2.1. Este profissional atua como perito nos Autos, onde realizamos a vistoria as instalações da Requerente, no Quilômetro 11,2 da Rodovia Estadual que liga a Cidade de Rio Claro a Cidade de Piracicaba, em três etapas, uma foi realizada no dia 08/07/1.997, a segunda no dia 07/08/1.997 e a última foi realizada no dia 12 de agosto de 1.997. Todas as vistorias, foram realizadas em conjunto com o **Síndico Dativo**, o Doutor **JESUS VARELA GONZALES**, e onde foram vistoriados aos bens móveis relacionados no Auto de Arrecadação de Bens de Falência, constante dos autos às Fls. 309/313. Nesta oportunidade, também vistoriamos o barracão e demais instalações, no entanto deixamos de avaliá-los, pois restringimos nosso trabalho a avaliar somente os bens arrecadados constante do Auto de Arrecadação de Bens de Falência ( Fls. 309/313 )

RL

DECISÃO  
EMBARGOS DE DECURSO

1698

**Luiz Antonio Rocha Rosalem**

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE nº817

- 2.2. No dia 12 de novembro de 2.003, também, em conjunto com o Síndico Dativo, o Doutor JESUS VARELA GONZALES, onde foram vistoriadas as instalações que se pretendem avaliar. Para o laudo de Fls. 1603/1634, foi realizada nova diligência, no dia 7/8/18. A primeira vistoria foi em 08/07/1997, ou seja, já se passaram mais de 20 (vinte) anos.
- 2.3. O objetivo de todas as vistorias, **foi realizar a avaliação dos bens móveis pertencentes e Empresa**, (CONCRETUBO TUBULAÇÕES E PRÉ MOLDADOS LTDA.) bem como também, dos bens imóveis, que são, as benfeitorias existentes e o terreno do imóvel objeto da **Matrícula nº15.242 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP.**
- 2.4. **A avaliação do terreno, foi com base na NBR 14.653-2** utilizando-se do tratamento de fatores (item **8.2.1.4.2 Tratamento por fatores** - *O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando - NBR 14.653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos*). Determina a NBR 14.653-2, que *os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. E devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário.*
- 2.5. As benfeitorias foram avaliadas **nos moldes da NBR 14.653-2**, utilizando-se do custo de reprodução, (com base no **Estudo Edificações Valores e Venda - 2002** e a **atualização dos coeficientes**, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N.).
- 2.6. Assim, **o trabalho foi embasado nas normatizações pertinentes**, cujos comparativos de valores imobiliários constam dos Autos, **nada tendo a acrescentar, quanto ao valor, visto que as discordâncias, não trazem comparativos, que possam ser analisados. No que tange a sobreposições de Titularidades, se ocorreu, as divisas estão definidas desta a primeira**

DE CISA  
EMBARCOS DE DECA  
DE CISA

R

## Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE nº817

1699

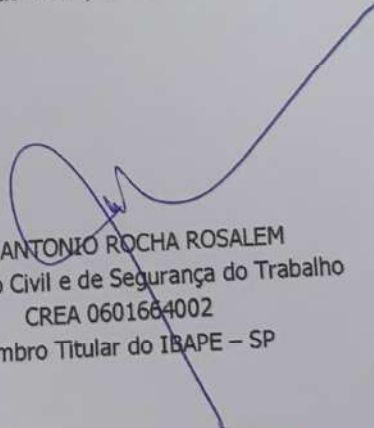
vistoria, que foi em 01/07/97. Salvou outro entendimento, bem como da necessidade da demarcação da Matrícula nº15.245 do 1º CRI, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações. Desde já requeremos, que sejam fixados os honorários referentes ao trabalho de demarcação, provisoriamente no valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), visto que se faz necessário a locação de aparelhos e equipe de topografia para tal.

### 3. Encerramento:

Acreditamos que o presente relatório elucida o suficiente, no tocante a metodologia aplicada na avaliação e sobre o valor encontrado para o imóvel (imóvel objeto da Matrícula nº15.245 do 1º CRI da cidade de Rio Claro quilômetro 11,2 da SP-127, Rodovia Fausto Santomauro, que liga a cidade de Rio Claro a cidade de Piracicaba, distando do centro da cidade de Rio Claro, aproximadamente 13 quilômetros), **bem como também sobre as suas divisas, e caso necessário, sobre a demarcação da mesmas.** No entanto, caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros novos esclarecimentos, bem como da necessidade de nova diligência, ao local, nos colocamos a sua inteira disposição, para o agendamento.

O presente relatório, consta de 4 (quatro) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

Rio Claro, 19 de novembro de 2019

  
LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 0601664002  
Membro Titular do IBAPE - SP

DECISÃO  
EMBARCOS DE DECISÃO  
DECISÃO