

1603
70

Luiz Antonio Rocha Rosalem
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE nº817

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

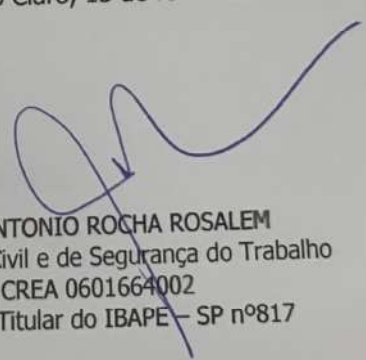
Processo nº0002026.38 1996 8 26 0510

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, vem mui respeitosamente, perante a Vossa Excelência:

1. Conforme r. determinação de Fls. 1598, apresentar novo laudo de avaliação (imóvel objeto da Matrícula nº15.245 do 1ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP - Km 11 Rod. Fausto Santomauro - SP 127).
2. Informamos que pela r. determinação de Fls. 1.133 apresentamos laudo de avaliação do imóvel localizado no Km 11 da Rodovia Estadual SP-127 - Fausto Santomauro, em novembro de 2003;
3. Na mesma oportunidade, **requeremos** que **expedido** mandado de levantamento do **valor dos honorários periciais referente aos trabalhos já realizados**, fixados na r. decisão de Fls. 1337 (R\$5.000,00 - cinco mil reais);
4. Para este novo trabalho, **que seja feito a fixação dos honorários no valor de R\$4.510,00** (Quatro mil, quinhentos e dez reais) referente a este novo trabalho, valor este mínimo, nos moldes da TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE SP, entidade de classe da qual este profissional é Membro Titular nº817, o qual aguardamos o final do feito, para recebimento.

Termos em que; P. Deferimento.

Rio Claro, 13 de fevereiro de 2003


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

1604
R

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

1. PRELIMINARES

2. VISTORIA

3. AVALIAÇÃO

4. CONCLUSÃO

5. ENCERRAMENTO

ANEXOS:

1. Cálculo do valor do imóvel;
2. Tabela de honorários do IBAPE.

1. PRELIMINARES:

- 1.1. Como mencionamos anteriormente, este trabalho, que estamos apresentando, em função do Auto de Arrecadação de Fis. 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).



FOTO nº01: Vista parcial do mapa da região, onde podemos observar a localização do imóvel a ser avaliado neste trabalho, nas instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros.

- 1.2. Não foram consultados os Órgãos Públicos no que se refere a situação fiscal e legal do imóvel a ser avaliado neste trabalho, (imóvel objeto da Matrícula nº15.245 do 1ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP – Km 11 Rod. Fausto Santomauro – SP 127).

1606
R

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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



FOTO nº02/03: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto 12/11/03 - data da vistoria). Abaixo, temos uma nova fotografia da vistoria realizada e nov de 2003 em agosto de 2018.



[Handwritten signature]

DECISÃO

1607
R

Luiz Antonio Rocha Rosalem
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE nº817

2. VISTORIA:

2.1. Da data da vistoria:

A nova vistoria as instalações da Requerente; no Quilômetro 11,2 da Rodovia Estadual que liga a Cidade de Rio Claro a Cidade de Piracicaba, a SP-127, foi realizada no dia 7 de agosto de 2018, em conjunto com a pessoa que encontramos no local, e onde foram vistoriadas as instalações que se pretendem avaliar.



FOTO nº04: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto agosto de 2018 – data da vistoria).

DECISÃO
MB
DECISÃO

1608
A

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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



FOTO nº05/06: Vista parcial das instalações do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto 12/11/03 - data da vistoria).



DECISÃO

2.2. Da Região:

Como mencionamos anteriormente, a região onde se localiza o imóvel a ser avaliado, (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) caracteriza-se pela presença da Rodovia Estadual SP 127, que liga a cidade de Rio Claro a cidade de Piracicaba, já duplicada. Notamos, também na região a próxima às instalações da Requerente uma área de lavra de calcário, culturas permanentes de cana de açúcar e a região é servida por rede de energia elétrica e telefone; distando do Centro da cidade de Rio Claro, aproximadamente 13 quilômetros.

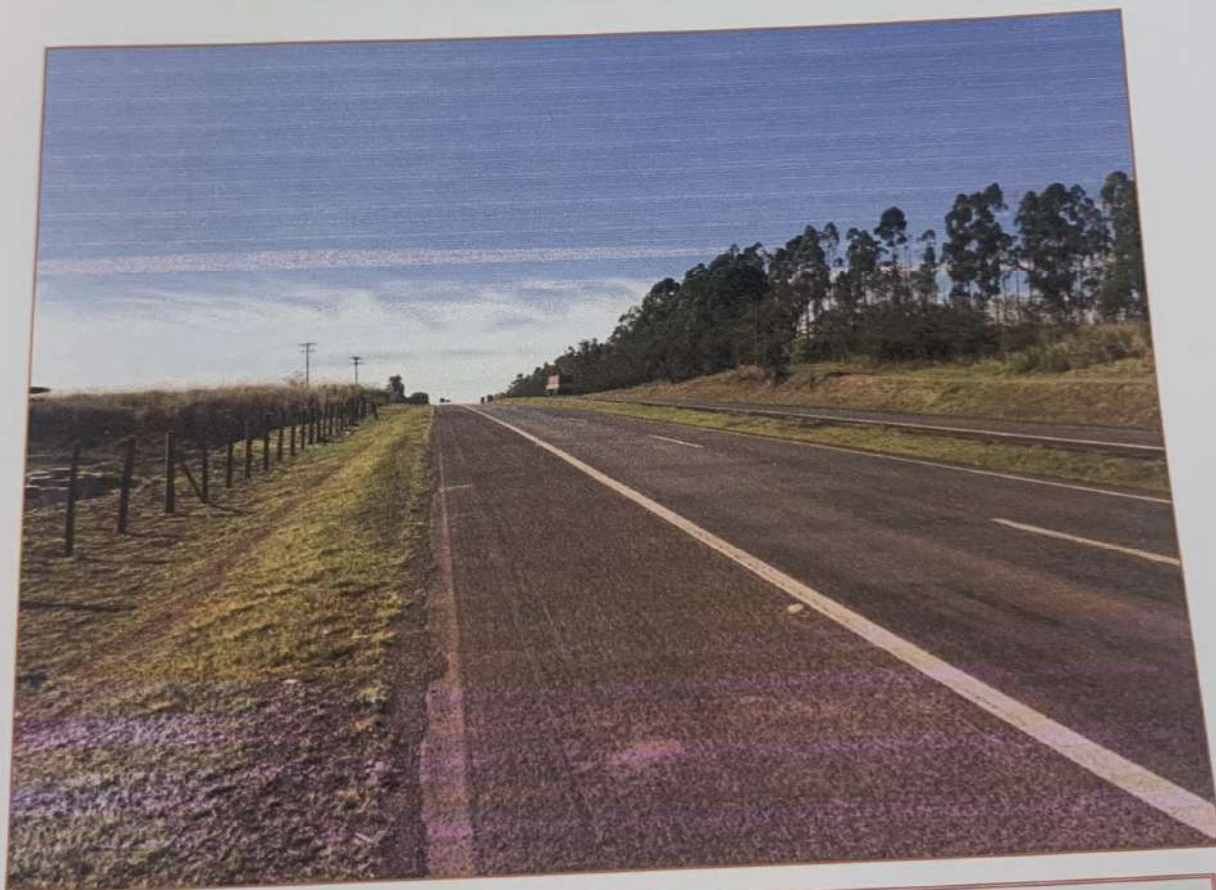


FOTO nº07: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto agosto de 2018 – data da vistoria).

1610
70



FOTO nº08: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver a Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto 12/11/03 - data da vistoria).

2.3. Do imóvel a ser avaliado:

(Matrícula nº15.245 do 1º CRI da cidade de Rio Claro):

Localiza-se no 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, do distrito de Assistência 3,5 quilômetros e do Bairro mais próximo da cidade, o Jardim Novo II, aproximadamente 8 quilômetros. Suas medidas e confrontações estão descritas na Matrícula nº15.245 do 1º CRI da cidade de Rio Claro. Vejamos:

MATRÍCULA Nº 15.245.

IMÓVEL: Um gleba de terras, com a área de 73.348,00 metros quadrados, localizada no Bairro dos Gonçalves, distrito de Assistência, município e comarca de Rio Claro, dentro das seguintes características, metragens e confrontações: "Inicia no marco cravado na margem do córrego dos Gonçalves com terras de Wilma Fracasso Marefon; daí segue 170,60 metros até outro marco, onde deflete à direita e segue 121,20 metros, ainda confrontando com Wilma Fracasso Marefon, até outro marco cravado na margem da rodovia SP-127 (que liga Rio Claro, à Piracicaba); daí deflete à direita e segue confrontando com a referida rodovia, na distância de 551,00 metros até encontrar o marco cravado na divisa com terras de Cia. Industrial e Agrícola Dmetto; daí segue confrontando com esta Companhia, por uma cerca de a mesma, na distância de 200,30 metros, até um córrego que é afluente do córrego dos Gonçalves; segue por esse córrego, abaixo, pela sua margem direita, até encontrar o Córrego dos Gonçalves e pelo Córrego dos Gonçalves abaixo, até o ponto de partida; existindo sobre referida área, dois barreções.

CADASTRO DO INCRA sob nº 623.075.006.265/DV.0-área total 8,8 ha., área aproveitável -8,2 ha.; mod. fiscal-14,0; nº de mod. fiscais-050.

DECISÃO

AL

1631
R

A topografia é em declive, a partir da SP - 127, até as proximidades do Córrego dos Gonçalves e sobre o referido terreno, foram edificados, dois barracões de estrutura metálica, uma portaria e uma caixa d'água, benfeitorias estas, que serão descritas no decorrer deste trabalho. Nesta nova vistoria e nas anteriores, observa-se que a área está definida por cercas de arame, que totalizam os 73.000,00 m², objeto da Titularidade. Em todas as vistoria, foi percorrido os trecho divisórios com a Rodovia e também na face dos fundos. Observa-se nesta nova vistoria que as cercas, são as mesmas, constatadas no ano de 2003, ou seja, se realizou a manutenção, no entanto, o traçado não teve alteração e seria a área ocupada pela Concretubo.

PORTARIA



FOTO nº09: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto 12/11/03 - data da vistoria). Nesta fotografia podemos observar o que restou da portaria, do barracão aos fundos e a caixa d'água.

R

DECISÃO

1612
70

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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



FOTO nº10: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto agosto de 2018 – data da vistoria). Nesta fotografia temos uma vista da portaria, como a fotografia anterior de 2003

Como podemos observar, as paredes de alvenaria rebocadas e pintadas com látex, piso, parte cerâmico e parte cimentado. O forro, é laje rebocada e pintada com látex, e na área, não existe forro. A estrutura do telhado, era de madeira, coberta com telhas de amianto. Porém, como podemos observar, só restaram as paredes e lajes.

Área construída: 37,70 m²;

CAIXA D'ÁGUA

Estrutura e paredes de concreto, acompanhada de uma casa de máquinas.

DECISÃO
MB
DECISÃO

1613
A

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE nº812

BARRACÃO 1

O barracão 1, era constituído por:

ESCRITÓRIO: paredes de alvenaria de blocos de concreto aparente pintadas com látex, piso parte cimentado e cerâmico, o forro é de laje rebocada e pintada com látex. Atualmente só restam paredes e estrutura.



FOTO nº11: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto 12/11/03 - data da vistoria). Nesta fotografia podemos observa o que restou do barracão 1.

REFEITÓRIO: paredes de alvenaria de blocos de concreto aparente pintadas com látex, piso cerâmico, o forro é de laje rebocada e pintada com látex.

BANHEIRO: paredes de alvenaria de blocos de concreto aparente pintadas com látex, piso parte cimentado e cerâmico, o forro é de laje rebocada e pintada com látex;

DECISÃO
MB
DECISÃO

1634
7

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

VESTIÁRIO: paredes de alvenaria de blocos de concreto rebocadas e pintadas com látex, piso parte cimentado e cerâmico, o forro é de laje rebocada e pintada com látex;

FÁBRICA: paredes de alvenaria e elementos vazados, pilares de concreto para suportar as pontes rolantes, a cobertura é de estrutura metálica sem forro, coberta com telhas também metálicas e o piso é cimentado sarrafeado;

Porém, podemos observa que restaram apenas paredes e estrutura.

BARRACÃO 2

Era constituído por por:

ESCRITÓRIO: paredes de alvenaria rebocadas e pintadas com látex, piso cimentado e laje rebocada e pintada com látex;

BANHEIRO: paredes de alvenaria rebocadas e pintadas com látex, piso cimentado e laje rebocada e pintada com látex;

PRODUÇÃO: paredes de alvenaria, rebocadas e pintadas, piso cimentado, sem forro e a estrutura do telhado é metálica também coberta com telhas metálicas.

GARAGEM: pilares, piso cimentado e estrutura metálica coberta com telhas metálicas, sem forro.

2.4. Constatações da vistoria:

Como podemos observar pelas fotografias que acompanham este laudo, o imóvel foi cercado com cercas de arame farpado com idade entre 10 e 15 anos, ou seja, seria a mesma constata anteriormente, na vistoria realizada em

1615
/ 6

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

novembro de 2003, pelas características da cravação dos mourões. Esse fato pode também ser observado, na sequência de fotografias. Vejamos:



FOTO nº12/13: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto de novembro de 2003 e de agosto de 2018 - data da vistoria).



DECISÃO

1616
A

Luiz Antonio Rocha Rosalem
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE nº817



FOTO nº14/15: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto agosto de 2018 - data da vistoria).



DECISÃO
MB
DECISÃO

3637
A

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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



FOTO nº16/17: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto agosto de 2018 – data da vistoria).



DECISÃO

MB

DECISÃO

1638
75



FOTO nº19/20: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto agosto de 2018 - data da vistoria).



DECISÃO

1634
A

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

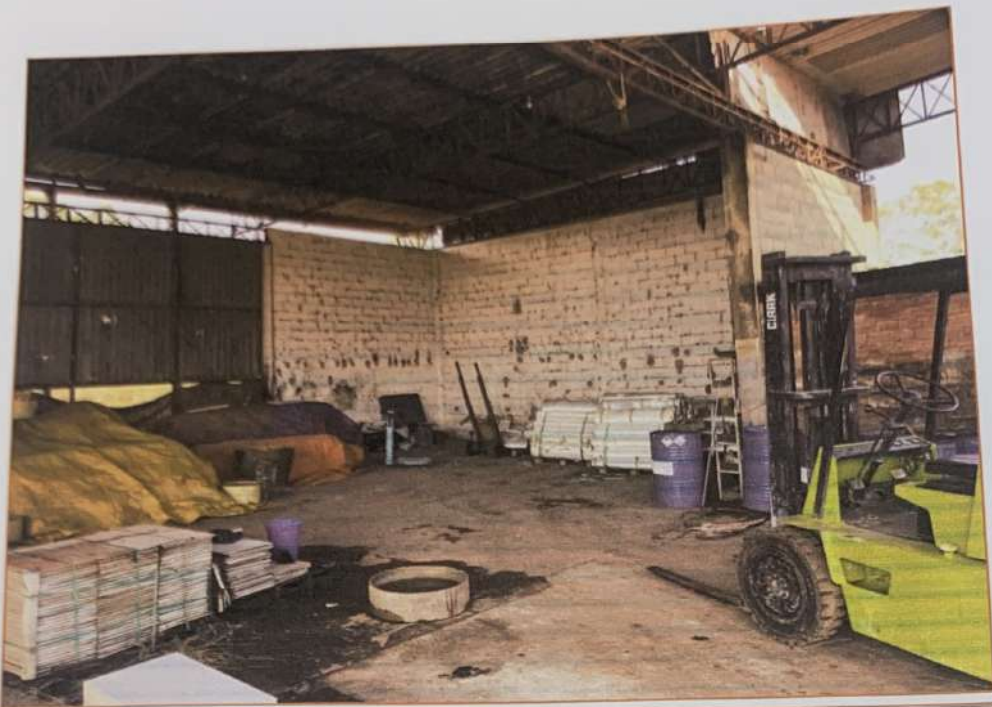


FOTO nº21/22: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto agosto de 2018 – data da vistoria).



DECISÃO
MB
DECISÃO

1620
CA

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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



FOTO nº23: Vista parcial do imóvel a ser avaliado neste trabalho, onde podemos ver as os barracões e demais instalações da Empresa ora Requerente, nas margens da Rodovia Fausto Santomauro, a SP-127, no Km 11 + 200 metros. (Foto agosto de 2018 - data da vistoria).

3. AVALIAÇÃO

3.1. INTRODUÇÃO/FUNDAMENTAÇÃO:

3.1.1. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o valor do imóvel objeto deste trabalho, (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), faremos uma breve explanação do que vem a ser a definição de valor no campo da Engenharia de Avaliações e as metodologias que podem ser adotadas nos processos avaliatórios.

DECISÃO

MB

DECISÃO

3.1.2. DA DEFINIÇÃO DE "VALOR":

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos.

De acordo com a antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT - o conceito de valor é assim formulado:

" O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.
- c) Inexistência de influências externas.
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado".

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel".

" Valor é a expressão monetária do bem, á data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas á negociação. "



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor". Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

- a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;
- b) a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

"Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária".

3.1.3. DAS METODOLOGIAS:

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos. Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

De um modo geral, os métodos podem ser assim caracterizados:

- 1) Método Comparativo de Dados do Mercado - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- 2) Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- 3) Método da Renda - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

3.2. METODOLOGIAS/FUNDAMENTAÇÃO:

3.2.1. Valor do terreno (Gleba):

Para a avaliação da terra, (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), 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.*

1624
R

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

Assim, temos, para a área avalianda, (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), **que o valor do respectivo terreno**, na presente data é de:

V Valor gleba - Matr.15.245 1ºCRI = **R\$2.600.000,00**

(Dois milhões e seiscentos mil reais)

Obs.: Os cálculos e respectiva pesquisa, constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo.

A área avalianda (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) apresenta a seguinte descrição:

MATRICULA Nº 15.245.

INÓVEL: Um a gleba de terras, com a área de 73.348,00 metros quadrados, localizada no Bairro dos Gonçalves, distrito de Assistência, município e comarca de Rio Claro, dentro das seguintes características, metragens e confrontações: "Inicia no marco cravado na margem do córrego dos Gonçalves com terras de Wilma Fracasso Marafon; daí segue 170,60 metros até outro marco, onde deflete à direita e segue 121,20 metros, ainda confrontando com Wilma Fracasso Marafon, até outro marco cravado na margem da rodovia SP-127 (que liga Rio Claro, à Piracicaba); daí deflete à direita e segue confrontando com a referida rodovia, na distância de 551,00 metros até encontrar o marco cravado na divisa com terras da Cia. Industrial e Agrícola Ometto; daí segue confrontando com esta Companhia, por uma cerca de a vame, na distância de 200,30 metros, até um córrego que é afluente do córrego dos Gonçalves; segue por esse córrego, abaixo, pela sua margem direita, até encontrar o Córrego dos Gonçalves e pelo Córrego dos Gonçalves abaixo, até o ponto de partida; existindo sobre referida área, dois barrações.

CADASTRO NO INCRA sob nº 623.075.008.265/DV.0-área total 8,8 ha., área aproveitável -6,2 ha.; mod. fiscal-14,0; nº de mod.fiscais-058.

DECISÃO
DECISÃO

9

Como relatamos anteriormente, há na área avaliada (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) existência de um Alvará de Pesquisa, fato este que pode transformá-la, numa extração de argila. Os fatores anteriormente utilizados, neste novo trabalho foram descartados, e/ou alterados, em face dos comparativos de mercado se localizarem na mesma região geoeconômica e também as determinações normativas atuais.

3.2.2. Valor da benfeitoria:

Como relação à benfeitoria, a mesma teve seu valor determinado, 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.).

Determina a NBR 14.653-2 que os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, (NBR 14.653-2) justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. 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. Vejamos:

3.2.1. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - Portaria e caixa d'água:

Tipo: Residências Modestas:	0,6
Idade aparente: (25 anos):	0,8
Área Construída (m2):	37,7
Depreciação Física: (60% - precário):	0,4
Custo Unitintário jan/05:	R\$540,49
Custo atualizado para janeiro/19:	R\$ 791,21
Valor da Benfeitoria (Vb1):	R\$5.727,06

3.2.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - Galpão Grande

Tipo: Armazens Comuns Modestos:	0,5
Idade aparente: (20 anos):	0,73
Área Construída (m2):	2490
Depreciação Física: (80%):	0,2

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

Custo atualizado para janeiro/19:	R\$791,21
Valor da Benfeitoria (Vb2):	R\$17.258,09
3.2.3. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - Galpão Pequeno	
Tipo: Armazens Comuns Modestos:	0,5
Idade aparente: (20 anos):	0,73
Área Construída (m2):	540
Depreciação Física: (80%):	0,2
Custo Unit. (H82QN) set/03:	R\$791,21
Valor da Benfeitoria (Vb3):	R\$3.742,72
3.2.4. Resumo:	
Valor da Benfeitoria (Vb1):	R\$5.727,06
Valor da Benfeitoria (Vb2):	R\$17.258,09
Valor da Benfeitoria (Vb3):	R\$3.742,72
Total das Benfeitorias	R\$ 26.727,87

V Valor Total das Benf. - Matr.15.245 1ºCRI = **R\$27.000,00**
(Vinte sete mil reais)
Obs.: Os cálculos e respectiva pesquisa, constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo.

3.2.3. Valor do Imóvel (V Matrícula nº15.245 2ºCRI):

O valor total do imóvel, será determinado pela soma do valor do terreno, (Vt = R\$2.630.000,00), com o valor das benfeitorias (Vb - R\$23.000,00). Assim o valor do imóvel é na presente data:

Valor do Terreno:	R\$2.600.000,00
Valor das Benfeitorias:	R\$30.000,00

V Valor gleba - Matr.15.245 1ºCRI = **R\$2.630.000,00**

(Dois milhões e seiscentos e trinta mil reais)

Obs.: Os cálculos e respectiva pesquisa, constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo.

4. CONCLUSÃO:

4.1. Do valor do Imóvel:

Com base nos cálculos acima, concluímos que o valor do imóvel avaliando, (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), é na presente data, (fev/19):

Valor do imóvel (VI) = **R\$2.630.000,00**
(trezentos e nove mil reais)

4.2. Sobre as divisas da área avalianda:

Como mencionamos anteriormente, temos como objetivo a avaliação do 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. As divisas e confrontações considerada para efeito deste trabalho, são as da Titularidade, que em síntese, descrê um imóvel com área de 73.348,00 m², com frente de 500 m para a Rodovia, e divisa na outra face com o Córrego dos Gonçalves.

Na r. Decisão de Fls. 1598 este MM. Juízo determina a informação sobre as divisas do imóvel avaliando, constante do Auto de Arrecadação de Fls.

1628
40

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

460. Relatamos no laudo e ilustramos nas fotografais que fazem parte deste trabalho, que as divisas e a cerca são as mesmas executadas em 2003, quando da apresentação do laudo. Na época, pelas informações, as cercas foram realizadas pelo Locador. Não há dúvidas, que a área avaliada neste trabalho, é a ocupada pela Empresa Concretubo conforme averbação da Titularidade, data de abril de 1984. Vejamos:

R.1/ 15.245, em 02 de Abril de 1.984.

Por escritura de 2 de março de 1.984, de notas do 3º tabelião desta cidade, livro 402, folhas 74, a proprietária CONSTRUÇÕES, PAVIMENTAÇÕES E ESTRUTURAS COPEL LTDA., já qualificada, representada no ato do título por seu sócio ALCYR CARVALHO GOTTARDI, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, RG. 1.491.670 e CIC nº 013.197.958/20, residente na Rua Cândido Portinari, nº 612 em Aracatuba, deste Estado, TRANSMITIU por venda feita a CONCRETUBO-TUBULAÇÕES E PRÉ-MOLDADOS DE CONCRETO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 50.238.578/0001-41, com sede na estrada de São Paulo-Itapevi-Km.36,8 - Jardim Briquet, Comércio de São Paulo, deste Estado, representados no ato do título por seus sócios ITHAMAR DE CARVALHO, brasileiro, casado, industrial, RG. nº 1.974.058 e CIC nº 023.752.228/49, residente à rua Cerro-Coró, nº 2.123, aptº 33-São Paulo-Capital e José de Assumpção Marques, brasileiro, casado, industrial, RG nº 1.070.214 e CIC nº 039.485.448/91, residente à rua Sergipe nº 290 aptº 152-Higienópolis-São Paulo-Capital, de passagem por esta cidade, o IMÓVEL, pela quantia de R\$6.500.000,00, representados por seis notas promissórias, sendo a primeira de R\$500.000,00 e as demais no valor de R\$1.200.000,00, vencendo-se a primeira em 15.5.1984.

Assim, em conforme determinado às Fls. 1598 informamos que realizamos vistoria em nov/03 e apresentamos o laudo de Fls. 1138 e seguintes. Realizamos vistoria em 04/11/97 para apresentação do laudo de Fls. 660 e seguintes. Realizamos vistoria em 2/10/98 para apresentação do laudo de Fls. 807 e seguintes. Realizamos vistorias nos dias 08/07/97 e 07/08/97 para apresentação do laudo de Fls. 418. **Em todas as vistorias, sempre constatou que a área seria onde funcionava a Empresa CONCRETUBO – TUBULAÇÕES PRÉ-MOLDADOS DE CONCRETO LTDA.** Portanto, não dúvidas sobre a área avaliada e suas divisas. Salvo outro entendimento deste MM. Juízo, nos colocamos a sua inteira disposição e no aguardo das determinações.

1629
90

Luiz Antonio Rocha Rosalem

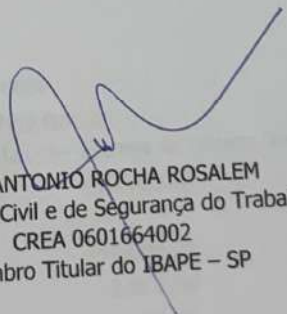
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE nº817

5. ENCERRAMENTO

Acreditamos que o presente laudo 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**. No entanto, caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição.

O presente laudo, consta de 27 (vinte sete) folhas impressas de um só lado e 04 (cinco) anexas, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

Rio Claro, 15 de fevereiro de 2019


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

Pesquisa de Valores Imobiliários:
Data da pesquisa: janeiro/fevereiro 2019

Elemento nº1:

Fonte: Spiller Imóveis - Telefone: 19 - 3523-0101
Informante: www.spillerimovis.com.br
Localização: SP 127 em frente ao J. Novo I
Área Superficial (m2): 21.104,65
Valor Ofertado: R\$ 4.220.930,00
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 200,00 R\$/m2

Elemento nº2:

Fonte: Terezinha Serafim - Rua Bom Jesus 670/123
Informante: www.the3imoveis.com.br
Localização: SP 127, Cruz Caiada
Valor Ofertado: R\$ 12.000.000,00
Valor da Benfeitoria: R\$ 180.000,00
Valor do terreno: R\$ 11.820.000,00
Área do terreno (m2): 110.000,00
Valor Unitário (m2): R\$ 107,45

Elemento nº3:

Fonte: Vivareal
Informante: www.vivareal.com.br
Localização: Pa São Jorge - Piracicaba
Valor Ofertado: R\$ 3.200.000,00
Área Superficial (m2): R\$ 21.320,00
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 150,09

Elemento nº4:

Fonte: Fernando Correa - Telefone: 19 - 98141-6636
Informante: www.estrutura.com.br
Localização: Bairro dos Lopes - Estrada de Limeira 344
Valor Ofertado: R\$ 450.000,00
Valor da Benfeitoria: R\$ -
Valor do terreno: R\$ 450.000,00
Área do terreno (m2): 12.000,00
Valor Unitário (m2): R\$ 18,75

Elemento nº5:

Fonte: estrutura imóveis
Informante: www.estrutura.com.br
Localização: Zona Rural - Estrada Ajapi
Área Superficial (m2): 24.409,00
Valor Ofertado (R\$): R\$ 715.000,00
Valor Unitário (m2): R\$ 29,29

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - Itirapina - SP
CEP: 13.530.000 - Telefone: 19 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Elemento nº6:

Fonte: Xavier Camargo Imob. - Telefone: 19 - 3522-7777
www . Xaviercamargo.com.br
Informante:
Localização: Rodovia W. Luiz - J. das Palmeiras - ao lado da passagem
Valor Oferta: R\$ 14.000.000,00
Área Superficial (m2): 34.800,00
Valor Unitário (m2): R\$ 402,30

Elemento nº7:

Fonte: Casabranca Imóveis - Telefone: 19 - 3534-1212
www icabranca.com
Informante:
Localização: Rodovia Fausto Santomauro - Assistencia
Valor Ofertado (R\$): R\$ 1.400.000,00
Área Superficial (m2): 96.800,00
Área Construída (m2): R\$ 800,00
Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 480.000,00
Valor do Terreno (m2): R\$ 920.000,00
Valor Unitário (m2): R\$ 9,50

Elemento nº8:

Fonte: OLX - Area ao lado da SP 127, Km 11
www.m.olex.com.br
Informante:
Localização: Assistencia
Valor Ofertado (R\$): R\$ 350.000,00
Área Superficial (m2): 10.000,00
Valor Unitário (m2): R\$ 35,00

Elemento nº9:

Fonte: Duo Imóveis - 19-2533-3333
www.duoimoveis.com.br
Informante:
Localização: Jardim Primavera - Rodovia SP 127 - Fausto Santomauro - J. Primavera
Valor Ofertado (R\$): R\$ 5.700.000,00
Área Superficial (m2): 28.300,00
Valor Unitário (m2): R\$ 201,41

Elemento nº10:

Fonte: Só Áreas Industriais - 19-99734-7973
www.soaresindustriais.com.br
Informante:
Localização: Rodovia Piracicaba Rio Claro - cod 4628
Valor Ofertado (R\$): R\$ 6.000.000,00
Área Superficial (m2): 118.870,00
Valor Unitário (m2): R\$ 50,48

Elemento nº11:

Fonte: Vivareal - cod fkl014

1632
ANEXO 01

sa - Concretubo - 317961 - Rio Claro - SP
 ção - fev19

Informante: www.vivareal.com.br
 Localização: Bairro São Jorge - Proximo a Rodovia SP 127 - Nova Vila Nova
 Valor Ofertado (R\$): R\$ 105.000,00
 Área Superficial (m2): 1.000,00
 Valor Unitário (m2): R\$ 105,00

Elemento nº12:

Fonte: Rodrigo Lotério - 19-3336-0970

Informante: www.rodrigoloterio.com.br
 Localização: Rodovia SP 127 - Próximo a Rotatória da W. Luiz
 Valor Ofertado (R\$): R\$ 6.000.000,00
 Área Superficial (m2): 37.000,00
 Valor Unitário (m2): R\$ 162,16

2. Quadro resumo:

	Localização	F. Fonte	V.Unit.Saneado
01. Elemento nº1:	SP 127 em frente ao J. Novo I	0,900 R\$	180,00
02. Elemento nº2:	SP 127, Cruz Caiada	0,900 R\$	96,71
03. Elemento nº3:	Pa São Jorge - Piracicaba	0,900 R\$	135,08
04. Elemento nº4:	Bairro dos Lopes - Estrada de Limeira 344	0,900 R\$	16,88
05. Elemento nº5:	Zona Rural - Estrada Ajapi	0,900 R\$	26,36
06. Elemento nº6:	Rodovia W. Luiz - J. das Palmeiras - ao lac	0,900 R\$	362,07
07. Elemento nº7:	Rodovia Fausto Santomauro - Assistencia	0,900 R\$	8,55
08. Elemento nº8:	Assistencia	0,900 R\$	31,50
09. Elemento nº9:	Jardim Primavera - Rodovia SP 127 - Faus	0,900 R\$	181,27
10. Elemento nº10:	Rodovia Piracicaba Rio Claro - cod 4628	0,900 R\$	45,43
11. Elemento nº11:	Bairro São Jorge - Proximo a Rodovia SP	0,900 R\$	94,50
12. Elemento nº12:	Rodovia SP 127 - Próximo a Rotatória da \	0,900 R\$	145,95
	Média Aritmética:	R\$	165,54
	Limite Superior:	R\$	215,20
	Limite Inferior:	R\$	115,88
	Média Saneada:	R\$	147,80

3. Elementos utilizados:

(Mais proximos do avaliando e mesma região geoeconômica)

Comparativo:	Unit. Saneado:
2. SP 127, Cruz Caiada	R\$ 96,71
4. Bairro dos Lopes - Estrada de Limeira 344	R\$ 16,88
5. Zona Rural - Estrada Ajapi	R\$ 26,36
7. Rodovia Fausto Santomauro - Assistencia	R\$ 8,55
8. Assistencia	R\$ 31,50
10. Rodovia Piracicaba Rio Claro - cod 4628	R\$ 45,43
11. Bairro São Jorge - Proximo a Rodovia SP 127 - Nova Vila Nova	R\$ 94,50
Média Aritmética:	R\$ 45,70

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - Itirapina - SP
 CEP: 13.530.000 - Telefone: 19 3575.1342
 e-mail:larr@linkway.com.br

DECISÃO
 MB
 DECISÃO

1633 ~~1633~~
ANEXO 01

Obra - Concreto - 317961 - Rio Claro - SP
 Avaliação - Rev19

Limite Superior:	59,42
Limite Superior:	31,99
Média Saneada (R\$/m2):	R\$ 38,46

4. Valor do Imóvel:

3.1. Valor do terreno:
 Localização: Rodovia Fausto Santomauro - SP 127 - Km 11+200 m
 Bairro: Bairro dos Gonçalves - Distrito de Assistência;
 Cidade: Rio Claro - SP

Área Superficial (m2):	73.348,00	
Fator de Topografia:	1	
F. capacidade de uso:	0,90	
F. Localização:	1,00	
Valor Unitário (R\$/m2):	R\$ 38,46	
	R\$ 2.539.124,41	R\$ 34,62
Valor do Terreno (Vt):	R\$ 2.600.000,00	

(Dois milhões e seiscentos mil reais)

3.2. Valor das Benfeitorias:

3.2.1. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - Portaria e caixa d'água:

Tipo: Residências Modestas:	0,6
Idade aparente: (25 anos):	0,8
Área Construída (m2):	37,7
Depreciação Física: (60% - precário):	0,4
Custo Unitário jan/05:	R\$540,49
Custo atualizado para janeiro/19:	R\$ 791,21
Valor da Benfeitoria (Vb1):	R\$5.727,06

3.2.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - Galpão Grande

Tipo: Armazens Comuns Modestos:	0,5
Idade aparente: (20 anos):	0,73
Área Construída (m2):	2490
Depreciação Física: (80%):	0,2
Custo atualizado para janeiro/19:	R\$791,21
Valor da Benfeitoria (Vb2):	R\$17.258,09

3.2.3. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - Galpão Pequeno

Tipo: Armazens Comuns Modestos:	0,5
Idade aparente: (20 anos):	0,73

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - Itirapina - SP
 CEP: 13.530.000 - Telefone: 19 3575.1342
 e-mail:larr@linkway.com.br

Imóvel - Concretubo - 317961 - Rio Claro - SP
Data - fev19

Área Construída (m2):	540
Depreciação Física: (80%):	0,2
Custo Unit. (H82QN) set/03:	R\$791,21
Valor da Benfeitoria (Vb3):	R\$3.742,72

3.2.4. Resumo:

Valor da Benfeitoria (Vb1):	R\$5.727,06
Valor da Benfeitoria (Vb2):	R\$17.258,09
Valor da Benfeitoria (Vb3):	R\$3.742,72
Valor total das Benf.:	R\$ ^{26.727,87} 27.000,00

(vinte sete mil reais)

4. VALOR DO IMÓVEL (VI):

Valor do Terreno:	R\$	2.600.000,00	
Valor das Benfeitorias:	R\$	27.000,00	2.627.000,00
Arredondando, temos:			
Valor do imóvel (VI) =		R\$2.630.000,00	
		(Dois milhões, seiscentos e trinta mil reais)	

DECISÃO
MB
DECISÃO