
**EXMA. SR(A). DR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO - SP**

Processo :- N.º 0000115-93.1993.8.26.0510

Ação – RECUPERAÇÃO EXTRAJUDICIAL.

Concordatário : GURGEL MOTORES S/A.

LINO TADEU SARTORI, perito judicial nomeado nos autos da **Ação De Recuperação Extrajudicial**, proposta pelo **GURGEL MOTORES S/A.**, feito em curso pelo cartório do 3º Ofício Cível da Comarca de Rio Claro – SP, processo nº 0000115-93.1993.8.26.0510, após realização de vistorias, análises, pesquisas e demais elementos indispensáveis, ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente à presença de **V.Exa.**, para com o devido respeito apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciado no seguinte:-

“LAUDO PERICIAL”

1.0 - PRELIMINARES

Cuida o presente feito dos autos da **Ação De Recuperação Extrajudicial**, proposta pelo **GURGEL MOTORES S/A.**, feito em curso pelo cartório do 3º Ofício Cível da Comarca de Rio Claro – SP, processo nº 0000115-93.1993.8.26.0510, tendo como objetivo a avaliação do imóvel retratado na Escritura Cessão de Direitos Hereditários de 28 de abril de 1.989 (doc. fls. 9826/9827Vº), do 2º Cartório da Comarca de Aquiraz - Ceará, situado lugar denominado Pedras, altura do Km 17 da Rodovia BR 116, no Município de Euzébio, em zona industrial, na Comarca de Aquiraz - CE.

2.0 - OBJETIVO

O presente trabalho, tem por objetivo, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado do imóvel correspondente a Escritura Cessão de Direitos Hereditários de 28 de abril de 1.989 (doc. fls. 9826/9827Vº), do 2º Cartório da Comarca de Aquiraz - Ceará, situado lugar denominado Pedras, altura do Km 17 da Rodovia BR 116, no Município de Euzébio, em zona industrial, na Comarca de Aquiraz - CE.

Para tanto este signatário desenvolveu seus cálculos através de dados devidamente tratados como recomendam as normas de avaliação da ABNT e do IBAPE.

O imóvel em análise possui as seguintes características divisas e confrontações.

2.1 - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Imóvel – UMA PARTE DE TERRAS, localizada no lugar denominado PEDRAS, Município de Euzébio, desta Comarca de Aquiraz, à margem esquerda da BR 1116, antiga BR 13, à altura do Km 17, medindo e estremando: no POENTE (frente) 250,00m (duzentos e cinquenta a metros) para a aludida BR 116, ao NASCENTE (fundos) 250,00m (duzentos e cinquenta metros), com terras de Luiz Alves de Oliveira e sua mulher ora em tramitação para GURGEL MOTORES S/A, outrora dos herdeiros de Antônio Vidal, ao NORTE (lado direito) 80,00m (oitenta metros), com terrenos loteamento do Sr Barbosa e ao SUL (lado esquerdo), 80,00m (oitenta metros) com terreno do mesmo Luiz Alves de Oliveira e sua mulher, ora em

tramitação para a GURGEL MOTORES S/A, outrora dos herdeiros de Antônio Vidal, perfazendo a área de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados)

Imóvel cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Euzébio sob nº 01.01.08.08.

3.0- DESPACHO SANEADOR

Em despacho saneador de fls. 10.296 a **R. Juíza** deferiu a prova pericial a cargo deste signatário que desde já honra sua nomeação.

As partes não indicaram assistente técnico como também não apresentaram quesitos.

4.0 - VISTORIA

O signatário realizou vistoria no imóvel objeto da avaliação no mês de setembro de 2.019, ocasião em que efetuou o reconhecimento do imóvel, sendo as investigações, comparadas com os documentos existentes nos Autos as fls.9826/9827, com relação à situação fática, constatou-se que o imóvel objeto da presente avaliação, está retratado na Escritura Pública de Cessão de Direitos Hereditários de 28 de abril de 1.989 do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Aquiraz, no lugar denominado Pedras, no Município de Euzébio e Comarca de Aquiraz - CE.

4.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em avaliação, está localizado na altura do KM 17 da BR 116, lado esquerda sentido crescente da quilometragem, no lugar denominado Pedras, no Município de Euzébio e Comarca de Aquiraz - CE.

A imagem que juntamos a seguir identifica o local do imóvel em análise.



4.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação, trata-se de um terreno, sem benfeitorias, correspondente ao imóvel da Escritura Pública de Cessão de Direitos Hereditários de 28 de abril de 1.989 do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Aquiraz, sendo que de acordo com as medidas constantes no título de propriedade o imóvel possui a área superficial de **20.000,00 m²**, com formação em vegetação nativa do local, com boa aguada, com frente para a Rodovia BR116, trecho de pista com piso asfáltico.

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

A região que contém a unidade avalianda é servida por todos os melhoramentos públicos do Município de Euzébio, os quais sejam :-

- rede de energia elétrica
- rede de água potável
- rede telefônica
- iluminação pública

- coleta de lixo
- pavimentação asfalto
- serviços de correio
- ônibus urbano e interurbano
- escolas, etc.

4.4 - TOPOGRAFIA / SUPERFÍCIE.

A topografia do imóvel em análise, possui pequeno declive para o seu interior, o que é característica do local e sua superfície seca e firme, exceto junto ao lago.

4.5 - ACESSO.

O acesso para o imóvel é feito diretamente pela via pública federal denominada Rodovia BR 116, de boa trafegabilidade o ano todo.

4.6 - BENFEITORIAS

A perícia durante a vistoria que realizou no imóvel avaliando, não constatou a existência de edificações, sendo que o imóvel encontra-se cercado.

4.7 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias e respectivas legendas que abaixo juntamos, ilustram as características do imóvel em objeto, as quais sejam :-



Foto 1 - Vista frontal do imóvel retratado na Escritura Pública de Cessão de Direitos Hereditários, com frente para a Rodovia BR 116, Km 17, lado esquerdo sentido Fortaleza – Itaitinga, onde ilustramos as características da via pública, em piso asfalto.



Foto 2 - Vista a direita o imóvel em avaliação com frente para a Rodovia BR 116, no município de Euzébio, onde ilustramos as divisas em alambrado do imóvel.



Foto 3 - Vista do interior da propriedade onde ilustramos suas características, em vegetação nativa.



Foto 4 - Vista do interior imóvel, onde ilustramos suas características do local.



Foto 5 - Vista do imóvel junto a Rodovia BR 116, onde ilustramos as divisas em alambrado e as características da rodovia.



Foto 6 - Vista do interior imóvel, onde ilustramos suas características do local, onde observamos o local onde existia um barracão.

5.0 - AVALIAÇÃO

5.1 - METODOLOGIA

A avaliação do imóvel obedecerá aos critérios recomendados pela NB-14.653, para Avaliações de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, que tem força de Lei em todo o território nacional, as quais nortearam todas as nossas análises e cálculos, isso em função das principais características, bem como dos valores de mercado vigente na região onde situa o imóvel avaliando.

Na apuração do valor final do imóvel, levamos em consideração, o máximo de seu potencial para venda, isso em função de suas características, uso e aproveitamento, tendo como data base, outubro de 2019.

5.2- CRITÉRIOS AVALIATÓRIOS DO IMÓVEL.

Para a avaliação do imóvel em análise, o qual está localizado em zona industrial do Município de Euzébio e Comarca de Aquiraz, adotaremos o “**MÉTODO COMPARATIVO**”, onde o valor de cada imóvel é determinado por comparação com outros de mesma semelhança, em que são conhecidos os seus preços no livre mercado imobiliário.

Nestes casos, as características entre os elementos comparativos, foram homogeneizados entre si, através dos fatores corretivos e para uma determinada situação paradigma básica, ou seja:-

5.2.1- IMÓVEL AVALIANDO

O valor do unitário básico do imóvel “Q” será calculado para a seguinte situação paradigma: -

“Para imóveis com aproveitamento comercial, localizado no Bairro Pedras, município de Euzébio/CE, com dimensão de 20.000,00 m², servido por todos melhoramentos públicos como: água, força, fone e energia elétrica, etc, topografia plana, superfície seca e firme, para

local cujo índice fiscal é igual a 99,85, e Fator de dimensão igual 0,8717 para pagamento à vista e para outubro de 2019”.

O terreno avaliando, conforme anteriormente descrito, em nada diverge da situação paradigma, contudo referido imóvel está com sua regularização dominial irregular, como também possui uma fração ocupada com área de app, e assim teremos uma variável para esses fatores. Assim sendo, considerando que o valor unitário básico (Q), conforme consta de nosso anexo I (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO), é de **R\$ 176,62 /m²**, temos que o valor desse terreno será dado pela seguinte expressão:-

$$Vt = Q \times S \times Fr$$

Onde

Vt = Valor total do terreno
Q = Valor unitário básico do terreno = R\$ 176,62 /m²
S = Área total do terreno = 20.000,00 m²
Fr = Fator de Regularização = 0,98
Fs = Fator superfície = 0,70

Substituindo, temos:-

$$Vt = R\$ 176,62/m^2 * 20.000,00 m^2 \times 0,98 \times 0,70$$

$$Vt = R\$ 2.423.226,00$$

(Dois milhões quatrocentos e vinte e três mil e duzentos e vinte e seis reais) validos para o mês de Outubro de 2019.

6.0 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL - (VI)

O valor total do imóvel em avaliação, será dado pelo resultado do valor do terreno, e será igual a:-

- VALOR DO IMÓVELR\$ 2.423.226,00

$$VI = R\$ 2.423.226,00$$

(Dois milhões quatrocentos e vinte e três mil e duzentos e vinte e seis reais) validos para o mês de Outubro de 2019.

7.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado o presente Laudo Pericial, o qual é composto de 11 (*onze*) folhas, sendo esta última datada e assinada. Segue anexo.

Anexo I – Determinação do Valor Unitário “Q”.

Euzébio/Rio Claro, 16 de Outubro de 2019.

Eng.º Lino Tadeu Sartori
Crea/SP n.º 064.193.769-7
Perito Judicial