

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Diadema

Processo nº: **0012660-39.1997.8.26.0161 (2052/97)**
Classe – Assunto: **Recuperação Judicial e Falência**
Requerente: **Indústria e Comércio Goldprint Ltda.**

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil regularmente inscrito no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, Perito Judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido a diligência e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1.PRELIMINARES

Atendendo despacho proferido para avaliação do bem imóvel este signatário efetuou diligência ao local, conforme demonstram fotos (anexo). O imóvel localiza-se no município de Itupeva, cidade localizada a cerca de 75 km da Capital.

Avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na NBR 14653-2.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Do local

Rua Américo Simões, 1.360 - Bairro: São Roque da Chave / Itupeva
Loteamento: 21 Quadra: 1000 Lote: 1000

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, energia elétrica, linhas de ônibus municipais. Micro região predominantemente industrial.

2.2 Do imóvel - terreno (benfeitoria desconsiderada)

Imóvel sem identificação no local / Terreno: meio de quadra

Área de terreno: 30.000,00 m²

Testada: 79,30 m

Profundidade equivalente: 378,31 m

Área de construção: 96,79 m² (desconsiderada), conforme citado na Certidão do imóvel
Obs. Considerado sem valor comercial.

1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí Matrícula nº 50.834 (fls.307/308 v)

Cadastro na Prefeitura do Município de Itupeva nº 04.02.008.0080.001 (em anexo)

Obs. Há débitos fiscais junto à prefeitura Municipal de Itupeva

Pesquisa

Foram efetuadas consultas, considerando-se a localização para homogeneização e demais itens, para determinação do valor médio do m² para a área avaliada. Utilizado Coeficiente de Elasticidade e Índice Fator Área, aplicando-se um redutor sobre o valor das ofertas.

1) Local: Bairro São Roque da Chave

Valor pedido: R\$1.100.000,00

Área: 2.080,00 m²

Descrição: terreno livre

Contato: Bonafide Negócios Imobiliários / tel. 4523-5757



2) Local: a 200 metros da Rod. Hermenegildo Tonoli

Valor pedido: R\$6.000.000,00

Área: 15.600,00 m²

Descrição: terreno plano e livre

Contato: Imoplan Planejamento Imobiliário / tel.4586-1060 / 96182-8796



3) Local: Bairro da Chave / Av. Francisco Nakasato

Valor pedido: R\$590.800,00

Área: 2.188,00 m²

Descrição: topografia plana, terreno livre

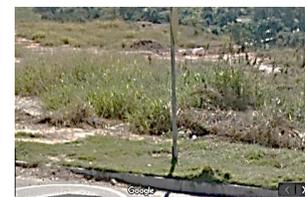
Contato: V2 Imóveis / tel. 2816-4401



4) Local: Bairro da Chave / Rua Jundiá
 Valor pedido: R\$3.250.000,00
 Área: 13.000,00 m²
 Descrição: topografia plana, terreno livre
 Contato: Imobiliária Itupeva SP Ltda. / tel. 4496-5829 / 94036-7266



5) Local: Bairro da Chave
 Valor pedido: R\$1.060.000,00
 Área: 2.560,00 m²
 Descrição: terreno livre, topografia plana
 Contato: V2 Imóveis - Diogo / tel. 2816-4401 / 4815-5706



Pesquisa terreno Itupeva - Micro região - Bairro da Chave (03/03/2020)					
A	Ater.	Vp	Fárea	I.F.hom.	m ²
1	2.080,00	1.100.000,00	0,72	0,86	242,63
2	15.600,00	6.000.000,00	0,92	0,86	239,59
3	2.188,00	590.800,00	0,72	1,20	198,92
4	13.000,00	3.250.000,00	0,81	1,00	162,27
5	2.560,00	1.060.000,00	0,54	1,20	245,28
valor médio					217,74
limite superior					283,06
limite inferior					152,42

Vm^2 = valor médio do metro quadrado de terreno adotado para o imóvel avaliando:
R\$217,74 (duzentos e dezessete reais e setenta e quatro centavos)

Valor do imóvel avaliando

ÍNDICES ADOTADOS

a) Fator testada = $ft = (t / tr)^{1/4}$

t = testada efetiva do imóvel = 79,30 m

tr = testada de referência adotada = 50,00 m

$Ft = (79,30 / 50)^{1/4} = 1,12$ (máximo 1,10)

b) Fator profundidade = $fp = (p/pm)^{1/2}$

p = profundidade equivalente do lote = 378,31

Profundidade equivalente ≤ 50 Fator profundidade = 1,00 / máximo 1,10

Profundidade de referência adotada: 100,00 m.

$Fprof. = (378,31/100)^{1/2} = 1,95$

c) *Fator Diferença de Área Fa: aplica-se para homogeneização de áreas.

$Fa = \left[\frac{Ae}{Aa} \right]^n$ sendo $\begin{cases} n = 1/8 \text{ quando } a \neq \text{ de áreas estiver entre } 30\% \text{ e } 150\% \\ n = 1/4 \text{ quando } a \neq \text{ estiver até } 30\% (\neq = \text{ diferença}) \end{cases}$

Nota: Fator de topografia (Fg) é aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano (Fg = 1,0)

10.5.2 Fatores relativos à topografia

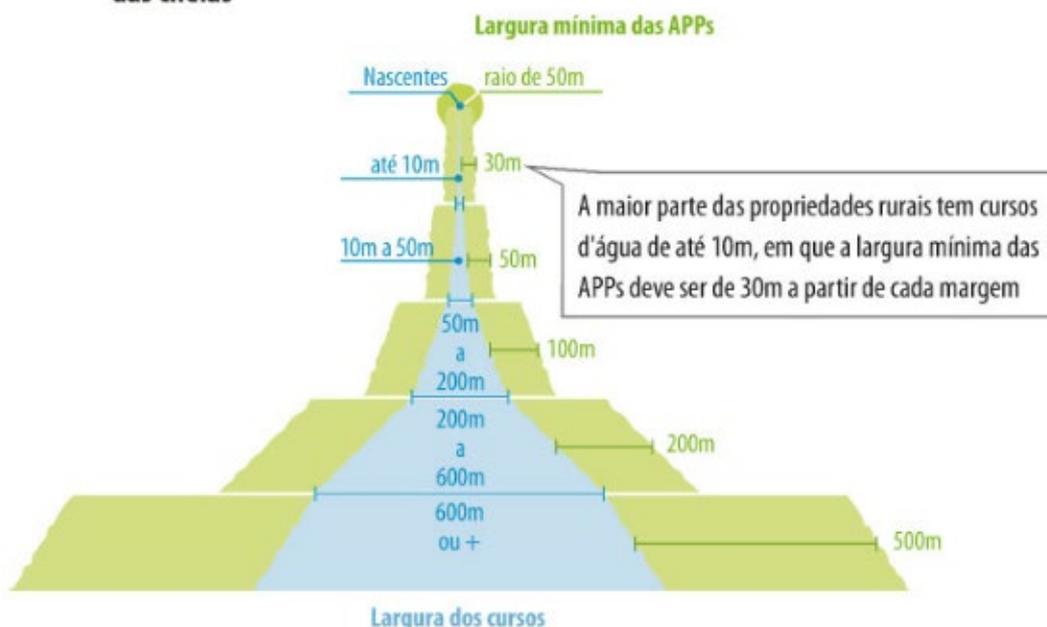
Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m.....	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m.....	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

APP – Área de Preservação Permanente: O Código Florestal atual estabelece como áreas de preservação permanente (APPs) as florestas e demais formas de vegetação natural situadas às margens de lagos ou rios (perenes ou não).

1989 | A Lei 7.803 manda medir a APP a partir da margem dos cursos d'água na época das cheias



Lei nº 12.651 de 25 de Maio de 2012

Assim estabelece o [Código Florestal](#):

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

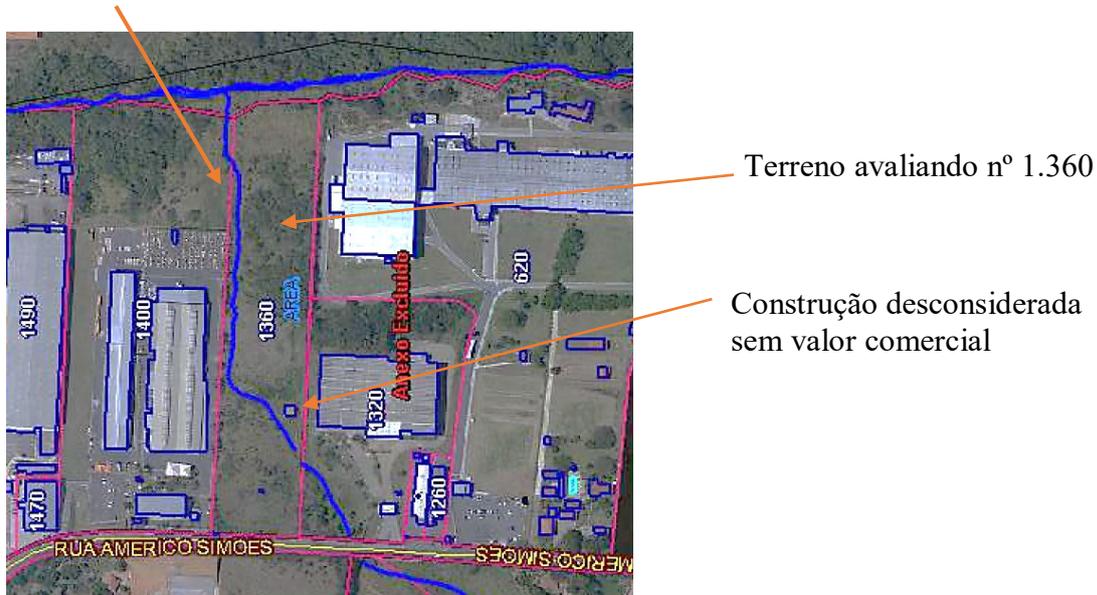
I – as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

- 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

Área de Preservação Permanente (APP)

Curso de água (margens APP) = $140,00 \times 60,00 + 250,00 \times 30,00 = 15.900,00 \text{ m}^2$

Ilustração (em azul) do trecho de córrego no terreno avaliando



Ae = área do elemento de pesquisa Aa = área do imóvel avaliando
 Vimóvel = Vconstrução + Vterreno

Valor construção: benfeitoria no imóvel avaliando desconsiderada, sem valor comercial

VALOR TERRENO - $V_t = V_m^2 \times A_t \times F_{top} (0,80 \times 0,90) \times F_{test} \times F_{prof}$

$V_t = 217,74 \times (30.000,00 - 15.900,00) \times 0,72 \times 1,10 \times 1,10 = 2.674.700,74$

Arredondando temos: R\$2.675.000,00 (dois milhões seiscentos e setenta e cinco mil reais)

3.CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado com verificação total da área avalianda, e de acordo com as atuais condições de mercado, apresento retificação do valor da avaliação do imóvel sito à Rua Américo Simões, 1.360 - Bairro: São Roque da Chave, no município de Itupeva / SP, com matrícula no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí nº 50.834 e Cadastro na Prefeitura do Município de Itupeva nº 04.02.008.0080.001, tendo a área de terreno 30.000,00 m² pela quantia de R\$2.675.000,00 (dois milhões seiscentos e setenta e cinco mil reais).

Colocando-me a disposição deste Juízo para qualquer esclarecimento, encerro o presente trabalho que consta de 5 (cinco) folhas impressas num só lado e 1 (um) anexo, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 04 de março de 2020

Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953