

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA, brasileiro, casado, perito avaliador judicial, residente e domiciliado nesta cidade, portador do RG nº 10.199.275 SSP/SP e CPF MF nº 051.873.428/51, avaliador judicial nomeado nos autos já referidos, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., informar que, procedeu com todas as cautelas de estilo, a vistoria do bem imóvel, sendo o mesmo urbano, o qual encontra-se devidamente **penhorado às fls. 40**, para então após de, devidamente vistoriado “ **in loco**“, elaborar o presente e competente :

LAUDO PERICIAL E DE AVALIAÇÃO

Do Bem Imóvel Urbano :

PRÉDIOS, situados nesta cidade e comarca de Batatais, deste estado, distrito e freguesia, à **Avenida Dr. Amador de Barros, nº 1.189(um mil, cento e oitenta e nove), anteriormente nºs 1.163(um mil, cento e sessenta e três); 1.171(um mil, cento e setenta e um); 1.177(um mil, cento e sessenta e sete) e 1.189(um mil, cento e oitenta e nove)**, com a área construída de **1.988,00m2(um mil, novecentos e oitenta e oito metros quadrados)**, edificadas em terreno com a seguinte descrição perimétrica : tem início num ponto do alinhamento da Avenida Dr. Amador de Barros, lado ímpar, deste ponto, segue em frente linha reta, a distância de 20,70m(vinte metros e setenta centímetros), na confrontação com o imóvel designado “A”, de propriedade da Auba Automóveis Batatais Ltda, encontrando um ponto, deste ponto, deflete à direita, segue em frente, linha reta, a distância de 18,90m(dezoito metros e noventa centímetros), na confrontação anterior, encontrando um ponto, deste ponto, deflete à esquerda segue em frente linha reta, distância de 13,30m(treze metros e trinta centímetros), na confrontação anterior, encontrando o marco 03, deste marco, segue em frente linha reta, distância de 55,70m(cinquenta e cinco metros e setenta centímetros), confrontando com Geraldo Gregório, e parte com Mair Refrigeração, encontrando o marco denominado 04; deste marco, deflete à esquerda e segue em frente linha reta, distância de 34,00m(trinta e quatro metros), confrontando com Claudemira Rampim Spina, Marco Fábio Spina, Luiz Guioto Neto e Jair Luiz Spina, encontrando o marco denominado 05; deste marco, deflete à esquerda, e segue em frente linha reta, distância de 22,00m(vinte e dois metros),confrontando com Zoraide Pupim, encontrando marco denominado 06; deste marco, deflete à direita segue em frente linha reta, distância de 18,60m(dezoito metros e sessenta centímetros), confrontando com Zoraide Pupin e Vergílio Pupin, encontrando marco 07; deste marco, deflete à esquerda segue em frente linha reta, distância de 37,60m(trinta e sete metros e sessenta centímetros), confrontando com Maria Luiza Dal Picolo dos Santos, encontrando marco denominado 08; deste marco, deflete à esquerda, segue em frente linha reta, distância de 0,66m(sessenta e seis centímetros), encontrando marco denominado 09; deste marco, deflete à direita, segue em frente linha reta, distância de 30,00m(trinta metros), ainda na confrontação anterior, encontrando marco 10, junto ao alinhamento da Avenida Dr. Amador de Barros, lado ímpar, deste marco, deflete à esquerda, segue em frente linha reta, distância de

32,40m(trinta e dois metros e quarenta centímetros), pelo alinhamento da Avenida Dr. Amador de Barros, referido lado ímpar, encontrando o ponto onde teve início e fim a presente descrição perimétrica, perfazendo uma área total de 3.901,00m2(três mil, novecentos e um metros quadrados). Imóvel designado “B”.

Do Registro Imobiliário/Cadastro Municipal:

Esse bem imóvel urbano referido é objeto da matricula de nº 18.252 - Livro 02 RG., junto ao Cartório de Registro desta comarca de Batatais, deste estado, e cadastrado junto a Prefeitura Municipal local, sob o nº 01.02.013.0035.001, em nome da firma Auba Automóveis Batatais Ltda.

Da Proprietária :

Em consequência do registro imobiliário supra noticiado, precisamente junto à “proprietários”, o Município de Batatais, deste estado, é proprietário do “Domínio Direto”, e a firma Auba Automóveis Batatais Ltda, detentora do CNPJ MF nº 44.944.635/0001-12, é proprietária do “Domínio Útil”.

Da Localização :

Situa-se nesta cidade e comarca de Batatais, deste estado, com frente para a já noticiada via pública, qual seja : Avenida Dr. Amador de Barros, e ainda, no quadrilátero completado pelas demais vias públicas, quais seja : Rua Ana Luiza, Rua São Paulo, e Rua Senador Feijó, no Bairro Castelo.

Das Características Gerais do Bem Imóvel Urbano :

Trata-se da construção de “prédios”, com as características de tais, com destinações únicas e exclusivas a “comércio”, notadamente “veículos”, com várias construções, benfeitorias, dependências e acessórios, dentro das seguintes características: construídos de tijolos/blocos, e coberto de telhas, óra de cerâmica, óra metálica, construído parcialmente no alinhamento predial, lado esquerdo, da referida via pública, contendo : Escritório, de tijolos, e coberto de telhas, com cômodos destinados à atendimento/recepção, instalação sanitária, cobertura de exposição de veículos, cômodos esses lajotados, piso de lajota/cerâmica, e restante da área externa, sem cobertura, destinação também à exposição de veículos e outros, piso de broklet, com um portão de ferro, dando acesso a área interna; em sua lateral direita, de quem da via pública olha para o imóvel, portão de ferro, de duas folhas, dando acesso a área interna, com ampla área livre, piso parcial de concreto, bem como área permeável, com vários barracões, todos construídos em suas laterais, em número de 12(doze), com divisões demarcatórias, bem como

divisões internas, acesso por portões de ferro, piso de concreto, sem laje, cobertura metálica, passarelas de concreto, de outra banda, demais barracões, destinados à reparos gerais, cobertura metálica, galpão de pintura, tudo piso de concreto, instalações sanitárias; refeitório, piso de cimento tipo usinado, instalações sanitárias, dependências para cozinha, despensa, gerais, etc..., armazenamento de recursos hídricos, por caixa d'água de ferro, e posterior distribuição entre os cômodos em questão, bem como demais pequenas benfeitorias, dependências e acessórios; tudo, com esquadrias de ferro/vidro, portas/portais variáveis entre madeira e ferro, cujo terreno é todo murado e de topografia plana.

De conformidade com a **F.C.I.(Ficha do Cadastro Imobiliário)**, expedida pela **Prefeitura Municipal** local, e junto ao **"Anexo II"**, do presente, essas construções encerram a **área total construída de 1.988,00m2(um mil, novecentos e oitenta e oito metros quadrados)**.

Do Padrão/Estado de Conservação :

No geral, tendo em vista suas destinações, qual seja : comercial, enquadram-se como sendo de "normal" padrão de construção, tendo em vista os materiais de acabamento nas mesmas assentados, e encontram-se, no geral, em razoável/bom, estado de conservação, necessitando apenas e tão somente de reparos simples, pintura, mas em uso e funcionamento normal.

Das Infraestruturas :

O bem imóvel urbano em questão, bem como suas edificações, são dotados, sem exceção nenhuma, de todas as infraestruturas legalmente exigidas, bem como a via pública em si, e as demais que o circundam, possuem pavimento, o qual é em asfalto.

Demais Considerações :

Todas as características físicas e atuais do bem imóvel urbano em questão, encontram-se no presente noticiadas, o qual possui "boa" localização, situando-se em meio à atividades básicas e essências à rotina diária de seu ramo de atividade, bem como boa logística, enquadrando-se ainda como sendo : patrimônio particular, situação do terreno : meio de quadra, solo seco, ocupação : construído; utilização : comércio para serviços; tipo de edificação : galpão; testada principal : 48,00metros; área tributável, ponderando, por derradeiro, que o mesmo comporta divisão cômoda, desde que obedecidas as diretrizes municipais para com tal, ou tais atos, respeitando-se entretanto, testada de 7,00m(sete metros), e área total de 300,00m2(trezentos metros quadrados).

Registra que será levado em consideração no presente "Laudo Pericial e de Avaliação", o "Método Comparativo de Dados Simplificado", citando para tanto, amostras levantados/pesquisados, a saber :

Das Amostras :

1 : Terrenos, em número de 09(nove), sítos nesta cidade e comarca de Batatais, deste estado, distrito e freguesia, à **Avenida Nove de Julho, e Avenida Comandante Salgado**, no Bairro Castelo, **medidas variadas entre 260,00m² e 330,00m²**, os quais não possuem benfeitoria alguma, topografia plana, e vegetação em mato.

À Venda por **R\$ 600,00(seiscentos reais) por m²**.

Proprietária : Raphael Jafet Empreendimentos e Participações Ltda.

2 : Terreno, sítio nesta cidade e comarca de Batatais, deste estado, distrito e freguesia, à **Rua Capitão Firmino Fernandes Martins**, com a **área total de 5.150,00m²**, todo delimitado por vias públicas, também sem benfeitorias, topografia plana, e vegetação em mato, e suscetível de desmembramento.

À venda por **R\$ 400,00(quatrocentos reais) por m²**.

Proprietária : Raphael Jafet Empreendimentos e Participações Ltda.

3 : Terreno, sítio nesta cidade e comarca de Batatais, deste estado, distrito e freguesia, à **Travessa Nelson Viana**, Bairro Castelo, com a área de 288,00m², todo murado, topografia plana, e sem benfeitorias.

À venda por **R\$ 700,00(setecentos reais) por m²**.

Proprietário : Felipe Zanella Silva.

Sendo assim, têm-se que a **média praticada** na região do imóvel ora avaliando, bem como pelo mercado imobiliário local/atual, o montante é de : **R\$ 566,00(quinhentos e sessenta e seis reais)/m²**.

Sendo então referido bem imóvel urbano, devidamente vistoriado, bem como levando-se em consideração tudo o que mais possa influir em sua estimativa, bem como em

confronto com o mercado imobiliário local/atual, ainda, em comparação com outros bens imóveis urbanos similares, à venda e vendidos, e finalmente, em confronto com o mercado imobiliário/atual, o qual encontra-se “calmo e estável”, avalio, como de fato e na verdade avaliado têm, pelo valor de :

R\$ 2.207.966,00(dois milhões, duzentos e sete mil, novecentos e sessenta e seis reais), valor atribuído ao terreno “**nu**”, ao custo de **R\$ 566,00(quinientos e sessenta e seis reais) por m2**, cuja área total é de 3.901,00m2(três mil, novecentos e um metros quadrados).

R\$ 795.200,00(setecentos e noventa e cinco mil e duzentos reais), valor atribuído às “**construções**”, ao custo de **R\$ 400,00(quatrocentos reais) por m2**, cuja área total construída é de 1.988,00m2(um mil, novecentos e oitenta e oito metros quadrados).

Totalizando assim :

R\$ 3.003.166,00(três milhões, três mil, cento e sessenta e seis reais), cujo valor é “**arredondado à menor**” para :

R\$ 3.000.000,00(três milhões de reais), devendo esse prevalecer.

Nada mais então havendo a vistoriar, posteriormente avaliar, nem mesmo a informar, dou por encerrada minha missão, pelo que me coloco ainda, inteiramente à disposição de V. Exa., para eventuais esclarecimentos, se o caso, reiterando assim os meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Batatais, 08 de Setembro de 2.020.

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

ANEXO "I"

Contém este anexo, "**Material Fotográfico**", o qual identifica parcialmente a fachada, área interna, e área externa, em referência ao bem imóvel urbano, sito nesta urbe, à **Avenida Dr. Amador de Barros, nºs 1.163 - 1.171 - 1.177 e 1.189**, e objeto dos autos de nº **1000006-136.2019.8.26.0070 – Banco Volkswagen S/A x Auba Automóveis Batatais Ltda – 1ª. Vara Cível – Batatais. SP.**













ANEXO "II"

Contém este anexo, "**Certidão de Valor Venal**", expedida pela **Prefeitura Municipal** local, em referência ao bem imóvel urbano, sito nesta urbe, à **Avenida Dr. Amador de Barros, nºs 1.163 - 1.171 - 1.177 e 1.189**, e objeto dos autos de nº **100006-136.2019.8.26.0070** – **Banco Volkswagen S/A x Auba Automóveis Batatais Ltda – 1ª. Vara Cível – Batatais. SP.**



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Certidão: 2020 / 0000001907

Inscrição Cadastral:	01.02.013.0035.001	Loteamento:	0	Quadra:		Lote:	B
Endereço do Imóvel:	AVN AMADOR DE BARROS, 1189 - 18.252						
Bairro:	CASTELO						
Área do Terreno:	3.901,00	Área Parte Ideal:	0,00	Área da Construção:	1.988,00		
Nome Requerente:	RICARDO ACRA						
Cpf/Cnpj Requerente:	051.873.428-51						
Proprietário Constante no Cadastro:	AUBA AUTOMOVEIS BATATAIS LTDA						

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal certifica que dos assentamentos existentes nesta seção que o imóvel supra citado possui o valor venal do imóvel atribuída para efeitos fiscais no exercício corrente a importância de:

Valor Venal do Terreno (V.V.T.) =>	464.219,00
Valor Venal da Parte Ideal Terreno (V.V.P.I.T.) =>	0,00
Valor Venal da Parte Ideal Construção (V.V.P.I.C.) =>	0,00
Valor Venal da Construção (V.V.C.) =>	773.550,68
Valor Venal do Imóvel (V.V.I.) =>	1.237.769,68

Esta certidão, foi expedida no âmbito dessa Municipalidade, Diretoria da Fazenda, e refere-se exclusivamente à inscrição cadastral retro mencionada.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, nos endereços: [HTTP://WWW.BATATAIS.SP.GOV.BR](http://www.batatais.sp.gov.br)

Data/Hora Emissão: 23/09/2020 08:48:39 (data e hora de Brasília).
 Chave de Validação: [PDF+GSLCHFR] [E0WXV9MWMEB] [+VPTAULJ0FX] [VQHYR/7E3U=]

Esta certidão é válida por 90 dias após sua emissão.

Certidão emitida gratuitamente via web.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.