

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL
DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

PROCESSO : 4006907-26.2013.8.26.0564

AÇÃO : EXECUÇÃO

REQUERENTE : GERDAU AÇOS LONGOS S/A

REQUERIDO : INDÚSTRIAS GERAIS DE PARAFUSOS INGEPAL

SOLUÇÕES EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA **V**ITOR **B**EVILACQUA

Rua dos Expedicionários, 198
11.930 - 000 Pariquera Açu - SP
Tel (13) 3856-1626/997491106/3856-1223
e-mail : vitor122@ig.com.br

Perito Judicial nomeado nos Autos da Ação

Acima, vem à presença de Vossa Excelência para apresentar o seus :

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEIS DE MATRÍCULA : nº 10.129 E nº 18.435

1º C. REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Vitor Bevilacqua – Soluções em Perícias de Engenharia - Rua dos Expedicionários, 255 Jardim Elvira
Zanella, Pariquera – Açu SP CEP 11.930 000 Tel (13) 38561626 / 997491106 e-mail vitor122@ig.com.br

1 – INTRODUÇÃO

1.1 – PRELIMINARES

O presente Laudo Pericial tem a finalidade da avaliação nos moldes de mercado de 2 (dois) imóveis urbanos cadastrados sob Matrícula nº 10.129 e 18.435 junto do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo.

1.2 - DETERMINAÇÃO DA PROVA PERICIAL

As fls. 216 dos Autos, o Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, determinou a realização de Prova Pericial onde nomeou este Perito para a confecção dos Trabalhos.



Vista dos Imóveis Avaliados

2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

As fls. 28 a 33 dos Autos, observamos a descrição dos imóveis :

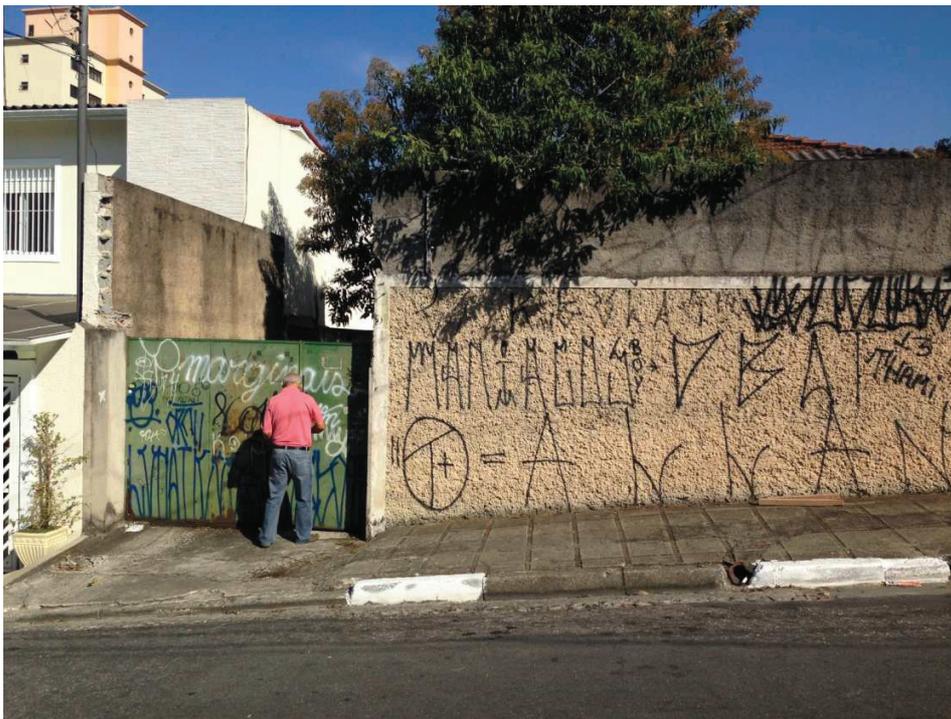
a) Matrícula 10.129 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo : Um prédio sob os nºs 502, 508 e 512, com frente para a Rua do Sacramento e seu respectivo terreno, constituído por parte do lote nº 4 da gleba C, no lote nº 11, do ex-núcleo colonial de São Bernardo do Campo, deste Estado, Bairro de Rudge Ramos, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Deste Estado, tendo o terreno as seguintes medidas e confrontações: 12.50m (doze metros e cinquenta centímetro) de frente para a Rua Sacramento, de um lado mede 38,50m (trinta e oito metros e cinquenta centímetro) e confronta com propriedade de Indústrias Gerais de Parafusos Ingepal Ltda., de outro lado mede 38,50 (trinta e oito metro, cinquenta centímetros) e confronta com propriedade de Elisa Bitolo Magnani, nos fundos tem a mesma largura da frente, ou seja, 12,50 (doze metros e cinquenta centímetros) e confronta com propriedade de Wilson Bitolo, encerrado a área de 481,87 m². – Dito Imóvel está inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo desde Estado, sob o nº 013.056.088.000, cep 09640-000; e



Vista da Fachada do Imóvel

(b) Matrícula 18.435 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo : uma casa residencial seu respectivo terreno situado à Rua Filomena Bitolo, nº 85, Rudge Ramos, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Deste Estado, tendo o terreno a área total de 510,00m² (quinhentos e dez metros quadrados) medindo 2,00m (doze metros) de frente para a referida Rua Filomena Bitolo, igual largura nos fundos, por 42,50m (quarenta e dois metros e cinquenta centímetros,) da frente aos fundos em ambos os lados confrontando pelo lado direito de quem da rua olha, com Mauro Bitolo, do lado esquerdo com Idalina Bitolo, com Elsa Bitolo Magnani e com Justiniano Júlio Bitolo, e, pelos fundos divide com Industria de Bommas Weisse; fica localizado distante 27,8m (vinte e sete metros e oitenta centímetros) do início da curva de confluência da Rua Filomena Bitolo com a Rua Sacramento. - Dito Imóvel resta inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal d São Bernardo do Campo, neste Estado, sob nº 013.056.060.000, CEP 09640-020.





Vista da Fachada do Imóvel

2.2 - ACESSO

O aceso para os imóveis estudados é realizado partindo da Avenida Rudge Ramos onde acessamos a Rua do Sacramento e seguimos por 500 metros aproximadamente até a esquina com a Rua Filomena Bitolo.

Deste ponto seguimos por aproximadamente 40 metros onde alcançamos á direita, junto do nº 502, o imóvel cadastrado sob Matrícula 10.129.

Ao retornarmos a esquina seguimos através da Rua Filomena Bitolo por uma distância de 30 metros aproximadamente, onde encontramos a esquerda, junto do nº 85, o imóvel de Matrícula 18.435.

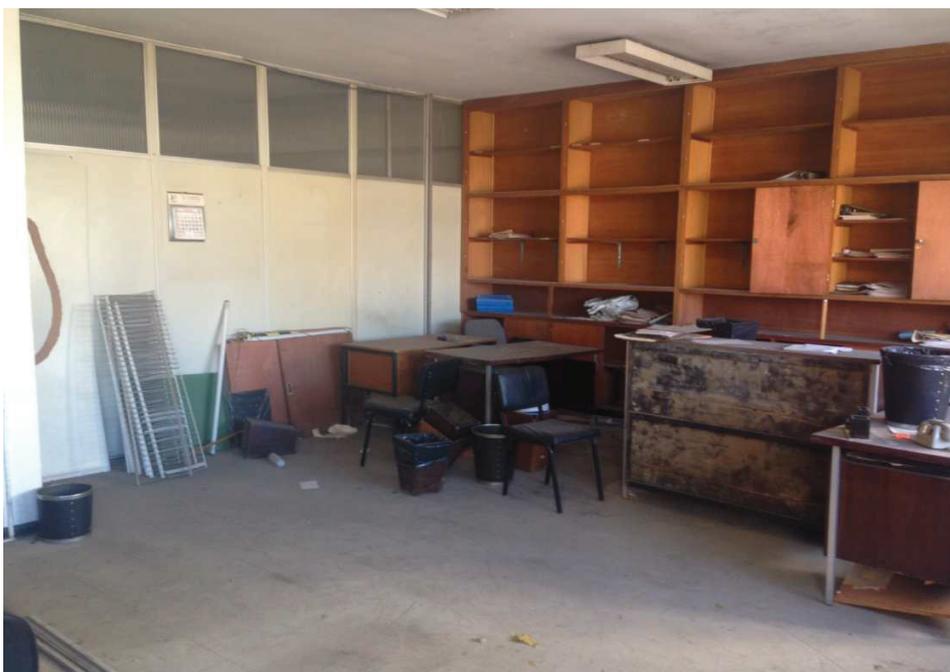
2.3 - SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS ESTUDADOS

a) Matrícula 10.129

O imóvel estudado se caracteriza por um terreno com área de 481,87 m² e em seu interior encontramos junto da via pública uma edificação assobradada com área construída de 350,00 m², e na porção de fundos uma cobertura simples de telha de fibrocimento e piso de concreto com área de 209,50 m², metragem total de 559,50 m² conforme consulta junto do Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

O terreno é constituído por parte do lote n° 4 da gleba C, no lote n° 11, com as seguintes medidas e confrontações:

- 12,50m de frente para a Rua Sacramento;
- 38,50m de um lado, onde confronta com a propriedade de Indústrias Gerais de Parafusos Ingepal Ltda.;
- 38,50m de outro lado, onde confronta com propriedade de Elisa Bitolo Magnani, e
- 12,50 metros nos fundos, onde confronta com propriedade de Uilson Bitolo.





Aspecto de uma das Dependências da Edificação

b) Matrícula 18.435

O imóvel estudado se caracteriza por um terreno com área de 510,00 m² e em seu interior encontramos junto da via pública uma edificação térrea com área construída de 220,00 m², e na porção de fundos uma construção assobradada com área de 130,62 m², metragem total de 350,62 m² conforme consulta junto do Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

O terreno apresenta as seguintes medidas e confrontações:

12,00 m de frente para a referida Rua Filomena Bitolo,

12,00 m nos fundos

42,50 m lado direito onde confronta com Mauro Bitolo,

42,50 m lado esquerdo onde confronta com Idalina Bitolo, com Elsa Bitolo Magnani e com Justiniano Júlio Bitolo, e

12,00 m nos fundos onde divide com Industria de Bommas Weisse.



Aspecto de uma das Dependências da Edificação

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os imóveis avaliados apresentam todos os melhoramentos públicos de uma área urbanizada como pavimento asfáltico, a presença de guia, sarjeta, rede de energia elétrica, rede de água encanada, rede de esgotamento, rede de telefônica fixa e proximidade com linha de ônibus.

2.5 – TOPOGRAFIA

Os imóveis estudados possuem topografia plana uma vez que a sua superfície foi regularizada para a implantação de obras de engenharia.

2.6 - ITENS AVALIADOS

Dentre os itens avaliados correlacionamos à terra nua e as benfeitorias. Quando falamos de terra nua temos de proporcionar uma avaliação da área estudada conforme a sua vocação verdadeira que é caracterizada pela utilização em área urbana.

Ao calcularmos estes itens correlacionamos o valor total obtido com o preço de mercado dos imóveis ofertados na região e nas suas proximidades.

A realização de uma avaliação lúcida e honesta deve estar em conformidade com a mais antiga lei de mercado, a lei da “OFERTA E PROCURA”.

2.7 – AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

O valor da terra nua dos imóveis estudados foi obtido utilizando-se a metodologia dos coeficientes de homogeneização que consiste na aplicação de critérios específicos relacionados à estimativa de valores cujas características divergentes são corrigidas através de índices ou fatores correlatos a serem apurados, resultando em uma homogeneização completa e segura para efeito de avaliação.

No caso em pauta do imóvel estudado serão considerados os seguintes fatores :

a) Localização; b) Área do Imóvel; c) Topografia; e d) Valor do Imóvel.

Vide o Item 4.1 do presente Laudo Pericial

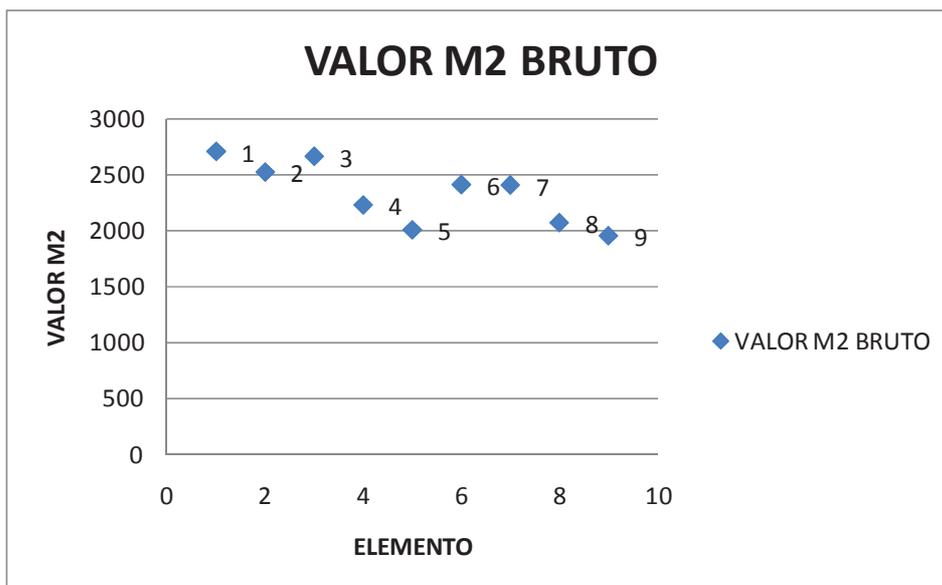
Fundamentos Assumidos

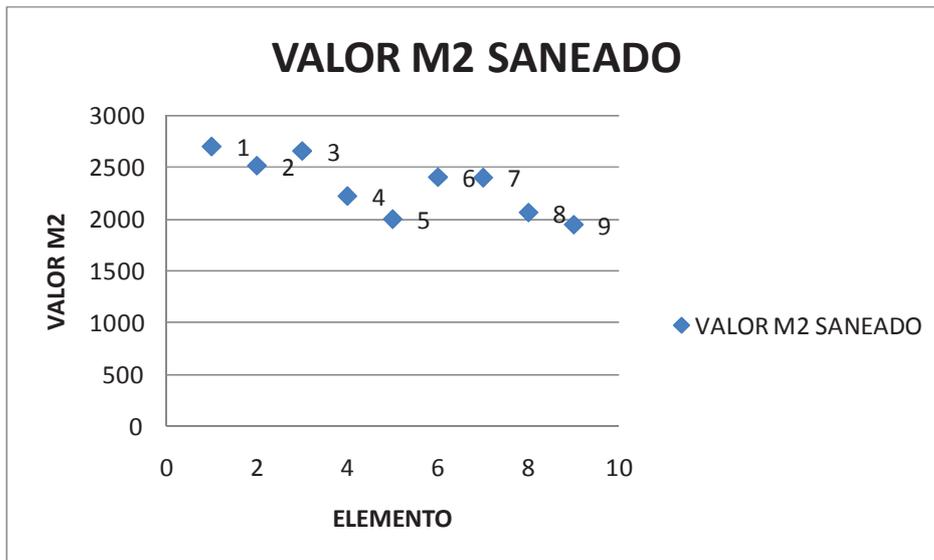
Foram coletados 09 (nove) elementos de pesquisa situados no Município de São Bernardo do Campo, na mesma região geo-econômica, todos contemporâneos à data da presente avaliação.

Os elementos foram homogeneizados conforme as recomendações das Normas do IBAPE.

Calculados os resultados dos elementos de pesquisa, extraímos a Média Aritmética Simples, apurando-se também a Média Aritmética Saneada, esta última obtida através do descarte dos elementos que se afastaram 30% acima e abaixo do valor da Média Aritmética Simples.

ELEM.	LOCAL	ÁREA	TOPO	EDIFIC		VALOR IMÓVEL	VALOR M2 BRUTO	VALOR M2 SANEADO
1	1	1037	1	0	1	2800000	2700,096	2700,096
2	1	320	1	0	1	805000	2515,625	2515,625
3	1	320	1	0	1	850000	2656,25	2656,25
4	1	450	1	0	1	1000000	2222,222	2222,222
5	1	400	1	0	1	800000	2000	2000
6	1	287	1	0	1	690000	2404,181	2404,181
7	1	250	1	0	1	600000	2400	2400
8	1	470	1	0	1	970000	2063,83	2063,83
9	1	245	1	0	1	477000	1946,939	1946,939
							2323,238	2323,238





Conforme a pesquisa constante no Item 4.1 do presente Laudo Pericial, concluímos que o valor básico unitário a ser aplicado no valor da terra nua para um metro quadrado é de R\$ 2.323,23.

a) Matrícula 10.129

O imóvel estudado se caracteriza por um terreno com área de 481,87 m², desta forma, teremos :

$$\text{R\$ } 2.323,23 / \text{m}^2 \times 481,87 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.119.494,84.$$

O Valor da Terra Nua do Imóvel é de R\$ 1.119.494,84

b) Matrícula 18.435

O imóvel estudado se caracteriza por um terreno com área de 510,00 m², desta forma, teremos :

$$\text{R\$ } 2.323,23 / \text{m}^2 \times 510,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.184.847,30.$$

O Valor da Terra Nua do Imóvel é de R\$ 1.184.847,30.

2.9 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

a) Matrícula 10.129

Conforme já relatamos anteriormente, o imóvel possui uma edificação assobradada com área construída de 350,00 m², e na porção de fundos uma cobertura simples de telha de fibrocimento e piso de concreto com área de 209,50 m², metragem total de 559,50 m² conforme consulta junto do Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

A edificação assobradada nos moldes do seu aspecto de acabamento e do seu estado de conservação tem um valor construtivo unitário de R\$ 1.000,00/m²

O que perfaz :

$$\text{R\$ } 1.000,00 / \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 350.000,00.$$

O Valor da Edificação é de R\$ 350.000,00.
--

Nota : A cobertura simples de telha de fibrocimento e piso de concreto com área de 209,50 m² não tem valor comercial, na medida em que precisa ser demolida para uma utilização adequada.

b) Matrícula 18.435

Conforme já relatamos anteriormente, o imóvel possui uma edificação térrea com área construída de 220,00 m², e na porção de fundos uma construção assobradada com área de 130,62 m², metragem total de 350,62 m² conforme consulta junto do Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

A edificação térrea nos moldes do seu aspecto de acabamento e do seu estado de conservação tem um valor construtivo unitário de R\$ 700,00/m²

O que perfaz :

$$\text{R\$ } 700,00 / \text{ m}^2 \times 220,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 154.000,00.$$

O Valor da Edificação é de R\$ 154.000,00.
--

Nota : A construção assobradada com área de 130,62 m² não tem valor comercial, na medida em que precisa ser demolida para uma utilização adequada.

3 – CONCLUSÕES DO TRABALHO PERICIAL

O presente Laudo Pericial teve a finalidade da avaliação de 2 (dois) imóveis urbanos cadastrados sob Matrículas nº 10.129 e nº 18.435, com área total de 481,87 m² e 510,00 m² respectivamente, endereçados no Bairro de Rudge Ramos, no Município de São Bernardo do Campo.

3.1 – VALOR DOS IMÓVEIS

a) Matrícula 10.129

Terra Nua R\$ 1.119.494,84 + Edificação R\$ 350.000,00 =

R\$ 1.469.494,84 (Um Milhão, Quatrocentos e Sessenta e Nove Mil, Quatrocentos e Noventa e Quatro Reais e Oitenta e Quatro Centavos).

b) Matrícula 18.435

Terra Nua R\$ 1.184.847,30.+ Edificação R\$ 154.000,00 =

R\$ 1.338.847,30 (Um Milhão, Trezentos e Trinta e Oito Mil, Oitocentos e Quarenta e Sete Reais e Trinta Centavos).

4 – ANEXOS E ENCERRAMENTO DO TRABALHO PERICIAL

4.1 – ELEMENTOS DE PESQUISA



Elemento 01

Fonte : Meu Lar Consultoria de Imóveis, Tel 11 39960089

(Portal vivareal.com.br);

Ref : TE0001;

Localização : Próximo Lions, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo - SP;

Área : 1.037,00 m²;

Topografia : Plana;

Edificação : Sem edificação; e

Valor : R\$ 2.800.000,00.



Elemento 02

Fonte : Plaza Pronto Imóveis, Tel 11 49417666

(Portal vivareal.com.br);

Ref : TE0015;

Localização : Rua Eng. Luis Scala Júnior, 100, Rudge Ramos

São Bernardo do Campo - SP;

Área : 320,00 m²;

Topografia : Plana;

Edificação : Casa Antiga; e

Valor : R\$ 805.000,00.



Elemento 03

Fonte : Art Home Imóveis, Tel 11 35936816

(Portal vivareal.com.br);

Ref : TE0007

Localização : Rua Eng. Luis Scala Júnior, Rudge Ramos
São Bernardo do Campo - SP;

Área : 320,00 m²;

Topografia : Plana;

Edificação : Casa Antiga; e

Valor : R\$ 850.000,00.



Elemento 04

Fonte : Ativa Imóveis Acessórios, Tel 11 35316969

(Portal vivareal.com.br);

Ref : TE00125;

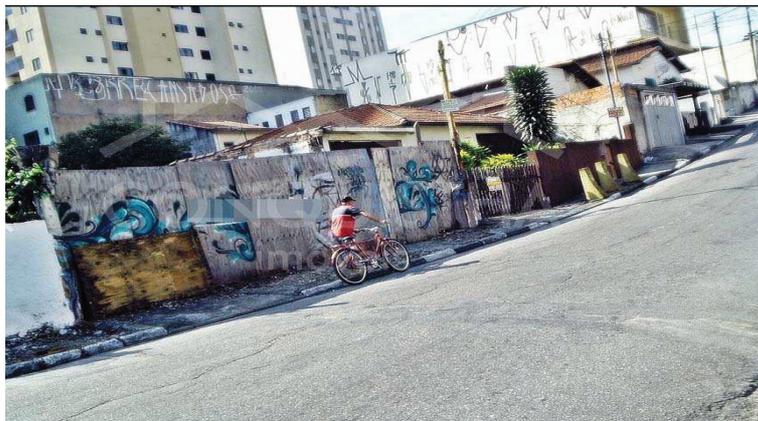
Localização : Rudge Ramos, São Bernardo do Campo - SP;

Área : 450,00 m²;

Topografia : Plana;

Edificação : Sem edificação; e

Valor : R\$ 1.000.000,00.



Elemento 05

Fonte : Conquista Imóveis, Tel 11 35936177
(Portal vivareal.com.br);

Ref : 1674;

Localização : Rua Comendador Rodolfo Crespi, 157, Rudge Ramos,
São Bernardo do Campo - SP;

Área : 400,00 m²;

Topografia : Plana;

Edificação : Sem edificação; e

Valor : R\$ 800.000,00.



Elemento 06

Fonte : Baye Imóveis, Tel 11 43314480
(Portal vivareal.com.br);

Ref : 6193;

Localização : Rua Vera Cruz, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo - SP;

Área : 287,00 m²;

Topografia : Plana;

Edificação : Sem edificação; e

Valor : R\$ 690.000,00.



Elemento 07

Fonte : Conquista Imóveis, Tel 11 35936177

(Portal vivareal.com.br);

Ref : 1711;

Localização : Rua Raposo Tavares, 66, Rudge Ramos,
São Bernardo do Campo - SP;

Área : 250,00 m²;

Topografia : Plana;

Edificação : Sem edificação; e

Valor : R\$ 600.000,00.



Elemento 08

Fonte : Jacques Gassmann Imóveis, Tel 11 43681900

(Portal vivareal.com.br);

Ref : 10061;

Localização : Rua Duque D Abruzzo, Rudge Ramos,
São Bernardo do Campo - SP;

Área : 470,00 m²;

Topografia : Plana;

Edificação : Sem edificação; e

Valor : R\$ 970.000,00.



Elemento 09

Fonte : Conquistha Imóveis, Tel 11 35936177
(Portal vivareal.com.br);

Ref : 564;

Localização : Rua Sacramento, 678, Rudge Ramos,
São Bernardo do Campo - SP;

Área : 245,00 m2;

Topografia : Plana;

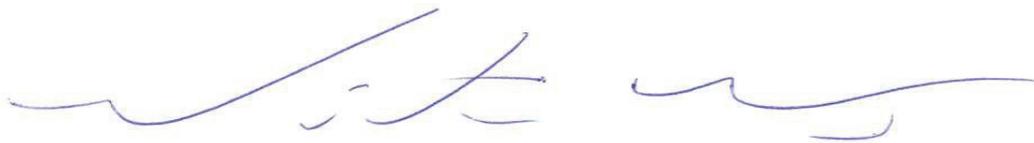
Edificação : Sem edificação; e

Valor : R\$ 477.000,00.

4.2 – ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo Pericial composto por 21 (vinte e uma) folhas incluindo uma plantas e inventário fotográfico.

Pariquera - Açu, 27 de agosto de 2.015.



Vitor Bevilacqua Perito Engenheiro
CREA 0601859047

Vitor Bevilacqua – Soluções em Perícias de Engenharia - Rua dos Expedicionários, 255 Jardim Elvira
Zanella, Pariquera – Açu SP CEP 11.930 000 Tel (13) 38561626 / 997491106 e-mail vitor122@ig.com.br