

034
128
2096
+
1718/13
A
D
F
E
7
9
:

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Marília, do Estado de São Paulo.

Proc. n.º 3004800-07.2013.8.26.0344

ANSELMO LUIZ CAPPELAZZO, Arquiteto e Urbanista, CAU-SP-A53306-8 perito nomeado nos autos desta ação movida por COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE GARÇA contra COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA em andamento nesta 5ª VARA CÍVEL, vêm mui respeitosamente e com todo acatamento à presença de Vossa Excelência, apresentar o que se segue:

344.FHIA.15.00004246-B 150115 1446 61

LAUDO PERICIAL

CLASSE: Carta Precatória Cível

RTE: Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça

RDO: Cooperativa dos Cafeicultores da Zona de Vera Cruz Paulista

1- OBJETIVO E METODOLOGIA DE TRABALHO

1-1 OBJETIVO

O objetivo deste Laudo Técnico Pericial (Avaliatório) é determinar o valor dos bens arrecadados e por ora Objeto da Lide.

1-2 METODO DE AVALIAÇÃO

O método de avaliação foi realizado através da identificação do bem descrito nos autos e por ora Objeto da Lide, suas características construtivas, visita "in loco" e pesquisa de mercado para verificar a oferta e valor de bens semelhantes e/ou similares.

2- CONSTATAÇÕES E ANÁLISE TÉCNICA

Na data de realização da vistoria, a partir da inspeção visual realizada, este Perito descreve as constatações e análise técnica. Também foi realizada pesquisa de mercado para identificar possíveis ofertas de imóveis semelhantes e/ou similares, e tudo segue descrito conforme abaixo:

<u>CONSTATAÇÕES:</u>	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	O imóvel encontra-se situado na Rua Paulo Guerreiro Franco, nº12, na cidade de Vera Cruz / SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	- " Um prédio de tijolos, coberto de zinco, com a dimensão de 26x38., total de 988,00 m ² . de construção; Um prédio de tijolos, coberto de zinco com a dimensão de 16x13,50m. total de 216,00 m ² de construção; Um prédio sob numero cinco-fundos, da Rua Martin Afonso; e, Um prédio de alvenaria, coberto de telhas Eternit, sob numero 12-fundos da rua Paulo Guerreiro Franco, medindo cinquenta por vinte metros, totalizando uma área de mil metros quadrados, inclusive o seu

12
G
2098
A

respectivo terreno que compreende parte das datas números três, quatro e cinco, do quarteirão número nove-A, medindo cada uma vinte metros de frente, por trinta e seis metros de frente aos fundos, formando uma área de sessenta metros de frente por trinta e seis da frente aos fundos, ou seja, dois mil e quatrocentos e sessenta metros quadrados, confrontando pela frente com a Rua Martin Afonso, nos fundos com terras da Transmittente Companhia Agro Pecuária Noroeste; de um lado com as datas um e dois e de outro lado com terrenos da Cia. Paulista de Estradas de Ferro”.

OUTRAS
CONSTATAÇÕES

Realizado pesquisa de mercado e constatado pequena oferta de imóveis semelhantes, considerando-se, sobretudo as dimensões e aspectos construtivos do imóvel. Ou seja: os valores encontrados para metragem quadrada de imóveis considerados semelhantes foram os seguintes: mínimo - R\$ 579,56, e máximo: R\$ 708,35. O laudo apresenta os elementos de amostragem dos imóveis localizados na região e dos respectivos valores de venda praticados pelo mercado imobiliário de Marília e Região de acordo com as ofertas disponíveis:

- síntese dos imóveis amostrados para comparação:

1- TOCA IMÓVEIS MARÍLIA - Código do Imóvel: 23121
ÁREA DO TERRENO = 4.200 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO = 00 m²
VALOR = R\$ 5.000.000,00
BAIRRO COSTA E SILVA
OBS: Em ótimas condições de uso

2- TOCA IMÓVEIS MARÍLIA - Código do Imóvel: 9524
ÁREA DO TERRENO = 5.000 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO = 00 m²
VALOR = R\$ 5.000.000,00
CENTRO
OBS: Em ótimas condições de uso

- 3- TOCA IMÓVEIS MARÍLIA - Código do Imóvel: 14412
ÁREA DO TERRENO = 2140 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO = 00 m²
VALOR = R\$ 1.700.000,00
BAIRRO PORTAL DO SOL
OBS: Em boas condições de uso
- 4- IMOBILIARIA UNIÃO MARÍLIA - Código do Imóvel:
309.100.14586
ÁREA DO TERRENO = 4.270 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO = 00 m²
VALOR = R\$ 6.000.000,00
PARQUE SÃO JORGE
OBS: Em ótimas condições de uso
- 5- IMOBILIARIA UNIÃO MARÍLIA - Código do Imóvel:
309.100.15238
ÁREA DO TERRENO = 4.000 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO = 00 m²
VALOR = R\$ 3.200.000,00
DISTRITO INDUSTRIAL
OBS: Em ótimas condições de uso
- 6- META IMÓVEIS MARÍLIA - Código do Imóvel: 41016836
ÁREA DO TERRENO = 4.800m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO = 820,00 m²
VALOR = R\$ 255.000,00
CIDADE DE GALIA
OBS: Sem condições de uso
- 7- KCM IMÓVEIS GARÇA - Código do Imóvel: 117897
ÁREA DO TERRENO = 5.500 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO = 5.500 m²
VALOR = R\$ 5.500.000,00
DISTRITO INDUSTRIAL DE GARÇA
OBS: Em ótimas condições de uso

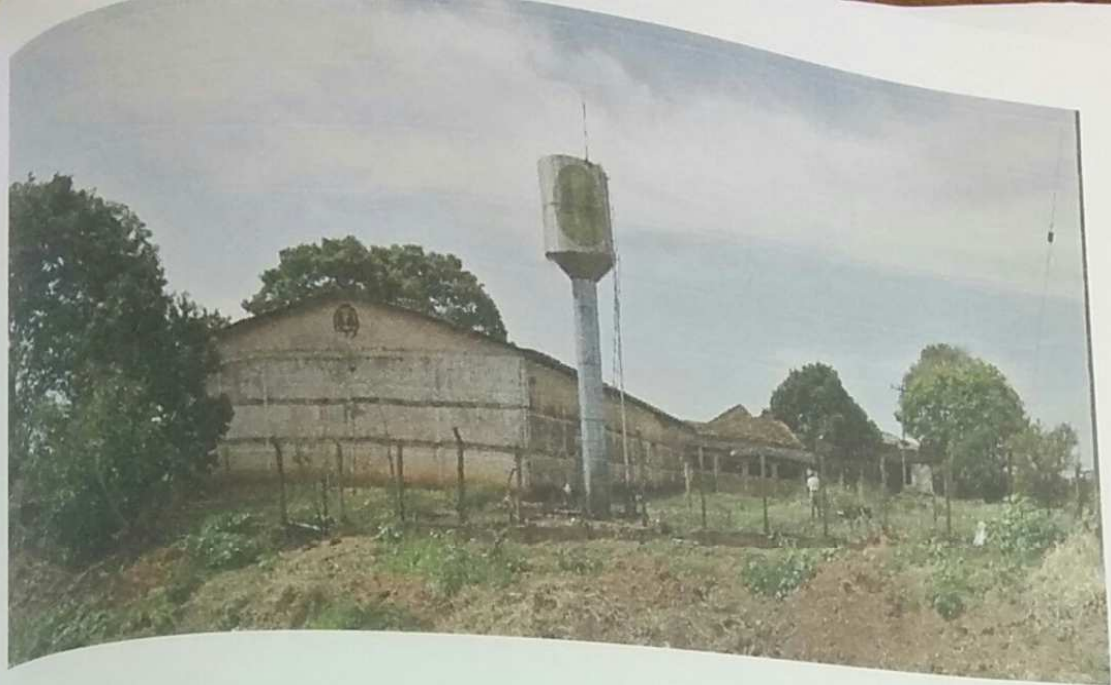
134
C
3000

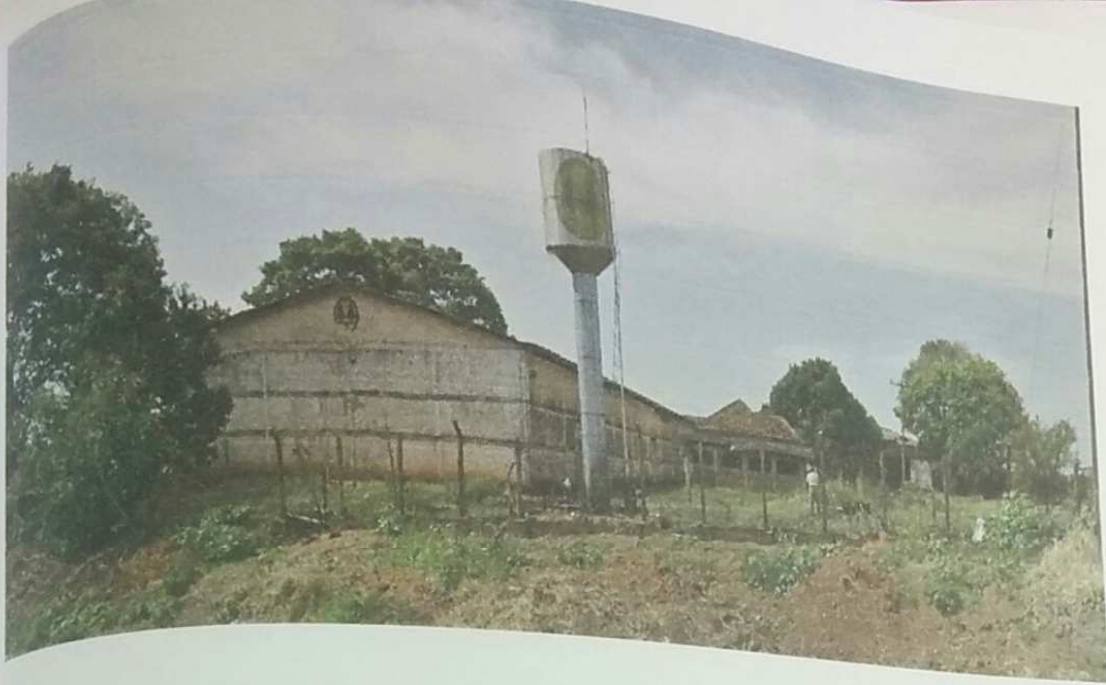
- A **caracterização do imóvel avaliado** seguiu as diretrizes e os padrões específicos de procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, conforme recomendado pela norma técnica **ABNT NBR 14653-1/2**, que é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas à atividade requerida. Os trabalhos foram realizados através de **metodologia** específica, de forma a satisfazer os objetivos do laudo, fornecendo subsídios técnicos para a determinação do valor a ser estimado. Foi aplicado **método comparativo direto com homogeneização por fatores**, onde diversos elementos foram comparados, tais como valor de oferta no mercado, área, conservação e localização. Assim, como resultado final dos trabalhos, pode-se obter o **Valor de Mercado** do imóvel avaliado;

- por fim, informa que considerando a pesquisa de mercado realizada (data atual); o valor encontrado para cada metro quadrado do imóvel, o cálculo da amplitude do intervalo de confiança que delimita o campo de arbítrio deste Perito, o valor adotado foi de R\$ 643,95 (seiscentos e quarenta três reais e noventa e cinco centavos) o metro quadrado.

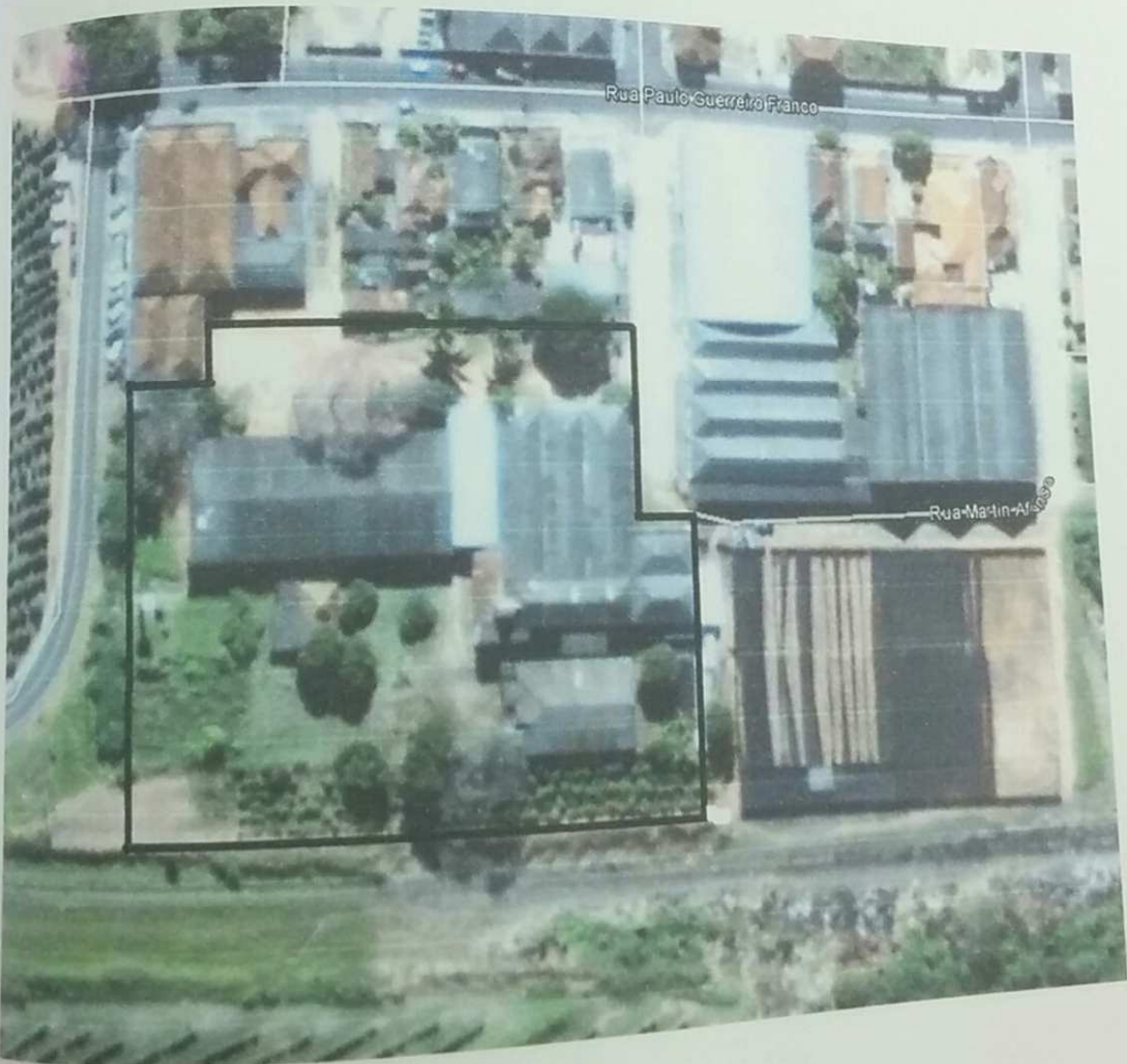


35
6
3004
x





R5
C
3002
*



3 - ANÁLISE TÉCNICA E ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO:

As constatações feitas e descritas acima, assim como o extraído do estudo dos autos e informações colhidas junto ao mercado imobiliário de Marília e Região, foram consideradas suficientes para fundamentar este laudo técnico pericial, conforme o que segue:

- considerando a pesquisa de mercado realizada e a pequena oferta de imóveis semelhantes à venda, para a avaliação do valor imóvel, foi considerado como ponto de partida as características construtivas do imóvel e os valores encontrados foram: valores entre R\$ 579,56 e R\$ 708,35 o metro quadrado de construção.

- dessa forma, considerando a pesquisa de mercado realizada, as ponderações feitas e métodos empregados para determinação dos valores, um valor médio de mercado estimado em R\$ 643,95 (seiscentos e quarenta três reais e noventa e cinco centavos) o metro quadrado.

- considerando-se a estimativa apresentada e a metragem quadrada do imóvel, o valor de mercado estimado é de R\$ 1.584.119,38 (um milhão quinhentos e oitenta e quatro mil cento e dezenove reais e trinta e oito centavos).

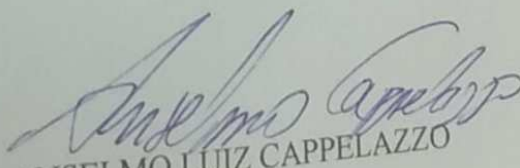
5 - CONCLUSÃO

Laudo Avaliatório apresentado ao r. Juízo desta 5ª VARA CÍVEL, com a finalidade de atender o determinado nesta ação movida por COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE GARÇA contra COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA, de um imóvel localizado na Rua Paulo Guerreiro Franco, nº12, na cidade de Vera Cruz / SP, sendo, Um prédio de tijolos, coberto de zinco, com a dimensão de 26x38., total de 988,00 m². de construção; Um prédio de tijolos, coberto de zinco com a dimensão de 16x13,50m. total de 216,00 m² de construção; Um prédio sob numero cinco-fundos, da Rua Martin Afonso; e, Um prédio de alvenaria, coberto de telhas Eternit, sob numero 12-fundos da rua Paulo Guerreiro Franco, medindo cinquenta por vinte metros, totalizando uma área de mil metros quadrados, inclusive o seu respectivo terreno que compreende parte das datas números três, quatro e cinco, do quarteirão número nove - A, medindo cada uma vinte metros de frente, por trinta e seis metros de frente aos fundos, formando uma área sessenta metros de frente por trinta e seis da frente aos fundos, ou seja, dois mil e quatrocentos e sessenta metros quadrados, confrontando pela frente com a Rua Martin Afonso, nos fundos com terras da Transmittente Companhia Agro Pecuária Noroeste; de um lado com as datas um e dois e de outro lado com terrenos da Cia. Paulista de Estradas de Ferro. A avaliação tem como data base o mês janeiro do ano de dois mil e quinze, e os trabalhos realizados indicaram que o VALOR DE MERCADO do imóvel avaliado é de R\$ 1.584.119,38 (um milhão quinhentos e oitenta e quatro mil cento e dezenove reais e trinta e oito centavos).

Nestes Termos

P. Deferimento;

Marília, 15 de janeiro de 2015


ANSELMO LUIZ CAPPELAZZO
Arquiteto e Urbanista
CAU-SP - A 53306-8