

2048/12
Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Bebedouro /SP

Processo Digital nº: 0012183-64.2012.8.26.0072

Assunto principal: Citação

Competência: Civil

Requerente: Vale Fertilizantes

Requeridos: Aparecido Antônio Torteli e outros

072 FBD0-17-0004699-3 230617 1038 42

Carlos Alberto da Silva, CRECI SP 19 881, atuante há 36 anos nos mais diversos segmentos do mercado imobiliário; com atualizações: cursos em avaliação imobiliária junto ao CRECI SP; Curso de Conceitos Avançados em Avaliação Imobiliária – CAAVI; Curso de Extensão Cultural na FAAP “Avaliação e Perícias Imobiliárias para Corretores de Imóveis”; sócio da Empresa **Certa Consultoria Imobiliária E Representações Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 60.253.523/0001-71, com sede nesta cidade e Comarca de Bebedouro - SP, atendendo nomeação judicial de folhas 373 de 16 de Dezembro de 2015 do processo retro mencionado para Avaliação de imóvel; procede a visita in loco em 31 de Maio de 2017, quando se fizeram presentes o assistente dos requeridos: Sr Suhail Ismael; e os assistentes da requerente: Sr Paulo Raele e Lucas de Lima Soares, constatando o seguinte:

Proprietário dos Imóveis: - Ferticitrus Indústria E Comércio Ltda, já qualificado nos autos.

Objetivo:- Atender nomeação de fls.373 para aferição de valor mercadológico de imóvel.

Objeto:- Imóvel Industrial correspondente ao que segue:

A) Matrícula 2.397 do CRI local, com área de 11.780,00m², com edificações e benfeitorias; cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 120.123.001.00.

B) Matrícula 9.675 do CRI local, com área de 30.000,00m², com edificações e benfeitorias; cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 125.119.001-00.

Características dos Imóveis:- Trata-se de duas áreas de terras contíguas, a saber:

A) Mat: 2.397 com área de 11.780m².

B) Mat: 9.675 com área de 30.000 m².

Área total da avaliação é de 41.780 m².

Divisas: todas as divisas demarcadas por alambrados e muros de arrimo.

Localização: Av. Dimer Piovezan nº 175, situada a Margem da Rodovia Armando Salles de Oliveira, altura do Km 393, em Bebedouro, com alça de acesso para as rodovias Brigadeiro Faria Lima e rodovia Comendador Pedro Monteleone, bem como fácil acesso ao Centro da Cidade por avenidas.

Confrontações: Pela frente confronta-se com a Av. Dimer Piovezan; ao lado esquerdo de quem da frente olha para os imóveis confronta-se com a Coopercitrus (Posto de Combustível); ao lado direito de quem da frente olha para os imóveis confronta-se com área de terra da Confrio Solução Logísticas e finalmente na linha dos fundos com Coopercitrus (Armazém Geral).

A:- Imóvel Objeto da mat. 2.397 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro.

Área: de 11.780, m².

Fechamento: pela frente confrontando com a Av. Dimer Piovesan, numa distancia de 90,00 metros com alambrado com base de vigas baldrames, pilares de concreto e malha de tela de arame galvanizado na altura de 2.20 metros e portão metálico, tubular com malha de tela metálica galvanizada, de correr, pintado com tinta esmalte para acesso ao estacionamento de caminhões; na lateral esquerda de quem da via pública olha para o imóvel mede 84,00 metros confrontando com Coopercitrus (Posto de combustível); no lado direito mede 135,00 metros confrontado com o alinhamento da área de estacionamento de automóveis, edificação do prédio de escritório, manutenção, lavador e portão metálico tubular com colunas em ferro H, chumbado em concreto sobre a linha de trilhos na divisa das áreas A e B e na divisa do fundo confronta-se com a Coopercitrus (Armazém Geral) medindo 150,00 metros, sendo 95,00 metros por talude de 3 metros de altura com mureta de alvenaria na base e na parte superior alambrados com base de vigas baldrames, pilares de concreto e malha de tela de arame galvanizado na altura de 2.20 metros.

Construções:

A-1- (PL.I. -9) Prédio próprio para misturador de adubo seco e silos para matéria prima.

Área construída: 435.88 m², onde tem um elevador com misturador de caneca.

Edificação: com colunas de concreto armado com fechamento de alvenaria, com reboco de argamassa e pintado com tinta látex, divisão interna com pranchas de madeira na altura de 4 metros, sustentadas por pilares de 7 metros de toras de Eucalipto tratado sustentados por haste e abraçadeiras metálicas.

Cobertura: madeiramento com telhas de fibrocimento, necessitando de alguns reparos.

Piso: de concreto de alta resistência para suporte de carga e descarga de caminhões.

Esquadrias: metálicas.

Instalações elétricas e de combate a incêndio: dentro dos padrões necessários.

Estado de conservação: regular para a atividade a que se destina.

A-2- (PL.I. -8) Prédio próprio para o armazenamento de varredura.

Área construída: de 48.16 m².

Edificação: com toras de madeira de eucalipto tratado, altura de 3.50 metros.

Fechamento: com pranchas de madeira na altura de 1.65m.

Cobertura: com madeiramento sob telhas de fibrocimento.

Piso: concreto

Instalação elétrica: externa, fixada no madeiramento.

Estado de conservação: regular

A-3- Baía a céu aberto.

Área: 363,00m²

Fechamento: com uma das laterais de madeira na altura de 1.00m e a outra lateral com pilares de apoio

Piso: concreto.

Estado de conservação: apresentando estar em desuso.

A-4 -(PL.I. -11) Residência com sala, cozinha, banheiro, 3 dormitórios e varanda.

Área construída: 151,98m².

Edificação: em alvenaria com reboco pintado com tinta látex nas paredes internas e externas.

Cobertura: madeiramento sob telhas cerâmicas e forro

Piso: parte em taco e parte em cerâmica.

Esquadrias: janelas venezianas metálicas, portas e batentes internos de madeira.

Estado de conservação: regular.

A-5- (PL. I-10) Refeitório/vestiário

Área: 173,21 m².

Edificação: em alvenaria de tijolos com paredes com reboco e pintura com tinta látex paredes dos banheiros, cozinha e refeitórios são revestidos em azulejo na altura, de 2,10m.

Cobertura: com madeiramento e telhas cerâmicas, sem forro, exceto banheiro e cozinha que são com forros de madeira envernizados.

Esquadrias: portas e batentes de madeira envernizadas, janelas metálicas pintados com tinta esmalte.

Piso: cerâmico

Sistema elétrico e hidráulico: embutido.

A-6 - Duas áreas ao ar livres, em dois níveis demarcados por talude de 1,50m de altura, sendo:

Uma área com 2.400m² para atividade ao ar livre e depósito de terra e outra com área de 3.303m² para estacionamento de caminhões com piso Terra compactada.

A-7- Área asfaltada com 2.530m²

B:- Imóvel objeto de matrícula 9.675 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro.

Área: 30.000 m².

Fechamento: pela frente confrontando com a Av. Dimer Piovesan, numa distância de 180,00 metros com alambrado com base de vigas baldrames, pilares de concreto e malha de tela de arame galvanizado na altura de 2.20 metros e portão metálico, tubular com malha de tela metálica galvanizada, de correr, pintado com tinta esmalte para acesso de caminhões ao pátio da indústria e balança; na lateral esquerda de quem da via pública olha para o imóvel confrontado o alinhamento da área de estacionamento de caminhões (mat. 2.367), e portão metálico tubular com colunas em ferro H, chumbado em concreto sobre a linha de trilhos na divisa das áreas A e B; no lado direito mede 218,00 metros na divisa com terras da Confrio- Soluções com alambrado com base de vigas baldrames, pilares de concreto e malha de tela de arame galvanizado na altura de 2.20 metros e na divisa do fundo confrontando com Coopercitrus (Armazém Geral) medindo 172,00 metros, por talude de 3 metros de altura com mureta de alvenaria na base e na parte superior alambrados com base de vigas baldrames, pilares de concreto e malha de tela de arame galvanizado na altura de 2.20 metros.

Construções:

B-1- Guarita para controle de entrada de acesso ao imóvel.

Área: 10,00 m²

Edificação: em alvenaria com paredes revestida em reboco e pintura de tinta látex.

Cobertura: laje.

Piso: cerâmica vermelha 7x15.

Esquadrias: vitrox metálico pintados com tinta esmalte.

Instalações elétricas e hidráulicas: com conduites externos

Estado de conservação: necessitando reparos

B-2 –(PL.I. -1) Portaria e balança: área de 43,10 m².

Edificação: paredes de alvenaria, laje de teto com reboco e pintura com tinta látex, exceto as paredes úmidas que são revestidas de azulejos na altura de 2,10 metros, contendo 2 salas e um banheiro.

Cobertura: teto de laje com cobertura embutida de telha de fibrocimento.

Piso: de cerâmico,

Esquadrias: portas e janelas externas metálicas pintadas com tinta esmalte, portas internas de madeira.

Balança para 60 toneladas, marca Toledo, modelo 82, com plataforma de concreto armado com 19 metros de comprimento por 3.40 metros de largura.

Estado de conservação: regular

B-3 – (PL.I. -2) Cabine de força.

Área: 26,25m².

Edificação: alvenaria com colunas de concreto armado, com revestimento de reboco e pintura de tinta látex, com pé direito de 6,0 metros.

Cobertura: forro de laje, teto de madeiramento sob telhas galvanizada.

Piso: concreto.

Esquadrias: vitrox e porta metálica pintadas com tinta esmalte.

Instalações elétricas e hidráulicas: embutidos.

Estado de conservação: regular.

B-4- (PL.I. -3) Prédio para uso do escritório e anexo de almoxarifado e lavador de equipamentos com área: 806,92m.

Sendo a área com **528,54m²** de uso do escritório:

Edificação: alvenaria com colunas e vigas de concreto armado com paredes em alvenaria com revestimento de reboco e pintura de tinta látex. Banheiros e copa com paredes revestidas de azulejo até teto.

Cobertura: madeiramento sob telhas de fibrocimento com teto de laje com reboco e pintura com tinta látex.

Piso: cerâmico.

Esquadrias: portas internas de madeira envernizadas, janelas, portas e vitrox externos metálicos pintados com tinta esmalte.

Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas.

Estado de conservação: nota-se trinca na posição de 45° graus nas paredes do banheiro e sala de administração, o que sugere movimentação de alicerce, o restante em estado regular.

B-5 - (PL.I. -3) Área de uso de almoxarifado/oficina de manutenção com 185,48m²;

Edificação: alvenaria com colunas e vigas de concreto armado com paredes com revestimento de reboco e pintura de tinta látex.

Cobertura: madeiramento sob telhas de fibrocimento sem forro.

Piso: concreto

Esquadrias: porta de 4 metros, com duas folhas, feita de esquadria metálica revestida de Madeirit.

Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas.

Estado de conservação: regular para o fim a que se destina.

B-6-(PL.I. -3) Área para uso de lavador de equipamentos com 92,90 metros

Edificação: com uma parede em alvenaria com colunas e vigas de concreto armado com paredes com revestimento de reboco e pintura de tinta látex com pilares de concreto.

Cobertura: madeiramento sob telhas de fibrocimento sem forro.

Piso: concreto com sistema de escoamento de água com caixa de areia para eliminação de sólidos ligada à rede pluvial.

Instalações elétricas e hidráulicas: aparentes

Estado de conservação: regular para o fim a que se destina.

B-7-(PL.I. -4) Prédio com Área: 4.624.78m² onde abriga setor de produção e equipamentos, tais como: elevador de canecas com correias transportadoras para silos de ensacamento de bag de 500 kg e 1.000 kg e sacos de 50 kg e silos de armazenamento de matéria prima, escritório de administração, setores de CDP, refeitório, setores com banheiro, vestiário, setores de áreas de cargas descarga de caminhões a granel e ensacados e setor de produção, onde ficam as torres com sistema de elevadores de produtos para alimentar os silos elevados que distribui por correias transportadoras para ensacamento, sendo:

Edificação: paredes de alvenaria com colunas de concreto armado até 4 metros de altura e o restante com 9 metros de altura com colunas metálicas e fechamento de telhas de fibrocimento; compartimentos internos para silos e depósitos com divisões de paredes com pé direito com 9 a 10 metros de altura, estruturadas com tora de eucalipto tratado e haste com abraçadeiras metálicas com fechamento com pranchas de madeira na altura de 4 metros; área de administração, CPD, laboratório, banheiros e vestiário edificado com paredes de alvenaria e laje de teto com reboco e pintado com tinta latex exceto as paredes úmidas que são com revestimento de azulejo.

Fechamento: alvenaria e reboco pintados com tintura látex e parte com fechamento de estrutura metálica e chapas de fibrocimento; fechamento das divisões de silos e depósitos com fechamento com pranchas de madeira na altura de 4 metros.

Cobertura: madeiramento e telhas de fibrocimento, CPD, laboratório, banheiros e vestiário com teto de laje.

Pisos: concreto de alta resistência; área de administração; CPD, laboratório, banheiros e vestiário com piso de cerâmica.

Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas nas paredes com revestimentos e partes externas com fiação em tubulações metálicas e de PVC com dimensões adequadas para atender a necessidades do local.

Estado de conservação: regular

B-8-(PL.I. -6) Prédio com área de 770,60 m², onde abriga depósito de materiais, descarga de caminhões com produtos a granel onde ainda há trilhos do desvio ferroviário, local onde era também utilizada para descarga de vagões, anexo oficina com pé direito entre 3,00 e 4,5 metros de altura.

Edificação: colunas de concreto armado com pé direito de 5,00 e 7,00 metros e a parte usada como oficina com pé direito de 4,00 a 5,00 metros.

Cobertura: madeiramento sob telhas de fibrocimento.

Fechamento: alvenaria com reboco e pintura de tinta látex.

Piso: cimento rústico.

Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas.

Estado de conservação: regular.

B-9- (PL.I. -7) Vestiários e sanitários.

Área: 51,84 m² com pé direito de 3,00 a 4,50 metros.

Edificação: paredes de alvenaria com laje de teto com reboco e pintura de tinta látex, exceto as paredes úmidas que tem revestimento de azulejo até 2,10 metros de altura e com pé direito de 3,00 a 4,50 metros.

Cobertura: madeiramento sob telha cerâmica sobre teto de laje.

Esquadrias: portas e janelas externas metálicas com pintura de tinta esmalte, portas internas de madeira com pintura de verniz.

Piso: cerâmica.

Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas

Estado de conservação: janelas metálicas necessitando reparos e demais acabamentos em regular estado de conservação

B-10-(PL.I. -5) Depósito de matéria prima e área de descarga de produto com moega.

Área: de 1.116,68 m²

Edificação: três silos para depósito com divisões de paredes com pé direito com 9 a 10 metros de altura, estruturadas com tora de eucalipto tratado e haste com abraçadeiras metálicas com fechamento com pranchas de madeira na altura de 4,00 metros.

Fechamento: externo com chapas de Fibra ecológica.

Cobertura: madeiramento e telhas de fibrocimento e de fibra de vidro transparente.

Esquadrias: porta de correr de estrutura metálica e chapa em PVC.

Piso: concreto.

Instalações elétricas: própria para o uso a que se destina.

Estado de conservação: regular.

B-11- (PL.I. -12) Prédio para depósito de produtos a granel.

Área: 3.136,00 m².

Edificação: sapata e viga baldrame de concreto com pilares metálicos com altura de 9,00 em um lateral, 11 metros no centro e 10 metros na outra lateral.

Fechamento: com vigas metálicas e telha de fibrocimento e três portões, de estrutura metálica e chapas acrílica de 0,50mm, de duas folhas de abrir cada, com 12,00 metros de vão cada um por 6,00 metros de altura; com divisões internas estruturadas com tora de eucalipto tratado com fechamento com pranchas de madeira na altura de 1,20 metros.

Cobertura: de estrutura metálica com telhas galvanizadas onduladas contendo 4 faixas de fibra de vidro para iluminação natural.

Piso: concreto.

Instalações elétricas: externa adequada para o local.

Estado de conservação: novo.

B-12- Área de reserva de incêndio, com ajardinamento, onde se encontra:

I- Caixa d'água para 15.000 litros, elevada para abastecimento e reserva de incêndio para atender os hidrantes instalados no pátio da indústria.

II- Cômodo com área de 20,36 m² que abriga sistema de ar comprimido: com sistema de alimentação através de tubulação galvanizada, as áreas de setor de produção o uso de ferramentas pneumáticas.

B-13- Poço Artesiano com profundidade de 95m, vazão de 7 m³ hora.

B-14- área com 13.718,00m² pavimentada com lajotas sextavada, pré-moldada, de concreto de alta resistência e pedras de paralelepípedo para circulação de veículos de carga, com sistema de captação através de grelhas feitas de trilhos e tubulação de concreto, no subsolo, para drenagem de águas pluviais.

B-15- área com 2.070m² para estacionamento de automóveis e bicicletas, pavimentada com lajotas sextavadas, pré-moldadas, de concreto de alta resistência e parte cimentado em quadros com junta de dilatação de 8 cm com pedregulhos e cimento e plantio de árvores.

B-16- Fechamento de divisas: sendo: muros de arrimo, alambrados e taludes.

Metodologia:- O método adotado é o comparativo segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado da região do imóvel, bem como inspeção in loco no dia 21/05/2017 com registro de fotos atuais do imóvel.

Considerações:- O presente laudo foi elaborado conforme vistoria minuciosa in loco, dados comparativos de custo médio de terra na região, observando dados de áreas expressas nas matrículas de cada um dos imóveis e planta de implantação requisitada ao Corpo de Bombeiros de Bebedouro; topografia, tipo das construções circunvizinhas, benfeitorias implantadas, localização em região dotada de toda infraestrutura, facilidade de acesso às rodovias e às avenidas; consulta a profissionais da empresa Mattaraia Engenharia Indústria e Comércio Ltda, Rodovia Anhanguera - Km, 305, Ribeirão Preto - S.P., Fone / Fax: 16 - 3629.2929 (atualmente realizando obras em Bebedouro); Lajotex Indústria e Comércio de Artefatos de Cimento Ltda, Rua Cinquenta, 142 – Alvorada, Barretos, tel. (17) 3322-6522; Mazinho Industria de Artefatos de Cimento e Materiais de Construção, R. Monsenhor Aristídes Silveira Leite, 423 - Vila Irma Antonieta Farani, Bebedouro - SP, Tel. 3342-6307; Ancora Pesagens Industriais, Av. Prof. Edne José Piffer ,627, Res. Hércules Hortal, Bebedouro, tel 3343 4619; Gratel Telas - Alambrados em Bebedouro – SP, Av. Santos Dumont, 246 - Jd Aeroporto - CEP 14708-028 - Bebedouro – SP, tel. 3343-1782; Anfer Artefatos de Cimento Ltda ME, Av. Saudade, 343 ,Centro - Monte Azul Paulista-SP, Tel 17 3361-1541; Padovani Indústria Serralheria, R Doutor Brandão Veras, 1410 - Centro - Bebedouro, SP – tel.:(17) 3342-1212; Serralheria Cruzeiro Do Sul, R Taiuva, 118 - Vila Cruzeiro Sul - Bebedouro, SP tel. (17) 3342-4985 e imobiliárias e corretores locais, observando as normas da NBR – 14 653/2 da ABNT; e as condições atuais de mercado, bem como a conjuntura econômica do país

Conclusão:- De acordo com as considerações elencadas, avalio:

-Área total da avaliação: 41.780 m².

Valor: R\$ 2.715.700,00.

-Fechamento de divisas da área total com 41.780m²:

I- com muro de arrimo

Valor: R\$ 450.000,00

II - com alambrado e portões

Valor: R\$ 390.000,00

- Paisagismo:

Valor: R\$ 90.000,00

- Benfeitorias:

A:- Imóvel Objeto da mat. 2.397.

A-1- Prédio próprio para misturador de adubo seco e silos para matéria prima.

Valor: R\$ 309.600,00

A-2- Prédio próprio para o armazenamento de varredura.

Valor R\$ 9.630,00

A-3- Baia a céu aberto.

Valor: R\$ 29.700,00

A-4 – Residência.

Valor: R\$ 95.760,00

A-5- Refeitório/vestiário.

Valor: R\$ 155.889,00

A-6 - Duas áreas de terra:

Valor: R\$ 27.929,00

A-7- Área asfaltada

Valor: R\$ 154.900,00

B:- Imóvel objeto de matrícula 9.675

B-1- Guarita para controle de entrada de acesso ao imóvel.

Valor: R\$ 6.300,00.

B-2 - Portaria e balança.

Valor: R\$ 120.600,00 sendo R\$. 30.600,00 do prédio e R\$ 90.000,00 da balança.

B-3 - Cabine de força.

Valor: R\$ 22.000,00

B-4-Prédio para uso do escritório e anexo de almoxarifado e lavador de equipamentos.

Valor: R\$ 450.500,00.

B-5-Área de uso de almoxarifado/oficina de manutenção.

Valor: R\$ 81.000,00

B-6-Área para uso de lavador de equipamentos.

Valor: R\$ 25.000,00.

B-7-Prédio onde abriga setor de produção e equipamentos.

Valor: R\$ 2.081.150,00

B-8-Prédio onde abriga depósito de materiais.

Valor: R\$ 346.770,00

B-9-Vestiários e sanitários.

Valor: R\$ 45.990,00

B-10- Depósito de matéria prima e área de descarga de produto com moega.

Valor: R\$ 502.506,00

B-11- Prédio para depósito de produtos a granel.

Valor: R\$ 1.818.000,00

B-12- Área de reserva de incêndio:

I Valor: R\$ 22.000,00

II Valor: R\$ 6.300,00

B-13- Poço Artesiano.

Valor: R\$ 79.200,00

B-14- área pavimentada.

Valor: R\$ 1.111.158,00

B-15- para estacionamento de automóveis.

Valor: R\$ 93.150,00

Sendo, portanto o valor para os dois imóveis: **R\$ 11.240.732,00** (onze milhões, duzentos e quarenta mil e setecentos e trinta e dois reais), sendo este o valor total atribuído para os imóveis sem quaisquer pendências ou dívidas de qualquer natureza seja junto a órgãos públicos, autarquias, ou provenientes de ações judiciais.

Quesitos do Requerente:

A- Imóvel registrado na matrícula nº 2.397

1) Esclarecer qual é o imóvel objeto da presente avaliação, especificando sua metragem e localização exata, e aponte o nº da matrícula que lhe é correspondente e o Cartório de Registro de Imóveis competente;

Resposta: O Imóvel objeto da Avaliação é constituído pelas respectivas matrículas: matrícula. 2.397, com área de 11.720m², e matrícula 9.675, com área de 30,000m², ambas do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bebedouro e situados na Av. Dimer Piovezan nº 175, à Margem da Rodovia Armando Salles de Oliveira, altura do Km 393, em Bebedouro- SP. A perícia foi elaborada com base em áreas devidamente registrada nas matrículas. Cabe informar que quaisquer outras medidas carecem de levantamento topográfico para retificação da área com a devida assinatura dos confrontantes para aprovação dos órgãos competentes e posteriormente serem averbadas nas matrículas dos imóveis.

2) Esclarecer todas as confrontações e limites do bem imóvel, a fim de identificar sua exata localização;

Resposta: O imóvel avaliando matrícula 2.397 tem em sua totalidade as seguintes confrontações: Pela frente confronta-se integralmente com a Av. Dimer Piovezan; pelo lado esquerdo de quem da referida via pública olha para o imóvel confronta-se com a Coopercitrus (Posto de Combustível); pelo lado direito de quem da frente olha para os imóveis confronta-se com área o imóvel da matrícula 9.675 e finalmente na linha dos fundos confronta-se com Coopercitrus (Armazém Geral).

3) Esclarecer qual é o preço médio do metro quadrado na região em que o imóvel está situado;

Resposta: R\$ 65,00 por m².

4) Descrever em qual situação encontra o terreno, suas características e indicar se há construção benfeitoria (como por exemplo, unidades de produção, refeitórios, guaridas, residências, baias, depósitos, transformadores, pavimentos externos, desvios ferroviários, alambrados, postes, portões, etc.). Caso positivo, descrevê-la (s), apontando metragem, características, tempo de construção, estado de conservação e o valor que agrega (m) ao terreno.

Resposta: Todos os dados deste quesito foram esclarecidos no laudo em tela.

5) Caso existam unidades em obras, queira o Sr. Perito indicar em que estágio se encontram as respectivas obras, descrevendo os atributos físicos das construções e respectivos valores de mercado;

Resposta: No presente momento não há obras no imóvel avaliando.

6) Informar o valor total das benfeitorias e também da terra nua que compõem o imóvel avaliado;

Resposta: Todos os dados deste quesito foram esclarecidos no laudo em tela.

7) Informar a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso ao imóvel.

Resposta: Ótimas. O imóvel situa-se a Margem da Rodovia Armando Salles de Oliveira, altura do Km 393, em Bebedouro, com alça de acesso para as rodovias Brigadeiro Faria Lima e rodovia Comendador Pedro Monteleone, bem como fácil acesso ao Centro da Cidade por avenidas.

8) Levantar eventuais débitos relativos ao imóvel, como aqueles decorrentes de IPTU (Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana), entre outros.

Resposta: No Imóvel de Matrícula 2.397 do CRI local, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 120.123.001.00 não há dívidas de IPTU, conforme certidão negativa de débitos emitida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro, anexada ao presente laudo.

B- Imóvel registrado na matrícula nº 9.675

1) Esclarecer qual é o imóvel objeto da presente avaliação, especificando sua metragem e localização exata, e aponte o nº da matrícula que lhe é correspondente o Cartório de registro de Imóveis competente;

Resposta: O Imóvel Objeto da Avaliação é constituído pelas respectivas matrículas: matrícula 2.397, com área de 11.720m² e matrícula 9.675, com área de 30.000m², ambas do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bebedouro; situadas na Av. Dimer Piovezan nº 175, à Margem da Rodovia Armando Salles de Oliveira, altura do Km 393, em Bebedouro-SP.

2) Esclarecer todas as confrontações e limites do bem imóvel, a fim de identificar sua exata localização;

Resposta: Todos os dados deste quesito foram esclarecidos no laudo em tela.

3) Esclarecer qual é o preço médio do metro quadrado na região em que o imóvel está situado;

Resposta: R\$ 65,00 por m².

4) Descrever em qual situação encontra o terreno, suas características e indicar se há construção benfeitoria (como por exemplo, unidades de produção, refeitórios, guaridas, residências, baias, depósitos, transformadores, pavimentos externos, desvios ferroviários, alambrados, postes, portões etc.). Caso positivo, descrevê-la (s), apontando metragem, características, tempo de construção, estado de conservação e o valor que agrega (m) ao terreno.

Resposta: Todos os dados deste quesito foram esclarecidos no laudo em tela.

5) Caso existam unidades em obras, queira o Sr. Perito indicar em que estágio se encontram as respectivas obras, descrevendo os atributos físicos das construções e respectivos valores de mercado;

Resposta: Não há obras em andamento.

6) Informar o valor total das benfeitorias e também da terra nua que compõem o imóvel ;

Resposta: Todos os dados deste quesito foram esclarecidos no laudo em tela.

7) Informar a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso ao imóvel.

Resposta: Ótimas. O imóvel situa-se a Margem da Rodovia Armando Salles de Oliveira, altura do Km 393, em Bebedouro, com alça de acesso para as rodovias Brigadeiro Faria Lima e rodovia Comendador Pedro Monteleone, bem como fácil acesso ao Centro da Cidade por avenidas.

8) Levantar eventuais débitos relativos ao imóvel, como aqueles decorrentes de IPTU (Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana), entre outros.

Resposta: No imóvel de Matrícula 9.675 do CRI local, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 125.119.001-00 consta débito de IPTU, inscrito na dívida ativa, no valor de R\$ 8.363,15 relativo ao exercício 2014, conforme certidão anexada ao presente laudo.

Quesitos dos Requeridos

- 1) Quais são as características físicas e arquitetônicas dos imóveis?

Resposta: *As características do imóvel avaliando são de arquiteturas e edificações específicas para Indústria de processamento e ensacamento de adubos sólidos.*

- 2) Queira o Sr. Perito descrever as benfeitorias e construções existentes nos imóveis.

Resposta: *Todos os dados deste quesito foram esclarecidos no laudo em tela.*

- 3) As construções possuem quantos metros quadrados?

Resposta: *Todos os dados deste quesito foram esclarecidos no laudo em tela.*

- 4) Qual é o valor de cada construção?

Resposta: *Todos os dados deste quesito foram esclarecidos no laudo em tela.*

- 5) Em termos comerciais, os imóveis estão localizados em bom ponto?

Resposta: *Sim, pois está em local de fácil acesso para rodovias bem como para o centro comercial da cidade conforme mais especificado no quesito abaixo.*

- 6) Quais as saídas rodoviárias ligadas aos imóveis?

Resposta: *O imóvel situa-se a Margem da Rodovia Armando Salles de Oliveira, altura do Km 393, em Bebedouro, com alça de acesso e retorno sob as rodovias Brigadeiro Faria Lima e rodovia Comendador Pedro Monteleone, bem como fácil acesso ao Centro da Cidade por avenidas.*

- 7) Os imóveis possuem ligação com sistema ferroviário? Em quanto isso aumenta o valor dos bens avaliados?

Resposta: *Sim, possui um sistema de desvio ferroviário, entretanto em nossa região encontra-se desativado o transporte ferroviário tornando-se desta forma o desvio ferroviário existente sem função, ademais no referido desvio ferroviário implantado no local já foi removido aproximadamente 70 m lineares de linha da divisa do Posto da Coopercitrus até a frente do prédio usado para varredura; mais adiante na altura da divisa das matrículas 2.397 e 9.675 tem um portão com coluna de ferro H fixado sobre a linha com calcada cimentada, portanto a consideração sobre este quesito é que o único valor que agrega este desvio ferroviário é do resultado da*

venda dos trilhos para empresa de sucata, lembrando que a avaliação trata sempre com dados do presente momento.

8) Quais são os maquinários fixados nos imóveis e seus respectivos valores?

Resposta: Os maquinários fixados nos imóveis são 9 (nove) elevadores sendo 4 com misturadores com canecas e o restante de abastecimento de moenda e silos através de correias transportadoras para abastecimento de cada setor de produção, porém trata-se de equipamento montados especificamente para a atividade da empresa, não havendo parâmetro de mercado, ademais este perito foi nomeado para avaliação mercadológica dos imóveis e suas benfeitorias.

- Balança para pesagem de caminhões até 60 toneladas, marca Toledo modelo 82. Valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)

9) Quantos metros quadrados dos imóveis são pavimentados?

Resposta: - Área asfaltada com 2.530m²;

-Área com 13.718m² pavimentada com lajotas sextavada, pré-moldada, de concreto de alta resistência e pedras de paralelepípedo.

-Área com 2.070m² pavimentada com lajotas sextavada, pré-moldada, de concreto de alta resistência e parte cimentado em quadros com junta de dilatação de 8 cm com pedregulhos e cimento.

10) Qual o valor dessa pavimentação?

Resposta: Todos os dados deste quesito foram esclarecidos no laudo em tela.

11) A sede da Executada está localizados nos imóveis ora avaliados?

Resposta: Sim, a sede da executada encontra-se instalada no imóvel avaliando, mais especificamente na área da matrícula 9.675; sendo que o imóvel objeto da matrícula 23.397, foi cedido em locação para a empresa Heringer.

12) Qual o valor total dos imóveis?

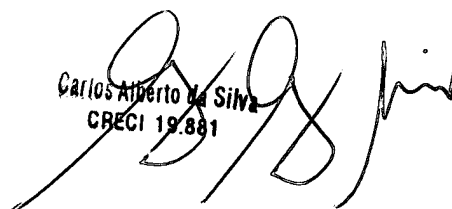
Resposta: O valor total do imóvel avaliado é de R\$ 11.240.732,00 (onze milhões, duzentos e quarenta mil e setecentos e trinta e dois reais).

13) Queira o Sr. Perito prestar eventuais outros esclarecimentos que entender necessários.

Resposta: Todas as medidas utilizadas para aferição de valor foram efetivadas por vistoria minuciosa in loco, dados das matrículas e planta requisitada junto ao Corpo de Bombeiro de Bebedouro, anexadas ao laudo.

Desta forma encerro o presente laudo de avaliação em 18 (dezoito) laudas de um só lado de igual teor, que segue datado e assinado juntamente com 10 laudas do com fotos numeradas de 01 a 88; uma planta de implantação; certidões atualizadas das matrículas 2.397 e 9.675 e certidão negativa da Prefeitura Municipal de Bebedouro relativa ao imóvel objeto da matrícula 2.397 e certidão com existência de débito em dívida ativa do imóvel objeto da matrícula 9.675, para que surta os efeitos a que se destina.

Bebedouro/SP, 22 de Junho de 2.017.


Carlos Alberto da Silva
CRECI 19.881

Anexos

Processo físico 1º vara, nº 0012183-64.2012.8.26.0072.

Legenda da planta de implantação (PL. I) e das fotos do imóvel, datadas e numeradas de 01 a 88, para melhor elucidação dos fatos.

- Fotos 01- 02-03 e 17- (PL.I. -8) - Vista parcial do depósito de varredura; pátio de atividade ao ar livre e depósito de terra.
- Fotos 04-05-06-07-08 - (PL.I. -9) - Vista parcial dos silos do depósito/misturador.
- Fotos 09-10 e 11 – Vista parcial da área asfaltada.
- Fotos 12-13 - Vista parcial da área de estacionamento de caminhões com piso compactado e sistema de drenagem de águas pluviais
- Fotos 14-15-16 - Vista parcial do refeitório, vestiários e sanitários.
- Foto 18 - Vista parcial do Portão de divisa das matrículas dos imóveis em tela, com portão e coluna de ferro fixada em concreto sobre os trilhos.
- Fotos 19-23 - Vista parcial da área do pátio e área de almoxarifado, lavador, pátio com calçamento com sistema de drenagem.
- Fotos 22-25-9 - (PL.I. -04)-Vista parcial do pátio e da área que abriga setor d produção, CPD, laboratório, vestiários, refeitórios, carga e descarga de caminhões.
- Fotos 23-24-26 -27-37-39- (PL.I.- 06)-Vista parcial do silo de descarga de produtos, onde era usado para descarga de vagões, com área para depósito de embalagens.
- Fotos 28-29-30-31-32- Vista parcial da oficina, pátio e banheiros com vestiários.
- Fotos 33-34- Vista do pátio, muro de arrimo, banheiros, rampa para lavador de veículos até 10 metros.
- Fotos 35-36- (PL.I. -04)-Vista do pátio e barracões.
- Fotos 38-40 até a 46- (PL.I. -05)-Vista parcial dos depósitos de matéria prima, tipo de piso, fechamento, cobertura e sistema de armazenamento, pilares de eucaliptos e pranchas de silos.
- Fotos 47 e 48-Vista parcial do pátio, calçamento e sistema de drenagem de águas pluviais.
- Foto 49-Vista do calçamento e divisas com área da Confrio - Soluções Logísticas.
- Fotos 50 a 62, de 68 a 70- (PL.I. -04)-Vista do prédio onde está o sistema de descarga de produtos por caminhões que são transportadas por correias e elevadores para abastecer silos;

ensacadoras de produtos acabados em bags de 1000Kg, 500Kg e 50Kg; e sistema de carregamento de caminhões por correias de transporte.

- Fotos 63 a 67 e 69**- Vista parcial de instalações de banheiros e refeitório da administração.
- Foto 71**-Vista parcial de caixa d'água, casa dos compressores para uso de ferramentas pneumáticas na indústria.
- Foto 72 a 76**- (PL.I. -12)-Vista parcial do depósito de matéria prima (prédio novo).
- Foto 77-78**- Vista da balança de pesagem de caminhões.
- Foto79**-Vista da cabine de força.
- Foto 80-83**-Vista do pátio de estacionamento de veículos do escritório.
- **Foto 81**-Vista do portão de acesso de caminhões no setor de balança.
- Foto 82**-Vista parcial da Av. Dimer Piovezan.
- **Fotos 85-85-86**- Vista interna das salas do escritório. Observação: no teto (foto 85) nota-se trinca em 45° na parede.
- Foto 87** - Vista parcial do portão de correr na frente da Avenida Dimer Piovezan.
- Foto 88**- Vista parcial do sistema de passagem e desnível sob a pista da Rodovia Armando Salles de Oliveira.