

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

6093

Processo Nº: 0824422-08.1997.8.26.0100
Falência: Comercial R. Moreira Ltda.

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Perito Judicial indicado e honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe, tendo em vista tendo em vista despacho proferido para avaliação de imóveis localizados no Município de Mirandópolis matrículas nº: 4217, 4218 e 4220, vem apresentar seu trabalho.

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS
3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
5. ANEXO 2 – IPTU LOTES E IPTU APARTAMENTO

1. PRELIMINARES

Este signatário efetuou diligência aos locais dos imóveis, objeto das avaliações, conforme demonstram fotos (Anexo n.º1). Os imóveis localizam-se no Município de Mirandópolis, cerca de 594 km da Capital. Próximo do Município de Araçatuba cerca de 100 km.

2. AVALIAÇÃO dos IMÓVEIS

2.1 Do local

Município: Mirandópolis

Características locais: rua dos imóveis asfaltada, rede de telefonia, água encanada e energia elétrica. Micro região com predominância de imóveis comerciais.

100.24.F.011.11.0135010-2 (07/11/13) 40

24 DE OUT. DE 2015
2015 031075-1/2

2.2. Dos imóveis

a) Rua Gentil Moreira, 05 Bairro: Centro
Tipo: terreno Identificação: Lote 05 Quadra 12 (fls.6016)
Matrícula nº 4217 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirandópolis
Área do terreno: 560,00 m²
Testada: 14,00 m Profundidade equivalente: 40,00 m
Benefícios que compõem o imóvel: armazém e loja nível da rua e residência piso superior
Relatório Fotográfico: Loja de colchões, Salão de Festas e apartamento piso superior

b) Rua São João x Rua Gentil Moreira Bairro: Centro
Tipo: terreno Identificação: Lote 06 Quadra 12 (fls.6018)
Matrícula nº 4218 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirandópolis
Área do terreno: 650,00 m²
Testada: 20,00 m Profundidade equivalente: 32,50 m
Benefício que compõe o imóvel: armazém
Relatório Fotográfico: Garagem com escritório e oficina mecânica (esquina)

c) Rua do Comércio x Rua Gentil Moreira Bairro: Centro
Tipo: terreno Identificação: Lote:03 e 04 Quadra 12 (fls.6020)
Matrícula nº 4220 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirandópolis
Área do terreno: 1.006,50 m²
Testada: 30,50 m Profundidade equivalente: 33,00 m
Benefício que compõe o imóvel: armazém
Idade Aparente: anos
Relatório Fotográfico: Estabelecimento religioso (esquina)

Nota: A Prefeitura Municipal de Mirandópolis efetua o lançamento do IPTU – Imposto Predial da forma abaixo e conforme anexo ao Laudo de Avaliação:

Unificadas as matrículas nº 4217, nº 4218 e nº 4220 na parte térrea

A) Inscrição cadastral: 01.02.009.0160.01

Lotes 5, 6, 3 e parte do Lote 4

Área de terreno = 2.226,50 m²

Área construída = 1.990,00 m²

B) Inscrição cadastral: 01.02.009.0160.02

Lotes 5, 6, 3 e parte do Lote 4 – pavimento superior residência

Área de terreno = 2.226,50 m²

Área construída = 220,00 m²

Para efeito de apresentação, este signatário adota os elementos descritos nas respectivas matrículas.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$V_{imóvel} = V_{terreno} + V_{construção}$

Pesquisa de Amostras

Utilizado Método Comparativo. A metodologia utilizada aplica preceitos da norma NBR 14653-2 Avaliação de Imóveis Urbanos e Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2002. Adotado Coeficiente de Elasticidade de 0,90.

Valor adotado do m² de terreno para os imóveis avaliados = R\$405,00
(quatrocentos e cinco reais)

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS - MATRÍCULAS

Comercial R. Moreira Ltda - Avaliação matrículas
24ª V.C. Processo nº. 0824422-08 1997 8.26.0100

matrícula	área terreno	valor terreno	área construção	valor construção	valor total	Arredon ^m .
4217	560,00	226.800,00	780,00	215.089,12	441.889,12	442.000,00
4218	650,00	263.250,00	450,00	156.260,25	419.510,25	420.000,00
4220	1.006,50	407.632,50	960,00	266.684,16	674.316,66	674.000,00
valor total		897.682,50		638.033,53	1.535.716,03	1.536.000,00

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, e de acordo com as atuais condições de mercado, avalio os imóveis arrecadados no município de Monte Alto e na Cidade de São Paulo, pelos valores abaixo indicados:

Imóveis arrecadados no Município de Mirandópolis

a) Rua Gentil Moreira, 05 Bairro: Centro
Identificação: Lote 05 Quadra 12
Matrícula nº 4217 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirandópolis
Valor da avaliação: R\$442.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil reais)

b) Rua São João x Rua Gentil Moreira Bairro: Centro
Identificação: Lote 06 Quadra 12
Matrícula nº 4218 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirandópolis
Valor da avaliação: R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)

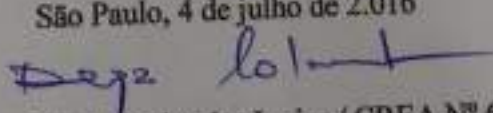
c) Rua do Comércio x Rua Gentil Moreira Bairro: Centro
Identificação: Lote:03 e 04 Quadra 12
Matrícula nº 4220 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirandópolis
Valor da avaliação: R\$674.000,00 (seiscentos e setenta e quatro mil reais)

Valor total da arrecadação: R\$1.536.000,00 (um milhão quinhentos e trinta e seis mil reais)

Encerro o presente trabalho que consta de 4 (quatro) folhas impressas num só lado e 2(dois) anexos, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos

São Paulo, 4 de julho de 2.016


Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953

Largo do Paissandú, 51 cj. 508
tel. 3221-5664 e cel. 98326-1952

CEP 01034-010 Centro SP / Cap.
e-mail: engenheirocolombo@gmail.com

Valor adotado do m² de terreno para os imóveis avaliados = R\$405,00
(quatrocentos e cinco reais)

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS - MATRÍCULAS

Comercial R. Moreira Ltda. - Avaliação matrículas
24ª V.C. Processo nº 0824422-08.1997 8.26.0100

matrícula	área terreno	valor terreno	área construção	valor construção	valor total	Arredon ^{do}
4217	560,00	226.800,00	780,00	215.089,12	441.889,12	442.000,00
4218	650,00	263.250,00	450,00	156.260,25	419.510,25	420.000,00
4220	1.006,50	407.632,50	960,00	266.684,16	674.316,66	674.000,00
valor total		897.682,50		638.033,53	1.535.716,03	1.536.000,00

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, e de acordo com as atuais condições de mercado, avalio os imóveis arrecadados no município de Monte Alto e na Cidade de São Paulo, pelos valores abaixo indicados:

Imóveis arrecadados no Município de Mirandópolis

a) Rua Gentil Moreira, 05 Bairro: Centro
Identificação: Lote 05 Quadra 12
Matrícula nº 4217 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirandópolis
Valor da avaliação: R\$442.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil reais)

b) Rua São João x Rua Gentil Moreira Bairro: Centro
Identificação: Lote 06 Quadra 12
Matrícula nº 4218 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirandópolis
Valor da avaliação: R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)

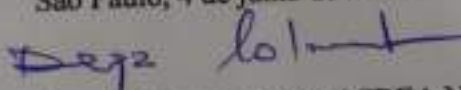
c) Rua do Comércio x Rua Gentil Moreira Bairro: Centro
Identificação: Lote:03 e 04 Quadra 12
Matrícula nº 4220 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirandópolis
Valor da avaliação: R\$674.000,00 (seiscentos e setenta e quatro mil reais)

Valor total da arrecadação: R\$1.536.000,00 (um milhão quinhentos e trinta e seis mil reais)

Encerro o presente trabalho que consta de 4 (quatro) folhas impressas num só lado e 2(dois) anexos, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos

São Paulo, 4 de julho de 2.016


Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953

Largo do Paissandú, 51 cj.508
tel.3221-5664 e cel. 98326-1952

CEP 01034-010 Centro SP / Cap.
e-mail: engenheirocolombo@gmail.com

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Av. V. C.: Foto Central de São Paulo
São Paulo - SP
Fone: nº: 0824422-08.1997 / Faltôch: Comercial R. Moreira Ltda.

Imóveis no Município de Mirandópolis / SP

Populosa R. Gentil Moreira x R. Nove de Julho

Imóvel de esquina - Matrícula 4220



Vista frontal e corredor lateral



Rua Gentil Moreira, 206 - Matrícula 4217

Vista frontal



Fotos internas apartamento piso superior

Acesso ao piso superior



salt



6098
/

Sanitários



Quartos



Copa



Cozinha

6099



Piso nivel da rua

Salão de estabelecimento comercial



Vista do teto da loja e estrutura



Entrada para Salão de Festas



Vista interna do Salão de Festas



Churrasqueira no Salão de Festas



Sanitários



6/00



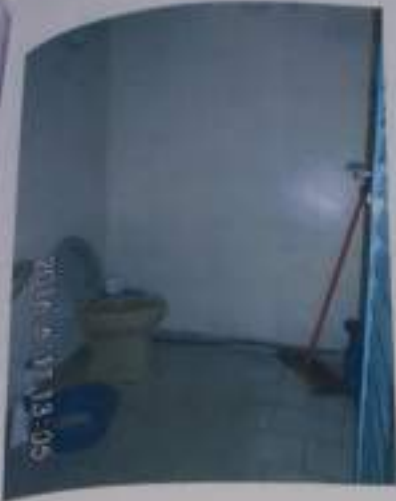
Imóvel esquina Rua São João com Rua Gentil Moreira - Matrícula nº4218



Estabelecimento na esquina junto a garagem



WC



Vista do pátio

6102



Estabelecimento comercial

Vista interna



Estrutura da cobertura

Sanitários



1) Local: Rua Anchieta, Nº 379 - Bairro Centro
Tipo: Casa com 2 Quartos, 1 Sala, 1 WC / 2 vagas
Valor pedido R\$: 250.000,00
Área construída 80,00m²
Contato: Imobiliária Fera Imóveis tel. (18) 3701-2030
Valor homogeneizado terreno m² = R\$650,00



2) Local: R Valentim Brito Lisboa
Tipo de imóvel: terreno / Bairro Jardim Ipê
Valor R\$: 125.000,00
Área total do terreno 480,00m²
Contato: Imobiliária Fera Imóveis tel. (18) 3701-2030
Valor homogeneizado terreno m² = R\$410,00



3) Local: Rua Antonio Corte, Nº 496 - Bairro Santa Rosa
Tipo: Casa com 3 Quartos, 1 suíte, 1 Sala, 1 WC, 3 vagas
Valor R\$: 350.000,00
Área construída 220,00m²
Área total do terreno 360,00m²
Contato: Imobiliária Fera Imóveis tel. (18) 3701-2030
Valor homogeneizado terreno m² = R\$470,00



4) Local: Rua Angelo Matara - Centro
Terreno já feito desdobro dois 7x20 e um por 6x20
Área do terreno: 400,00 m²
Valor R\$: 65.000,00
Contato: Brasil Corretora de Imóveis Toni Jr. tel. (18) 3701-2061
Valor homogeneizado terreno m² = R\$280,00



5) Local: - Centro - próximo à rodoviária
Área do terreno: 290,00 m²
Valor R\$: 120.000,00
Contato: Cláudia Nakamura corretora tel. (18) 3701-6777
Valor homogeneizado terreno m² = R\$414,00



6) Local: Rua Rafael Pereira - Centro
Área do terreno: 480,00 m² (12 x 40)
Valor R\$: 240.000,00
Imobiliária Da Fonte contato: Paulo tel. (18) 3701-3577
Valor homogeneizado terreno m² = R\$500,00



1) Local: Rua Anchieta, N° 379 - Bairro Centro
Tipo: Casa com 2 Quartos, 1 Sala, 1 WC / 2 vagas
Valor pedido R\$: 250.000,00
Área construída 80,00m²
Contato: Imobiliária Fera Imóveis tel. (18) 3701-2030
Valor homogeneizado terreno m² = R\$650,00



2) Local: R Valentim Brito Lisboa
Tipo de imóvel: terreno / Bairro Jardim Ipê
Valor R\$: 125.000,00
Área total do terreno 480,00m²
Contato: Imobiliária Fera Imóveis tel. (18) 3701-2030
Valor homogeneizado terreno m² = R\$410,00



3) Local: Rua Antonio Corte, N° 496 - Bairro Santa Rosa
Tipo: Casa com 3 Quartos, 1 suíte, 1 Sala, 1 WC, 3 vagas
Valor R\$: 350.000,00
Área construída 220,00m²
Área total do terreno 360,00m²
Contato: Imobiliária Fera Imóveis tel. (18) 3701-2030
Valor homogeneizado terreno m² = R\$470,00



4) Local: Rua Angelo Matara - Centro
Terreno já feito desdobro dois 7x20 e um por 6x20
Área do terreno: 400,00 m²
Valor R\$: 65.000,00
Contato: Brasil Corretora de Imóveis Toni Jr. tel. (18) 3701-2061
Valor homogeneizado terreno m² = R\$280,00



5) Local: - Centro - próximo à rodoviária
Área do terreno: 290,00 m²
Valor R\$: 120.000,00
Contato: Cláudia Nakamura corretora tel. (18) 3701-6777
Valor homogeneizado terreno m² = R\$414,00



6) Local: Rua Rafael Pereira - Centro
Área do terreno: 480,00 m² (12 x 40)
Valor R\$: 240.000,00
Imobiliária Da Fonte contato: Paulo tel. (18) 3701-3577
Valor homogeneizado terreno m² = R\$500,00

