

90
530/97.

920
B.
fls. 1144

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98.653/D – ECONOMISTA – CORECON Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da
Comarca de São Vicente

Processo nº 0008303-87.1997.8.26.0590

Ordem nº 530/97

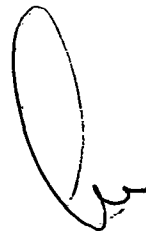
Cartório do 5º Ofício

590 FOL. 14. AM077193-5 100916 1258 17

MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA,

engenheira civil, registrada no CREA- SP sob o nº 98.653/D, Perita Judicial nomeada para servir na **AÇÃO DE FALÊNCIA** que **SOLVAY DO BRASIL S.A.** move em face de **METALQUÍMICA TUMIARU LTDA.,** em curso por esse D. Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar,

L A U D O
P E R I C I A L



1) OBJETIVO

Tem o presente trabalho o objetivo de avaliar o imóvel abaixo descrito.

2) VISTORIA

Nomeada por V. Exa. e devidamente compromissada para servir nos autos, foi efetuada vistoria no local em questão, onde pode-se observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

3) LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho, embora seja unificado no local, é dividido em duas matrículas.

O objeto da **matrícula 17.149** do Registro de Imóveis de São Vicente (fls. 786/789) são os lotes 4, 5 e 6 da quadra 35 do loteamento Esplanada dos Barreiros. Medem em conjunto 28,48 metros de frente para a Rua "L" (atual Carmem Miranda) , confinando de um lado com a Rua "U" (atual Rua Prof. Eulina Trindade), onde mede 31,00 metros, do outro lado onde mede 30,85 metros confina com a Rua "V" (não aberta) e nos fundos onde mede 28,45metros, confina com quem de direito, com a área de 772,50 metros quadrados.



O lote 4 é cadastrado na Prefeitura de São Vicente sob número 35-00546-0604-00662-000 (fls. 797). Recebe o nº 662 da Rua Carmem Miranda. É de esquina com Rua Eulina Trindade.

O lote 5 é cadastrado na Prefeitura de São Vicente sob número 35-00546-0604-00666-000 (fls. 798). Recebe o nº 666 da Rua Carmem Miranda.

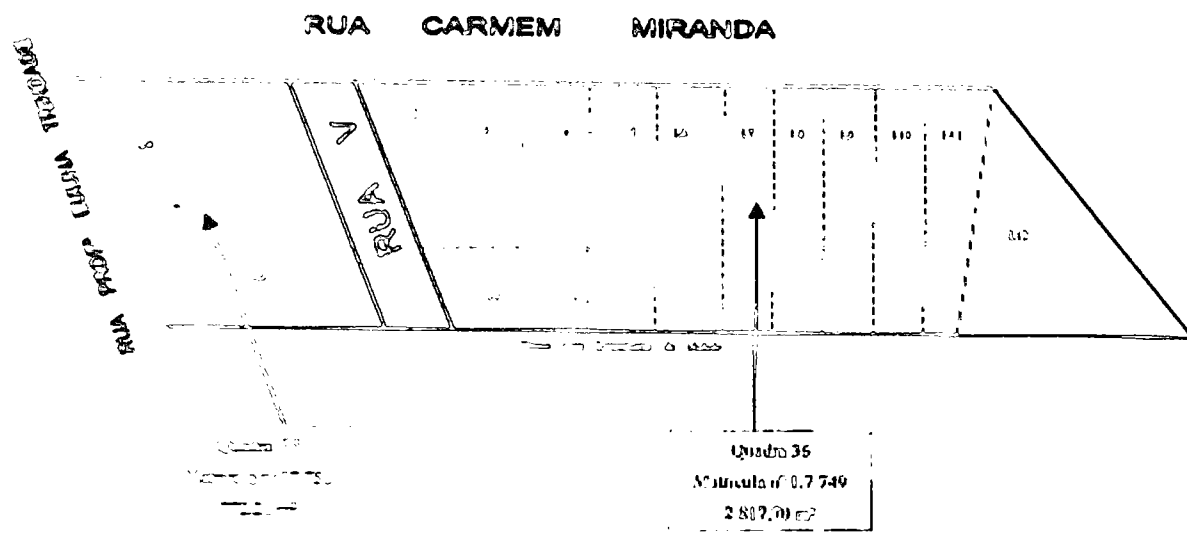
O lote 6 é cadastrado na Prefeitura de São Vicente sob número 35-00546-0645-00026-000 (fls. 799). Recebe o nº 26 da Rua V, que não é aberta. A frente do lote é para Rua Eulina Trindade.

O objeto da **matrícula 17.150** do Registro de Imóveis de São Vicente (fls. 791/792) são os lotes 1 a 11 da quadra 36 do loteamento Esplanada dos Barreiros. Medem em conjunto 114,50 metros de frente para a Rua "L" (atual Carmem Miranda) , confinando de um lado com a Rua "V" (não aberta) onde mede 30,75 metros, do outro lado onde confina com o lote nº 12, mede 26,65 metros, e nos fundos, onde mede 96,55 metros, confina com quem de direito, com a área de 2.817,70 metros quadrados.

O imóvel é unificado junto ao cadastro da Prefeitura de São Vicente. Recebe o número 35-00547-0604-00718-000. Tem como endereço Rua Carmem Miranda nº 718.



Segue abaixo a reprodução do croquis de localização do imóvel anexado às fls. 486 pelo perito anteriormente nomeado.



No local, vemos que a empresa requerida ocupa também o lote 12, e mais uma área contígua que não consta oficialmente como lote da quadra 36, totalizando aproximadamente 1.400m² (vide anexo 1). Não há divisão física entre a área titulada e esta área ocupada não se sabe a que título. Esta área não será objeto da presente avaliação.

A propriedade avalianda situa-se em região de uso residencial e comercial. É servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, transporte nas proximidades. A Rua Carmem Miranda não é pavimentada, mas tem calçada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
5ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerick, 1367, ., Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13)
3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

924/929
Is. 1148
Na

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0008303-87.1997.8.26.0590
Classe – Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e
Empresas de Pequeno Porte - Autofalência
Requerente: Solvay do Brasil Sa
Requerido: Metalquímica Tumiaru Ltda

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que arqueei em pasta própria as 10 (dez) fotografias
juntadas às fls. 924/929. Nada Mais. São Vicente, 15 de fevereiro de 2024.
Eu, ___, Natalia Figueredo da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

5.1) VALOR DO TERRENO

A obtenção do valor de terreno é determinada através da fórmula a seguir transcrita:

$$V_t = V_u \times A_t \times C_p \times C_f \times C_e \quad \text{onde:}$$

V_t = valor de terreno

V_u = valor unitário básico do terreno (agosto/2.016)

A_t = área do terreno

C_p = coeficiente de profundidade

C_f = coeficiente de frente

C_e = coeficiente de esquina ou frentes múltiplas

Na apuração de preço referente ao terreno em questão foi empregado o Método Comparativo Direto de dados de mercado, através de pesquisas efetuadas nos arredores onde se situa a propriedade em tela.

Essa metodologia de cálculo é a que oferece resultado mais seguro, tendo em vista que todos os elementos que compõem o universo amostral estudado espelham a realidade atual do mercado imobiliário para a zona em foco.

Na determinação do valor unitário básico de terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano, adaptadas às peculiaridades do Município de São Vicente.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, procurou-se estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando-se atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações, considerando-se o nível de precisão estabelecido para o caso, esta Perita adotou as seguintes bases para a homogeneização:

A) EQUIVALÊNCIA FINANCEIRA:

Nos casos de pagamento a prazo, a equivalência financeira foi calculada na previsão da inflação vigente, acrescida de juros de 12% a.a. quando declinada a condição sem juros.

B) EQUIVALÊNCIA DE FONTE:

No caso da análise se referir a oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

C) EQUIVALÊNCIA DE TEMPO:

Nas atualizações e retroações necessárias, foram empregados os índices IPC- FIPE.

C) EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO:

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente desenvolvida para o exercício de 2.011. O Índice Fiscal correspondente Rua Carmem Miranda é de 160,00 e o correspondente à Rua Eulina Trindade é 180,00.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados, chegou-se à média do valor unitário básico de terreno para o mês de agosto de 2.016 em:

Rua Carmem Miranda

Vu - R\$ 700,00 /m²

Rua Eulina Trindade

Vu - R\$ 785,00 /m²

5.1.1) ÁREA DO TERRENO

A área do terreno correspondente ao imóvel relativo à matrícula 17149 do Registro de Imóveis de São Vicente (fls. 786/787) é de:

At = 772,20 m²



A área do terreno correspondente ao imóvel relativo à matrícula 17150 do Registro de Imóveis de São Vicente (fls. 791/792) é de:

$$A_t = \underline{2.817,70 \text{ m}^2}$$

5.1.2) FATORES DE FORMA E POSIÇÃO

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas retrocitadas, donde resultam os seguintes fatores:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| - coeficiente de profundidade | $C_p = 1,00$ |
| - coeficiente de frente | $C_f = 1,00$ |
| - coeficiente de esquina | $C_e = 1,00$ |

Em função dos dados retro-mencionados, o valor do imóvel será:

Imóvel matrícula 17.149

$$V_t = V_u \times A_t \times C_p \times C_f \times C_e \quad \text{onde:}$$

$$V_t = R\$ 785,00 \times 772,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = \text{R\$ 600.000,00 - nº redondo (agosto/2.016)}$$

O valor dos lotes 4, 5 e 6 da quadra 35 é de seiscentos mil reais
para agosto de 2.016.



Imóvel matrícula 17.150

$$V_t = V_u \times A_t \times C_p \times C_f \times C_e \quad \text{onde:}$$

$$V_t = R\$ 700,00 \times 2.817,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 2.000.000,00 - \text{nº redondo} - (\text{agosto}/2.016)$$

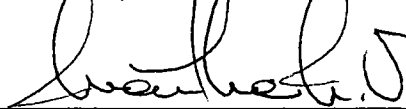
O valor dos lotes 1 à 11 da quadra 36 é de dois milhões de reais
para agosto de 2.016.

Os imóveis objeto das duas matrículas totalizam
R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscientos reais).

6) TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por encerrado os seus trabalhos, apresenta o respectivo laudo que vai impresso no anverso de 16 (dezesesseis) folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos, 14 de setembro de 2.016.

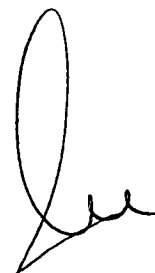


ENG^a. MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
perita judicial

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98.653/D – ECONOMISTA – CORECON N^o 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A N E X O N^o 1

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98.653/D – ECONOMISTA – CORECON Nº 26.685-1
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O local assinalado em azul corresponde a área objeto da matrícula 17.149
– lotes 4, 5 e 6 da quadra 35.

Em verde o local onde seria a Rua “V”, mas está incorporada á área da
empresa requerida.

O local assinalado em amarelo corresponde a área objeto da matrícula
17.150 – lotes 1 a 11 da quadra 36.

Em vermelho área não titulada ocupada pela requerida, consistindo no lote
12 da quadra 36 (700,00m²), mais área não pertencente à quadra, do mesmo tamanho do
lote 12, totalizando aproximadamente 1.400,00m².

