
**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

PROCESSO nº 0014103-71.2018.8.26.0037

AUTOS DE “PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO”

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e como executado **HIDRAL MAC INDUSTRIAL LTDA.**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Requer esse perito a autorização de meus honorários profissionais já depositados conforme documentos dos Autos fazendo o depósito na conta corrente nº14214-X agencia nº3121-6, Banco do Brasil, CPF 389305508-86.

Termos em que,
Pede Deferimento

Araraquara, 02 de março de 2020.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e proceder à avaliação dos bens penhorados as fls. 253, objeto das matrículas nº78967, nº78970, nº78971 e nº102346, conforme decisão judicial as fls. 269 dos Autos.

2) VISTORIA E CONSTATAÇÕES:

2.1 A vistoria nos imóveis objeto das matrículas nº78967, 78970, 78971 e 102346 lotes 01, 04, 05 e área B do lote 06 da quadra A foi realizada no dia 09/01/2020 a partir das 14:00h por este profissional, diretamente no local avaliando, ou seja, Av. Professor Mario Teixeira Mariano nº 750, esquina com a Rua Pedro José Laroca, no bairro V Distrito Industrial de Araraquara – SP, tendo sido acompanhada pela Sra. Claudia Romano, funcionaria da empresa Hidral-Mac Industrial LTDA.

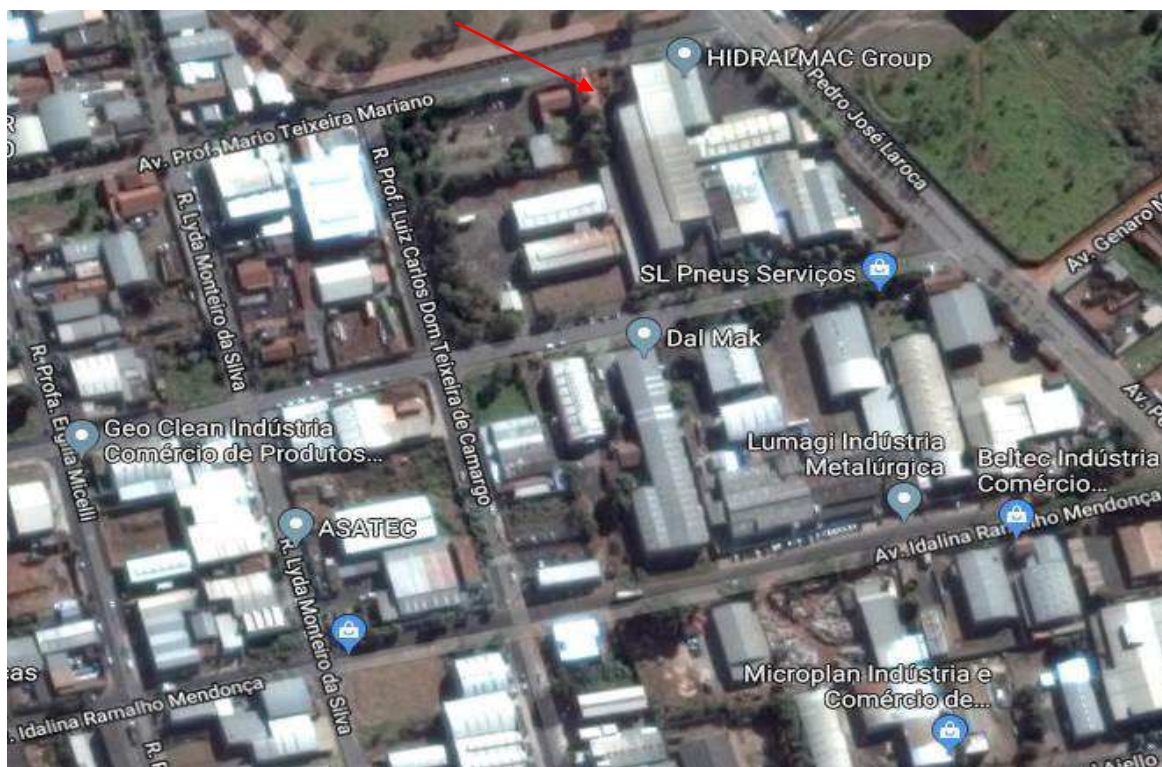


Imagem retirada do Google Maps com a localização do imóvel

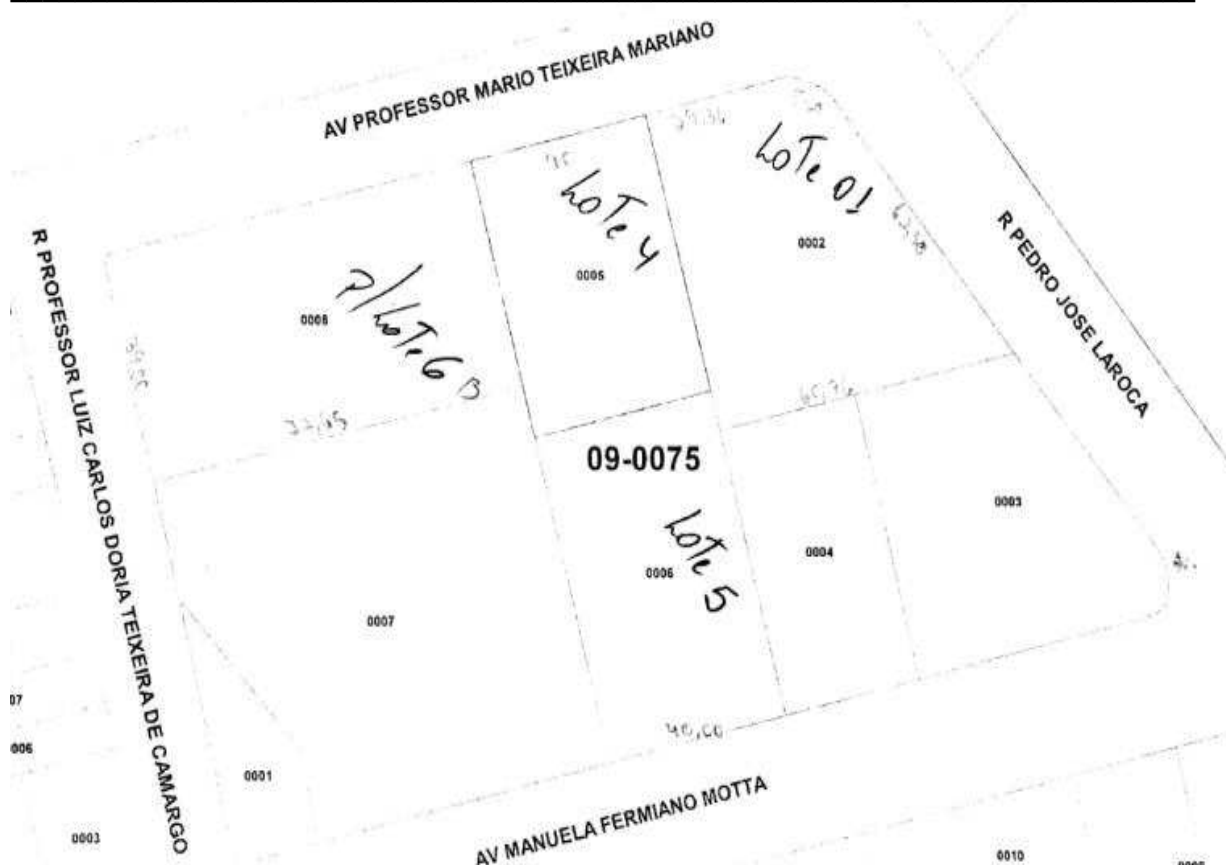


Imagem retirada dos mapas da prefeitura onde a matrícula 78967 representa o cadastro nº0002 (lote 01), a matrícula 78970 representa o cadastro 0005 (Lote 4), a matrícula 78971 representa o cadastro 0006 (lote 5) e a matrícula 102346 representa o cadastro 0008 (Lote 6B).



Imagem aérea capturada com drone delimitando as áreas avaliadas.

Os imóveis constantes nas matrículas nº78967, 78970, 78971 e 102346 são contíguos e suas divisas não são materializadas “in loco”, onde as construções não respeitam suas divisas, portanto não podem ser avaliados separadamente, conforme demonstrado na fotografia com drone.

2.1.1 Imóvel comercial – Fabrica de Maquinas Hidráulicas – Hidral-Mac.

Terrenos:

Servidos por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

Área do terreno conforme medidas obtidas da matrícula nº 78967 e inscrição cadastral nº009.075.002 é de 2.755,125 m².

Área do terreno conforme medidas obtidas da matricula 78970 e inscrição cadastral nº009.075.005 é de 2.000,00 m².

Área do terreno conforme medidas obtidas da matricula 78971 e inscrição cadastral nº009.075.006 é de 2.465,80 m².

Área do terreno conforme medidas obtidas da matricula 102346 e inscrição cadastral nº009.075.008 é de 3.185,795 m².

Portanto como serão avaliados todos juntos, os imóveis descritos acima totalizam uma área de 10.406,72 m².

Tratam-se de terrenos onde suas topografias são em suave declive para o lado direito para quem de frente olha os imóveis da Av. Professor Mariano Teixeira.

Edificação Principal:

Barracão extenso coberto com telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, idade aparente de 26 anos, galpão de padrão médio, necessitando de simples reparos e manutenção, constituído pelos seguintes ambientes:

Recepção com sala de espera e escritório: paredes de alvenaria, ambientes com piso cerâmico, lajetado, esquadrias de ferro e portas metálicas.

Pátio de serviço: ambiente com diversas máquinas e ferramentas para a fabricação de máquinas hidráulicas, maior parte com piso cimentado e parte com piso cerâmico, pé direito de 11,50 metros de altura, coberto com telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, portões de ferro, container usado como câmara de pintura de peças, almoxarifado com paredes de alvenaria, mezanino de estrutura metálica com fechamento em acrílico, ambiente usado como escritório com acesso através de escada metálica.

Piso externo com parte forrada com pedra britada, castelo d'água na lateral do barracão e estacionamento lateral com cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica.

A área edificada descrita acima está situada em parte no lote 01 parte no lote 04 e parte no lote 05 (conforme imagem abaixo) e sua área total é de 3.336,68 m² conforme medidas "in loco".

Área do estacionamento externo coberto: 104,00 m².

Por ocasião da vistoria atual, realizada em 09/01/2020, observamos que o imóvel continua com as mesmas condições em que se encontrava na data em que foi realizado o laudo por este profissional e que foi juntado nos Autos as fls. 166/248, ou seja, não foi realizado nenhum acréscimo de construção no terreno e muito menos demolições.

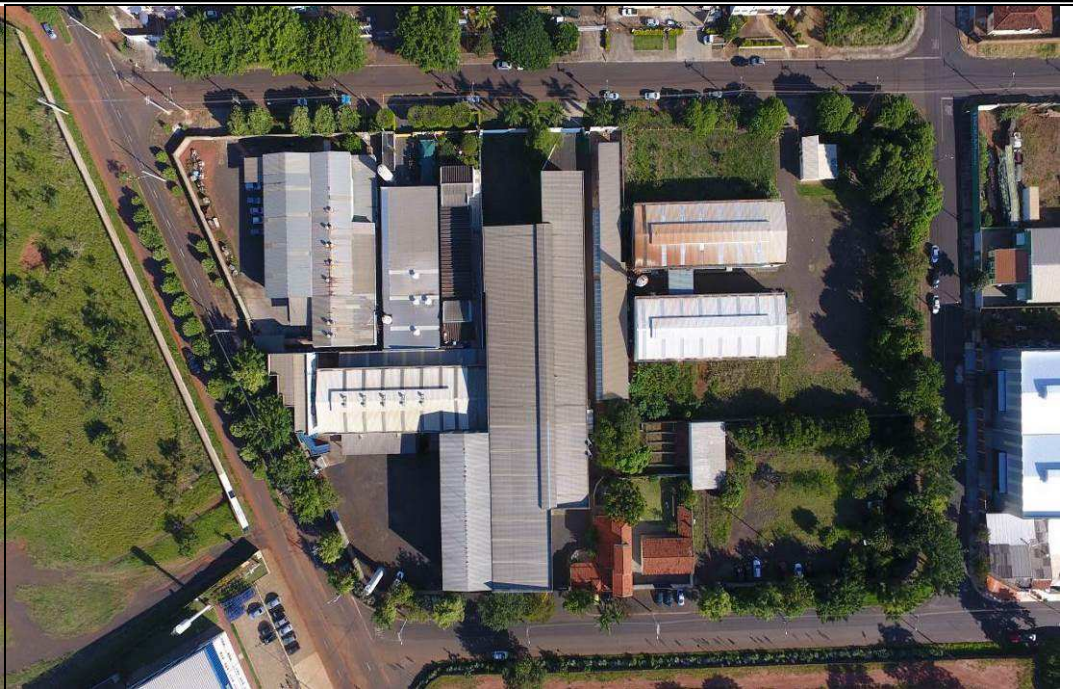


FOTO 01 – Vista aérea do barracão avaliando.



FOTO 02 – vista geral externa do barracão.



FOTO 03 – Vista geral frontal do barracão.



FOTO 04 – Vista geral frontal da fachada do imóvel.



FOTO 05 – Vista geral da lateral do imóvel.



FOTO 06 – Vista interna da recepção.



FOTO 07 – Vista geral interna do barracão.



FOTO 08 – Vista geral interna do barracão.



FOTO 09 – Vista geral interna do barracão.



FOTO 10 – Vista geral da área externa do barracão industrial.



FOTO 11 – Vista geral externa de uma das faces do barracão avaliando.



FOTO 12 – Vista geral externa de uma das faces do barracão avaliando.



FOTO 13 – Vista geral interna do barracão de serviços.



FOTO 14 – Vista geral externa de uma das faces do barracão avaliando.



FOTO 15 – Vista geral interna do barracão de serviços.



FOTO 16 – Vista geral interna do barracão de serviços.

Edificação II - nos fundos do lote 01:

Prédio de alvenaria de tijolos, comercial com parte assobrada, com idade aparente de 16 anos, ao lado do barracão principal, lajotado, acesso a área interna através de escada com corrimãos metálicos e é constituído pelos seguintes compartimentos: Recepção, copa com balcão de alvenaria com pedra de granito na superfície, dois banheiros, sala extensa descrita como financeiro no projeto arquitetônico e diretoria.

A parte assobradada tem dois pavimentos com os mesmos compartimentos, ou seja, sala de reunião, dois banheiros em cada pavimento, e sala extensa descrita como R.H no projeto arquitetônico, além de escada caracol no centro do ambiente para acesso entre os pavimentos.

A área total das edificações descritas acima e demonstradas na imagem a seguir pelo contorno amarelo é de 208,08 m².



FOTO 17 – Vista aérea com contorno amarelo delimitando a área descrita acima.

Edificação III – lateral do lote 5:

Construção de alvenaria de tijolos, lajotado, em regular estado de conservação, com portas e janelas de vidro, local constituído por refeitório e vestiários para funcionários com idade aparente de 16 anos.

A área total da edificação descrita acima e demonstrada na imagem a seguir pelo contorno vermelho é de 480,00 m².



FOTO 18 – Vista geral aérea da edificação descrita acima apontada com a seta vermelha.



FOTO 19 – Vista geral externa da edificação lateral ao barracão de serviços.



FOTO 20 – Vista geral externa da edificação lateral ao barracão de serviços.



FOTO 21 – Vista geral interna da edificação lateral ao barracão de serviços.

Edificação IV – situada em parte do lote 04 e lote 06:

Construção de alvenaria de tijolos, idade aparente de 24 anos, edificação residencial adaptada para comercial, parte assobradada, varanda frontal e com edificação assobradada e varanda de fundos, ambas cobertas com telhas cerâmicas do tipo romana sobre estrutura metálica, piso cerâmico em toda edificação, varanda de fundos contem churrasqueira, forno a lenha, pia com pedra de granito e cuba inox sobre armário com portas de madeira desgastadas, banheiro na varanda com porta metálica e esquadria de ferro.

Área interna assobradada, pavimento inferior com cozinha toda azulejada, sala, banheiro azulejado e sala de estudos, todos estes compartimentos com piso cerâmico e paredes em regular estado.

Acesso ao pavimento superior através de escada caracol com degraus de madeira na superfície e corrimão metálico, pavimento superior com duas salas de reuniões e dois banheiros azulejados com portas de madeira e esquadrias metálicas.

A área total das edificações descritas acima e demonstradas na imagem a seguir pelo contorno vermelho é de 304,11 m².

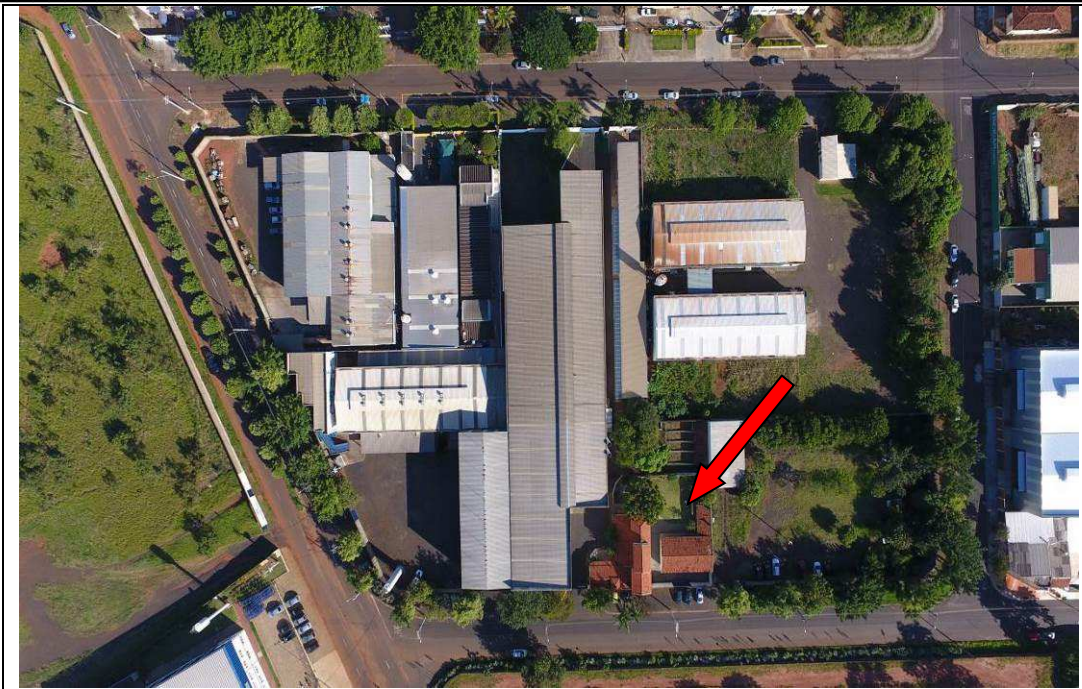


FOTO 22 – Vista geral aérea das edificações descritas acima.



FOTO 23 – Vista aérea aproximada demonstrando a localização dos imóveis descritos acima.



FOTO 24 – Vista geral externa das edificações descritas acima.



FOTO 25 – Vista geral externa das edificações descritas acima.

Área “B” do Lote 06:

Restante do terreno utilizado como estacionamento da empresa, todo murado com portão metálico de correr, servido por todos os melhoramentos públicos como já descrito no início do presente item, e que contam uma parte coberta com telhas galvanizadas sobre estrutura metálica utilizada como pequeno depósito, idade aparente de 26 anos.

A área edificada da estrutura metálica presente no lote descrito acima é de 138,75 m².

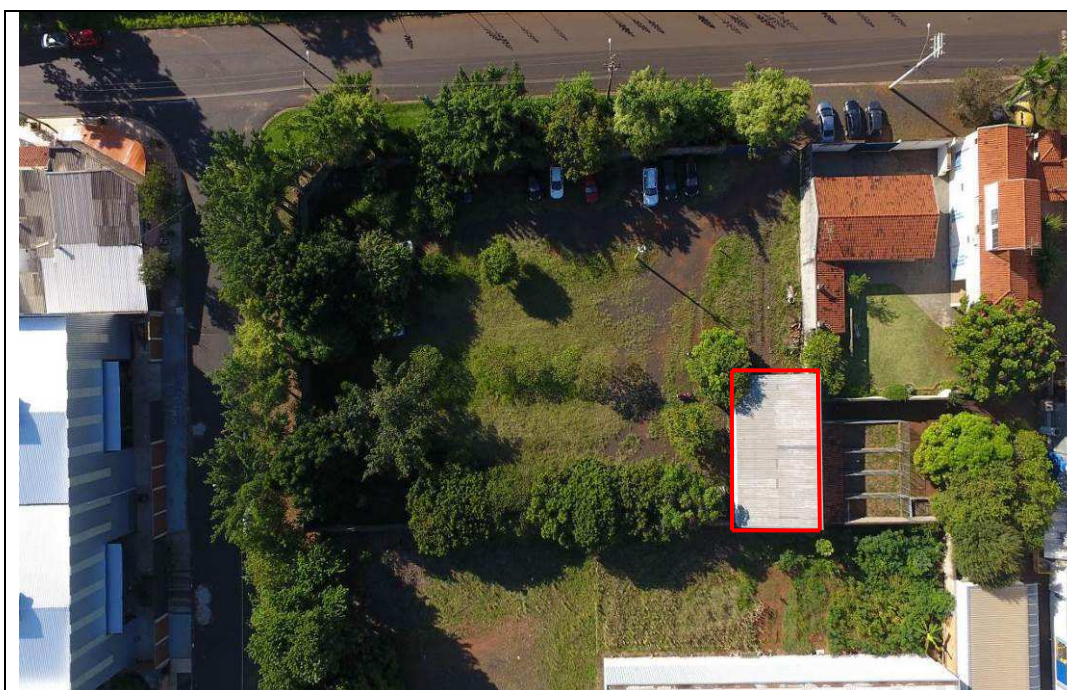


FOTO 26 – Vista geral aérea com contorno vermelho delimitando a parte construída situada no terreno.



FOTO 27 – Vista geral interna do terreno com a edificação metálica existente.



FOTO 28 – Vista geral interna do terreno.

3) **AVALIAÇÃO:**

Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes Revista Construção Mercado edição nº 197.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

3.1 VALOR DOS TERRENOS (VT)

3.1.1) Valor do Terreno (VT) dos imóveis pertencentes as matrículas nº78967, 78970, 78971 e 102346:

Imóveis localizados no V Distrito Industrial onde está situado o barracão comercial denominado HIDRAL – MAC.

Obtido a partir de pesquisa imobiliária na região do imóvel avaliando, considerando sua localização comercial, características, área; obtendo-se o seguinte unitário médio:

Fontes:

AMOSTRA 01			
Fonte pesquisada: Investe Imobiliária			
Valor: R\$ 160.000,00			
Área: 360,00m²	Testada:	Ref. TE00445	
Local: Jardim Regina – terreno situado nas proximidades do barracão avaliando.			
Data da pesquisa: 27/02/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 160.000,00 x 0,9 / 360			
VU= R\$ 400,00			

AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis			
Valor: R\$ 125.000,00			
Área: 300,00m²	Testada:	Ref. 7968	
Local: Jardim Regina – terreno situado nas proximidades do barracão avaliando.			
Data da pesquisa: 27/02/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 125.000,00 x 0,9 / 300			
VU= R\$ 375,00			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis			
Valor: R\$ 130.000,00			
Área: 360,00m²	Testada:	Ref. 6619	
Local: Jardim Regina – terreno situado nas proximidades do barracão avaliando.			
Data da pesquisa: 27/02/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 130.000,00 x 0,9 / 360			
VU= R\$ 325,00			

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis			
Valor: R\$ 360.000,00			
Área: 876,00m²	Testada:	Ref. 1988	
Local: Jardim Regina – terreno situado nas proximidades do barracão avaliando.			
Data da pesquisa: 27/02/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 360.000,00 x 0,9 / 876			
VU= R\$ 369,86			

AMOSTRA 05			
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis			
Valor: R\$ 252.000,00			
Área: 720,00m²	Testada:	Ref. 1089	
Local: Jardim Regina – terreno situado nas proximidades do barracão avaliando.			
Data da pesquisa: 27/02/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 252.000,00 x 0,9 / 720			
VU= R\$ 315,00			

AMOSTRA 06			
Fonte pesquisada: Tedde Work			
Valor: R\$ 140.000,00			
Área: 360,00m²	Testada:	Ref. 7828	
Local: Jardim Regina – terreno situado nas proximidades do barracão avaliando.			
Data da pesquisa: 27/02/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 140.000,00 x 0,9 / 360			
VU= R\$ 350,00			

Média aritmética =

$$\frac{R\$ 400,00 + 375,00 + 325,00 + 369,86 + 315,00 + 350,00}{6}$$

Média aritmética = R\$ 355,81/m²

Média Saneada

$$\begin{aligned} \text{Desvio médio} + 30\% &= R\$ 462,55 \\ - 30\% &= R\$ 249,06 \end{aligned}$$

Como todas as amostras estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

Vu = R\$ 355,81/m²

PORTANTO:

$VT = Vu \times \text{Área do terreno}$

Matrículas	VU terreno	Área (m²)	Valor do terreno (R\$)
matr.78967 – 2.755,125 m² matr.78970 – 2.000,00 m² matr.78971 – 2.465,80 m² matr.102346 – 3.185,795 m² área total = 10.406,72 m²	355,81	10.406,72	3.702.815,04

3.2) VALOR DAS EDIFICAÇÕES (VE):

VE = Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE
Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

janeiro, 2020

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	2.428,47	1.469,14	959,33	2.439,41	1.410,40	1.029,01	2.180,93	1.356,88	824,05
Residencial médio (2)	1.938,46	1.119,99	818,48	1.939,27	1.060,72	878,55	1.719,72	1.018,34	701,38
Residencial popular (3)	1.442,92	833,75	609,18	1.513,61	860,77	652,84	1.338,38	817,02	521,36
Sobrado popular (11)	1.700,89	976,15	724,74	1.700,03	926,24	773,79	1.491,87	879,30	612,57
Prédio com elevador fino (4)	2.000,01	1.250,83	749,18	1.996,81	1.008,00	988,80	1.777,05	979,39	797,67
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.998,16	1.079,56	918,59	1.956,47	1.149,08	807,39	1.743,75	1.086,02	657,73
Prédio com elevador médio (10)	1.783,58	1.179,99	603,59	1.800,85	1.152,45	648,40	1.669,35	1.147,89	521,46
Prédio sem elevador médio (5)	1.736,96	1.046,24	690,72	1.796,53	1.052,60	743,93	1.608,21	1.011,50	596,71
Prédio sem elevador popular (6)	1.443,32	752,09	691,23	1.464,23	723,95	740,28	1.258,97	668,74	590,23
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.216,20	1.468,39	747,81	2.108,60	1.159,34	949,26	1.906,30	1.140,16	766,14
Prédio sem elevador médio (8)	2.110,66	1.228,24	882,42	2.104,31	1.298,57	805,74	1.878,44	1.224,41	654,03
Clinica Veterinária (14)	2.031,59	1.302,30	729,29	1.992,69	1.215,40	777,29	1.822,61	1.218,20	604,41
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	1.715,16	1.205,02	510,14	1.705,64	1.165,94	539,70	1.545,00	1.111,91	433,10

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke considerando seu estágio de conservação).

Imóvel (matr.)	VU - R\$	KD	Área – m²	VE Parcial – R\$	VE Total- R\$
78967 78970 78971 102346 Barracão	1.715,16	0,727	3.336,68	4.160.577,40	
Estacionamento	1.715,16/2	0,769	104,00	68.585,82	
Ed. II (sobrado)	1.700,89	0,834	208,08	295.170,27	
Ed. III	1.442,92	0,884	480,00	612.259,81	
Ed. IV	1.442,92	0,782	304,11	343.146,60	
Área B	1.715,16/2	0,769	138,75	91.502,71	
					5.571.242,60

3.3) VALOR DO IMÓVEL (VI) :

VI = VT + VE

Imóvel (matr.)	VT – R\$	VE – R\$	VI – R\$
78967, 78970, 78971, 102346	3.702.815,04	5.571.242,60	9.274.057,60

4) CONCLUSÃO :

Conforme determinação judicial procedemos a vistoria e posterior avaliação dos imóveis penhorados referentes as matrículas nº 78967, nº 78970, nº 78971 e nº102346 e concluimos que o valor total destes imóveis (terreno + edificações existentes) é de **9.274.057,00 (nove milhões duzentos e setenta e quatro mil e cinquenta e sete reais).**

Termos em que,
Pede Deferimento

Araraquara, 02 de março de 2020.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)