

Rec. 09.06.15

Exm. S^o. D^o.
Juiz de Direito da Vara de Falências e Concordatas
Da Comarca de Novo Hamburgo – RS

Processo nº 019/1.13.0016104-4
Falência de Via Uno S.A. Calçados e Acessórios

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MM. Juiz:

David Freitas de Vargas, Engenheiro Civil, nomeado Perito Judicial nos autos do processo em epígrafe, vem à presença da Vossa Excelência, com a devida permissão, requerer a juntada aos autos do processo, o Laudo de Avaliação produzido obedeceu aos itens 6 e 7 da NBR-5676 e NB502/1989 da ABNT e NBR 14653, que regula os procedimentos de avaliações de bens imóveis.

29.

4.774
C

**LAUDO PERICIAL DE
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
VIA UNO**

26

4.775
C

SUMÁRIO

Apresentação e Objetivo	03
Imóvel 01.....	05
Terreno	05
Edificação	06
Fotos	08
Avaliação	09
Imóvel 02.....	11
Terreno	11
Edificação	12
Fotos	13
Avaliação	14
Imóvel 03.....	16
Terreno	16
Edificação	18
Fotos	20
Avaliação	23
Conclusão	24



APRESENTAÇÃO E OBJETIVO

1. INTRODUÇÃO

David Freitas de Vargas, engenheiro civil, CREA 136029, residente na rua Ernesto Dorneles, 580, apto. 506 na cidade de Igrejinha, RS, nomeado e compromissado perito nos autos do processo de falência da Via Uno Calçados Nº. 019/1.13.0016104-0, após ter efetuado as diligências necessárias, vem apresentar o Laudo Pericial de Avaliação de três imóveis de propriedade da empresa Via Uno.

2. OBJETIVO

Constitui o objetivo do presente Laudo Pericial de Avaliação, a determinação do valor dos seguintes imóveis:

- **Imóvel 01:** Um terreno com área de 1.800 m², situado na Rua Ícaro, nº 2770, no Bairro Canudos em Novo Hamburgo e suas edificações. **Matrícula 53.418** do Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo.
- **Imóvel 02:** Um terreno com área de 3.240 m², situado na Rua Ícaro, nº 2777, Bairro Canudos em Novo Hamburgo e suas edificações. **Matrícula 68.476** do Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo.
- **Imóvel 03:** Um conjunto de prédios de alvenaria, próprios para fábrica, situados na Av. Gal Daltro Filho, nº 2107, Bairro Canudos em Novo Hamburgo, com área do terreno de 10.906,22 m². **Matrícula 38.824** do Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo.

3. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A metodologia básica aplicada foi através dos métodos comparativos e custos de reprodução, sendo que o nível de rigor adotado foi normal, tudo conforme

4.7.77
C

determinam os itens 6 e 7 da NBR-5676 e NB502/1989 da ABNT e NBR 14653, que regula os procedimentos de avaliações de bens imóveis.

4. VISTORIA

Para o desenvolvimento deste laudo foram feitas vistorias nos imóveis, onde foram verificadas as localizações dos terrenos, dimensões, topografias, acessos e infraestrutura local. Além disto, foram vistoriadas as edificações existentes sobre os terrenos, bem como o tipo de edificação, estado de conservação, benfeitorias e depreciações. Foram também realizadas busca e análise de documentações referentes aos imóveis.

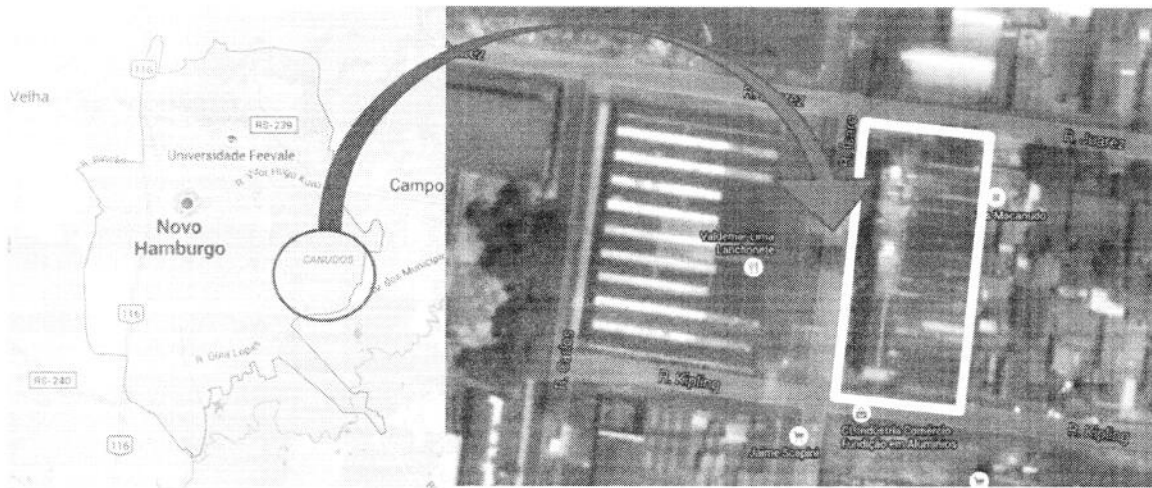
5. PESQUISAS DE MERCADO

Para chegarmos ao valor final das avaliações dos terrenos, foram feitas pesquisas de mercado, analisando imóveis com características semelhantes aos imóveis avaliados. Desta forma, podemos ter os conhecimentos necessários sobre a realidade imobiliária local. As pesquisas foram feitas em imobiliárias local, sites e anúncios de imóveis nas localidades semelhantes.

Qy

2. LOCALIZAÇÃO

Acesso: Todas as ruas asfaltadas com passeio público.



3. TERRENO

Medidas: 30,00m (largura) x 60,00m (comprimento)

Confrontações:

- Frente ao Oeste, no sentido do comprimento, para a Rua Ícaro, lado par;
- Frente ao Norte, no sentido da largura, para a Rua Juarez, formando esquina;
- Frente ao Sul, no sentido da largura, para a Rua Kliping, também formando esquina;
- Ao leste, confrontando com imóveis que são ou foram de Mayra Moura Coelho.

4.429
C

Topografia: O terreno possui um leve declive da fachada da Rua Ícaro para os fundos.

Comentários: O terreno possui fácil acesso. A rua Ícaro se liga a uma das principais avenidas da cidade de Novo Hamburgo (Av. Victor Hugo Kunz). Segundo o plano diretor da cidade, o bairro divide-se em Comercial, Residencial e Industrial.



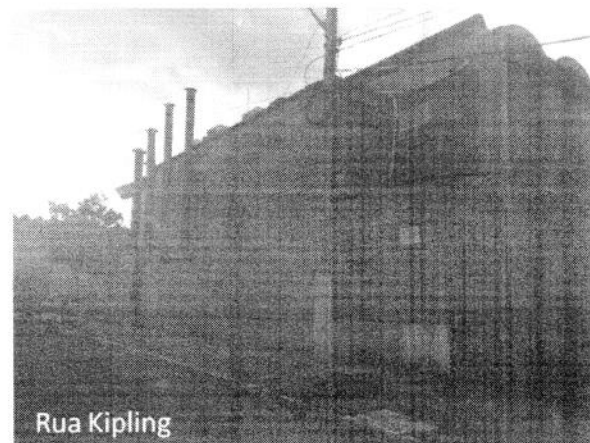
Rua Ícaro esquina com Rua Juárez



Rua Ícaro esquina com Rua Kipling



Rua Ícaro esquina com Rua Juárez



Rua Kipling

4. EDIFICAÇÃO

No terreno encontram-se edificações em alvenaria com diferentes acabamentos e características, onde funcionava a empresa de calçados Via Uno.



4.429
C

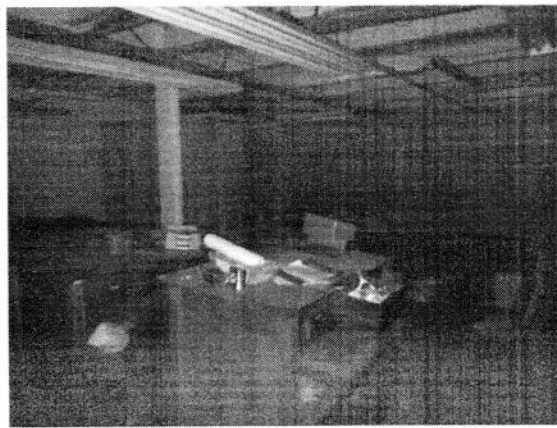
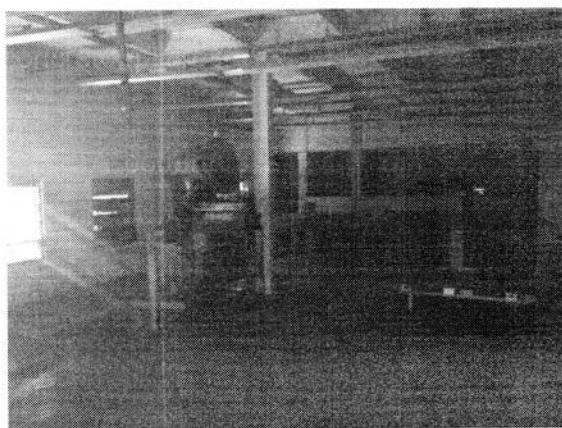
Segundo consta na matrícula, em 1991 foi construído um prédio comercial em alvenaria com 02 pavimentos, com área de 618,12 m², o qual tomou o nº 2.770 da Rua Ícaro. Posteriormente, em 1995, o prédio comercial sofreu um aumento industrial em alvenaria com área de 1.149,70. Com isto, o prédio possuiria uma área total de: 1.767,82 m².

Conforme documentações analisadas referentes ao imóvel, chegamos à conclusão de que a área construída no local é maior do que a área que consta na matrícula. Com isto, consideramos para os cálculos de avaliação, a área construída total de 2.765,00 m², informada em documentos e laudos anteriores. A edificação possui parte em alvenaria rebocada e parte em alvenaria de tijolos aparentes (tijolos a vista). Externamente possui algumas pichações, mas encontra-se intacta quanto a sua estrutura e vedações (alvenarias, portões e grades). Possui estrutura em concreto (pilares, vigas e lajes).

A cobertura é feita com telhas autoportantes de concreto e encontra-se em bom estado de conservação e sem indícios de infiltrações aparentes. Possui claraboias em bom estado. Apesar de não possuir luz elétrica atualmente, podemos ver que as instalações elétricas estão em bom estado.

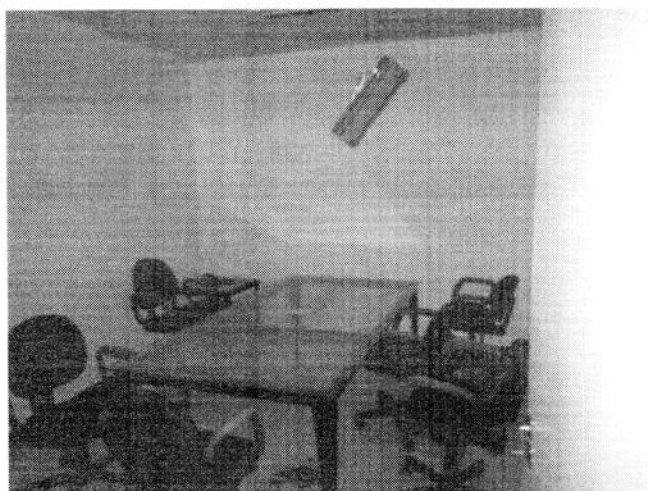
Internamente, o prédio apresenta áreas com diferentes características:

Área Industrial (térreo): paredes em alvenaria de tijolos aparentes com pintura interna diretamente sobre tijolos. Piso em concreto polido em bom estado de conservação, apenas com alguns furos para fixação de maquinário. Forro em laje pré-moldada.

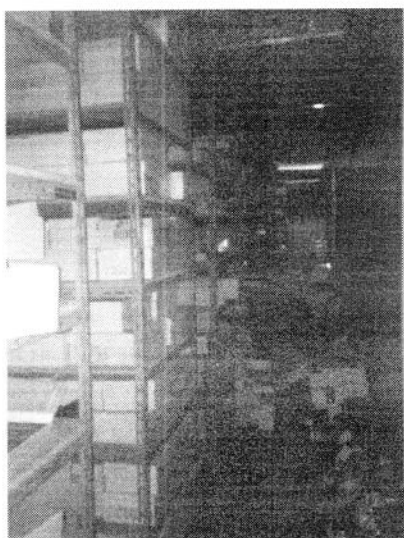


7.781
C

Área de Escritórios (térreo): Paredes em alvenaria de tijolos com reboco e pintura em bom estado. Piso cerâmico em algumas salas e vinílico em estado regular de conservação em outras áreas. Forro em laje com pintura. Salas divididas por divisórias navais leves, tipo divilux Eucatex.



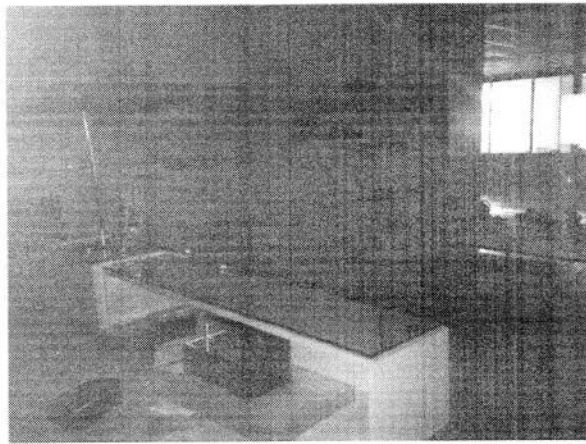
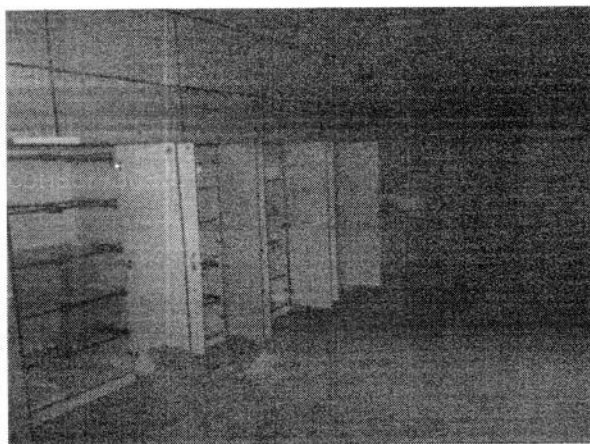
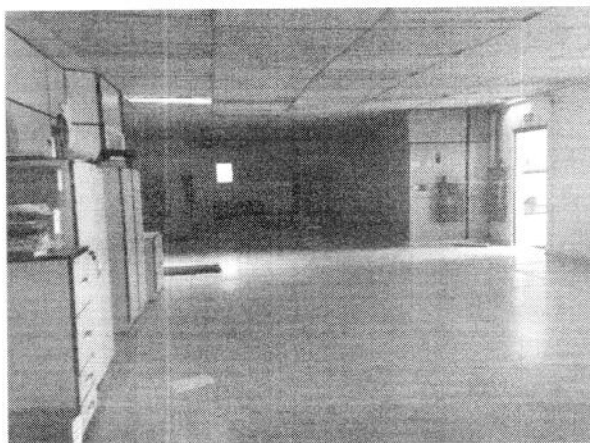
Sanitários e Depósitos (segundo pavimento): Paredes em alvenaria de tijolos com reboco e pintura em bom estado. Salas divididas por divisórias navais leves, tipo divilux Eucatex. Depósitos com piso em concreto com pintura epóxi. Forro modular de isopor. Sanitários com revestimento em azulejos nas paredes e piso cerâmico. Possui instalações hidro sanitárias.



24.

ff82
C

Área de Escritórios (segundo pavimento): Paredes em alvenaria de tijolos com reboco e pintura em bom estado. Salas divididas por divisórias navais leves, tipo divilux Eucatex. Piso cerâmico ou vinílico. Forro em PVC. Tudo em bom estado de conservação.



5. AVALIAÇÃO

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

As pesquisas realizadas sobre imóveis de características semelhantes, chegaram ao valor de referência de **R\$ 512,00/m²**.

$$512,00 \times 1.800\text{m}^2 = 921.600,00$$

Valor do Terreno: R\$ 922.000,00

7.183
C

5.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Através de pesquisas de mercado e analisando as condições das edificações, bem como os materiais que a compõem e suas características em geral, foi obtido um valor ponderado utilizando o índice CUB (Custo Unitário Básico).

Para fins de avaliação, consideramos a edificação como prédio comercial com conjuntos de escritório padrão médio.

Área Total Construída: **2.765,00 m²**

Valor do Cub = R\$ 1.196,20

0,8 Cub = R\$ 956,96

Área do imóvel = 2.765,00 m²

Área do imóvel x 0,8 Cub/m²

2.765,00 m² x R\$ 956,96

Valor do imóvel novo: R\$ 2.645.994,40

Idade do Imóvel: 20 a 24 anos

Classificação: C

Índice de depreciação tabela Ross-Heidecke: 37,10%

R\$ 2.645.994,40 – 37,1% = R\$ 1.664.330,48

Valor da Edificação: R\$ 1.665.000,00

TOTAL AVALIAÇÃO

Valor do Terreno + Valor da Edificação

R\$ 922.000,00 + R\$ 1.665.000,00 = R\$ 2.587.000,00

Valor Total do Imóvel Avaliado = R\$ 2.587.000,00

4784

IMÓVEL 02

1. IMÓVEL AVALIADO: Um terreno com área de 3.240 m², com edificação industrial, situado no Bairro Canudos, em Novo Hamburgo. Matrícula 68.476 do Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo.

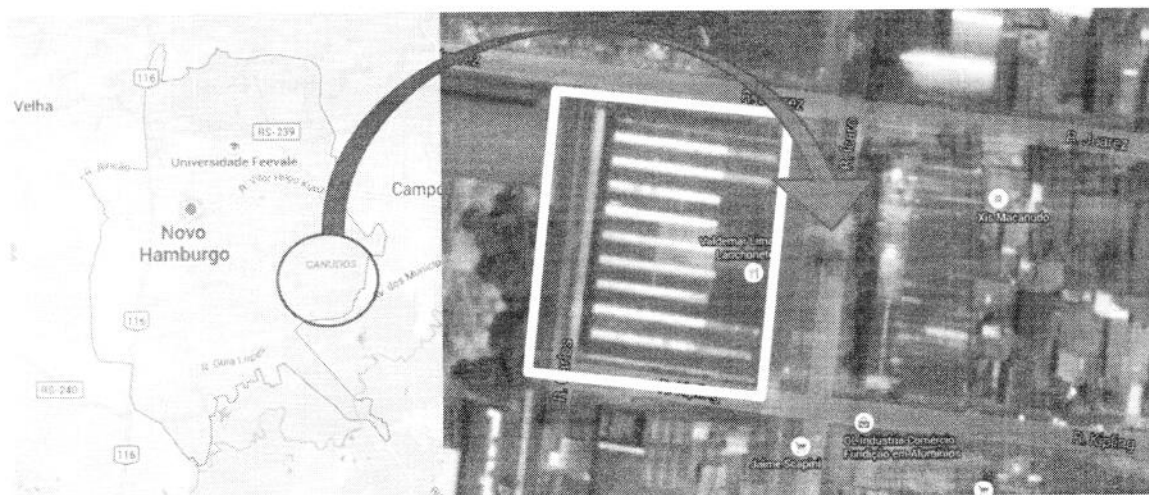
2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Ícaro, 2.777 - Bairro Canudos - Novo Hamburgo/RS

Zona: Plano Diretor: SM4 / CTT - Novo Hamburgo/RS.

Infraestrutura da região: Boa infraestrutura, com energia, água e rede de esgoto.

Acesso: Todas as ruas asfaltadas com passeio público.



3. TERRENO

Área do terreno: 3.240 m²

Medidas e Confrontações:

Terreno constituído dos lotes 01 a 09 da quadra 67 da planta das terras de herdeiros Pohren, medindo:

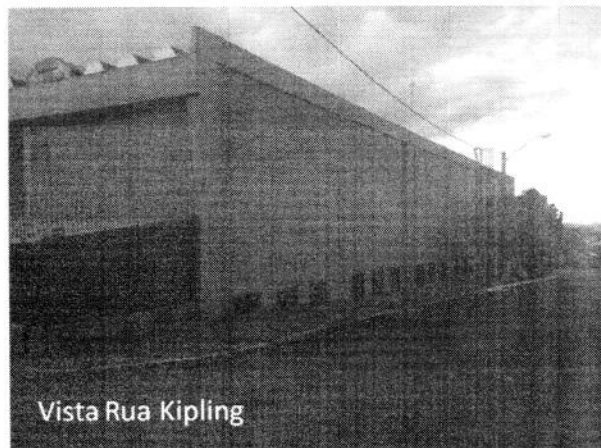
- 60,00 metros de frente ao Leste para a Rua Ícaro, lado par;
- 60,00 metros ao Oeste para a Rua Carlos;
- 54,00 metros ao Sul para a rua Kliping;
- 54,00 metros ao Norte para a Rua Juarez, com a qual faz esquina, lado par.

Topografia: O terreno possui um leve aclive da fachada da Rua Ícaro para os fundos (Rua Carlos).

Comentários: O terreno possui fácil acesso. A rua Ícaro se liga a uma das principais avenidas da cidade de Novo Hamburgo (Av. Victor Hugo Kunz). Segundo o plano diretor da cidade, o bairro divide-se em Comercial, Residencial e Industrial.



Rua Ícaro esquina com Rua Juarez



Vista Rua Kipling



Rua Juarez esquina com Rua Carlos



Vista Rua Carlos (Fundos)

4. EDIFICAÇÃO

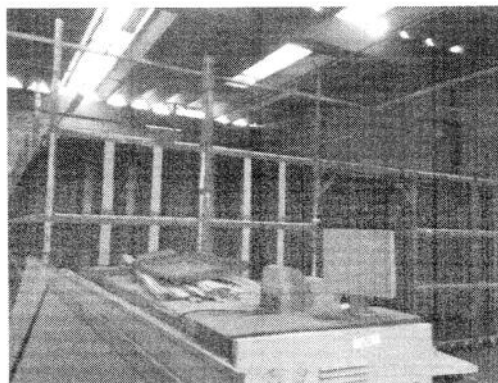
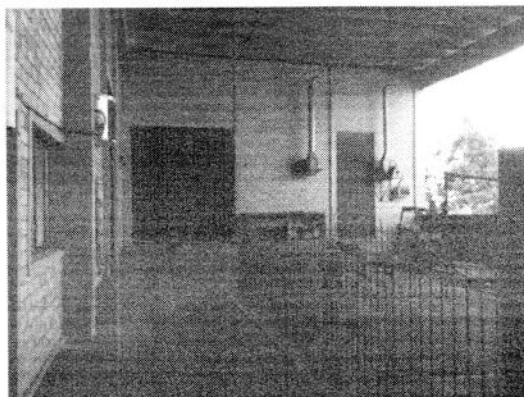


Segundo consta na matrícula, em 1997 foi construído um prédio industrial em alvenaria com área de 2.641,32 m², o qual tomou o nº 2.777 da Rua Ícaro. No prédio funcionava a fábrica da empresa de calçados Via Uno.

A edificação possui paredes de alvenaria de tijolos aparentes (tijolos a vista), com esquadrias em ferro. Externamente possui algumas pichações, mas encontra-se intacta quanto a sua estrutura e vedações (alvenarias, portões e grades). Possui estrutura em concreto pré-moldado (pilares, vigas e lajes). As paredes internas do prédio são em alvenaria de tijolos aparentes com pintura diretamente sobre tijolos, com exceção dos sanitários que possuem revestimento em azulejos. A cobertura é feita com telhas autoportantes de concreto aparente, com pé direito duplo, sendo todo o prédio composto por um único pavimento.

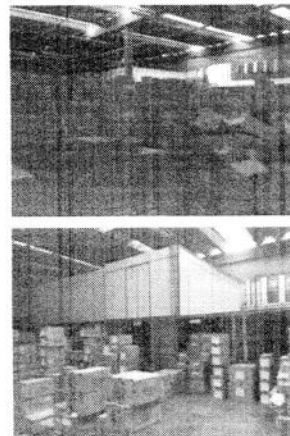
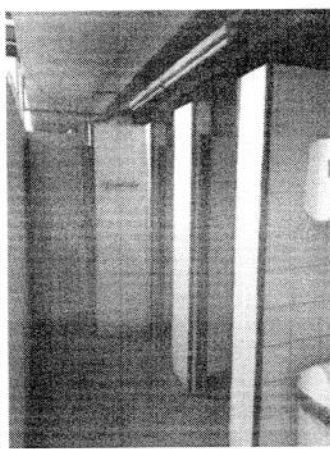
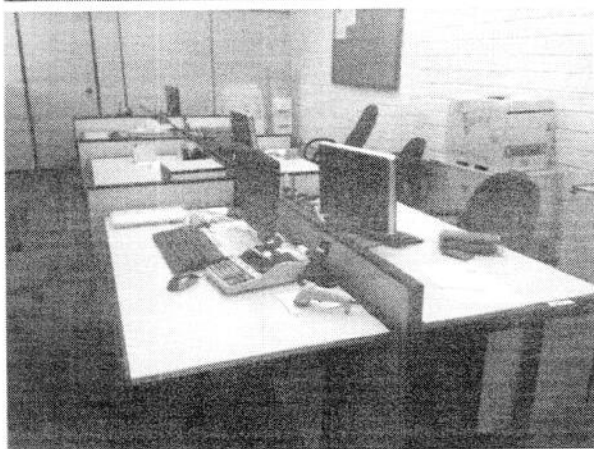
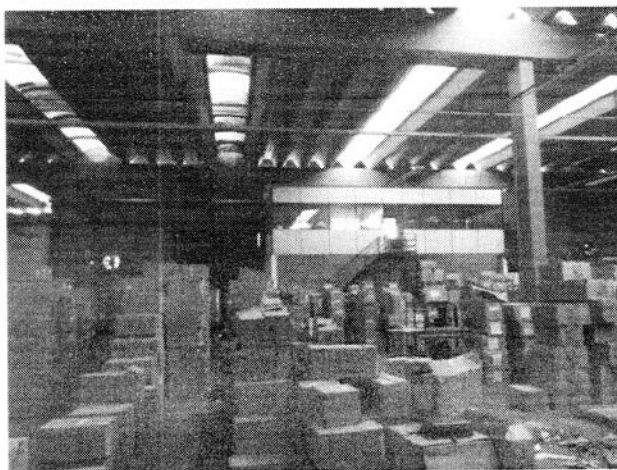
O piso é feito em basalto regular polido. Possui laje apenas nos escritórios. Internamente, todos os fechamentos são montados em divisórias leves, com exceção da sala de escritório que se encontra junto ao acesso principal. A edificação encontra-se em bom estado de conservação.

FOTOS DA EDIFICAÇÃO



[Handwritten signature]

7.784
C



5. AVALIAÇÃO

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

As pesquisas realizadas sobre imóveis de características semelhantes, chegaram ao valor de referência de **R\$ 512,00/m²**.

$$512,00 \times 3.240\text{m}^2 = 1.658.880,00$$

Valor do Terreno: R\$ 1.659.000,00

✓

7.788
C

5.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Através de pesquisas de mercado e analisando as condições das edificações, bem como os materiais que a compõem e suas características em geral, foi obtido um valor ponderado utilizando o índice CUB (Custo Unitário Básico):

Para fins de avaliação, consideramos a edificação como padrão Industrial Comum.

Área Total Construída: **2.641,32 m²**

Valor do Cub = R\$ 1.196,20

0,75 Cub = R\$ 897,15

Área do imóvel = 2.641,32 m²

Área do imóvel x 0,75 Cub/m²

2.641,32 m² x R\$ 897,15

Valor do imóvel novo: R\$ 2.369.660,24

Idade do Imóvel: 18 anos

Classificação: C

Índice de depreciação tabela Ross-Heidecke: 21,50%

R\$ 2.369.660,24 – 21,50% = R\$ 1.860.183,29

Valor da Edificação: R\$ 1.861.000,00

TOTAL AVALIAÇÃO

Valor do terreno + Valor da Edificação

R\$ 1.659.000,00 + R\$ 1.861.000,00 = R\$ 3.520.000,00

Valor Total do Imóvel Avaliado = R\$ 3.520.000,00



IMÓVEL 03

1. IMÓVEL AVALIADO: Um conjunto de prédios de alvenaria, próprios para fábrica, situados no Bairro Canudos em Novo Hamburgo, com área do terreno de 10.906,22m². **Matricula 38.824** do Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo.

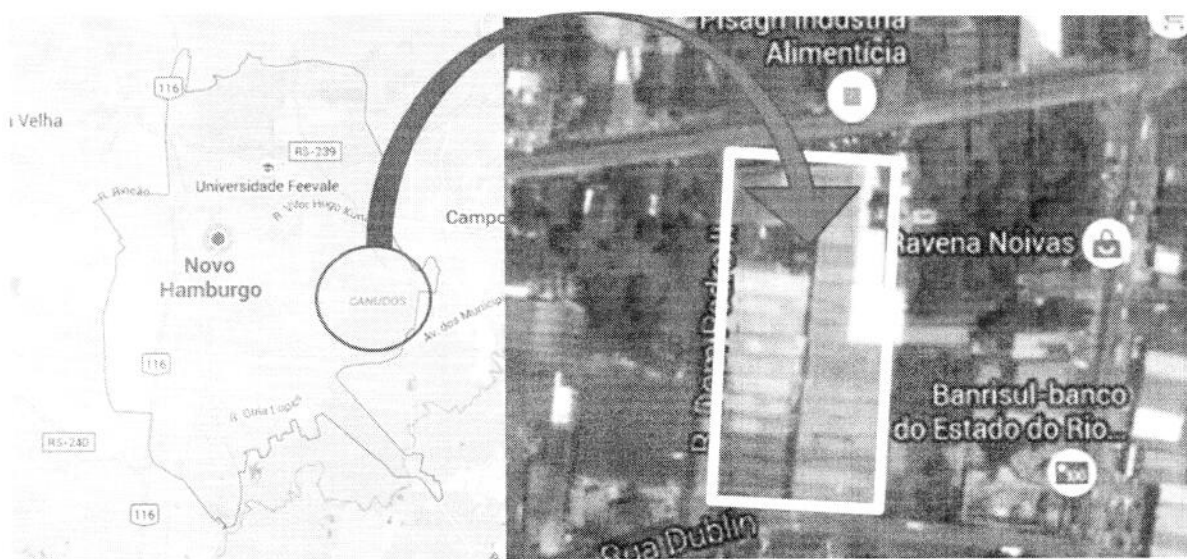
2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Av. Gal. Daltro Filho, nº 2.107 - Bairro Canudos - Novo Hamburgo/RS

Zona: Plano Diretor: SM1 - Novo Hamburgo/RS.

Infraestrutura da região: Boa infraestrutura, com energia, água e rede de esgoto.

Acesso: Todas as ruas asfaltadas com passeio público, exceto na Rua Dom Pedro II.



3. TERRENO

Área do terreno: 10.906,22 m² (pela avaliação)

Medidas e Confrontações:

75,30 metros de frente ao Norte, para a Av. Gal. Daltro Filho, 135,62 metros ao Oeste para a Rua Dom Pedro II, 76,32 metros ao Sul para a Rua Dublin, sendo o

lado Leste constituído de linha quebrada que, partindo da frente Norte em ângulo de $78^{\circ}46'$ com alinhamento da referida Av. Gal Daltro Filho, segue 62,35 metros para o Sul, daí inflete em ângulo de $269^{\circ}19'$ para Leste, por 1,70 metros, limitando com propriedade de Senno Müller, daí inflete um ângulo de $87^{\circ}10'$ para o Sul por 90,88 metros, limitando com propriedade de Lindolfo Muller, até atingir a frente Sul, formando ângulo de $90^{\circ}44'$ com a Rua Dublin.

Topografia: O terreno possui formato irregular e um leve aclave na fachada da Av. Bartolomeu para a Rua Dom Pedro II.

Comentários: O terreno possui fácil acesso. A Av. Daltro Filho se liga a duas das principais avenidas da cidade de Novo Hamburgo (Av. Victor Hugo Kunz e Bartolomeu de Gusmão). Segundo o plano diretor da cidade, o bairro divide-se em Comercial, Residencial e Industrial.



Av. Gen. Daltro Filho esquina com Dom Pedro II



Vista Rua Dom Pedro II



Rua D. Pedro esquina com Dublin



Vista da Esquina da Daltro Filho com Bartolomeu

7.91

4. EDIFICAÇÃO



No terreno, encontra-se um conjunto de prédios industriais em alvenaria. Na matrícula não consta a área dos prédios, mas segundo documentações analisadas referentes ao imóvel, concluímos que os prédios possuem uma área total de 11.171,29 m², retirada de documentos e laudos anteriores. Não foi feita nova medição no local. Os prédios são compostos por dois pavilhões interligados, com subsolo, térreo e segundo pavimento. Um dos pavilhões funciona como depósito de maquinários da Via Uno e encontra-se em regular estado de conservação, necessitando de reparos. O outro pavilhão, está alugado para a Tecno Fast e para a Tecpol. A parte locada do prédio encontra-se em melhor estado de conservação.

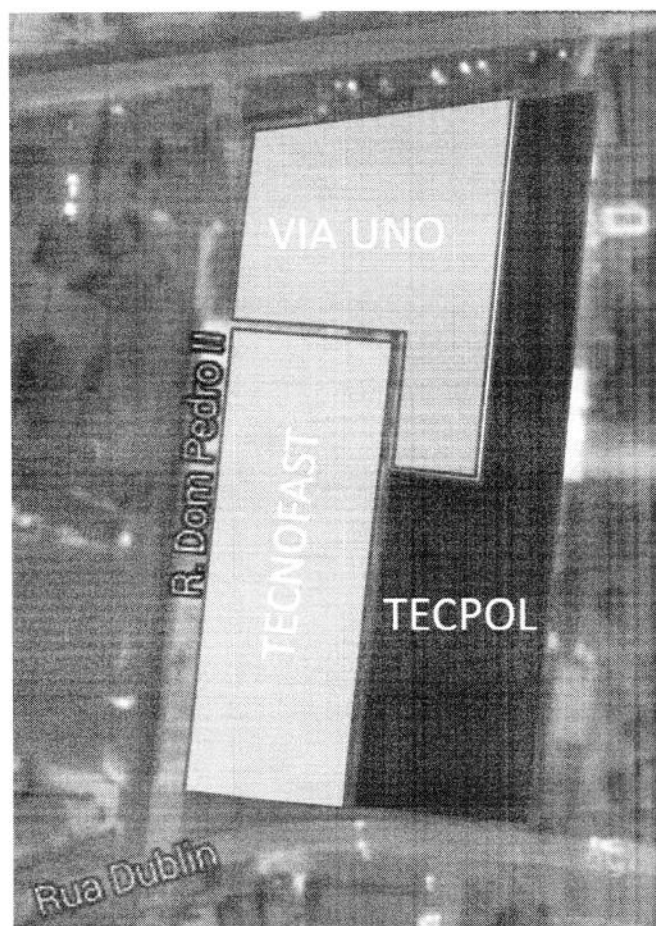


Imagem Ilustrativa da planta dos prédios

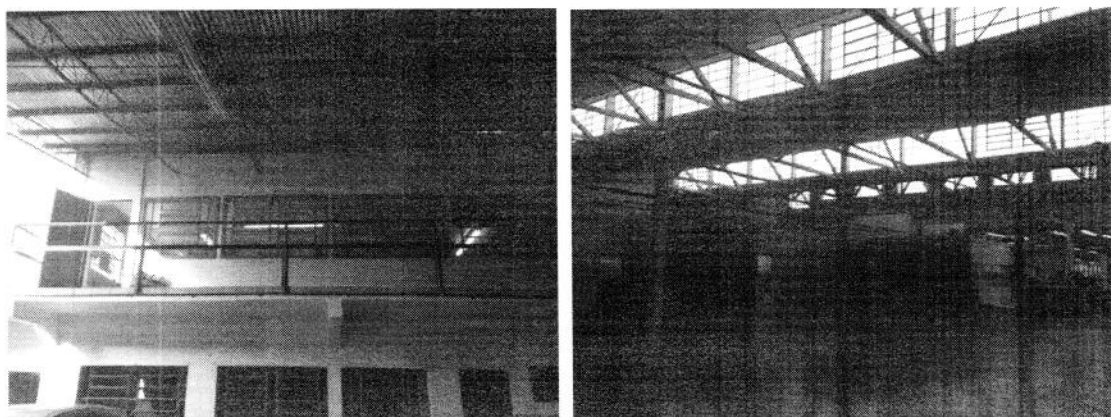
OBS.: Não fomos autorizados a entrar na parte do prédio que está locada para a Tecno Fast.

[Handwritten signature]

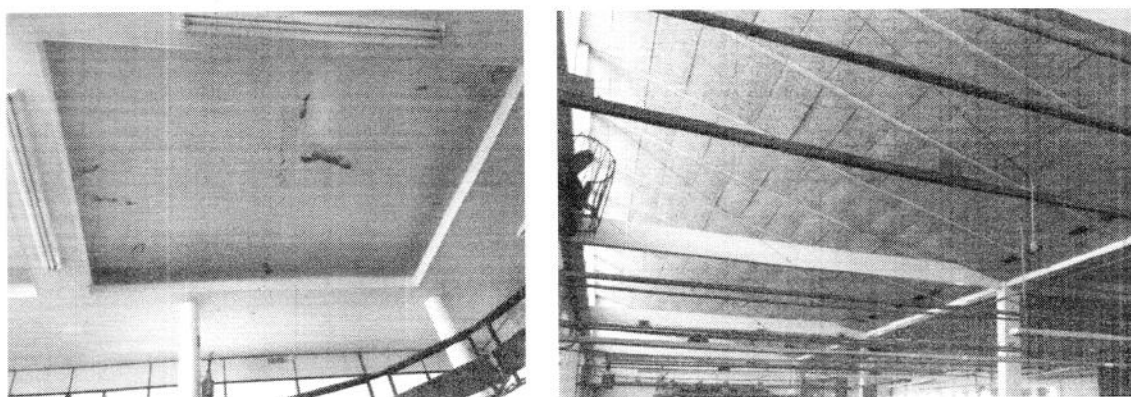
7.º 92
C

O prédio possui parte do fechamento em alvenaria com acabamento em reboco e pintura, e parte em tijolos aparentes (tijolo à vista). Apresenta boa conservação, mas com alguns pontos de infiltração nas paredes e piso.

A cobertura é mista e parte dela é feita em telhas onduladas metálicas com estrutura metálica e outra parte formada por sheds com estrutura em madeira.



A edificação possui forro em fibra de madeira na área industrial e gesso comum com sancas nas áreas de escritório. Nestes locais pode-se perceber infiltrações vindas da cobertura, pois a pintura encontra-se descascada e com bolhas.



Possui um pátio coberto com pavimento asfáltico e internamente possui piso em parquet. Na área locada (Tecpol), o piso em parquet encontra-se em bom estado de conservação. Na área da fábrica (Via Uno), ele se encontra bastante deteriorado.

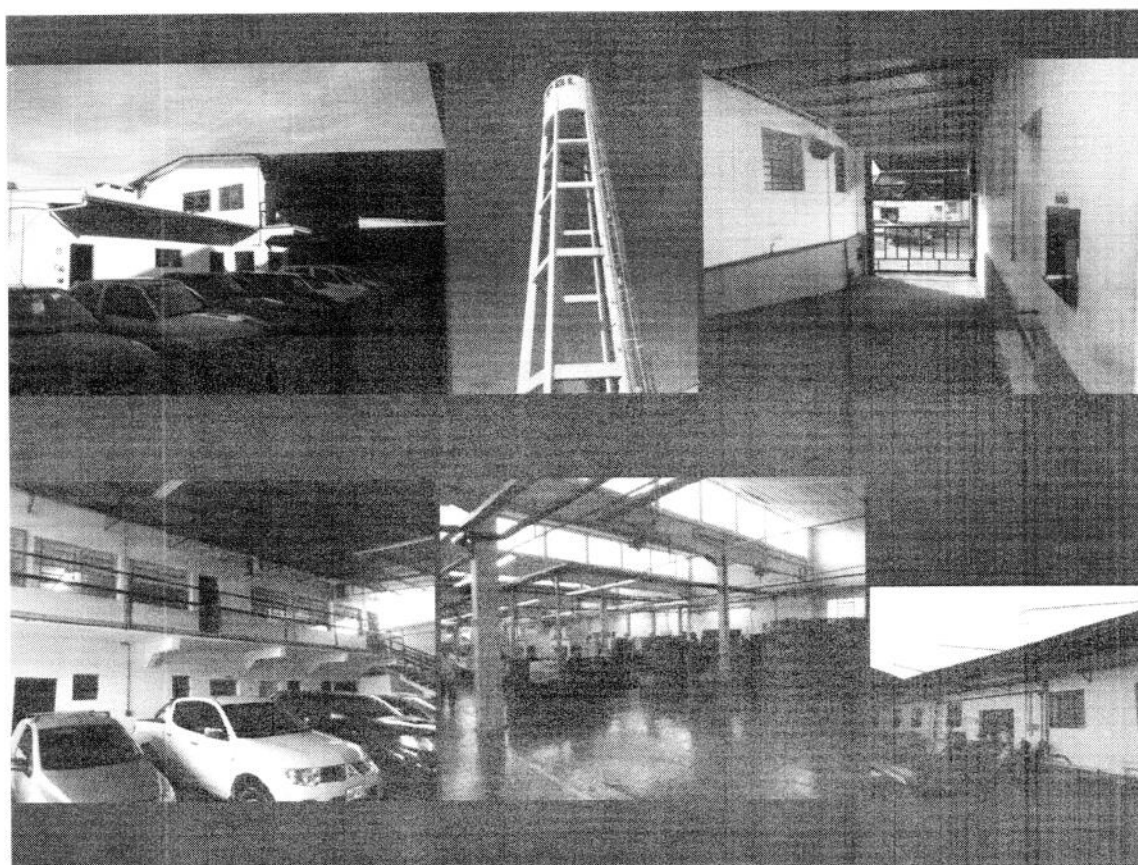
h

4.93
C

A laje de piso possui algumas leves ondulações, o que julgamos ser devido à sobrecarga de alguns equipamentos instalados no local.



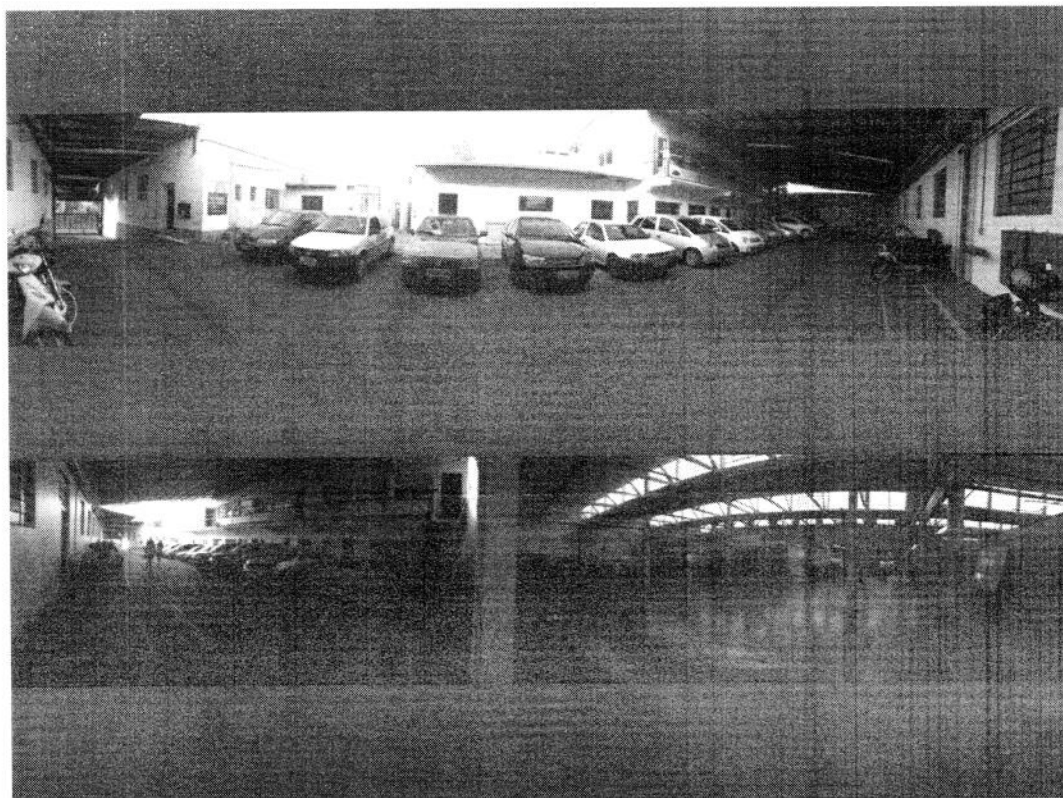
FOTOS DO PRÉDIO DA TECPOL



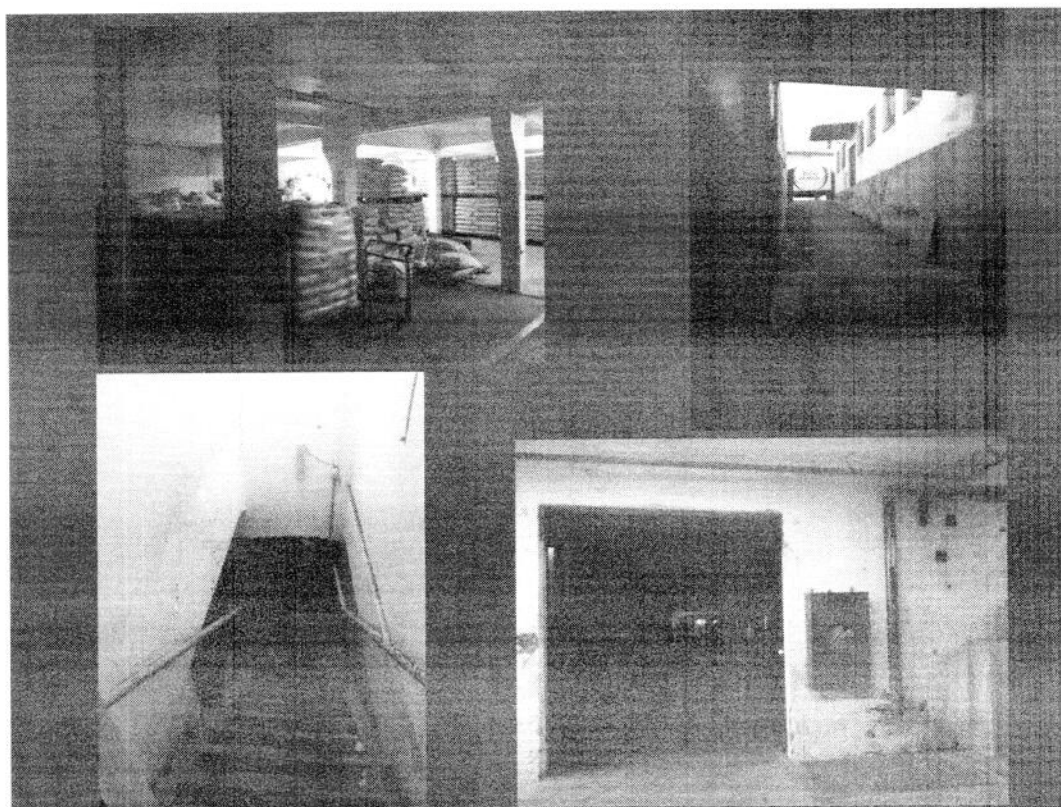
Fotos Tecpol – pavimento térreo

8

4. 194
C



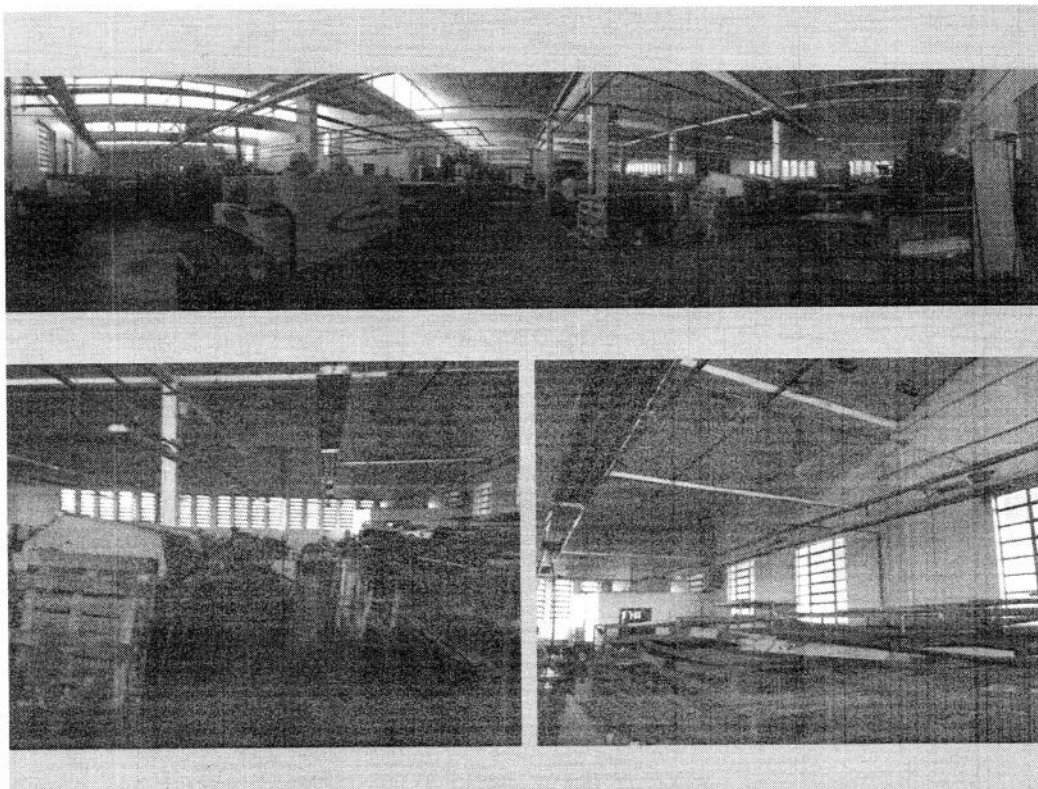
Fotos Tecpol – Pavimento Térreo



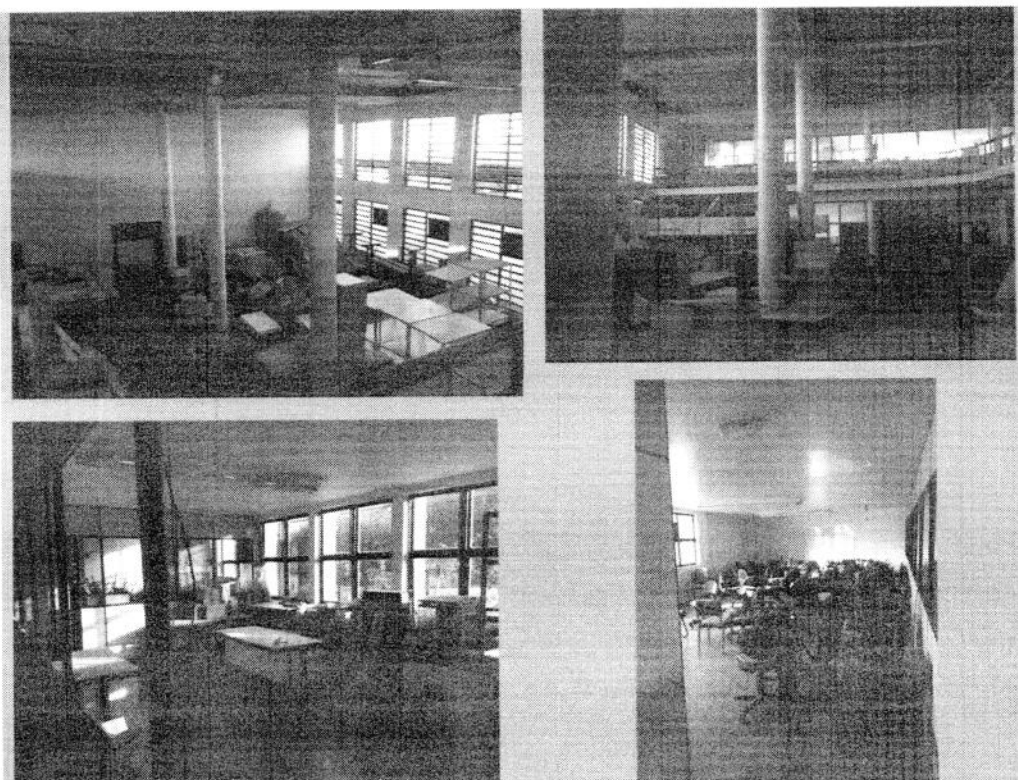
Fotos Tecpol – Subsolo

4.495
C

FOTOS DO PRÉDIO DA FÁBRICA DA VIA UNO



Fotos Fábrica Via Uno – Área de produção Industrial – somente térreo



Fotos Fábrica Via Uno – Área de Escritórios – térreo e mezanino

22

4.496

5. AVALIAÇÃO

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

As pesquisas realizadas sobre imóveis de características semelhantes, chegaram ao valor de referência de **R\$ 512,00/m²**.

$$512,00 \times 10.906,22 \text{ m}^2 = 5.583.984,64$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{R\$ } 5.584.000,00$$

5.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Através de pesquisas de mercado e analisando as condições das edificações, bem como os materiais que a compõem e suas características em geral, foi obtido um valor ponderado utilizando o índice CUB (Custo Unitário Básico).

Para fins de avaliação, consideramos a edificação como prédio comercial com conjuntos de escritório padrão médio.

$$\text{Área Total Construída: } 11.171,29 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do Cub} = \text{R\$ } 1.196,20$$

$$0,85 \text{ Cub} = \text{R\$ } 1.016,77$$

$$\text{Área do imóvel} = 11.171,29 \text{ m}^2$$

$$\text{Área do imóvel} \times 0,85 \text{ Cub/m}^2$$

$$11.171,29 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.016,77$$

$$\text{Valor do imóvel novo: R\$ } 11.358.632,53$$

$$\text{Idade do Imóvel: } 40 \text{ anos}$$

$$\text{Classificação: F}$$

$$\text{Índice de depreciação tabela Ross-Heidecke: } 58,40\%$$

$$\text{R\$ } 11.358.632,53 - 58,40\% = \text{R\$ } 4.725.191,13$$

$$\text{Valor da Edificação: R\$ } 4.726.000,00$$

TOTAL AVALIAÇÃO

$$\text{Valor do terreno} + \text{Valor da Edificação}$$

$$\text{R\$ } 5.584.000,00 + \text{R\$ } 4.726.000,00 = \text{R\$ } 10.310.000,00$$

$$\text{Valor Total do Imóvel Avaliado} = \text{R\$ } 10.310.000,00$$



4.797

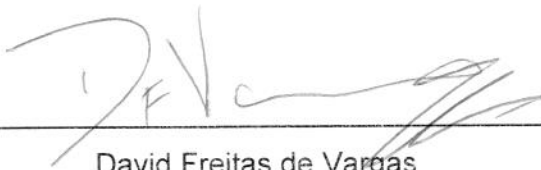
CONCLUSÃO

Em vista dos cálculos anteriores e em função do atributo que confere ao profissional a escolha de qualquer valor situado entre o intervalo dos limites de confiança, concluímos o valor total dos imóveis avaliados:

Valor do imóvel 01:	R\$ 2.587.000,00 (dois milhões quinhentos e oitenta e sete mil reais)
Valor do imóvel 02:	R\$ 3.520.000,00 (três milhões quinhentos e vinte mil reais)
Valor do imóvel 03:	R\$ 10.310.000,00 (dez milhões trezentos e dez mil reais)
Valor Total da Avaliação:	R\$ 16.417.000,00 (dezesesseis milhões quatrocentos e dezessete mil reais)

O presente Laudo Pericial de Avaliação consta de 24 (vinte e quatro) folhas impressas, numeradas e rubricadas, sendo a presente assinada pelo perito.

Novo Hamburgo, 08 de junho de 2015



David Freitas de Vargas
Engenheiro Civil – CREA-RS 136029