

ORDEN DA INSCRIÇÃO
Município

Exm. S^a. D^a.

Juiz de Direito da Vara de Falências e Concordatas
Da Comarca de Novo Hamburgo – RS

Processo nº 019/112.0011585-3

Autor: Atílio Forte Indústria de Máquinas de Costura Ltda
Forgi Máquinas Ltda

Réu: Atílio Forte Indústria de Máquinas de Costura Ltda
Forgi Máquinas Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MM. Juiz:

Emerson Coelho Buchmann, Engenheiro Civil, nomeado Perito Judicial nos autos do processo em epígrafe, vem à presença da Vossa Excelência, com a devida vênia, requerer a juntada aos autos do processo, o Laudo de Avaliação produzido, o qual obedeceu aos seguintes preceitos:

- Utilização da NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios.

1. Introdução

O presente trabalho pericial busca identificar o valor de mercado correspondente ao imóvel Matrícula nº 73.693 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo, bem como esclarecer outros elementos de interesse à lide.

Imóvel 01:

Descrição do imóvel matrícula 73.693: IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Canudos, no quarteirão indefinido formado em parte pelas ruas Guia Lopes, Bartolomeu de Gusmão e Oswaldo Arthur Hartz, constituído do lote 01, medindo 56,30 metros de frente ao leste pra a rua Oswaldo Arthur Hartz, lado impar, distante 88,05 metros da esquina com a rua Bartolomeu de Gusmão, que lhe fica ao sul, 78,40 metros nos fundos ao oeste confrontando com os lotes nºs 02, 03, 04, 05 e 06 de Forgi Máquinas Ltda., 87,15 metros ao norte com imóvel que é ou foi de Alfeu J. Fisch, 69,10 metros ao sul com o lote 07 de Forgi Máquinas Ltda., e com imóvel que é ou foi de Jorge H. Hartz.

Proprietário: Forgi Máquinas Ltda.

A matrícula encontra-se no Anexo I.

O Laudo emitido fundamenta-se em informações colhidas de fontes idôneas, obtidas de boa fé. Os documentos fornecidos foram considerados bons e corretos. Os métodos e critérios empregados integram o acervo técnico do profissional, extraído de bibliografias técnicas.

Não será levado em consideração se o imóvel encontra-se com débitos, pendências judiciais, hipotecas ou mesmo já negociados. Utilizando para a avaliação a matrícula anteriormente citada.

2. Vistoria e análise dos documentos

O desenvolvimento da Avaliação do Imóvel envolveu vistoria ao local, no dia 04 de Julho de 2013, investigando-se a situação do imóvel, bem como buscando dados sobre o mercado imobiliário local. Algumas fotografias do local estão no **Anexo II**.

Os terrenos em questão situam-se no Bairro Canudos, no quarteirão indefinido formado em parte pelas ruas Guia Lopes, Bartolomeu de Gusmão e Oswaldo Arthur Hartz, no município de Novo Hamburgo.

467

O uso principal no entorno do imóvel são residenciais e industriais. O mercado imobiliário local está alto, porém há poucos imóveis ofertados na região, conforme as imobiliárias consultadas.

O imóvel é abastecido com água potável, rede de energia, pavimentação da rua em asfalto.

O imóvel localiza-se na rua Oswaldo Arthur Hartz, 375, no Bairro Canudos, na cidade de Novo Hamburgo.

O terreno é plano, com a presença de um grande açude.

Consultando o setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, obtivemos os seguintes dados em relação ao imóvel:

Área do Lote = 6.045,25 m², tendo 56,30 metros de frente.

Descrição das Benfeitorias:

As benfeitorias não estão averbadas nas matrículas.

Consultando o setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, obtivemos os seguintes dados em relação ao imóvel localizado na Rua Oswaldo Arthur Hartz, 375.

Área Construída = 892,75 m² datado do ano de 1987

A construção existente sobre o terreno compreende um pavilhão industrial.

As alvenarias são em tijolos a vista e as esquadrias são metálicas.

3) AVALIAÇÃO DO TERRENO

O método adotado na avaliação do terreno foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se a norma NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios. Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário. O nível de rigor será normal.

Os dados foram coletados no mês de setembro de 2013, portanto a determinação do valor do imóvel foi realizada tendo em vista esta data. A busca e seleção de dados locais foram realizadas pelo Perito.

Fontes Pesquisadas

- a) House Locações e Vendas - CRECI 21819-J - (51) 35931900
- b) Imobiliária Sinuelo - CRECI 192-J - (51) 3593 3064
- c) Imobiliária Euzébio Imóveis - CRECI 14896 - (51) 3582 4661
- d) Mapi Imóveis - CRECI 22.276-J - (51) 3582 7979
- e) Dapper Empreendimentos Imobiliários - CRECI 21.409 - (51) 3594 7212

Valor de imóveis similares ao avaliado:

Fonte Dados	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor (R\$) / m²
House Locações e Vendas (cód 1224)	360,00	60.000,00	166,67
Imobiliária Sinuelo (cód 3375)	228,00	65.000,00	285,09
Imobiliária Euzébio Imóveis (EZ00603)	7127,53	2.332.000,00	327,18
Mapi Imóveis (Cód T1005)	4.830,00	1.480.000,00	306,42
Mapi Imóveis (Cód T1001)	616,00	180.000,00	292,21
Mapi Imóveis (Cód T1009)	368,64	90.000,00	244,14
Dapper Empreendimentos Imobiliários (cód 3339)	763,00 (57,00m testada)	95.000,00	124,51
Média			249,46
Média - 10%			224,51

Nos valores das imobiliárias está incluso o valor de negociação e o valor de corretagem do vendedor, sendo que podemos reduzir este valor no mínimo em 10%.

469

Os valores praticados pelo mercado para imóveis similares, fornecido pelas fontes pesquisadas na média resultaram em R\$ 224,51 /m²

Para Avaliação:

Convenções:

- Vt = Valor do terreno em R\$;
- A = Área do terreno em metro quadrado (m²);
- Vum = Valores médios praticados pelo mercado para imóveis similares

Imóvel:

Dados da amostra e cálculo:

$$A = 6.045,25\text{m}^2 \text{ (11,00x40,00)}$$

$$Vum = \text{R\$ } 224,51 / \text{m}^2$$

Fórmula:

$$Vt = A \times Vum$$

$$Vt = 6.045,25 \times 224,51$$

$$Vt = \text{R\$ } 1.357.219,08$$

Em função de o imóvel possuir um grande açude na parte frontal, o que desvaloriza o imóvel, visto os recuos mínimos exigidos para novas construções, o mesmo tem a sua redução do valor em aproximadamente 55% do valor.

$$Vt = \text{R\$ } 1.357.219,08 - 55\%$$

$$Vt = \text{R\$ } 610.748,57$$

O valor do terreno de matrícula 73.693 adotado pelo avaliador é de R\$ 611.000,00 (seiscentos e onze mil reais).

4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Foi utilizado para obtenção do valor da benfeitoria o Método do Custo de Reprodução.

Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Deve-se

considerar a depreciação física e funcional do imóvel e ainda devemos levar em consideração a vantagem de o imóvel já estar pronto, o que chamamos de vantagem da coisa feita.

Fórmula: $VA = Vn - D + VCF$

Onde:
VA = Valor atual da benfeitoria
Vn = Valor da benfeitoria nova
D = Depreciação
VCF = Vantagem da coisa feita

4.1. Avaliação do Imóvel 0

4.1.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: $Vn = A \times Cub \times P$

Onde:
A = Área da benfeitoria = 892,75 m²
Valor Cub-RS GI – Agosto 2013 = R\$ 574,54
P = Padrão construtivo = 80%

$$Vn = 892,75 \times 574,54 \times 0,80$$
$$Vn = R\$ 410.336,46$$

4.1.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: $D = Vd (I / U)$

Onde:
Vd = 0,80 x Vn (valor depreciável = 80%)
I = Idade Física ou aparente do imóvel = 26 anos
U = Vida Útil para prédios = 50 anos

$$D = 0,80 \times 410.336,46 (26 / 50)$$
$$D = R\$ 170.699,97$$

4.1.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

$$\begin{aligned} VCF &= V_n \times 10\% \\ VCF &= 410.336,46 \times 0,10 \\ VCF &= R\$ 41.033,65 \end{aligned}$$

Retomando a fórmula inicial:

$$\begin{aligned} VA &= V_n - D + VCF \\ VA &= 410.336,46 - 170.699,97 + 41.033,65 \\ VA &= R\$ 280.670,14 \end{aligned}$$

O valor da benfeitoria da matrícula 73.693 adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**.

5. CONCLUSÃO

Concluindo este trabalho, deve ser reforçado o elemento principal apurado neste Laudo de Avaliação, que é o valor de mercado do terreno, somado das benfeitorias, tendo como referência monetária o mês de setembro de 2013.

Valor do terreno = R\$ 611.000,00 (seiscentos e onze mil reais);

Valor das benfeitorias = R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais);

Valor Total do Imóvel Matrícula nº 73.693 = R\$ 891.000,00 (oitocentos e noventa e um mil reais)

6. Considerações Finais

A presente avaliação foi composta por 13 folhas, rubricadas, incluindo os anexos, ficando este profissional disponível para as partes para qualquer esclarecimento.

Para apreciação de V. Exa.

Novo Hamburgo, 25 de Setembro de 2013.


Emerson Coelho Buchmann
Engenheiro Civil – Perito

472

ANEXOS

ANEXO I

Mapa da localização do Imóvel – Utilizando o Google Earth

Matrícula nº 73.693 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo

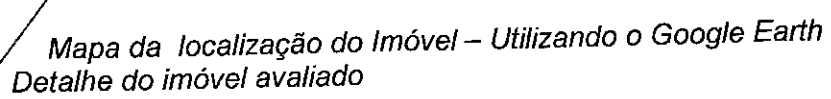
Documento da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo

ANEXO II

Fotografias tomadas no local



223



p.9/13



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO-RS.
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Novo Hamburgo, 29 de março de 1999

1

73.693

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Canudos, no quarteirão indefinido formado em parte pelas ruas Guia Lopes, Bartolomeu de Gusmão e Oswaldo Arthur Hartz, constituído do lote 01, medindo 56,30 metros de frente ao leste para a rua Oswaldo Arthur Hartz, lado ímpar, distante 88,05 metros da esquina com a rua Bartolomeu de Gusmão, que lhe fica ao sul, 78,40 metros nos fundos ao oeste confrontando com os lotes n.ºs 02, 03, 04, 05 e 06 de Forgi Máquinas Ltda., 87,15 metros ao norte com imóvel que é ou foi de Alfeu J. Fisch, 69,10 metros ao sul com o lote 07 de Forgi Máquinas Ltda., e com imóvel que é ou foi de Jorge H. Hartz. Cód. de loc. n.º 4.23.14.3713.000.

PROPRIETÁRIA: Forgi Máquinas Ltda., inscrita no CGC sob n.º 90.978.230/0001-12, com sede nesta cidade, na rua Osvaldo Arthur Hartz n.º 375.

PROCEDÊNCIA: Matrícula n.º 62.000 do livro n.º 2, datada em 07.02.1994.

TÍTULO: Desmembramento.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública lavrada em 25 de março de 1999, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 68, fl. 003, n.º 11.247).

CONDIÇÃO: As metragens mencionadas são enunciativas.

Foi apresentada a ART n.º 3523569-5, que acompanha a escritura.

Data supra. O Reg. Subst.:

GR.Prot.n.º 191.166, de 25.03.1999.

CONTINUA NO VERSO

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º
do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da
matrícula a que se refere. Dou fé.

Novo Hamburgo, 15 de janeiro de 2013

Clari Barreto Brenner - Oficiala

Eliane Oliveira - Subst. da Oficiala

Certidão 1 página: R\$5,80 (0396.01.1200002.42066 = R\$0,30)

Busca em livros e arquivos: R\$6,10 (0396.01.1200002.42064 = R\$0,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,10 (0396.01.1200002.42065 = R\$0,30)

475

RUA OSWALDO ARTHUR HARTZ

23104103241

RUA GUIA LOPES

RUA PROJETADA

23104011042

RUA BARTOLOMEU DE GUSMÃO

1/1500

104

104



ANEXO II



Foto 01: Detalhe do portão de acesso

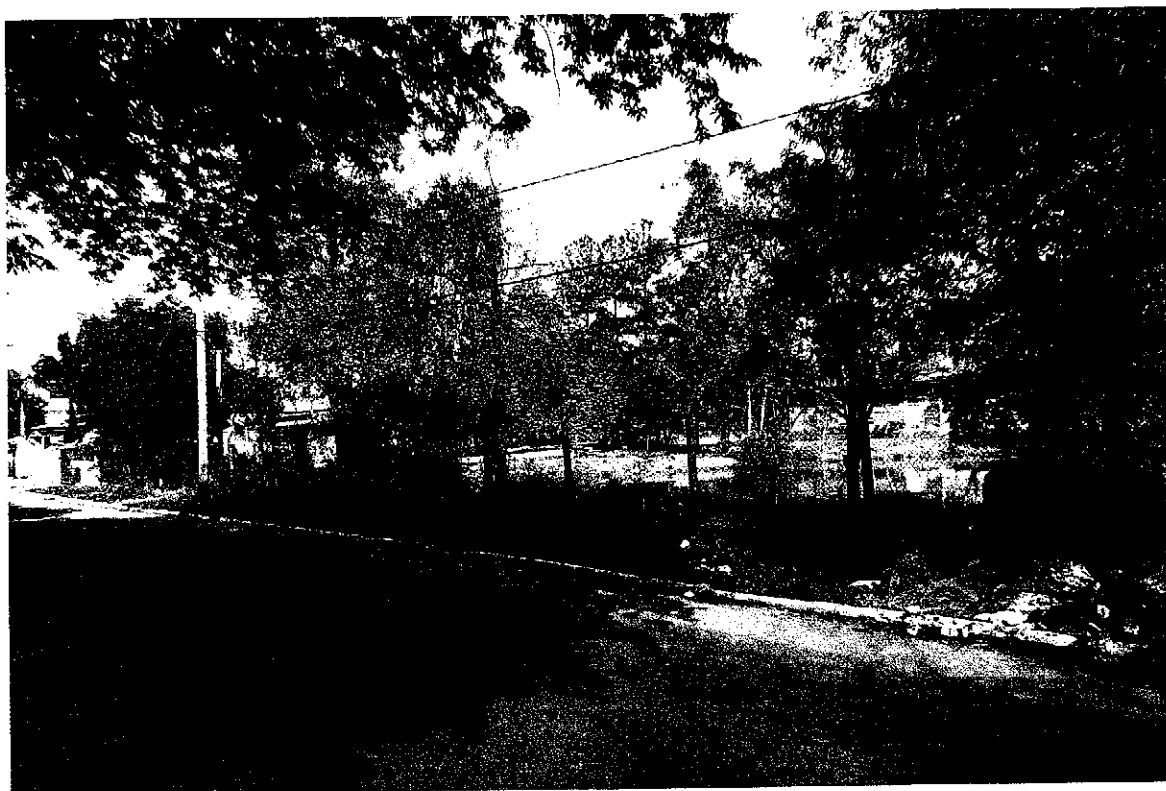


Foto 02: Detalhe do imóvel, a partir da rua



Foto 03: Detalhe do açude e pavilhão ao fundo

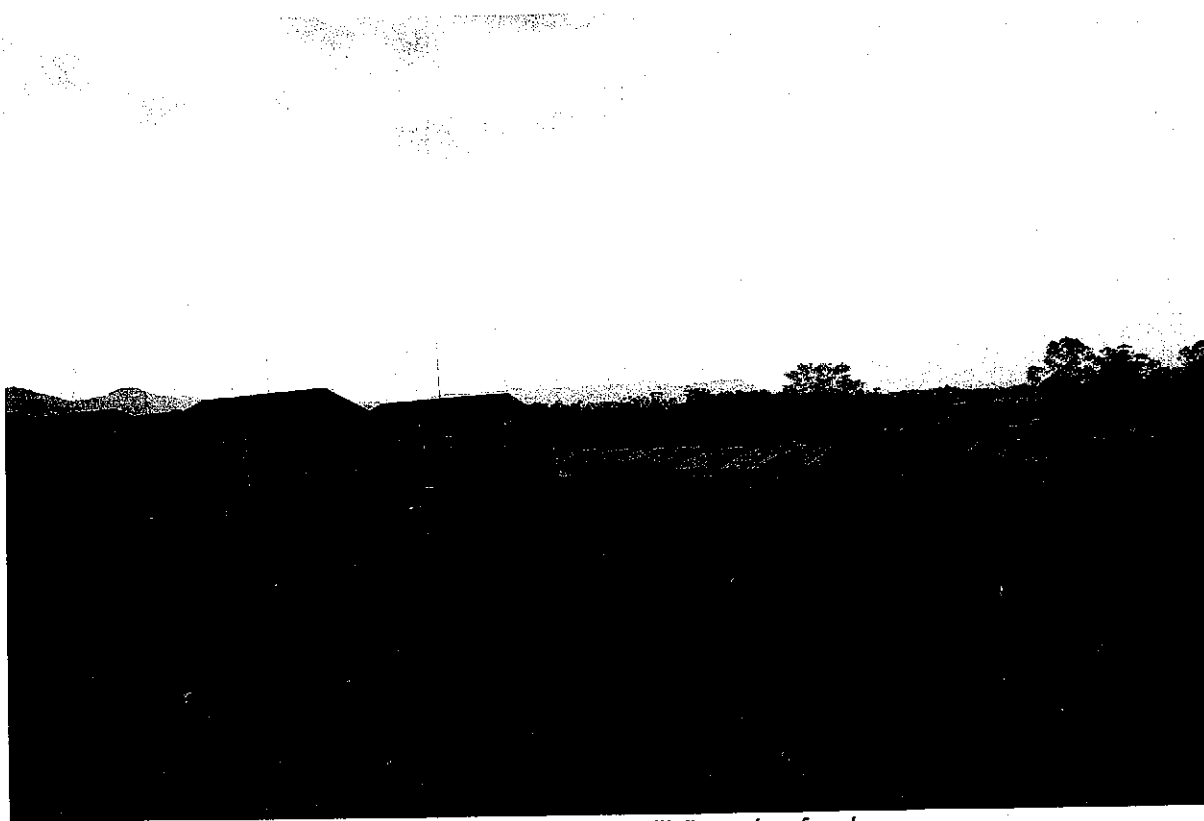


Foto 04: Detalhe do pavilhão pelos fundos

