

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119

0

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ - SP.

Processo Digital Nº 1000425-85.2017.8.26.0625

Antonio Sergio Ferri da Silva Filho,
engenheiro nomeado Perito Judicial nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que figura como exequente ZIRCOSIL BRASIL LTDA, e como executado CERÂMICA INDUSTRIAL DE TAUBATÉ LTDA, em curso por este Juízo e respectivo Cartório de Ofício de Justiça, tendo concluído os estudos e cálculos necessários à elaboração deste trabalho técnico, vem apresentar o resultado de suas atividades consubstanciado no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



1)- Preliminares:

A perícia nos autos em epígrafe cuida da avaliação do imóvel penhorado nos autos (fls. 194), a saber:

“GLEBA "A", desmembrada do imóvel denominado SÍTIO RETIRO BELA VISTA, situado no Bairro do Una nesta cidade, que inicia-se no ponto A, onde existe um marco de concreto, canto com a Prefeitura Municipal, sucessora da Granja Sincora e segue até o ponto A1, com rumo de 86°30'SE e com a distância de 452,20m, confrontando com a área remanescente de Clodomir Silva, do ponto A1, deflete a esquerda em linha reta em direção ao ponto A2 com rumo de 0°42'33"NW e com distância de 500,00m confrontando com a área remanescente de Clodomir Silva, daí deflete novamente a esquerda em linha reta em direção ao ponto A3, com rumo de 74°08'59"NW e uma distância de 473,17m, confrontando com a área remanescente de Clodomir Silva e finalmente do ponto A3, deflete a esquerda em linha reta em direção ao ponto inicial A, com rumo de 07°20'SE e uma distância de 600,00m, confrontando com a área de Luiz Pinto Vieira, encerrando a área de 248.752,50m², cadastrado no INCRA em área maior sob nº 635.200.570.010-3 e matriculado sob o nº 61.492 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, do qual foi nomeado depositário, Cerâmica Industrial de Taubaté Ltda, CNPJ 61.657.102/0001-79”

Na vistoria foi constatado que o imóvel objeto da matrícula 61.492, ora penhorado nos autos, encontra-se **edificado** e ocupado por acessões e benfeitorias, que estão aderidas ao terreno e compreendem as instalações físicas da indústria pertencente à executada Cerâmica Industrial de Taubaté Ltda.

Também foi constatado que o referido imóvel foi fisicamente dividido em duas partes ou áreas principais, uma que recebeu as instalações físicas da indústria, e outra contígua em que terreno encontra-se desocupado, podendo ser utilizado para outras atividades ou, então, desmembrado para futura alienação.

Essas particularidades serão consideradas na avaliação do imóvel, que determinará o valor dos ativos terreno e edificações, separadamente. E, depois, apresentará os resultados obtidos presumindo o valor do imóvel como um todo, mas também dividido em duas partes ou áreas principais, face a possibilidade de desmembramento, hipótese que fornecerá uma alternativa para a satisfação do crédito da exequente.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br



2)- Vistoria:

A vistoria ao imóvel foi realizada em 30/abril/2021, data previamente designada nos autos para o início dos trabalhos periciais (fls. 372). Na ocasião estavam presentes para acompanhar os trabalhos periciais:

- (i) pela parte autora: o estagiário de advocacia José Ovidio Pereira Junior;
- (ii) pela parte requerida: os advogados Paulo Ivo da Silva Lopes e Rafael de Almeida.

Os trabalhos consistiram no exame visual do imóvel para constatação dos aspectos físicos (situação, topografia, consistência do solo, etc.), a identificação das benfeitorias e acessões, com a fixação dos respectivos padrões de construção e estados de conservação, bem como a tomada de fotografias.

Posteriormente, foi elaborada uma pesquisa de mercado na região geoeconômica do imóvel, compreendida pelo Distrito Industrial do Una, em Taubaté, a fim de determinar o valor unitário básico de terreno.

2.1)- Local:

O imóvel penhorado nos autos situa-se à Avenida Arcênio Riemma nº1.600, distrito industrial Una-I, bairro Una, perímetro urbano do município de Taubaté/SP.

O local é urbanizado e suprido por todos os melhoramentos públicos principais, como: água, esgoto, luz pública e domiciliar, pavimentação, guias e sarjetas e telefone. Caracteriza-se pela ocupação horizontal e uso industrial com galpões de diversos padrões. O logradouro de situação do imóvel possui índice fiscal igual a 479,19 (ano base 1998).

De acordo com o zoneamento municipal, conferido pela Lei Complementar nº 412/2017, a localidade do imóvel integra o perímetro da "Zona de



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 5061540119

4

2.2)- Terreno:

O terreno avaliando é de grandes dimensões, possui formato aproximado de um trapézio e totaliza a **área de 248.752,50m²**. Apresenta uma frente principal voltada para a Avenida Arcênio Riemma (numa extensão de 600,00m), além de frentes secundárias para a Rua Elias João Andraus Neto (pelo lado direito) e para a Rua N (pelos fundos).

O **relevo** do terreno é predominantemente **plano** e o **solo** é **seco** com aparente boa resistência a esforços mecânicos. Possui registro assentado sob a matrícula 61.492 do Registro de Imóveis de Taubaté, com a seguinte descrição:

MATRÍCULA Nº 61.492	Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	61.492	FLS.	01	Taubaté, 15 de Dezembro de 1992
		GLEBA "A", desmembrada do imóvel denominado SÍTIO RETIRO BELA VISTA, situado no Bairro do Una nesta cidade, que assim se descreve Inicia-se no ponto A, onde existe um marco de concreto, ponto com a Prefeitura Municipal, sucessora da Brianja Sincora e segue até o ponto A1, com rumo de 86º30'9E e com a distância de 452,20m, confrontando com a área remanescente de Clodomir Silva, do ponto A1, deflete a esquerda em linha reta em direção ao ponto A2 com rumo de 0942'33"NW e com a distância de 500,00m confrontando com a área remanescente de Clodomir Silva, daí deflete novamente a esquerda em linha reta em direção ao ponto A3, com rumo de 74º08'59"NW e uma distância de 473,17m, confrontando com a área remanescente de Clodomir Silva e finalmente do ponto A3, deflete a esquerda em linha reta em direção ao ponto inicial A, com rumo de 07º20' SE e uma distância de 600,00m, confrontando com a área de Luiz Pinto Vieira, encerrando a área de 248.752,50m ² cadastrado no Incra em área maior sob nº 635.200.570.010-3.				

Como já esclarecido, o imóvel objeto da matrícula 61.492, ora penhorado nos autos, foi fisicamente dividido em duas partes ou áreas principais, uma que recebeu as instalações físicas da indústria, e outra contígua em que terreno encontra-se desocupado, podendo ser utilizado para outras atividades ou, então, desmembrado para futura alienação.

Na imagem de satélite, a seguir, proveniente do programa Google Earth, foi identificado o perímetro do terreno objeto da **matrícula 61.492**, ora penhorado nos autos, bem como delimitada a linha que o divide em duas parcelas ou áreas, para as quais apurou-se as medidas indicadas no quadro abaixo.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB722701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 5061540119

5

Terreno objeto da matrícula 61.492		Frente (m)	Área (m ²)
(Área-1)	Parcela ocupada pela indústria	400,00m	150.300,00m ²
(Área-2)	Parcela livre (terreno desocupado)	200,00m	98.452,50m ²
Total		600,00m	248.752,50m ³



F2.- Imagem aérea de julho de 2020, extraída do programa “Google Earth”, com a identificação do imóvel objeto da **matrícula 61.492** (perímetro em amarelo), bem como a linha (tracejada) que divide o terreno em duas parcelas ou áreas, uma que recebeu as instalações físicas da indústria (**Área-1**), e outra contígua em que terreno encontra-se desocupado (**Área-2**), podendo ser utilizado para outras atividades ou, então, desmembrado para futura alienação.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



2.3)- Benfeitorias:

Sobre o imóvel objeto da matrícula 61.492 existem construídas as instalações físicas da indústria “Cerâmica Industrial de Taubaté Ltda”, que foram implantadas sobre a parcela do terreno designada “Área-1”, compreendendo as seguintes edificações e obras civis.

2.3.1)- Portaria: com 121,50m² (aferidos em imagem de satélite - out/2021), edificada em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria revestida com pintura sobre argamassa. Cobertura em telhas de zinco, apoiadas sobre tesouras e vigas metálicas. Acabamento interno com piso cerâmico, forro de gesso e paredes com pintura sobre argamassa fina. Padrão construtivo acompanha a tipologia construtiva do galpão industrial.

O estado geral de conservação enquadra-se na condição “d” – entre regular e necessitando de reparos simples, do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, cujas características gerais são:

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.”



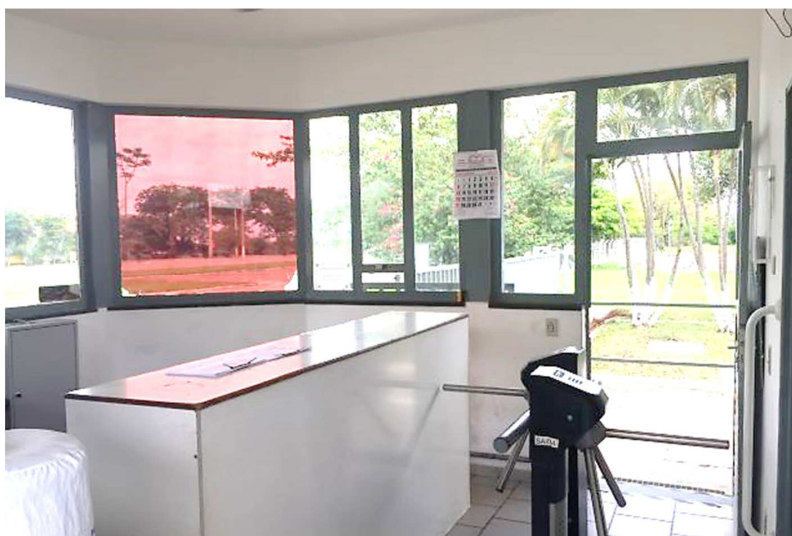
F3.- Portaria.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119

7



F4 e 5.- Portaria.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119

8

2.3.2)- Prédio de estoque: com 1.513,83m² (aferidos em planta da indústria), edificado com um pavimento, utilizando estrutura principal de concreto armado e fechamento em alvenaria revestida com pintura sobre argamassa. Cobertura em telhas de zinco, apoiadas sobre tesouras e vigas metálicas. Espaço destinado ao estoque de manufaturados. Acabamento interno com piso cerâmico, forro de gesso ou em laje de concreto, e paredes com pintura sobre argamassa fina. Padrão construtivo acompanha a tipologia construtiva do galpão industrial.

O estado geral de conservação enquadra-se na condição “d” – entre regular e necessitando de reparos simples, do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, cujas características gerais são:

Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.”



F6.- Prédio de estoque.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119

9



F7 e 8.- Prédio de estoque.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119

10

2.3.3)- Prédio da administração: com 1.706,27m² (aferidos em planta da indústria), edificado com um pavimento, utilizando estrutura principal de concreto armado e fechamento em alvenaria revestida com pintura sobre argamassa. Cobertura em telhas de zinco, apoiadas sobre tesouras e vigas metálicas. Abriga dependências de escritório, refeitório, sanitários, vestiário e ambulatório. Padrão construtivo acompanha a tipologia construtiva do galpão industrial.

O estado geral de conservação enquadra-se na condição “d” – entre regular e necessitando de reparos simples, do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, cujas características gerais são:

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.”



F9.- Prédio da administração.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119

11



F10 e 11.- Prédio da administração.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



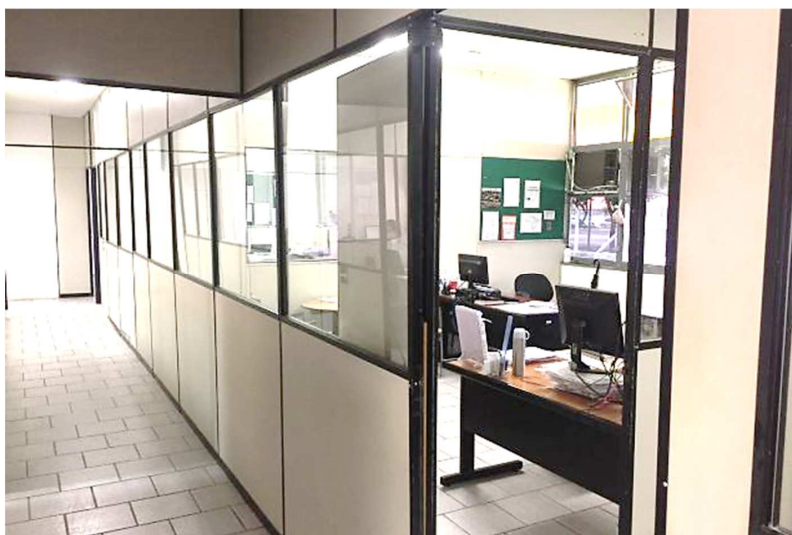
F12 e 13.- Prédio da administração: refeitório e sanitário.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



F14 e 15.- Prédio da administração: escritório.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



2.3.4)- Galpão industrial (produção): com 27.450,00m² (aferidos em imagem de satélite - *out/2021*), edificado com um pavimento, pé-direito elevado e vão de grande proporção (igual a 25 metros). Estrutura principal em pórticos de concreto pré-moldado. Cobertura em telhas de concreto projetado, apoiadas sobre vigas de concreto projetado. Fachada e fechamento lateral com placas de concreto projetado, utilizando aberturas de acesso com esquadrias metálicas. Piso em concreto de alta resistência, sem pintura.

O referido galpão industrial possui padrão construtivo assimilável ao tipo “galpão padrão superior” do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, elaborada pelo IBAPE/SP, cujas características gerais são:

“Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais, tais como:

Pisos: concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.

Paredes: pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.

Instalações hidráulicas: completas e de boa qualidade.

Instalações elétricas: completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.

O estado geral de conservação enquadra-se na condição “e” – necessitando de reparos simples, do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, cujas características gerais são:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estruturas. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



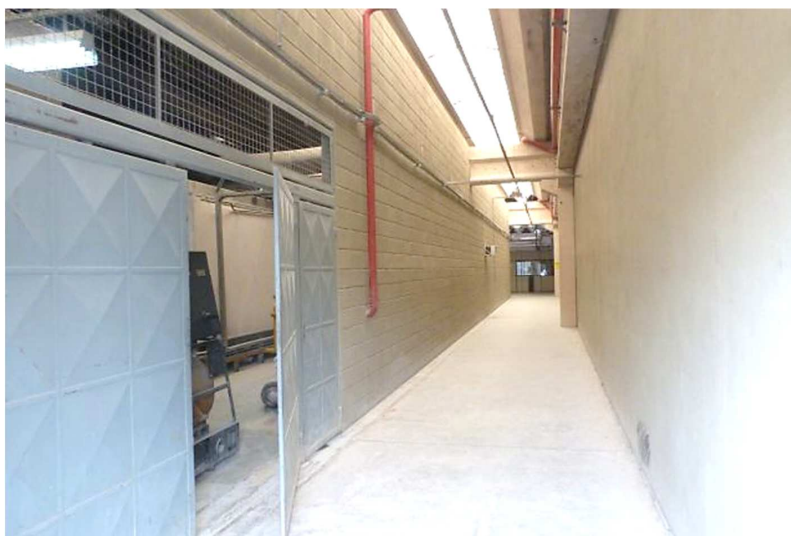
F16 e 17.- Galpão industrial (produção).

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



F18 e 19.- Galpão industrial (produção).

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



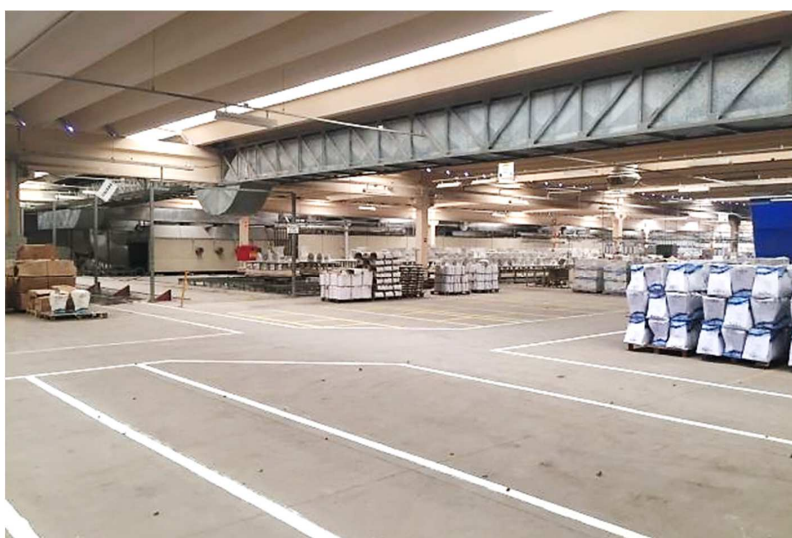
F20 e 21.- Galpão industrial (produção).

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



F22 e 23.- Galpão industrial (produção).

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



2.3.5)- Galpão de expedição: com 1.628,93m² (aferidos em planta da indústria), constitui-se de cobertura em telhas metálicas apoiadas sobre estrutura metálica, sem fechamento lateral. Dispõe de plataforma elevada, com piso de concreto estruturado, que abriga sistema de docas para veículos de carga (caminhões). Padrão construtivo acompanha a tipologia construtiva do galpão industrial.

O estado geral de conservação enquadra-se na condição “e” – necessitando de reparos simples, do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, cujas características gerais são:

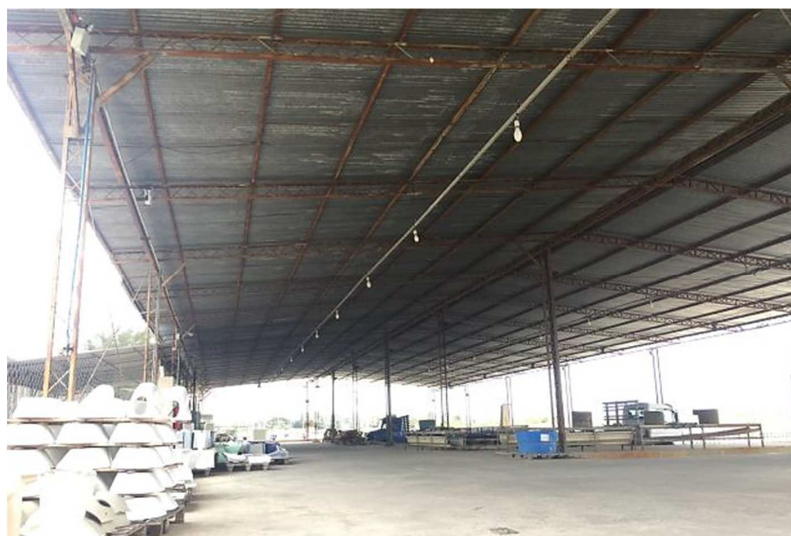
“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estruturas. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”



F24.- Galpão de expedição.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



F25 e 26.- Galpão de expedição.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119

21

2.3.6)- Obras civis: compreende toda a infraestrutura que foi implantada nas áreas externas da indústria e suas edificações, tais como:

- (i) espaços ajardinados e com tratamento paisagístico;
- (ii) pavimentação em asfalto das vias internas e vagas de estacionamento;
- (iii) balança para veículos de carga (caminhões);
- (iv) reservatórios de água e cabine de força; e
- (v) fechamento do perímetro com alambrado.



F27.- Acesso ao imóvel (pavimentação asfáltica) e paisagismo de jardins.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



F28 e 29.- Vagas de estacionamento (pavimento asfáltico) e paisagismo de jardins.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



F30.- Balança de veículos de carga.



F31.- Acesso interno (pavimentação asfáltica) e paisagismo de jardins.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



F32 e 33.- Vias de circulação (pavimentação asfáltica) e paisagismo de jardins.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



F34 e 35.- Vias de circulação (pavimentação asfáltica) e paisagismo de jardins.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119



F36.- Via de circulação (pavimentação asfáltica) .



F37.- Reservatório de água e cabine de força.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



3)- Avaliação:

A avaliação foi calculada pelos critérios da norma técnica para Avaliação de Imóveis Urbanos ABNT NBR 14.653-2:2011, estando fundamentada em pesquisa de mercado que abrangeu imóveis situados na mesma região geoeconômica do avaliando: Distrito Industrial Una, em Taubaté.

Em complementação a norma, acima, será utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

As normas técnicas, em vigor, preconizam a utilização dos seguintes métodos:

- a. Método Comparativo direto de dados de mercado;
- b. Método Involutivo;
- c. Método da Renda, e
- d. Método Evolutivo.

No caso corrente foi empregado o método EVOLUTIVO que melhor se ajustou a natureza do bem sob avaliação e com os dados de mercado disponíveis. Este método consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor das edificações e obras civis, com custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Para aplicação desse método, o valor do terreno deve ser calculado em comparação com outros, o valor da benfeitoria por meio do método do custo e o fator de comercialização obtido no mercado, comparando-se com imóveis que tenham as mesmas características e proporções similares de terrenos e benfeitorias, anotando que o fator de comercialização pode ser maior ou menor que uma unidade, em função das condições de mercado.



3.1)- Terreno:

O valor do terreno, em função da qualidade e número de dados para confronto, foi calculado pelo método COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

A amostra de mercado abrangeu um total de nove (09) elementos comparativos, situados na mesma região geoeconômica avaliando Distrito Industrial Una, em Taubaté/SP.

Os dados de mercado receberam tratamento de homogeneização por FATORES, onde admite-se a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os dados de mercado receberam tratamento CIENTÍFICO, mediante a aplicação da inferência estatística¹. As informações e características dos elementos coligidos na pesquisa seguem apresentados como **anexo nº 01**.

O uso da inferência estatística permite que os fatores influenciadores na formação do valor sejam detectados a partir das indicações dos próprios dados da pesquisa de um determinado local e época, evitando, com isso, o uso de fatores determinísticos rígidos, universais e fixos no tempo e espaço. Para proceder à estimativa do valor unitário procurado pelo referido processo de inferência estatística deve, inicialmente, ser feita a investigação das relações entre as características dos dados amostrais. Identificadas essas relações – relações hipotéticas de causa e efeito - que se apresentam mais ou menos fortes em razão da denominada “regularidade estatística”, é obtível uma função matemática, onde as dominantes entram como variáveis, da qual pode ser inferido o resultado procurado, no caso o valor unitário do terreno.

Para a hipótese em exame foi admitido que poderiam influenciar na variação de preço unitário do terreno as seguintes características (ou variáveis): (i)

¹ Inferência estatística: parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 5061540119

29

área de terreno; (ii) localização (distância à Rodovia Dutra BR-116); e (iii) formato (frente e profundidade). Apenas as variáveis “área de terreno (AT)” e “localização (DIST DUTRA)” se mostraram significativas na formação dos preços, motivo pelo qual as demais variáveis foram eliminadas no tratamento.

Com base nos elementos comparativos constituintes da amostra foi investigada, valendo-se do programa de estatística inferencial para avaliações “Infer 32”, a equação de regressão que melhor e mais seguramente permitisse obter o valor unitário de terreno. A que se revelou mais confiável, através do método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, conforme relatório aduzido como **anexo nº 02**, foi a seguinte expressão:

$$[VUT] = 1 / (7,3314 \times 10^{-3} + 4,0509 \times 10^{-8} \times [AT] - 2,8593 \times 10^{-3} / [DIST DUTRA])$$

onde:

[VUT] = valor unitário do terreno (R\$/m²), obtido pela relação entre o valor do imóvel (VI) e a área do terreno (AT).

AT = área de terreno em metros quadrados (m²).

DIST DUTRA = distância à Rodovia Presidente Dutra (BR-116), em quilômetros (km). Esta variável explica a localização dos imóveis, considerando a sua proximidade em relação à mencionada rodovia.

A análise do modelo inferido revelou ser o mesmo coerente em função de cada uma das variáveis utilizadas, podendo, através delas, verificar as seguintes circunstâncias lógicas:

- 1º)- o unitário varia inversamente com a área de terreno (AT);
- 2º)- o unitário varia inversamente com a distância à Rodovia Dutra BR-116 (DIST DUTRA).

Os testes estatísticos de validação do modelo revelaram ser o mesmo não tendencioso (ou justo) e eficiente, de modo que a equação obtida explica 92,45% do valor (coeficiente de determinação 0,9245), devendo os 7,55% não explicados serem atribuídos a eventuais erros de informações e de medidas e/ou variáveis (ou

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 5061540119

30

características) inaparentes ou não apuráveis com segurança. Esses parâmetros conferem classificar a avaliação da parcela terreno no grau I de fundamentação.

Considerando as particularidades do terreno avaliando, a equação deduzida pelo referido processo de inferência estatística conduz a apuração de um valor unitário para o terreno igual a:

variáveis consideradas:

- AT = 250.000,00m²

- DIST DUTRA = 1,80km.

Valor unitário de terreno (VUT):

VUT = R\$ 63,01 / m²

Data-base: Maio/2022

Com base nesse unitário e, tendo-se em vista a divisão física do terreno em duas (02) glebas ou áreas, o valor do terreno industrial redonda finalmente:

Valor do Terreno (VT):

Gleba da indústria (Área-1):	R\$ 9.470.403,00
VT ₁ = 150.300,00m ² x R\$63,01/m ²	
Gleba livre - terreno desocupado (Área-2):	R\$ 6.203.492,02
VT ₂ = 98.452,50m ² x R\$63,01/m ²	
Total	R\$ 15.673.895,02

Data base: Maio/2022

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



3.2)- Benfeitorias (edificações e obras civis):

As instalações industriais (edificações e obras civis) existentes no imóvel penhorado foram avaliadas pelo método da QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO, que identifica o custo de reedição de benfeitorias, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento específico.

Para o caso, a metodologia empregou o custo unitário básico de construção, valendo-se dos coeficientes propostos pelo estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (versão nov/2016), elaborado pelo IBAPE/SP, cujos parâmetros estão referenciados ao custo unitário básico do projeto R8N do SIDUSCON/SP, descontando-se ainda a depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação segundo o critério de Ross/Heidecke.

Para a data atual, o valor unitário do projeto R8N disponível é aquele referente ao mês de maio/2022, igual a R\$ 1.853,41/m², obtido na homepage do SECOVI-SP (www.indiceseconomicos.secovi.com.br). Assim, tem-se para o padrão construtivo considerado, o seguinte unitário:

Galpão padrão superior:

$$q = 1,872 \times R\$1.853,41/m^2 = R\$ 3.469,58 /m^2$$

Data base: Maio/2022

É necessário computar uma verba adicional correspondente a infraestrutura que foi implantada nas áreas externas da indústria, compreendendo obras de urbanização, paisagismo, pavimentação, vagas de estacionamento, balança para veículos de carga, reservatórios, cabines de força e fechamento de alambrado.

Esses itens complementares foram estimados para a área total construída da indústria, utilizando os percentuais orçados na tabela “Estimativas de Gastos por Etapa de Obra (%)”; publicada na mesma revista CONSTRUÇÃO MERCADO, da editora PINI, exceto aqueles não abrangidos pela aludida fonte que foram obtidos através de orçamento específico. Vide planilha a seguir.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-55.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 5061540119

32

Galpão de Padrão Superior

Custo unitário básico (R\$/m²):	3.469,58
Itens adicionais (não considerados no custo básico):	10,00%
<ul style="list-style-type: none"> - Urbanização com paisagismo, pavimentação, vagas de estacionamento e serviços complementares - Infraestrutura para indústria, com reservatórios, cabines de força, e balança para veículos de carga 	

Sobre o custo de reedição das benfeitorias, também incide a depreciação relativa ao obsolescimento e estado de conservação, que foi calculada segundo o critério de Ross/Heidecke, consignado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A idade das edificações foi estimada em 30 anos e o estado de conservação foi definido individualmente, para cada corpo de construção, valendo-se da percepção coligida durante a vistoria.

A área construída foi obtida no projeto da indústria (examinado na vistoria), cujas informações foram averiguadas e atualizadas a partir do que foi observado em imagem de satélite do local (datada de out/2021), proveniente do aplicativo Google Earth.

Edificações e obras civis	Padrão construtivo referencial	Área (m²)	Custo unitário básico (R\$/m²)	Idade estimada (anos)	Idade referencial (lr)	I / Ir
Portaria	Galpão superior	121,50	3.469,58	30	80	37,5%
Prédio de estoque	Galpão superior	1.513,83	3.469,58	30	80	37,5%
Prédio da administração	Galpão superior	1.706,27	3.469,58	30	80	37,5%
Galpão industrial (produção)	Galpão superior	27.450,00	3.469,58	30	80	37,5%
Galpão de expedição	Galpão superior	1.628,93	3.469,58	30	80	37,5%
Subtotal:		32.163,26				
Itens adicionais (não considerados no custo básico):		10,00%				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbanização com paisagismo, pavimentação, vagas de estacionamento e serviços complementares ▪ Infraestrutura para indústria, com reservatórios, cabines de força, e balança para veículos de carga 						

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 5061540119

33

Edificações e obras civis	estado	k	R	Foc	Valor da Edificação (Maio/2022)
Portaria	d	0,682	0,2	0,746	R\$ 314.479,26
Prédio de estoque	d	0,682	0,2	0,746	R\$ 3.918.256,30
Prédio da administração	d	0,682	0,2	0,746	R\$ 4.416.350,04
Galpão industrial (produção)	e	0,608	0,2	0,686	R\$ 65.334.620,11
Galpão de expedição	e	0,608	0,2	0,686	R\$ 3.877.068,22
Subtotal:					R\$ 77.860.773,93
Itens adicionais (não considerados no custo básico):		10,00%	R\$ 7.786.077,39		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbanização com paisagismo, pavimentação, vagas de estacionamento e serviços complementares ▪ Infraestrutura para indústria, com reservatórios, cabines de força, e balança para veículos de carga 					
TOTAL:					R\$ 85.646.851,32

Conclui-se pela planilha, acima, que o valor total das edificações e obras de construção civil, que foram implantadas sobre a parcela industrial do imóvel, redonda finalmente em:

Valor das Edificações e Obras civis (VEC):

VEC = R\$ 85.646.851,32

Data-base: Maio/2022

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTB22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-65.2017.8.26.0625 e código D50379E.



3.3)- Valor do Imóvel:

O valor do imóvel industrial corresponde a soma dos capitais terreno e benfeitorias (edificações e obras civis). Sobre o mesmo, ainda incide a aplicação do fator de comercialização, que pode ser maior ou menor do que uma unidade, em face das condições de mercado.

O fator de comercialização foi definido por arbitramento, devido a impossibilidade de aferi-lo pelo método comparativo direto.

Lembrando que a pesquisa de mercado contemplou somente dados de **oferta** (e não os negócios realizados), sendo forçoso observar a determinação contida no item 8.2.1.3.5 da norma ABNT NBR 14.653-2:2011:

“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”

Recomenda-se, portanto, a aplicação de um desconto de 10% para compensar as superestimativas que em geral acompanham os preços de oferta, conforme sugerido no item 10.1 da norma técnica de avaliações do IBAPE/SP.

O referido desconto representa um coeficiente de 0,90, para compensar a elasticidade dos negócios, o qual pode ser equiparado ao **fator de comercialização**, ora aplicado sobre o preço total do imóvel penhorado nos autos.

Com base nesse critério, o valor final do imóvel penhorado nos autos foi calculado com base na seguinte expressão:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI = valor do imóvel;

VT = valor do terreno;

VB = valor das benfeitorias; e

FC = fator de comercialização



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 5061540119

35

Observa-se que o imóvel penhorado nos autos encontra-se fisicamente dividido em duas partes ou áreas principais, uma que recebeu as instalações físicas da indústria, e outra contígua em que terreno encontra-se desocupado, podendo ser utilizado para outras atividades ou, então, desmembrado para futura alienação.

Para tanto, a divisão física do imóvel será considerada para fins de avaliação, apurando os valores das duas partes (ou glebas) separadamente, face a possibilidade de desmembramento do imóvel, hipótese que fornecerá uma alternativa para a satisfação do crédito da exequente. Por fim, será apresentado os resultados obtidos presumindo o valor do imóvel como um todo.

Desta forma, e substituindo os símbolos pelos dados numéricos, os valores do imóvel penhorado nos autos, objeto da matrícula 61.492, resultam finalmente em:

Gleba da indústria (Área-1):

$$VI_A = (R\$9.470.403,00 + R\$85.646.851,32) \times 0,90$$

$$VI_A = R\$ 85.605.528,89$$

que em números redondos corresponde a:

$$VI_A = \mathbf{R\$ 85.600.000,00}$$
 (oitenta e cinco milhões e seiscentos mil reais)

Data-base: Maio/2022

Gleba livre, isto é, terreno desocupado (Área-2):

$$VI_B = (R\$6.203.492,02 + R\$0,00) \times 0,90$$

$$VI_B = R\$ 5.583.142,82$$

que em números redondos corresponde a:

$$VI_B = \mathbf{R\$ 5.600.000,00}$$
 (cinco milhões e seiscentos mil reais)

Data-base: Maio/2022

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-65.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 5061540119

36

O valor correspondente a totalidade do imóvel objeto da matrícula 61.492, ora penhorado nos autos, redonda em:

Imóvel objeto da matrícula 61.492, ora penhorado nos autos:

$$VI = VI_A + VI_B$$

$$VI = R\$85.600.000,00 + R\$5.600.000,00$$

$$VI = R\$ 91.200.000,00$$

que em números redondos corresponde a:

$$VI = \mathbf{R\$ 91.000.000,00}$$
 (noventa e um milhões de reais)

Data-base: Maio/2022

4)- Conclusão:

Em face do exposto no capítulo precedente, conclui-se que o valor atual de venda do imóvel penhorado nos autos corresponde a:

Imóvel industrial objeto da matrícula 61.492, consistente de uma gleba de terras com área de 248.752,50m², que abriga as instalações físicas da indústria Cerâmica Industrial de Taubaté Ltda, situada à Avenida Arcênio Riemma, 1.600, Distrito Industrial Una-I, município de Taubaté/SP.

$$VI = \text{Valor do imóvel} = \mathbf{R\$ 91.000.000,00}$$

(Noventa e um milhões de reais)

Data-base: Maio/2022

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5061540119

37

5)- Encerramento:

O presente trabalho é composto de 37 laudas digitadas somente no anverso e esta última folha datada e assinada, contendo em anexo:

- 1)- Pesquisa de imóveis para VENDA – Distrito Industrial Una, em Taubaté/SP; e
- 2)- Relatório da inferência estatística, processada pelo programa “Infer 32”.

Taubaté, 08 de junho de 2022.


Antonio Sergio Ferri da Silva Filho

Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE/SP

Especialista em Avaliações e Perícias pela UNISANTA

MBA em Real Estate pela USP

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: ferriengenheiros@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2022 às 10:47, sob o número WTBT22701275253. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000425-85.2017.8.26.0625 e código D50379E.

