

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª. VARA
FEDERAL DA COMARCA DE OURINHOS, DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Execução fiscal n.º 0001054-17.2012.4.03.6125

Fernando Figueiredo da Costa Gadelha, brasileiro, portador do CPF Nr. 057.134.297-33, residente e domiciliado na Cidade de Jacarezinho, Estado do Paraná, na rua Dr. Gladstone Drumond, 600, Jd. Europa, Engenheiro de Segurança do Trabalho, perito nomeado nos autos desta ação movida por OURINHOS PALACE HOTEL LTDA - ME contra UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL em andamento neste Juizado Federal, tendo concluído os estudos, diligências e vistorias a que foi honrosamente incumbido, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, o que vai tudo consubstanciado no seguinte:

LAUDO PERÍCIAL,

Ao qual requer a apreciação e respectiva juntada,

Termos em que,

P. deferimento

Jacarezinho, 11 de outubro de 2022.

Eng. Fernando Figueiredo da C. Gadelha

Engenheiro de Segurança do trabalho

Perito avaliador

CREA- PR – 120534/D

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Comarca de Ourinhos – Estado de São Paulo

1ª. Vara Federal

Execução fiscal n.º 0001054-17.2012.4.03.6125

EXECUTADO: OURINHOS PALACE HOTEL LTDA - ME

EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL

1 – PRELIMINARES

Tem que a parte executada não concorda com o valor em que foi avaliado o imóvel em questão, inscrito na matrícula de n 3.063 do CRI de Ourinhos, SP.

1.1

Foi apresentado nos autos diferença significativa entre os valores de avaliação realizados pelo oficial de justiça designado naquele momento, (avaliação R\$ 3.700.000,00), e o valor apresentado pelo executado de R\$ 8.000.000,00, como sendo este o real valor de mercado do imóvel em questão.

2. OBJETIVOS DO LAUDO

2.1 Realizar avaliação do imóvel inscrito na matrícula n 3.063 do CRI de Ourinhos, SP para desta forma minimizar qualquer tipo de prejuízo para as partes que compõem este processo.

2.2 Para a elaboração deste laudo técnico pericial, visando atender as atividades já descritas e os objetivos da tese de investigação científica aplicada, definiu-se como premissa de trabalho uma metodologia que compreendeu as seguintes etapas:

- estudo dos autos;
- coleta de informações complementares junto a corretoras de imóveis da cidade.
- levantamento de valores de construção junto ao SINDUSCONSP;
- visita a avaliação no imóvel em questão;
- e por fim contribuir com seus conhecimentos técnicos de engenharia visando dar subsídios para a elucidação da Lide.

3- DAS DILIGENCIAS

Aos 13 (treze) dias do mês de setembro, às 14hs (quatorze horas), conforme designado nos autos desta ação, este Perito esteve no endereço do imóvel designado;

No dia e horário agendado para a perícia não houve a presença de representantes de ambas as partes. Sendo assim este perito também esteve no endereço do Palace Hotel confirmando o endereço do imóvel a ser periciado, descrito no item a seguir.

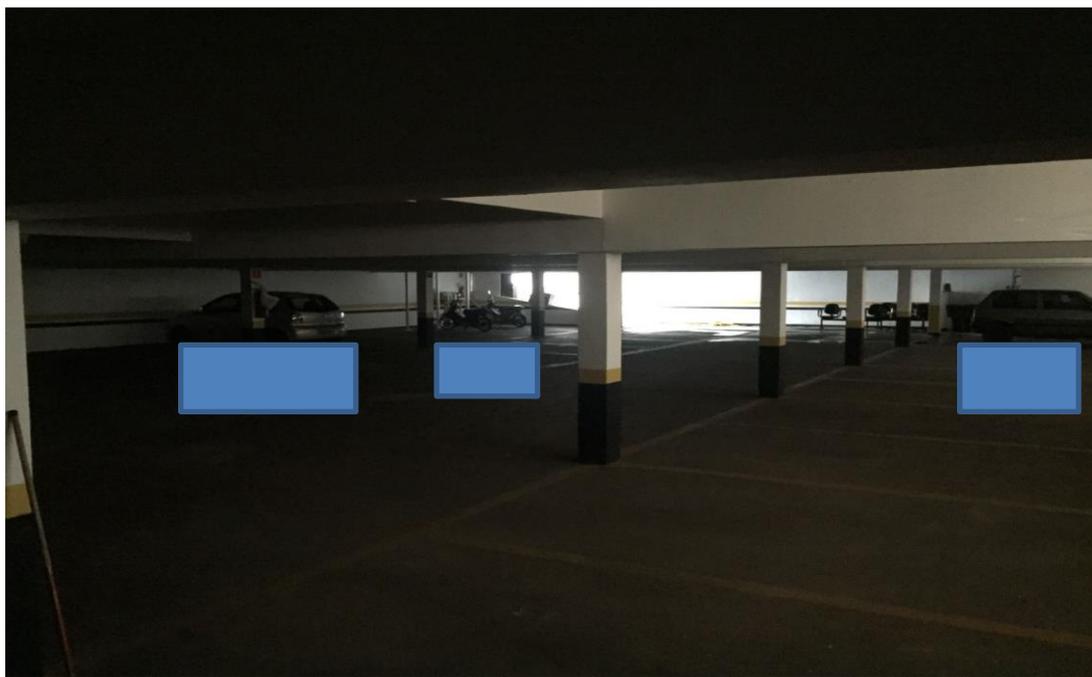
4- CONSTATAÇÕES

- o imóvel em questão é dividido em duas lojas com frente para a rua 9 de julho, 135,145, e lateralmente na rua Rio de Janeiro, 173, no centro de Ourinhos SP, sendo que cada loja possui 10 metros de frente e 40 metros de fundo, totalizando um imóvel de 20m x 40m, oitocentos metros quadrados. ao nível da rua. O imóvel também possui em seu subsolo uma garagem, com entrada lateral na rua Rio de Janeiro que ocupa a metragem total já mencionada, totalizando um imóvel de 800 metros quadrados, com ocupação total do terreno, ao nível da rua e uma garagem também de 800 metros quadrados no subsolo do imóvel.

Frente



Entrada da Garagem na rua Rio de Janeiro (lateral)



Garagem

Até onde foi pode ser observado, a edificação encontra se em boas condições, estando as duas lojas ocupadas por inquilino em condições normais de uso.

Para avaliação da construção das lojas foi considerado o boletim econômico de outubro de 2022 do Sinduscon SP, cujo o qual segue em imagem abaixo:

próximas a do imóvel em questão. Cujo as imagens dos anúncios seguem abaixo:

Vila Santo Antonio (Centro)



Comercial em Ourinhos

 2  1  2 179 M²

R\$ 530.000,00

Venda

Centro



Comercial em Ourinhos

 3  1  4 547 M²

R\$ 1.400.000,00

Venda



Prédio comercial em Jardim Santa Fe - Ourinhos

Jardim Santa Fe - Cód. 3643

01 salão de 256m², mezanino, 02 wc sociais sendo 01 adaptado, sala pra escr...

R\$ 720.000

5- ANÁLISES TÉCNICAS DAS CONSTATAÇÕES, ESTUDO DOS AUTOS E CONCLUSÃO

Este Perito analisou as constatações feitas e descritas em itens anteriores e, assim como o extraído do estudo, tendo considerado suficientes para a fundamentação e conclusão deste mister. Assim, descreve suas análises conforme o que se segue:

Utilizando se do CUB – CAL-8 foi encontrado um valor de R\$ 3.541.520,00 para construção do imóvel, sem contabilizar a aquisição do terreno.

Através das pesquisas realizadas a procura de outros imóveis a venda na mesma região chegou se a um valor médio do metro quadrado de R\$ 2.777,00. Valor este total dos imóveis, terreno e construção.

Sendo assim, foi considerado o valor do metro quadrado de mercado de outros imóveis equivalentes e encontrados a venda na mesma região.

Desta forma chegaríamos a um valor de mercado atual de R\$ 4.443.200,00 para este imóvel.