

FRANCISCO JOSÉ LOCATELLI

Perito Judicial Contábil
CPF - 904.869.008-10
CRC -1SP-107397/O-3

PROCESSO - 0003639-24.2002.8.26.0659

EXMA. SRA. DRA. EUZY LOPES FEIJÓ LIBERATTI, JUIZA DE
DIREITO DA 2.ª VARA JUDICIAL DO FORO DA CIDADE DE
VINHEDO - SP.



00036392420028260659



112002

Francisco José Locatelli, Contador, registrado junto ao Conselho Regional de Contabilidade sob N.º 1SP-107397/O-3, Perito devidamente habilitado no referido órgão e nesse ofício conforme Provimento 2306/2015, nomeado à fl. 2755 nos autos do Processo 0003639-24 2002.8.26.0659 – Ordem N.º 1120/02, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA, sendo:

AVICOLA SANTO ANTONIO DE LOUVEIRA Ltda.

Massa Falida

Vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., após ter realizado as devidas diligências e examinado o que era necessário e o que estava disponível, apresentar o resultado do seu trabalho, consubstanciado no presente:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

659 FVIM17/0004084-B TRAT: 157/24

ÍNDICE

1. RESUMO DOS VALORES DE MERCADO PARA IMÓVEIS E BENS MÓVEIS	Pág. 03
2. OBJETIVO DA PERÍCIA	Pág. 04
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO	Pág. 04
4. IMÓVEIS	Pág. 05
4.1 - Imóvel 1 - Avícola Santo Antônio de Louveira - "Frango Tonho"	Pág. 05
4.2 - Imóvel 2 - Balança - "Frango Tonho"	Pág. 18
4.3 - Imóvel 3 - Rodovia Geraldo Alves, 480 - Leitão - Louveira	Pág. 26
4.4 - Imóvel 4 - Sítio - Estrada Hugo Picchi - Santo Antônio Louveira	Pág. 33
5. BENS MÓVEIS	Pág. 41
6. ENCERRAMENTO	Pág. 47

ANEXOS:

ANEXO 1 - CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO	Pág. 48
ANEXO 2 - ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA IMÓVEIS	Pág. 52
ANEXO 3 - CÁLCULOS DE IMÓVEIS	Pág. 67
ANEXO 4 - ANÁLISE DOS BENS MÓVEIS	Pág. 74
ANEXO 5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS BENS MÓVEIS	Pág. 88

[Handwritten signature]

4.2 - Imóvel 3 – Rodovia Geraldo Alves, 480 - Leitão - Louveira

O imóvel registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da comarca de Jundiá, estado de São Paulo, sob a matrícula nº 1500G.

Imóvel foi objeto de avaliação em 16 de Novembro de 2016.

De forma similar aos imóveis 1 e 2, a perícia foi realizada com base nas informações do CRI de Jundiá, Prefeitura Municipal de Louveira, utilização de ferramentas de medição e localização via satélite além de observação do imóvel objeto durante a perícia.

4.2.1 Localização

O imóvel é caracterizado como urbano em região de zona industrial do município de Louveira, no Bairro Leitão, na Estrada que liga Louveira à Jundiá, Rodovia Vereador Geraldo Dias, 480 e não tem utilização no momento.



4.2.2 Foto aérea



4.2.3 Relevo e uso do solo

O local onde se localiza o imóvel possui topografia regular, com declive de Sudeste a Noroeste, em região de uso misto do município.

Não possui córregos ou qualquer possibilidade de inundação e possui indícios de uso em indústria de concreto.



Na secção demonstrada pela linha vermelha central na foto acima, se percebe variação entre 694 a 683 m.

4.2.4 Serviços Urbanos

O imóvel em questão é servido pelos serviços urbanos abaixo citados:

Saúde - Irmandade Santa Casa de Louveira dista cerca de 1,4 km do imóvel.

Educação e cultura - Algumas escolas municipais em raio de 1,5 km do imóvel.

Bancos e Correios - Agências a cerca de 2 km do imóvel no centro de Louveira.

Transporte coletivo - Região é servida por ônibus intermunicipal.

Comércio - Lojas e comércio a 2 km do imóvel (centro de Louveira)

Imóvel possui acesso fácil à Rodovia Anhanguera (SP330) através da Rodovia Romildo Prado.

4.2.5 Melhoramentos Públicos

A região do imóvel possui calçamento de rua, iluminação pública, água encanada e se localiza em bairro de uso industrial do município, distando 1,5 km do centro da cidade de Louveira - São Paulo.

4.2.6 Circunvizinhança

Apresenta características de uso predominantemente industrial com diversos galpões industriais no município de Louveira.

4.2.7 Características do imóvel:

Tipo	Imóvel Urbano
Área TOTAL (A _T)	7450,00 m ² (CRJ Jundiaí)
Área Construída (A _C)	440,00 m ² (Cálculos com uso do Google Earth Pro)

4.2.8 Fotos do imóvel e benfeitorias:



Acesso pela Rod. Ver. Geraldo Dias (Rod. Louveira – Jundiaí)



Vista da Rod. Ver. Geraldo Dias (Rod. Louveira – Jundiaí)



Vista da Rod. Ver. Geraldo Dias (Rod. Louveira - Jundiaí)



Galpão garagem de veículo, guarita e escritórios

4.2.9 AVALIAÇÃO

4.2.9.1 - Critérios adotados

Foram utilizados os mesmos critérios de análise mencionados para os Imóveis nº 1 e 2 sem necessidade de cálculo de servidão pois inexistente no local.

4.2.9.2 - Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

O valor unitário médio (V_u) por metro quadrado para terreno do imóvel objeto da avaliação, é determinado a partir dos elementos comparativos coletados, detalhados no ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3, todos eles localizados em regiões similares ao do imóvel avaliando (bairros próximos) e com características e padrões similares.

A homogeneização dos imóveis comparativos coletados, em relação ao imóvel avaliando, foi obtida a partir de determinados ajustes, resumidos no ANEXO 3 e neste caso, por se tratar de imóvel distinto dos imóveis 1 e 2, foi necessário se realizar estudo específico na região do imóvel 3 resultando em:

$$V_{u3} = R\$ 272,53 / m^2$$

4.2.9.3 - Valor do Terreno do Imóvel (V_{t3})

O valor do imóvel avaliando, em similaridade aos imóveis 1 e 2, foi obtido pelo produto entre a sua área e o valor unitário médio.

$$V_{t3} = R\$ 2.030.348,50 \quad V_{t3} = (V_{u3} \times A_3)$$


Sendo:

V_{t3} = Valor referência do terreno do imóvel 3

V_u = Valor unitário médio (R\$ 272,53 / m^2)

A_3 = Área total do imóvel 3 (7.450,00 m^2) :

V_{t3} = R\$ 2.030.348,50

$$V_{t3} = R\$ 2.030.348,50$$


4.2.9.4 - Valor das Benfeitorias (V_{b3})

Para os cálculos das benfeitorias, utilizou-se mesma sistemática adotada para o imóvel 1 e, de acordo com cálculos mostrados no ANEXO 3 tem-se:

$$V_{b3} = \text{R\$ } 328.943,81$$

4.2.9.5 - Valor Total do Imóvel 3 (V_{T13})

Portanto, conforme valores acima, tem-se a seguinte expressão para se calcular o valor total do imóvel avaliando:

$$V_{T13} = V_{t3} + V_{b3}$$

Sendo,

V_{T13} = Valor total do imóvel 3

V_{t3} = Valor terreno do imóvel (R\$ 2.030.348,50)

V_{b3} = Valor das Benfeitorias (R\$ 328.943,81)

V_{T13} = R\$ 2.359.292,31

Ou, em números redondos:

$$V_{T13} = \text{R\$ } 2.350.000,00$$

(Dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

4.3 - Imóvel 4 - Sítio - Estrada Hugo Picchi - Santo Antonio - Louveira

O imóvel registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da comarca de Jundiá, estado de São Paulo, sob a matrícula nº 10779.

Imóvel foi objeto de avaliação em 05 de Janeiro de 2017.

De forma similar aos demais imóveis, a perícia foi realizada com base nas informações do CRI de Jundiá, Prefeitura Municipal de Louveira, uso de ferramentas de medição e localização via satélite, relatos dos funcionários da Avícola e dos proprietários além de perícia no imóvel.

Apesar de diversas diligências à Prefeitura Municipal de Louveira, 1º CRI de Jundiá e verificação na documentação sob guarda do Administrador Judicial, não foram localizadas Plantas de demarcação do imóvel.

4.3.1 - Localização

Trata-se de imóvel localizado na zona rural do município de Louveira, no Bairro Santo Antonio, com acesso pela Estrada Hugo Picchi e não possui utilização no momento sendo claro que teve utilização como granja, devido aos galpões construídos no imóvel.



4.3.2 - Foto aérea



Obs: Ante a falta de qualquer planta da área na Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou com os proprietários, a forma da área foi determinada baseada em visita ao local com a observação das cercas de demarcação quando visíveis, e resultaram em área acima que corresponde a metragem constante do registro sendo os retângulos as benfeitorias (galpões e casas)

4.3.3 - Relevo e uso do solo

O local onde se localiza o imóvel possui topografia regular, com declive de Leste a Oeste, em região rural do município. Possui açudes e, devido a topografia, não existe possibilidade de inundação.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Locatelli'.



Na seção demonstrada pela linha vermelha central na foto acima, se percebe variação entre 696 a 760 m.

4.3.4 - Serviços Urbanos

O imóvel em questão é servido pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde - Irmandade Santa Casa de Louveira dista cerca de 5 km do imóvel.
- Educação e cultura - Algumas escolas municipais em raio de 3,0 km do imóvel no centro do Bairro Santo Antonio.
- Bancos e Correios - Agências a cerca de 5 km do imóvel no centro de Louveira.
- Transporte coletivo - Região não é servida por linhas de ônibus próximas.
- Comércio - Lojas e comércio a 3 km do imóvel (centro de Louveira)
- Imóvel se localiza em estrada sem calçamento, entre as Rodovias Bandeirantes (SP340) e Rodovia Anhanguera (SP330), no entanto os acessos são por vias sem calçamento.

[Handwritten signature]

4.3.5 - Melhoramentos Públicos

A região do imóvel não possui calçamento de rua, iluminação pública, rede de esgoto ou água encanada e se localiza em bairro rural do município, distando 5 km do centro da cidade de Louveira - São Paulo.

4.3.6 - Circunvizinhança

Apresenta características de uso predominantemente rural com vários sítios, chácaras e grandes propriedades ao longo da estrada Hugo Picchi no Bairro de Santo Antonio no município de Louveira.

4.3.7 - Características do imóvel:

Tipo	Imóvel Rural
Área TOTAL (A_t)	242.000,00 m ² (CRI Jundiá)
Área Construída (A_c)	3.500,00 m ² (Cálculos com uso do Google Earth Pro)

FRANCISCO JOSÉ LOCATELLI

Perito Judicial Contábil
CPF - 904.869.008-00
CRC - 159-107397/O-3

PROCESSO - 0003639-24.2002.8.26.0659

4.3.8 - Fotos do imóvel e benfeitorias:



Acesso pela Estrada Hugo Picchi



Casa 1 e ao fundo a casa 2 de 3 casas do sítio

FLM

FRANCISCO JOSÉ LOCATELLI

Perito Judicial Contábil
CPF - 504.869.008-00
CRC - 1SP-107397/O-3

PROCESSO - 0000698-24.2002.8.26.0659



Galpões da granja (1 de 3) e galpão de uso geral



Tipo de topografia - aclive de Leste a Oeste



Limites Norte e Leste do sítio

[Handwritten signature]



Limite Norte com linha de transmissão ao longe e acesso à estrada

4.3.9 - AVALIAÇÃO

4.3.9.1 - Critérios adotados

Foram utilizados os mesmos critérios de análise mencionados para os Imóveis anteriores sem necessidade de cálculo de servidão.

4.3.9.2 - Determinação do Valor Unitário Médio (Vu)

O valor unitário médio (Vu) por metro quadrado para terreno do imóvel objeto da avaliação é determinado a partir dos elementos comparativos coletados, localizados em regiões próximas ao imóvel avaliando e com característica rural e padrões similares.

Os elementos utilizados e cálculos estão detalhados no ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3.

Foram efetuados ajustes a fim de se homogeneizar os imóveis comparativos, que estão detalhados no ANEXO 3, resultando em valor distinto para o m² para o tipo de uso rural conforme segue:

[Handwritten signature]

$$V_{u4} = R\$ 64,56 / m^2$$

4.3.9.3 - Valor do Terreno do Imóvel (V_{t4})

O valor do imóvel avaliando, em similaridade aos imóveis anteriores, foi obtido pelo produto entre a sua área e o valor unitário médio.

$$V_{t4} = (V_{u4} \times A_4)$$

Sendo:

V_{t4} = Valor referência do terreno do imóvel 4

V_{u4} = Valor unitário médio (R\$ 64,56 / m²)

A_4 = Área total do imóvel 4 (242.000,00 m²) :

V_{t4} = R\$ 15.623.520,00

$$V_{t4} = R\$ 15.623.520,00$$

4.3.9.4 - Valor das Benfeitorias (V_{b4})

Para os cálculos das benfeitorias, foi utilizada a ferramenta de medição do Google Earth Pro, através da análise das imagens de satélite, conforme foto no capítulo 4.4.2 e com cálculos mostrados no ANEXO 3 tem-se:

$$V_{b4} = R\$ 245.580,73$$

4.3.9.5 - Valor Total do Imóvel 4 (V_{TM})

Portanto, conforme valores acima, tem-se a seguinte expressão para se calcular o valor total do imóvel avaliando:

$$V_{TM} = V_M + V_{Bd}$$

Sendo:

V_{TM} = Valor total do imóvel 4

V_M = Valor terreno do imóvel (R\$ 15.623.520,00)

V_{Bd} = Valor das Benfeitorias (R\$ 245.580,73)

V_{TM} = R\$ 15.869.100,73

Ou, em números redondos:

$$V_{TM} = R\$ 15.900.000,00$$

(Quinze milhões e novecentos mil reais)