

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA  
COMARCA DE INDAIATUBA - S.P.**

**Processo n.º 248.01.2002.003781-5**

**FALÊNCIA - CONTROLE 2657/2002**

**Requerido: Mogiano Transportes Gerais Ltda**

**José Adrian Patiño Zorz**, Engenheiro Civil, CREA5060112718/D, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, pós-graduado em Gestão e Tecnologias Ambientais MBA, Perito Judicial nos autos em epígrafe; vem, mui respeitosamente, apresentar suas considerações e cálculos de atualização de valor de mercado dos imóveis arrecadados, tudo conforme segue.

## I - Objetivo

Conforme requerido pelo Dr. Síndico da massa falida, o presente estudo tem por finalidade a atualização de valor de mercado dos bens arrecadados e registrados pela massa que se refere às matrículas nº 21.134, 21.135, 21.136, 21.141, 21.142, 21.143, 21.144, 21.247 e 27.177, todas do CRI de Indaiatuba.

## II - Vistoria

Diligenciando novamente ao local, pôde-se observar que os imóveis ainda estão ocupados pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, com frente para a rua Afonso Bonito e para a Rua Zelindo Bernardinetti, havendo no local construções próprias de apoio.



### III - Propriedades a serem valoradas

#### Matricula 21.134

Um lote de terra sob nº02 da quadra K-11, situado no loteamento denominado VILA BRIZZOLA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 11, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº16; por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 01 e de outro com o lote 03, com a área de 250m<sup>2</sup>.

#### Matricula 21.135

Um lote de terra sob nº03 da quadra K-11, situado no loteamento denominado VILA BRIZZOLA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 11, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 15; por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 02 e de outro com o lote 04, com 250m<sup>2</sup>.

#### Matricula 21.136

Um lote de terra sob nº04 da quadra K-11, situado no loteamento denominado VILA BRIZZOLA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 11, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 14; por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 03 e do outro com o lote 05, com 250m<sup>2</sup>.

Matricula 21.141

Um lote de terra sob nº14 da quadra K-11, situado no loteamento denominado VILA BRIZZOLA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 13, igual medida nos fundos onde divide com o lote 04; por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 13 e do outro com o lote 15, com a área de 250m<sup>2</sup>.

Matricula 21.142

Um lote de terra sob nº15 da quadra K-11, situado no loteamento denominado VILA BRIZZOLA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 13, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 03; por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 14 e do outro com o lote 16, com a área de 250m<sup>2</sup>.

Matricula 21.143

Um lote de terra sob nº16 da quadra K-11, situado no loteamento denominado VILA BRIZZOLA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 13, igual medida nos fundos onde divide com o lote 02; por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 15 e do outro com o lote 17, com 250m<sup>2</sup>.

Matricula 21.144

Um lote de terra sob nº17 da quadra K-11, situado no loteamento denominado VILA BRIZZOLA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 13, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 01; por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 16 e do outro com o lote 18, com a área de 250m<sup>2</sup>.

#### Matricula 21.247

Um lote de terra sob nº18 da quadra K-11, situado no loteamento denominado VILA BRIZZOLA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 13,00 metros de frente para a Rua 13; 24,90 metros do lado que divide que divide com propriedade de Waldomiro Lopes; do outro lado mede 25,00 metros e divide com o lote 17 e nos fundos mede 7,75 metros e divide com o lote 01, com a área de 259m<sup>2</sup>.

#### Matricula 27.177

Um terreno designado como lote 1-B da quadra K-11, que resultou da subdivisão do lote nº01 da quadra K-11, do loteamento denominado VILA BRIZZOLA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Zelindo Bernardinetti, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº17; por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº02 e do outro com o lote nº1-A, com 125,00m<sup>2</sup>.

### **IV - Valoração**

N.º informações: 10

Data: fevereiro de 2019

Expressão básica:  $V_i = V_t + V_c$  onde;

$V_i$  = valor do imóvel em moeda corrente nacional R\$

$V_t$  = valor de terreno em moeda corrente nacional R\$

$V_c$  = valor de construção em moeda corrente nacional R\$

Amostras	Informações		
Elemento:	Contato:	Fonte:	Telefone:
1	Wanderlei	Proprietário	(19) 99792-0307
2	Emerson	Proprietário	(19) 97408-8007
3	Jéssica	Genaro Imóveis	(19) 2516-9700/(19) 99718-5158
4	Andréa	M Brasil Imóveis	(19) 99743-0101
5	Ronaldo	Corretor Autônomo	(19) 97419-4241
6	Ana Luísa	Espaço House	(19) 98847-4830
7	Kátia	G10 Imobiliária	(19) 3894-7078/(19) 99712-0636
8	Paula	Gran Real Imóveis	(19) 3329-4050/(19) 99658-5602
9	Paula	Gran Real Imóveis	(19) 3329-4050/(19) 99658-5602
10	Andressa	Corretor Autônoma	(190) 3392-9100

Amostras	Localização	Preço
Elemento:	Endereço:	R\$:
1	Rua Zelindo Benardinetti, 162 - Indaiatuba	280.000,00
2	Rua Reverendo Eliseu Narcizo, 188 - Indaiatuba	500.000,00
3	Rua Ignácio Wolf, 72 - Indaiatuba	378.000,00
4	Rua Caixa D'água s/nº esq. Rua dos Indaias s/nº - Indaiatuba	1.200.000,00
5	Rua Pederneiras, 39 - Indaiatuba	260.000,00
6	Rua Pederneiras,90 - Indaiatuba	220.000,00
7	Rua Pederneiras, 102 - Indaiatuba	280.000,00
8	Rua Padre Bento Pacheco, 2523 - Indaiatuba	400.000,00
9	Rua Padre Bento Pacheco, 2513 - Indaiatuba	400.000,00
10	Rua Padre Bento Pacheco, 2498 - Indaiatuba	350.000,00

Elemento:	Área Construída (m²):	Área de Terreno (m²):
1	130,00	129,00
2	182,00	250,00
3	140,00	170,00
4	0,00	600,00
5	106,00	125,00
6	0,00	125,00
7	100,00	125,00
8	170,00	385,00
9	170,00	385,00
10	101,00	370,00

#### 4.1 - Cálculo de atualização de valor

Tem-se a seguir, o quadro de atualização de valor de mercado:

Endereço:	R\$:
Rua Zelindo Benardinetti, 162	280.000,00
Rua Reverendo Eliseu Narcizo, 188	500.000,00
Rua Ignácio Wolf, 72	378.000,00
Rua Caixa D'água s/nº esq. Rua dos Indaias s/nº	1.200.000,00
Rua Pederneiras, 39	260.000,00
Rua Pederneiras,90	220.000,00
Rua Pederneiras, 102	280.000,00
Rua Padre Bento Pacheco, 2523	400.000,00
Rua Padre Bento Pacheco, 2513	400.000,00
Rua Padre Bento Pacheco, 2498	350.000,00
média =	426.800,00
q =	1.602,10
Média corrigida (2019) =	1.441,89
Endereço:	R\$:
rua dos Indaias esq. Rua Brasil para Cristo	2.100.000,00
rua Zelindo Bernadineti 162	250.000,00
rua Mario de Almeida 271	240.000,00
rua Sebastião Alvarenga 29	400.000,00
rua Sebastião Alvarenga 35	400.000,00
rua Sebastião Alvarenga 41	400.000,00
rua Sebastião Alvarenga 45	400.000,00
rua Sebastião Alvarenga 51	400.000,00
rua Sebastião Alvarenga 55	400.000,00
média =	554.444,44
q =	1.253,77
Média corrigida (2016) =	1.128,39

Fator de atualização = R\$1.441,89/m<sup>2</sup>/R\$1.128,39

Fator de atualização = 1,278

---

valor (R\$) =	5.750.000,00	ago/16		
área (m <sup>2</sup> ) =	4.355,06	ago/16		
Fator de atualização de mercado =	1,28			
q (R\$/m <sup>2</sup> ) =	1.689,99	fev/19		
matrícula	lote	quadra	área (m <sup>2</sup> )	R\$
21134	2	k-11	250,00	<b>422.497,05</b>
21135	3	k-11	250,00	<b>422.497,05</b>
21136	4	k-11	250,00	<b>422.497,05</b>
21141	14	k-11	250,00	<b>422.497,05</b>
21142	15	k-11	250,00	<b>422.497,05</b>
21143	16	k-11	250,00	<b>422.497,05</b>
21144	17	k-11	250,00	<b>422.497,05</b>
21247	18	k-11	259,00	<b>437.706,94</b>
27177	1-B	k-11	125,00	<b>211.248,52</b>

Conforme observado e calculado, o valor dos imóveis destacados acima perfaz o montante total de **R\$3.606.434,81**, valor válido para fevereiro de 2019.



## **V - Considerações finais**

A presente valoração é formada por 09 (nove) páginas, todas elas rubricadas somente nos seus respectivos aversos, exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2019.

José Adrian Patiño Zorz

Perito Judicial