

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE FAMILIA DO FORUM
REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**

Processo nº 0023812-60.2019.8.19.0209

Ação: INVENTÁRIO E PARTILHA.
Requerente: LENISE COSTA MONTENEGRO
Falecido: FAUSTO MOURÃO DA SILVEIRA MONTENEGRO
Falecido: CLEONICE DA CONCEIÇÃO COSTA MONTENEGRO
Herdeiro: LAYSE COSTA MONTENEGRO DA CUNHA
Herdeiro: LISIANE DA COSTA MONTENEGRO
Herdeiro: LIZ DE FÁTIMA MONTENEGRO MASELLO:
Herdeiro: LARISSA MONTENEGRO
Herdeiro: LORENA MONTENEGRO
Herdeiro: PAULO CESAR MONTENEGRO
Herdeiro: FERNANDA MONTENEGRO

AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN, Engenheiro Civil, CREA-RJ nº. 50.193-D, após efetuar as necessárias diligências e exame de toda a documentação fornecida, vem apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, para que seja apreciado e forneça maiores subsídios ao deslinde da presente demanda.

- O presente laudo foi elaborado seguindo as normas e procedimentos técnicos de Engenharia Legal, bem como por processos de aferição com base na experiência dos profissionais que subscrevem o presente trabalho. Acrescentamos ainda que não tem quaisquer vínculos ou interesse pessoal no resultado da presente demanda.
- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Laudo.
- No presente Laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no relatório.
- O Laudo foi elaborado considerando o descrito no item 9.5.1 da NBR 14.653-4-2002, *"A precisão matemática dos procedimentos não representa qualquer garantia de que as análises prospectivas efetivamente ocorrerão, já que o comportamento errático das conjunturas geral e setorial pode afetar diretamente os resultados do empreendimento, ainda que contemplados em diversos cenários"*.
- O presente laudo de avaliação foi elaborado considerando as premissas para obtenção de Valor de Liquidação Forçada. Na definição da ABNT NBR 14.653 – Parte 1 sendo *"condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado"*, em outras palavras, é o valor do imóvel quando é necessário vendê-lo em um prazo menor que naturalmente ocorre no mercado imobiliário.
- O avaliador assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecida em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo obter o valor de mercado do imóvel designado como “complexo industrial” localizado na Rodovia Pres. Dutra, nº 10.501, Rocha Sobrinho, Mesquita, RJ, imóvel com dimensão total de 161.556,90m² (cento e sessenta e um mil quinhentos e cinquenta e seis vírgula noventa metros quadrados) e benfeitorias.

BREVE HISTORICO PROCESSUAL:

Fausto Morão da Silveira Montenegro, faleceu em sua residência no dia 11 de julho de 2019, já era viúvo desde 2009, não tendo optado por abrir o inventário de sua falecida esposa Cleonice da Conceição Costa Montenegro, tendo deixado variado rol de bens entre os quais participações em sociedades empresariais.

No presente caso avaliaremos exclusivamente o imóvel designado como “complexo industrial” localizado na Rodovia Pres. Dutra, nº 10.501, Rocha Sobrinho, Mesquita, RJ, imóvel com dimensão total de 161.556,90m² e benfeitorias.

Em Decisão de 12 de fevereiro de 2020 foi nomeado Administrador Provisório Dr. Alexandre Romaguera:

Tendo-se em vista que há necessidade emergencial em se administrar as empresas deixadas, sob pena de colapso, danos para o espólio, para funcionários e terceiros, nomeio Administrador Provisório o Dr. Alexandre Romaguera, contador/economista, sócio da empresa de consultoria e administração JAR Assessoria empresarial, com MBA em finanças e Mestrado em Economia, com larga experiência em administração de empresas em recuperação, com o tel.99974-1393, já cadastrado no TJRJ. Intime-se para proposta de honorários, devendo desde já informar o que de mais relevante necessita neste momento.

Em Decisão de 27 de julho de 2021, foi determinada a realização de perícia técnica de engenharia, sendo o subscritor deste nomeado:

Em conclusão, o Administrador esclareceu que "a situação patrimonial do grupo é preocupante, sendo obviamente necessária a venda do seu principal ativo, qual seja o terreno da Rodovia Presidente Dutra, 10.501, onde presentemente anexamos a certidão de Ônus Reais (ANEXO 21). Adicionalmente, conforme demonstrado no ANEXO 22, no mês de junho, a empresa sofreu diversos mandados de penhora em diferentes processos

que totalizam R\$ 14.413.776,35, fato que corrobora a necessidade de buscar a melhor venda possível para o principal ativo do grupo, gerando recursos que possibilitem quitar todas as dívidas existentes, bem como proporcionar algum excedente para os herdeiros e garantir a sobrevivência dos outros ativos presentes no inventário".

Diante disso, na forma do artigo 1.793, do CC, havendo relatório claro quando ao risco de se manter o patrimônio imobilizado com parcos rendimentos (muito inferiores às dívidas que mensalmente acumula), havendo concordância da maior parte dos herdeiros (incluindo-se a inventariante), bem como não apresentado as herdeiras Lenise e Liz motivos relevantes ou soluções alternativas plausíveis, ACOLHE-SE O PARECER SOBRE A NECESSIDADE DE VENDA DO BEM sito na Rodovia Presidente Dutra, 10.501.

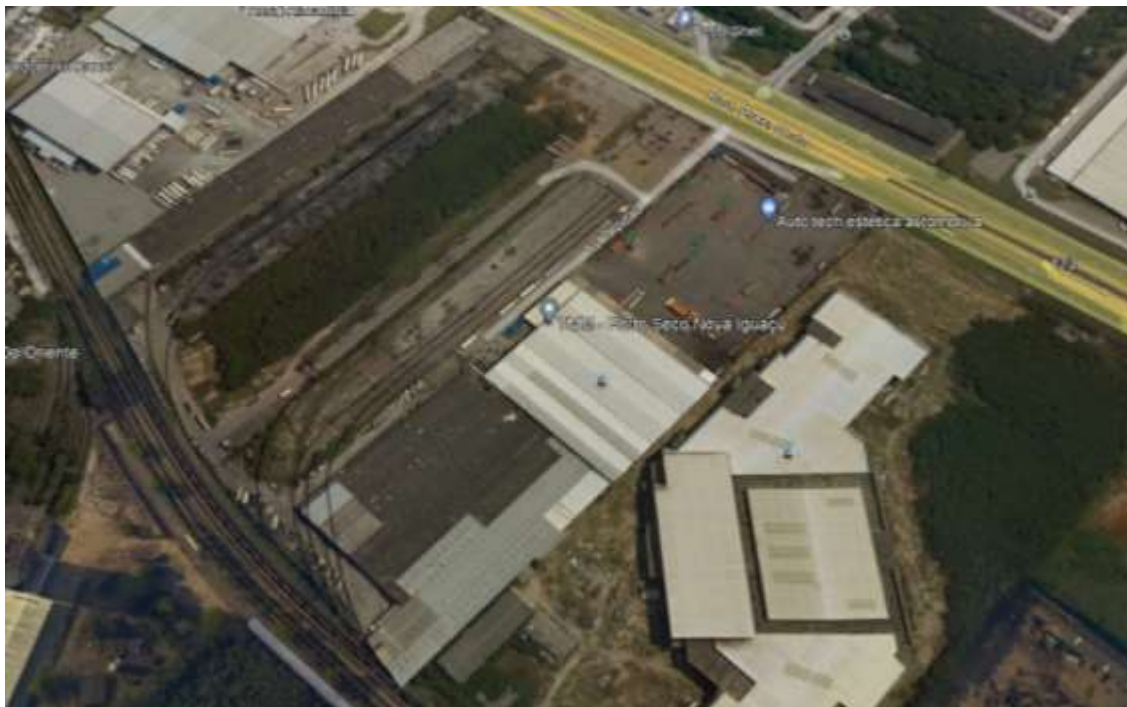
Naturalmente, haverá a devida avaliação, bem como a indicação prévia de propostas a indicar vantagem na venda, com a intimação de todos

Pelo momento, determina-se a AVALIAÇÃO DO BEM, nomeando-se o perito Aurélio Bogossian, engenheiro civil e avaliação com enorme experiência e prática (tel. 99971-8898). Intime-se para proposta de honorários.

DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel possui resumidamente as seguintes características:

- ✓ Ocupação da Região: Heterogênea
- ✓ Ocupação Industrial: Expressiva
- ✓ Melhoramentos Públicos: Rede de Água, Rede de Esgoto Sanitário, Rede de Águas Pluviais, Rede de Telefonia, Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados, Rede de Energia Elétrica, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, (Rodovia Presidente Dutra), passagem subterrânea sob a Rodovia Presidente Dutra, Guias e Sarjetas e Coleta regular de Lixo.



Vista geral do complexo



Sugestão de parcelamento oferecida pelo Perito

Em ato contínuo este Perito diligenciou perante a Prefeitura Municipal de Mesquita a fim de ter conhecimento sobre a legislação urbanística local.

A presente diligência objetivou exclusivamente a consulta os marcos regulatórios, não tendo sido apresentado qualquer projeto concreto para a área em estudo, vez que para tal é necessárias todas as nuances concretas para o que se pretende implantar, assim como projetos complementares e estudos ambientais.

De acordo com a Lei Municipal Complementar nº 15 de 14 de fevereiro de 2011 o imóvel em estudo está inserido em Área de Ocupação Prioritária 2 - AOP2.

APROVA A LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE MESQUITA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO II
DAS ÁREAS, CARACTERIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO
Seção I
Das áreas de Uso Predominantes

Art. 4º A Macrozona de Ocupação Urbana, que está definida no Art. 78 do Plano Diretor Participativo, compreende as áreas de ocupação urbana consolidadas, subdividindo-se em 4 (quatro) Zonas com as seguintes denominações:

- I - Área de Ocupação Prioritária 1;
- II - Área de Ocupação Prioritária 2;**
- III - Área de Adensamento Controlado;
- IV - Área de Restrição ao Adensamento.

CAPÍTULO III
DOS USOS, DA CARACTERIZAÇÃO E DA COMPATIBILIZAÇÃO DO SOLO
Seção I
Dos Usos

Art. 9º Os Usos são caracterizados pela finalidade que uma área ou edificação tem por destino. É objetivo da presente lei indicar o ordenamento adequado e progressivo dos usos que compõem a cidade, provocando justiça socioespacial através da racionalização

dos investimentos públicos e privados, assim como garantir integração à cidade considerando seus elementos naturais e culturais que formalizam sua paisagem e seu ambiente urbano.

Seção II Da Caracterização

Art. 10 Para efeito da aplicação desta Lei, será observada a Tabela de Compatibilização de Usos e Atividades do Anexo II, observando-se as seguintes descrições:

b) Área de Ocupação Prioritária 2 - AOP2.
Compreende a área ao longo da Rodovia Presidente Dutra, prioritária para a implantação de grandes empreendimentos não residenciais e sujeita aos instrumentos de indução à ocupação e utilização definidos nos artigos 102, 103 e 104 do Plano Diretor Participativo municipal (lei nº 355 de 25 de outubro de 2006);

CAPÍTULO V DO FRACIONAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

Art. 123 Fica permitido o Fracionamento de glebas ou lotes, entendido como a divisão dos mesmos sem configurar modalidade de parcelamento do solo.

§ 1º Para lotes ou glebas com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) não se exigirá a reserva e doação de áreas públicas, se o número de lotes resultantes for igual ou inferior a 3 (três).

§ 2º Na situação descrita no parágrafo anterior, será anotado na certidão da licença urbanística e em cadastro do Município, para todos os lotes resultantes, a condição de impedimento de novos Fracionamentos.

§ 3º Os lotes resultantes de Fracionamento, nos termos do § 1º, poderão ser objeto de parcelamento nas condições definidas no Capítulo V desta Lei.

§ 4º Em caso de implantação do uso residencial multifamiliar em lotes resultantes de Fracionamento, nos termos do § 1º, qualquer que seja sua superfície total, será exigida a reserva e doação de áreas ao poder público, mesmo se o empreendimento for em condomínio.

§ 5º Em qualquer hipótese, o Fracionamento somente será permitido se os lotes resultantes apresentarem pelo menos uma divisa para logradouro público.

§ 6º Não será necessário aprovação da Prefeitura, através de Certidão de Licença Urbanística, para fracionamentos inferiores à 5.000,00m², contudo os Fracionamentos deverão, sempre que possível, obedecer aos preceitos desta Lei.

Art. 124 Fica permitido o Remembramento, entendido como a junção de dois ou mais lotes resultando num único.

Parágrafo Único - o Remembramento entre dois ou mais lotes deverá ter como área total final o tamanho do lote mínimo indicado pelo Plano Diretor da Cidade.

Os parâmetros para edificações industriais, constantes na referida norma são:

| OCUPAÇÃO | ZONEAMENTO | | | | | | | |
|---|------------|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
| | AOP1 | AOP2 | AAC | ARA | VIM | VINI | AUR1 | AUR 2 |
| Testada (T) | 10 | 20 | 10 | 10 | 5 | 5 | 50 | 50 |
| Área Total do Lote (AT) | 125 | 1000 | 125 | 125 | 125 | 125 | 5000 | 5000 |
| Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAT Mín) | 0,4 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,5 | 0,5 | 0,0 | 0,0 |
| Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAT Bás) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,01 | 0,01 |
| Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAT Máx) | 6 | 4,5 | 4 | 3 | 6,5 | 6,5 | 0,02 | 0,02 |
| Afastamento Frontal (AF) | 2,5 | 10 | 3 | 4 | 2,5 | 2,5 | 10 | 10 |
| Taxa de Ocupação (TO) | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 1,50% | 1,50% |
| Taxa de Permeabilidade (TP) | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 98,50% | 98,50% |
| Vagas de estacionamento (VE) | 1/50m* | 1/100m* | 1/50m* | 1/50m* | 1/50m* | 1/50m* | 1jan/50m* | 1jan/50m* |

ANEXO V

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL LOCALIZADOS EM ZEIS

| OCUPAÇÃO | ZONEAMENTO | | | | | | | |
|---|------------|--------------------|---------|---------|--------|--------|--------------------|--------------------|
| | AOP1 | AOP2 | AAC | ARA | VIM | VINI | AUR1 | AUR 2 |
| Testada (T) | 5 | Não per- mitido | 5 | 5 | 5 | 5 | Não per- mitido | Não per- mitido |
| Área Total do Lote (AT) | 125 | licença | 125 | 125 | 125 | 125 | licença | licença |
| Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAT Mín) | 0,4 | | 0,3 | 0,2 | 0,5 | 0,5 | | |
| Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAT Bás) | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAT Máx) | 6 | | 6 | 4 | 6,5 | 6,5 | | |
| Afastamento Frontal (AF) | 2,5 | | 3 | 3 | 2,5 | 2,5 | | |
| Taxa de Ocupação (TO) | 80% | | 80% | 80% | 80% | 80% | | |
| Taxa de Permeabilidade (TP) | 10% | | 10% | 10% | 10% | 10% | | |
| Vagas de estacionamento (VE) | 1/unid | | 1/3unid | 1/5unid | 1/unid | 1/unid | | |

ANEXO IV

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

| OCUPAÇÃO | ZONEAMENTO | | | | | | | |
|---|------------|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------------------|--------------------|
| | AOP1 | AOP2 | AAC | ARA | VIM | VINI | AUR1 | AUR 2 |
| Testada (T) | 5 | Não per- mitido | 5 | 5 | 5 | 5 | Não per- mitido | Não per- mitido |
| Área Total do Lote (AT) | 125 | licença | 125 | 125 | 125 | 125 | licença | licença |
| Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAT Mín) | 0,4 | | 0,3 | 0,2 | 0,5 | 0,5 | | |
| Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAT Bás) | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAT Máx) | 5 | | 2 | 3 | 5,5 | 5,5 | | |
| Afastamento Frontal (AF) | 2,5 | | 3 | 3 | 2,5 | 2,5 | | |
| Taxa de ocupação (TO) | 70% | | 70% | 70% | 70% | 70% | | |
| Taxa de Permeabilidade (TP) | 20% | | 20% | 20% | 20% | 20% | | |
| Vagas de estacionamento (VE) | 1/unid | | 1/unid | 1/unid | 1/unid | 1/unid | | |

Determina ainda o Plano Diretor do Município de Mesquita, instituído através da Lei Municipal 355 de 25 de outubro de 2006.

LEI Nº 355 DE 25 DE OUTUBRO DE 2006.

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO NOÂMBITO DO MUNICÍPIO DE MESQUITA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DA SUBDIVISÃO DA MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

TÍTULO IV
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO

Art. 78. O Município de Mesquita fica dividido em 3 (três) Macrozonas: Macrozona de Ocupação Urbana - compreende as áreas de ocupação urbana consolidada; Macrozona Rural - compreende áreas destinadas à manutenção do uso agrícola no Maciço Gericinó-Mendanha; Macrozona de Proteção Ambiental - compreende as áreas de proteção do ambiente natural.

§ 1º O Macrozoneamento do Município de Mesquita orienta as ações da administração pública e a edição das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º As Macrozonas de Ocupação Urbana, Rural e de Proteção Ambiental estão delimitadas no Anexo IV.

§ 3º O Perímetro Urbano compreende todo o território do Município de Mesquita, com exceção da Macrozona Rural.

Art. 80. A Macrozona de Ocupação Urbana fica dividida nas seguintes

áreas - Área de Ocupação Prioritária 1 - compreende as áreas com melhores condições para a moradia do território municipal, prioritárias para o adensamento e para a realização de atividades econômicas e sujeitas aos instrumentos de indução à ocupação e utilização definidos nos artigos 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110 e 111 desta Lei;

II - Área de Ocupação Prioritária 2 - compreende a área ao longo da Rodovia Presidente Dutra, prioritária para a implantação de grandes empreendimentos não residenciais e sujeita aos instrumentos de indução à ocupação e utilização definidos nos artigos 102, 103 e 104 desta Lei;

§ 3º A Área de Ocupação Prioritária 2 fica sujeita às seguintes condições especiais para o uso, ocupação e parcelamento do solo:

- I - não será permitido o uso residencial - o lote mínimo será de 1.000 m² (hum mil metros quadrados);
II - o licenciamento ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento de qualquer empreendimento será sujeito à aprovação pelo Conselho da Cidade de Mesquita e à realização de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança;
III - a garantia da conservação das áreas de preservação permanente, observadas as resoluções emitidas pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA;
IV - a permissão de uso e ocupação será condicionada à realização de estudo e adoção de medidas mitigadoras de eventuais impactos ambientais, observado o que dispõe a lei sobre a realização de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, a elaboração de Relatório de Impacto no Meio Ambiente - RIMA e a apresentação do Plano de Controle Ambiental - PAC.

§ 4º As áreas definidas neste artigo estão delimitadas no Anexo V desta Lei.

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 102. São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas Áreas de Ocupação Prioritária definidas no Anexo V desta Lei, ressalvados os casos em que incidam impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais sobre o imóvel, as quais impeçam seu aproveitamento para fins urbanos.

§ 1º São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º São considerados subutilizados: os terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento do terreno for inferior a 0,2 (dois décimos), no caso de uso industrial, e 0,4 (quatro décimos) no caso dos demais usos, excetuando os clubes privados constituídos antes da data de aprovação desta Lei; os postos de gasolina; todo tipo de edificação nas Áreas de Ocupação Prioritária que tenham, no mínimo, 60% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos.

§ 3º São considerados não utilizados os imóveis que não tenham qualquer tipo de utilização por pelo menos dois anos consecutivos.

§ 4º Os imóveis nas condições a que se referem os parágrafos 1º, 2º e 3º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 5º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso.

§ 6º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 7º As edificações enquadradas no inciso II do § 2º e no § 3º deste artigo deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

ANEXO V DELIMITAÇÃO DA SUBDIVISÃO DA MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

2. Área de Ocupação Prioritária II

Começa do ponto de travessia da Rodovia Presidente Dutra sobre o Rio da Prata; deste ponto, seguindo ela Rodovia Presidente Dutra (incluído apenas o lado ímpar), até encontrar a Avenida Coelho da Rocha; por esta (incluído apenas o lado par), até encontrar a leito do ramal de cargas da Rede Ferroviária Federal S.A.; por este, até encontrar o prolongamento da Rua Barros Peixoto; por este, pela Rua Barros Peixoto(excluída) e por seu prolongamento até encontrar o leito do Rio da Prata; por este, até o ponto de partida.

O imóvel possui as seguintes características:

- ✓ Frente e Acesso: Rodovia Pres. Dutra, nº 10.501, Rocha Sobrinho, Mesquita, RJ
- ✓ Topografia: Plana
- ✓ Area de terreno: 161.556,90m² (cento e sessenta e um mil quinhentos e cinquenta e seis vírgula noventa metros quadrados) e benfeitorias.



Foto aérea obtida pelo Google Earth



Foto aérea do local

DA PROPRIEDADE:

Nos termos da Certidão de Ônus Reais expedida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Mesquita, fls, 402/403 o imóvel pertence a São Geraldo Transporte Rodoviários e Multimodais inscrita no CNPJ sob o nº 30.070.641/0001-03.

CARTORIO DO 2º OFÍCIO DE MESQUITA (ACERVO DO RGI DO 9º OFÍCIO DE NOVA IGUAÇU)
RUA PREFEITO JOSÉ MONTES PAIXÃO Nº 1823 - MESQUITA - RJ
Tel.: (21)2797-3360

Registro de Imóveis
HELENA DIAS DE SOUZA
OFICIAL

Matricula
14389

Data
07/01/2002

Livro



AV-3-14389- Certifico que fiz nesta data, atendendo o instrumento particular de 28 de Dezembro de 1995, da 1ª Alteração de contrato social, pelo qual Transportes São Geraldo S/A, incorporou a empresa São Geraldo Transportes Rodoviários e Multimodais Ltda, com sede na Av. Teixeira de Castro, nº 266, Bonsucesso, Rio de Janeiro, CGC/MF nº 32070641000109, registrada na JUCERJ sob o nº 33206712020, no valor de R\$ 5.040.000,00 os imóveis objetos desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25 de Outubro de 2002.

AV6-14389- Certifico que fiz nesta data, com base no artigo 213 da lei 6.015/77 a retificação da averbação nº 03, pela qual, a TRANSPORTES SÃO GERALDO S/A incorporou os imóveis objeto desta matrícula ao patrimônio da empresa SÃO GERALDO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS E MULTIMODAIS LTDA, e não como constou. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 03 de Abril de 2007.

CALCULOS PERICIAIS:

O imóvel objeto da avaliação do imóvel designado como imóvel situado na Rodovia Pres. Dutra, nº 10.501, Rocha Sobrinho, Mesquita, RJ.

Método Empregado:

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14.653 Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes:

- ✓ 1: Procedimentos Gerais;
- ✓ 2: Imóveis Urbanos e
- ✓ 4: Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

AVALIAÇÃO DO VALOR PELO MÉTODO RESIDUAL OU INVOLUTIVO:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado os métodos descritos na Norma Brasileira NBR-14.653-2, sendo método involutivo que identifica o valor do mercado, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, neste caso consideramos as edificações existentes no local, baseado em modelo de estudo técnico- econômico.

A opção por este Método deu-se em função da inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Conforme item 9.5.1 da NBR 14.653-2 – O método involutivo foi empregado face não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

Para as benfeitorias utilizou-se o método evolutivo vista não se encontrar imóveis semelhantes no mercado imobiliário para obter-se o método comparativo direto, sendo que por este método avalia-se o terreno separado.

Para fins de avaliação fracionamos a área em 03 (três) glebas distintas sendo:

- ✓ Complexo T.M.M (Receita Federal);
- ✓ Unidade 07, 04, Show Room e área de telefonia; e
- ✓ Area administrativa e demais remanescentes.

As áreas acima descritas compreendem:

| Complexo T.M.M (Receita Federal) | |
|---|-----------|
| Portaria | 15,00 |
| EADI (Unidade 12) | 5.568,00 |
| Armazém de T.M.M (Unidade 08 e 02) | 11.325,94 |
| Galpão Anexo T.M.M | 480,60 |
| Unidade 10 | 4.149,47 |
| Patio de Armazenagem Containers | 23.380,00 |
| Patio de Caminhões 3 (Alfandega) | 15.188,80 |
| Area Circulação (interna) | 434,66 |
| Estacionamento T.M.M | 649,00 |

| Unidade 07 e 14 e Torre de Telefonia | |
|---|-----------|
| Torre de Telefonia | 176,00 |
| Unidade 07 | 10.598,90 |
| Unidade 14 | 9.580,00 |
| Showroom | 825,00 |
| Patio de Caminhões 2 | 1.960,10 |
| Transporte de Carvão | 25.260,00 |
| Area Permeavel | 1.206,70 |

| Area Administrativa e demais | |
|-------------------------------------|-----------|
| Escritório Administrativo | 418,96 |
| Unidade 03 | 7.564,18 |
| Anexo Unidade 03 | 539,05 |
| Unidade 13 | 2.406,30 |
| Anexo Unidade 13 | 178,40 |
| Unidade 05 | 4.508,05 |
| Unidade 11 | 3.220,99 |
| Patio de Caminhões 1 | 3.597,50 |
| Area Circulação | 6.832,18 |
| Area Permeavel | 26.219,12 |

Assim nos termos da memoria de calculo em anexo o montante do empreendimento em R\$ 150.404.891,92 (cento e cinquenta milhões quatrocentos e quatro mil oitocentos e noventa e um reais e noventa e dois centavos).

APURAÇÃO RODOVIA PRESIDENTE DUTRA 10501 - COMPLEXO SÃO GERALDO

| Descrição | Area Estimada | CUB | BDI | Incremento | Valor Imovel Novo | Depreciação | Valor Depreciação | Valor Benfeitorias | Valor do Terreno | Valor Total |
|---|---------------|----------|---------|------------|-------------------|-------------|-------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| Complexo T.M.M (Receita Federal) | | | | | | | | | | |
| Portaria | 15,00 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 43.305,24 | 33,20% | 14.377,34 | 28.927,90 | 32.478,93 | 61.406,83 |
| EADI (Unidade 12) | 5.568,00 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 16.074.905,82 | 33,20% | 5.336.868,73 | 10.738.037,09 | 1.285.992,47 | 12.024.029,56 |
| Armazém de T.M.M (Unidade 00 e 02) | 11.325,94 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 32.698.171,49 | 8,09% | 2.645.282,07 | 30.052.889,42 | 2.615.853,72 | 32.668.743,14 |
| Galpão Anexo T.M.M | 480,60 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 1.387.499,95 | 8,09% | 112.248,75 | 1.275.251,20 | 111.000,00 | 1.386.251,20 |
| Unidade 10 | 4.149,47 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 11.979.586,83 | 33,20% | 3.977.222,83 | 8.002.364,00 | 958.366,95 | 8.960.730,95 |
| Patio de Armazenagem Containers | 23.380,00 | | | | | | | | 4.602.437,17 | 4.602.437,17 |
| Patio de Caminhões 3 (Alfandega) | 15.188,80 | | | | | | | | 2.989.969,96 | 2.989.969,96 |
| Area Circulação (interna) | 434,66 | | | | | | | | 85.563,40 | 85.563,40 |
| Estacionamento T.M.M | 649,00 | | | | | | | | 127.757,99 | 127.757,99 |
| Complexo T.M.M (Receita Federal) | | | | | | | | | | 62.906.890,18 |
| Unidade 07 e 14 e Torre de Telefonia | | | | | | | | | | |
| Torre de Telefonia | 176,00 | | | | | | | | 34.646,23 | 34.646,23 |
| Unidade 07 | 10.598,90 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 30.599.195,28 | 33,20% | 10.158.932,83 | 20.440.262,45 | 1.529.959,76 | 21.970.222,21 |
| Unidade 14 | 9.580,00 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 27.657.614,54 | 33,20% | 9.182.328,03 | 18.475.286,51 | 1.382.880,73 | 19.858.167,24 |
| Showroom | 825,00 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 2.381.788,31 | 8,09% | 192.686,67 | 2.189.101,64 | 119.089,42 | 2.308.191,06 |
| Patio de Caminhões 2 | 1.960,10 | | | | | | | | 241.157,96 | 241.157,96 |
| Transporte de Carvão | 16.700,30 | | | | | | | | 2.054.696,36 | 2.054.696,36 |
| Area Permeavel | 1.206,70 | | | | | | | | 148.464,52 | 148.464,52 |
| Unidade 07 e 14 e Torre de Telefonia | | | | | | | | | | 46.615.545,59 |
| Area Administrativa e demais | | | | | | | | | | |
| Escritório Administrativo | 418,96 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 1.209.544,28 | 33,20% | 401.568,70 | 807.975,58 | 60.477,21 | 868.452,79 |
| Unidade 03 | 7.564,18 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 21.837.909,69 | 33,20% | 7.250.186,02 | 14.587.723,67 | 1.091.895,48 | 15.679.619,15 |
| Anexo Unidade 03 | 539,05 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 1.556.246,05 | 33,20% | 516.673,69 | 1.039.572,36 | 77.812,30 | 1.117.384,66 |
| Unidade 13 | 2.406,30 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 6.947.026,92 | 33,20% | 2.306.412,94 | 4.640.613,98 | 347.351,35 | 4.987.965,33 |
| Anexo Unidade 13 | 178,40 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 515.043,68 | 33,20% | 170.994,50 | 344.049,18 | 25.752,18 | 369.801,36 |
| Unidade 05 | 4.508,05 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 13.014.813,07 | 33,20% | 4.320.917,94 | 8.693.895,13 | 650.740,65 | 9.344.635,78 |
| Unidade 11 | 3.220,99 | 1.186,51 | 1,73800 | 1,40 | 9.299.050,09 | 33,20% | 3.087.284,63 | 6.211.765,46 | 464.952,50 | 6.676.717,96 |
| Patio de Caminhões 1 | 3.597,50 | | | | | | | | 708.180,83 | 708.180,83 |
| Area Circulação | 6.832,18 | | | | | | | | 504.352,21 | 504.352,21 |
| Area Permeavel | 50.827,30 | | | | | | | | 625.346,06 | 625.346,06 |
| Area Administrativa e demais | | | | | | | | | | 40.882.456,15 |
| Total Geral | | | | | | | | | | 150.404.891,92 |

QUESITOS:

QUESITOS DE LIZ DE FÁTIMA MONTENEGRO MASELLO FLS. 2118/2121:

Quesito 01 - Queira o Sr. Perito informar em qual prazo foi realizada a perícia?

Resposta: Os trabalhos periciais iniciaram em 30 de janeiro de 2023, tendo terminado nesta data com o protocolo do presente Laudo Pericial.

Quesito 02 - Queira o Sr. Perito informar se teve acesso a escritura de propriedade do imóvel?

Resposta: Este Perito teve acesso a Certidão de Ônus Reais expedida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Mesquita, conforme fls. 402/403 dos autos.

Quesito 03 - Queira o Sr. identificar quem é o proprietário do imóvel sito à Rodovia Presidente Dutra, 10.501, Mesquita-RJ?

Resposta: Nos termos da Certidão de Ônus Reais expedida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Mesquita, fls, 402/403 o imóvel pertence a São Geraldo Transportes Rodoviários e Multimodais inscrita no CNPJ sob o nº 30.070.641/0001-03.

AV-3-14389- Certifico que fiz nesta data, atendendo o instrumento particular de 28 de Dezembro de 1995, da 1ª Alteração de contrato social, pelo qual Transportes São Geraldo S/A, incorporou a empresa São Geraldo Transportes Rodoviários e Multimodais Ltda, com sede na Av. Teixeira de Castro, nº 266, Bonsucesso, Rio de Janeiro, CGC/MF nº 32070641000109, registrada na JUCERJ sob o nº 33206712020, no valor de R\$ 5.040.000,00 os imóveis objetos desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25 de Outubro de 2002.

AV6-14389- Certifico que fiz nesta data, com base no artigo 213 da lei 6.015/77 a retificação da averbação nº 03, pela qual, a TRANSPORTES SÃO GERALDO S/A incorporou os imóveis objeto desta matrícula ao patrimônio da empresa SÃO GERALDO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS E MULTIMODAIS LTDA, e não como constou. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 03 de Abril de 2007.

Quesito 04 - Queira o Sr. Perito informar se os srs. Fausto Mourão da Silveira Montenegro e Cleonice da Conceição Costa Montenegro são coproprietários do referido imóvel?

Resposta: Nos termos da Certidão de Ônus Reais expedida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Mesquita, fls, 402/403 os Srs. Fausto Mourão da Silveira Montenegro e Cleonice da Conceição Costa Montenegro não são coproprietários do referido imóvel.

Quesito 05 - Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel?

Resposta: O imóvel designado como "complexo industrial" localizado na Rodovia Pres. Dutra, nº 10.501, Rocha Sobrinho, Mesquita, RJ, possui área total de 161.556,90m² com benfeitorias.

Quesito 06 - Queira o Sr. Perito informar se o imóvel possui planta atualizada condizente com o local e características existentes?

Resposta: Este Perito responde positivamente quanto a existência de planta atualizada condizente com o local e características existentes.

Quesito 07 - Queira o Sr. Perito identificar a matrícula do imóvel, sito a Rodovia Presidente Dutra, 10.501, Mesquita-RJ?

Resposta: Nos termos da Certidão de Ônus Reais expedida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Mesquita, fls, 402/403 o imóvel possui matrícula no 2º Cartório de Registro de Imóveis sob o nº 14289.

Quesito 08 - Queira o Sr. Perito informar em qual RGI o imóvel está registrado e se solicitou certidão de ônus e ações atualizada?

Resposta: Nos termos da Certidão de Ônus Reais o cartório responsável é o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Mesquita, fls. 402/403.

Quesito 09 - Em caso positivo, queira o Sr. Perito informar se constam averbações que impossibilitam a venda do imóvel, execuções, bem como averbações de contratos de aluguéis?

Resposta: Constam as seguintes averbações na certidão de RGI, conforme fls.402/403.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MESQUITA (ACERVO DO RGI DO 9º OFÍCIO DE NOVA IGUAÇU)
RUA PREFEITO JOSE MONTES PAIXÃO Nº 1623 - MESQUITA - RJ
Tel.: (21)2797-3360

Registro de Imóveis
HELENA DIAS DE SOUZA
OFICIAL

Matrícula
14389

Data
07/01/2002

Livro

édios nº (Galpões) 1(um), 2 (dois), 3 (três), 4 (quatro), 5 (cinco), 6 (seis), da Rodovia Presidente Dutra, nº 10501 e respectiva área do terreno com 161.556,90m², originária do remembramento das áreas com 58.772,00m² e 103.292,60m² passando a se constituir da seguinte forma: medindo 1,23m de frente para a Rodovia Presidente Dutra, 482,55m à direita confrontando com área de cidade Agrícola, Ind. e Agrícola Ltda. ou sucessores à esquerda 384,44m, confrontando com a área de Américo Ludolf ou acessores e 24,23m e 11,40m confrontando com terras RFF S/A, situado no Município de Mesquita neste estado, de propriedade de Transportes São Geraldo S/A, CNPJ nº33056854000149, com sede na Rodovia Presidente Dutra, nº10501, neste Estado, conforme título de transcrito no registro de imóveis da 2ª circunscrição desta comarca, 1º 3-CG, Fls. 9 transcrição. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 07 de Janeiro de 2002.

AV-2-14389- Certifico que fiz nesta data, atendendo ao requerimento datado de 06/01/2001, instruído com a certidão de Edificação da Prefeitura de Mesquita, sob o nº (em branco) de 25/05/2001; CND_INSS nº 00410.2002-170. 22080, de 08/08/2002, que aqui se arquivam, pelo qual ficam fazendo parte integrante desta matrícula os prédios nºs 07, com 8.581, 30m²; nº8 com 4.950m²; nº 09 com 150, 18m²; nº10 com 3.252,00m²; nº 11 com 1.800,00m²; nº 12 com 991,20m²; nº 13 com 40,00m²; nº 14 com 75,00m²; totalizando uma área construída de 29.332,68m², com frente para Rodovia Presidente Dutra. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 2 de Setembro de 2002.

Quesito 10 - Queira o Sr. Perito informar se o imóvel é um todo ou existem divisões de matrículas de galpões, salas, lojas, estacionamento, área descoberta?

Resposta: O imóvel possui somente 01 matrícula imobiliária perante o 2º Cartório de Registro e Imóveis da cidade de Mesquita.

Quesito 11 - Queira o Sr. Perito informar se o imóvel é regular, perante ao RGI e Prefeitura?

Resposta: Entende este Perito que sim, o imóvel encontra-se regular perante ao RGI e Prefeitura Municipal de Mesquita.

Quesito 12 -. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está localizado em zona urbana, suburbana ou rural?

Resposta: O imóvel está localizado em Zona Urbana/Industrial de Mesquita.

Quesito 13 - Queira o Sr. Perito informar a qual zoneamento o imóvel pertence Mesquita -RJ ou Nova Iguaçu, bem como sua característica?

Resposta: O imóvel pertence ao Município de Mesquita.

Quesito 14 - Queira o Sr. Perito informar se há benfeitoria no imóvel?

Resposta: Este Perito responde positivamente, constatou-se a existência de benfeitorias no imóvel, como prédios, galpões, acessos e pátios pavimentados.

Quesito 15 - Queira o Sr. Perito informar se as benfeitorias existentes estão regularmente averbadas no RGI? Em caso positivo ou negativo, descrevê-las.

Resposta: Nem todas as benfeitorias estão registradas perante o RGI.

Quesito 16 - Queira o Sr. Perito informar se as benfeitorias/unidades possuem cadastros imobiliário/IPTU na prefeitura de Mesquita? Em caso positivo, descrevê-las, informando se possui dívidas?

Resposta: Este Perito responde positivamente, as benfeitorias possuem cadastro imobiliário perante a Prefeitura de Mesquita, possuindo as matriculas débitos inscritos na dívida ativa do Município de Mesquita.

| MESQUITA | | |
|-------------------------------|------------|---------|
| Rod. Presidente Dutra, 10.501 | Unidade 01 | 626249 |
| | Unidade 02 | 554763 |
| | Unidade 03 | 523711 |
| | Unidade 04 | 523710 |
| | Unidade 05 | 523709 |
| | Unidade 06 | 523708 |
| | Unidade 07 | 5237070 |
| | Unidade 08 | 523706 |
| | Unidade 09 | 626251 |
| | Unidade 10 | 554759 |
| | Unidade 11 | 554768 |
| | Unidade 12 | 5547700 |
| | Unidade 13 | 554775 |
| | Unidade 14 | 554014 |
| | Unidade 15 | 6262430 |
| | Unidade 16 | 554778 |
| | Unidade 17 | 523705 |
| | Unidade 18 | 6262480 |
| | Unidade 19 | 9249120 |
| | Unidade 20 | 147502 |
| | Unidade 21 | 626244 |

Quesito 17 - Queira o Sr. Perito informar se as benfeitorias/unidades possuem cadastros imobiliário/IPTU na prefeitura de Mesquita -RJ? Em caso negativo, identificá-las.

Resposta: Vide resposta ao Quesito 16.

Quesito 18 - Queira o Sr. Perito informar se são pagos os tributos municipais do imóvel?

Resposta: Vide resposta ao Quesito 16.

Quesito 19 - Queira o Sr. Perito informar se houve diligência na prefeitura de Mesquita-RJ para levantamento de informações pertinentes, quanto a dívidas, regularidades das edificações, números de inscrições imobiliárias?

Resposta: O Douto Administrador Provisório nomeado, Dr. Alexandre Romanguera, diligenciou perante os órgãos para fins de quantificação do passivo. Este Perito diligenciou no sentido de obtenção de informações quanto a legislação edilícia.

Quesito 20 - Queira o Sr. Perito informar e identificar todas as inscrições imobiliárias do imóvel na prefeitura de Mesquita-RJ?

Resposta: Vide resposta ao Quesito 16.

Quesito 21 - Queira o Sr. Perito informar se efetuou visita ao local?

Resposta: Este Perito responde positivamente, tendo procedido a vistoria ao local presencialmente em diversas oportunidades.

Quesito 22 - Queira o Sr. Perito identificar quais partes, galpões, salas, unidades, estão de fato ocupadas e por quem, seja Pessoa Jurídica ou Física?

Resposta: Os galpões e dependências estão sendo ocupados por pessoa jurídica,

Quesito 23 - Queira o Sr. Perito informar a idade aparente dos imóveis detalhadamente?

Resposta: Atribui-se ao complexo idade aparente de 50 anos.

Quesito 24 - Queira o Sr. Perito informar o estado de conservação das edificações que compõem o imóvel detalhadamente?

Resposta: O estado geral das edificações é regular precisando de reformas e reparos importantes.

Quesito 25 - Queira o Sr. Perito informar se alguma edificação apresenta algum risco?

Resposta: Em inspeção visual não se constatou risco iminente de colapso estrutural.

Quesito 26 - Queira o Sr. Perito informar em M², quais são as áreas construídas e terreno do imóvel?

Resposta: Os quadros de áreas estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

Quesito 27 - Queira o Sr. perito informar, quais são os imóveis particulares contíguos com o bem avaliado?

Resposta: Nos termos da Certidão de Ônus Reais do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Mesquita, fls, 402/403, o imóvel possui frente para a Rodovia Presidente Dutra, a direita com Sociedade Agrícola e Industrial e Agrícola Ltda, a esquerda com as terras de Américo Ludolf e sucessores, e nos fundos com a terras da Rede Ferroviária Federal.

Quesito 28 - Queira o Sr. Perito informar se o imóvel se conflita com algum bem público, tem algum elemento natural que influencie em seu valor, lagos, rios, etc?

Resposta: O imóvel não conflita com algum bem público, possui pequeno lago, em área externa, apenas a divisa dos fundos é confrontante com a ferrovia.

Quesito 29 - Queira o Sr. Perito informar quais os critérios utilizados para elaboração da presente perícia?

Resposta: A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes:

- ✓ 1: Procedimentos Gerais;
- ✓ 2: Imóveis Urbanos e
- ✓ 4: Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Quesito 30 - Queira o Sr. Perito informar quais foram os meios para coleta de dados?

Resposta: Foram realizadas pesquisas de campo e perante sites específicos de mercado imobiliário.

Quesito 31 - Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação utilizou dados de mensuração por imobiliárias, corretoras, periódicos?

Resposta: Este Perito responde positivamente, para a confecção do laudo de avaliação utilizou dados de mensuração por imobiliários, corretoras, periódicos.

Quesito 32 - Queira o Sr. Perito apresentar os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, tudo de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653;

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

Quesito 33 - Queira o Sr. Perito informar se para mensuração de preço foi utilizado método involutivo ou evolutivo?

Resposta: Foi utilizado o método involutivo para o terreno e evolutivo para as benfeitorias existentes.

Quesito 34 - Queira o sr. Perito apresentar as características comerciais do imóvel avaliado?

Resposta: Trata-se de imóvel comercial, próprio para empresas de logística. É composto de galpões, edificações comerciais, acessos internos pavimentados e pátios de estacionamento de caminhões e containers.

Quesito 35 - Queira o Sr. Perito informar qual a ocupação atual do imóvel?

Resposta: O imóvel encontra-se parcialmente ocupado.

Quesito 36 - Queira o Sr. perito informar se considerou o entorno, acesso, segurança, localização, transportes na atribuição do valor da avaliação?

Resposta: Este Perito responde positivamente, foi considerado o entorno, acesso, segurança, localização, transportes na atribuição do valor da avaliação.

Quesito 37 - Queira o Sr. Perito informar o valor do m² do imóvel considerando sua localização, relevo, benfeitorias, incorporação de equipamentos?

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

Quesito 38 - Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel?

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

Quesito 39 - Queira o Sr. Perito após todo estudo informar qual o valor mínimo e máximo para venda do imóvel?

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

Quesito 40 - Queira o Sr. Perito, prestar esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

Resposta: Outros esclarecimentos estão devidamente consignados no corpo do presente Laudo Pericial.

QUESITOS DE LISIANE DA COSTA MONTENEGRO e LAYSE COSTA MONTENEGRO DA CUNHA – FLS. 2135/2137

Quesito 01 - Pretendem as petionantes que o ilustre perito informe o valor de mercado do imóvel objeto da perícia, “complexo industrial” localizado na Rodovia Pres. Dutra, nº 10.501, Rocha Sobrinho, Mesquita, RJ, imóvel com dimensão total de 161.556,90m² (cento e sessenta e um mil quinhentos e cinquenta e seis virgula noventa metros quadrados) levando em consideração 3 possíveis cenários,

a) o valor conforme a avaliação mercadológica para venda do imóvel de forma simples,

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, foram elaborados de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 e estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

b) o valor conforme a avaliação mercadológica levando em consideração os atrativos que o imóvel oferece para o seguimento de transporte/logística, em especial, diante dos diversos galpões de armazenagem, oficina mecânica, desvio/passagem de via férrea (inclusive coberta) e outras características que a magnitude do imóvel oferece àqueles que pretendam adquiri-lo observando-se a vocação do imóvel; e

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

c) o valor levando-se em consideração a venda através de leilão judicial sob a ótica de sua natural depreciação, decorrente do próprio leilão.

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

QUESITOS DE LARISSA MONTENEGRO ALOE, LORENA MONTENEGRO ALOE e PAULO CESAR MONTENEGRO ALOE – FLS. 2139/2140

Quesito 01 - Qual o valor comercial do imóvel, considerando as malhas rodoviária e ferroviária que o cortam?

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

Quesito 02 - Qual o valor estimado do metro quadrado?

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

Quesito 03 - Haverá perda sobre o valor do metro quadrado, caso haja desmembramento do imóvel? Em caso positivo, qual o percentual médio de desvalorização?

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

Quesito 04 - Qual o estado geral dos galpões que integram o imóvel?

Resposta: Os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações, em especial ABNT NBR 14653 estão consignados no item **DOS CALCULOS PERICIAIS.**

CONCLUSÃO:

Em números redondos o valor de mercado do imóvel Rodovia Pres. Dutra, nº 10.501, Rocha Sobrinho, Mesquita, RJ, considerando o estado em que se encontra na data da vistoria importa em **R\$ 150.400.000,00 (cento e cinquenta milhões e quatrocentos mil reais)**, referente a maio de 2023.

Entretanto, é fundamental importância salientar que as construções existentes, sejam os galpões ou mesmo as edificações, possuem configuração obsoleta, como por exemplo, a falta de docas para transferência de carga, pé direito inferior, instalações elétricas e hidrossanitárias obsoletas, coberturas com telhas fora de linha, etc., restringindo a sua utilização nos moldes logísticos atuais.

Inegavelmente, o conjunto de obras de adequação, ou mesmo de demolição, impactam no custo e, conseqüentemente, no vulto do investimento, aliado à condição de venda forçada, o que pode representar numa redução do valor do imóvel em até 30%.

Contudo, não se pode olvidar que o imóvel em questão está implantado numa área onde as condições do solo de fundação favorecem a utilização diversa do mesmo, pois a atividade ali desenvolvida promoveu significativamente a compactação devido às elevadas cargas movimentadas, não só nos acessos, como no interior dos galpões.

Importante ressaltar que praticamente toda a área está pavimentada e muito bem compactada, portanto, não se trata de terreno virgem, o que confere às áreas descobertas onde não existem edificações implantadas, significativo valor agregado, ou seja, valor muito superior ao lote de terreno virgem.

Assim sendo, pelos motivos acima elencados, este Perito entende que o valor do imóvel poderá até sofrer uma depreciação de até 30% numa venda forçada e considerando as adequações necessárias, podendo chegar ao valor de R\$ 105.000.000,00(cento e cinco milhões de reais).

ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a acrescentar, informamos que o presente Laudo Pericial é composto de 29 (vinte e nove) laudas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada e os anexos abaixo descritos.

Rio de Janeiro, 16 de junho de 2023.


AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN
Engenheiro Civil CREA-RJ nº 50.193-D
Perito Judicial