



Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Luiz Américo Politi, engenheiro civil e de segurança do trabalho, inscrito no CREA-SP sob o nº 0605052203, com escritório à Rua Valim nº 8, no Centro, contratado para VISTORIAR UMA ÁREA DE TERRAS (LOTE 215) localizada com frente para a Av. Marginal Walter Ribeiro Porto, lote 215, da quadra 101.153, no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro – SP, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias, apresenta as conclusões a que chegou, no seguinte Laudo.



Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO de AVALIAÇÃO de ÁREA DE TERRAS

1- PRELIMINARES

- 1.1 **OBJETIVO:** Avaliação de uma ÁREA DE TERRAS, localizada no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro-SP, bem como as suas benfeitorias.
- 1.2 **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Marginal Walter Ribeiro Porto, lote 215 da quadra 101.153 no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro no estado de São Paulo.
- 1.3 **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** Imóvel com Inscrição Cadastral na Prefeitura Local sob o nº: 0101.153.215.00.
- 1.4 **MATRÍCULA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE BEBEDOURO-SP:** Imóvel com Matrícula sob o nº: 23068 do Livro nº 2.
- 1.5 **HISTÓRICO:** a pedido da MASSA FALIDA DE TERCON TERMINAIS E CONECTORES ELÉTRICOS LTDA, classe Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, dirigi-me ao imóvel acima citado, para proceder a vistoria e avaliação dele.

2 – VISTORIA.

2.1 LOCALIZAÇÃO:

A Área de Terras está localizada na quadra 101.153, no distrito industrial 4 na cidade de Bebedouro, no estado de São Paulo. O quarteirão, onde se localiza a Área de Terras (objeto do contrato) é formado nas suas divisas pelas Ruas Casemiro Manoel de Souza Filho, Belarmino Francisco Silva e Antonio Francisco Catricala e pela Avenida marginal Walter Ribeiro Porto.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO LOCAL:

Imóvel localizado no setor industrial da cidade, possuindo o leito de rolamento com frente para a Avenida Marginal Walter Ribeiro Porto, sem pavimentação asfáltica (inclusive as guias e sarjetas), sem rede de água fria tratada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Bebedouro (SAAEB); sem rede de coleta de esgoto domiciliar; dotado de rede de energia elétrica e de rede de telefonia e dados.



Foto 01 – Avenida Marginal Walter Ribeiro Porto



Foto 02 – Vista Frontal da Frente do Lote 215 da quadra 101.153.

2.3 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE TERRAS.

- **Lote 215 da quadra 101.153:**

Localizado com frente para a Avenida Marginal Walter Ribeiro Porto, com uma área total de 4103,40m², sem benfeitorias realizadas (terraplanagem, muros de divisas, calçadas, entradas de água e de energia).

A planta de acesso ao local e o projeto de implantação foram elaborados pelo autor deste Laudo e fazem parte integrante deste Laudo.

3 - DA AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS (LOTE 215):

- **VALOR DO TERRENO**

$$V_T = A * V$$

V_T = valor do terreno

A= área do terreno

V=valor do terreno por metro quadrado

Logo:

$$V_T = (4.103,40m^2) * (R\$ 280,00/m^2)$$

$$\underline{V_T = R\$ 1.148.952,00}$$

4– ENCERRAMENTO

4.1 METODOLOGIA:

Para chegar ao valor final, além dos dados técnicos, tomei por base os valores de mercado imobiliário na região, considerando as questões relativas como localização e facilidade de acesso a serviços no bairro.

4.2 CONCLUSÃO:

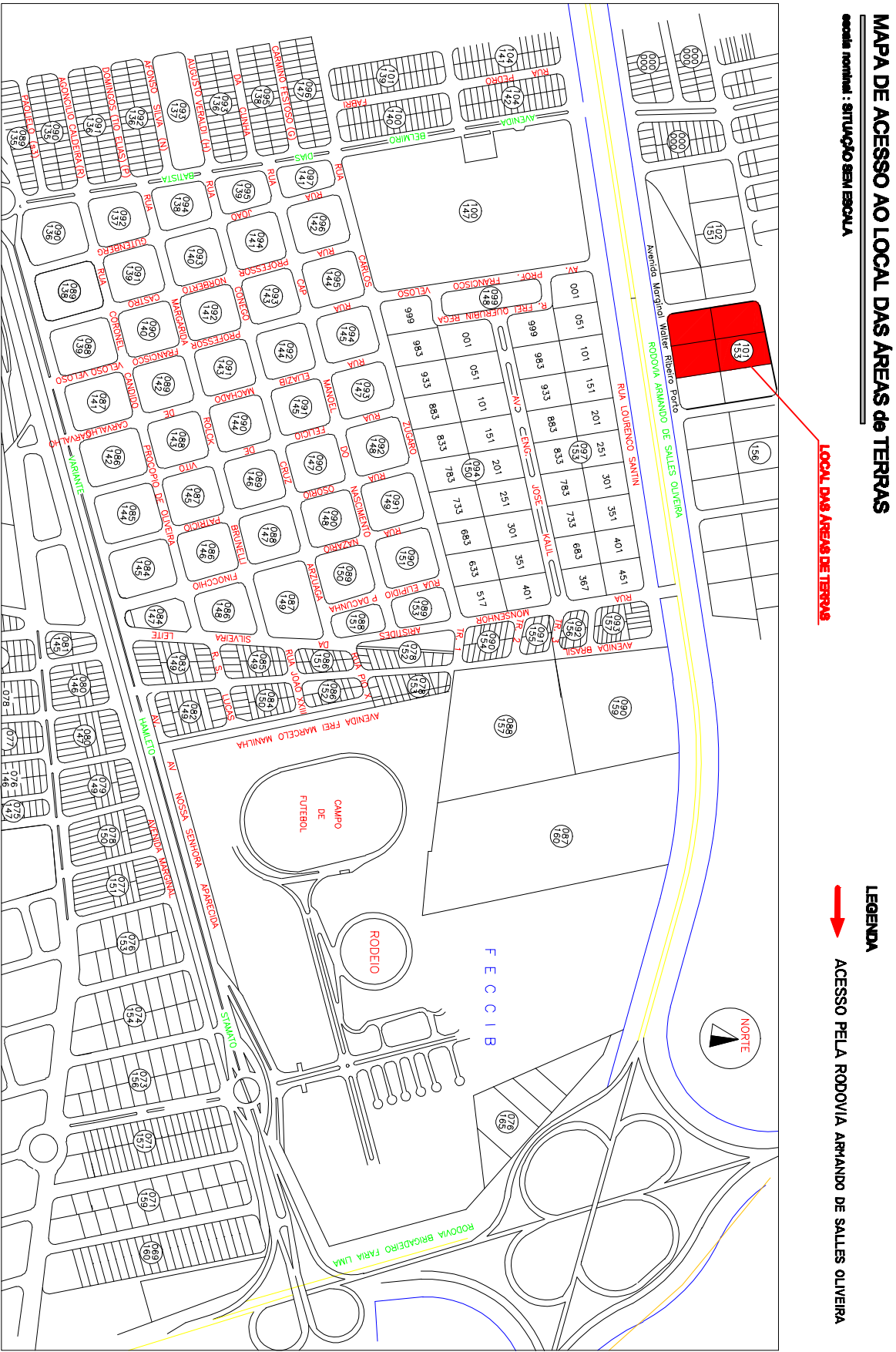
De acordo com os dados apresentados no Laudo, concluo que o Valor total Avaliado da Área de Terras (LOTE 215) é: **R\$ 1.148.952,00** (HUM MILHÃO E CENTO E QUARENTA E OITO MIL E NOCEVENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS).

Este laudo foi feito em 5 (cinco) folhas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

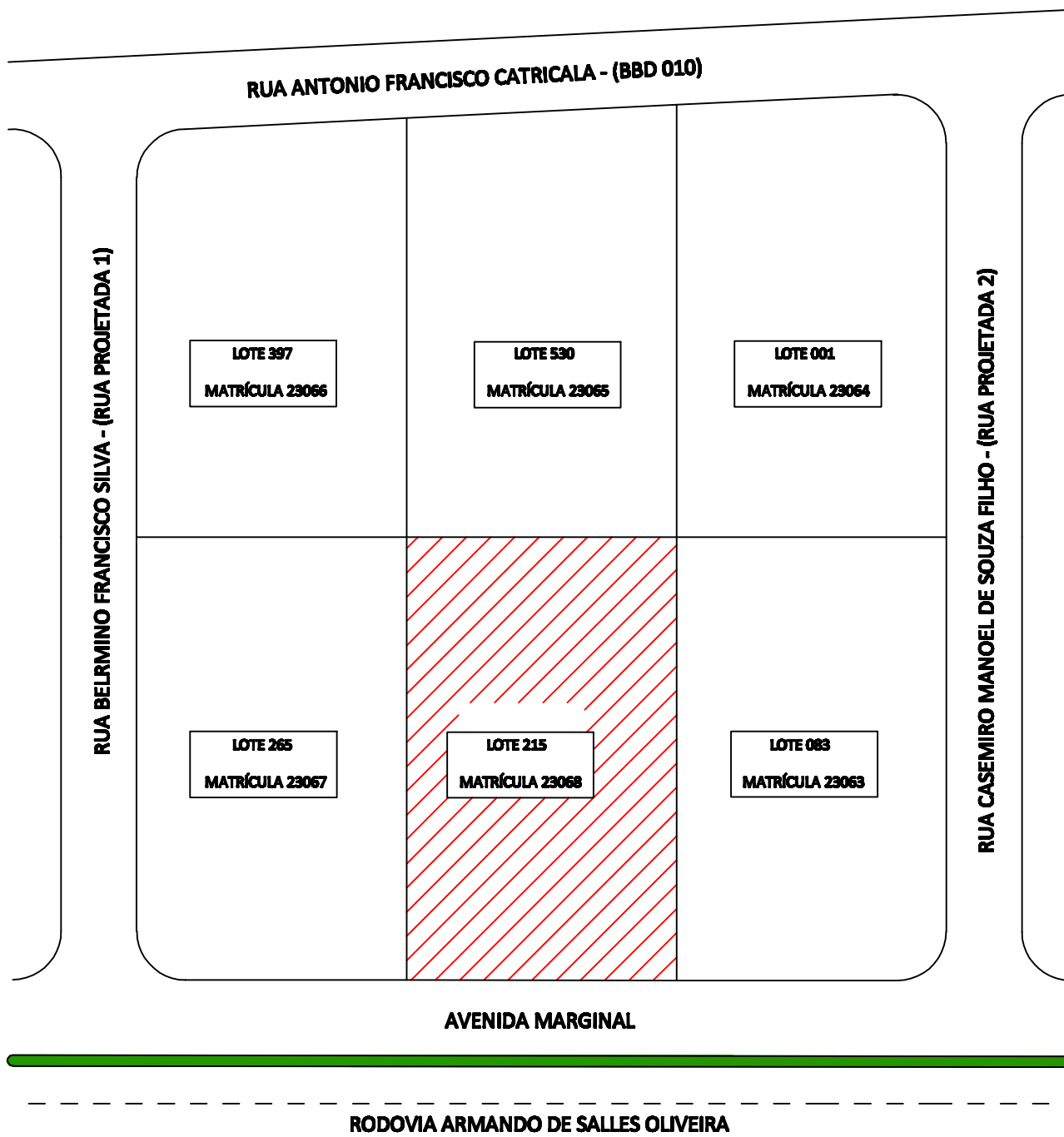
Em anexo a este Laudo constam o projeto de implantação, a planta de acesso.

Bebedouro 20 de Dezembro de 2024

Luiz Américo POLITI
ENGENHEIRO CIVIL
SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA-SP 060505220 3



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO
escala:.....1:100



CIDADE: BEBEDOURO-SP, DISTRITO INDUSTRIAL 4, QUADRA 101.153





Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Luiz Américo Politi, engenheiro civil e de segurança do trabalho, inscrito no CREA-SP sob o nº 0605052203, com escritório à Rua Valim nº 8, no Centro, contratado para VISTORIAR UMA ÁREA DE TERRAS (LOTE 265) localizada com frente para a Av. Marginal Walter Ribeiro Porto, lote 265, da quadra 101.153, no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro – SP, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias, apresenta as conclusões a que chegou, no seguinte Laudo.



Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO de AVALIAÇÃO de ÁREA DE TERRAS

1- PRELIMINARES

- 1.1 **OBJETIVO:** Avaliação de uma ÁREA DE TERRAS, localizada no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro-SP, bem como as suas benfeitorias.
- 1.2 **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Marginal Walter Ribeiro Porto, lote 265 da quadra 101.153 no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro no estado de São Paulo.
- 1.3 **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** Imóvel com Inscrição Cadastral na Prefeitura Local sob o nº: 0101.153.265.00.
- 1.4 **MATRÍCULA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE BEBEDOURO-SP:** Imóvel com Matrícula sob o nº: 23067 do Livro nº 2.
- 1.5 **HISTÓRICO:** a pedido da MASSA FALIDA DE TERCON TERMINAIS E CONECTORES ELÉTRICOS LTDA, classe Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, dirigi-me ao imóvel acima citado, para proceder a vistoria e avaliação dele.

2 – VISTORIA.

2.1 LOCALIZAÇÃO:

A Área de Terras está localizada na quadra 101.153, no distrito industrial 4 na cidade de Bebedouro, no estado de São Paulo. O quarteirão, onde se localiza a Área de Terras (objeto do contrato) é formado nas suas divisas pelas Ruas Casemiro Manoel de Souza Filho, Avenida marginal Walter Ribeiro Porto, Belarmino Francisco Silva e Antonio Francisco Catricala.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO LOCAL:

Imóvel localizado no setor industrial da cidade, possuindo o leito de rolamento com frente para a Avenida Marginal Walter Ribeiro Porto, sem pavimentação asfáltica (inclusive as guias e sarjetas), sem rede de água fria tratada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Bebedouro (SAAEB); sem rede de coleta de esgoto domiciliar; dotado de rede de energia elétrica e de rede de telefonia e dados.



Foto 01 – Avenida Marginal Walter Ribeiro Porto



Foto 02 – Vista Frontal da Frente do Lote 265 da quadra 101.153, na esquina com a Rua Belarmino Francisco Silva (não possui infra estrutura)

2.3 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE TERRAS.

- **Lote 265 da quadra 101.153:**

Localizado com frente para a Avenida Marginal Walter Ribeiro Porto, com uma área total de 4060,62m², sem benfeitorias realizadas (terraplanagem, muros de divisas, calçadas, entradas de água e de energia).

A planta de acesso ao local e o projeto de implantação foram elaborados pelo autor deste Laudo e fazem parte integrante deste Laudo.

3 - DA AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS (LOTE 265):

- **VALOR DO TERRENO**

$$V_T = A * V$$

V_T = valor do terreno

A = área do terreno

V = valor do terreno por metro quadrado

Logo:

$$V_T = (4.060,62m^2) * (R\$ 280,00/m^2)$$

$$\underline{V_T = R\$ 1.136.973,60}$$

4– ENCERRAMENTO

4.1 METODOLOGIA:

Para chegar ao valor final, além dos dados técnicos, tomei por base os valores de mercado imobiliário na região, considerando as questões relativas como localização e facilidade de acesso a serviços no bairro.

4.2 CONCLUSÃO:

De acordo com os dados apresentados no Laudo, concluo que o Valor total Avaliado da Área de Terras (LOTE 265) é: **R\$ 1.136.973,60** (HUM MILHÃO E CENTO E TRINTA E SEIS MIL E NOVECENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS).

Este laudo foi feito em 5 (cinco) folhas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Em anexo a este Laudo constam o projeto de implantação, a planta de acesso.

Bebedouro 20 de Dezembro de 2024

Luiz Américo POLITI
ENGENHEIRO CIVIL
SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA-SP 060505220 3

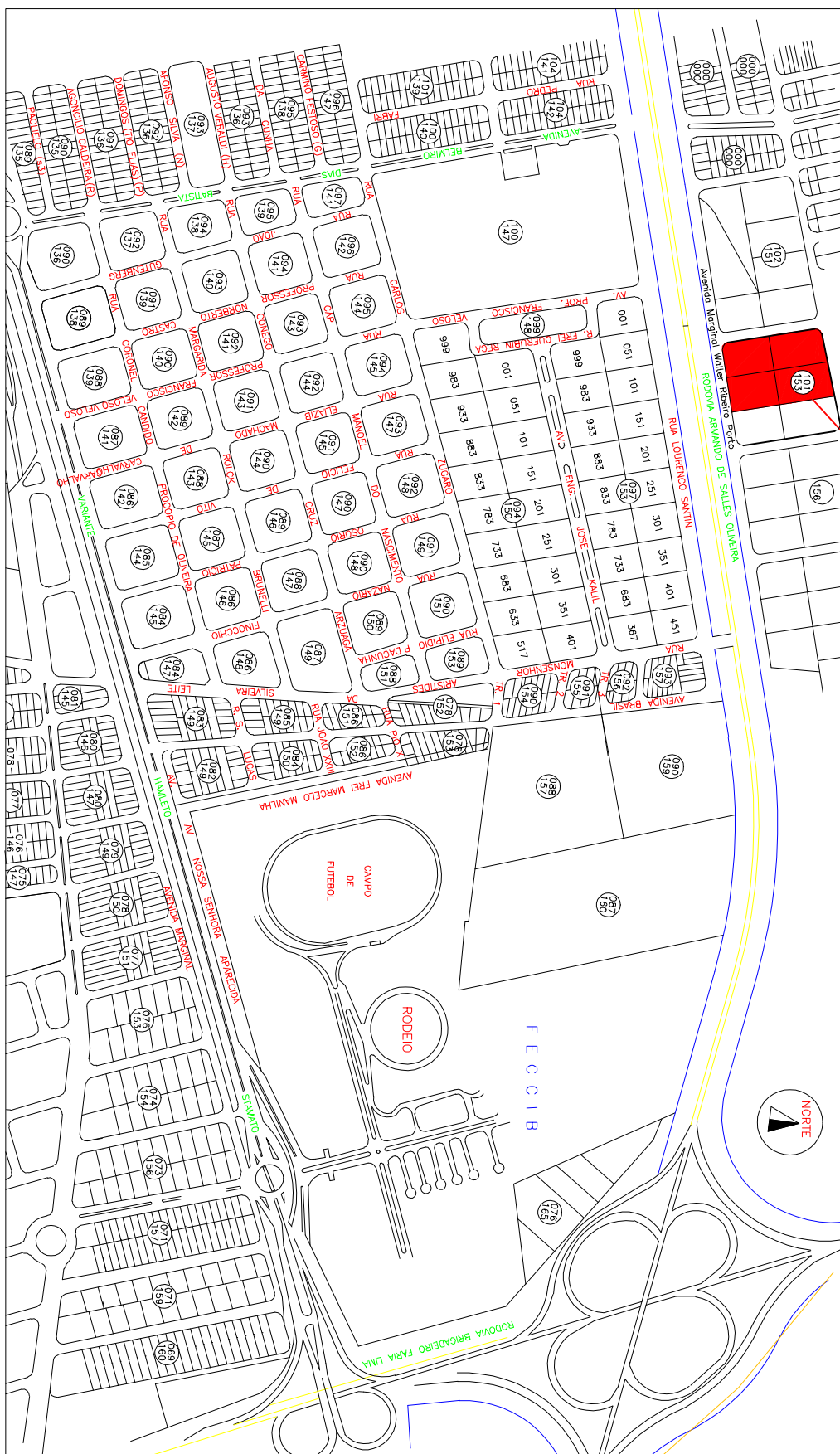
MAPA DE ACESSO AO LOCAL DAS ÁREAS DE TERRAS

escala nominal : SITUAÇÃO SEM ESCALA

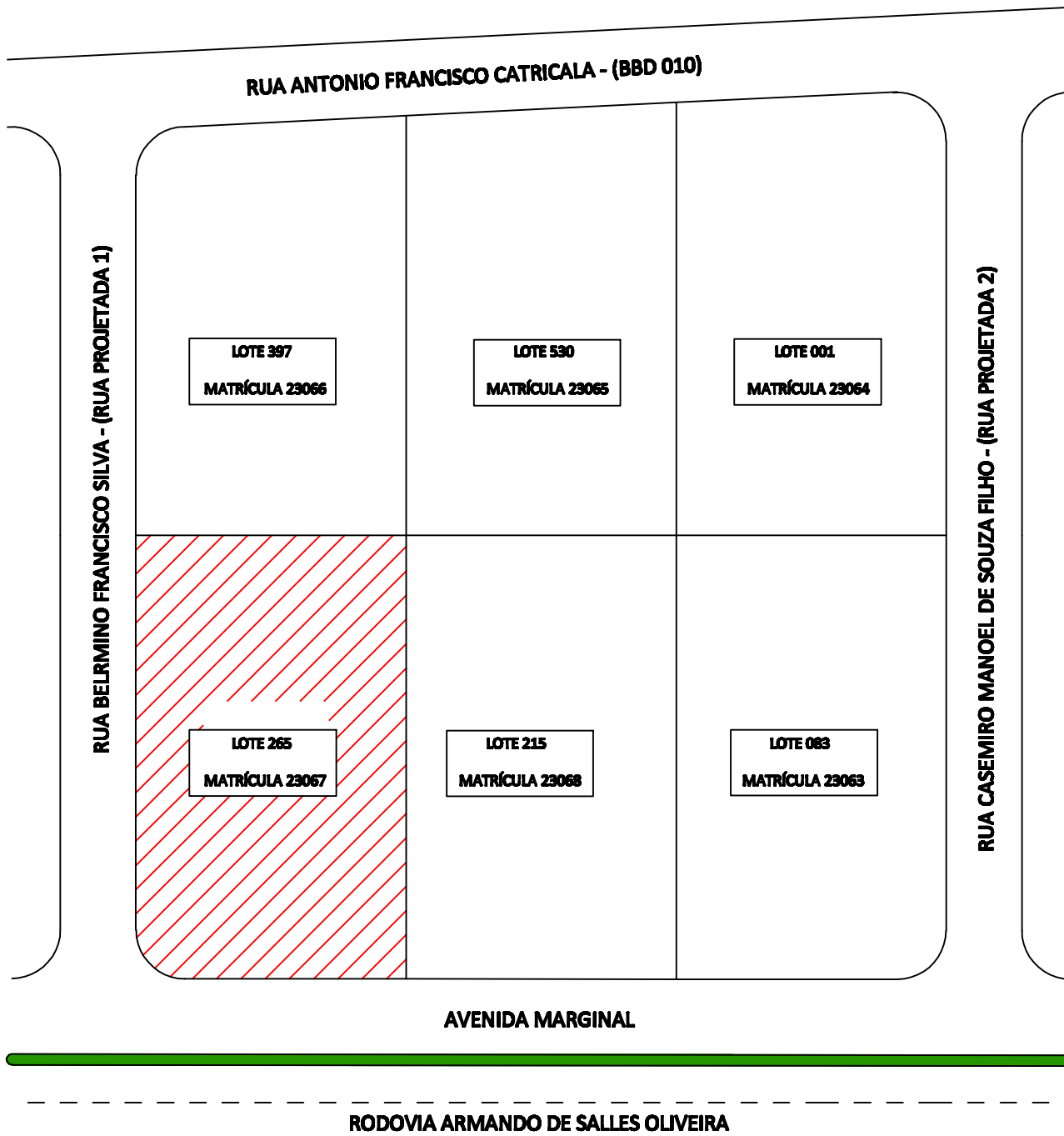
LOCAL DAS ÁREAS DE TERRAS

LEGENDA

ACESSO PELA RODOVIA ARMANDO DE SALLES OLIVEIRA



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO
escala:.....1:100



CIDADE: BEBEDOURO-SP, DISTRITO INDUSTRIAL 4, QUADRA 101.153





Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Luiz Américo Politi, engenheiro civil e de segurança do trabalho, inscrito no CREA-SP sob o nº 0605052203, com escritório à Rua Valim nº 8, no Centro, contratado para VISTORIAR UMA ÁREA DE TERRAS (LOTE 397) localizada com frente para a Rua Antonio Francisco Catricala, lote 397, da quadra 101.153, no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro – SP, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias, apresenta as conclusões a que chegou, no seguinte Laudo.



Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO de AVALIAÇÃO de ÁREA DE TERRAS

1- PRELIMINARES

- 1.1 **OBJETIVO:** Avaliação de uma ÁREA DE TERRAS, localizada no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro-SP, bem como as suas benfeitorias.
- 1.2 **LOCALIZAÇÃO:** Rua Antonio Francisco Catricala, lote 397 da quadra 101.153 no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro no estado de São Paulo.
- 1.3 **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** Imóvel com Inscrição Cadastral na Prefeitura Local sob o nº: 0101.153.397.00.
- 1.4 **MATRÍCULA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE BEBEDOURO-SP:** Imóvel com Matrícula sob o nº: 23066 do Livro nº 2.
- 1.5 **HISTÓRICO:** a pedido da MASSA FALIDA DE TERCON TERMINAIS E CONECTORES ELÉTRICOS LTDA, classe Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, dirigi-me ao imóvel acima citado, para proceder a vistoria e avaliação dele.

2 – VISTORIA.

2.1 LOCALIZAÇÃO:

A Área de Terras está localizada na quadra 101.153, no distrito industrial 4 na cidade de Bebedouro, no estado de São Paulo. O quarteirão, onde se localiza a Área de Terras (objeto do contrato) é formado nas suas divisas pelas Ruas Casemiro Manoel de Souza Filho, Belarmino Francisco Silva e Antonio Francisco Catricala e pela Avenida Marginal Walter Ribeiro Porto.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO LOCAL:

Imóvel localizado no setor industrial da cidade, possuindo o leito de rolamento com frente para a Rua Antonio Francisco Catricala pavimentado em asfalto; dotado de rede de água fria tratada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Bebedouro (SAAEB); de rede de coleta de esgoto domiciliar; de rede de energia elétrica e de rede de telefonia e dados.



Foto 01 – Rua Antonio Francisco Catricala



Foto 02 – Vista Frontal da Frente do Lote 397 da quadra 101.153, na esquina com a Rua Belarmino Francisco Silva (não possui infra estrutura)

2.3 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE TERRAS.

- **Lote 397 da quadra 101.153:**

Localizado com frente para a Rua Antonio Francisco Catricala, com uma área total de 3.785,44m², sem benfeitorias realizadas (terraplanagem, muros de divisas, calçadas, entradas de água e de energia).

A planta de acesso ao local e o projeto de implantação foram elaborados pelo autor deste Laudo e fazem parte integrante deste Laudo.

3 - DA AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS (LOTE 397):

- **VALOR DO TERRENO**

$$V_T = A * V$$

V_T = valor do terreno

A = área do terreno

V = valor do terreno por metro quadrado

Logo:

$$V_T = (3.785,44m^2) * (R\$ 280,00/m^2)$$

$$\underline{V_T = R\$ 1.059.923,20}$$

4– ENCERRAMENTO

4.1 METODOLOGIA:

Para chegar ao valor final, além dos dados técnicos, tomei por base os valores de mercado imobiliário na região, considerando as questões relativas como localização e facilidade de acesso a serviços no bairro.

4.2 CONCLUSÃO:

De acordo com os dados apresentados no Laudo, concluo que o Valor total Avaliado da Área de Terras (LOTE 397) é: **R\$ 1.059.923,20** (HUM MILHÃO E CINQUENTA E NOVE MIL E NOVECENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E VINTE CENTAVOS).

Este laudo foi feito em 5 (cinco) folhas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Em anexo a este Laudo constam o projeto de implantação, a planta de acesso.

Bebedouro 20 de Dezembro de 2024

Luiz Américo POLITI

ENGENHEIRO CIVIL
SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA-SP 060505220 3

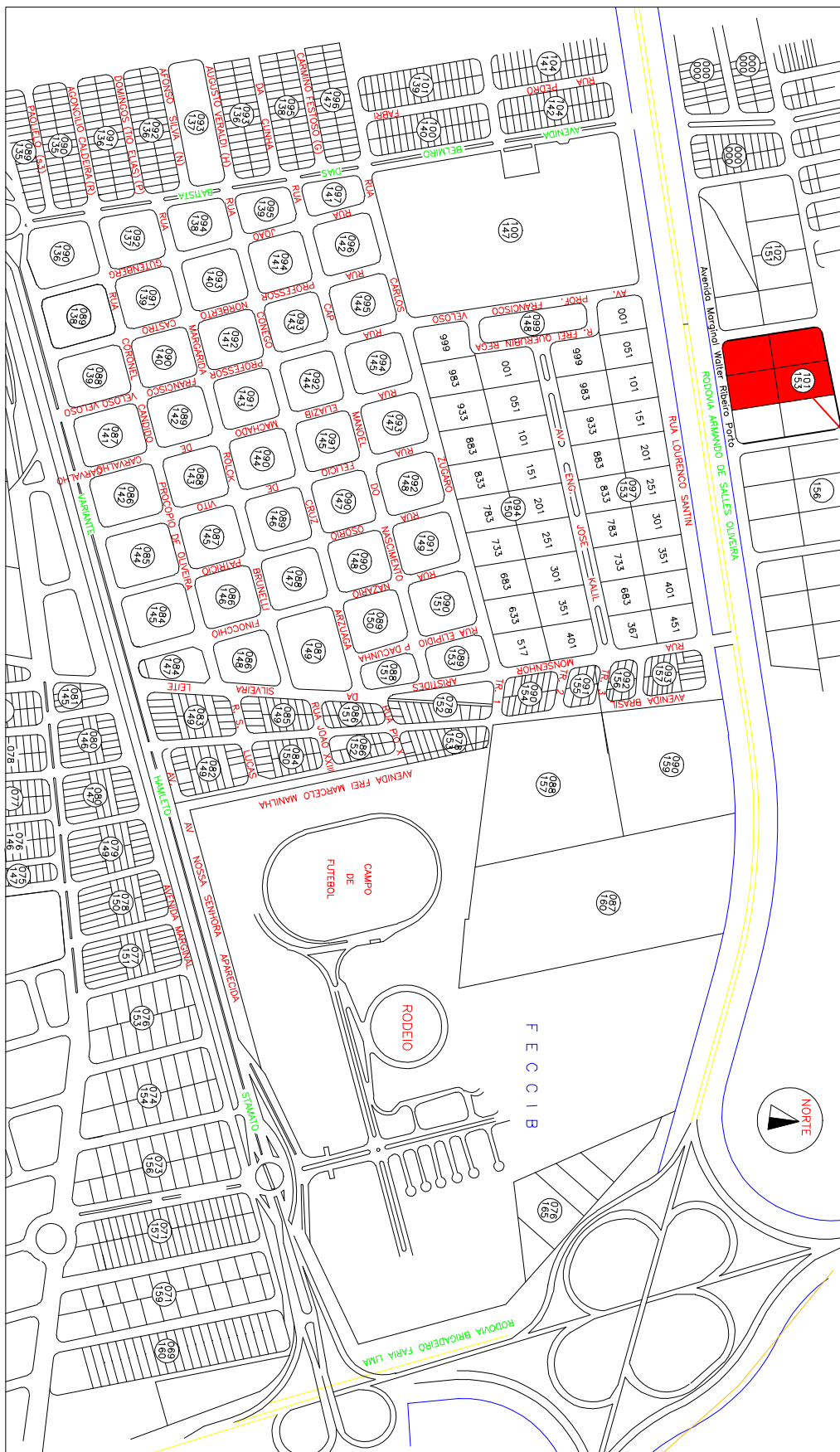
MAPA DE ACESSO AO LOCAL DAS ÁREAS DE TERRAS

escala nominal : SITUAÇÃO SEM ESCALA

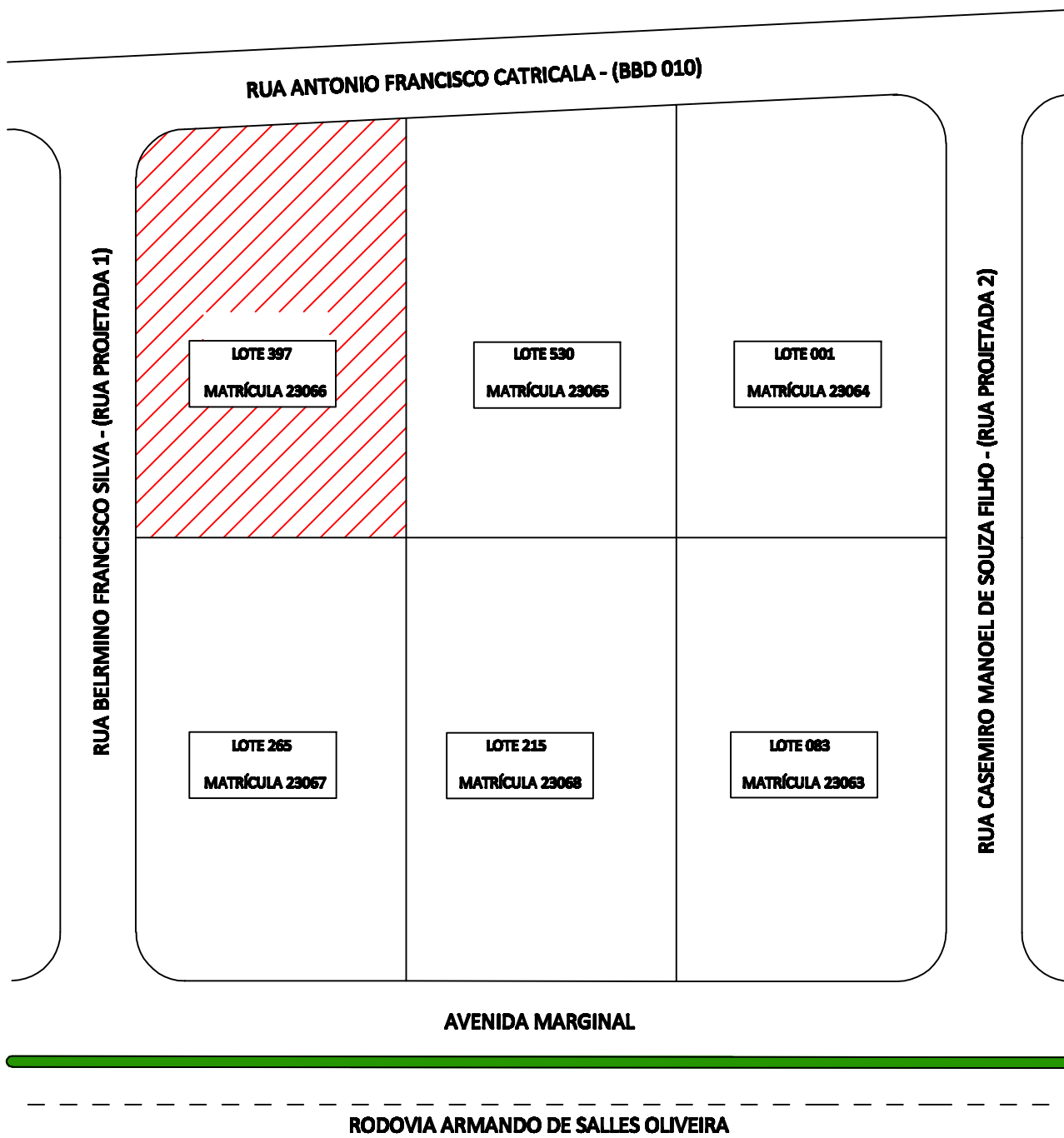
LOCAL DAS ÁREAS DE TERRAS

LEGENDA

ACESSO PELA RODOVIA ARMANDO DE SALLES OLIVEIRA



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO
escala:.....1:100



CIDADE: BEBEDOURO-SP, DISTRITO INDUSTRIAL 4, QUADRA 101.153





Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Luiz Américo Politi, engenheiro civil e de segurança do trabalho, inscrito no CREA-SP sob o nº 0605052203, com escritório à Rua Valim nº 8, no Centro, contratado para VISTORIAR UMA ÁREA DE TERRAS (LOTE 530) localizada com frente para a Rua Antonio Francisco Catricala, lote 530, da quadra 101.153, no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro – SP, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias, apresenta as conclusões a que chegou, no seguinte Laudo.



Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO de AVALIAÇÃO de ÁREA DE TERRAS

1- PRELIMINARES

- 1.1 **OBJETIVO:** Avaliação de uma ÁREA DE TERRAS, localizada no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro-SP, bem como as suas benfeitorias.
- 1.2 **LOCALIZAÇÃO:** Rua Antonio Francisco Catricala, lote 530 da quadra 101.153 no distrito industrial 4, na cidade de Bebedouro no estado de São Paulo.
- 1.3 **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** Imóvel com Inscrição Cadastral na Prefeitura Local sob o nº: 0101.153.530.00.
- 1.4 **MATRÍCULA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE BEBEDOURO-SP:** Imóvel com Matrícula sob o nº: 23065 do Livro nº 2.
- 1.5 **HISTÓRICO:** a pedido da MASSA FALIDA DE TERCON TERMINAIS E CONECTORES ELÉTRICOS LTDA, classe Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, dirigi-me ao imóvel acima citado, para proceder a vistoria e avaliação dele.

2 – VISTORIA.

2.1 LOCALIZAÇÃO:

A Área de Terras está localizada na quadra 101.153, no distrito industrial 4 na cidade de Bebedouro, no estado de São Paulo. O quarteirão, onde se localiza a Área de Terras (objeto do contrato) é formado nas suas divisas pelas Ruas Casemiro Manoel de Souza Filho, Belarmino Francisco Silva e Antonio Francisco Catricala e pela Avenida marginal Walter Ribeiro Porto.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO LOCAL:

Imóvel localizado no setor industrial da cidade, possuindo o leito de rolamento com frente para a Rua Antonio Francisco Catricala pavimentado em asfalto; dotado de rede de água fria tratada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Bebedouro (SAAEB); de rede de coleta de esgoto domiciliar; de rede de energia elétrica e de rede de telefonia e dados.



Foto 01 – Rua Antonio Francisco Catricala



Foto 02 – Vista Frontal da Frente do Lote 530 da quadra 101.153.

2.3 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE TERRAS.

- **Lote 530 da quadra 101.153:**

Localizado com frente para a Rua Antonio Francisco Catricala, com uma área total de 3.994,93m², sem benfeitorias realizadas (terraplanagem, muros de divisas, calçadas, entradas de água e de energia).

A planta de acesso ao local e o projeto de implantação foram elaborados pelo autor deste Laudo e fazem parte integrante deste Laudo.

3 - DA AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS (LOTE 530):

- **VALOR DO TERRENO**

$$V_T = A * V$$

V_T = valor do terreno

A= área do terreno

V=valor do terreno por metro quadrado

Logo:

$$V_T = (3.944,93m^2) * (R\$ 280,00/m^2)$$

$$\underline{V_T = R\$ 1.104.580,40}$$

4– ENCERRAMENTO

4.1 METODOLOGIA:

Para chegar ao valor final, além dos dados técnicos, tomei por base os valores de mercado imobiliário na região, considerando as questões relativas como localização e facilidade de acesso a serviços no bairro.

4.2 CONCLUSÃO:

De acordo com os dados apresentados no Laudo, concluo que o Valor total Avaliado da Área de Terras (LOTE 530) é: **R\$ 1.104.580,40** (HUM MILHÃO E CENTO E QUATRO MIL E QUINHENTOS E OITENTA REAIS E QUARENTA CENTAVOS).

Este laudo foi feito em 5 (cinco) folhas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Em anexo a este Laudo constam o projeto de implantação, a planta de acesso.

Bebedouro 20 de Dezembro de 2024

Luiz Américo POLITI

ENGENHEIRO CIVIL
SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA-SP 060505220 3

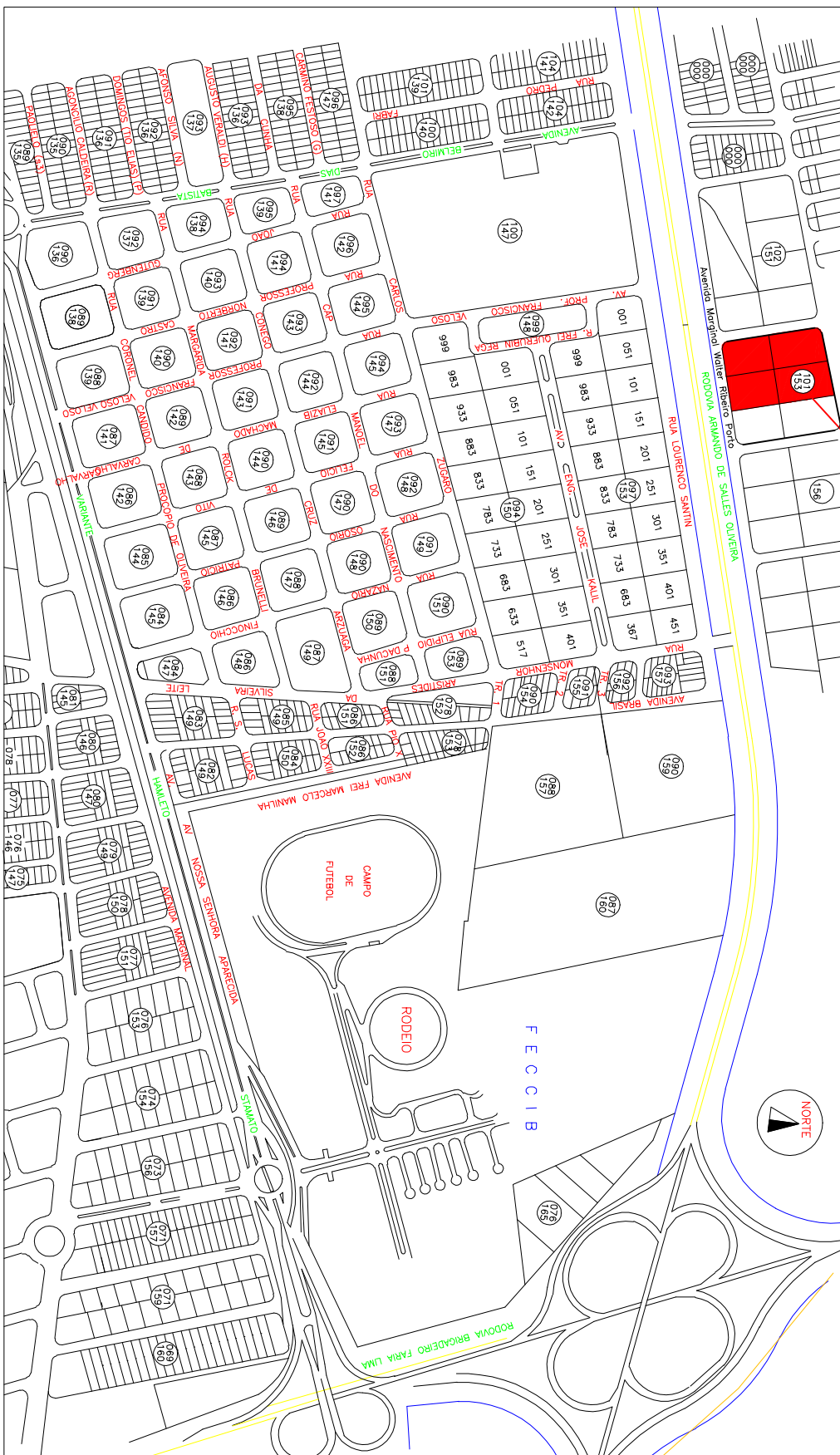
MAPA DE ACESSO AO LOCAL DAS ÁREAS DE TERRAS

escala nominal : SITUAÇÃO SEM ESCALA

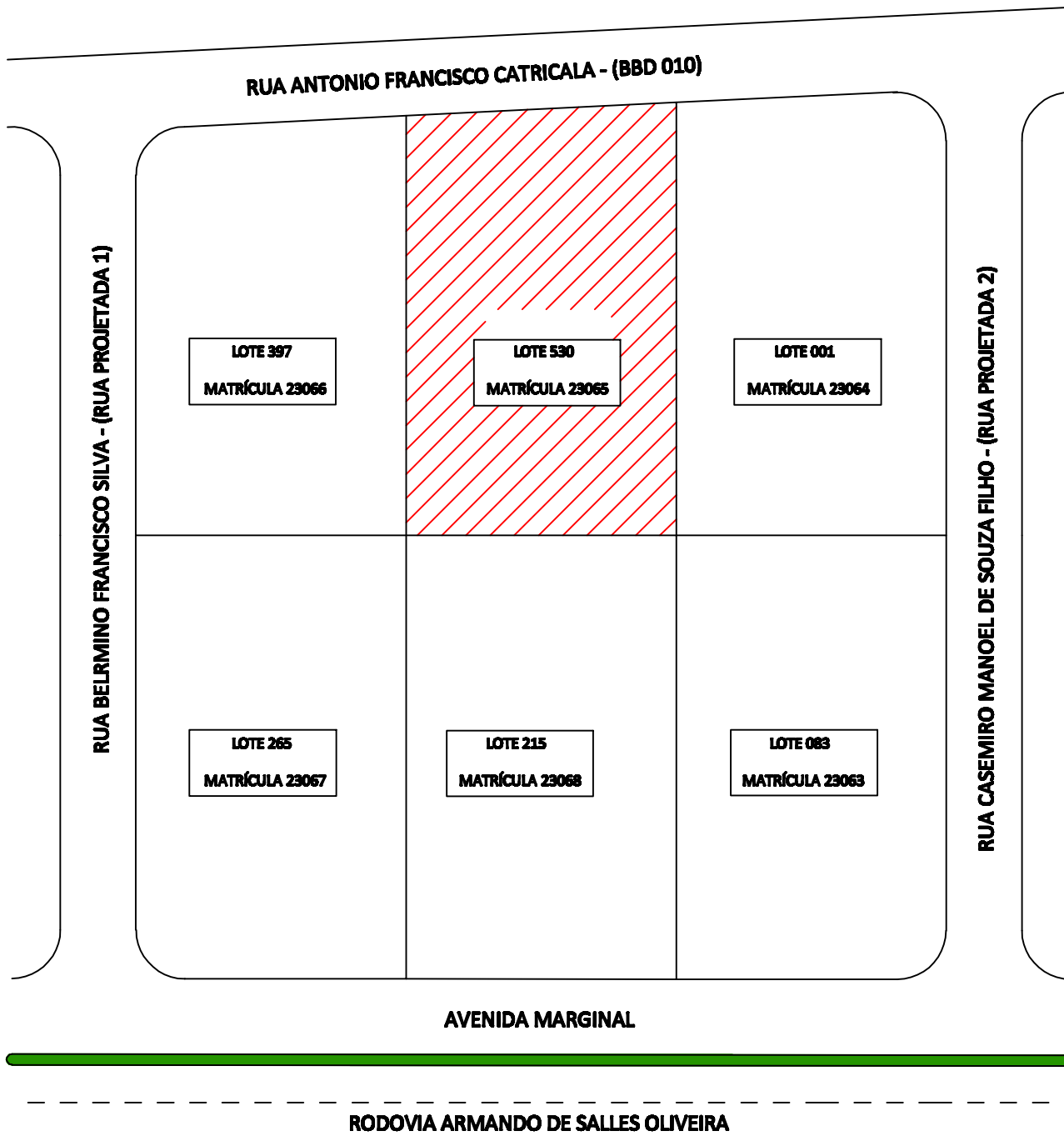
LOCAL DAS ÁREAS DE TERRAS

LEGENDA

ACESSO PELA RODOVIA ARMANDO DE SALLES OLIVEIRA



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO
escala:.....1:100



CIDADE: BEBEDOURO-SP, DISTRITO INDUSTRIAL 4, QUADRA 101.153





Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Luiz Américo Politi, engenheiro civil e de segurança do trabalho, inscrito no CREA-SP sob o nº 0605052203, com escritório à Rua Valim nº 8, no Centro, contratado para vistoriar um IMÓVEL INDUSTRIAL localizado na Variante Hamleto Stamato nº 635, na quadra 089.138, no Distrito Industrial 1, na cidade de Bebedouro – SP, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias, apresenta as conclusões a que chegou, no seguinte Laudo.



Luiz Américo Politi
Engenheiro Civil - Segurança do Trabalho
cel: (17) 99121-1382
[e-mail: engenheiropoliti@terra.com.br](mailto:engenheiropoliti@terra.com.br)

LAUDO de AVALIAÇÃO de IMÓVEL INDUSTRIAL

1- PRELIMINARES

- 1.1 **OBJETIVO:** Avaliação de um PRÉDIO INDUSTRIAL, localizado no perímetro urbano da cidade de Bebedouro-SP, bem como as suas benfeitorias.
- 1.2 **LOCALIZAÇÃO:** Variante Hamleto Stamato nº 635, quadra 089.138, distrito industrial 1, na cidade de Bebedouro no estado de São Paulo.
- 1.3 **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** Imóvel com Inscrição Cadastral na Prefeitura Local sob o nº: 089.138.001.00.
- 1.4 **HISTÓRICO:** a pedido da MASSA FALIDA DE TERCON TERMINAIS E CONECTORES ELÉTRICOS LTDA, classe Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, dirigi-me ao imóvel acima citado, para proceder a vistoria e avaliação dele.

2 – VISTORIA.

2.1 LOCALIZAÇÃO:

O imóvel Industrial está localizado na quadra 089.138, no distrito industrial 1 na cidade de Bebedouro, no estado de São Paulo. O quarteirão, onde se localiza o Imóvel (objeto do contrato) é formado nas suas divisas pelas Ruas João Gutemberg, Professor Norberto Castro, Coronel Cândido Procópio de Oliveira e pela Variante Hamleto Stamato.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO LOCAL:

Imóvel localizado no setor industrial da cidade, possuindo o leito de rolamento pavimentado em asfalto; dotado de rede de água fria tratada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Bebedouro (SAAEB); de rede de coleta de esgoto domiciliar; de rede de energia elétrica e de rede de telefonia e dados.



Foto 01 – Portão de acesso ao pátio do Imóvel industrial (objeto do contrato)



Foto 02 – Vista do estacionamento com frente para a Variante Hamleto Stamato



Foto 03 – Vista frontal do imóvel industrial (objeto do contrato).



Foto 04 – Vista frontal do imóvel industrial (objeto do contrato).



Foto 05 – Vista dos barracões do imóvel industrial (objeto do contrato).



Foto 06 – Vista do imóvel industrial (objeto do contrato) no cruzamento das Ruas Cel. Cândido Procópio de Oliveira e Professor Norberto Castro.



Foto 07 – Vista do fundo do imóvel industrial (objeto do contrato) no cruzamento das Ruas Cel. Cândido Procópio de Oliveira e Professor Norberto Castro.



Foto 08 – Vista do muro de divisa do imóvel industrial (objeto do contrato) com a Rua Professor Norberto Castro.



Foto 09 – Vista do fundo do imóvel industrial (objeto do contrato) no cruzamento das Ruas Cel. Cândido Procópio de Oliveira e João Gutenberg.



Foto 10 – Vista da parede de divisa do barracão do imóvel industrial (objeto do contrato) com a Rua João Gutenberg.



Foto 11 – Vista do barracão do imóvel industrial (objeto do contrato) com a divisa para a Rua João Gutemberg.

2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL INDUSTRIAL:

- Imóvel Industrial** térreo composto de 3(três) barracões com fechamentos laterais e duas varandas sem fechamentos laterais totalizando-se uma área de construção igual a 2.469,60m², conforme o discriminado na certidão de área construída expedida pela prefeitura municipal de Bebedouro-SP e que faz parte integrante deste Laudo, edificadas em um terreno de 6.908,48m² na quadra 089.138,, conforme matrícula nº 10.332 do livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro SP.

A planta de acesso ao local e o projeto de implantação foram elaborados pelo autor deste Laudo e fazem parte integrante deste Laudo.

Os barracões são construídos em estrutura de concreto moldado in loco, fechamentos laterais em alvenaria de tijolos comuns, esquadrias de ferro (portas, portões e vitrôs) e estrutura metálica para a cobertura com telhas galvanizadas.

A área possui o fechamento nas divisas em muros em alvenaria de tijolos comuns e em alambrado de arame galvanizado fixado em mourões de concreto na frente para Variante Hamleto Stamato. Existem no local várias árvores e coqueiros que caracterizam o paisagismo no ambiente.

3 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

- **VALOR DO TERRENO**

$$V_T = A * V$$

V_T = valor do terreno

A = área do terreno

V = valor do terreno por metro quadrado

Logo:

$$V_T = (6.980,48m^2) * (R\$ 280,00/m^2)$$

$$\underline{V_T = R\$ 1.954.534,40}$$

- **VALOR DA CONSTRUÇÃO**

Temos que:

$$VTC = V/m^2 * A$$

VTC = valor total da construção.

V/m^2 = valor por metro quadrado (materiais e mão de obra conforme planilha orçamentária elaborada pelo autor deste laudo para a construção de um barracão com as mesmas medidas e características do barracão 03, tomando-se por base os valores dos materiais e da mão de obra atuais).

A = área total da construção predial

Logo:

$$VTC = (R\$ 1.580,23/m^2) * (2.469,60m^2)$$

$$\underline{VTCA = R\$ 3.902.536,00}$$

Da Idade Aparente do Imóvel:

Conforme a informação do departamento de arrecadação da prefeitura de Bebedouro, Estado de São Paulo, o Imóvel INDUSTRIAL (objeto do contrato) prédio teve o primeiro lançamento de IPTU da construção no ano de 1997.

$$I.A.I = (\text{Ano do laudo de avaliação}) - (\text{Ano da construção do imóvel})$$

$$I.A.I = ((2024) - (1997))$$

$$I.A.I = 27 \text{ anos}$$

Do cálculo do fator de depreciação do Imóvel:

Os fatores relevantes para a valorização e desvalorização de um Imóvel são:

- Localização.
- Estado de conservação.
- Estilo arquitetônico.
- Poluição sonora.
- Índice de criminalidades.
- Situação da documentação do Imóvel.
- Obrigações fiscais do Imóvel.

Para a determinação do fator de depreciação se fez uso do Método de KUENTZLE:

(as depreciações são consideradas progressivas menores nos primeiros anos do Imóvel e maiores nos anos finais)

Fator de depreciação (Kd):

$$Kd = (N^2 - X^2) / N^2$$

Sendo:

N = vida útil estimada do imóvel (tempo estimado em que um imóvel se mantém em condições adequadas de uso, sem a necessidade de reformas ou reparos)

X = idade real (período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data da realização da avaliação).

Temos que:

N = (necessita de reformas ou reparos)

X = 27 anos.

Neste caso não é possível a determinação do fator de depreciação se fazendo uso do Método de KUENTZLE pois, o Imóvel Industrial (objeto do contrato) se apresenta em más condições de conservação em sua estrutura física, sendo necessárias as execuções de serviços de reforma e de reparos (esquadrias, cobertura, instalação elétrica, instalação hidráulica, pintura e outros), impossibilitando a utilização do mesmo. Diante de tal situação e após a análise das instalações do Imóvel Industrial, adotou-se um fator de depreciação (Kd)=0,50

- VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

$$V_A = (VTC * Kd) + (V_T)$$

$$Kd = \text{fator de depreciação da construção} = 0,50$$

$$V_A = (R\$ 3.902.536,00 * 0,50) + (R\$ 1.954.534,40)$$

$$V_A = R\$ 1.100.065,07 + R\$ 1.954.534,40$$

$$V_A = R\$ 3.054.599,47$$

(TRÊS MILHÕES E CINQUENTA E QUATRO MIL E QUINHENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E SETE CENTAVOS)

4- ENCERRAMENTO

4.1 METODOLOGIA:

Para chegar ao valor final, além dos dados técnicos, tomei por base os valores de mercado da Construção Civil na região e a elaboração de uma planilha orçamentária com os valores dos materiais e da mão de obra e os índices para depreciações justificadas pelo tempo uso da edificação, considerando as questões relativas como localização, estado de conservação e facilidade de acesso a serviços no bairro

4.2 CONCLUSÃO:

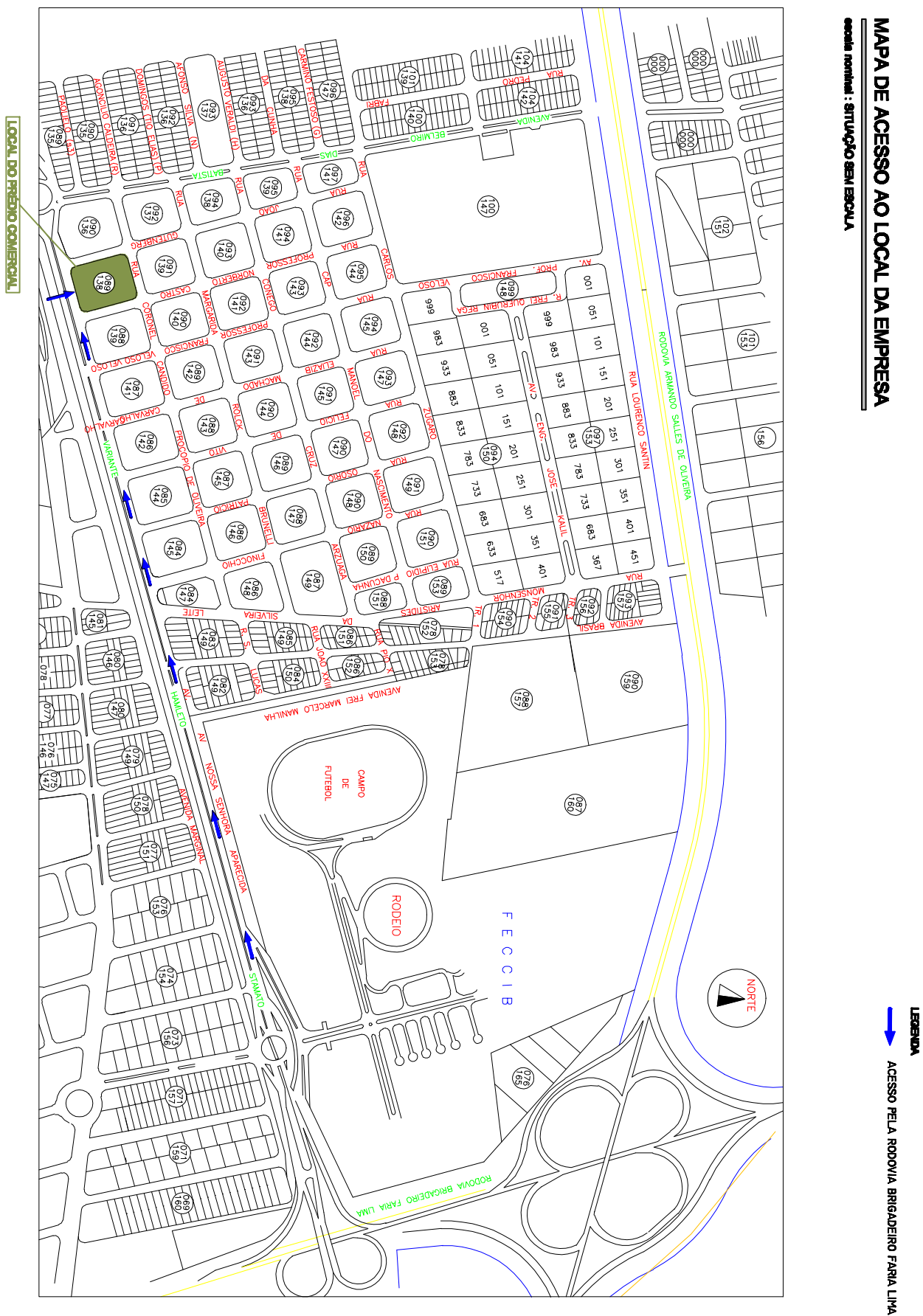
De acordo com os dados apresentados no Laudo, concluo que o Valor total Avaliado do Imóvel é de **R\$ 3.054.599,47** (TRÊS MILHÕES E CINQUENTA E QUATRO MIL E QUINHENTOS E QUARENTA E SETE CENTAVOS)

Este laudo foi feito em 12 (doze) folhas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Em anexo a este Laudo consta a certidão de área existente expedida pela prefeitura local, o projeto de implantação, a planta de acesso e a planilha orçamentária com os valores dos materiais e da mão de obra.

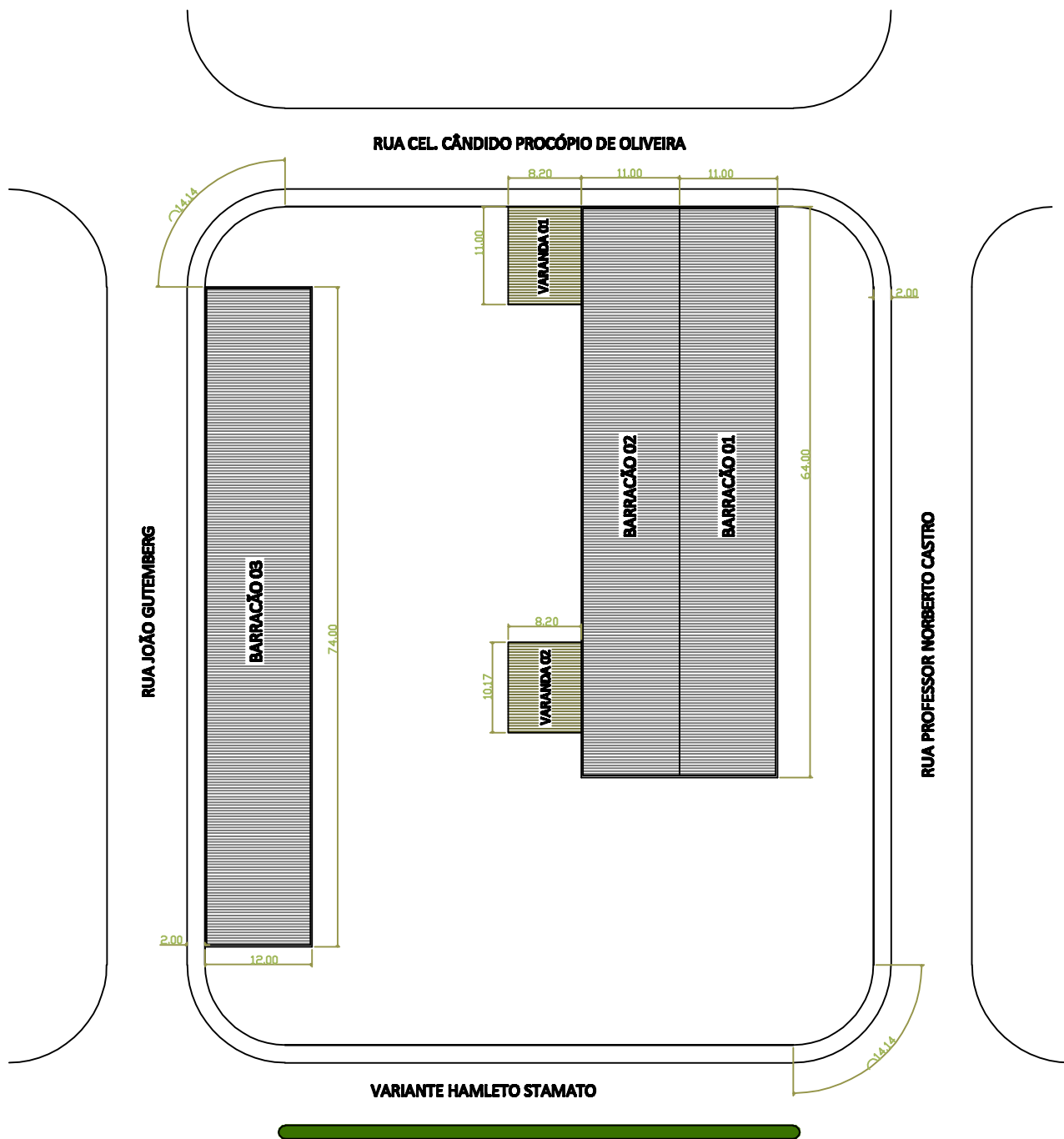
Bebedouro 18 de Dezembro de 2024

Luiz Américo POLITI
ENGENHEIRO CIVIL
SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA-SP 060505220 3

MAPA DE ACESSO AO LOCAL DA EMPRESA**escola nominal : SITUACÃO SEM ESCOLA**

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

escala:.....1:100



CIDADE: BEBEDOURO-SP, DISTRITO INDUSTRIAL 1, QUADRA 089.138

ÁREA DA CONSTRUÇÃO:.....2.469,60m².

ÁREA DO TERRENO:.....6.980,48m².



PLANILHA ORÇAMENTARIA

materiais e mão-de-obra

CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO INDUSTRIAL - barracão 03

Local : Variante Hamleto Stamato nº 635, Distrito Industrial 1, quadra 089.138, Bebedouro-SP

Contratante: Massa falida - TERCON TERMINAIS E CONECTORES ELÉTRICOS LTDA

Data : Dezembro de 2024

item	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS - PRIMEIRA ETAPA	un	qtidade	MAT	MDO	MAT TOTAL	MDO TOTAL	TOTAL	%
1	SERVIÇOS PRELIMINARES								
1.1	Locação da obra (gabarito)	m2	888,00	4,15	4,02	3685,20	3569,76	7254,96	
1.2	Instalação do canteiro de obras (água, energia, almoxarifado)	vb	1,00	2980,00	2100,00	2980,00	2100,00	5080,00	
	SUB-TOTAL					6665,20	5669,76	12334,96	1,80%
2	MOVIMENTO DE TERRA								
2.1	Limpeza mecanizada da vegetação rasteira e terraplanagem	m2	888,00	19,45	4,67	17271,60	4146,96	21418,56	
2.2	Escavação manual de valas, solo de qualquer categoria, exceto rochas, até 2,00m de profundidade	m3	35,53	20,14	49,22	715,57	1748,79	2464,36	
2.3	Apiloamento de pisos ou fundo de valas com maço de 30kg	m2	71,40	7,05	24,78	503,37	1769,29	2272,66	
2.4	Reaterro apiloado manualmente das valas e da área interna	m3	266,00	18,10	11,10	4814,60	2952,60	7767,20	
	SUB-TOTAL					23305,14	10617,64	33922,78	4,96%
3	INFRA-ESTRUTURA								
3.1	Estacas escavadas mecanicamente, d=30cm, Cap=20 Ton.	m	880,00	40,45	21,00	35596,00	18480,00	54076,00	
3.2	Lastro de concreto magro no fundo das valas (esp=4cm)	m3	2,85	227,00	114,95	646,95	327,61	974,56	
3.3	Fôrma de madeira, utilização duas vezes	m2	193,04	35,30	36,40	6814,31	7026,66	13840,97	
3.4	Concreto fck=30MPa	m3	32,54	495,00	202,00	16107,30	6573,08	22680,38	
3.5	Aço CA-50A/CA-60	kg	2930,00	9,60	6,50	28128,00	19045,00	47173,00	
	SUB-TOTAL:.....					87292,56	51452,34	138744,91	20,30%
4	SUPERESTRUTURA								
4.1	Fôrma de madeira (montagem e desforma), inclusive escoramentos	m2	282,00	47,15	40,70	13296,30	11477,40	24773,70	

PLANILHA ORÇAMENTARIA

materiais e mão-de-obra

4.2	Aço CA-50A/CA-60	kg	3060,00	9,60	7,50	29376,00	22950,00	52326,00	
4.3	Concreto fck=35MPa para os pilares e vigas superiores	m3	20,40	460,00	214,00	9384,00	4365,60	13749,60	
	SUB-TOTAL					52056,30	38793,00	90849,30	13,29%
5	ALVENARIA								
5.1	Alvenaria de elevação em tijolos comuns (10,0X20,0X5,0cm), espessura=10cm, utilizando-se argamassa de cimento/cal hidratada/areia média.	m2	860,00	46,42	52,00	39921,20	44720,00	84641,20	
5.2	Alvenaria de embasamento em tijolos comuns, parede de uma vez, utilizando-se argamassa de cimento/cal/areia média	m3	27,52	229,00	216,00	6302,08	5944,32	12246,40	
	SUB-TOTAL					46223,28	50664,32	96887,60	14,18%
6	COBERTURA e FORRO DE GESSO								
6.1	Estrutura metálica para a cobertura com telhas galvanizadas, perfil ondulado,esp=0,50mm.	m2	935,00	120,50	67,30	112667,50	62925,50	175593,00	
6.2	Cobertura com telhas galvanizadas perfil ondulado, esp=0,50mm.	m2	935,00	72,00	27,16	67320,00	25394,60	92714,60	
6.3	Calhas e rufos em chapa galvanizada	m	344,00	47,35	18,56	16288,40	6384,64	22673,04	
	SUB-TOTAL					196275,90	94704,74	290980,64	42,58%
7	IMPERMEABILIZAÇÃO								
7.1	Impermeabilização de alvenaria de embasamento no respaldo empregando argamassa de cimento e areia média (1:3), com aditivo impermeabilizante (esp=2cm) e pintura semi-flexível	m2	275,00	38,20	33,46	10505,00	9201,50	19706,50	
	SUB-TOTAL					10505,00	9201,50	19706,50	2,88%
	VALOR TOTAL FINAL DOS MATERIAIS.....					422323,39			
	VALOR TOTAL FINAL DA MÃO-DE-OBRA.....						261103,30		
	VALOR TOTAL FINAL DA PRIMEIRA ETAPA:.....							683426,69	100,00%
	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS - SEGUNDA ETAPA	un	qtdade	MAT	MDO	MAT TOTAL	MDO TOTAL	TOTAL	%
8	ESQUADRIAS (alumínio e madeira)								
8.1	Porta de correr em chapa metálica, medindo-se (5,00X4,00m)	un	4,00	8300,00	1600,00	33200,00	6400,00	39600,00	

PLANILHA ORÇAMENTARIA

materiais e mão-de-obra

8.2	Porta de abrir uma folha, em perfil metálico, medindo-se (1,00X2,20m)	un	6,00	2200,00	1100,00	13200,00	6600,00	19800,00	
8.3	Vitrô de ferro tipo basculante, com vidro, medindo-se (1,25X1,25m)	un	37,00	1900,00	900,00	70300,00	33300,00	103600,00	
	SUB-TOTAL					116700,00	46300,00	163000,00	22,64%
9	REVESTIMENTOS DE PAREDES								
9.1	Chapisco sobre superfícies verticais, empregando-se argamassa de cimento e areia grossa, traço 1:4	m2	860,00	3,15	3,85	2709,00	3311,00	6020,00	
9.2	Reboco desempenado, empregando-se argamassa mista de cimento, cal hidratada e areia fina, traço 1:2:9	m2	860,00	6,30	40,00	5418,00	34400,00	39818,00	
	SUB-TOTAL					8127,00	37711,00	45838,00	6,37%
10	REVESTIMENTOS DE PISOS								
10.1	Execução de piso em concreto armado, esp=10cm, com acabamento mecanizado liso, inclusive base em bica corrida, esp=8cm	m2	888,00	95,00	55,00	84360,00	48840,00	133200,00	
10.2	Calçada no perímetro do barracão em concreto simples desempenado, esp=6,00cm.	m2	210,00	35,00	30,00	7350,00	6300,00	13650,00	
	SUB-TOTAL					91710,00	55140,00	146850,00	20,40%
11	PINTURA (paredes e esquadrias de ferro)								
11.1	Lixamento, preparo e pintura a esmalte (3 demãos) nas portas, nos portões e nas esquadrias de ferro.	m2	302,00	42,56	46,00	12853,12	13892,00	26745,12	
11.2	Pintura a latex PVA (3 demãos) e selador acrílico (uma demão) das paredes externas.	m2	860,00	39,78	30,78	34210,80	26470,80	60681,60	
	SUB-TOTAL					47063,92	40362,80	87426,72	12,15%
12	INSTALAÇÃO ELÉTRICA								
12.1	Quadros, enfição, iluminação, caixas, etc	vb	1,00	140000,00	45000,00	140000,00	45000,00	185000,00	
	SUB-TOTAL					140000,00	45000,00	185000,00	25,70%
13	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA								
13.1	Redes de água fria, pluvial, esgoto e aparelhos sanitários	vb	1,00	50000,00	35000,00	50000,00	35000,00	85000,00	
	SUB-TOTAL					50000,00	35000,00	85000,00	11,81%

PLANILHA ORÇAMENTARIA

materiais e mão-de-obra

14	SERVIÇOS COMPLEMENTARES								
14.1	Limpeza final e remoção do entulho	vb	1,00	3900,00	2800,00	3900,00	2800,00	6700,00	
	SUB-TOTAL					3900,00	2800,00	6700,00	0,93%
	VALOR TOTAL FINAL DOS MATERIAIS.....					457500,92			
	VALOR TOTAL FINAL DA MÃO-DE-OBRA.....						262313,80		
	VALOR TOTAL FINAL DA SEGUNDA ETAPA.....							719814,72	100,00%

VALOR DOS MATERIAIS:.....	879824,31
VALOR DA MÃO DE OBRA:.....	523417,10
VALOR TOTAL FINAL:.....	1403241,41

Luiz Américo POLITI

ENGENHEIRO CIVIL - SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA-SP 060.505.220.3


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Itaquaquecetuba

FORO DE ITAQUAQUECETUBA

1ª VARA CÍVEL

ESTRADA ALBERTO HINOTO, Nº1170, ITAQUAQUECETUBA (SP) - CEP 08570-080

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo nº: **0004705-57.1998.8.26.0278**
 Classe - Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**
 Interessado (Ativo) e Requerente: **Banco Abn Amro Real S/A e outros**
 Requerido: **Tercon Terminais e Conectores Eletricos Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). KLEBER LELES DE SOUZA

Vistos.

Para controle, anoto tratar-se de processo de falência das empresas **Tercon Terminais e Conectores Elétricos Ltda.** e **Conter Conectores e Terminais Elétricos Ltda.**, ajuizado originalmente por **Diefer Comércio de Ferro e Aço Ltda.** em 1998, sob a égide do Decreto-Lei nº 7.661/1945. A quebra da empresa Tercon foi decretada em junho de 1999, após confissão de insolvência da devedora.

O feito encontra-se na fase de realização do ativo. O Administrador Judicial, Dr. Nelson Garey, apresentou o Auto de Arrecadação de imóveis situados na Comarca de Bebedouro/SP, bem como os respectivos laudos de avaliação. Foi determinada a ampla publicidade dos laudos mediante editais publicados entre o final de 2025 e janeiro de 2026, para fins de impugnação em 15 dias.

Decorrido o prazo, o Administrador Judicial noticiou a ausência de insurgências, requerendo a homologação definitiva das avaliações e a autorização para venda via leilão eletrônico, sob condução do leiloeiro oficial Ronaldo Sérgio M. R. Faro. Pleiteou, ainda, a verificação de resposta ao ofício de fls. 4871 ou sua reiteração.

Paralelamente, a empresa **GO Soluções em Tecnologia Ltda.**, na qualidade de cessionária de diversos créditos trabalhistas já homologados, protocolou petição em 11 de fevereiro de 2026 informando nova cessão de crédito (referente ao credor Jeferson Sampaio de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Itaquaquetuba

FORO DE ITAQUAQUECETUBA

1ª VARA CÍVEL

ESTRADA ALBERTO HINOTO, Nº1170, ITAQUAQUECETUBA (SP) - CEP 08570-080

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Souza), requerendo a atualização do Quadro Geral de Credores.

Decido.

No que tange à avaliação dos bens imóveis arrecadados, observa-se que o rito processual foi estritamente observado. A publicidade foi garantida por meio de editais, permitindo que credores e interessados exercessem o contraditório. Ante a ausência de impugnação tempestiva (transcurso do prazo *in albis*), a homologação dos valores apurados nos laudos é medida que se impõe, conferindo segurança jurídica para a fase de alienação.

Quanto à venda dos ativos, a realização do leilão eletrônico atende aos princípios da celeridade e da máxima eficácia na recuperação de valores para o pagamento do passivo, em consonância com o interesse da massa falida.

No que concerne à cessão de crédito informada pela empresa **GO Soluções em Tecnologia Ltda.**, verifico que a documentação apresentada demonstra a regularidade da sub-rogação de direitos. Tratando-se de direito disponível e estando o cessionário devidamente identificado, não há óbice à atualização do Quadro Geral de Credores (QGC), conforme preceitua a sistemática processual civil aplicada subsidiariamente.

Por fim, quanto à diligência administrativa, a inércia do destinatário do ofício de fls. 4871 justifica a reiteração com advertência de sanções, a fim de evitar o retardamento injustificado do feito.

Diante do exposto:

(i) **HOMOLOGO** os laudos de avaliação dos imóveis arrecadados na Comarca de Bebedouro/SP, ante a ausência de impugnações.

(ii) **AUTORIZO** a alienação judicial dos referidos bens mediante **leilão eletrônico**, a ser conduzido pelo leiloeiro oficial indicado, Sr. Ronaldo Sérgio M. R. Faro. O leiloeiro deverá apresentar as minutas dos editais de leilão no prazo de 10 (dez) dias, observando as formalidades legais.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Itaquaquetuba

FORO DE ITAQUAQUECETUBA

1ª VARA CÍVEL

ESTRADA ALBERTO HINOTO, Nº1170, ITAQUAQUECETUBA (SP) - CEP 08570-080

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(iii) **HOMOLOGO** a cessão de crédito em favor de **GO Soluções em Tecnologia Ltda.**, relativa ao credor Jeferson Sampaio de Souza. Determino ao Administrador Judicial que promova a devida atualização no Quadro Geral de Credores (ou conta de liquidação), fazendo constar a sub-rogação.

(iv) **DETERMINO** que a serventia verifique se houve resposta ao ofício de fls. 4871. Caso negativo, expeça-se novo ofício, com urgência, assinalando o prazo de 05 (cinco) dias para resposta, sob pena de crime de desobediência e multa diária a ser fixada por este Juízo.

Intimem-se. Cumpra-se.

Itaquaquetuba, 13 de março de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**