

11.841

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

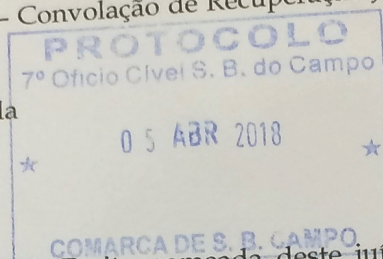
São Paulo, 04 de abril de 2018.

EXMO. SR. DR. DA 7ª VARA CÍVEL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo: 0004415-13.2005.8.26.0564

Classe - Assunto: Falência de Empresas, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Convolução de Recuperação Judicial em Falência

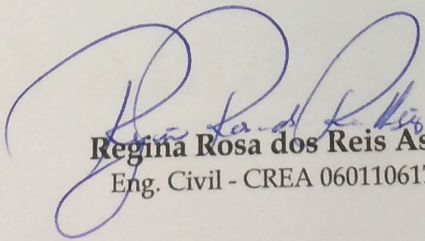
Requerente: Shellmar Embalagem Moderna Ltda



REGINA ROSA DOS REIS ASSIS, Perita nomeada deste juízo, nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência nos autos da Ação de: Falência de Empresas, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Convolução de Recuperação Judicial em Falência proposta por Shellmar Embalagem Moderna Ltda., dentro do prazo legal, o Laudo Pericial Avaliatório em Anexo.

Nestes termos,

Peço deferimento.


Regina Rosa dos Reis Assis
Eng. Civil - CREA 0601106170

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax: 0xx11 3392 3765
E mail: regina@rrr.eng.br

564 FSN. 18.00013832-4 040418 13:46 928

11.842

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil

Exmo. Sr. Dr.
Juiz de Direito da
7ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - Foro de São Bernardo Do
Campo - SP

Processo nº 0004415-13.2005.8.26.0564

Recte.: Shellmar Embalagem Moderna Ltda.

Regina Rosa dos Reis Assis, infra assinado, Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da presente ação, tendo procedido a vistoria do imóvel e a estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V. Exa. o seguinte

LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

1. Considerações Preliminares

1.1 Constitui objeto de que trata os autos, a determinação do valor atual de mercado do imóvel industrial localizado à Rua Manoel Corazza, altura do Km 22 da Via Anchieta, Centro, município de São Bernardo do Campo - São Paulo, penhorado nos autos da ação em epígrafe.

A signatária foi honrada com sua nomeação para a avaliação do bem.

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamentos de dados e cálculos foram realizados nos meses de fevereiro e março de 2018.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores imobiliários e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como validas e fornecidas de "boa fé".

1.2 Informações complementares

Em 27 de julho de 1978, e em 27 de dezembro de 1978, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, anotado no Livro nº2 - Registro Geral, foram adquiridas pela, hoje Shellmar Embalagem Moderna Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.104.299/0001-77, imóveis constante da matrícula 13.219 e matrícula 15.235

Matricula 13219 - 27 de julho de 1978 (Anexo 1)

"Imóvel - Um terreno, de formato retangular, parte do antigo lote 08 da linha Jurubatuba, do Núcleo Colonial e Freguesia de São Bernardo do Campo, com frente voltada para a Faixa do Oleoduto da Estrada de Ferro Santos/Jundiaí, e os fundos com o Córrego dos Couros, servindo por uma via de acesso não oficializada, que corta o terreno e de passagem ao loteamento vizinho, e se localiza dentro das seguintes divisas e confrontações: partindo do ponto de divisa do loteamento, junto a margem esquerda do Córrego dos Couros, segue em linha reta e seca, confrontando com o loteamento, com o rumo NW 75° 01' 40", numa distância de 246,76m; daí, defletindo a direita, segue em linha reta e seca,

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

11.844

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

confrontando com a Faixa do Oleoduto da Estrada de Ferro Santos Jundiá, com o rumo NW 28° 02' 42" numa distância de 97,84m; daí, deflete a direita, segue pela cerca da compradora, com o rumo SE 75° 16' 31", numa distância de 245,31m, até a margem do Córrego dos Couros; daí defletindo à direita, segue pelo referido córrego acima, numa distância de 184,78m, até o ponto de partida, encerrando uma área de 20.736,00 metros quadrados."

Av.2/13219, Em 30 de junho de 1980, foi feita retificação dessa escritura, em relação as confrontações do terreno (vide Anexo 2 - Matrícula 13219) permanecendo a mesma área anterior de **20.736,00 m²**.

Av.3, em 4 de julho de 1997 Através de Carta de Adjudicação expedida em 5 de novembro de 1997, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, Processo nº 242/86, consta que a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metro S/A, **desapropriou** do imóvel objeto desta matrícula uma área de **2.383,10 m²** (Anexo 2).

Av.7, em 10 de setembro de 2013 Nos termos da certidão emitida eletronicamente aos 03 de setembro de 2013, extraída dos Autos da Execução Fiscal, nº 00021287620114036114, procede a presente averbação para constar que a área remanescente do imóvel objeto desta matrícula encontra-se **PENHORADA**, nos referidos autos, juntamente com a área remanescente do imóvel matriculado sob. Nº 15235 (Anexo 2).

Av.8 em 07 de janeiro de 2014 Nos termos do requerimento de 10 de dezembro de 2013, através da Ação de Desapropriação movida pelo Município de São Bernardo do Campo, Processo nº 3169/84 da 1 Vara Cível desta Comarca, **foi destacada desta matrícula** uma área de **523,00m²**, necessária ao prolongamento da Rua Ida Pasin Mieli (Anexo 2).

Av.9, em 07 de janeiro de 2014 Nos termos do requerimento referido na Av.8, que em decorrência da abertura de vias públicas em propriedade de terceiros, o imóvel desta matrícula passou a confrontar com a Rua Angelo Batistini, com a Rua Mario Horita e com a Praça Padre Manoel da Nóbrega; e que a área remanescente do imóvel objeto desta matrícula foi matriculada hoje sob o nº **136.675**, ficando, por conseguinte, **encerrada a presente matrícula**.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil

Matricula 136.675 – 07 de janeiro de 2014 (Anexo 1)

"Imóvel: Um terreno consistente de parte do antigo lote 08 da Linha Jurubatuba do Núcleo Colonial e Freguesia de São Bernardo, com a seguinte descrição: Tem início no ponto "2", o qual está localizado na faixa do oleoduto, móvel objeto da Matrícula nº 43.391, e com a divisa de parte do imóvel objeto da matrícula nº 15.235, distante 178,00 metros do prolongamento da linha de divisa do prédio nº 315 da Rua Carlo Mario Gardano, objeto da Matrícula nº 38.050; desse ponto segue em reta na distância de 225,92 metros, até encontrar o ponto "9", o qual está localizado no alinhamento predial lateral esquerdo da Rua Ida Pasin Miele, objeto da matrícula nº 105.131, confrontando a direita com a Praça Padre Manoel de Nóbrega, com a Rua Mário Horita, com terrenos das matrículas nºs 71.824 e 99.006, com a Rua Angelo BATistini, com imóvel de propriedade de Triza Consultoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda, objeto da matrícula nº 65.739, e com imóvel de propriedade de Sérgio Gama; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta pelo alinhamento predial lateral esquerdo da Rua Ida Pasin Miele, na distância de 38,00 metros, até encontrar o ponto "10", confrontando à direita com a Rua Ida Pasin Miele, objeto da matrícula nº 105.131; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma linha sinuosa pelo álveo abandonado do Córrego do Ribeirão dos Meninos, na distância de 63,98 metros, até encontrar o ponto "3", confrontando à direita com o álveo abandonado do Córrego do Ribeirão dos Meninos: desse ponto deflete À esquerda e segue em linha reta na distância de 245,31 metros, até encontrar o ponto "2", ponto esse onde teve início a presente descrição, confrontando à direita com o imóvel objeto da matrícula nº 15.235, **encerrando a área de 17.829,99 metros quadrados.**"

Av.2, em 07 de janeiro de 2014, Conforme Av.7 da Matrícula nº13.219, feita aos 10 de setembro de 2013, extraída dos autos da Execução Fiscal, nº 00021287621004036114, o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, juntamente com o imóvel da matrícula 15.235, desta Serventia.

Av.8, em 07 de fevereiro de 2017 Em cumprimento ao r. Mandado nº1402.2017.00054, Ofício nº15/2016, expedido ao 19 de janeiro de 2017, pela MM.Juíza Federal da 2ª Vara Federal de São Bernarso do Campo – 14ª Subseção Judiciária em São Paulo, Dr. Katia Cilene Balugar Firmino, extraído dos autos de Execuçãoa Fiscal, rocesoo nº 0002128-76.2011.403.6114, procedo esta averbação para constar que fica **CANCELADA a PENHORA** averbada sob o nº2, nesta matrícula, restando o imóvel livre da referida constrição.

AV.9, em 14 de julho de 2017. Nos termos do Comunicado publicado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, datado de 17 de abril de 2017, Processo nº 00324754420158260564, procedo esta averbação para constar a **LIBERAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula da indisponibilidade mencionada na AV.5, que recaiu sobre os bens de Shellmar Embalagem Moderna LTDA, anteriormente qualificada, estando livre da referida constrição.

Em 28 de março de 2008, em Ata da Assembleia Geral de Credores da Empresa Shellmar Embalagem Moderna LTDA, conforme consta às folhas 3861 a 3874 desse processo, foi feita dação em pagamento do imóvel pertencente a matrícula 13.219, aos credores como parte de pagamento de dívidas (Anexo 2 - cópias).

Foi anexado ao autos, às folhas 8760, planta de Levantamento Planialtimétrico, que integra Laudo Pericial, para verificação de medidas e áreas dos imóveis objeto da Matrícula 13.219 (atual Matrícula 136.675) e Matrícula 15.235.

Cabe salientar que na Matrícula 136.675, nada consta sobre a dação em pagamento do imóvel e consequente averbação. A certidão de dados cadastrais da prefeitura de São Bernardo do Campo, também encontra-se desatualizada. (Anexo 1)

Portanto para o presente trabalho, apenas o imóvel constante da Matrícula 15.235 será avaliado.

2. Localização e Características do imóvel

Localizado a Rua Manoel Corazza, esquina com a Rua Com. Mario Gardano (rua sem saída), compreendido na quadra entre as ruas Pedro Henry, Rua Ida Pasin Miele, Rua Angelo Batistini, Rua Mario Horita e Praça Padre Manoel de Nóbrega; Setor 002, Quadra 054, sendo o zoneamento local classificado como Zona - ZUD1, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo sob a matrícula nº 15.235 (documento - Anexo 1), e tem a seguinte descrição:

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Matrícula 15235 - 27 de dezembro de 1978

"Imóvel: Um edifício industrial, com escritórios, laboratórios, instalações sanitárias e divisórias, e respectivo terreno, situados à Via Anchieta, assim descrito e caracterizado: terreno constituído de parte dos antigos lotes 7 e 8 da Linha Jurubatuba, do ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, nas proximidades do Km 22 da auto estrada da Via Anchieta, margem esquerda de quem de São Paulo vai À Santos, como segue: começa no ponto que serve de divisa entre os terrenos da Chocolate Dulcora S.A. e faixa o Oleoduto da Estrada de ferro Santos à Jundiaí; daí, segue por uma linha reta, na distância de 417,00 metros; nos primeiros 333,60 metros divide com Chocolate Dulcora S.A. e nos restantes 83,40 metros com Lorilleux do Brasil Indústria de Tintas S.A., até encontrar o Rio dos Couros; daí deflete à direita e sobe pelo citado Rio dos Couros, na distância de 148,00 metros, acompanhando as sinuosidades do mesmo rio, até encontrar uma marco na divisa com Shellmar Embalagem Moderna S.A.; desse marco deflete à direita e, dividindo com o mesmo ora transmitente, segue, por uma linha reta, na distância de 242,00 metros, até a faixa do Oleoduto da Estrada de Ferro Santos Jundiaí; daí deflete novamente a direita e, dividindo com terreno ocupado pelo Oleoduto, segue na extensão de 178,00 metros, até o ponto de partida, encerrando a área de 42.772,17 metros quadrados, sendo as distâncias e área referidas, aproximadas".

Para lastrear o processo avaliatório, foram fornecidos pelo Administrador Judicial, cópia do jogo de plantas arquitetônicas de conservação e construção, disponibilizadas em papel (Anexo 5), devidamente aprovadas pela Secretaria de Obras SO, da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, num total de 05 (cinco) que apontam uma área construída de 23.641,35m² e terreno com área de 60.604,16 m², já descontadas as áreas desapropriadas.

Embasada na planta do Levantamento Planialtimétrico, que consta nos autos deste processo (fls. 8760), esta signatária procedeu anotações nas plantas cedidas, para que fosse possível visualizar a linha divisória entre as matrículas 13.219 (atual 136.675) e 15.235, e daí proceder com o cálculo.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

Para tanto, a **área de terreno considerada** para o cálculo é de **42.477,17m²** e a **área construída de 18.974,13 m²**. A diferença se dá porque os prédios 5, 16 e 22 e parte do prédio 2 (86,37%), prédio 9 (94%) e prédio 17 (82,55%) foram construídos em área pertencem a matrícula 136.675, antiga matrícula 13.219.

A região é de uso predominantemente industrial, com boa acessibilidade, tem todos os melhoramentos públicos tais como, redes de água e esgoto, rede de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, transporte público, telefone, arborização, pavimentação. Trata-se de corredor industrial, e em seu entorno possui correios, escolas, serviço médico, bancos, transporte coletivo, recreação e lazer; a ocupação da região é heterogênea, sendo a mais significativa a industrial, seguindo a comercial e residencial. Uma das principais vias de acesso é a Via Anchieta.

Com área de terreno de 42.772,17m², topografia plana, aparentemente seca, terreno ao nível do logradouro; as edificações são de estrutura de concreto com fechamento em alvenaria, fachada com argamassa com pintura e tijolo aparente, idade aparente 40/35 anos, e se encontra em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.

Toda a área deste imóvel foi devidamente vistoriada, entretanto todas as inspeções caracterizaram-se por levantamento visual.

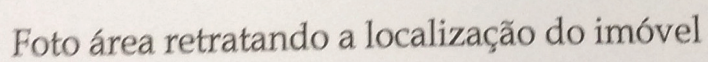
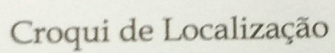
O imóvel foi avaliado na suposição de que as medidas do terreno e da construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br



Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



pph

2. Vistoria

A vistoria foi realizada nos dias 8 e 9 de fevereiro de 2018, e fomos acompanhados pelo Sr. Sergio Antonio da Silva Maciel, depositário; Sr. Wilson Matos Dourado, zelador; Sr. Ali Mohamad Said Sati, Oficial de Justiça e Sr. Bruno Moraes Borlotti representante da Laspro Advogados Associados, administrador Judicial.

Pudemos constatar que sobre o terreno acima descrito, erguem-se construções de natureza industrial, cujas características construtivas e estado de conservação podem ser observados no relatório fotográfico apresentado e apontadas em plantas (Anexo 5) a seguir:



Foto 1 - Prédio 1 - Fachada Principal - Rua Manoel Corazza,

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br