

EXMA. SR^a DR^a JUÍZA DE DIREITO DA 30^a VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

Proc.: 0225331-26.2002.8.26.0100

Assunto principal: Recuperação Judicial e Falência

Rdo.: Ciro Distribuidora de Alimentos Ltda.

Salvador Bueno das Neves, engenheiro CREA 5062008324, perito judicial, honrado com sua nomeação à folhas 10198 e 10326 dos Autos do processo em referência, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



SUMÁRIO

Capítulo I

Finalidade.....03

Capítulo II

Objeto.....03

Capítulo III

Vistoria.....03

Capítulo IV

Metodologia e Avaliação.....04

Capítulo V

Conclusão.....07

Capítulo VI

Encerramento.....07

ANEXOS

I – IPTU – 2014.....09

II – Pesquisa Imobiliária.....10

III – Registro fotográfico.....13



I – FINALIDADE

O presente trabalho tem por finalidade apresentar o valor de mercado do imóvel que pertence à massa falida da empresa **Ciro Distribuidora de Alimentos Ltda.**, conforme determinação deste Douto Juízo.

II – OBJETO

O objeto avaliando diz respeito a um imóvel localizado à Av. Deputado Benedito Matarazzo, 7007 – Jardim das Indústrias – CEP 12230-002, altura do Km 321 da Rodovia Presidente Dutra, em São José dos Campos/SP., de características comerciais e que ora está locado.

III – VISTORIA

A vistoria deu-se em 06 de fevereiro de 2015, às 14:30hs., atendido pelo Sr. Antonio, gerente do estabelecimento. Nesse imóvel, está instalada a empresa CEDRO BRASIL COMÉRCIO DE PRODUTOS INDUSTRIALIZADOS LTDA., cujo nome fantasia é NOVO ATACADO a qual é locatária desse imóvel. As suas características são conforme a seguir descritas:

1) – Do imóvel

O imóvel é constituído de um terreno de conformidade irregular, conforme Matrícula nº 22.659, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP., Inscrição no Município sob número 99.0099.0111.000, sobre o qual foi construído um prédio de características comerciais, utilizadas na exploração de comércio atacadista de gêneros alimentícios. A seguir, serão apresentadas as características desse imóvel:

2) – Da localização

O local donde se situa o imóvel é de localização privilegiada, pois sua frente é para a Avenida que é paralela à Rodovia Presidente Dutra, sentido São Paulo, gozando de excelente visualização.

3) – Dos melhoramentos públicos

O local goza de todos os melhoramentos públicos, tais como, água, luz elétrica, esgoto, iluminação pública, guias e sarjetas e asfalto. Fácil condução à centros comerciais da cidade.

4) – Do terreno

O terreno tem forma irregular e encerra uma área de 20.000,00 m², com frente medindo 235,00m para a Av. Deputado Benedito Matarazzo, 7007.

5) – Da construção

Sobre esse terreno foram edificados dois galpões, classificados como padrão simples. Possuem pé direito de 6,00 m, piso em concreto pintado com tinta epóxi, paredes com látex sobre reboco. A construção é do tipo pré – moldado, a cobertura

em estrutura metálica é em arco do tipo shed com telhas galvanizadas. Nos fundos do galpão, há um espaço de aproximadamente 150 m² reservado à venda de produtos resfriados, possuindo piso em cerâmica esmaltada, forro em PVC e paredes parcialmente azulejadas. A construção tem idade aparente de 20 anos. O seu estado de conservação é regular, necessitando de reparos e pintura, possui banheiros masculino e feminino, local para vestiário de empregados.

Nos fundos há uma cobertura do tipo telheiro com área aproximada de 150,00 m². O pátio destinado à estacionamento é feito através de asfalto. O fechamento do terreno é através de aramado com colunas tubulares.

A construção dos dois galpões possui uma área de 9.034m². Do lado de fora dos galpões há uma cobertura do tipo telheiro, aberta parcialmente, medindo aproximadamente 120,00 m², cujo padrão é simples.

IV – METODOLOGIA E AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para a avaliação do imóvel segue os ditames da Norma Brasileira NBR 14653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e normas do IBAPE/SP. – Imóveis Urbanos e será o Método da Composição, onde será avaliado o terreno e a seguir as benfeitorias. O método de avaliação para o terreno será o Comparativo Direto de Dados de Mercado, em imóveis compatíveis com o avaliando, onde os valores unitários das amostras serão tratados estatisticamente e homogeneizados após.

1 – Avaliação do imóvel

$V_i = \text{Valor do imóvel} = V_t + V_c + V_b$, onde V_t é o valor do terreno, V_c é o valor da construção e V_b é o valor das benfeitorias.

$V_t = A \times V_u$, onde $A = \text{área do terreno} = 20.000,00\text{m}^2$ e V_u é o valor unitário.

O valor unitário V_u será obtido através da média aritmética dos valores pesquisados, com tratamento estatístico e homogeneização, conforme a seguir:

1.1 – Para a apuração dos valores unitários, serão aplicados os fatores como seguem:

$F_o = \text{Fator de oferta (elasticidade de mercado)} = 0,90$

$F_a = \text{Fator de área} = (A_{am}/A_{av})^{0,25}$, onde A_{am} é a área da amostra e A_{av} é a área avalianda.

$F_t = \text{Fator de testada} = (T_i/T_r)^{0,25}$, onde T_i é a testada do imóvel avaliando e T_r é a testada de referência = 10,00m.

$F_p = \text{Fator de profundidade} = 2X/X+n$, onde X é a profundidade padrão = 25 a 40,00m e n é a profundidade do imóvel avaliando.

$F_l = \text{Fator de localização} = I_{fa}/I_{fp}$, onde I_{fa} é o índice fiscal do imóvel avaliando e I_{fp} é o índice fiscal do imóvel pesquisado.

2 – Valores unitários saneados dos imóveis pesquisados.

1 – 441,96 **2** – 415,80 **3** – 538,83 **4** – 403,27 **5** – 537,41 **6** – 494,46

7 – 410,40 **8** – 420,84 **9** – 461,42 **10** – 465,50 **11** – 461,70

TOTAL.....5.021,59

$$\text{Média "M"} = 5.021,59/11 = 456,51$$

Limite amostral

$$\text{Limite máximo} = M = 30\% = 593,46$$

$$\text{Limite mínimo} = 319,56$$

Condição em que todos os valores estão contidos dentro do limite amostral, portanto o valor unitário homogeneizado é = 456,51

3 – Valor do terreno "Vt"

$V_t = A \times V_u$, onde A é a área do terreno que é = 20.000,00 m² e V_u é o valor unitário que é = 456,51

$$V_t = 20.000,00 \times 456,51 = 9.130.200,00$$

Valor do terreno = R\$9.130.200,00

4 – Valor da construção

O valor da construção será apurado tendo em vista o seu padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação como seguem:

A construção refere-se a dois galpões geminados com cobertura em estrutura metálica do tipo shed, telhas galvanizadas, piso em concreto pintado com epóxi e paredes pintadas com látex sobre reboco. A área correspondente desses galpões é de 9.034 m², idade aparente de 20 anos e estado de conservação regular necessitando de reparos.

Padrão construtivo médio = 2.2.3 do GRUPO 2.2 – GALPÃO, onde o valor unitário médio é = 1,105 de $R_g N$.

$R_g N = 661,42$ para galpão G1, conforme CUB "SINDUSCON" jan/2015.

$$\text{Valor unitário } V_u = 1,105 \times 661,42 = 730,87$$

$$A = 9.034 \text{ m}^2$$

Idade aparente = 20 anos

estado de conservação "d", onde o valor $K = 0,7375$ (Tabela)

$Foc = \text{Fator de adequação ao obsolito} = R + k(1-R)$, onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente Ross/Heideck = 0,79 (Tabela).

Vc = Valor da construção

$$V_c = A \times V_u \times Foc$$

$$V_c = 9.034 \times 730,87 \times 0,7375 = 5.216.110,50$$

Valor da construção = R\$ 5.216.110,50



5 – Valor das benfeitorias

$V_b = V_p + V_g$, onde V_p é o valor da pavimentação e V_g é o valor da guarita.

5.1 – Valor da pavimentação do pátio.

$V_p = A_e \times V_{ua} \times F_{oc}$, A_e é a estimativa da área asfaltada = 4.000 m², V_{ua} é o valor unitário do asfalto colocado e F_{oc} é o fator de depreciação pela idade e estado de conservação.

$A_e = 4.000\text{m}^2$ Idade aparente = 20 anos Estado de conservação = "f"

$K = 0,522$ $R = 0,20$

$F_{oc} = 0,20 + 0,522 (1-0,20) = 0,6176$

$V_a = 4.000 \times 35 \times 0,6176 = 86.464,00$

Valor da pavimentação = R% 86.464,00

5.2 – Guarita

$V_g = A \times V_u \times f_{oc}$

$V_g = 40 \times 730,87 \times 0,7375 = 21.560,67$

Valor da guarita = R\$ 21.560,67

6 – Valor das benfeitorias: $V_b = V_a + V_g = 108.024,67$

7 – Valor do imóvel

$V_i = V_t + V_c + V_b$

$V_i = 9.130.200,00 + 5.216.110,50 + 108.024,67 = 14.451.335,17$

Valor do imóvel = R\$ 14.451.335,17

Portanto o valor do imóvel objeto é

R\$ 14.450.000,00
(quatorze milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)
em números redondos.



V – CONCLUSÃO

Face às exposições nos capítulos anteriores, conclui este signatário que o valor atual do imóvel objeto é:

R\$ 14.450.000,00
(quatorze milhões quatrocentos e cinquenta mil reais)
em números redondos. Fev./2015

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de xx folhas impressas em um só lado, inclusive os Anexos, sendo todas rubricadas, e esta última datada e assinada.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2015.



Salvador Bueno das Neves

Perito Judicial

Crea 5062008324

Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, currículo vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.

ANEXOS

- 1 - Cópia do IPTU
 - 2 - Pesquisa Imobiliária
 - 3 - Registros Fotográficos
-
-



1 - CÓPIA DO IPTU

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO									
PROPRIETÁRIO / RESPONSÁVEL CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA - MASSA FALIDA ENDEREÇO DA PROPRIEDADE AV DEP BENEDITO MATARAZZO, 7007 Q L 12246-840 SERIEMBURA									
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 99.0099.0111.0000					EXERCÍCIO 2014				
Nº ANEXO 213933					VALORES LANÇADOS				
ÁREA TERRENO	20.000,00	PREÇO/M² TERRENO - R\$	427,00	F.C. TERRENO	0,00	F. QLEBA	0,00	VALOR VENAL TERRENO - R\$	8.540.000,00
ÁREA EXCESSO		ÁREA ADICIONAL		F. ADICIONAL		F.C. QLEBA		VALOR VENAL EXCESSO - R\$	0,00
ÁREA DA CONSTRUÇÃO	9.034,99	PREÇO/M² CONSTRUÇÃO - R\$	808,00	DEPRECIAÇÃO	0,59	TIPQ	30	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$	4.441.996,01
IDENTIFICAÇÃO DO USO	Comercial	NOMINAIS	Superficial	ALÍQUOTA	235,00	TESTADA		VALOR VENAL NOVEL - R\$	12.981.966,01
VALOR DA PARCELA EM R\$	13.523,27	VENC. DA 1ª PARCELA	28/03/2014	COTA ÚNICA COM DESCONTO EM R\$	125.090,21	VENCIMENTO DA COTA ÚNICA	28/03/2014	ADRESCIM/REDUÇÕES - R\$	0,00
QTE DE PARCELAS	10	TIPO DO IMÓVEL	PREDIO	LIVRO	2	MATRÍCULA	22659	REGAV	6
OBSERVAÇÕES									TOTAL ANUAL - R\$ 135.232,66
HÁ DÉBITO(S) ANTERIORE(S) EM 28/01/2014									

2 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Imóvel 1

Terreno plano localizado no Jardim das Indústrias medindo 37,00 m de frente por 50,00 de fundos, encerrando uma área de 1.848m².

Valor R\$ 1.500.000,00 Décio Imóveis – Tel.: 12 – 3913-4414 Cod. DAR 001

Produto dos fatores "F" = 0,5445

Valor do m2 saneado 441,96

Imóvel 2

Terreno localizado no Jardim das Indústrias medindo 10,00 m de frente por 25,00m de fundos, encerrando uma área de 250,00 m².

Valor R\$ 250.000,00 Seta Imóveis – Tel.: 12 – 3931-5488

Produto dos fatores "F" = 0,4158

Valor do m2 saneado = 415,80

Imóvel 3

Terreno localizado no Jardim das Indústrias medindo 10,00 m de frente por 24,10 de fundos, encerrando uma área de 341,00 m².

Valor R\$ 535.000,00 Seta Imóveis - Tel.: 12 – 39313-5488

Produto dos fatores "F" = 0,3435

Valor do m2 saneado = 538,83

Imóvel 4

Terreno localizado no Jardim das Indústrias medindo 10,00 m de frente por 37,60 m de fundos, encerrando uma área de 376,00 m².

Valor R\$ 340.000,00 Alvorada Imóveis - Tel.: 12 – 3931-5488

Produto dos fatores "f" = 0,446

Valor do m2 saneado = R\$ 403,27



2 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

Imóvel 5

Terreno localizado no Jardim das Indústrias medindo 20,00m de frente por 52,00 m de fundos, encerrando uma área de 1.036,00 m².

Valor R\$ 900.000,00 Seta Imóveis – Tel.: 12 – 3931-5488

Produto dos fatores "F" = 0,6186

Valor do m2 saneado = R\$ 537,41

Imóvel 6

Terreno contendo uma casa para demolição sem valor, localizado no Jardim das Indústrias, medindo 20,00m de frente por 25,00 de fundos, encerrando uma área de 500,00 m².

Valor R\$ 700.000,00 Imóveis SJC – Tel.: 12- 3

Produto dos fatores "F" = 0,3532

Valor do m2 saneado = R\$ 494,46

Imóvel 7

Terreno localizado no Jardim Satélite, medindo 10,00m de frente por 40,00 m de fundos, encerrando uma área de 400,00 m².

Valor = R\$ 400.000,00 Imóveis Minas Gerais - Tel.: 12 – 3936-1915 Cod.: TePV 3006

Produto dos fatores "F" = 0,4104

Valor do m2 saneado = R\$ 410,40

Imóvel 8

Terreno localizado no Jardim Satélite, medindo 10,00 m de frente por 25,00 m de fundos encerrando uma área de 250,00 m².

Valor R\$ 250.000,00 Elite Imóveis – Tel.: 12 – 3307-7677 Cod.TE 0126

Produto dos fatores "F" = 0,42084

Valor do m2 saneado = R\$420,84



2 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

Imóvel 9

Terreno localizado no Jardim Satélite, medindo 10,00m de frente por 25,00m de fundos encerrando uma área de 250,00 m².

Valor = R\$ 250.000,00 Elite Imóveis – Tel. 12 – 3307-7677

Cod. TE 0617

Produto dos fatores "F" = 0,46142

Valor do m² saneado = 461,42

Imóvel 10

Terreno localizado npo Jardim Satélite, medindo 15,00m de frente por 24,50 m de fundos, encerrando uma área de 368,00 m².

Valor = R\$ 403.000,00 Elite Imóveis – Tel. 12 – 3307-7677

Produto dos fatores "F" = 0,4251

Valor do m² saneado = R\$ 465,50

Imóvel 11

Terreno localizado no Jardim Satélite, medindo 10,00m de frente por 40,00 de fundos, encerrando uma área de 400,00 m².

Valor R\$ 400.000,00

Imobiliária Nova Freitas – Tel.: 12 – 3924.4688

Produto dos fatores "F" = 0,4617

Valor do m² saneado = R\$ 461,70

Média dos valores saneados e homogeneizados = R\$ 456,51



3 - FOTOGRAFIA



Fachada



Fachada e estacionamento

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. Bueno", located in the bottom right corner of the page.

3 - FOTOGRAFIA



Fachada - galpão anexo



Fundos - recebimento de mercadorias e sistemas de refrigeração

3 - FOTOGRAFIA



Vista do acesso pelos fundos



Ídem

3 - FOTOGRAFIA



Entrada secundária e vista para o logradouro



Logradouro

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Bueno'.

3 - FOTOGRAFIA



Vista interna - aspectos gerais



Ídem

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Bueno das Neves', located in the bottom right corner of the page.

3 - FOTOGRAFIA



Vista do tipo de piso



Estrutura da cobertura

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. Bueno das Neves".

3 - FOTOGRAFIA



Estrutura da cobertura



Vista geral dos fundos

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Bueno'.

3 - FOTOGRAFIA



Vista geral do depósito



Ídem

3 - FOTOGRAFIA



Estrutura e cobertura do depósito



Vista dos caixas

3 - FOTOGRAFIA



Fundos



Fundos e depósito

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Bueno'.