

Roberto Santos Vidal
Creci nº 103800
Perito Avaliador

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO 30ª. VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL – SP.

9209

Processo nº 2002.225331-4

ROBERTO SANTOS VIDAL, perito avaliador devidamente nomeado nos autos (fls. 292 -2º Volume), da Falência de Ciro Distribuidora de Alimentos Ltda., vem respeitosamente à presença de VOSSA EXCELÊNCIA, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

L A U D O



1.0 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um imóvel situado à Avenida Benedito Matarazzo, nº 7.007 –Jardim Satélite – São José dos Campos-SP, imóvel este devidamente matriculado no 1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Jose dos Campos –matrícula nº 22.659, cadastrado pela Prefeitura Municipal de São José dos campos, sob o nº 99.0099.0111.0000, enquadrado em zona mista 3 de acordo com as Leis de Zoneamento de São José dos Campos.

1.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço acima mencionado, o signatário vistoriou o imóvel, tirando diversas fotografias, apresentadas, em anexo (A, B e C), as quais ilustram e concedem boa noção do bem penhorado.

1.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel comercial/galpão, possuindo área total de terreno de 20.000,00m² (de acordo com a matrícula), com área construída de aproximadamente de 9.031,01m², (pesquisa “in loco” e documentos) sendo composta por 03 (três) galpões, que serão designados galpões, A, B e C, para uma melhor análise em virtude do estado de conservação dos mesmos ser diferente.

1.3 – CARACTERÍSTICAS DO GALPÃO A

Área construída de aproximadamente 3.583,29m², composta pela entrada do supermercado ali estabelecido, com piso de cimento em toda sua extensão, estruturas metálicas pré moldadas no teto com telhas metálicas, sem forro, esquadrias de madeira, alumínio e ferro, portas na parte da frente e atrás de ferro, pintura regular e simples, elétrica e hidráulica em funcionamento para atender os padrões e normas dos órgãos fiscalizadores.

Nesta área está estabelecida a entrada para clientes com garagem e venda dos produtos, caixas registradoras, paletes para exposição de mercadorias, banheiros (em estado regular de funcionamento) e “quiosque” com pequena lanchonete.

galpão

De modo geral, o galpão A encontra-se, em estado de conservação regular, ou seja, modo simples de conservação.

1.4- CARACTERÍSTICAS DO GALPÃO B

Área construída de aproximadamente 2.663,02m², utilizada para a entrega e estoque de mercadorias do supermercado ali estabelecido, com piso de cimento em toda sua extensão, estruturas metálicas pré-moldadas no teto com telhas metálicas, sem forro, esquadrias de madeira, alumínio e ferro, portas na parte da frente de ferro, pintura regular e simples, elétrica e hidráulica em funcionamento para atender os padrões e normas dos órgãos fiscalizadores.

Esta área é utilizada para estoque de mercadorias, e pela administração com pequenas salas e banheiro.

De modo geral, o galpão B encontra-se, em estado de conservação regular, ou seja, modo simples de conservação.

1.5 – CARACTERÍSTICAS DO GALPÃO C

Área construída de aproximadamente 2.784,70m², não utilizada, composta por piso de cimento na maior parte danificado, portaria totalmente danificada, vestiários, banheiros danificados, estruturas metálicas pré moldadas no teto com telhas metálicas, em sua maior parte destruídas, sem forro, esquadrias de madeira, alumínio e ferro danificadas, sem portas na parte da frente, sem pintura, sem elétrica e sem hidráulica, apresenta diversos vazamentos, todas as janelas quebradas.

Área não utilizada, estando a mesma em péssimo estado de conservação, necessitando de uma reforma em toda sua extensão.

De modo geral, o galpão C encontra-se, em péssimo estado de conservação.

O imóvel avaliado encontra-se ocupado por empresa do ramo alimentício e está em estado regular de conservação, necessitando de reparos nos galpões A e B, porém, no galpão C o estado de conservação é péssimo necessitando de reforma geral como até mesmo a demolição das estruturas das coberturas que estão enferrujadas e sem telhas.

galpão

9212
Q

2.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados e elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes.

2.1 – VALOR VENAL DE REFERÊNCIA

O valor venal de referência do imóvel avaliado junto à Prefeitura de São José dos Campos, é de R\$ 385,46 (trezentos e oitenta e cinco reais e quarenta e seis centavos) por m² de terreno.

2.2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS (Terreno)

Mil Imóveis – Sra. Andréa	(12-3931-2000)	m ² = R\$ 400,00
Parque Imóveis – Sr. Eduardo	(12-3931-4958)	m ² = R\$ 500,00
Sr. Ronaldo	- (12 -3018-6015)	m ² = R\$ 297,61
Sr. Erick	(12 - 9665-1313)	m ² = R\$ 533,33
Sr. Luiz	(12 -7818-3361)	m ² = R\$ 238,09 a R\$ 750,00

Para elaboração do preço médio do terreno, serão excluídos o menor e maior valor dos demais praticados no mercado, somando-se os demais, incluindo o valor referencial, dividindo-se o resultado da soma pelo total das pesquisas, ou seja: (5).

$R\$ 385,46(VR) + R\$ 400,00 + R\$ 500,00 + 297,61 + R\$ 533,33 = R\$ 2.116,40 / 5 = R\$ 423,28 \text{ m}^2$
Valor do m ² do terreno arredondado - R\$ 423,00
$R\$ 423,00 \times 20.000\text{m}^2 = \text{Valor Total do terreno} = R\$ 8.460.000,00$

Q

92130

Considerando-se o valor do preço médio apurado junto ao mercado imobiliário atuante na região e ainda as peculiaridades do caso, estima-se o valor de compra e venda do m² do terreno em R\$ 423,00 (quatrocentos e vinte e três reais), assim, o valor total do terreno é de R\$ 8.460.000,00 (oito milhões, quatrocentos e sessenta mil reais).

2.3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS (m² - construção)

O valor venal de referência do imóvel avaliado junto à Prefeitura de São José dos Campos é de R\$ 729,95 (setecentos e vinte e nove reais e noventa e cinco centavos), por m² de construção.

De acordo com as pesquisas (anexo 2-3) relacionadas, o m² da construção informado pela Prefeitura mostrou-se acima da média daqueles praticados pelo mercado imobiliário, porém, servirá como referência comparativa, conforme tabela abaixo:

$R\$ 729,95 + R\$ 576,24 = R\$ 1.306,19 / 2 = R\$ 653,09$

2.4 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES GALPÕES A, B e C

Em razão do estado de conservação das construções dos galpões A e B, serão deduzidos 30% (trinta por cento) do seu valor, tendo em vista o m² ter sido estipulado para construção nova, ou seja, em perfeito estado de conservação, o que não ocorre no presente caso.

Em razão do estado de conservação das construções do galpão C, serão deduzidos 50 % (cinquenta por cento) do respectivo valor, conforme acima informado.

$$A - \text{área construída} = 3.583,29 \times 653,09 - 30\% = R\$ 1.638.147,60$$

$$B - \text{área construída} = 2.663,02 \times 653,09 - 30\% = R\$ 1.217.434,21$$

$$C - \text{área construída} = 2.784,70 \times 653,09 - 50\% = R\$ 909.329,86$$

$$\text{Total das áreas construídas} \dots\dots\dots R\$ 3.764.911,67$$

9214

3.0 – VALOR FINAL DO IMÓVEL

Assim, depois de efetuadas inúmeras pesquisas e considerações peculiares ao presente caso, somando-se os valores da área do terreno - R\$ 8.640.000,00(oito milhões, quatrocentos e sessenta mil reais) - e das construções (galpões A, B e C) - R\$ 3.764.911,67 (três milhões, setecentos e sessenta e quatro mil, novecentos e onze reais e sessenta e sete centavos), dá-se o valor final do imóvel na importância de **R\$ 12.404.911,67** (doze milhões, quatrocentos e quatro mil novecentos e onze reais e sessenta e sete centavos).

O presente laudo é composto de 06 laudas digitas de um só lado, documentos distribuídos em anexos numerados de 01 a 03, mais 45 fotos (anexos A, B,C e D), perfazendo um total de 26 páginas.

São Paulo, 18 de março de 2013.

Roberto Santos Vidal
Creci nº 103800

Anexo 01

Nomeação e documentos - Perito.



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO
Processo n. 000.02.225331-9

9216
10

CONCLUSÃO

Em 29 de Maio de 2003, faço estes autos conclusos ao
MM(a). Juiz(a) de Direito, Dr(a). Márcio Antonio Boscaro.
Eu, _____, (Esc. subscrevi).

Processo nº: 000.02.225331-9

Falência

Fls.126/129: Manifestem-se Síndico e Ministério Público (devolução da carta precatória de Guaratinguetá).

Fls.133: Manifeste-se o Síndico (ofício de Mogi das Cruzes).

Fls.153: Atenda-se.

Fls.155: Anote/cadastre-se.

Fls.159: Atenda-se.

Fls.161/164:

I) Publique-se aviso do síndico; ✓

II) Certifique o cartório; ✓

III, IV, V e VI) Oficie-se, conforme requerido;

VII e VIII) Aprovo a indicação do Sr. Roberto Santos Vidal, para atuar como preposto e perito avaliador e o Sr. Renato da S.Neves, como perito contador, desnecessária a prestação de compromisso.

Fls.166/171, fls.174/178, fls.215/220 e 251: Desentranhem-se as petições, devolvendo-as, uma vez que não há o que se anotar nestes autos.

Cota de fls.172vº: Certifique o cartório, conforme também requerido pelo Sr. Síndico. ✓

Fls.180 e fls.182: Atenda-se.

Fls.185/198: Manifestem-se Síndico e Ministério Público (devolução da carta precatória de Taubaté).



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO
Processo nº 0001225331-9

9217
L

Fls.200: Atenda-se.

Fls.202: Anote/cadastre-se.

Fls.222: Expeça-se certidão.

Fls.224, 226, 228, 231, 239, 241, 243, 245/7, 249, 254/7, 260, 262, 264, 266:

Atenda-se.

Fls.268/269: Manifestem-se Síndico e Ministério Público.

Fls.271, 273, 275 e 277: Atenda-se.

Fls.279: Desentranhe-se o ofício, juntando-o nos autos devidos.

Fls.281/291: Ciência ao Síndico e Ministério Público.

Int.

São Paulo, 29 de Maio de 2003.

Márcio Antonio Boscaro

Juiz de Direito

DATA

Em 00/05/03, recebi esses autos em Cartório.

Eu, _____ (Esc. subscrevi).

**CRECI São Paulo**
2ª Região

Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo

9218
0**CERTIDÃO DE INSCRIÇÃO****ROBERTO SANTOS VIDAL**
CRECI Nº 103.800-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima encontra-se na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou processos disciplinares em andamento.

Certidão de inteiro teor poderá ser obtida na sede do CRECI da 2ª Região.
Rua Pamplona nº 1200, Edifício Corretor de Imóveis, térreo, São Paulo – SP.

Código de
autenticidade: **63E3235D**
Data/Hora de
Emissão: **11 de março de 2013 11:27:05**
Válida até: **10 de abril de 2013 11:27:05**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

Rua Pamplona, 1200 - Ed. Corretor de Imóveis - Jardim Paulista - CEP 01405-001 -
São Paulo-SP.

PABX (011) – 3886-4900 - Fax (011) – 3884-8961 – www.crecisp.gov.br

3219
0



9220

Anexo 02

Certidão de Valor Venal – Prefeitura de São José dos Campos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITA

3221

CERTIDÃO Nº 5879

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS - ATUALIZADA
EXERCÍCIO 2013

A Secretaria da Fazenda no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais contantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

Inscrição Imobiliária: 99.0099.0111.0000

Dados Gerais

Logradouro				Nº	Complemento
AV DEP BENEDITO MATARAZZO				7007	Q L
Apto.	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento
****	****	****	****	****	SERIMBURA
Identificação de Uso		Padrão		Matrícula/Transcrição	
Comercial		Superior		22659	

Terreno

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m² (R\$)
20.000,00	0,00	20.000,00	385,46

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída (m²)	Valor m² (R\$)
Comercio	Area Total	Superior	7.841,24	729,95
Coberturas-Abrigos e Telheiros	Abrigos e Telheiros	Médio	1.193,75	94,34
Total:			9.034,99	

Valores Venais atualizados até 11/03/2013

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
7.780.124,64	3.546.114,90	0,00	11.326.239,54

Fica ressalvado o direito de a Secretaria da Fazenda do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão

Documento emitido via internet em 11/03/2013 12:34.

Chave para validação: D33BC E9B72 CC424

Valido até 15/03/2013.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura Municipal, na internet, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>.

9222
P

Anexo 03

Pesquisas M² da Construção.

3223
P

- Guia de Fornecedores
- Preços Pesquisados
- Como Especificar
- Índices e Custos**
- Atualização Monetária
- Imais

Cadastre seus produtos

Logon:

Senha:

OK

Nossos Sites
- Seledone -

<< voltar

Alteração - /

Custos Unitários Básicos de Edificações			
Mês de Referência: Fevereiro/2013			
Residência Unifamiliar			
Pavimentos	Baixo	Normal	Alto
1	1010,98	1237,97	1498,72
Residência Multifamiliar			
8	902,18	1024,63	1213,04
16	-	995,33	1299,09
Prédio Popular			
4	947,04	1171,09	-
Comercial - Andares Livres			
8	-	1181,82	1261,27
Comercial - Salas e lojas			
8	-	1019,26	1108,13
16	-	1359,42	1475,93
Galpão Industrial			
1	-	576,24	-
Projeto de Interesse social			
4	697,78	-	-
Residência popular			
1	1101,91	-	-

Fonte: Sinduscon/SP

Observação: A tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de cada Estado, que cumpre o que dispõe na Lei nº. 4.591/64 e está de acordo com o determinado pela Norma NBR - 12.721:2006 da ABNT.

Os cálculos do custo por m² não incluem alguns itens extras. São eles: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebabamento de lençol freático; elevador (es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscina, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviço (que devem ser discriminados em anexo); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

Fonte: Sinduscon

<< voltar

Boletim Econômico - Fevereiro de 2013

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
fev/12	138,04	0,35	0,45	5,87	149,62	0,40	0,47	8,83	125,26	0,31	0,46	2,10	144,74	0,00	0,00	9,52
mar/12	138,59	0,40	0,85	6,19	150,18	0,37	0,84	9,12	125,82	0,45	0,91	2,47	144,96	0,15	0,15	9,69
abr/12	138,79	0,14	0,99	6,11	150,18	0,00	0,84	9,08	126,24	0,33	1,24	2,33	144,96	0,00	0,15	9,69
mai/12	143,34	3,28	4,31	6,05	158,01	5,21	6,10	8,49	127,25	0,80	2,05	2,95	149,95	3,44	3,60	6,26
jun/12	145,82	1,73	6,11	6,54	162,44	2,81	9,07	9,49	127,45	0,16	2,21	2,60	155,86	3,94	7,68	9,11
jul/12	146,52	0,48	6,62	6,99	163,33	0,55	9,67	10,02	128,00	0,43	2,66	2,98	155,86	0,00	7,68	9,11
ago/12	146,72	0,14	6,77	7,06	163,33	0,00	9,67	10,02	128,43	0,33	3,00	3,26	155,86	0,00	7,68	7,68
set/12	146,83	0,07	6,85	7,00	163,26	-0,05	9,62	9,83	128,74	0,24	3,25	3,34	155,86	0,00	7,68	7,68
out/12	147,12	0,20	7,06	7,15	163,44	0,11	9,74	9,95	129,16	0,33	3,59	3,55	155,86	0,00	7,68	7,68
nov/12	147,39	0,18	7,25	7,27	163,90	0,29	10,06	10,13	129,20	0,03	3,62	3,57	156,45	0,38	8,09	8,09
dez/12	147,44	0,04	7,29	7,29	163,90	0,00	10,06	10,06	129,31	0,09	3,71	3,71	156,45	0,00	8,09	8,09
jan/13	147,43	-0,01	-0,01	7,18	163,90	0,00	0,00	9,99	129,29	-0,02	-0,02	3,55	156,45	0,00	0,00	8,09
fev/13	147,42	-0,01	-0,01	6,80	163,90	0,00	0,00	9,54	129,27	-0,02	-0,03	3,20	156,45	0,00	0,00	8,09

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2013

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	573,40	55,96
Material	422,38	41,22
Despesas Administrativas	28,85	2,82
Total	1024,63	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,42%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2013 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.010,98	0,00	R-1	1.237,97	0,01	R-1	1.498,72	0,00
PP-4	947,04	0,00	PP-4	1.171,09	0,01	R-8	1.213,04	0,02
R-8	902,18	0,01	R-8	1.024,63	-0,01	R-16	1.299,09	-0,01
PIS	697,78	0,03	R-16	995,33	0,01			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, fevereiro de 2013 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.81,82	-0,01	CAL-8	1.261,27	0,00
CSL-8	1.019,26	-0,03	CSL-8	1.108,10	-0,01
CSL-16	1.359,42	-0,03	CSL-16	1.475,93	-0,01
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.101,91	0,05			
GI	578,24	0,01			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Anexo – Galpão A

3226
Q



922x
D

Anexo – Galpão B

9228
Q



Anexo – Galpão C

9230



9231
e



9232



Roberto Santos Vidal
Creci nº 103800
Perito Avaliador

92330

Anexo D
Foto Aérea

9234
Q

