

010399

laudos periciais em engenharia - avaliações - pareceres - engenharia de segurança do trabalho

Eng. Salvador Bueno das Neves

Crea: 5062008324/D

EXMA. SRª DRª JUÍZA DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES
JUNIOR 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, hon-
rado 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

laudos periciais em engenharia - avaliações - pareceres - engenharia de segurança do trabalho
010400

Crea: 5062008324/D

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

2
3

em estrutura metálica e em arco do tipo shed com telhas galvanizadas. Nos fundos do galpão, possui piso em cerâmica esmaltada, forro em PVC e paredes parcialmente acústicas. 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 IBAP/SP. - resultando em 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 = Valor do imóvel = Vt + Vc + Vb, onde Vt é o valor do terreno, Vc é o valor da construção e Vb é o valor das benfeitorias.

Vt = A x Vu, onde A = área do terreno = 20.000,00m² e Vu é o valor unitário.

O valor unitário Vu 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:

Vu = Fator de oferta (elasticidade de mercado) = 0,90

Vu = Fator de área = (Aam/Aav)^{0,25}, onde Aam é a área da amostra e Aav é a área avaliada.

Vu = Fator de testada = (Ti/Tr)^{0,25}, onde Ti é a testada do imóvel avaliando e Tr é a testada de referência = 10,00m.

Vu = Fator de profundidade = 2X/X+n, onde X é a profundidade padrão = 25 a 40,00m em é a profundidade do imóvel avaliando.

Vu = Fator de localização = Ifa/Ifp, onde Ifa é o índice fiscal do imóvel avaliando e Ifp 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	

Média "M" = $5.021,59/11 = 456,51$

Limite amostral

Limite máximo = $M = 30\% = 593,46$
 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"

$Vt = A \times Vu$, onde A é a área do terreno que é = $20.000,00 \text{ m}^2$ e Vu é o valor unitário que é = $456,51$
 $Vt = 20.000,00 \times 456,51 = 9.130.200,00$
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 m^2 , 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_gN .
 $R_gN = 661,42$ para galpão G1, conforme CUB "SINDUSCON" jan/2015.
 Valor unitário Vu = $1,105 \times 661,42 = 730,87$
 $A = 9.034 \text{ m}^2$
 Idade aparente = 20 anos
 Estado de conservação "d", onde o valor K = $0,7375$ (Tabela)
 Foc = Fator de adequação ao obsolescimo = $R + K(1-R)$, onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente Ross/Heideck = $0,79$ (Tabela).

Vc = Valor da construção

$Vc = A \times Vu \times Foc$
 $Vc = 9.034 \times 730,87 \times 0,7375 = 5.216.110,50$
Valor da construção = R\$ 5.216.110,50

5 - Valor das benfeitorias

$$V_0 = V_p + V_g, \text{ onde } V_p \text{ é o valor da pavimentação e } V_g \text{ é o valor da guarita.}$$

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.

$$A_e = 4.000 \text{ m}^2$$

$$F_{oc} = 0,20$$

$$K = 0,522$$

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

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

$$\text{Valor da pavimentação} = R\% 86.464,00$$

5.2 - Guarita

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

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

$$\text{Valor da guarita} = R\% 21.560,67$$

$$6 - \text{Valor das benfeitorias: } V_b = V_a + V_g = 108.024,67$$

7 - Valor do imóvel

$$V_i = V_t + V_c + V_b$$

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

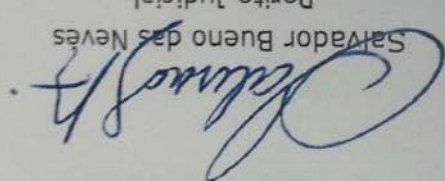
$$\text{Valor do imóvel} = R\% 14.451.335,17$$

Portanto o valor do imóvel objeto é

R\$ 14.450.000,00

(quatorze milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)
em números redondos.

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, curriculum vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2015.

Salvador Bueno das Neves
Perito Judicial
Crea 5062008324

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.

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
Crea: 5062008324

laudos periciais em engenharia - avaliações - pareceres - engenharia de segurança do trabalho
Eng. Salvador Bueno das Neves
010405

ANEXOS

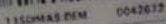
- 1 - Cópia do IPTU
- 2 - Pesquisa Imobiliária
- 3 - Registro Fotográfico

010106

nos termos em anexo - autôntico - lavado - entregue ao agente de registro

Dr. Salvador Bueno das Neves

(em anexo)



CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA - MASSA FALIDA

ENCUERO DA PROHIBICAO
AV DEP BENEDITO MATAIAZZO. 7007 Q L
12245-840 SERIMBURA

HÁ DÉBITO(S) ANTERIORES) EM 28/01/2014

Eng. Salvador Bueno das Neves

Eng. Salvador Bueno das Neves

207010

Crear: 5062008324/D

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 Délio 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

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
Produto dos fatores "F" = 0,6186
Valor do m² saneado = R\$ 537,41

Seta Imóveis - Tel.: 12 - 3931-5488

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
Produto dos fatores "F" = 0,3532
Valor do m² saneado = R\$ 494,46

Imóveis SJC - Tel.: 12- 3

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

Produto dos fatores "F" = 0,42084
Valor do m² saneado = R\$420,84

2 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

Crea: 5062008324/D

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
Produto dos fatores "F" = 0,46142
Valor do m² saneado = 461,42
Cod. TE 0617

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


12

010411

laudos periciais em engenharia - avaliações - pareceres - engenharia de segurança do trabalho

Eng. Salvador Bueno das Neves

3 - FOTOGRAFIA

Crea: 5062008324/D



Fachada



Fachada e estacionamento



Fachada - galpão anexo



Fundos - recebimento de mercadorias e sistemas de refrigeração

Idem



Vista do acesso pelos fundos



3 - FOTOGRAFIA

Eng. Salvador Bueno das Neves

laudos periciais em engenharia - avaliações - pareceres - engenharia de segurança do trabalho

Crea: 5062008324/D

010413



Entrada secundária e vista para o logradouro



Logradouro

Idem



Vista interna - aspectos gerais



3 - FOTOGRAFIA

Eng. Salvador Bueno das Neves

Crear: 5062008324/D

010715



Vista do tipo de piso



Estrutura da cobertura

3 - FOTOGRAFIA

Eng. Salvador Bueno das Neves

laudos periciais em engenharia - avaliações - pareceres - engenharia de segurança do trabalho

010217

Crea: 5062008324/D



Estrutura da cobertura



Vista geral dos fundos

Idem



Vista geral do depósito



3 - FOTOGRAFIA

Eng. Salvador Bueno das Neves

laudos periciais em engenharia - avaliações - pareceres - engenharia de segurança do trabalho

010418

Crea: 5062008324/D



Estrutura e cobertura do depósito



Vista dos caixas



04/1973