

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações
Judiciais do Foro Central de São Paulo**

Vistor.
Ciência com interessada
devido o autor aguardando
em razão dos dias, para
eventuais impugnações.
for ao
Em seguida,
de. Prof.
de. Prof.

Processo No: 0038501-68.2010.8.26.0100
Falência: Construtora Concisa Ltda.

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial indicado

Intervindo nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido a diligência e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse M.M. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consultando as presentes

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

- 1. PRELIMINARES
- 2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
- 3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
- 4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- 5. ANEXO 2 – INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL – IPTU
- 6. ANEXO 3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

17.07.17
João de Oliveira Rodrigues Filho
Juiz de Direito

1. PRELIMINARES

Avaliação do bem imóvel é a unidade nº 152 do Condomínio Edifício Rio Branco sito à Rua Barão de Itapetininga, 140, nesta Capital, que se encontrava lacrada.

A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2002 e na NBR 14653-2.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Do local: Edifício Rio Branco / Edifício Padrão Médio
Rua Barão de Itapetininga, 140, nesta Capital
Prédio sem garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/04/2018 às 12:08, sob o número WJMP18400554048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036617-04.2010.8.26.0100 e código 3DFEC89.

Características locais: rua do imóvel é tipo "calçada", com passagem livre para pedestres, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, esgoto, energia elétrica e elevadores instalados no local. **Prédios da Estação República do Brasil.**

Localizada no Centro da Capital, uma das ruas mais conhecidas na micro região, com comércio variado e intenso. **Edifícios comerciais são predominantemente.**

2.2 Do imóvel

unidade 152 - conjunto vago - 15º pavimento

Obs. A unidade tem acesso pela escada do 14º andar. Os elevadores não acessam o 15º andar.

- Descrição: conjunto com 2 WC, e salão com divisórias em fórmica.
- O conjunto encontra-se com instalações deterioradas, WCs com azulejos descolados, forro em péssimo estado (com trechos soltos - vide Relatório Fotográfico). Sem piso e divisórias com incidência de cupim, portanto sem condições de recuperação.

5º Cartório Registro de Imóveis de São Paulo matrícula nº 23591

Área útil = 60,70 m² Fração ideal = 1,080 %

IPTU - Inscrição Cadastral na Prefeitura Municipal de São Paulo: 006.016.0908-5

Idade estimada: 64 anos K = 0,225

Escritório Padrão Construtivo: Médio (Ic = 1,360) com elevador

Ref. (g) - estado de conservação: necessitando reparos importantes Foc = 0,380

Pesquisa de Fatores Semelhantes

Para a avaliação foram pesquisadas amostras na micro região do imóvel avaliado, e no próprio prédio do conjunto avaliado. Utilizado o Método Comparativo Direto, conforme a NBR 14653-2. Após a homogeneização dos valores obtidos, obtém-se o valor médio do m² da área útil, para em seguida chegar-se ao valor da avaliação do imóvel.. Aplicado Fator de Elasticidade de 10% sobre o valor das ofertas.

1) Local: Largo do Paissandu, 51 - Edifício Daniel Martins Ferreira

Unidade: sala 808 / Área útil: 32,00 m²

Contato: tels: (12) 98156-9796

Valor pedido: R\$65.000,00

Valor homogeneizado: R\$2.031,00

2) Local: Largo do Paissandu, 51 - Edifício Daniel Martins Ferreira

Unidade: sala 817 (vendida) / Área útil: 32,00 m²

Contato: Azael - tels: (11) 3675-9509

Valor pedido: R\$55.000,00

Valor homogeneizado: R\$1.890,00

3) Local: Largo do Paissandu, 51 - Edifício Daniel Martins Ferreira

Unidade: 16º andar - unidade 1603 / Área útil: 94,00 m²

Contato: Bruno ou Cecília - tel.: (47) 9150-8439 e/ou Isabel (12) 98840-8063

Valor pedido: R\$330.000,00

Valor homogeneizado: R\$2.808,00

115.3427
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2018 às 12:08, sob o número WJMJ114694046.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjjo.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030617-04-2010.8.26.0100 e código 3DFEC86.

776
fls. 9428

4) Local: Rua Barão de Itapetininga, 140 - Edifício Rio Branco
Unidade: cj. 51
Área útil: 220,00 m²
Descrição: conjunto em bom estado de conservação. Reformado
Contato: Sr. Marcelo -- zelador (no local)
Valor de venda: R\$650.000,00
Valor homogeneizado: R\$2.659,00

5) Local: Rua Barão de Itapetininga, lado do nº 142
Descrição: sala comercial c/ 1 WC, sem garagem, em bom estado
Área útil: 38,00 m²
Contato: Corretora Cleera - tel. 3101-6314
Valor de venda: R\$160.000,00
Valor homogeneizado: R\$2.856,00

6) Local: Rua Barão de Itapetininga, 50
Descrição: sala comercial c/ 1 WC, sem garagem, reformada
Área útil: 19,00 m²
Contato: Castro Negócios Imobiliários - tel. 3826-7908
Valor de venda: R\$110.000,00
Valor homogeneizado: R\$3.473,00

Valor médio do m² de área útil adotado para o imóvel avaliando: R\$2.619,50 / m² área útil
Valor do imóvel avaliando

Obs. Área considerada = indicada na matrícula do imóvel

$V_i = q \times A_{\text{útil}}$

$V_i = 2.619,50 \times 60,70 = 159.003,65$

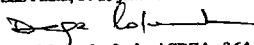
Arredondando temos: R\$159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais)

3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com os parâmetros adotados e atual condições de mercado, avalio a unidade nº 152 matrícula nº 23.591 (5ª CRI Capital) no Edifício Rio Branco, sito à Rua Barão de Itapetininga, 140, nesta Capital, pelo valor de R\$159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais).

Ao ensejo do presente, encerro o presente trabalho que consta de 3 (tres) folhas impressas num só lado e 3 (tres) anexos, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada, acrescentando meus protestos de elevada estima e distinta consideração e colocando-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento.

São Paulo, 04 de julho de 2017


Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64.953

Largo do Paissandu, 51 cj.508 CEP 01034-010 SP / Capital
tel. 3221-5664 e cel. 98326-1952 e-mail: edgardcolombo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2018 às 12:08, sob o número MJM118404344-3. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/jabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036617-04-2010.8.26.0100 e código 3JFEC89.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO fls. 9429

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo
Proc. Nº: 0038501-68.2010 / Falência: Construtora Concisa Ltda.

Local do imóvel avaliando
Rua Barão de Itapetininga

Ed. Rio Branco – 1ª vistoria em 23/04/2014



Acesso ao conjunto avaliando

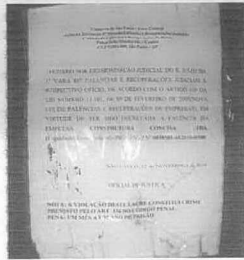


Saguão no andar dos conjuntos avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCEI RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2018 às 12:08, sob o número MJJ011940954043. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjso.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038617-04.2010.8.26.0100 e código 30FEC89.

Lacre com data de 12/11/2018



Lacre retirado para vistoria



fls. 9430

Conjunto avaliando nº 152



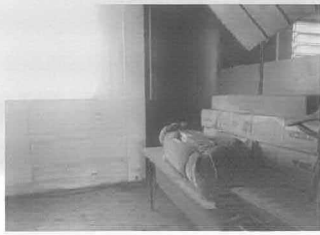
Abertura de portas para vistoria



Locais e salas do conjunto avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2018 às 12:08, sob o número MJM11940564043. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjjo.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036617-04-2018.8.26.0100 e código 3DFEC89.



7769
fls. 9431

Sanitários no conjunto avaliando



Locais e salas no conjunto avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2018 às 12:08, sob o número MJJ11940356/043. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjst.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036617-04-2010.8.26.0100 e código 3DFEC89.

Peças e utensílios sem valor comercial

fls. 9432



Detalhe de lâminas de ferro danificadas



Lacre instalado ao término da vistoria
com data de 29/06/2017

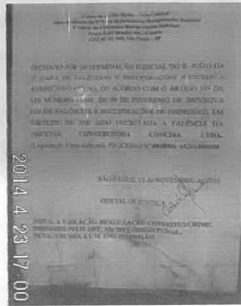
Fechamento de porta com lacre instalado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2018 às 12:08, sob o número VJMJ018000560463. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036617-04-2010.8.26.0100 e código 3DFEC89.

fls. 9433

Lacre com data de 12/11/2010



Vista fachada Edifício Rio Branco



Local do imóvel



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2018 às 12:08, sob o número VJMJ184056493. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjso.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036617-04-2010.8.26.0100 e código 3DFEC89.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

fls. 9484

Cadastro do Imóvel: 006.016.0908-5

Local do Imóvel:
R BARAO DE ITAPETININGA, 140 - A15 S152
CEP 01042-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega de notificação:
R BARAO DE ITAPETININGA, 140 - A15 S152
CEP 01042-000

Contribuinte(s):
CPF 278.683.708-15 PAULO ROBERTO GARDANO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	529	Testada (m):	24,45
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0056
Área total (m²):	529		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	74	Padrão de construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1954		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	5.136,00
- da construção:	2.425,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	24.344,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	35.890,00
Base de cálculo do IPTU:	60.234,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 006/2004, de 28/01/2004.

A autenticação desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/09/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 30/06/2017
Número do Documento: 2.2017.000923386-0
Solicitante: EDGARD COLOMBO JUNIOR (CPF 873.531.568-72)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tímon de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/01/2018 às 12:08, sob o número MJM1160304-4. Para conferir o original, acesse o site <http://csj.jus.br/epistoc/signet/programa/comintercadocumento.do>, informe o processo 0030017-042018-2000000 e código SJJ18008.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RINALDO J. MONTEALBANO, 5º Oficial Designado de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada,

CERTIFICA

que dos livros deste REGISTRO, CONSTA A MATRÍCULA seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
23.591

folha
1

São Paulo, 23 de abril de 1979

Imóvel: O conjunto nº152 do 15º andar do Edifício Rio Branco, à Rua Barão de Itapetininga nº140, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área útil de 60,70m2., área bruta de 74,20m2., com a fração ideal de 1,080/100-avos.

Contribuinte: 006.016.0908-5.

Proprietária: CONSTRUTORA CIVIL E INDUSTRIAL S/A. CONCISA, com sede à Rua Barão de Itapetininga 140, 9º andar, conj.92, CGC.60395167/0001-20.

Registro anterior: transcrição 113.145 neste Cartório.

O OFICIAL *Montealbano*

AV.1 M.23.591, em 23 de abril de 1.979 (**SERVIDÃO**)

Pela inscrição 9.846 consta uma servidão de passagem a favor do EDIFÍCIO RIO BRANCO, ala par.

A escrevente autorizada *Montealbano*

diva helena salomão

R.2 M.23.591, em 23 de abril de 1.979 (**HIPOTECA**)

Pela cédula de crédito industrial nºCCI-79/014-BRD, emitida em 23 de abril de 1.979, registrada sob nº1.225, Lv.3, neste Cartório, a proprietária deu o imóvel objeto desta e outros imóveis matriculados sob nº23.589 e 23.590, em hipoteca cedular de 1ª grau, para garantia da dívida de Cr\$8.000.000,00. (os imóveis hipotecados foram avaliados em Cr\$6.050.000,00).

A escrevente autorizada *Montealbano*

diva helena salomão

Av. 3 - M. 23.591, em 29 de fevereiro de 1.980.-

Fica cancelado o R. 2 desta matrícula, por ter o credor, BANCO REGIONAL DE BRASÍLIA S/A, BRB, recebido de sua devedora, CONSTRUTORA CIVIL E INDUSTRIAL S/A, CONCISA, a quan-

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RINALDO J. MONTEALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 23/04/2010 às 12:08. Este documento não contém assinatura digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0808080-7-04-2010 e o número 1208.