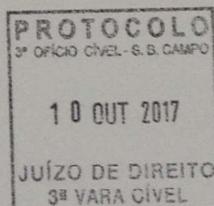


1508  
15

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

PROCESSO N. 0000499-59.1991.8.26.0564

REGISTRO N. 2.079/91



**SANDRA HELENA MARRANO,**

Engenheiro Civil, CREA N. 060.129.954-2, Perita Judicial nomeada nos Autos da Ação de Recuperação e Falência que **MANOEL ANTONIO CIAPPINA** move contra **INDUSTRIA METALURGICA HELIO HORITA LTDA.**, tendo concluído os trabalhos avaliatórios, vem mui respeitosamente perante V. Excia. apresentar o seguinte

**L A U D O**

1309  
18

## 1. OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel situado na Estrada Particular Eiji Kikuti, n. 295, Bairro Cooperativa, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP.

## 2. VISTORIA

2.1 O imóvel vistoriado está situado na Estrada Particular Eiji Kikuti, n. 295, Bairro Cooperativa, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP.

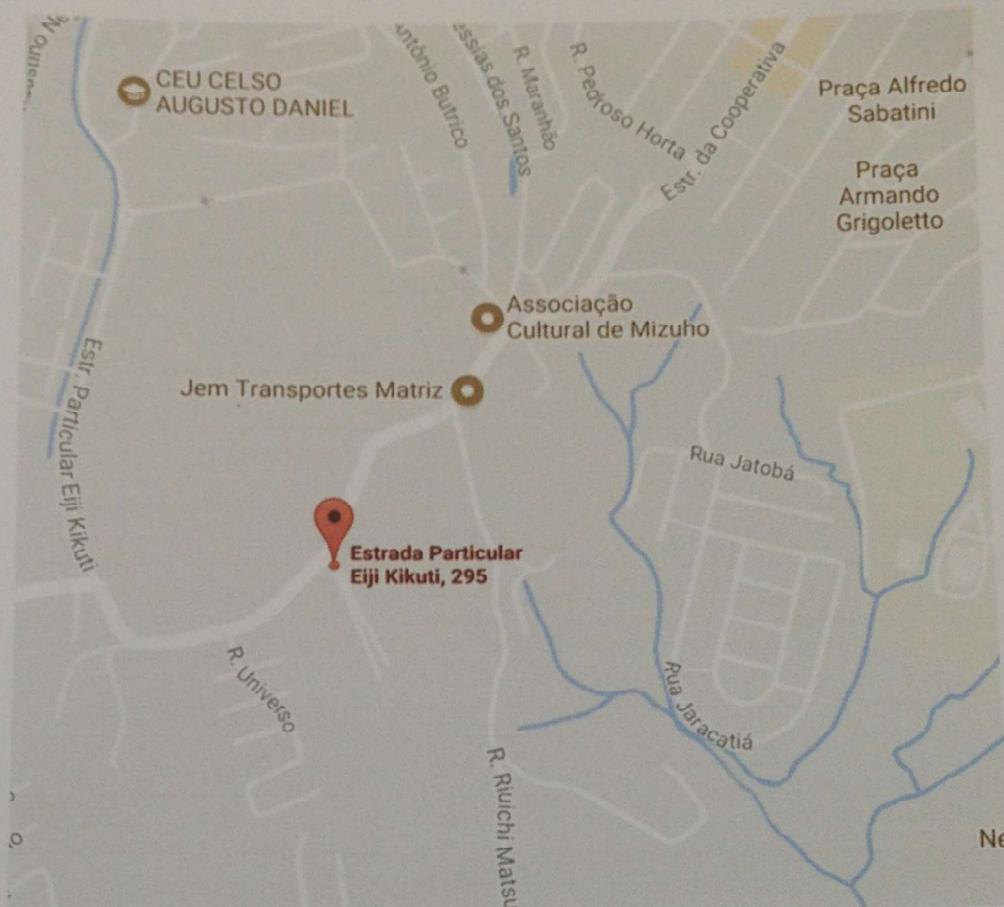
2.2 Segundo os Mapas Fiscais do Município, o imóvel está cadastrado para fins tributários sob o n. 532.001.038.000.

2.3 Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, distante cerca de 4,5 km em linha reta do centro da Cidade (Igreja Matriz da Rua Marechal Deodoro), fazendo parte de zona predominantemente industrial, onde as construções se enquadram no padrão “médio”.

O imóvel também está situado a 1,9 km do trevo existente no km 20 da Rodovia Imigrantes e a 750,00 m da Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco (importante corredor viário da região).

No imóvel vizinho, situado do lado direito do imóvel avaliando (direito de quem da estrada olha), existe uma ocupação irregular, nos moldes de uma favela, com uma população estimada em mais de mil pessoas.

15/10  
19  
512  
19



**MAPA DO LOCAL SEGUNDO O SITE GOOGLE MAPAS**

**2.4** O terreno que compõe o imóvel se encontra acima do nível da estrada para a qual faz frente e possui a sua topografia original em aclave.

Entretanto, após um talude existente na porção frontal, o terreno possui um platô, onde foram construídas as edificações que serão descritas mais adiante.

O terreno, com área total de 7.112,39 m<sup>2</sup>, é composto de dois lotes de terreno, de matrículas distintas, a saber:

1511  
18  
512  
18

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
-10.483-

ficha  
-1-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 07 de junho de 19 79

IMÓVEL

:- O terreno designado como sendo a Gleba 9-C, Parte do Lote 7, com a área de 3.789,15 metros quadrados, no Bairro do Alvarenga que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto 1, situado na borda da Estrada Particular Eiji Kikuti na divisa com Kioji Inoue; daí parte com rumo de 37º 11' 02" NE e distância de 8,63 metros, até o ponto 2; do ponto 1 ao ponto 2, confronta com a Estrada Particular Eiji Kikuti; do ponto 2 deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 6º 53' 06" SE e distância de 88,92 metros, até o ponto 13; do ponto 2 ao ponto 13, confronta com propriedade de Ercole Petrella Neto e Alfredo Sabatini Junior; do ponto 13 deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo de 77º 21' 17" NE e distância de 37,98 metros, até o ponto 14; do ponto 13 ao ponto 14, confronta ainda com propriedades de Ercole Petrella Neto e Alfredo Sabatini Junior; do ponto 14 deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 12º 56' 40" SE e distância de 36,00 metros, até o ponto 10; do ponto 14 ao ponto 10, confronta com propriedades de Poiani Traldi e Cia. Ltda., do ponto 10 deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 26º 16' 16" SW e distância de 87,01 metros até o ponto 12, do ponto 10 ao ponto 12, confronta com propriedade de Same Cury Imóveis e Construções Ltda; do ponto 12 deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 6º 53' 08" NW e distância de 187,56 metros, até o ponto inicial 1, fechando assim este perímetro; do ponto 12 ao ponto 1, confronta com propriedade de Kioji Inoue.- Inscr. Munic. nº 532.001.025.-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
-10.482-

ficha  
-1-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 07 de junho de 19 79

IMÓVEL

:- O terreno designado como sendo a Gleba 9-B, Parte do Lote 7, com a área de 3.323,24 metros quadrados, no Bairro do Alvarenga que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto 2, situado na borda da Estrada Particular Eiji Kikuti a 8,63 metros de divisa com Kioji Inoue; daí parte com rumo de 37º 11' 02" NE e distância de 15,43 metros até o ponto 3 do ponto 3, deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo de 29º 51' 51" NE e distância de 24,66 metros até o ponto 4; confronta do ponto 2 ao ponto 4, com a Estrada Particular Eiji Kikuti; do ponto 4, deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 12º 56' 35" SE e distância de 116,60 metros, até o ponto 14; do ponto 4 ao 14, confronta com propriedade de Poiani Traldi & Cia. Ltda; do ponto 14 deflete novamente à direita e segue em linha reta com rumo de 77º 21' 17" SW e distância de 37,98 metros até o ponto 13; do ponto 13 deflete novamente à direita com rumo de 6º 53' 06" NW e distância de 88,92 metros, até o ponto inicial 2, fechando assim o perímetro; do ponto 14 ao 2, confronta com propriedade de Ulisses Turati.- Inscr. Munic. 532.001.025.-

2.5 No terreno acima descrito existem as seguintes edificações:

### EDIFICAÇÃO DOS ESCRITÓRIOS

Na frente do terreno existe uma construção comercial destinada a escritórios, com 4 pavimentos (térreo e mais 3 superiores), do tipo construtivo de escritório de padrão "simples – sem elevador", com 699,30 m<sup>2</sup> de área construída, idade de 35 anos, composta de:

**Pavimento Térreo** : uma ampla loja comercial (onde há venda de estofados). A porção do lado direito do pavimento térreo foi adaptada a uma residência, composta de : sala, cozinha, um dormitório e banheiro.

A loja possui piso cerâmico (40 x 40 cm), paredes com pintura à látex sobre massa corrida, portas e caixilhos de vidro temperado, forro de laje com pintura à látex.

O dormitório e a sala possuem o piso cerâmico, paredes e forro de laje com pintura à látex.

A cozinha e o banheiro possuem o piso cerâmico, forro de PVC, paredes revestidas com azulejos brancos até 1,70 m no banheiro e de pastilhas na cozinha, portas de alumínio ou de madeira.

**Primeiro Pavimento Superior** : um amplo salão.

Possui o piso de cimentado, forro de laje, caixilhos de alumínio natural, paredes pintadas à caiação.

**Segundo Pavimento Superior** : um amplo salão que foi dividido em vários dormitórios através de divisórias de madeira.

O piso é de cerâmica, o forro de laje e as paredes pintadas à caiação, caixilhos de alumínio natural.

**Terceiro Pavimento Superior** : uma amplo salão com 2 WCs, um vestiário e uma sala de banho.

O piso é de cerâmica, paredes pintadas à caiação, forro de PVC, caixilhos de alumínio natural.

Esse pavimento está em estado precário. As paredes laterais e de fundo estão com muita umidade proveniente da cobertura, o forro de PVC está com muitas placas faltantes, a laje de cobertura está com vários vazamentos, inclusive expondo a ferragem, já com oxidação.

**Fachada** : de tijolinhos aparente e caixilhos de alumínio natural.

O pátio existente em frente ao edifício possui pavimentação de elementos intertravados, mas com afundamento em vários locais.

### **GALPÃO INDUSTRIAL**

No fundo do prédio de escritórios existe uma galpão industrial, do tipo construtivo de galpão de padrão médio, com 1.360,00 m<sup>2</sup> de área construída, idade de 45 anos.

O galpão possui o piso de concreto, estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria, caixilhos de ferro, cobertura em estrutura metálica com telhas de fibrocimento, porta de enrolar de ferro.

O galpão é ainda de certa forma aproveitável, mas necessita de uma reforma substancial, envolvendo reparos no piso e nos caixilhos, substituição de telhas quebradas, revisão completa das instalações elétricas e da estrutura metálica da cobertura, etc..

No fundo deste galpão existe uma construção destinada a escritórios, com 3 pavimentos, em estado muito ruim de conservação, não permitindo sequer nossa vistoria em parte do pavimento térreo e no segundo pavimento.

Esta edificação, com área construída de 627,90 m<sup>2</sup> não possui mais valor comercial.

1514  
19



**FOTO N. 01** : Frente do imóvel avaliando.

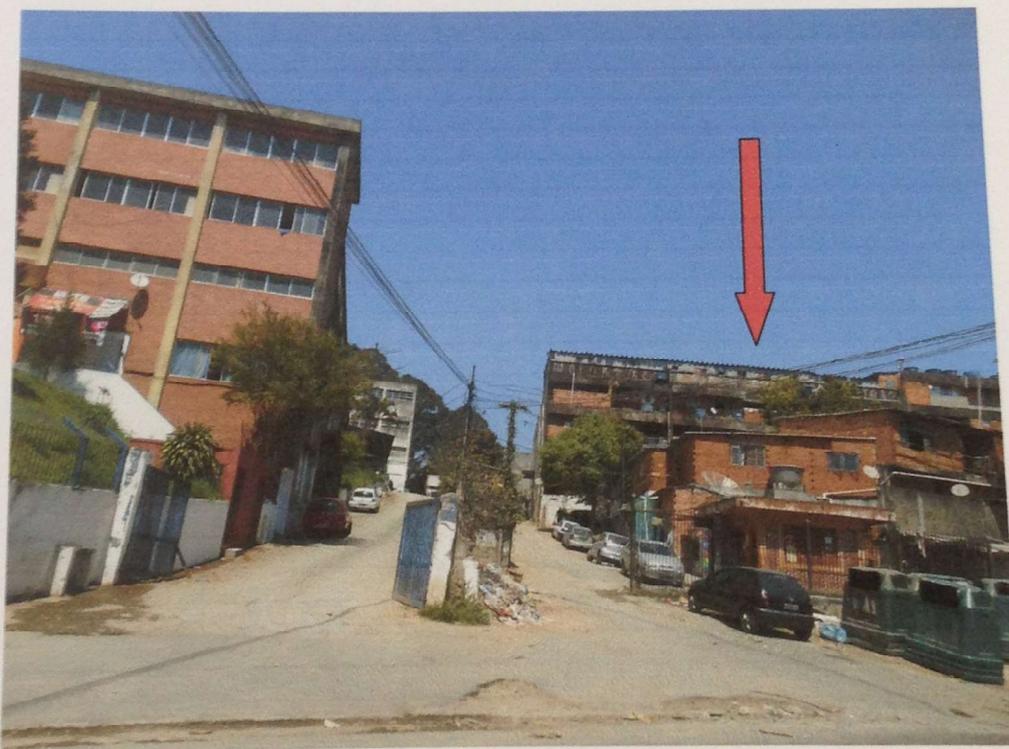


**FOTO N. 02** : Frente do imóvel, vendo-se o prédio de escritórios e a entrada lateral para o galpão (direita da foto).

1515  
18



**FOTO N. 03** : Frente do imóvel, vendo-se o acesso para o prédio de escritórios (à esquerda da foto).



**FOTO N. 04** : Imóvel avaliando à esquerda da foto. A flecha na cor vermelha indica a ocupação irregular no imóvel vizinho.



**FOTO N. 05** : Edifício de escritórios com 4 pavimentos.



**FOTO N. 06** Edifício de escritórios com 4 pavimentos.





**FOTO N. 07** : Pavimento térreo do prédio de escritórios, onde existe uma loja que comercializa estofados.



**FOTO N. 08** : Loja do pavimento térreo.

1518  
10



FOTO N. 09 : Primeiro pavimento.



FOTO N. 10 : Primeiro Pavimento.



**FOTO N. 11** : Segundo pavimento que foi dividido em diversos dormitórios.

1520  
W



**FOTO N. 12** : Terceiro pavimento com muita umidade nas paredes e no forro.



**FOTO N. 13** : Terceiro pavimento, cujo forro de PVC está abaulado e com falta de laminas.



FOTO N. 14 - Tercera pavimento com forte vazamento para área de  
cozinha.



FOTO N. 15 - Forte vazamento para área que está inclusive coberta a  
plafond.



FOTO N. 14 : Terceiro pavimento, com forte vazamento pela falta de cobertura.



FOTO N. 15 : Forte vazamento pela laje que está, inclusive, expondo a ferragem.



**FOTO N. 14** : Terceiro pavimento com forte vazamento pela laje de cobertura.



**FOTO N. 15** : Forte vazamento pela laje que está, inclusive, expondo a ferragem.

152  
B



**FOTO N. 14** : Terceiro pavimento com forte vazamento pela laje de cobertura.



**FOTO N. 15** : Forte vazamento pela laje que está, inclusive, expondo a ferragem.



**FOTO N. 16** : Fundo do terceiro pavimento, onde existem 2 sanitários, vestiário, sala de banho e despensa.



**FOTO N. 17** : Sanitários.



**FOTO N. 16** : Fundo do terceiro pavimento, onde existem 2 sanitários, vestiário, sala de banho e despensa.



**FOTO N. 17** : Sanitários.



FOTO N. 18 : Vestiário e banho.

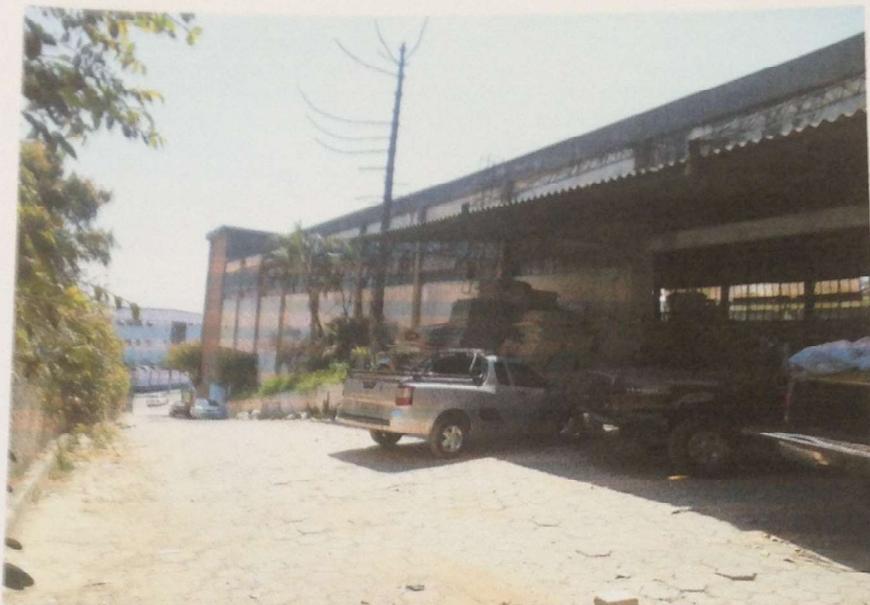
1524  
22



FOTO N. 19 : Despensa.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the engineer, Sandra Helena Marrano.

1525  
18



**FOTO N. 20** : Frente do galpão, cujo acesso se dá pela lateral direita do terreno.



**FOTO N. 21** : Galpão.

12/20



FOTO N. 22 : Interior do galpão.

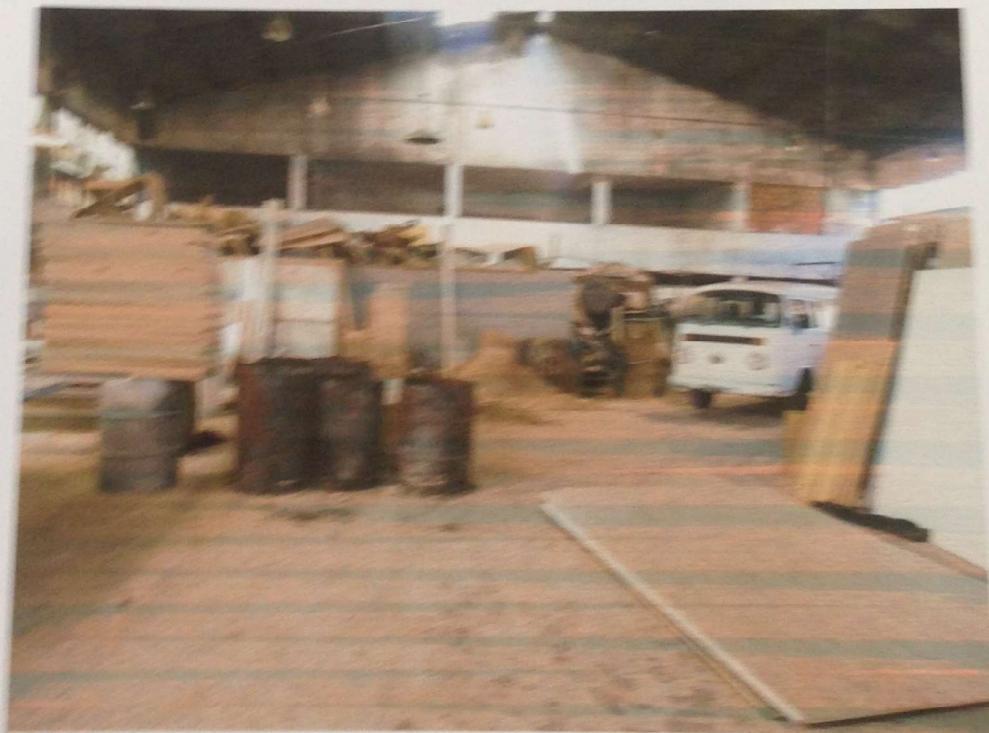


FOTO N. 23 : Interior do galpão, vendo-se no fundo, a edificação de escritórios que se encontra em estado muito ruim de conservação.

1527  
13

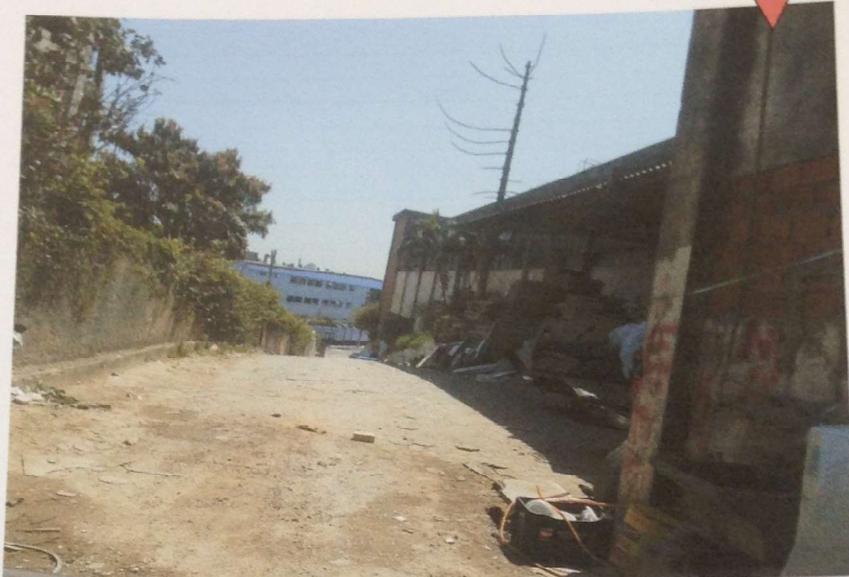


**FOTO N. 24** : Outro detalhe do interior do galpão.



**FOTO N. 25** : Interior do galpão.

1528  
10

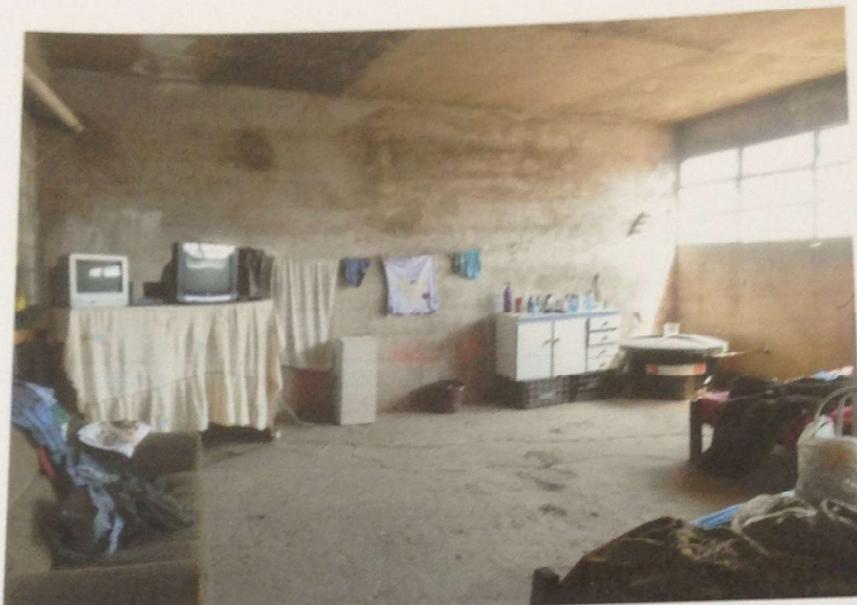


**FOTO N. 26** : Galpão e a edificação de escritórios (indicada pela seta em vermelho).



**FOTO N. 27** : Pavimento térreo da edificação de escritórios situada no fundo do galpão.

1531  
1529  
13



**FOTO N. 28** : Primeiro pavimento.



**FOTO N. 29** : Escada que leva ao segundo pavimento superior.

1530  
15

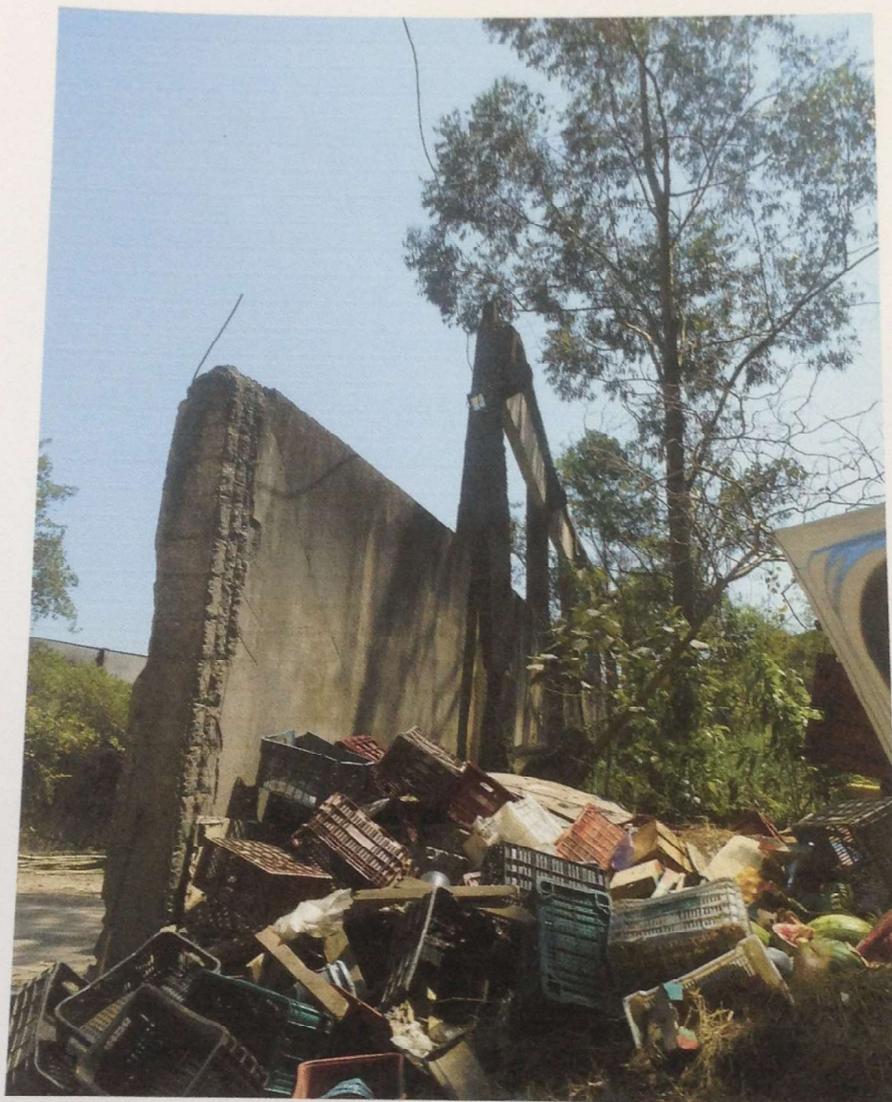


**FOTO N. 30** : Fundo do terreno, vendo-se uma parede que está solta, sem estabilidade.



**FOTO N. 31** : Fundo do terreno, atrás do galpão.

1531  
10

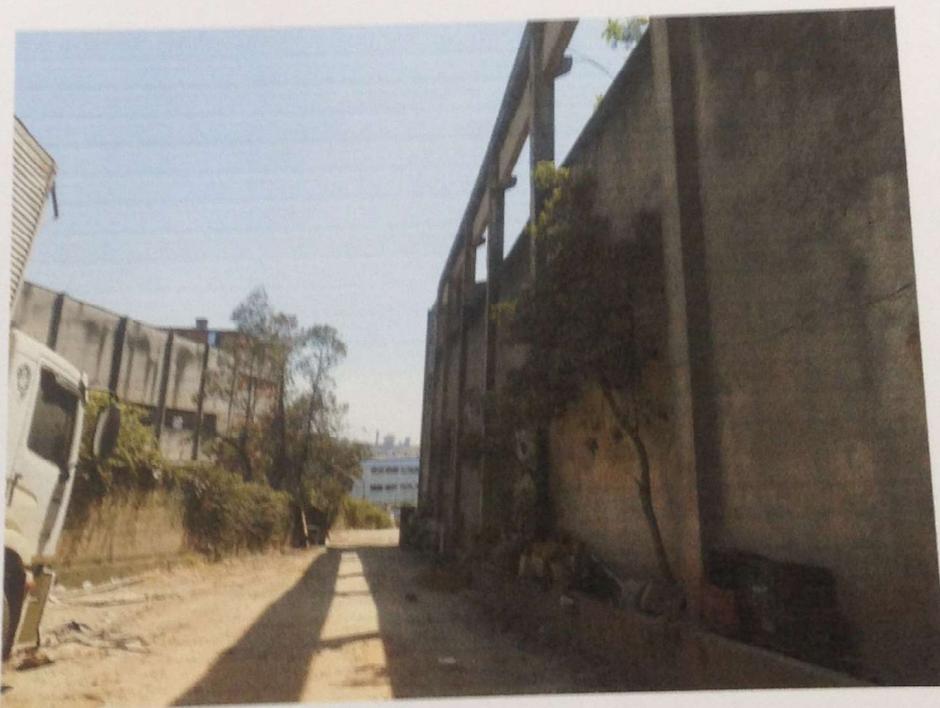


**FOTO N. 32** : Parede que fazia parte de alguma construção que foi demolida.

1532 536  
18 18



**FOTO N. 33** : Parede que pertencia a alguma edificação que foi demolida.



**FOTO N. 34** : Outro detalhe da alta parede que pertencia a alguma edificação que foi demolida.

1533  
536

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1 TERRENO

O terreno pertencente ao imóvel será avaliado através do Método Comparativo Direto.

Conforme pesquisa que efetuamos na região do imóvel (ver Anexo I), o valor unitário básico de terreno (vub), a ser aplicado no terreno avaliando, já considerando sua topografia acima do nível e em aclave, corresponde a R\$ 500,00/m<sup>2</sup>, no mês de outubro de 2.017.

A equação que definirá o valor do terreno será:

VT = At x vub, onde :

VT = Valor do Terreno

At = área do terreno = 7.112,39 m<sup>2</sup>

Vub = valor básico unitário = R\$ 500,00/m<sup>2</sup>

VT = 7.112,39 m<sup>2</sup> x R\$ 500,00/m<sup>2</sup> = R\$ 3.556.195,00

**VALOR DO TERRENO**

**R\$ 3.556.195,00**

**outubro/2.017**

(Três milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, cento e noventa e cinco reais)

1534  
15  
13

### 3.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002, publicado pelo IBAPE, com atualização feita em fevereiro de 2.007.

Conforme o SINDUSCON, o valor de R8-N para o mês de SETEMBRO/17 corresponde a R\$ 1.322,57/m<sup>2</sup> que, extrapolado por estimativa para o mês de OUTUBRO/17 será adotado igual a R\$ 1.325,00/m<sup>2</sup>.

De acordo com o referido estudo, temos:

#### Edificação de Escritórios com 699,30 m<sup>2</sup>

Escritório de padrão simples – sem elevador, com valor/m<sup>2</sup> = 1,206 de R8-N FOC (fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação) : Considerando-se a idade de 35 anos, em estado de conservação necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (referência “h”), para uma vida referencial de 70 anos, o fator FOC será igual a 0,324.

Valor Escritórios = 699,30 x 1,206 x 0,324 x 1.325,00 = R\$ 362.052,65

Valor Escritórios = R\$ 362.053,00

#### Galpão com 1.360,00 m<sup>2</sup>

Galpão de padrão médio, com valor/m<sup>2</sup> = 1,326 de R8-N FOC (fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação) : Considerando-se a idade de 45 anos, em estado de conservação necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (referência “h”), para uma vida referencial de 80 anos, o fator FOC será igual a 0,314.

Valor Galpão = 1.360,00 x 1,326 x 0,314 x 1.325,00 = R\$ 750.287,93

Valor Galpão = R\$ 750.288,00

1535  
1535

VBenfeitorias = R\$ 362.053,00 + R\$ 750.288,00 = R\$1.112.341,00

**VALOR DAS BENFEITORIAS**

**R\$ 1.112.341,00**

**outubro/17**

(Hum milhão, cento e doze mil, trezentos e quarenta e um reais)

**3.3 VALOR DO IMÓVEL**

Será igual a soma das parcelas do terreno e da construção, ou seja:

Do Terreno.....	R\$ 3.556.195,00
Das Benfeitorias.....	R\$ 1.112.341,00
Total .....	R\$ 4.668.536,00

Por outro lado, há que se levar em conta na presente avaliação que o imóvel avaliando confronta na sua lateral direita com uma enorme ocupação irregular (favela) que, como todos sabem, é um fator bastante desvalorizante, pois qualquer investidor só se interessaria por um imóvel nestas condições se o preço de venda for muito atrativo.

No presente caso, devido a confrontação com favela, vamos considerar um fator de desvalorização na ordem de 30% (trinta por cento).

Assim sendo, o valor de mercado do imóvel é de: R\$ 4.668.536,00 x 0,70 = R\$ 3.267.975,20.

1536  
✓

VALOR DO IMÓVEL DA ESTRADA EIJI KIKUTI, N. 295  
R\$ 3.268.000,00  
outubro/17

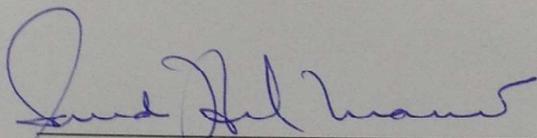
(Três milhões, duzentos e sessenta e oito mil reais)

4. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 29 (vinte e nove) folhas digitadas em computador, de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acompanha o Anexo I: Pesquisas Efetuadas na região do imóvel, com 4 folhas.

São Bernardo do Campo, 05 de outubro de 2.017.



**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**

1537  
R

**ANEXO I - PESQUISAS EFETUADAS**

**Estrada Eiji Kikuti n. 295 – Bairro Cooperativa - SBC**

**Elemento n. 01**

Informante : Lemos Imóveis – Sr. Antonio – Tel. : 4351.2557

Local : Estrada Eiji Kikuti, em frente a Estrada Sadae Takagi

Valor : R\$ 2.800.000,00 - oferta em outubro/17

Terreno com 4.520,00 m<sup>2</sup> - topografia plana.



1538  
12

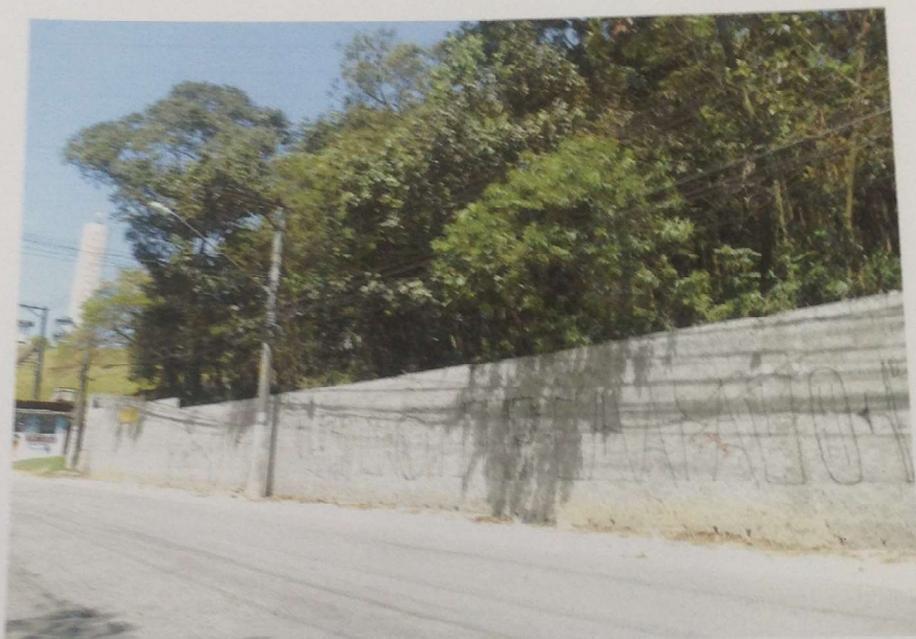
Elemento n. 02

Informante : Lemos Imóveis – Sr. Antonio – Tel. : 4351.2557

Local : Estrada Sadae Takagi, ao lado do n. 1.460

Valor : R\$ 650,00/m<sup>2</sup> - oferta em outubro/17

Terreno com 13.000,00 m<sup>2</sup>, com a topografia acima do nível da estrada,  
em torno de 3,00 m.



Elemento n. 03

Informante : Costa Nascimento Imóveis – Sr. Ivan - Tel. : 3437.5888  
Local : Rua Elisha Otis, em frente aos ns. 75/401  
Valor : R\$ 500,00/m<sup>2</sup>- oferta em outubro/17  
Terreno com 48.000,00 m<sup>2</sup>, plano com declive suave na parte do fundo.



1539  
L0

Elemento n. 03

Informante : Costa Nascimento Imóveis – Sr. Ivan - Tel. : 3437.5888

Local : Rua Elisha Otis, em frente aos ns. 75/401

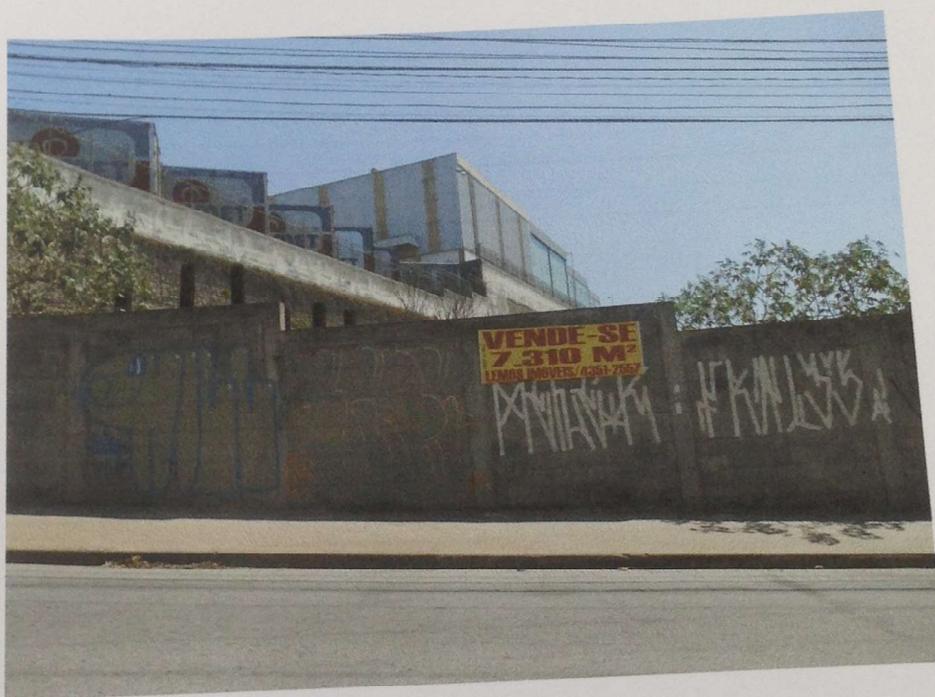
Valor : R\$ 500,00/m<sup>2</sup>- oferta em outubro/17

Terreno com 48.000,00 m<sup>2</sup>, plano com declive suave na parte do fundo.



Elemento n. 04

Informante : Costa Nascimento Imóveis – Sr. Ivan - Tel. : 3437.5888  
ou Lemos Imóveis – Sr. Antonio – Tel. : 4351.2557  
Local : Estrada Sadae Takage, ao lado do n. 3.125  
Valor : R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>- oferta em outubro/17  
Terreno com 7.310,00 m<sup>2</sup>, terraplenado.



4