

16463
15

Edgard Colombo Junior
Engenheiro Civil e MBA em Auditoria e Gestão Ambiental

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações
Judiciais do Foro Central de São Paulo**

*f. Autarzo o protocolo em cartório,
liência aos cadastros, física, intencional e
sindicar sobre o laudo de avaliação,
Apoi, ao MP e não de M*

Processo Nº: 0812013-68.1995.8.26.0100
Ação: Falência Cukier & Cia. Ltda.

07/08/2018

Tiago Henriques Repeterra Limongi
Juiz de Direito

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, regularmente inscrito no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, Perito Judicial indicado e compromissado no processo em epígrafe, tendo concluído o trabalho, vem mui respeitosamente perante esse M. M. Juízo apresentar seu

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

- 1. PRELIMINARES
- 2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS
- 3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO
- 4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – 7 (SETE) FOLHAS
- 5. ANEXO 2 – MATRÍCULA DAS LOJAS FOLHA DE FACE – 5 FOLHAS
- 6. ANEXO 3 – CERTIDÃO DADOS CADASTRAIS DAS LOJAS – 5 FOLHAS

1. PRELIMINARES

Atendendo a honrosa nomeação e Carta de Intimação para reavaliação dos bens imóveis, este signatário efetuou diligências aos locais, conforme demonstram fotos (anexo n.º1). Os imóveis localizam-se no município de S. Paulo (lojas) e no município de Barueri Alphaville 12 (terreno livre).

A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na NBR 14653-2. Utilizado o Método Comparativo direto de dados.

13 OF. FALÊNCIAS 03/960/2018 17:39 000001884

88

2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

16464
FS

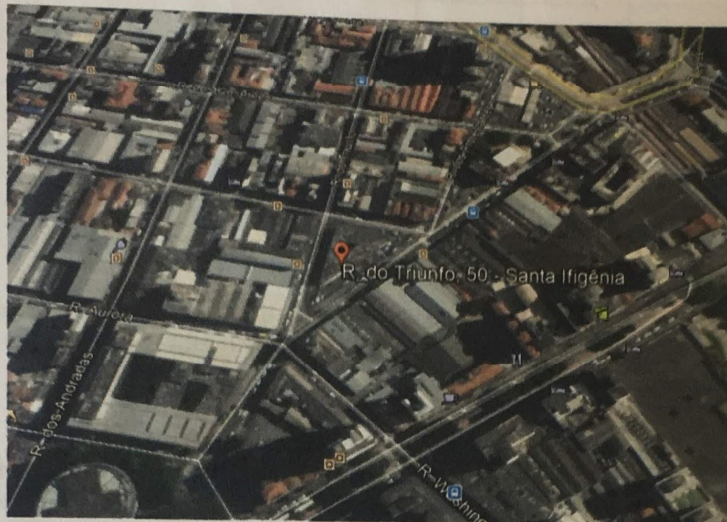
a) Lojas em prédio comercial

2.1 Do local

Localização: Rua do Triunfo, 50

Bairro: Santa Efigênia Subdistrito: 5°

Município: São Paulo



Características locais: asfaltada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas. Micro região sobejamente conhecida pelo intenso comércio de eletrônicos.

Pela Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de S. Paulo
Setor = 008 / Quadra = 084 / Índice Fiscal = 3.313,77

Zona = ZCP-a / 02 Zona de Centralidade Polar
ZEIS 3 CO 16 – Zona Especial de Interesse Social

2.2 Dos imóveis

Denominação: Condomínio Edifício Centro Comercial Nova Efigênia

Classe: comercial

Grupo: escritório

Padrão: Simples sem elevador

Valor I.C. : 1,206

Idade: 28 anos

Estado de conservação: (ref."f") necessitando de reparos simples a importantes.

$$\text{Foc} = R + K * (1-R) = 0,20 + 0,548 * (1-0,2) = 0,6384$$

Obs. Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal

88

16465
FS

NBR 14653-3 – item 10.7.2 Avaliação de Lojas

Para a avaliação de lojas, na determinação de valores de mercado de venda ou locação, deve-se utilizar preferencialmente o método comparativo direto de dados. Caso o mercado não apresente condições de comparação direta, utilizar o método evolutivo com a valoração da parcela do terreno pelas condições da Tabela 2 (em anexo).

Processo Nº: 0812013-68.1995.8.26.0100								
Ação: Falência Cukier & Cia. Ltda.								
Imóveis arrecadados								
item	loja nº	IPTU	Matrícula	Área útil (m²)	Área garagens	Área comum	Área total (m²)	Fração ideal (%)
1	38	008.084.0008-8	59.694	77,875	46,488	43,158	167,521	4,2635
2	34	008.084.0007-1	59.693	77,875	46,488	43,158	167,521	4,2635
3	30	008.084.0006-1	59.692	77,875	46,488	43,158	167,521	4,2635
4	26	008.084.0005-3	59.691	77,625	46,488	43,020	167,133	4,2536
5	22	008.084.0004-5	59.690	120,3425	46,488	66,701	233,5315	5,9435

As lojas possuem pé direito duplo com laje no 2º piso.

Cada loja tem direito a 2 (duas) vagas indeterminadas na garagem do condomínio.

Pesquisa Setor 008

Foram efetuadas consultas, considerando-se a localização, para homogeneização e determinação do valor médio do m² de área útil para as unidades avaliadas. Utilizado Coeficiente de Elasticidade, aplicando um redutor sobre o valor das ofertas.

- 1) Local: Rua do Triunfo, 50 (mesmo local)
 Descrição: salão, 3 WCs, 2 vagas
 Área útil: 160,00 m²
 Valor pedido: R\$1.600.000,00
 Inf.: Melare Imóveis e Administração / tel.3871-0100



- 2) Local: Rua do Triunfo, 285
 Descrição: 3 níveis, 15 vagas. Fachada tombada pelo patrimônio histórico. 13 WCs,
 Área de terreno: 449,00 m²
 Área construída: 1.000,00 m²
 Valor pedido: R\$2.840.000,00
 Inf.: Finder Imobiliária / tel. 4171-2222



- 3) Local: Rua Santa Efigênia, 1.234
 Descrição: Prédio comercial com 8 andares + ampla loja térrea funcionando em Shopping Center de equipamentos eletrônicos
 Área de terreno: 293,00 m²
 Área construída: 1.793,00 m²
 Valor pedido: R\$15.000.000,00
 Inf.: Palazzo Emp. Imobiliários / tel. 2854-1187 / 98119-4709



FS

16466
IS

4) Local: Rua Santa Efigênia, 256

Descrição: conjunto comercial em ótimo estado de conservação

Área útil: 92,00 m²

Valor pedido: R\$400.000,00

Inf.: Sá Lopes Cons.de Imóveis Ind. e Adm. Ltda. / tel. 3813-4599 / 95127-5613



5) Local: Rua Santa Efigênia,

Descrição: próximo a Paróquia Nsa. Sra. da Conceição, 2 salas voltadas para a face frontal do edifício, 2 WCs., armários embutidos com porta de correr. Salas serão negociadas em conjunto.

Área útil: 140,00 m² (75,00 + 65,00) – 2 salas

Valor pedido: R\$300.000,00

Inf.: SP Centro Imóveis Ltda Me / tel. 3107-2129 ou 99862-1248



6) Local: Rua dos Andradas, 1

Descrição: loja com 1 WC

Área útil: 68,00 m²

Valor pedido: R\$425.000,00

Inf.: Rafael Bezerra de Carvalho Imóveis / tel. 3459-6028 / 6029



7) Local: Rua General Osório

Descrição: loja e sobreloja c/. 1 WC e 1 vg. de garagem

Área útil: 152,00 m²

Valor pedido: R\$1.500.000,00

Inf.: Flynt Consultoria Comercial / tel. 3459-8769 ou 99309-9316



8) Local: Rua dos Gusmões, 352 - locação

Descrição: loja c/. 2 WCs

Área útil: 50,00 m²

Valor pedido locação mensal (3,0 %) = R\$15.000,00

Valor estimado de venda R\$500.000,00

Inf.: Auxiliadora Predial / tel. 4084-3676



Pesquisa Setor 008								
A	Ac	I.C.	I.C.hom.	Ih	I.F.	Valor pedido	V / m ²	
1	160,00	1,860	0,648	1,000	3.313,77	1.600.000,00	5.187,10	
2	1.000,00	1,860	1,542	1,000	3.313,77	2.840.000,00	3.942,09	
3	1.793,00	1,656	0,728	0,858	3.860,90	15.000.000,00	4.706,24	
4	92,00	1,440	1,194	0,858	3.860,90	400.000,00	4.010,18	
5	140,00	2,040	1,692	1,009	3.284,94	300.000,00	3.290,89	
6	68,00	1,860	0,648	0,997	3.324,20	425.000,00	3.231,76	
7	152,00	1,632	0,739	0,845	3.920,80	1.500.000,00	4.930,74	
8	50,00	1,632	0,739	0,845	3.920,80	500.000,00	4.996,49	
Valor Médio								5.495,49
Lim. Sup.								2.959,11
Lim. Inf.								

Vm² = valor médio do metro quadrado de área útil adotado para o imóvel avaliando:
R\$4.227,30 (quatro mil duzentos e vinte e sete reais e trinta centavos)

88

16467
FS

Valor dos imóveis avaliandos

Vimóvel = $Vm^2 \times Aútil$

Obs. Obs. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Versão 2002

VI - Recomendações

VI.9 “Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados no máximo à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.”

Considerado valor das garagens em 30% do valor do m^2 de área útil.

Imóveis arrecadados - Valor das lojas Rua do Triunfo, 50 - Santa Efigênia / Cap. - SP									
item	loja nº	IPTU	Matrícula	Área útil (m ²)	Valor loja	Área garagens	Valor garagem	Valor total	Arredondamento
1	38	008.084.0008-8	59.694	77,875	329.200,95	46,488	58.955,61	388.156,56	388.000,00
2	34	008.084.0007-1	59.693	77,875	329.200,95	46,488	58.955,61	388.156,56	388.000,00
3	30	008.084.0006-1	59.692	77,875	329.200,95	46,488	58.955,61	388.156,56	388.000,00
4	26	008.084.0005-3	59.691	77,625	328.144,13	46,488	58.955,61	387.099,74	387.000,00
5	22	008.084.0004-5	59.690	120,3425	508.723,79	46,488	58.955,61	567.679,40	568.000,00
Total arrecadação									2.119.000,00

b) Local: Alphaville 12 – Município de Santana do Parnaíba

Quadra 9 - Lote 10 - Rua Curitiba, 221

Inscrição Cadastral Prefeitura Municipal IPTU nº: 24362.31.89.0379 (imóvel nº 28313).

Matrícula nº 47.310 - 4º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri

Área do terreno: 507,10 m²

Testada: 14,98 m

Profundidade: 35,00 m (ambas laterais)

Topografia: plano

Histórico

- arrecadado às fls. 12.140, requereu fosse reavaliado e levado a venda por meio de leilão o referido imóvel; (fls. 15.463, manifestação do Ministério Público concordando com o pleiteado pelo síndico); às fls. 15.538, voltou a requerer fosse reavaliado e levado a venda por meio de leilão o imóvel da falida;

Obs. Referente ao Condomínio Alphaville 12 foi informado que possui débitos relativos à taxa de manutenção e vigilância em valor expressivo. A dívida já existe desde maio de 1997, razão pela qual os valores alcançam quantias bem significativas.

Pesquisa Alphaville 12

Foram efetuadas consultas, considerando-se a localização, para homogeneização e determinação do valor médio do m^2 de terreno livre para o lote avaliando. Utilizado Coeficiente de Elasticidade, aplicando um redutor de 10 % sobre o valor das ofertas.

Utilizado o Método Comparativo que é aplicado para determinação do valor médio do terreno. Obedecendo-se os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos a NB14653-2, obtém-se o valor médio de terrenos na região. A micro região possui ofertas para venda de casas e terrenos.

js

16468
FS

1) Local: Alphaville 12

Descrição: Terreno totalmente plano, ótima localização.

Área útil: 694,00 m²

Valor pedido = R\$560.000,00

Inf.: Gilson Toral Imóveis / tel. 4195-0088



2) Local: Alphaville 12 – Alameda Bandeirantes

Descrição: Terreno plano.

Área: 642,00 m²

Valor pedido = R\$512.000,00

Inf.: Alpha Imóvel / tel. 4195-0195 / 99107-6161



3) Local: Alphaville 12

Descrição: Terreno totalmente plano, ótima localização.

Área: 735,00 m²

Valor pedido = R\$670.000,00

Inf.: Alpha Star Imóveis / tel. 4191-8884



4) Local: Alphaville 12 – Alameda Maringá

Descrição: Terreno plano.

Área: 694,00 m²

Valor pedido = R\$522.000,00

Inf.: RC Reis Assessoria Imobiliária / tel. 4134-3000



5) Local: Alphaville 12 – Alameda Toledo

Descrição: topografia em leve aclive, ótima localização.

Área: 560,00 m²

Valor pedido = R\$600.000,00

Inf.: Geovanio da Silva Santos -Autônomo / tel. 95358-9660



Falência Cukier & Cia. Ltda.			
Imóvel arrecadado - Alphaville 12			
amostra nº	Área útil (m ²)	valor pedido	q(m ²)
1	694,00	560.000,00	726,22
2	642,00	512.000,00	717,76
3	683,00	510.000,00	672,04
4	694,00	522.000,00	676,95
5	560,00	600.000,00	964,29
valor médio			751,45
limite superior			976,88
limite inferior			526,01

Vm² = valor médio do metro quadrado de área adotado para o imóvel avaliando:
R\$751,45 (setecentos e cinquenta e um reais e quarenta e cinco centavos)

Valor terreno = Área x q = 507,10 x 751,45 = 381.060,08

Arredondando temos: R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

16469
FS

3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, avalio os imóveis, abaixo relacionados pelos valores indicados:

a) Rua do Triunfo, 50 / Capital / SP – Condomínio Centro Comercial Nova Ifigênia

loja nº 22: R\$568.000,00 (quinhentos e sessenta e oito mil reais)

loja nº 26: R\$387.000,00 (trezentos e oitenta e sete mil reais)

loja nº 30: R\$388.000,00 (trezentos e oitenta e oito mil reais)

loja nº 34: R\$388.000,00 (trezentos e oitenta e oito mil reais)

loja nº 38: R\$388.000,00 (trezentos e oitenta e oito mil reais)

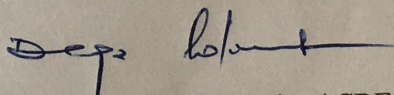
b) Terreno Rua Curitiba, 221 - Alphaville 12 – Santana do Parnaíba / SP

Quadra 9 - Lote 10 – R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

Ao ensejo da presente encerro este trabalho que consta de 7 (sete) folhas impressas num só lado e 3 (tres) anexos com total de 17 folhas, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Apresentando meus protestos de elevada estima e distinta consideração, coloco-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento.

São Paulo, 03 de agosto de 2.018



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64.953

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

16470
F8

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

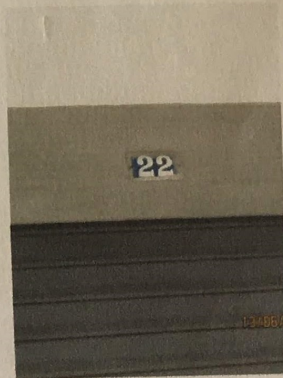
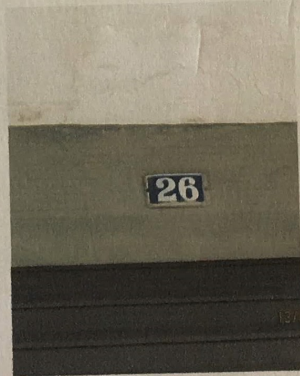
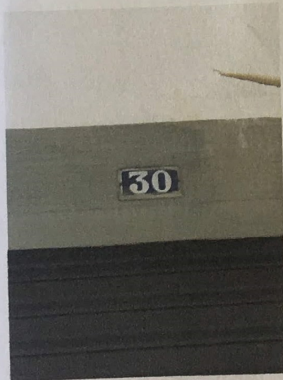
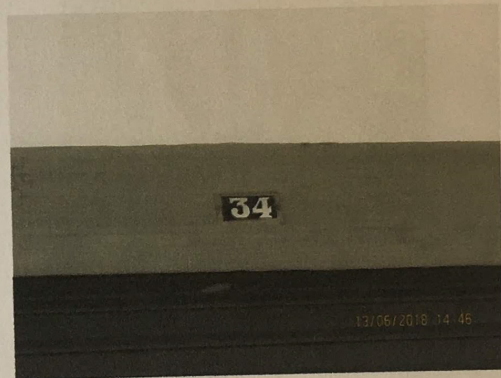
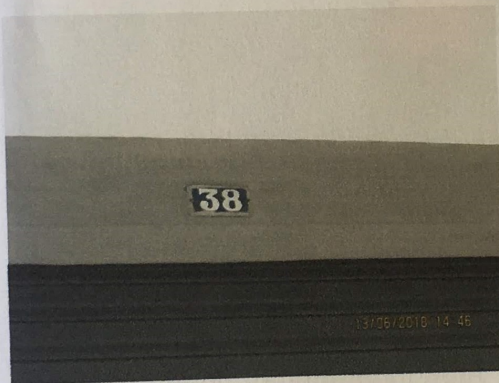
3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo
Processo Nº: 0812013-68.1995 / Ação: Falência: Cukier & Cia. Ltda.

a) Imóvel Rua do Triunfo - Condomínio Centro Comercial Nova Efigênia

Local das lojas



Identificação do nº das lojas arrecadadas



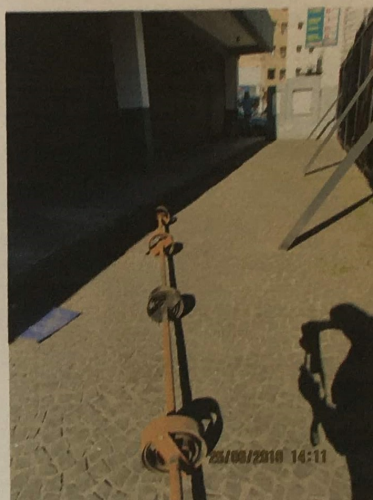
88

16471
TS

Vista contínua das lojas



Serviços para abertura das portas pantográficas das lojas



Vista após abertura loja 38



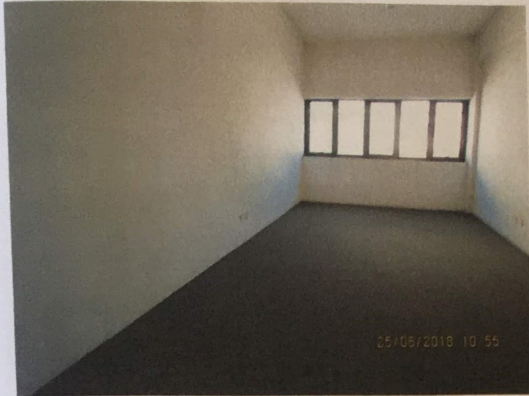
vista de sinais de infiltração pelo teto



TS

16472
FS

Vista do andar superior



WC



Trechos de parede e teto com infiltração



Vista loja n°s.: 22



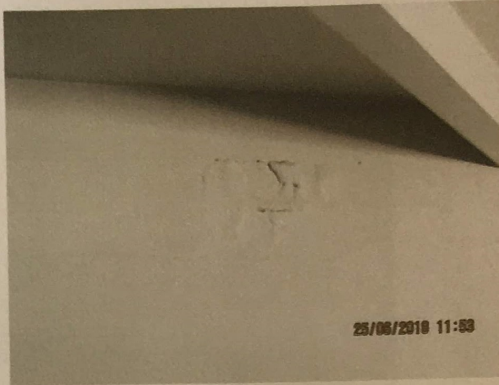
88

16473
FS

Salão da parte superior



sinais de infiltração em paredes



sanitários



Vista do salão parte superior



infiltração em paredes



88

16474
F8

Vista interna loja 30



Veículos no interior das lojas

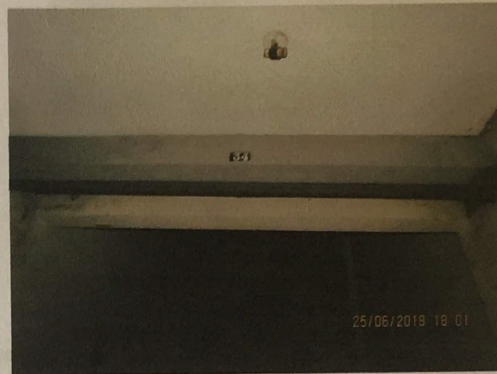


F8

16475
F8



Vista loja 34 e acesso ao piso superior



88