

## **I. DO ESCOPO DO PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO**

1. Aprioristicamente, cumpre consignar que o escopo do presente trabalho diz respeito à avaliação dos imóveis matriculados sob os n.º. 57.861, 58.492 e 57.862, matriculados perante o Registro de Imóveis de Guaíba/RS.

2. Nestes termos, cumpre pontuar que os imóveis possuem as seguintes especificações:

- **Matrícula n.º. 57.861**, fração de terras situada no lugar denominado BOM FIM, zona urbana do município de Guaíba/RS, com área de 147.327,116 m<sup>2</sup> e área total construída de 18.946,00m<sup>2</sup>;
- **Matrícula n.º. 58.492**, fração de terras situada no lugar denominado BOM FIM, zona urbana do município de Guaíba/RS, com área de 23.633,68 m<sup>2</sup>, sem área construída; e
- **Matrícula n.º. 57.862**, fração de terras com área de 37.037,991 m<sup>2</sup>, sem área construída, situada no Cerro de São Maximiano ou Cerro de São Maximiliano, na zona rural do distrito da cidade, município de Guaíba/RS.

3. Efetivadas as especificações dos imóveis, passa-se à atualização da avaliação dos respectivos imóveis.

## **II. MÉTODO UTILIZADO**

4. Para realização da atualização do laudo de avaliação dos mencionados imóveis, empregou-se o mesmo método anteriormente utilizado, qual seja, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste em “*identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*”<sup>1</sup>, tendo sido reconhecida sua validade pela jurisprudência e doutrina especializada:

<sup>1</sup> Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653-1, item 8.2

*“Importância fixada consoante conclusão de laudo pericial elaborado em boa técnica, distanciando-se dos interesses das partes – Método comparativo de imóveis de mesma característica da área desapropriada que se mostra correto para aferir o valor da justa indenização”<sup>2</sup>*

\*\*\*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO – DECISÃO QUE HOMOLOGOU LAUDO PERICIAL, ADOTANDO O VALOR PARA FINS DE ALIENAÇÃO. Recurso em face de decisão, ofertado pelo devedor, que homologou laudo pericial avaliatório – Alegação de erro na análise – Prova pericial que observou método comparativo, inclusive, coletando e apontando as diversas fontes de pesquisa, conforme imóveis da região, como também fator de obsolescência às benfeitorias, conforme o padrão da construção e seu estado – Inexistência de vícios na elaboração, tampouco desacerto, à míngua de fundamentos específicos pelo impugnante – Pretensão à realização de nova perícia rejeitada - Decisão mantida. Recurso desprovido.”<sup>3</sup>*

5. Destarte, o método comparativo utilizado, além de lícito, é recomendável para hipóteses como a presente.

### **III. DO VALOR DOS IMÓVEIS:**

6. A Administradora Judicial, mediante análise preliminar realizada com base na avaliação apresentada pela Falida no Plano de Recuperação Judicial (**fls. 3.837/3.900**), identificou os seguintes valores de venda:

<sup>2</sup> Ap 1000439-91.2014.8.26.0587, TJSP – 6ª Cam. Dir. Púb., j. 04.09.2017

<sup>3</sup> AI 2015334-50.2017.8.26.0000, TJ SP – 9ª Câm. Dir. Priv, Rel. Des. Costa Neto, 29.08.2017.

Terreno			
	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de Venda (R\$)	Valor do metro quadrado (R\$)
<b>57.861 (galpão)</b>	147.327,11	45.460.000,00	308,57
<b>58.492 (terreno)</b>	23.633,68	1.328.000,00	56,20
<b>57.862 (terreno)</b>	37.037,99	3.385.000,00	91,39

7. Desta feita, a Administradora Judicial, mediante análise preliminar realizada com base em anúncios de venda de imóveis similares às matrículas 57.861, 58.492 e 57.862 na região de Guaíba, qual seja, galpões fabris e terrenos baldios, identificou um valor que varia de R\$ 185,87 (cento e oitenta e cinco reais e oitenta centavos) a R\$ 1.349,21 (mil trezentos e quarenta e nove reais e vinte e um centavos) por m<sup>2</sup> em galpões similares ao imóvel de matrícula nº 57.861 (**docs. 3.4/3.6**) e identificou um valor que varia de R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) a R\$ 356,84 (trezentos e cinquenta e seis reais e oitenta e quatro centavos) por m<sup>2</sup> em terrenos similares aos terrenos de matrículas nº 58.492 e 57.862 (**docs. 3.7/3.9**):

Terreno			
	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de Venda (R\$)	Valor do metro quadrado (R\$)
<b>Doc. 3.4 (galpão)</b>	2.880	2.500.000,00	868,06
<b>Doc. 3.5 (galpão)</b>	30.937	5.750.000,00	185,87
<b>Doc. 3.6 (galpão)</b>	6.300	8.500.000,00	1.349,21
<b>Doc. 3.7 (terreno)</b>	200.000	9.000.000,00	45,00
<b>Doc. 3.8 (terreno)</b>	7.006	2.500.000,00	356,84
<b>Doc. 3.9 (terreno)</b>	26.546	4.250.000,00	160,10
<b>Média</b>			<b>494,18</b>

8. Subdividindo-se as médias aritméticas dos dados entre galpões e terrenos similares encontrados na região, obtêm-se os seguintes parâmetros:

Área Média	Valor do metro quadrado (R\$)
<b>13.372,34 (galpão)</b>	801,05
<b>77.850,67 (terreno)</b>	187,32

9. Portanto, considerando o valor médio do metro quadrado, avalia-se que os imóveis da falida possuem os seguintes valores:

Matrículas	Metros Quadrados	Valor do m <sup>2</sup>	Valor de Avaliação
57.861 (galpão)	18.946 (área construída)	801,05	R\$ 15.176.693,30
57.861 (terreno)	147.327,116	187,32	R\$ 27.597.315,37
58.492 (terreno)	23.633,68	187,32	R\$ 4.427.060,94
57.862 (terreno)	37.037,99	187,32	R\$ 6.937.956,29
VALOR TOTAL			R\$ 54.139.025,89

10. Destarte, somando-se os valores acima, **avalia-se como valor total dos 3 (três) imóveis a quantia total de R\$ 54.139.025,89 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e nove mil, vinte e cinco reais e oitenta e nove centavos).**

#### IV. CONCLUSÃO:

11. Por todo exposto, a Administradora Judicial:

- a) **requer a intimação dos Credores, Ministério Público e demais interessados** para que se manifestem acerca da avaliação do valor total dos imóveis na quantia de **R\$ 54.139.025,89 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e nove mil, vinte e cinco reais e oitenta e nove centavos);** e,
- b) não havendo impugnações, **requer seja o presente Laudo de Avaliação homologado.**

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 02 de outubro de 2023.

**ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.**

**Antonia Viviana Santos de Oliveira Cavalcante**

**OAB/SP nº 303.042**

# DOC. 3.1



5 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Principal

### Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 47460 m² por R\$ 100.000.000

Avenida Principal - Vila Esperança, Cubatão - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. ANDRADE11\_2-2033597

47460m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

#### Simular Financiamento

Galpão para Venda em Cubatão, Vila Esperança



GALPÃO À VENDA EM CUBATÃO - SP

R\$ 100.000.000,00

Área total de terreno 94.178m²

Área total pavimentando 47.460m²

Pátio para logística totalmente pavimentando para estacionamento e manobras de veículos pesados, empilhamento de contêineres, movimentação de cargas gerais.

O imóvel está murado e cercado, iluminação completa, apresenta entrada dupla com guarita, prédio de escritórios, vestiários, ferramentaria e reparos.

Localizado em ótimo setor logístico de Cubatão.

Imóvel atualmente está locado gerando renda.

Ligue e agende sua visita!

MORAR IMÓVEIS, CRECI 31031-J

- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado,

Ler mais

COMPRA

**R\$ 100.000.000**

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

AGEU RIBEIRO DOS SANTOS  
SILVA



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[VER TELEFONE](#)

Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

# DOC. 3.2



MENU

ANUNCIAR



5 fotos

Início / Venda / ... / Fabril

### Galpão/Depósito/Armazém e 8 banheiros à Venda, 14553 m² por R\$ 29.000.000

Via Anchieta, SN - Fabril, Cubatão - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. GL00028

14553m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

8 banheiros

10 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

#### Simular Financiamento

Galpão logístico para venda em Cubatão

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

de climatização, reservatório de água para rede de incêndio dos hidrantes e sistema de sprinkler, segurança, reservatório elevado para consumo de água, unidades de ar condicionado, renovador de ar natural, iluminação, cabine de energia, câmaras frias com porta pallets, restaurante, recepção, salas de reuniões, vários escritórios de apoio, pátio calçado, drenagens completas, sala de Manutenção, sala de Máquinas, tanques de combustível e bomba de abastecimento de veículos (diesel), tudo visando (espaços para Brigada de Combate a Incêndio, Segurança, Serviços Otimizados, Apoio aos Caminhoneiros).

Área do terreno (14.533,00m²)

Áreas de apoio (330m²)

Escritórios (500m²)

Área Frigorificada ou Carga Seca (2.510m²)

Posições resfriadas 985 Pallets (640m²)

Posições congeladas 1.524 Pallets (1.000m²)

Antecâmaras (100m²)

Área livre - estacionamento de caminhões (11.540,00m²)

Área Construída (3.345,00m²)

Pé direito 8,70mtrs

Fale conosco: -

Ver mais

COMPRA

R\$  
**29.000.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 8.000

ANUNCIANTE

P10 Imóveis  
Residenciais e  
Comerciais

Contato por

[WhatsApp](#)  
[Quero visitar](#)

Quero mais

informações  
(11) [VER](#)  
94 [TELEFONE](#)



# DOC. 3.3

MENU

ANUNCIAR



2 fotos

Início / Venda / ... / Zona Industrial

### Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 71039 m² por R\$ 85.240.800

Zona Industrial, Cubatão - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 575

71039m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

#### Simular Financiamento

Cubatão - Industrial / Logística - Jardim das Indústrias - Cubatão



Área Industrial à venda em Cubatão SP 71.039 m² | Click Galpões

- Área Total : 71.039 m²
- Zoneamento: Z1 - Zona Industrial
- Próximos aos portos de Santos de Guarujá!

Valor Venda: R\$ 1.200,00 m²

Acesse:

<http://clickgalpoes.com.br>

<http://clickimoveis.com.br>

<https://superseguros.com.br>

Ler mais

### Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos.**

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma

COMPRA

**R\$**  
**85.240.800**

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Click Galpões



Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)

Quero mais

informações

[VER TELEFONE](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).


Entendi

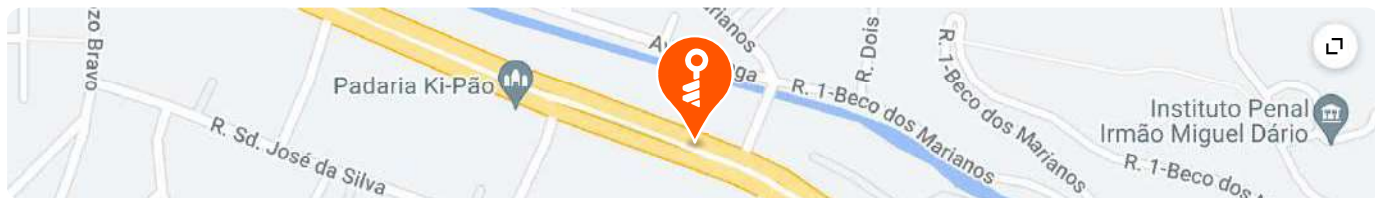
# DOC. 3.4

- Imóvel Novo
- Serviços ▾
- Favorito 
- Compartilhar
- Adicione uma nota 
- Descartar anúncio 

Comercial · 1000m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 2.500.000**

 Bento Goncalves 7150, Agronomia, Porto Alegre



2880 m<sup>2</sup> tot.

1000 m<sup>2</sup> útil

1 Banheiro

## Breve Lançamento

## Comercial à Venda - em Agronomia

Pavilhão com 1000m2 de área construída, localizado num terreno de 32 x 60, 2080m2, próprio para metalúrgica, equipado com 04 tornos, 02 furadeiras fresadoras, facão para corte de chapa metálica, 01 elétrico e 01 manual, aparelhagem de solda de todos os tipos, prensa hidráulica de 40 ton, nova, 02 furadeiras para chapa, 03 dobradeiras manuais, para chapas e 02 compressores de ar. Para maiores

[Ler descrição completa](#) ▾

## Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

## Dados do anunciante



**NBKT - Nobilitare Investimentos**

Código do anunciante: LU434299 | Cód. Imovelweb: 2968830595

### ⚠️ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo contato

Outros motivos

# DOC. 3.5



**Favoritos**

Gostou desse imóvel? Entre com a sua conta para favoritá-lo e receber mais recomendações.



Busque por bairro



5



**Salvar**

Esteio > Industrial > Galpão / Depósito / Armazém / Pavilhão

## Galpão / Depósito / Armazém / Pavilhão à venda Rodovia BR-116, Industrial - Esteio

**R\$ 5.750.000**

R\$ 0,00 Condomínio\*

R\$ 4.522,00 IPTU Anual\*



0 banheiroundefined



2700m² privativos  
30937m² totais

**Tirar dúvidas**

**Agendar visita**





### Favoritos



Gostou desse imóvel? Entre com a sua conta para favoritá-lo e receber mais recomendações.

Código 123456

Industrial - Esteio

Pavilhão com área de 2700 metros, localizado as margens da BR 116 e fundos para a Rodovia do Parque, totalizando mais de 3 hectares no total. Agende sua visita e tenha esta boa oportunidade ao seu alcance.

## Calcule seu financiamento

parcelas a partir de R\$ 39.864,90



## Localização

veja a localização aproximada



# DOC. 3.6