



Autos Processo nº 1010264-97.2014.8.26.0348

LEANDRO MARTINS SALGADO, engenheiro civil registrado no C.R.E.A. - SP sob nº 5069751717, Perito cadastrado no Portal Auxiliares da Justiça, código 34854, Membro Titular do IBAPE/SP nº 2175, Apresenta para fins da Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Falência decretada, movido por **SPQUIM RECUPERAÇÃO DE RESÍDUOS INDUSTRIAIS LTDA EPP** tendo procedido às análises, vistorias, diligências, conferências e outros serviços complementares, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados de seus trabalhos consubstanciados no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. deferimento

São Caetano do Sul, 19 de maio de 2023.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717



SUMÁRIO

PRELIMINARES	2
OBJETIVO	3
LOCALIZAÇÃO	3
DA VISTORIA	4
TOTAL DA AVALIAÇÃO	8
ENCERRAMENTO	9
ANEXO I – OFERTAS	
ANEXO II – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES	
ANEXO III – CERTIDÕES E DOCUMENTOS	

PRELIMINARES

O Presente Laudo de Avaliação refere-se ao Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Falência decretada movido por Spquim Recuperação de Resíduos Industriais Ltda EPP e outro em face de Formiquímica Comércio e Indústria Ltda em curso na 2ª Vara Cível da Comarca de Mauá, Processo nº 1010264-97.2014.8.26.0348, assumindo o compromisso de, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, vem o signatário apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do presente **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**.



OBJETIVO

Determinação do valor de mercado, do imóvel localizado na Rua Girassol, nº 40 no bairro Loteamento Industrial Coral na cidade de Santo André, estado de São Paulo.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado encontra-se matriculado sob o nº 30.600 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mauá/SP, Inscrição nº 30.009.012, que assim descreve:

***“IMÓVEL:** Um terreno com área de 6.112,16m², constituído pelo lote 19-D da quadra III do loteamento industrial denominado; está situado na quadra formada pela futura Marginal Esquerda do Anel Ferroviário, futura Marginal Direita da Rodovia do ABC e pela Rua “E”; faz frente para o lado direito da Rua “E”, assim considerando de quem a ela se dirige, partindo da Avenida Papa João XXIII, passando pelas Ruas “B”, “C” e “F”, cruzando o futuro Anel Ferroviário e suas Marginais, encontrando à direita pela futura Marginal Direita da Rodovia do ABC, até atingir a Praça IV e aí, entrando à direita, passa a transitar pela Rua “E”; inicia-se a descrição de seu perímetro no ponto 04, localizado na intersecção dos lotes 19-D, e 20-F com a Rua “E”, distante 122,51m do PC do alinhamento direito da Rua “E” com o alinhamento do lado direito da futura Marginal Direita da Rodovia do ABC; deste ponto segue com azimute de 234°46’39”, confrontando com a Rua “E”, numa extensão de 47,74m, até o ponto 05; no ponto 05 deflete à direita e segue com azimute de 149°55’04”, confrontando com o lote 19-E, numa extensão de 129,00m até o ponto 5-C; no ponto 5-C deflete à direita e segue com azimute de 55°50’54”, confrontando com o lote 19-C, numa extensão de 47,67m, até o ponto 4-A; no ponto 4-A, deflete à direita e segue com azimute de 149°55’04”, confrontando com os lotes 20-E e 20-F, numa extensão de 128,11m, até atingir o ponto 04 inicial; inscrição fiscal nº 30.009.012-3.*

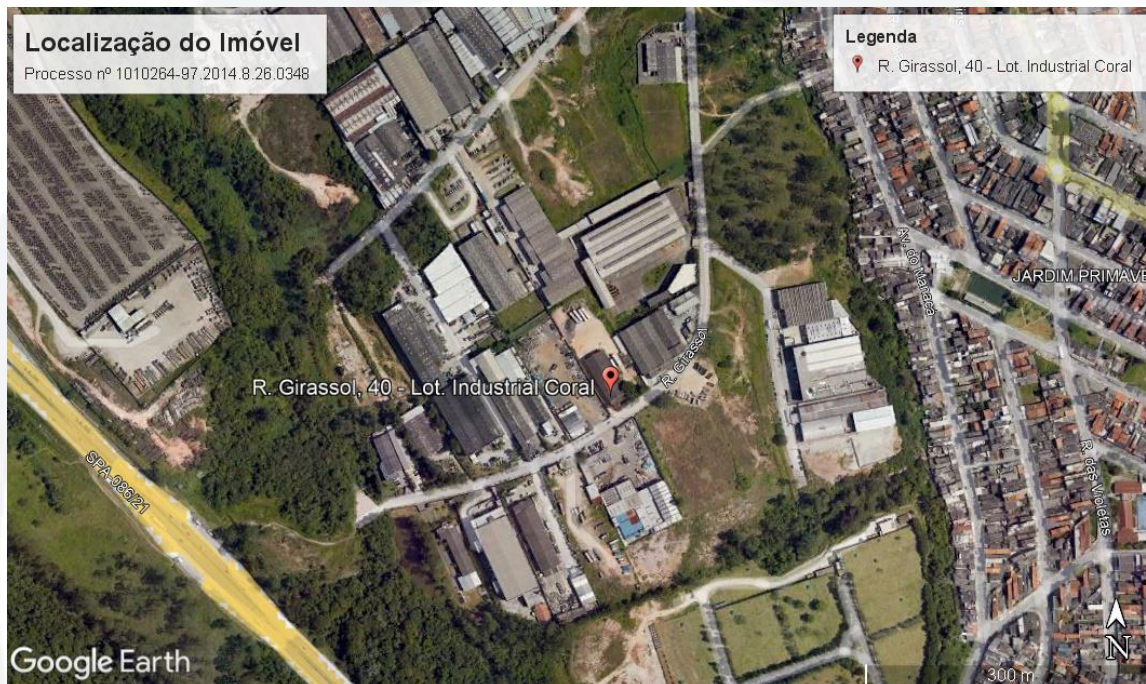
- Av. 4 – Alteração de denominação de Rua

Procedo a presente averbação para constar que: **a)** a Rua “E” denomina-se atualmente **Rua Girassol**; a Rua “B” denomina-se atualmente **Rua das Acácias**; a Rua “C” denomina-se atualmente **Rua das Camélias**; a Rua “F” denomina-se atualmente **Rua Lótus**, conforme Lei nº 2.438, arquivada sob nº 297; e **b)** a marginal Direita da Rodovia do ABC denomina-se atualmente **Rua Aulivieri Bozano**, conforme Lei nº 4.477, arquivada sob nº 1.034”



LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da Avaliação, localiza-se em área de diversos imóveis com finalidade comercial e industrial na Rua Girassol, nº 40, que se inicia na Rua Lótus e tem seu término na SPA-086/21 - SP-017 no Bairro Loteamento Industrial Coral na Cidade de Mauá no Estado de São Paulo – CEP: 09372-030. Sendo que o mapa de localização do imóvel está reproduzido abaixo:



DA VISTORIA

O imóvel se faz necessário uma reforma de manutenção, considerado Regular, referência C de acordo com a tabela Ross-Heidecke: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

Atribuído pelo município, o valor venal correspondente para o imóvel, no valor de R\$ 1.481.445,34 (um milhão, quatrocentos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), sendo R\$ 518.177,30 (quinhentos e dezoito mil, cento e setenta e sete reais e trinta centavos) o valor venal do terreno e R\$ 963.268,04 (novecentos e sessenta e três mil, duzentos e sessenta e oito reais e quatro centavos) o valor venal do imóvel, para o exercício do ano vigente de 2023.

O imóvel em questão está situado em uma região que conta com a infraestrutura urbana completa, tais como: Rede de abastecimento de água potável, rede pública de coleta de esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, rede de coleta de lixo doméstico, via de



circulação pública pavimentada, com guia, sarjeta, com predominância de construções residenciais e por ocupação de população de média/baixa.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 10ª Zona, definida por Industrial do Grupo I - Zonas industriais ou Galpões, dotada dos seguintes parâmetros:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Galpão Industrial.
- **Fachada:** Pintura sobre reboco e portão em ferro e esquadrias em alumínio preto.
- **Dimensões do imóvel:** Possui uma área de terreno de 6.112,16m² e uma área construída de 1.532,25m² conforme certidões da Prefeitura Municipal de Mauá.

NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2005

METODOLOGIA

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.



MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

- **Fator Oferta:**

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 5%.

- **Fator Localização:**

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

- **Fator Depreciação:**

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente. Tendo em vista que não é possível identificar a idade exata dos elementos comparativos, utilizamos a Idade aparente.

- **Fator Padrão:**

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, áreas comuns e de lazer, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto. Para tal, utilizou-se como parâmetro de avaliação o estudo IBAPE SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, 2019, conforme a tabela a seguir:

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871



- **Fatores profundidade e testada:**

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

- **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).
- **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$Cf = (Fr / Fp)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr / 2 < Fp < 2Fr$$

Não será utilizado este fator, pois não se aplica a 10ª Zona.

- **Fator área:**

Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.



TOTAL DA AVALIAÇÃO

GALPÃO LOCALIZADO NA RUA GIRASSOL, Nº 40 - BAIRRO
LOTEAMENTO INDUSTRIAL CORAL – MAUÁ/SP

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m ²)	Vu Final homoge- neizado	Valor Final Total
Avaliando	1.532,25	2.572,52	R\$ 3.941.736,94

Valores arredondados:

V = R\$ 3.942.000,00

(Três milhões e novecentos e quarenta e dois mil reais) válidos para o mês de maio de 2023.



ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Para a realização deste, foi considerado por este signatário que todas as informações fornecidas pelas partes são verdadeiras e de boa fé.

Este trabalho foi realizado considerando imóvel sem impedimentos.

O presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” é composto por 09 (nove) folhas, a última datada e por mim assinada digitalmente.

São Caetano do Sul, 19 de maio de 2023.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717



ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Oferta 01

Galpão localizado na Rua Girassol, nº 730 com **1950,00m²** de área construída em oferta para venda no valor de **R\$ 13.500.000,00**.



Oferta 02

Galpão localizado na Rua Aulivieri Bozzato, nº 1447 com **1350,00m²** de área construída em oferta para venda no valor de **R\$ 4.700.000,00**.

Oferta 03

Galpão localizado na Rua Rinaldo Chiarotti, nº 829 com **1500,00m²** de área construída em oferta para venda no valor de **R\$ 3.300.000,00**.



**Oferta 04**

Galpão localizado na Rua Rinaldo Chiarotti, nº 1427 com **1000,00m²** de área construída em oferta para venda no valor de **R\$ 3.500.000,00.**

Oferta 05

Galpão localizado na Rua Friedrich Bischof, nº 55 com **1370,00m²** de área construída em oferta para venda no valor de **R\$ 4.200.000,00.**





ANEXO II – CÁLCULOS

DADOS DAS OFERTAS						
Elemento (Ofertas)	Endereço	Bairro	Idade Aparente (Anos)	Área Construída (m²)	Valor Unitário (m²)	Valor Ofertado
1	Rua Girassol, 130, 730	Lot. Industrial Coral	10	1950,00	R\$ 6.923,08	R\$ 13.500.000,00
2	Rua Aulivieri Bozzato, 1447	Lot. Industrial Coral	10	1350,00	R\$ 3.481,48	R\$ 4.700.000,00
3	R. Rinaldo Chiarotti, 829	Lot. Industrial Coral	8	1500,00	R\$ 2.200,00	R\$ 3.300.000,00
4	Rua Rinaldo Chiarotti, 1427	Lot. Industrial Coral	8	1000,00	R\$ 3.500,00	R\$ 3.500.000,00
5	R. Friedrich Bischof, 55	Sertãozinho	8	1370,00	R\$ 3.065,69	R\$ 4.200.000,00
Avaliando	Rua Girassol, 40	Lot. Industrial Coral	12	1532,25	-	-

Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam													
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área construída total (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
	RBN	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
1	1.788,40	MÉDIO	1,659	1.950,00	80,00	20%	10,00	12,5%	0,930	C	2,52%	0,906	0,9250
2	1.788,40	MÉDIO	1,659	1.350,00	80,00	20%	10,00	12,5%	0,930	C	2,52%	0,906	0,9250
3	1.788,40	MÉDIO	1,659	1.500,00	80,00	20%	8,00	10,0%	0,945	C	2,52%	0,921	0,9369
4	1.788,40	MÉDIO	1,659	1.000,00	80,00	20%	8,00	10,0%	0,945	C	2,52%	0,921	0,9369
5	1.788,40	MÉDIO	1,659	1.370,00	80,00	20%	8,00	10,0%	0,945	C	2,52%	0,921	0,9369
Avaliando	1.788,40	MÉDIO	1,659	1.532,25	80,00	20%	12,00	15,0%	0,914	C	2,52%	0,891	0,9126

Homogeneização dos valores									
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área Construída Total (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1 Fator Obsolescência e Conservação			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator Obsolescência e Conservação	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	Foc	ΔV1	Vu1	Vu	ΣC
Paradigm			1.532,25						
1	13.500.000,00	0,90	1950,00	6.230,77	0,9250	-467,26	5.763,51	5.763,51	0,93
2	4.700.000,00	0,90	1350,00	3.133,33	0,9250	-234,98	2.898,36	2.898,36	0,93
3	3.300.000,00	0,90	1500,00	1.980,00	0,9369	-124,84	1.855,16	1.855,16	0,94
4	3.500.000,00	0,90	1000,00	3.150,00	0,9369	-198,61	2.951,39	2.951,39	0,94
5	4.200.000,00	0,90	1370,00	2.759,12	0,9369	-173,97	2.585,16	2.585,16	0,94
Média				3.450,65			3.210,71	3.210,71	
DP				1.624,90			1.492,52	1.492,52	
CV				47,09%			46,49%	46,49%	



Saneamento Amostral						
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	5.763,51					
2	2.898,36	2.898,36	2.898,36	2.898,36	2.898,36	2.898,36
3	1.855,16	1.855,16	1.855,16	1.855,16	1.855,16	1.855,16
4	2.951,39	2.951,39	2.951,39	2.951,39	2.951,39	2.951,39
5	2.585,16	2.585,16	2.585,16	2.585,16	2.585,16	2.585,16
Média	3.210,71	2.572,52	2.572,52	2.572,52	2.572,52	2.572,52
Média + 30%	4.173,93	3.344,27	3.344,27	3.344,27	3.344,27	3.344,27
Média - 30%	2.247,50	1.800,76	1.800,76	1.800,76	1.800,76	1.800,76
Desvio padrão	1.492,52	504,80	504,80	504,80	504,80	504,80
Elementos	5	4	4	4	4	4

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homogeneizado	Valor Final Total
Avaliando	1.532,25	2.572,52	R\$ 3.941.736,94



ANEXO III

CERTIDÕES E

DOCUMENTOS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS - SF
GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

fls. 1985

CERTIDÃO DE ÁREAS E DATAS

Inscrição : 30.009.012
Proprietário : EDSON CARLOS BALISTA IGNACIO
Promissário :
Endereço do Imóvel : RUA GIRASSOL, 40
Bairro : CORAL, LOTEAMENTO INDUSTRIAL
CEP : 09372-030
Estado : SP

Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, com área de terreno de 6.112,16 m² e área total construída de 1.532,25 m², cadastrada conforme abaixo:

Tipo	Área	Data de cadastro	Padrão
Industrial	1.408,76	01/10/1996	I4
Industrial	28,45	23/04/2015	I4
Industrial	95,04	06/05/1999	I4

Certifico também que nos últimos exercícios, os lançamentos de IPTU foram conforme o quadro abaixo:

Exercício	Área construída total	Área terreno	Data lançamento
2017	1.532,25	6.112,16	12/01/2017
2018	1.532,25	6.112,16	28/01/2018
2019	1.532,25	6.112,16	12/01/2019
2020	1.532,25	6.112,16	07/12/2019
2021	1.532,25	6.112,16	20/02/2021
2022	1.532,25	6.112,16	08/12/2021
2023	1.532,25	6.112,16	19/11/2022

Certifico ainda que a presente certidão possui natureza fiscal, não sendo apta para fins urbanísticos, bem como qualquer outra finalidade que não possua natureza fiscal, com validade de 90 dias.

O referido é verdade e dou fé.

Mauá, 17 de Maio de 2023.

Código de Validação: BGBZ.NMQ5.ZNFG.43XK.

DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO.

OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados.

A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: www.maua.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO BASTOS PEDRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2023 às 18:17, sob o número WMAU23700946686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010264-97.2014.8.26.0348 e código bNy6Cg5b.

Divida Iptu Eco...

Divida Iptu Economia



4º CAMPO (SUBLOTE) NÃO É OBRIGATÓRIO, DIGITE APENAS SE HOVER.

Consultar

[Parcelas Selecionadas em um só Boleto](#)

[Demonstrativo Valores Calculados -Expressos em FMP](#)

[Cota única com desconto ou parcelas selecionadas](#)

Inscrição do Imóvel

setor * quadra * lote * subLote

Endereço

Selecione o registro para mostrar os tributos

Inscrição	Inscrição do Imóvel	Chave Imobiliário	Endereço
538688	46892	30.009.012	RUA GIRASSOL, 40 -

Divida Selecionada(R\$): 0,00

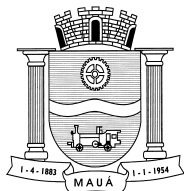
Total(R\$): 4.690,14

Vencida: 0,00

a Vencer: 4.690,14

Identificação	Tributo	Vencimento	Base de Cálculo	Valor Original	Valor Atual	Situação
46892	IPTU(01)-2023/1-0 (N, P)	15/03/2023	270.302,21	FMP 122.3000	R\$ 0,00	Pago
46892	IPTU(01)-2023/2-0 (N, P)	17/04/2023	270.302,21	FMP 122,2500	R\$ 0,00	Pago
46892	IPTU(01)-2023/3-0 (N, P)	15/05/2023	270.302,21	FMP 122,2500	R\$ 0,00	Pago
46892	IPTU(01)-2023/4-0 (N, P)	15/06/2023	270.302,21	FMP 122,2500	R\$ 670,02	Lancado
46892	IPTU(01)-2023/5-0 (N, P)	17/07/2023	270.302,21	FMP 122,2500	R\$ 670,02	Lancado
46892	IPTU(01)-2023/6-0 (N, P)	15/08/2023	270.302,21	FMP 122,2500	R\$ 670,02	Lancado
46892	IPTU(01)-2023/7-0 (N, P)	15/09/2023	270.302,21	FMP 122,2500	R\$ 670,02	Lancado
46892	IPTU(01)-2023/8-0 (N, P)	16/10/2023	270.302,21	FMP 122,2500	R\$ 670,02	Lancado
46892	IPTU(01)-2023/9-0 (N, P)	16/11/2023	270.302,21	FMP 122,2500	R\$ 670,02	Lancado
46892	IPTU(01)-2023/10-0 (N, P)	15/12/2023	270.302,21	FMP 122,2500	R\$ 670,02	Lancado

10 registros



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

SECRETARIA DE FINANÇAS - SF

GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA

CERTIDÃO VALOR VENAL - EXERCÍCIO ATUAL

Número: 8961/2023

Inscrição : 30.009.012

Exercício : 2023

Nome : EDSON CARLOS BALISTA IGNACIO

Valor Venal Terreno : 518.177,30

Valor Venal Predial : 963.268,04

Valor Venal Total : 1.481.445,34

Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, localizado a:

Endereço : GIRASSOL, 40

Bairro : CORAL, LOTEAMENTO INDUSTRIAL

CEP : 09372030

Estado : SP

Loteamento: LT IND CORAL

Com área de terreno de 6.112,16 m² e área total construída de 1.532,25 m² totalizando um valor venal de: Um Milhão e Quatrocentos e Oitenta e Um Mil, Quatrocentos e Quarenta e Cinco Reais e Trinta e Quatro Centavos

Código de Validação: UATW.BK2E.IWRH.9TUR

DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados.

A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: www.maua.sp.gov.br

17 de Maio de 2023



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM.
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ – SÃO PAULO.**

Autos Processo Digital nº 1010264-97.2014.8.26.0348

LEANDRO MARTINS SALGADO, engenheiro civil registrado no C.R.E.A. - SP sob nº 5069751717, Perito cadastrado no Portal Auxiliares da Justiça, código 34854, Membro Titular do IBAPE/SP nº 2175, Apresenta para fins da Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Falência decretada, movido por **SPQUIM RECUPERAÇÃO DE RESÍDUOS INDUSTRIAIS LTDA EPP** tendo procedido às análises, vistorias, diligências, conferências e outros serviços complementares, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados de seus trabalhos consubstanciados no seguinte:

LAUDO TÉCNICO - COMPLEMENTAR

Termos em que,
P. deferimento

São Caetano do Sul, 06 de março de 2024.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717



1) CONTESTAÇÃO (às fls. 2027 a 2028)

Afim de esclarecer as duvidas referentes a contestação, cabe ressaltar que o método utilizado, foi o Método Comparativo, neste método as amostras (comparativos) coletadas, devido as suas semelhanças e peculiaridades englobavam em seu valor a área do terreno não construída e a área construída, assim como o avaliando, chegando assim em um valor de metro quadrado m2 que englobam as duas áreas.

Em outros tipos de Métodos, como o evolutivo, o valor do metro quadrado da área do imóvel seria menor, e outro valor seria atribuído a área construída.

1.1) Da área do imóvel:

Edson Carlos Balista Ignácio, e Elenir F. Balista Ignacio informam que as imagens do relatório pericial apontam apenas para a área construída (1.532,25m²) conforme fls. 1974, 1980 e 1981 e que fica flagrante que houve um equívoco do Sr. perito na avaliação do imóvel, o que torna o bem com avaliação muito abaixo da cotação REAL:

O Laudo apresentado nas fls 1970 a 1979, apresentam incongruências em especial no que se toca as dimensões da área avaliada.

O laudo apresentou um valor absoluto de **1.532,25 M²** para um valor estimado de **R\$ 3.941.736,94**. (Fls 1978);

A certidão do imóvel e a matrícula, apontam que a área total do imóvel é de **6.112,16 M²**, Fls 1975 e 1987 .

As imagens do relatório pericial apontam apenas para a área construída (1532,25 M²) conforme fls 1974, 1980 e 1981.

Isto posto, fica flagrante que houve um equívoco do Sr perito na avaliação do imóvel, o que torna o bem com avaliação muito abaixo da cotação REAL.

Por uma conta simples de proporcionalidade os 1532,25 M² precificado, a R\$3.947.736,94, se considerarmos a metragem total de 6.112,16 obteríamos um valor bem mais alto, na casa de R\$ 14.000.000,00, se levarmos em conta que o restante do imóvel não é construído.



Resposta: Esclarecemos que, a área citada de 6.112,16m² é referente a área total do lote.

O VALOR APRESENTADO FOI CALCULADO MEDIANTE A ÁREA CONSTRUÍDA CONSIDERANDO TAMBÉM A ÁREA TOTAL DO LOTE, uma vez que AS AMOSTRAS COLETADAS TAMBÉM DEMANDAM DE PERCENTUAL DE ÁREA CONSTRUÍDA E ÁREA DE TERRENO NÃO CONSTRUÍDA.

Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, com área de terreno de 6.112,16 m² e área total construída de 1.532,25 m², cadastrada conforme abaixo:

Tipo	Área	Data de cadastro	Padrão
Industrial	1.408,76	01/10/1996	I4
Industrial	28,45	23/04/2015	I4
Industrial	95,04	06/05/1999	I4

Certifico também que nos últimos exercícios, os lançamentos de IPTU foram conforme o quadro abaixo:

Exercício	Área construída total	Área terreno	Data lançamento
2017	1.532,25	6.112,16	12/01/2017
2018	1.532,25	6.112,16	28/01/2018
2019	1.532,25	6.112,16	12/01/2019
2020	1.532,25	6.112,16	07/12/2019
2021	1.532,25	6.112,16	20/02/2021
2022	1.532,25	6.112,16	08/12/2021
2023	1.532,25	6.112,16	19/11/2022

Inclusive, temos que na prefeitura o valor venal do imóvel é de R\$ 1.481.445,34 (um milhão, quatrocentos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), sendo R\$ 518.177,30 (quinhentos e dezoito mil, cento e setenta e sete reais e trinta centavos) o valor venal do terreno e R\$ 963.268,04 (novecentos e sessenta e três mil, duzentos e sessenta e oito reais e quatro centavos) o valor venal do imóvel. Podemos verificar e comprovar que o valor calculado pela área construída do imóvel e dos elementos comparativos é bem acima do valor identificado pela prefeitura, justamente por conter a parcela da área não construída, estando englobado o valor das duas áreas.

CERTIDÃO VALOR VENAL - EXERCÍCIO ATUAL

Número: 8961/2023

Inscrição : 30.009.012
Exercício : 2023
Nome : EDSON CARLOS BALISTA IGNACIO
Valor Venal Terreno : 518.177,30
Valor Venal Predial : 963.268,04
Valor Venal Total : 1.481.445,34

Valor calculado pela
prefeitura para a
área construída



Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homogeneizado	Valor Final Total
Avaliando	1.532,25	2.572,52	R\$ 3.941.736,94

Valor total calculado pelo Perito

É o que avaliou este Expert.



2) ENCERRAMENTO

2.1) Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo que é composto por 05 (cinco) folhas, todas numeradas e sendo a última datada e assinada digitalmente pelo Signatário.

2.2) O Signatário coloca-se a inteiro dispor de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Caetano do Sul, 06 de março de 2024.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717