

Exma. Sra. Dra. Juiza de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Forum Central de São Paulo

Processo Digital nº: **0077201-95.1982.8.26.0100**

Classe – Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**

Requerente: **Delta Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Requerido: **Massa Falida de Delta Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia, Perito Judicial honrosamente nomeado nos autos do processo acima citado fls. 6849, vem com a devida vênua à presença de V. Exa., tendo procedido aos estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ARRECADADO
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. PRELIMINARES

Conforme despacho proferido por V. Exa. fls. 6849 e intimação recebida, para avaliação do imóvel arrecadado (leilão fls.4979), foi efetuada vistoria.

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

Imóvel: residência térrea / (ocupada)

2.1 Do local

Vistoria efetuada em: 11/03/2024

Local: Rua Desembargador Mario de Almeida Pires, 565

Bairro Jardim Virgínia / Município: Guarujá / SP

Bairro com características residenciais.

Características locais: rua sem pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, iluminação pública, rede de telefonia, rede de água e esgoto, energia elétrica, gás de botijão. Próximo da Avenida Desembargador Plínio Carvalho Pinto. Cerca de 5 (cinco) quadras da praia



Imóvel avaliando

Praia da Enseada

2.2 Do imóvel

Matrícula nº 25.611 –Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (fls. 1394).

Obs. Na matrícula aponta área de 456,00 m² entretanto no IPTU aponta 912,00 m² (área de terreno utilizada nesta avaliação) devido à incorporação de outro lote de 465,00 m² (onde se localiza o gramado e parte da edícula – vide Relatório Fotográfico fl.2)

Área de construção: 390,50 m²

Área do terreno: 912,00 m²

Testada: 12,00 m

Profundidade equivalente: 76,00 m.

Dr. *Gumercindo Muniz Sampaio* 399
- OFICIAL VITALICIO -

matricula **25611** ficha **01**

Guarujá, 29 de Junho de 19

Imóvel:- A residência e edícula, localizada na Rua Desembargador Ríio de Almeida Pires nº 565, e seu respectivo terreno, constituído do lote nº 18 da quadra 45, do Jardim Virgínia, no distrito, município e comarca de Guarujá, medindo 12,00ms de frente para a referida Rua, do lado direito de quem da Rua olha para o terreno mede 38,00ms onde confronta com o lote nº 19, do lado esquerdo mede 38,00ms confronta com o lote nº 17-A, e nos fundos mede 12,00ms onde confronta com o lote nº 10, encerrando a área de 456,00ms², cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 23-0359-004-000.-

Proprietários:- JOSÉ MARIA CANÇADO SOARES, comerciante, portador do RG. nº 5.887.320, e sua mulher LYBIA ODESSA DA MATTA CANÇADO SOARES do lar, portadora do RG. nº 9.262.858, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, com endereço na Rua São Bento nº 279, 6º andar, inscritos no CPF sob nº 081.507.706-82.-

Registro Anterior:- Transcrição nº 10.181 deste Cartório.-

O escrevente autorizado

R.1/ 25.611 29 de Junho de 1.981

Por escritura de 21 de maio de 1.981, do 2º Cartório de notas de Guarujá, livro 104, fls. 125, os proprietários acima qualificados, doaram o imóvel acima a LYBIA CANÇADO SOARES e MARIO FLAVIO CANÇADO SOARES, brasileiros, menores impúberes, residentes e domiciliados em São Paulo, com endereço na Rua São Bento, 279, 6º andar, e dependentes fiscais do CIC nº 081.507.706-82 de seus pais, pelo valor de Cr\$6.396.893,20.- Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizado.-

val

a do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2022 às 16:25, sob o número WJMJ2404563211 e o processo 0077201-95.1982.8.26.0100 e código AVS919Cp.

Prefeitura Municipal de Guarujá IPTU nº: 3-0359-003-000



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à R DESEM MARIO DE ALMEIDA PIRES nº 00553 , 00 0000 - JD. VIRGINIA , N 565- sob Lançamento 3-0359-003-000, Proprietário(a) MARIO FLAVIO CANÇADO SOARES , o valor venal para o exercício de 2024, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:

Área do Terreno: **912,00 m2** Valor Venal R\$ 336.318,24

Trezentos e Trinta e Seis Mil, Trezentos e Dezoito Reais e Vinte e Quatro Centavos

Área Edificada: **390,50 m2** Valor Venal R\$ 273.505,80

Duzentos e Setenta e Três Mil, Quinhentos e Cinco Reais e Oitenta Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 609.824,04

Seiscentos e Nove Mil, Oitocentos e Vinte e Quatro Reais e Quatro Centavos

Certidão emitida no dia: 09/02/2024

Término das informações referentes a esta Certidão

Idade Estimada = 50 anos

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

Coefficiente K = 0,418

Foc = Fator de Obsolescência = R + K (1-R) = 0,20 + 0,418 (1-0,20) = 0,5344

Padrão Construtivo: Superior Índice valor construtivo = 2,356

V. TABELA DE COEFICIENTES							
Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
2.CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL ARRECADADO

$$Vi = Vter. + Vc$$

Vi = valor do imóvel / Vter. = valor terreno / Vc = valor construção

VALOR TERRENO

PESQUISA

Utilizado o Método Comparativo para determinação do valor médio do metro quadrado de terreno na micro região, utilizando amostras colhidas no entorno do imóvel avaliando, para composição dos valores homogeneizados. Aplicado um redutor de 10 % sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

- 1) Local: Avenida Assis Chateaubriand - Jardim Virgínia
 Área terreno = 450,00 m²
 Descrição: terreno vago murado
 Informações: Grupo GL – tel. (13) 97406-1050
 Valor pedido: R\$380.000,00



- 2) Local: Rua Tourino, 245 (esquina) – Jardim Virgínia
 Área terreno = 586,00 m²
 Descrição: terreno vago de esquina
 Informações: Grupo GL – tel. (13) 97406-1050
 Valor pedido: R\$479.000,00



- 3) Local: Rua Walter Papsch, 001 - Jardim Virgínia
 Área terreno = 475,00 m²
 Descrição: terreno vago murado
 Informações: Duarte Blanco Imóveis – tel. (13) 99714-6939 / (13) 99668-2780
 Valor pedido: R\$350.000,00



4) Local: Rua João Rosa de Oliveira, 100 - Jardim Virgínia
 Área terreno = 430,00 m²
 Descrição: terreno livre murado
 Informações: NEWCORE – tel. (11) 4580-4274
 Valor pedido: R\$379.360,00



5) Local: Rua Prefeito Paulo Figueira Júnior - Jardim Virgínia
 Área terreno = 430,00 m²
 Descrição: terreno vago
 Informações: Giacomelli Corretora de Imóveis – tel. (13) 99185-5536
 Valor pedido: R\$400.000,00



6) Local: Rua Acre, 75 – Jardim Virgínia
 Área terreno = 610,00 m²
 Descrição: terreno vago de esquina murado
 Informações: Verano Negócios Imobiliários – tel. (13) 3395-9770
 Valor pedido: R\$800.000,00



LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



Processo nº: 0077201-95.1982.8.26.0100 / Delta DTVM					
Determinação do Valor m ² de terreno - Micro região					
amostra	At	Vpedido	Índice Fiscal	I.F. homogeneizado	Valor m ²
1	450,00	380.000,00	80,00	0,80	608,00
2	586,00	479.000,00	80,00	0,80	588,53
3	475,00	350.000,00	70,00	0,90	596,84
4	430,00	379.360,00	90,00	0,90	714,61
5	430,00	400.000,00	90,00	0,90	753,49
6	610,00	800.000,00	60,00	0,60	708,20
média					661,61
limite superior (+ 20%)					793,93
limite inferior (- 20%)					529,29

Valor médio de m² de terreno adotado para o imóvel avaliando: R\$661,61 (seiscentos e sessenta e um reais e sessenta e um centavos)

$$Vt = Vm^2 \times Ater.$$

Onde: Vt = Valor do terreno // Ater = área do terreno

$$Vt = 661,61 \times 912,00 = 603.389,54$$

Valor do terreno = R\$603.389,54

- VALOR CONSTRUÇÃO

Rua Desembargador Mario de Almeida Pires, 565 - Jardim Virginia / Guarujá / SP - Acabamentos					
Processo nº: 0077201-95.1982.8.26.0100 / Delta Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
item	Nível	local	piso	parede	forro
1	térreo	garagem	cimentado	latex	latex
2		hall de entrada da casa	assoalho de madeira	latex	laminado
3		sala 1	assoalho de madeira	latex	laminado
4		sala de estar c/. TV	assoalho de madeira	latex	latex
5		local na cozinha c/. bar	cerâmica	latex	latex
6		sala de refeição	pedra mineira	latex	madeira
7		cozinha	cerâmica	azulejo até o teto	latex
8		lavabo	cerâmica	azulejo até o teto	latex
9		piscina	azulejo	azulejo	-
10	superior	quarto 1 suite	assoalho de madeira	latex	latex
11		WC 1 suite (c/. banheiro)	cerâmica	azulejo até o teto	latex
12		quarto suite 2	assoalho de madeira	latex	latex
13		WC suite 2	cerâmica	azulejo até o teto	latex
14		quarto 3	assoalho de madeira	latex	latex
15		quarto 4	assoalho de madeira	latex	latex
16		WC (serve quarto 3 e 4)	cerâmica	azulejo até o teto	latex
17		hall dos quartos	assoalho de madeira	latex	latex
18	edícula	quarto 1	assoalho de madeira	latex	latex
19		WC 1	cerâmica	azulejo até o teto	latex
20		churrasqueira	pedra miracema	textura	telha capa canal a vista
21		quarto 2	cerâmica	latex	latex
22		WC 2	cerâmica	azulejo até o teto	telha capa canal a vista
23		lavanderia	cerâmica	azulejo até o teto	telha capa canal a vista
Esquadrias	de madeira				
Chuveiros	elétricos				

Custo Unitário Básico de Edificação (Ref. Março / 2024) – CUB = R\$2.856,31 (R1-A)

Características Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)

Mês	R\$/m²		
	Global	Mão-de-obra	Material
Jan	2.852,05	1.506,12	1.254,06
Fev	2.856,03	1.506,12	1.258,04
<u>Mar</u>	<u>2.856,36</u>	1.506,73	1.257,76

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R8-N	^	2020	^
R16-N		2021	
R1-A		2022	
R8-A		2023	
R16-A	v	2024	v

$V_c = A_c \times I_c \times CUB \times Foc$ onde V_c = valor da construção // A_c = área construída

$V_c = 390,50 \times 2,356 \times 2.856,36 \times 0,5344 = 1.404.351,16$

$V_{benfeitorias} = R\$1.404.351,16$

$V_i = V_t + V_c$

Valor do imóvel = $603.389,54 + 1.404.351,16 = 2.007.740,69$

Arredondando temos \longrightarrow Valor do imóvel = R\$2.007.000,00

Varrec. = R\$2.007.000,00 (dois milhões e sete mil reais)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, apresento a avaliação do imóvel arrecadado, sito à Rua Desembargador Mario de Almeida Pires, 565 no Bairro Jardim Virgínia / Município: Guarujá / SP pelo valor abaixo indicado.

Valor do imóvel: R\$2.007.000,00 (dois milhões e sete mil reais)

Encerro o presente trabalho que consta de 7 (sete) folhas impressas num só lado e 1 (um) anexo Relatório Fotográfico, estando esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição à qualquer esclarecimento.

São Paulo, 03 de abril de 2024



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64.953

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2024 às 09:09, sob o número WJMJ244046696695. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0077201-95.1982.8.26.0100 e código OOdnhT0i.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Processo Digital nº: 0077201-95.1982.8.26.0100

Requerente: **Delta Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua do imóvel avaliando



Identificação rua do imóvel avaliando



Número da casa do imóvel avaliando



frete do imóvel avaliando



Vista lateral esquerda da casa avalianda



Detalhe de acabamento de colunas com pedra tipo seixo rolado



Fundos da casa – colunas revestidas com seixo
vista do terraço dos quartos e
sala no piso térreo com acesso à piscina



Vista lateral da casa lado esquerdo
(quem de frente vê o imóvel)



Vista da área da churrasqueira



gramado ao lado da casa avalianda
(à esquerda quem de frente vê a casa)



edícula (vista lado esquerdo) nos fundos da
área de churrasqueira coberta



vista do telhado na área da churrasqueira



Lavanderia localizada na edícula



infiltração nas paredes em quarto na edícula



quarto da edícula (lado esquerdo) – detalhe do estado de conservação da pintura das paredes



WC localizado na edícula



quarto na edícula



teto de quarto na edícula com trecho sem a massa de cobertura da laje pré, exposta



quarto na edícula (lado direito)
(escada aos fundos no WC)



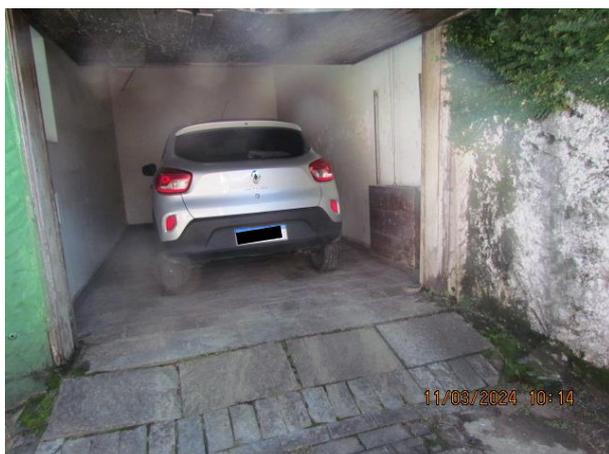
quarto na edícula (lado direito dos fundos)



caixa elétrica com fiação exposta



Garagem no lado direito da edícula
para um veículo



Escada de acesso ao quarto do filtro da
piscina embaixo da garagem



Vista dos fundos da casa em direção ao portão de entrada



piscina nos fundos entre a edícula e a casa



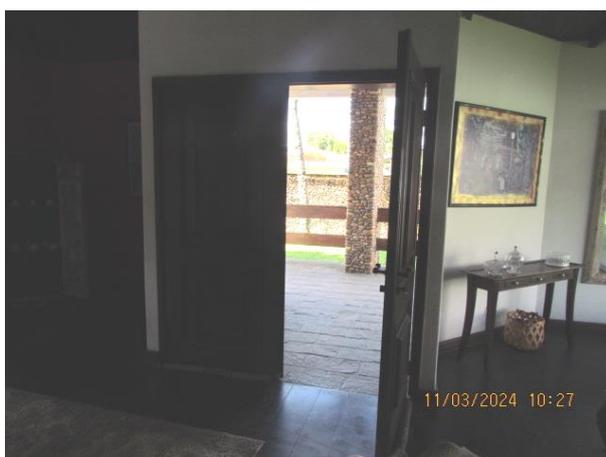
Pé de coluna junto da entrada da cozinha com acabamento danificado



cozinha do imóvel avaliando entrada pelo corredor lateral



Porta de entrada social para o imóvel avaliando



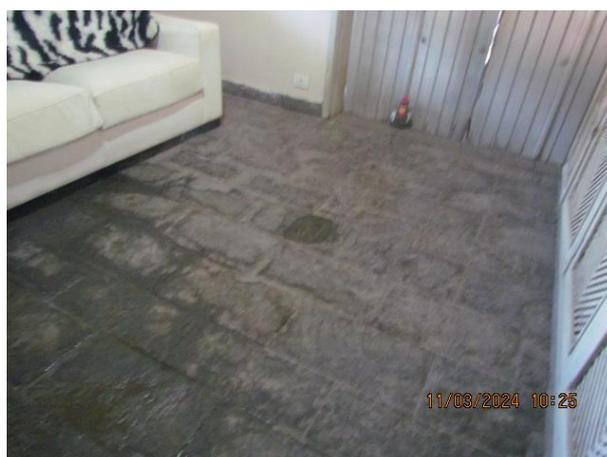
Sala de estar no nível térreo



Despensa junto à cozinha com balcão frente para sala



detalhe de piso da sala com porta de ligação para acesso aos fundos e piscina



Sala de estar com acesso aos fundos



Detalhe do forro com madeira laminada



Lavabo piso térreo – detalhes: parede, teto e esquadria (em madeira)



Sala de refeições com vista para o gramado



escada formato “tipo caracol” com revestimento em pedra miracema



Detalhe de sala com entrada pelo corredor lateral (lado direito que de frente vê a casa)



Detalhe da sala de refeições com vista para o gramado (lado esquerdo quem de frente vê a casa)



PISO SUPERIOR

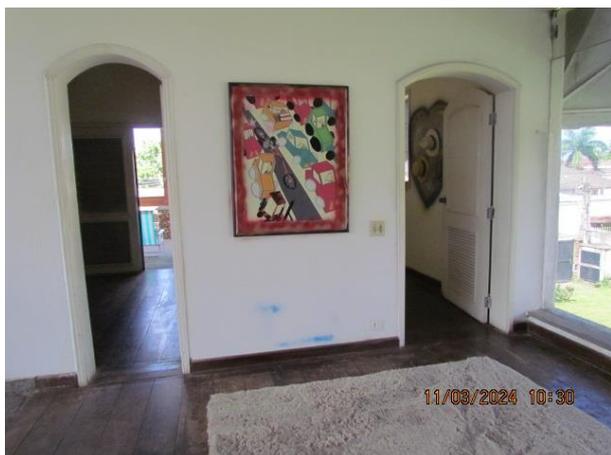
Chegada da escada tipo caracol no hall dos quartos no nível superior
Detalhe do piso com mancha



corredor de quartos em direção em direção aos fundos



Vista de entrada para quartos vista para a rua



quarto (2) com armários com saída para terraço



WC suíte do quarto dos fundos



Detalhe do box do WC suíte



Quarto 3



terraço dos fundos



WC que serve à 2 quartos



Quarto 4



Quarto (1) suíte principal frente para rua



terraço da frente da casa



WC suíte principal – quarto 1
Detalhe: banheira



WC suíte principal – quarto 1
vaso sanitário e bidê



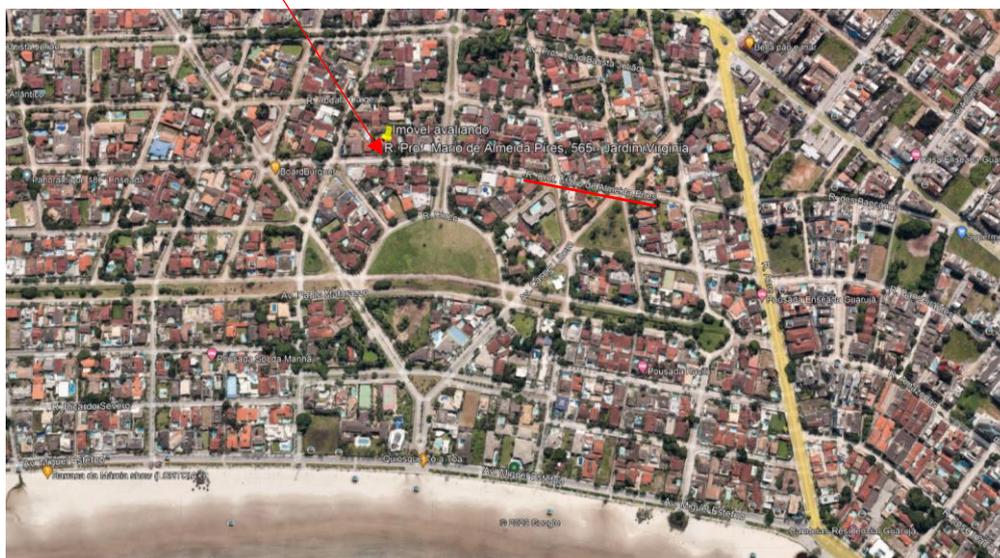


Detalhe da esquadria no banheiro (estrutura de madeira) suíte do quarto 1 (principal)

Detalhe do pergolado no corredor lateral da casa – vigas com ferragem exposta



Imóvel avaliando – Rua Desembargador de Almeida Pires, 565



imóvel distante cêrca de 5 quadras da praia (Enseada)

Imóveis a venda na micro região

