

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO ROQUE/SP**

Processo nº: 1001708-37.2015.8.26.0586

BEATRIZ LANZA KALIL CORRÊA, engenheira civil inscrita no CREA/SP sob o nº 5063316236, perita nomeada nos autos da ação de “**Recuperação judicial**” que **ACL Metais Eireli** promove perante este D. Juízo e Cartório, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente:

Lauda Técnico de Avaliação

Nestes Termos

Pede Deferimento

São Roque, 21 de maio de 2025.



BEATRIZ LANZA KALIL CORRÊA
Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5063316236
Pós-Graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Responsável técnico:

BEATRIZ LANZA KALIL CORRÊA

Engenheira Civil

CREA-SP nº. 5063316236

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

Sumário

1. INTRODUÇÃO	4
1.1. OBJETIVO	4
1.2. DOS DOCUMENTOS.....	4
1.3. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	4
2. VISTORIA.....	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
2.3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
3. AVALIAÇÃO.....	13
3.1. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.....	13
3.2. AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:.....	15
4. CONCLUSÃO.....	17
5. ENCERRAMENTO	18
APÊNDICE I	19
APÊNDICE II.....	21

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do valor de mercado de venda do imóvel sob matrícula nº 35.512 do CRI de São Roque, referindo-se ao lote 10 da Quadra D, do Loteamento denominado “Industrial Ribeirão do Colégio”, situado no Bairro de Laranja Azeda, zona urbana do Município de Araçariguama.

1.2. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente ação, a perícia realizou os estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- **Fls. 01/33 dos autos:** Inicial
- **Fls. 6591 dos autos:** Auto de arrecadação do imóvel avaliando
- **Fls. 6631/6633 dos autos:** Matrícula nº 35.512 do CRI de São Roque, referindo-se ao lote 10 da Quadra D, do Loteamento denominado “Industrial Ribeirão do Colégio”, com área de terreno de 20.202,56m²

1.3. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes. Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos e diligência de vistoria ao imóvel para constatação “in loco” de suas características e obtenção de relatório

fotográfico. A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores, obtendo-se elementos amostrais, apresentados no Apêndice.

Para o trabalho técnico considera-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer restrições e em condições ideais de comercialização.

2. VISTORIA

Conforme protocolado nos autos, no dia 28 de abril de 2025, a perícia realizou a vistoria ao imóvel em lide, devidamente acompanhada pelo seguinte representante:

- José Vitor Santos da Silva (Preposto do Administrador Judicial)
- Paulo Sergio Barros (Preposto do Administrador Judicial)
- Wagner Roberto Henrique da Costa (funcionário da empresa MOXBA)
- Rafael Santiago (funcionário da empresa MOXBA)

Durante a visita foi obtido relatório fotográfico das características do imóvel objeto da presente avaliação, além de verificar o mercado imobiliário da região.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em lide se refere ao lote 10 da Quadra D, do Loteamento denominado “Industrial Ribeirão do Colégio”, situado no Bairro de Laranja Azeda, zona industrial do Município de Araçariquama.

A figura a seguir demonstra o mapa de localização, sem escala, do imóvel em lide (extraída do site www.earth.google.com).

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236



2.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em lide está localizado na cidade de Araçariguama em loteamento Industrial.

A região é dotada de melhoramentos públicos essenciais, como iluminação pública, energia elétrica domiciliar e água potável

O imóvel em lide refere-se ao lote 10 da quadra D, do Loteamento Industrial Ribeirão do Colégio, no Bairro Laranja Azeda, com área de terreno de 20.205,56 m², com topografia em aclave e extensão superficial seca.

A descrição do terreno consta na matrícula 35.512 do CRI de São Roque conforme a seguir:

Livro nº 2	Registro Geral	Registro de Imóveis de São Roque - SP
matrícula 35.512	ficha 01	Em 08 de junho de 2010
IMÓVEL:- LOTE DE TERRENO n.º 10 da Quadra D, do Loteamento denominado "INDUSTRIAL RIBEIRÃO DO COLÉGIO", situado no Bairro de Laranja Azeda, zona urbana, do Município de Araçariguama, desta Comarca de São Roque SP, com a área de 20.205,56 metros quadrados, assim descrito: começa na lateral esquerda da Rua 3, na divisa com Área Verde "5" e segue com o azimute de 343°46'37" na extensão de 120,72 metros, até a divisa com o lote 14, confrontando com Área Verde "5"; daí deflete à direita e segue com o azimute de 86°56'08" na extensão de 161,00 metros em dois segmentos até a divisa com o lote 11, sendo que 135,00 metros com o lote 14 e 26,00 metros com parte do lote 13; daí deflete à direita e segue com o azimute de 176°56'08" na extensão de 134,10 metros até a lateral esquerda da Rua 3, confrontando com o lote 11; daí, enfim, deflete à direita e segue pela lateral da Rua 3 com o azimute de 244°09'11" na extensão de 3,25 metros; em curva à direita, de raio de 93,00 metros, na extensão de 27,53 metros; em curva à esquerda, de raio de 93,00 metros, na extensão de 26,71 metros; em curva à direita, de raio de 93,00 metros na extensão de 46,40 metros; com o azimute de 289°42'05" na extensão de 14,26 metros e em curva à direita, de raio de 41,09 metros, na extensão de 22,72 metros, até o ponto de início da presente descrição, confrontando com a Rua 3.-		

O acesso ao imóvel se dá por rua não pavimentada derivada da Rua Antônio Belizzia (asfaltada), sendo que esse acesso encontra -se fechado por portão.

O terreno do imóvel possui topografia em aclave e a extensão superficial seca.

As benfeitorias edificadas se referem a um galpão industrial sim, com área construída de 650,00 m².

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

O acesso direto ao imóvel estava impedido, contudo, foi autorizado a entrada dessa signatária pela empresa MOXBA, a qual faz divisa pelos fundos com o imóvel avaliando, de forma ser possível a caracterização do terreno e suas benfeitorias para realização dos trabalhos periciais,

2.3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As imagens seguintes mostram vistas gerais do Imóvel.



Acesso ao loteamento Industrial ribeirão do Colégio localizado a Rodovia Gregório Spina



Rua Antônio Belizzia com indicação do acesso ao imóvel avaliando

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236



Rua de Acesso ao imóvel avaliando



Portão com impedimento de acesso ao imóvel avaliando

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236



Vista geral do terreno do imóvel avaliando



Vista geral do terreno do imóvel avaliando

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236



Vista geral do terreno do imóvel avaliando



Vista geral do terreno do imóvel avaliando

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236



Vista geral do galpão existente no imóvel avaliando



Vista geral do galpão existente no imóvel avaliando

3. AVALIAÇÃO

3.1. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel envolvido para cadastro de suas características e análise visual “in loco”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer restrições e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para os terrenos como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2 – Avaliação de Bens e do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Avaliação do Terreno

Para avaliação do terreno do imóvel será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando-se amostras compostas por características semelhantes às do imóvel avaliando, pertencendo à mesma região geoeconômica, empregando fatores de homogeneização, envolvendo variáveis.

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas no mercado imobiliário, passando por homogeneização, através de regressão linear determinantes para o valor.

Avaliação das Benfeitorias:

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método da Quantificação do Custo** aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE. Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N.

Avaliação Final:

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação. Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo: V_i → valor total do imóvel
 V_t → valor do terreno
 V_b → valor da benfeitoria
 FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Classificação do Laudo:

Além do método de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (*grau de fundamentação*), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (*grau de precisão*).

3.2. AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

❖ VALOR DO TERRENO

Para a avaliação do valor unitário de terreno da região de localização do imóvel em lide, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com a utilização de fatores para homogeneização, conforme cálculos apresentados no **Apêndice II** do presente trabalho, sendo os elementos comparativos que compõem a amostra ilustrados no **Apêndice I**.

Assim, após os cálculos necessários, encontrou-se o valor unitário da região, sendo:

$$V_{\text{Unit}} = \text{R\$ } 248,90/\text{m}^2$$

Considerando as características do terreno do imóvel avaliando, calcula-se o fator resultante a ser empregado no valor unitário da região, para assim se obter o valor unitário de terreno do imóvel, onde temos:

Área (m²)	Fator Transposição		Coef. area	Fator Topografia	Acesso	Fator Consistência	Fator Resultante	Vuni imóvel
	IF	FI						
20.202,56	1,00	1,00	1,04	acive 1,11	Ruim 1,10	seco 1,00	1,25	199,45

NOTA: O V_u refere-se exclusivamente às características do imóvel avaliando. Não pode ser utilizado para outro imóvel.

Assim sendo, para o imóvel avaliando, o valor calculado para o terreno para o mês de agosto de 2024 é:

- Valor Unitário Básico (V_u): R\$ 199,45/m²
- Área do terreno (A_T): 20.202,56 m²

$$V_T = V_u * A_D$$

$$V_t = \text{R\$ } 4.029.400,59$$

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

❖ VALOR DA BENFEITORIA

Para o cálculo das benfeitorias do imóvel avaliando, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, conforme tabela a seguir:

Ref.	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]	R8N [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]
1	Galpão Industrial	Comercial - Serviço - Industrial - Galpão - Econômico	Mínimo	0,5180	650,00	R\$ 2.053,66	R\$ 1.063,80

Ref.	I. Aparente [anos]	Vub Atual [R\$ / m²]	Valor Residual (R)	Vida Refer.	Idade Refer. (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
1	10	R\$ 1.063,80	20%	60,00	17%	Reparos importantes	52,6000	0,5423	R\$ 374.982,73
							TOTAL:		R\$ 374.982,73

Portanto o valor encontrado para as benfeitorias do imóvel avaliando é de:

$$V_B = R\$ 374.982,73$$

❖ VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel é a soma do valor do terreno com o valor da benfeitoria, conforme a equação:

$$V_i = V_t + V_b$$

Portando, o valor total do imóvel é:

$$V_i = R\$ 4.404.383,32$$

Assim, o valor de mercado de venda do imóvel em lide perfaz o total de **R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais)**, em maio de 2025.

❖ CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14.653, parte 2, de acordo com o subitem 2.4, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação, como com o grau de precisão.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

- Terreno: Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III
- Benfeitorias: Grau de Fundamentação II
- Laudo: Grau de Fundamentação II

4. CONCLUSÃO

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do valor de mercado de venda do imóvel sob matrícula nº 35.512 do CRI de São Roque, referindo-se ao lote 10 da Quadra D, do Loteamento denominado “Industrial Ribeirão do Colégio”, situado no Bairro de Laranja Azeda, zona urbana do Município de Araçatiguama.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e pelos estudos analisados por esta signatária descritos no corpo do presente trabalho.

O valor de mercado de venda do imóvel em lide perfaz o total de **R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais)**, em maio de 2025.

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

5. ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo Técnico de Avaliação que possui 18 (dezoito) folhas, estando à última datada e assinada e o seguinte Apêndice:

- Apêndice I Pesquisa Imobiliária dos Elementos Comparativos.
- Apêndice II Avaliação do Valor unitário de Venda

São Roque, 21 de maio de 2025.



BEATRIZ LANZA KALIL CORRÊA
Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5063316236
Pós-Graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações

APÊNDICE I

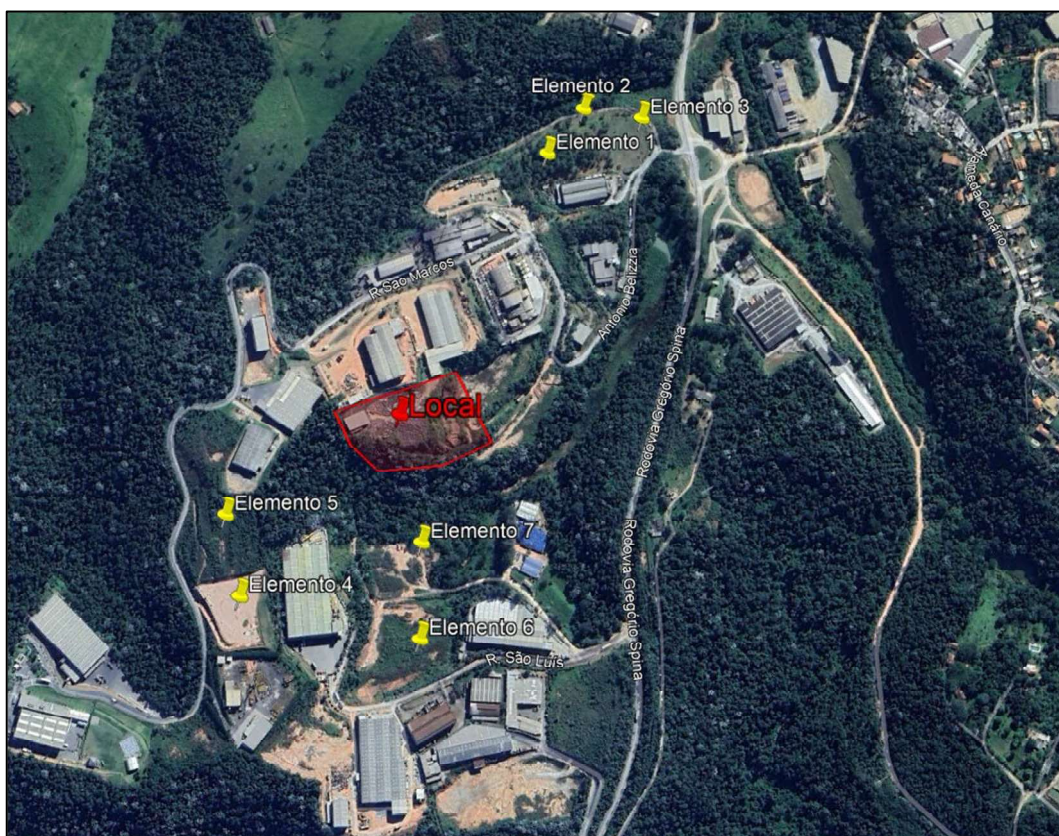
PESQUISA IMOBILIÁRIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA VENDA

Maio/2024

A pesquisa adotou preferencialmente elementos de região com as mesmas características geoeconômicas e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de anúncios em sites de imobiliárias da região e/ou contato com corretores e responsáveis pela venda.

A localização dos elementos em comparação ao imóvel avaliando esta demonstrada a seguir:



Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

A tabela a seguir demonstras os elementos amostrais utilizados nos cálculos do presente trabalho.

Elem.	Foto	Tipo	Trans	Local	Código	Imobiliária	Valor do imóvel	Terreno	
								Area (m²)	Caract.
1		Terreno Industrial	oferta	Loteamento Industrial Ribeirão do Colégio Lote 6 - Quadra A	AR0027-JAN2	Janaina Marques Imóveis (11) 4136-2896 www.janainamarquesi-moveis.com.br	R\$ 1.600.000,00	5.050,00	plano
2		terreno Industrial	oferta	Loteamento Industrial Ribeirão do Colégio Lote 7 - Quadra A	AR0028-JAN2	Janaina Marques Imóveis (11) 4136-2896 www.janainamarquesi-moveis.com.br	R\$ 1.700.000,00	5.050,00	plano
3		terreno Industrial	oferta	Loteamento Industrial Ribeirão do Colégio Lote 1 - Quadra A	LR0029-JAN2	Janaina Marques Imóveis (11) 4136-2896 www.janainamarquesi-moveis.com.br	R\$ 1.800.000,00	5.050,00	plano
4		terreno Industrial	oferta	Loteamento Industrial Ribeirão do Colégio Lote 18 - Quadra D	COD 224524	Rede Inova Imóveis (31) 99434-4765 www.redeinovaimoveis.com.br	R\$ 3.500.000,00	11.402,61	plano
5		terreno Industrial	oferta	Loteamento Industrial Ribeirão do Colégio Lote 19 - Quadra D	Cód. Referência: LU-648	Luciana Sales Imóveis 911) 97145-3202 www.lusales.com.br	R\$ 3.570.717,50	12.883,00	active
6		terreno Industrial	oferta	Loteamento Industrial Ribeirão do Colégio Lote 5 - Quadra C	Cód. Referência: LU-651	Luciana Sales Imóveis 911) 97145-3202 www.lusales.com.br	R\$ 4.045.881,00	19.684,00	declive
7		terreno Industrial	oferta	Loteamento Industrial Ribeirão do Colégio Lote 4 - Quadra C	Cód. Referência: LU-650	Luciana Sales Imóveis 911) 97145-3202 www.lusales.com.br	R\$ 2.325.760,50	11.520,00	declive

APÊNDICE II

AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA
HOMOGENEIZAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (FATORES)
Maio/2025

Paradigma:				Área		IF		plano				1,00		Bom		1,00		seco		1,00	
Elem	Valor Total do Imóvel	Of/Tr	Área do terreno	Valor Benefício	Vunit (R\$/m²)	Fator Transposição		Coef. área	Fator Topografia	Acesso		Fator Consistência	Fator Resultante	Vunit (R\$/m²) homogenizado							
						IF	FI														
1	R\$ 1.600.000,00	0,90	5.050,00	R\$ -	R\$ 285,15	1,00	100	0,87	plano	1,00	Regula	1,05	seco	1,00	0,92	R\$ 263,13					
2	R\$ 1.700.000,00	0,90	5.050,00	R\$ -	R\$ 302,97	1,00	100	0,87	plano	1,00	Regula	1,05	seco	1,00	0,92	R\$ 279,57					
3	R\$ 1.800.000,00	0,90	5.050,00	R\$ -	R\$ 320,79	1,00	100	0,87	plano	1,00	Bom	1,00	seco	1,00	0,87	R\$ 279,98					
4	R\$ 3.500.000,00	0,90	11.402,61	R\$ -	R\$ 276,25	1,00	100	0,93	plano	1,00	Bom	1,00	seco	1,00	0,93	R\$ 257,95					
5	R\$ 3.570.717,50	0,90	12.883,00	R\$ -	R\$ 249,45	1,00	100	0,96	active	1,05	Bom	1,00	seco	1,00	1,01	R\$ 252,61					
6	R\$ 4.045.881,00	0,90	19.684,00	R\$ -	R\$ 184,99	1,00	100	1,03	declive	1,05	Regula	1,05	seco	1,00	1,13	R\$ 209,88					
7	R\$ 2.325.760,50	0,90	11.520,00	R\$ -	R\$ 181,70	1,00	100	0,94	declive	1,11	Regula	1,05	seco	1,00	1,10	R\$ 199,17					
						#####												Média		R\$ 248,90	
						Desv. Padrão												Desv. Padrão		32,15	
						Coef. Variação												Coef. Variação		12,92%	
						Limite Inferior - 30% :												Limite Inferior - 30%		174,23	
						Limite Superior + 30% :												Limite Superior + 30%		323,57	