

caraga adin

**EX^{MO(A)}. SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO
DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUMARÉ - SP**

Processo Nº 0003771-28.1997.8.26.0604

Nº de ordem: 231 / 97

**GIGO & CIA LTDA.
(MASSA FALIDA)**

Laudo de avaliação

Março 2018

604 F1TB-18.00004109-9 020418 1324 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROLFF MILANI DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2022 às 15:04, sob o número WSMR22700313313. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código 604 F1TB-18.00004109-9.

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUMARÉ - SP

Processo Nº 0003771-28.1997.8.26.0604

Nº de ordem: 231 / 97

**GIGO & CIA LTDA.
(MASSA FALIDA)**

SUMÁRIO

Laudo de avaliação da fração ideal de imóvel arrecadado no processo de falência da GIGO & CIA. LTDA, de propriedade da empresa PG PARTICIPAÇÕES LTDA., conforme os termos do AUTO DE ARRECAÇÃO DE BENS MÓVEIS, às fls. 4481/4483 dos Autos.

Fração ideal da propriedade :	20,545% (vinte vírgula, quinhentos e quarenta e cinco por cento) do total do imóvel
Valor da fração ideal :	R\$ 3.850.000,00 (três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), em Março de 2018
Matrícula :	Nº 20.150 - Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP
Endereço :	Rua Joaquim Ignácio Valente, 291 Sumaré São Paulo
Data da vistoria :	12 de Março de 2018



ILM |

5999
16.04.2022

Laudo de avaliação

Índice

1. Generalidades
 - 1.1. O conceito de valor
 - 1.2. Objeto e ressalvas
2. Vistoria
 - 2.1. Caracterização da região
 - 2.2. Caracterização do imóvel
3. Pesquisa
 - 3.1. Metodologia adotada
 - 3.2. Diagnóstico de mercado
 - 3.3. Tratamento por fatores
 - 3.4. Pesquisa de elementos
4. Identificação do valor de mercado
 - 4.1. Avaliação do terreno
 - 4.2. Avaliação das edificações
 - 4.3. Valor da propriedade
 - 4.4. Valor da fração ideal
5. Relatório fotográfico
6. Encerramento



ILM |

1. Generalidades

1.1. O conceito de valor

Conceitualmente, o valor apurado em um laudo de avaliação apóia-se nos princípios ditados pela escola ou corrente univalente, segundo a qual, o valor do bem avaliando é único num dado instante, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Tal conceito obedece também às recomendações da Resolução XX, aprovada por unanimidade durante a 1ª Convenção Panamericana de Avaliações e Cadastro, realizada em Lima - Peru, no ano de 1949.

“1. Que o valor de um bem avaliando, em um dado momento, é único, quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado. Este valor se deduz de um dos seguintes procedimentos:

a.) avaliação direta ou valor intrínseco, composto pelo valor de mercado do bem avaliando;

b.) avaliação indireta ou valor rentístico, calculado com base na renda que produz ou pode produzir;

c.) valor venal estabelecido pela oferta e procura.

2. Este valor é ideal e, o objetivo de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.

3. O grau de precisão de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial.”

Do conteúdo dessas recomendações é permitido concluir que, no processo avaliatório, o justo e real valor corresponde ao valor único nelas enunciado, o qual por sua vez, é igual ao valor real de mercado. Em outras palavras, este último equivale também, ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

. homogeneidade dos bens levados a mercado;

. número significativo de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

. inexistência de influências externas;

. racionalidade dos princípios e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, mercado e as tendências deste;

. perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.



ILM |

1.1. O conceito de valor (continuação)

A avaliação baseia-se então, em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor da propriedade, convindo, sempre que possível, não se ater a um único aspecto da questão, mas, ao contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente, porque todo valor decorre da utilidade.

Conclusivamente, a determinação do valor de uma propriedade é o processo e resultado da aferição específica de um ou mais fatores econômicos, numa tentativa de responder as perguntas sobre seu valor, sua utilidade ou conformação e possibilidades de venda, definidos em relação à propriedade descrita em determinada data, tendo como suporte a análise das informações relevantes.

Uma avaliação profissional é uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Ela reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da análise apropriada de informações, em conformidade com as normas estabelecidas para a prática profissional. (Prof. Engº Sérgio Antonio Abunahman)



1.2. Objeto e ressalvas

O presente laudo trata da avaliação da fração ideal de 20,545% (vinte vírgula quinhentos e quarenta e cinco por cento) do imóvel urbano situado em Sumaré, São Paulo, à Rua Joaquim Ignácio Valente, 291, de propriedade da PG PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 51.900.108/0001-71. O escopo do trabalho foi determinar o atual valor de mercado do imóvel arrecadado conforme Auto de Arrecadação de Bens Imóveis de 10.12.2010, às fls. 4481/4483, matriculado sob nº 20.150 no Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré e inscrito como contribuinte do IPTU do município de Sumaré, sob nº 1.002.0000.127.7.

Muito embora a matrícula descrita no Auto de Arrecadação diga respeito a *"uma gleba de terras... destacada do Sítio Santa Rosa"*, a propriedade avalianda trata-se de fato, de terreno urbanizado com um conjunto de galpões, que compõem um centro de distribuição e logística. A vistoria ao local foi realizada em 12 de Março de 2018, na companhia do Sr. João Bordon, proprietário de um dos quinhões restantes do imóvel, que está cadastrado em nome da JALB Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme consta na folha de rosto do *carnet* do IPTU reproduzido adiante.

Não fez parte deste trabalho verificar débitos ou ônus de qualquer natureza que gravam ou possam gravar a propriedade vistoriada, aferir o impacto, danos ou passivo ambiental que as atividades desenvolvidas no imóvel possam provocar ou ter provocado ao meio ambiente local, verificar a titulação e situação legal da propriedade, determinar divisas, confrontações e dimensões da área vistoriada.

Não é do conhecimento deste perito, a existência de estudos ou projetos que possam vir afetar direta ou indiretamente o imóvel vistoriado, além dos mencionados no corpo deste trabalho, ou existirem restrições especiais estabelecidas em leis ou regulamentos aplicáveis a ele. O perito responsável por este laudo não tem ou teve, qualquer interesse pessoal, financeiro ou comercial com as partes envolvidas no presente processo, e nem tampouco possui e nem possuiu vínculos com os proprietários do imóvel objeto deste trabalho.

Todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e consequentes conclusões, são apresentadas no corpo do trabalho.

O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avalianda, sendo o único responsável pelas análises e respectivas conclusões.

 ILM |

2. Vistoria

2.1. Caracterização da região

O imóvel avaliando localiza-se na área urbana de Sumaré. A região é classificada pelo Plano Diretor da Prefeitura Municipal como Zona Industrial I – ZI I conforme apresenta o Mapa de Zoneamento da página seguinte.

Mapa de localização do imóvel



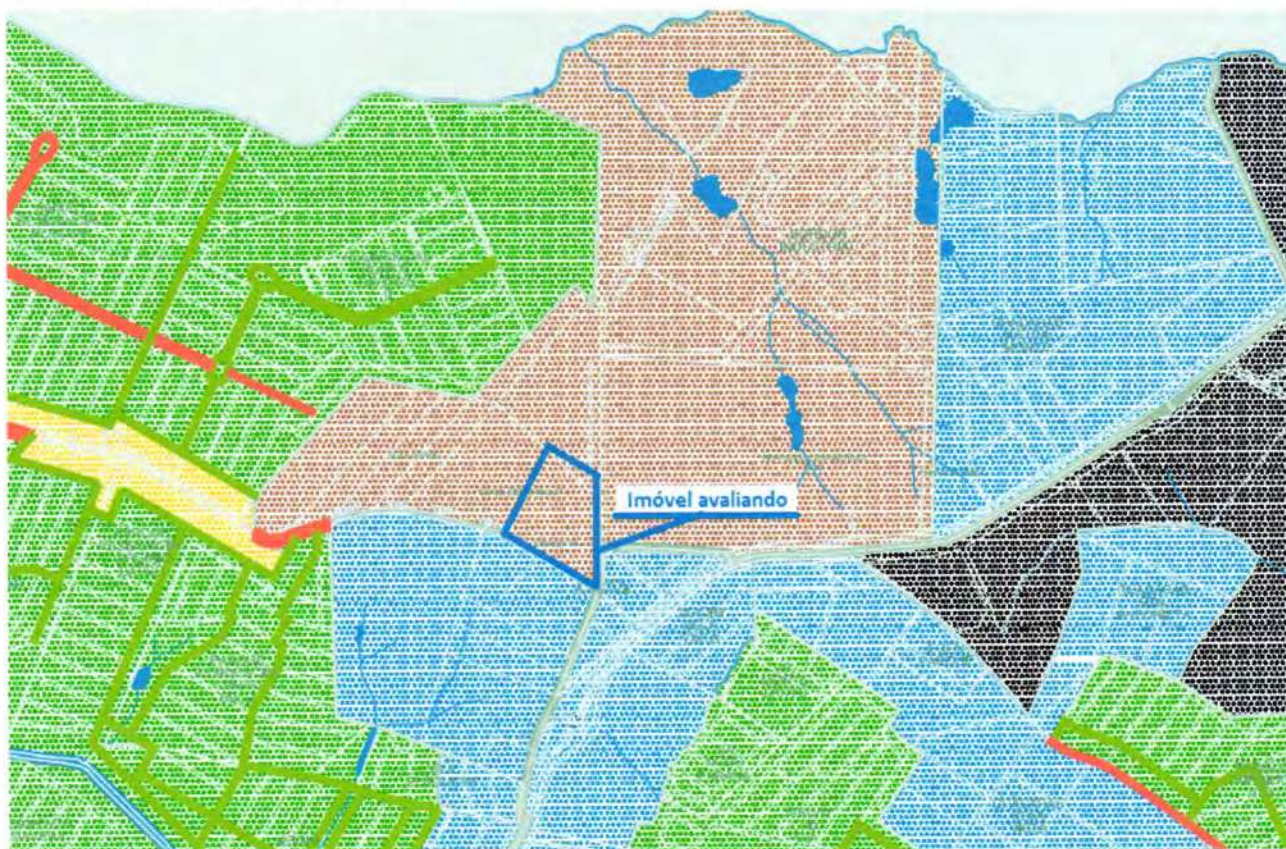
Fonte: Google Mapas - © 2018

A região possui topografia praticamente plana, completamente urbanizada, com ruas pavimentadas, com guias e sarjetas, arborizadas, rede de energia elétrica e telefonia fixa, além dos serviços públicos de iluminação e redes de água, esgoto e coletora de águas pluviais.

A região onde se situa o imóvel avaliando é servida por linhas regulares de transporte coletivo.

2.1. Caracterização da região (continuação)

Excerto do mapa de zoneamento da região



04

Mapa Geral

Mapa Zoneamento

- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZEIP - Zona Especial de Interesse Público
- ZI I - Zona Industrial I
- ZI II - Zona Industrial II
- Polígono com Gabarito Restrito Artigo nº 134
- Corredores Locais
- Corredores Especiais

Fonte: Prefeitura Municipal de Sumaré - (Destaque ilustrativo sem precisão de forma, posição e dimensão).

Base Cartográfica: Prefeitura Municipal de Sumaré
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento,
Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE
Elaboração: Equipe Técnica de Trabalho / SMPDGE
Data: Outubro/2016

Folha
04/21

A handwritten signature in blue ink.

ILM |

2.2. Caracterização do imóvel

A propriedade avalianda situa-se na Rua Joaquim Ignácio Valente, 291, na confluência com a Avenida Fuad Assef Maluf, antiga Estrada Municipal Sumaré - Nova Odessa, como mostrado abaixo. O terreno com extensão total de 40.437,75 m² tem formato trapezoidal com frentes para os dois logradouros. A fração ideal do imóvel tem matrícula nº 20.150, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP, e está registrada em nome de PG Participações Ltda, conforme mencionado às fls. 4175/4177 dos Autos.

Vista aérea do imóvel avaliando



Fonte: Google Mapas - © 2018 – (Destaque ilustrativo sem precisão de forma, posição e dimensão. A imagem pode não traduzir a realidade atual da região.)

Como já mencionado, embora a matrícula do imóvel arrecadado o descreva como “gleba de terras”, trata-se de um centro de distribuição e logística, conforme se verifica na imagem acima e no relatório fotográfico no final deste trabalho.

O terreno da propriedade é cortado por uma servidão de passagem de linha de transmissão elétrica de alta tensão, o que determinou uma faixa *non ædificandi* que é utilizada como pátio de manobras dos caminhões que entram ou saem do centro de distribuição.

 ILM |

2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

Na faixa da servidão de passagem existe uma torre de transmissão instalada, o que impõe limitações ao uso da área circunvizinha. No restante do imóvel, além dos galpões existentes, há uma parcela de terreno ocupada por bens arrecadados na falência da GIGO & CIA. LTDA., inclusive sucata de veículos.

O galpão da propriedade avalianda é uma edificação com cerca de 15 anos de idade, erguida com estrutura de concreto moldada no local, com fechamento lateral por blocos de cimento até a altura de cerca de 3,5 metros. O fechamento da região superior é feito por chapas metálicas onduladas sobre estruturas metálicas de apoio. A cobertura foi realizada com treliças de aço e o telhado em perfil "shed". As edificações são nitidamente classificadas como padrão construtivo GI - galpão industrial, segundo a nomenclatura utilizada pelo SINDUSCON.

Resumo do padrão construtivo

Edificações existentes	
Área total - m²	9.549,60 (segundo cadastro IPTU)
Padrão construtivo	galpão industrial de uso geral médio - GI
Valor unitário adotado	R\$ 747,50 / m² = Custo Unitário Básico - SINDUSCON SP (Base FEV 2018)
Número de pavimentos	galpão - 1 (um) administração - 2 (dois)
Estrutura	concreto moldado no local / treliças de aço
Fechamento lateral	inferior - alvenaria de blocos de concreto superior - chapas metálicas onduladas
Divisórias Internas	painéis de chapas HDF, com vidros e caixilhos de alumínio e/ou paredes de alvenaria
Piso área galpões	lastro de concreto revestido com concreto liso
Piso áreas administrativas	lastro de concreto com acabamento de laminado vinílico
Portas e esquadrias	portas externas e esquadrias metálicas. Brise soleil de plástico reforçado
Cobertura	perfil "shed", com telhas metálicas onduladas e iluminação zenital, sem forro na área industrial
Forro	instalados somente nas áreas administrativas, do tipo laminado de PVC

fls. 6124
a.

2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

A propriedade avalianda está com seu perímetro perfeitamente delimitado por cercas e muros, estando livre de invasões. O estado geral de conservação das benfeitorias e acessões existentes no imóvel é bom / regular, como demonstram as imagens apresentadas neste laudo de avaliação.

Fac simile do IPTU

Município de Sumaré				MUNICÍPIO DE SUMARÉ		IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU 2018		NÚMERO DO CARNE	
CÓDIGO CONTRIBUINTE 1.002.0000.127-7		EXERCÍCIO 2018	TIPO DE IMÓVEL PREST. DE SERVIÇO	ÁREA DO TERRENO 40.437,75		VENAL TERRENO (R\$) 612.417,76		648	
DISTRITO		REGIONAL SEDE		ÁREA PRINCIPAL 8.032,00		VENAL PRINCIPAL (R\$) 4.526.986,60			
PROPRIETÁRIO: JALB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA				ÁREA SECUNDÁRIA 904,00		VENAL SECUNDÁRIO (R\$) 254.755,72			
COMPROSSÁRIO:				ÁREA DEPENDÊNCIA 613,60		VENAL DEPENDÊNCIA (R\$) 86.459,13			
ENDEREÇO DE ENTREGA AV BRIGADEIRO FARIA LIMA 1979 JARDIM PAULISTANO 0451-000 SÃO PAULO - SP				Multa para MURO-CALÇAMENTO CONFORME LEI 2635/93 % MURO % CALÇADA		ALÍQUOTA 1,00			
LOCAL DO IMÓVEL: Rua JOAQUIM IGNACIO VALENTE 291				VALOR VENAL TOTAL 5.480.619,21		IMPOSTO TOTAL EM R\$ 54.806,20			
COMPLEMENTO: DIVERSOS 13170-000				VALOR DA PARCELA EM R\$ 4.982,37		COTA ÚNICA (R\$) 49.326,68			
LOTEAMENTO: DIVERSOS									
QUADRA: 00									
LOTE: 127									

CASO SEU IMÓVEL ESTEJA LOCALIZADO EM BAIRRO QUE POSSUI ASFALTO, GUIA E SARJETA, E NÃO POSSUA MURO E CALÇADA, SERÁ APLICADA MULTA NA SEGUINTE PROPORÇÃO: 25% NA FALTA DE MURO E 25% NA FALTA DE CALÇADA. COLABORE COM SEU MUNICÍPIO, PAGANDO SEUS IMPOSTOS EM DIA, EVITANDO COBRANÇA JUDICIAL.

3. Pesquisa

3.1. Metodologia adotada

A NBR 14653-1:2001 recomenda como preferencial o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (item 7.5), com o objetivo de aferir o comportamento do mercado no qual se insere o imóvel avaliando.

A “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 1995” do IBAPE/SP estabelece a seguinte distinção quanto à metodologia empregada na avaliação de imóveis:

“5.2 – Os métodos subdividem-se em:

5.2.1 - Direto

Aquele que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados e elementos assemelhados, constituindo-se em método básico;

5.2.2 - Indireto

Os que definem o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo, o residual ou outros.”

O que se pretende numa pesquisa para a estimativa do valor de mercado de um imóvel é a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto o possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda evidência disponível.

A pesquisa de campo teve por objetivo coletar dados de mercado que compreendessem transações realizadas, ofertas de áreas com características assemelhadas ao terreno avaliando e opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário de Americana. O engenheiro de avaliações realizou a pesquisa de campo em imobiliárias, buscando todo tipo de informação de imóveis assemelhados, tendo como resultado o seguinte quadro de representatividade:

Representatividade dos dados de campo

Pesquisa de dados	Quant.	Representatividade
Transação assemelhada	-	Sim
Oferta assemelhadas	6	Sim
Estimativa de corretor	-	Sim

ILM |

3.1. Metodologia adotada (continuação)

A pesquisa detectou apenas dois elementos amostrais referentes à ofertas de venda, ainda assim, referentes a residências. Como de praxe nessas situações, do valor informado pelo corretor, foi abatido o valor estimado das benfeitorias, de modo a se chegar ao valor aproximado do terreno do imóvel posto a venda.

As demais amostras obtidas referem-se exclusivamente às opiniões dos corretores consultados, acerca do valor unitário de mercado do terreno avaliando. Como se tratam de opinião de valor do imóvel em questão, emitidas pelos *experts* consultados, esses elementos amostrais foram considerados como naturalmente homogeneizados, dispensando-se, portanto, a aplicação, para essas amostras, do Tratamento por Fatores.

A coleta das informações e dados de mercado foi realizada entre os dias 22 e 27 de Março de 2018, junto a profissionais conceituados e com experiência no meio imobiliário de Sumaré e região, cujos nomes e telefones são apresentados no item 3.3. Pesquisa de Elementos.

Desta maneira, a caracterização de cada um dos elementos comparativos, a confiabilidade dos mesmos, a homogeneização efetuada e a justificação fundamentada da utilização do método empregado, permitem caracterizar a presente avaliação como Laudo de Avaliação Completo, com nível II de Grau de Fundamentação, como estabelece a norma NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo também se fundamenta e atende a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2005 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de Bens, Imóveis Urbanos.



6010
a.

3.1. Metodologia adotada (continuação)

Grau de fundamentação do laudo de avaliação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

3.2. Diagnóstico do mercado

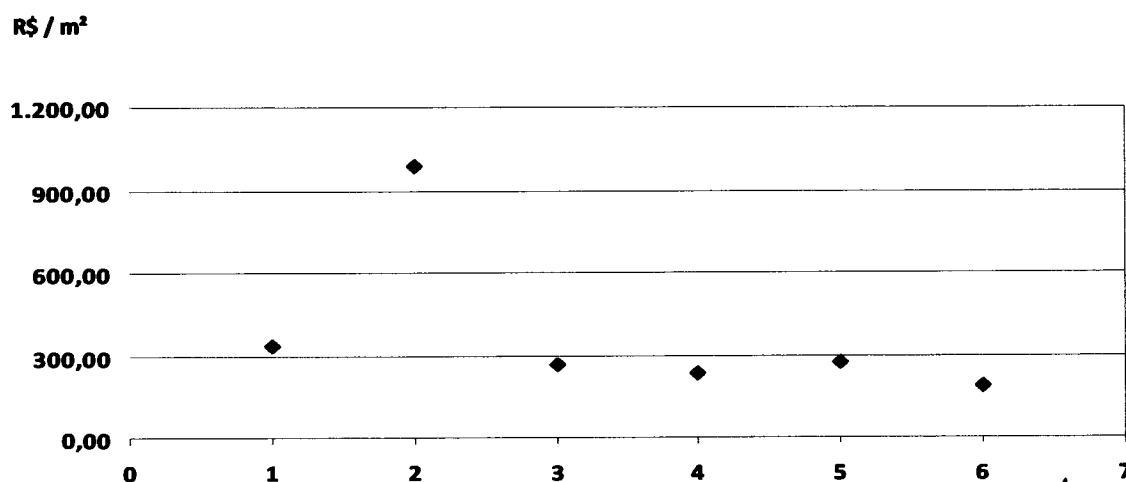
A pesquisa realizada no mercado imobiliário de Sumaré procurou obter informações de valores de imóveis assemelhados à propriedade avalianda. Foram identificadas três ofertas de terrenos e três ofertas de galpões, sendo que uma delas se referia ao próprio imóvel (elemento amostral 1). Entretanto, dada a situação atual do mercado imobiliário, onde inúmeras ofertas apresentam incluídas no seu valor uma apreciável componente especulativa. Portanto, essa amostra não foi utilizada como paradigma, sendo considerada simplesmente como elemento componente do universo pesquisado. Para o cálculo do valor do terreno, objetivo da pesquisa de mercado, foram abatidos os valores das benfeitorias existentes nas amostras relativas aos galpões.

De todo modo, não se conseguiu nenhuma informação recente referente à venda efetivamente realizada de imóvel assemelhado. Tal fato pode ser considerado como uma demonstração da estagnação por que passa o mercado imobiliário atual, fenômeno citado por vários corretores consultados.

Os elementos amostrais considerados na pesquisa de mercado, na medida do possível procuraram levar em conta informações mais próximas possível da situação apresentada. Ainda assim, houve uma amostra (elemento 2) que se apresentou como *outlier*, sendo excluída do rol utilizado nos cálculos.

Os corretores consultados foram perfeitamente individualizados nas tabelas do item 3.4. Pesquisa de elementos, onde também foram apresentados os índices utilizados no tratamento por fatores.

Graficamente a dispersão dos valores homogeneizados obtidos na pesquisa é a seguinte:



ILM |

3.3. Tratamento por fatores

A clássica metodologia de homogeneização através do tratamento por fatores admite, *a priori*, a existência de relações fixas entre as diferenças de atributos específicos e os respectivos preços dos imóveis comparados. Para tanto foram utilizados os seguintes fatores:

Fator de oferta (F_o)

Para os elementos amostrais em oferta de venda, foi utilizado o consagrado fator de comercialização ou de oferta igual a 0,90, de modo a compensar a euforia do vendedor ou corretor do imóvel pesquisado.

Fator de área (F_a)

O fator homogeneizante de área é dado pela seguinte expressão:

$$F_a = (A_p / A_a)^n$$

onde:

$$\begin{aligned} A_p &= \text{área do elemento pesquisado} \\ A_a &= \text{área do elemento avaliando} \end{aligned}$$

sendo o expoente:

$$\begin{aligned} n &= 0,250 \text{ quando a diferença entre áreas for } < 30\% \\ n &= 0,125 \text{ quando a diferença entre áreas for } > 30\% \end{aligned}$$

Fator de esquina (F_e)

Há diversas tabelas e metodologias para o cálculo dos coeficientes de esquina (fatores) nos cálculos avaliatórios. Neste trabalho será adotada a tabela seguinte, elaborada pelo Banco Hipotecário Nacional Argentino (BHNA) e largamente utilizada por sua objetividade e simplicidade.

Localização da esquina	Fator
Zonas comerciais centrais	1,25 a 1,30
Zonas comerciais em geral	1,20 a 1,25
Zonas residenciais de alto valor	1,15 a 1,20
Zonas residenciais comuns	1,10



fls. 6043
a.

3.3. Tratamento por fatores (continuação)

Outros fatores de homogeneização

Outros fatores usualmente utilizados deixam de ser empregados por não serem pertinentes em razão das características físicas assemelhadas da área avalianda e das amostras obtidas.

Concluindo, a homogeneização dos elementos amostrais obtidos será feita com a aplicação dos fatores na forma de somatório das variações, como preconizado na norma ABNT NBR 14653-2:2011, mediante a seguinte fórmula:

$$Vu = Vo \cdot \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

onde:

Vu = Valor unitário
Vo = Valor de oferta (após a aplicação do fator de oferta)
Fn = fatores de homogeneização utilizados
n = número de fatores utilizados



3.4. Pesquisa de elementos



Elemento amostral



Tipo	Terreno com galpão		Bairro	Jardim Bela Vista	
Endereço	R. Joaquim I. Valente, 291		Situação	imóvel avaliando	
Área terreno	40.437,75 m²		Frente	-	
Topografia	plana		Data	26.03.2018	
Fonte	VAALE CORPORATE			Valor	R\$ 23.000.000,00
CRECI	146052-F	Ref.	GA0184	Natureza	oferta
Informante	Sr. Valdenir			Telefone	19 98409 5004 - 19 97409 2140
Homogeneização					
Fator de oferta	0,900	Fator de área	1,000	Fator de localização	1,000
Fator de topografia	1,000	Fator de acessibilidade	1,000	Fator de gleba	1,000
Fator de esquina	1,150	Fator de testada	1,000	Fator de profundidade	1,000
Valor unitário homogeneizado do terreno = R\$ 332,70 / m²					
Observações					
Para o cálculo do m² de terreno, foi abatido o valor de R\$ 10.000.000,00 relativo às benfeitorias e acessões.					
Centro de distribuição operando. Oferta de área para locação mensal a R\$ 10,00/m². Tem 6.000 m² disponíveis para locação.					
Imóvel também está à venda. Aceita contraproposta, uma vez que preço ofertado é apenas referencial.					



Elemento amostral



Tipo	Terreno com galpão		Bairro	Jardim Bela Vista
Endereço	não informado		Situação	-
Área terreno	28.847,36 m²		Frente	-
Topografia	plana		Data	23.03.2018
Fonte	BANCO IMÓVEL		Valor	R\$ 48.000.000,00
CRECI	143.621-F	Ref.	BA00167	Natureza oferta VIVAREAL
Informante	Sr. Pedro		Telefone	19 2515 2800 - 19 97107 1001
Homogeneização				
Fator de oferta	0,900	Fator de área	0,959	Fator de localização 1,000
Fator de topografia	1,000	Fator de acessibilidade	1,000	Fator de gleba 1,000
Fator de esquina	1,000	Fator de testada	1,000	Fator de profundidade 1,000
Valor unitário homogeneizado do terreno = R\$ 987,35 / m²				
Observações Para o cálculo do m² de terreno, foi abatido o valor de R\$ 15.000.000,00 relativo às benfeitorias e acessões.				
Área locável do barracão = 13.835,56 m². Pé direito de 10 a 12 m e piso com resistência de 8 t / m², próximo da Anhanguera.				
Portaria blindada, com cancela automática e sistema de monitoramento. Valor referencial, aceita contraproposta por escrito.				
O centro de distribuição montado não está operando. Imóvel vazio com oferta de locação mensal a R\$ 17,00/m².				

3.4. Pesquisa de elementos (continuação)



Elemento amostral 3

Tipo	Terreno com galpão	Bairro	Jardim Bela Vista
Endereço	não informado	Situação	-
Área terreno	15.000 m²	Frente	-
Topografia	plana	Data	26.03.2018

Fonte	JB IMÓVEIS	Valor	R\$ 15.000.000,00
CRECI	48512-F	Ref.	GA031409
Informante	Sr. Ed Wilson	Natureza	oferta VIVAREAL
		Telefone	19 3838 9090

Homogeneização

Fator de oferta	0,900	Fator de área	0,883	Fator de localização	1,000
Fator de topografia	1,000	Fator de acessibilidade	1,000	Fator de gleba	1,000
Fator de esquina	1,000	Fator de testada	1,000	Fator de profundidade	1,000

Valor unitário homogeneizado do terreno = R\$ 264,75 / m²

Observações

Para o cálculo do m² de terreno, foi abatido o valor de R\$ 10.000.000,00 relativo às benfeitorias e acessões.

Prédio padrão industrial, pé direito de 12 m, piso de alta resistência 50 t / m² e telhas térmicas. Atrás da garagem da Cometa.

O galpão está em processo de reforma, com a construção de *mezzanino* e muros de arrimo, daí a informação de aumento do valor da oferta.

A área construída do galpão é de 10.500 m².



Elemento amostral 4

Tipo	Lote / terreno	Bairro	Jardim Bela Vista
Endereço	Av. Fuad Assef Maluf, n/d	Situação	-
Área terreno	56.300 m²	Frente	entre 80 e 100 m
Topografia	plana	Data	26.03.2018

Fonte	AVM IMÓVEIS	Valor	R\$ 14.075.000,00
CRECI	16121-J	Ref.	AR0083
Informante	Sr. Elcio	Natureza	oferta VIVAREAL
		Telefone	19 3873 1000

Homogeneização

Fator de oferta	0,900	Fator de área	1,042	Fator de localização	1,000
Fator de topografia	1,000	Fator de acessibilidade	1,000	Fator de gleba	1,000
Fator de esquina	1,000	Fator de testada	1,000	Fator de profundidade	1,000

Valor unitário homogeneizado do terreno = R\$ 234,45 / m²

Observações

Terreno limpo, sem benfeitorias e frente para a Av. Fuad Assef Maluf, próximo do imóvel avaliando.

3.4. Pesquisa de elementos (continuação)



Elemento amostral 5

Tipo	Lote / terreno	Bairro	Jardim Bela Vista
Endereço	vide foto	Situação	-
Área terreno	41.600 m ²	Frente	-
Topografia	plana	Data	26.03.2018

Fonte	ELDORADO IMÓVEIS	Valor	R\$ 12.480.000,00
CRECI	01598-J	Ref.	AR069443
Informante	Sr. Carlos	Natureza	oferta VIVAREAL
		Telefone	19 3803 1330

Homogeneização

Fator de oferta	0,900	Fator de área	1,007	Fator de localização	1,000
Fator de topografia	1,000	Fator de acessibilidade	1,020	Fator de gleba	1,000
Fator de esquina	1,000	Fator de testada	1,000	Fator de profundidade	1,000

Valor unitário homogeneizado do terreno = R\$ 271,90 / m²

Observações

Terreno limpo, sem benfeitorias e com pequena declividade.

Localizado próximo da Av. Fuad Assef Maluf e da Vila Bordon.



Elemento amostral 6

Tipo	Lote / terreno	Bairro	Jardim São Domingos
Endereço	vide foto	Situação	-
Área terreno	85.000 m ²	Frente	aprox. 150 m
Topografia	plana	Data	26.03.2018

Fonte	ELDORADO IMÓVEIS	Valor	R\$ 15.300.000,00
CRECI	01598-J	Ref.	AR069139
Informante	Sr. Carlos	Natureza	oferta VIVAREAL
		Telefone	19 3803 1330

Homogeneização

Fator de oferta	0,900	Fator de área	1,097	Fator de localização	1,050
Fator de topografia	1,000	Fator de acessibilidade	1,000	Fator de gleba	1,000
Fator de esquina	1,000	Fator de testada	1,000	Fator de profundidade	1,000

Valor unitário homogeneizado do terreno = R\$ 186,60 / m²

Observações

Terreno limpo, sem benfeitorias e com pequena declividade.

Fácil acesso, próximo da Anhanguera e do Pastifício Selmi, na altura da Carlos Cunha Veículos.

[Handwritten signature]

ILM |

4. Identificação do valor de mercado

4.1. Avaliação do terreno

Com base nos valores tabulados no item 3.3 Pesquisa de elementos, temos:

Rol das amostras homogeneizadas	
Elemento amostral	Valor homogeneizado R\$ / m²
1	332,70
2	987,35
3	264,75
4	234,45
5	271,90
6	186,60

A média aritmética $\bar{X}$ para o rol de seis amostras é calculada pela fórmula:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \text{ que resulta no valor de R\$ 379,60 / m}^2$$

O cálculo do desvio padrão S pela fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{X})^2}{n-1}}, \text{ resulta em } S = \text{R\$ 301,55 / m}^2$$

Verificação da pertinência pelo critério de Chauvenet

Na verificação da pertinência pelo critério excludente de *Chauvenet*, para seis amostras temos o valor crítico igual a 1,73. Assim, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (módulo da diferença entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for igual ou inferior ao número crítico de *Chauvenet* = 1,73.

Amostras extremas

E6	=	R\$ 186,60 / m²
E2	=	R\$ 987,35 / m²



ILM |

4.1. Avaliação do terreno (continuação)

$$(E_2 - X) / S = (987,35 - 379,60) / 301,55 = 2,01 > 1,73 \text{ / a amostra não é pertinente}$$

$$(X - E_6) / S = (379,60 - 186,60) / 301,55 = 0,64 < 1,73 \text{ / a amostra é pertinente}$$

Como a amostra que representa o limite superior - $E_2 = R\$ 987,35/m^2$, não é pertinente, ela será retirada do rol de elementos amostrais e um novo cálculo de pertinência pelo critério excludente de *Chauvenet* será realizado com as cinco amostras remanescentes. Assim, temos:

Rol das amostras homogeneizadas

Elemento amostral	Valor homogeneizado R\$ / m ²
1	332,70
2	-
3	264,75
4	234,45
5	271,90
6	186,60

Então, a média aritmética $\bar{X}$ para cinco amostras será:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \text{ resultando } R\$ 258,10 / m^2$$

O desvio padrão S calculado pela seguinte fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{X})^2}{n - 1}}, \text{ restará igual a } R\$ 53,55 / m^2$$

Critério de *Chauvenet*

No caso de cinco amostras, pelo critério de *Chauvenet* temos o valor crítico igual a 1,65. O que significa dizer que amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (módulo da diferença entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for igual ou inferior ao número crítico igual a 1,65.



ILM |

4.1. Avaliação do terreno (continuação)

Amostras extremas	E6	=	R\$ 186,60 / m ²
	E1	=	R\$ 332,30 / m ²

$$(E_1 - X) / S = (332,30 - 258,10) / 53,55 = 1,39 < 1,65 \text{ / a amostra é pertinente}$$

$$(X - E_6) / S = (258,10 - 186,60) / 53,55 = 1,34 < 1,65 \text{ / a amostra é pertinente}$$

Como as amostras que representam os limites inferior e superior agora são pertinentes, todas as demais amostras do intervalo também serão. Portanto, os cinco elementos amostrais do rol permanecem no cálculo da média X e do desvio padrão S, o que ratifica os resultados calculados.

Limites de confiança

Como preceitua a norma ABNT NBR 14653-2:2004 que rege a matéria, deverá ser aplicada a “Teoria Estatística das Pequenas Amostras” (n<30), por meio da distribuição “t” de Student, para “n” amostras, com “n-1” graus de liberdade, com nível de confiança de 80%, definidos os limites pela fórmula:

$$X_{\text{MAX}} = \bar{X} \pm t_c \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

onde:

tc = valores percentis para a distribuição “t” Student, com n (5) amostras, n-1 (4) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,533

substituindo-se vem:

$$X_{\text{max}} = 258,10 \pm 1,533 \cdot 53,55 / 2$$

min

efetuando, temos:

$$X_{\text{max}} = 258,10 + 41,05 = 299,15$$

$$X_{\text{min}} = 258,10 - 41,05 = 217,05$$

Resultando os limites de confiança iguais a:

$$X_{\text{max}} = \text{R\$ } 299,15 / \text{m}^2$$
$$X_{\text{min}} = \text{R\$ } 217,05 / \text{m}^2$$


6030
A.

4.1. Avaliação do terreno (continuação)

Determinação da amplitude e classes do intervalo

A amplitude A do intervalo é igual a $X_{\max} - X_{\min} = 82,10$

Para obtermos três classes dentro dessa amplitude, temos $A / 3 = 27,36$

Divisão em classes para a determinação do valor de decisão:

1ª Classe

amplitude de 217,05 244,41

neste intervalo existe um elemento amostral:

$E_4 = R\$ 234,45 \rightarrow$ peso 1

2ª Classe

amplitude de 244,41 271,77

neste intervalo existe um elemento amostral:

$E_3 = R\$ 264,75 \rightarrow$ peso 1

3ª Classe

amplitude de 271,77 299,15

neste intervalo existe um elemento amostral:

$E_5 = R\$ 271,90 \rightarrow$ peso 1

Cálculo do valor de decisão

Soma dos pesos (S_p) = $1 + 1 + 1 = 3$

Soma dos valores ponderados (S_v) = 771,10

Tomada de decisão : $S_v / S_p = 771,10 / 3 = R\$ 257,03$

Arredondando, o Valor Unitário Básico (Vu) do terreno do imóvel avaliando é igual a:

Vu = R\$ 257,00 / m² do terreno avaliando,
calculado em Março 2018



4.1. Avaliação do terreno (continuação)

O cálculo do valor do terreno (VT) resulta:

$$VT = At \cdot Vu$$

onde:

$$\begin{aligned} At &= \text{Área do terreno} = 40.437,75 \text{ m}^2 \\ Vu &= \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 257,00 / \text{m}^2 \text{ em} \\ &\quad \text{Março 2018} \end{aligned}$$

$$VT = 40.437,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 257,00 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 10.392.501,75$$

arredondando, temos:

$$VT = \text{R\$ } 10.400.000,00 \text{ (dez milhões, quatrocentos mil reais), calculado em Março de 2018}$$



4.2. Avaliação das edificações

Para a avaliação das edificações existentes na propriedade foi utilizado o produto da área total construída, pelo índice do Custo Unitário Básico (CUB padrão GI - galpão industrial), apurado pelo SINDUSCON / SP, acrescentado do BDI, sem a adição de valores por itens não inclusos (balanças, monitoramento, sistemas de segurança, acionamento de portões, docas etc) com o uso dos coeficientes relativos aos padrões construtivos e estudos específicos publicados pelo IBAPE / SP, calculado pela seguinte fórmula:

$$VE = [A_b \cdot I_{(SCON)} \cdot BDI] \cdot (1 - K_{RH})$$

onde:

A_b = área da edificação - (m²)
 I_{SCON} = índice do Custo Unitário Básico no estado de São Paulo, SINDUSCON / SP, referente ao padrão GI - galpão industrial, em Fevereiro 2018 - (R\$ / m²);
 BDI = fator de multiplicação (BDI - Benefícios e Despesas Indiretas), aplicado sobre os custos diretos para cobrir despesas com salários da equipe técnica da obra, custos administrativos, despesas do canteiro, controle tecnológico, seguros, taxa de administração da construtora e impostos. Atualmente o mercado trabalha com BDI entre 25% e 40%. Neste caso será adotado o BDI igual a 30% ;
 K_{RH} = coeficiente Ross / Heidecke de depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação, conforme obra "Valores de Edificações de Imóveis - IBAPE / SP";

Cálculo do valor das edificações

Categoria da benfeitoria	Área construída m ²	Padrão	Custo Unitário SINDUSCON R\$ / m ²	BDI %	Estado de conservação	Vida referencial %	Coeficiente Ross / Heidecke	Valor R\$
GI	9.549,60	GI	747,50	30	2	15	11,0	8.259.043,18
Total							R\$	8.259.043,18

$$VE = R\$ 8.259.043,18$$

arredondando, o Valor da Edificação (VE) é igual a:

$$VE = R\$ 8.300.000,00 \text{ (oito milhões, trezentos mil reais), calculado em Março de 2018}$$



4.3. Valor da propriedade

O valor total da propriedade é o resultado da soma dos valores do terreno e das edificações existentes.
Assim, resulta igual a:

$$VI = V_{\text{Terreno}} + V_{\text{Edificações}}$$

onde:

$$VT = R\$ 10.400.000,00$$

$$VE = R\$ 8.300.000,00$$

$$VI = R\$ 10.400.000,00 + R\$ 8.300.000,00$$

$$VI = R\$ 18.700.000,00 \text{ (dezoito milhões, setecentos mil reais), calculado em Março de 2018}$$

A partir dos cálculos realizados no corpo do presente trabalho, conclui-se que o justo valor de mercado da propriedade avalianda é:

Valor total da propriedade

$$VI = R\$ 18.700.000,00$$

(dezoito milhões, setecentos mil reais),

calculado em Março de 2018

4.4. Valor da fração ideal

O valor da fração ideal relativo à PG PARTICIPAÇÕES LTDA é, portanto, igual ao percentual de 20,545% (vinte vírgula quinhentos e quarenta e cinco por cento) sobre o valor total da propriedade, resultante da soma dos valores do terreno e das edificações existentes. Conclusivamente, a fração ideal corresponde à seguinte expressão:

$$V_f = V_i \cdot 0,20545$$

onde:

$$V_f = R\$ 18.700.000,00 \cdot 0,20545$$

$$V_f = R\$ 3.841.915,00$$

arredondando:

$$V_f = R\$ 3.850.000,00 \text{ (três milhões, oitocentos cinquenta mil reais), calculado em Março de 2018}$$

A partir dos cálculos realizados no corpo do presente trabalho, conclui-se que o justo valor de mercado da fração ideal avalianda é:

Valor da fração ideal

Vf = R\$ 3.850.000,00

(três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais),

calculado em Março de 2018

5. Relatório fotográfico

Foto 1. Pátio de manobras do centro de distribuição



Foto 2. Vista da Av. Fuad Assef Maluf, tomada do patio



ILM

ILM

5. **Relatório fotográfico (continuação)**

Foto 3. Vista parcial de área interna de galpão



Foto 4. Portas das docas de carga e descarga



ILM

ILM

5. **Relatório fotográfico (continuação)**

Foto 5. Vista parcial da fachada do galpão, do lado oposto às docas



Foto 6. Vista parcial da fachada da área administrativa



[Handwritten signature]

ILM |

5. **Relatório fotográfico (continuação)**

Foto 7. Fachada posterior da área administrativa



Foto 8. Sala desocupada na área administrativa



[Handwritten signature]

ILM |

5. **Relatório fotográfico (continuação)**

Foto 9. Região do imóvel cercada com bens sucateados da GIGO



Foto 10. Cerca existente no imóvel isolando uma das áreas utilizadas pela GIGO para guarda de bens



8

ILM |

5. Relatório fotográfico (continuação)

Foto 11. Estruturas de metal de propriedade da GIGO, amontoadas no imóvel



Foto 12. Veículo e parte dos bens da GIGO depositados no imóvel



6. Encerramento

Concluída sua missão, emite o signatário o presente laudo de avaliação, composto por 35 (trinta e cinco) laudas impressas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada, mais 3 (três) páginas referentes ao demonstrativo de honorários, totalizando 38 (trinta e oito) páginas.

Itatiba, 02 de Abril de 2018



Engº Jorge Antonio Soares de Moura SedeH
CREA SP Nº 060.059.421.3
IBAPE SP Nº 1.605

**EX^{MO(A)}. SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SUMARÉ - SP**

Processo Nº 0003771-28.1997.8.26.0604
Nº de ordem: 231 / 97

GIGO & CIA LTDA.
(MASSA FALIDA)

Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh, perito judicial nomeado nos Autos em epígrafe, concluído o laudo de avaliação da fração ideal de imóvel arrecadado na falência da GIGO & CIA LTDA., respeitosamente vem à presença de V. Exª. requerer sua juntada aos respectivos Autos.

Nesta oportunidade, submete à apreciação de V.Exª o demonstrativo referente à remuneração pelos trabalhos realizados, calculado nos termos do Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia, do IBAPE, solicitando as providências para o pagamento.

Lembra que, o atual valor do piso estabelecido pelo IBAPE, determinado na AGO de 11.04.2017 é de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), e que no valor calculado, em nome da moderação e razoabilidade, não foram considerados diversos acréscimos pertinentes e aplicáveis, como experiência do avaliador, tempo de deslocamento e despesas de viagem.

Assim, as horas efetivas para o desenvolvimento dos trabalhos periciais são detalhadas conforme demonstrativo a seguir:

 ILM |

Demonstrativo dos honorários

Item	Horas trabalhadas	Valor R\$ / hora	Total R\$
Vistoria e diligências	2	400,00	800,00
Análise dos Autos e documentos	1	400,00	400,00
Individualização da área / fotos	1	400,00	400,00
Estudos sobre o imóvel	-	400,00	-
Pesquisas de mercado	5	400,00	2.000,00
Respostas aos quesitos	-	400,00	-
Elaboração e montagem do laudo	8	400,00	3.200,00
Despesas com locomoção, datilografia, fotografia e demais documentos (<i>verba</i>)	-	-	300,00
Total dos honorários			R\$ 7.100,00

Ressalta que o valor da hora trabalhada utilizado nos cálculos, seguiu a tabela vigente no IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, conforme adiante.

Excerto do Art.9º . Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia . IBAPE | 2017

Capítulo II
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).



ILM |

fls. 6150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROLFF MILANI DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2022 às 15:04, sob o número WSMR22700313313. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código 88RkONLr.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH

Consultoria técnica | Avaliações | Perícias

CREA SP Nº 060.059.421.3

E-mail: jorge@ouvidor.net

Página 38 de 38

Em face do exposto e dos cálculos realizados, respeitosamente requer e aguarda a fixação dos honorários periciais no montante de R\$ 7.100,00 (sete mil e cem reais).

N. Termos,

P. deferimento,



Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh

CREA SP Nº 060.059.421.3

IBAPE SP Nº 1.605

Itatiba, 02 de Abril de 2018

ILM |

fls. 6034

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROLFF MILANI DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2022 às 15:04, sob o número WSMR22700813345. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003771-28.1997.8.26.0604 e código k8RKONLR