

**Exmo. Sr. Dr. Juíz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações
Judiciais do Foro Central de São Paulo**

Processo Digital nº: **0516583-73.1995.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e
Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**
Requerente: **S/C Administradora Paulista de Consórcio Ltda. - Em Liquidação
Extrajudicial**
Requerido: **S/C Administradora Paulista de Consórcio Ltda. - Em Liquidação
Extrajudicial**

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe às fls. 5017 item V, venho com a devida vênia à presença de V. Exa., tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO de IMÓVEIS

composto pelos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO dos IMÓVEIS
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS
5. ANEXO 2 – DOCUMENTOS DE VENDA (50%) DO SÍTIO JARAGUÁ
6. ANEXO 3 - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL
7. ANEXO 4 – ESCRITURA DE AQUISIÇÃO MATRÍCULA 18561

1.PRELIMINARES

Inicialmente os bens imóveis arrecadado no presente processo, encontra-se no Município de Monte Alto situado a 368 km da Capital.

O trajeto por rodovia sugerido é: SP 348 - Rodovia dos Bandeirantes, SP 330 - Rodovia Anhanguera, SP 328 - Rodovia José Fregonezi, SP 253 - Rodovia Deputado Cunha Bueno, SP 326 - Rodovia Brigadeiro Faria Lima e SP 305 - Rodovia José Pizarro . Há outras opções para se chegar a Monte Alto utilizando a SP 310 – Rodovia Washington Luis.

Deslocamento e vistorias efetuadas no período de 25/05 a 28/05/2025.

Em **12/07/2016** foi apresentado Laudo de Avaliação referente aos imóveis de Monte Alto:

- a) Matrícula 5268 Rua Aparecido de Andrade, s/. nº Bairro: Jardim Bela Vista,
- b) Matrículas 7490, 7491 e 7492 Parque Cosmo (lotes 305, 306 e 307)
- c) Matrícula 18.561 Rua Jeremias de Paula Eduardo, 1594, Bairro: Centro, casa térrea

A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2017 e na NBR 14653-2 para os imóveis urbanos e NB 14653-3 para o imóvel rural.. Os imóveis localizam-se no município de Monte Alto / SP.

2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis avaliandos e respectivas arrecadações são:

Estado	Município	matrícula	identificação	local	Insc. Cad.	tipo	Área terreno	Área construída	arrecadação
SP	Monte Alto	3566	Fazenda Jaraguá (parte da Fazenda Areias)	Est. Municipal Monte Alto - Taguatinga	612.065.006.521-0	rural	9,68 ha	a verificar	100%
		5268	lote 27 Quadra U	Rua 37 - Rua Aparecido de Andrade	8587	terreno	360,00	-	12,50%
		7490	lote 305 Quadra 25	Rua 6 - não indica	7017	terreno	362,00	-	12,50%
		7491	lote 306 Quadra 25	Rua 6 - não indica	7018	terreno	356,50	-	12,50%
		7492	lote 307 Quadra 25	Rua 6 - não indica	7016	terreno	356,50	-	12,50%
		18561	Setor2001 Quadra 59	Rua Jeremias de Paula Eduardo, 962	572	casa	618,00	180,29	12,50%

A) Matrícula 3566 - Arrecadação (fls.5290) – 100%

2.1. Do local

Estrada das Areias – acesso a partir de Monte Alto buscar a empresa BMA – Borrachas Monte Alto a partir da Avenida Antônio Inforçatti. Após percorrer cerca de 3 km em estrada de terra, denominada Estrada Municipal da Areias, chega-se ao local da propriedade. Imóvel frente para a estrada. A micro região tem como principal atividade o cultivo da cana.

2.2 Do imóvel

Denominação: Jaraguá

Descrição: área do imóvel cercada, 1 (um) açude, poço para abastecimento de água. Faz divisa com Córrego Rico. Possui área de mata nativa preservada. Micro região denominada Tijucu.

Área: 9,68 hectares (4,00 alqueires) – Matrícula nº:3566

Benfeitorias: casa sede, galpão. Caixas de água (2): tipo taça (~2.000 litros) e circular de polietileno (~5.000 litros).

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural: 66111172244 (em anexo)

Cadastro INCRA: 612 065 006 521- 0

Nota: na vistoria efetuada, foi informado à este Perito que o imóvel foi **objeto de venda** (“Direitos Possessórios”) na data de **14/10/2024 de 50%** no Processo nº 0000146-25.1996.8.12.0017 da 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina no Estado de Mato Grosso do Sul, conforme Edital de Leilão e Carta de Arrematação em anexo.

0000146-25.1996.8.12.0017		Baixado			
Classe	Assunto	Foro	Vara	Juiz	
Execução de Título Extrajudicial	Liquidação / Cumprimento / Execução	Nova Andradina	1ª Vara Cível	Ricardo Achutti Poerner	

PARTES DO PROCESSO	
Exeqte	Antonio Rosário Migliorini
Exectdo	Espólio de Sergio Antonio Calçada Pinheiro
Interesdo.	Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A.
Leiloeiro	Tarcillo Leite
ArremTerc	PAULO ROBERTO DE VAZZI

MOVIMENTAÇÕES	
Data	Movimento
17/03/2025	Arquivado Definitivamente

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – PESQUISA

Utilizado o Método Comparativo para determinação do valor médio do hectare na região do imóvel avaliando. Pesquisadas amostras obedecendo-se os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Rurais NBR 14653-3. Aplicado um redutor sobre o valor das ofertas, (Coeficiente de Elasticidade = 0,90) e Fator Área. Após a homogeneização, obter-se-á o valor médio do hectare.

1) Local: Monte Alto – Bairro Tijuco

Descrição: todo cercado, poço caipira, reserva legalizada, açude com peixes. 4 km da cidade.

Área do imóvel: 4,00 hectares

Valor pedido: R\$1.250.000,00

Inf.: M2 Imóveis / tel. (16) 98142-3426 / (16) 99212-8778



2) Local: Monte Alto

Descrição: todo cercado, reserva legalizada, mina, açude com peixes. 1 km da cidade

Área do imóvel: 2,4 hectares

Valor pedido: R\$700.000,00

Inf.: M2 Imóveis / tel. (16) 98142-3426 / (16) 99212-8778

**3) Local: Bairro Areias - Monte Alto**

Descrição: Localizado a + ou - 12 km da fábrica Fugini Alimentos (SP 323); formado em manga (+-5500 pés); sendo ~ 1800 pés de manga Palmer - 4 anos e 3700 pés de manga tomiate - 8 anos; Poço de 5 mil litros água/hora; No fundo do sítio passa um pequeno córrego. Todo documentado com CAR e GEO;

Área do imóvel: 8,29 alqueires (20,06 hectares)

Valor pedido: R\$450.000,00 / alqueire – total R\$3.730.500,00

Inf.: Imobiliária Primos / corretor: Robson Chimineli - tel. (16)99215-1303 / (16) 3242-4092

**4) Local: Areias / Monte Alto**

Descrição: há 10 minutos (a pé) do Pesqueiro Anzol de Ouro. Casa com 3 dormitórios sendo 2 suítes, 1 sala, 1 copa, 3 banheiros social, cozinha, área de serviço, área de lazer com amplo quintal, churrasqueira, piscina e parquinho, garagem com 2 vagas cobertas e 4 vagas descobertas com portão eletrônico. Cobertura do imóvel de laje e telha. Móveis planejados: cozinha

Área do imóvel: 0,37 hectares

Área construída: 370,00 m²

Valor pedido: R\$850.000,00

Inf.: Imobiliária Primos / corretor: Robson Chimineli - tel. (16)99215-1303 / (16) 3242-4092



5) Local: Jardim Alvorada / Estrada Vicinal Otávio Falopa (sai da Rodovia José Pizarro SP 305)
 Descrição: propriedade com cerca, frente fechada com portão e alambrado e pronto para dar continuidade com a produtividade da horta.

Área do imóvel: 0,48 hectares (4.781, 00 m²)

Valor pedido: R\$98,31 / m² - Total: R\$470.020,00

Inf.: Lampa Empreendimentos Imobiliários / tel. (16) 99717-3106



Pesquisa Monte Alto - Área rural - Micro Região Tijuco									
item	Valor pedido	Área (ha) terreno	Área (m ²) construída	Valor área construída	Aamostra/ Aavaliando	Fator Área	Fator localização	Valor terreno	valor /ha
1	1.250.000,00	4,00	-	-	0,41	0,80	0,70	787.500,00	157.847,14
2	700.000,00	2,40	-	-	0,25	0,71	0,80	504.000,00	148.184,67
3	3.730.500,00	20,06	-	-	0,01	0,58	1,80	6.043.410,00	174.020,79
4	850.000,00	0,40	370,00	525.209,13	0,04	0,45	0,70	167.853,61	189.198,13
5	470.020,00	0,48	-	-	0,05	0,47	0,50	211.509,00	207.935,71
valor médio									175.437,29
limite superior									228.068,48
limite inferior									122.806,10

Valor/hectare adotado para o imóvel avaliando: R\$175.437,29 (cento e setenta e cinco mil quatrocentos e trinta e sete reais e vinte e nove centavos).

2.2 Fator área Abunahman

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

Nota: Em algumas situações, o fator área pode ser usado para ajustar o valor de propriedades rurais, considerando a influência da área na produtividade.

Valor da terra segundo a situação e viabilidade de circulação.				
Situação	CARACTERÍSTICAS			
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de Valor (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1ª Classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e Servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problema sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

FONTE: Engº Agrº Otávio Teixeira Mendes Sobrinho - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (1.983)

Valor terreno: Aterreno x Valor/hectare = 9,68 x 175.437,29 = 1.698.232,96

Benfeitorias consideradas:

Casa sede: sala/cozinha, 3 quartos sendo 1 suite e 1 banheiro

Acabamentos: Piso - cerâmica / paredes – látex / banheiros com azulejo até o teto / forro – látex.

Cobertura telhas de barro

Estado de conservação: Ref. “f” – necessitando de reparos simples a importantes

Fator de Obsolescência – $Foc = R + K * (1-R) = 0,20 + 0,538 * 0,8 = 0,6304$

Área aproximada: 300,00 m²

Valor: $Ac \times CUB \times Foc = 300,00 \times 1.618,57 \times 0,6304 = 306.103,96$

Galpão Padrão Simples: em arco

Acabamentos: piso - cimentado / paredes - bloco / cobertura – telhas de amianto

Estado de conservação: Ref. “g” - necessitando reparos importantes

Fator de Obsolescência – $Foc = R + K * (1-R) = 0,20 + 0,382 * 0,8 = 0,5056$

Área aproximada 450,00 m²

Valor: $Ac \times CUB \times Foc = 450,00 \times 940,10 \times 0,5056 = 213.891,55$

Valor benfeitorias = 306.103,96 + 213.891,55 = 519.995,51

Vimóvel = Vterreno + Vbenfeitorias = 1.698.232,96 + 519.995,51 = 2.218.228,47

Arredondando temos: R\$2.218.000,00 (dois milhões duzentos e dezoito mil reais).

Valor do imóvel - R\$2.218.000,00 (dois milhões duzentos e dezoito mil reais)

Nota: considerando-se 50% temos:

Valor do imóvel: R\$1.109.000,00 (um milhão cento e nove mil reais)

B) Matrícula 5268 – Arrecadação 12,50% (fls.5294)

2.1. Do local

Bairro: Jardim Bela Vista

Características locais: rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica. Via asfaltada, com guias e sarjetas e demais benfeitoria urbanas. Predominância de imóveis residenciais.

2.2 Do imóvel - dados pela matrícula e IPTU

Identificação: Lote:: 27 Quadra: U

Endereço: Rua Aparecido de Andrade, s/. n° (do lado direito do n° 290 quem de frente vê o imóvel)

Área do terreno: 360,00 m²

Descrição: terreno livre sem benfeitorias / Topografia: plano

Inscrição Cadastral: 8587

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - PESQUISA

Utilizado o Método Comparativo para determinação do valor médio do m² na região do imóvel avaliando. Pesquisadas amostras obedecendo-se os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14653-2. Aplicado um redutor sobre o valor das ofertas (Coeficiente de Elasticidade = 0,90). Após a homogeneização, obter-se-á o valor médio do m² de terreno livre.

1) Local: Rua Aparecido de Andrade

Descrição: terreno livre

Área do imóvel: 180,00 m² (6,00 x 30,00)

Valor pedido: R\$95.000,00

Inf.: Lampa Imóveis / tel. (16) 99717-3106



2) Local: Jardim Bela Vista - esquina

Descrição: terreno livre

Área do imóvel: 360,00 m²

Valor pedido: R\$94.000,00

Inf. Imobiliária Primos / tels.(16) 3242-4092 Contato: Sérgio Silva (16) 98180-0793.



3) Local: Jd. Bela Vista – próximo Rua Chico Mendes Seringueiro

Descrição: terreno livre – já com muro de arrimo

Área do imóvel: 360,00 m²

Valor pedido: R\$105.000,00

Inf. Imobiliária Primos / tels.(16) 3242-4092 Contato: Sérgio Silva (16) 98180-0793



4) Local: Jardim Bela Vista

Descrição: terreno livre

Área do imóvel: 360,00 m²

Valor pedido: R\$115.000,00

Inf. Imobiliária Primos / tels.(16) 3242-4092 Contato: Adão Camargo (16)98195-0004



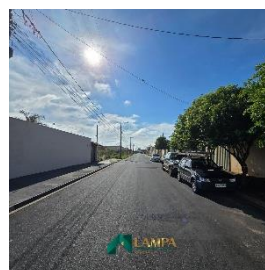
5) Local: Rua Cristiano Carlos Emke

Descrição: terreno livre

Área do imóvel: 300,00 m² (10,00 x 30,00)

Valor pedido: R\$70.000,00

Inf.: Lampa Imóveis / tel. (16) 99717-3106



PLANILHA DE AMOSTRAS

Pesquisa Monte Alto - Micro Região Jardim Bela Vista					
item	Valor pedido	Área (m ²) terreno	Fator localização	Valor terreno	valor / m ²
1	95.000,00	180,00	0,80	85.500,00	380,00
2	94.000,00	360,00	1,20	84.600,00	324,30
3	95.000,00	360,00	1,00	85.500,00	296,88
4	115.000,00	360,00	0,90	103.500,00	284,63
5	70.000,00	300,00	1,10	63.000,00	231,00
valor médio					303,36
limite superior					394,37
limite inferior					212,35

Valor do m² de área livre homogeneizado, adotado para o imóvel avaliando: R\$303,36 (trezentos e três reais e trinta e seis centavos)

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$V_t = \text{VALOR TERRENO} \rightarrow V_t = A_t \times q$$

$$V_t = 360,00 \times 303,36 = 109.209,60$$

(cento e nove mil duzentos e nove reais e sessenta centavos)

$$V_c = \text{VALOR CONSTRUÇÃO} - \text{sem benfeitoria}$$

VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = V_c + V_t \rightarrow V_i = 109.209,60$$

Arredondando temos $V_i = \text{R\$}109.000,00$ (cento e nove mil reais)

Valor do imóvel: R\$109.000,00 (cento e nove mil reais)

Arrecadação (fls.5294) $12,50\% = 109.000,00 \times 12,50\% = 13.625,00$
(treze mil seiscentos e vinte e cinco reais)

C) Matrículas 7490, 7491 e 7492 - Arrecadação (fls.5291, 5292 e 5293) – 12,50%

2.1. Do local

Bairro: Parque Cosmo

O local dos lotes não possui: rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica e nenhuma benfeitoria urbana.

Não estão demarcados. As ruas não foram abertas, e há enquadramento da Prefeitura Municipal de Monte Alto qualificando a micro região de APP - Área de Preservação Permanente.

2.2 Dos imóveis - dados pela matrícula e IPTU

matrícula	identificação	local	Insc. Cad.	tipo	Área terreno
7490	lote 305 Quadra 25	Rua 6 - não indica	7017	terreno	362,00
7491	lote 306 Quadra 25	Rua 6 - não indica	7018	terreno	356,50
7492	lote 307 Quadra 25	Rua 6 - não indica	7016	terreno	356,50

De acordo com a **LEI COMPLEMENTAR Nº 340, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2012** temos:

Dispõe sobre a concessão de isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano aos terrenos do loteamento Parque Cosmos, que especifica, afetados por erosão, próximos às áreas de preservação permanente e desprovidos de infraestrutura urbana, e dá outras providências

Art. 1º Ficam isentos do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano os terrenos do loteamento Parque Cosmos, identificados pelos Lotes 129, 131 a 133, 138 e 139, da Quadra 14; Lotes 140 a 149, da Quadra 15; Lotes 150 a 156 e 176, da Quadra 16; Lotes 157 a 166, da Quadra 17; Lotes 167 a 175, da Quadra 18; Lotes 177 a 196, da Quadra 19; Lotes 197 a 224, da Quadra 20; Lotes 225 e 226, 228 a 249 e 251, da Quadra 21; Lotes 250 e 252 a 256, da Quadra 22; Lotes 257 a 263, da Quadra 23; Lotes 264 a 287, da Quadra 24; Lotes 288 a 314, da Quadra 25; Lotes 315 a 339, da Quadra 26; Lotes 340 a 349, da Quadra 27; Lotes 350 a 359, da Quadra 28; Lotes 360 a 378, da Quadra 29; Lotes 379 e 380, da Quadra 30; e, Lotes 381 a 391, da Quadra 31, a maioria afetada por erosão ou próxima às áreas de preservação permanente ou desprovida de infraestrutura urbana. (Vide Lei Complementar nº 353/2013)

Parágrafo único. Justifica-se a isenção fiscal, para efeito de exclusão do crédito tributário, de que trata este artigo, ao fato de os terrenos especificados se encontrarem em situação precária, de completo abandono, desde o ano de 1.982, quando da origem do empreendimento imobiliário urbano denominado Parque Cosmos.

Em Monte Alto Parque Cosmos, as Áreas de Preservação Permanente (APPs) incluem as margens dos córregos Rico e Gambá, bem como as faixas "non aedificandi" ao longo dessas margens. Os condomínios Villa Real, Clube Vila Real, Jardim Boa Vista, Condomínio Primavera, Condomínio Santa Irene e Laura Pizarro também estão localizados nessas APPs.

Portanto, pelo exposto, e com a consulta efetuada por este signatário junto à Prefeitura do Município de Monte Alto, os lotes nºs.: 7490, 7491 e 7492 da Quadra 25 do Parque Cosmos não possuem valor comercial, não são passíveis de venda e isentos de tributação.



D) Matrícula nº 18.561 – Arrecadação fls.5295 – 12,50%

2.1. Do local

Bairro: Centro

Características locais: rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica. Via asfaltada, com guias e sarjetas e demais benfeitoria urbanas. Comércio diversificado

2.2 Do imóvel - dados pela matrícula e IPTU

Identificação: Lote: 27 Quadra: U

Local: R. Jeremias de Paula Eduardo, 1.594 (à esquerda do Optimum Plaza Hotel)

Área do terreno: 618,00 m² (testada: 11,03 m / profundidade: 56,03 m)

Descrição: terreno livre sem benfeitorias / Topografia: plano

Inscrição Cadastral: 572

Obs. Este imóvel foi adquirido pelo proprietário do estabelecimento Optimum Plaza Hotel, e demolida a construção existente, apontada na vistoria efetuada na data de 26/06/2016. Atualmente o terreno é utilizado como estacionamento dos hóspedes do hotel. (Escritura em anexo)

VALOR TERRENO - PESQUISA DE AMOSTRAS

Utilizado o Método Comparativo para determinação do valor médio do m² do terreno no setor do imóvel avaliando. Foram pesquisadas amostras obedecendo-se os preceitos da NB 14653-2. Aplicado um redutor sobre o valor das ofertas, (Coeficiente de Elasticidade = 0,90) e Fator Área. Após a homogeneização, obter-se-á o valor médio do m² de terreno livre.

1) Local: Rua Jeremias de Paula Eduardo, 2465 (há 4 minutos do Hospital Santa Casa)

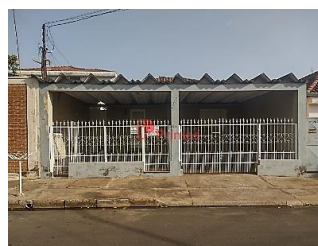
Descrição: casa com 2 qtos., c/. 1 suíte, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço, 3 vagas na garagem. Edícula: casa com 1 dorm., sala, cozinha, WC. Cobertura: forro e telha. Piso: frio (cerâmica).

Área terreno: 237,50 m² (testada: 9,50 m)

Área construção: 117,82 m²

Valor pedido: R\$480.000,00

Inf.: Imobiliária Primos / corretora: Rita Buzinaro
tels. (16) 99778-2849 / (16) 3242-4092



2) Local: Rua Porfírio Pimentel, 439 – (// 3 após R. Rua Jeremias de Paula Eduardo)

Descrição: casa comercial com 4 salas, 2 banheiros, copa, cozinha, área de serviço, despensa; Cobertura do imóvel: forro e telha. Piso: frio (cerâmica).

Área terreno: 221,92 m² / Área construção: 160,16 m²

Valor pedido: R\$470.000,00

Inf.: Imobiliária Primos / corretora: Robson Chimineli
tel. (16) 99215-1303 / (16) 3242-4092



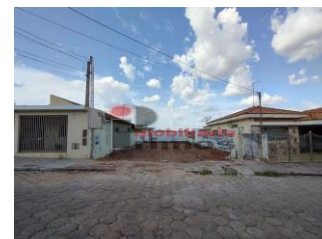
3) Local: Centro - 4 minutos (a pé) da Padaria Cravo e Canela e há 300 metros da Rua Nhonhô do Livramento

Descrição: terreno livre sem benfeitorias

Área terreno: 409,01 m² (testada: 11,08 m)

Valor pedido: R\$310.000,00

Imobiliária Primos / tel. (16) 3242-4092



4) Local: Rua Rui Barbosa, 1691 (final da rua)

Descrição: sobrado de 2 andares, com comércio em funcionamento e barracão. 4 WCs, 5 vagas.

Área do terreno: 280,00 m²

Área construída: 272,00 m² (20 anos)

Valor pedido: R\$890.000,00

Inf. Gabriel Vinicius Pereira / tel. (16) 99793-2481



5) Local: Rua Benedito Sanches, 280

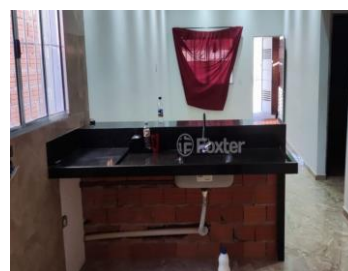
Descrição: casa com 3 dorms., sendo 1 suite, 3 banheiros, 3 vagas

Área terreno: 140,00 m²

Área construída: 90,00 m²

Valor pedido: R\$304.000,00

Inf.: Foxter Imobiliária / tel. (11) 5198-0818



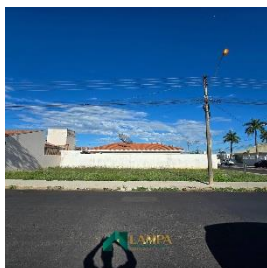
6) Local: Av. Marechal Deodoro da Fonseca esquina com Rua Tiradentes

Descrição: terreno livre de esquina

Área terreno: 371,25 m² (testada: 14,85 m)

Valor pedido: R\$480.000,00

Inf.: Lampa Imóveis / tel. (16) 99717-3106



PLANILHA DAS AMOSTRAS

Pesquisa Monte Alto - Micro Região Centro									
item	Valor pedido	Área (m²) terreno	Área (m²) construída	Foc	Valor área construída	Fator Área	Fator localização	Valor terreno	valor / m²
1	480.000,00	237,50	117,82	0,727	173.346,01	0,79	0,80	258.653,99	685,98
2	470.000,00	221,92	160,16	0,777	251.712,19	0,88	0,80	171.287,81	543,28
3	310.000,00	409,01	-	-	-	0,90	0,80	279.000,00	492,21
4	890.000,00	272,00	280,00	0,895	441.818,80	0,81	0,60	359.181,20	645,34
5	304.000,00	140,00	90,00	0,727	112.552,79	0,83	0,80	161.047,21	764,38
6	480.000,00	371,25	-	-	-	0,88	0,60	432.000,00	614,66
valor médio									624,31
limite superior									811,60
limite inferior									437,02

Valor do m² de área livre homogeneizado, adotado para o imóvel avaliando: R\$624,31
(seiscentos e vinte e quatro reais e trinta e um centavos)

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Vt = VALOR TERRENO → Vt = At x q

Vt = 618,00 x 624,31 = 385.822,74

(trezentos e oitenta e cinco mil oitocentos e vinte e dois reais e setenta e quatro centavos)

Vc = VALOR CONSTRUÇÃO - atualmente sem benfeitoria

VALOR DO IMÓVEL

Vi = Vc + Vt

Vi = 385.822,74

Arredondando temos Vi = R\$386.000,00 (trezentos e oitenta e seis mil reais)

Valor do imóvel: R\$386.000,00 (trezentos e oitenta e seis mil reais)

Arrecadação (fls.5295) 12,50% = 386.000,00 x 12,50% = 48.250,00
(quarenta e oito mil duzentos e cinquenta reais)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, avalio os imóveis abaixo relacionados, localizados no Município de Monte Alto / SP, para o mês de Junho / 2025, pelos valores abaixo indicados:

A) Matrícula 3566 - Arrecadação (fls.5290) – 100%

Sítio Jaraguá – Área: 9,68 hectares .

Valor do imóvel - R\$2.218.000,00 (dois milhões duzentos e dezoito mil reais)

Nota: **considerando-se 50% temos:**

Valor do imóvel: R\$1.109.000,00 (um milhão cento e nove mil reais)

B) Matrícula 5268 – Arrecadação 12,50% (fls.5294)

Lote - Área: 360,00 m²

Valor do imóvel: R\$109.000,00 (cento e nove mil reais)

Arrecadação (fls.5294) 12,50% = R\$13.625,00 (treze mil seiscentos e vinte e cinco reais)

C) Matrículas 7490, 7491 e 7492 - Arrecadação (fls.5291, 5292 e 5293) – 12,50%

Sem valor comercial. Área de APP (área de Preservação Permanente)

D) Matrícula nº 18.561 – Arrecadação fls.5295 – 12,50%

Lote – Área: 618,00 m²

Valor do imóvel: R\$386.000,00 (trezentos e oitenta e seis mil reais)

Arrecadação (fls.5295) 12,50% = 48.250,00 (quarenta e oito mil duzentos e cinquenta reais)

O presente trabalho consta de 13 (treze) folhas digitalizadas num só lado e 4 (quatro) anexos:

- Relatório Fotográfico dos imóveis
- Edital de Leilão e Carta de Arrematação Imóvel matrícula nº 3566
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – Sítio Jaraguá
- Escritura de aquisição do imóvel matrícula 18.561 – Rua Jeremias de Paula Eduardo

Ao ensejo, apresento meu protesto de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição de V. Exa. à qualquer esclarecimento.

São Paulo, 17 de junho de 2.025



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64.953

Edgard Colombo Junior
Engenheiro Civil e Auditor Ambiental

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações
Judiciais do Foro Central de São Paulo**

Processo Digital nº: 0516583-73.1995.8.26.0100
Classe – Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e
Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência
Requerente: S/C Administradora Paulista de Consórcio Ltda. - Em Liquidação
Extrajudicial
Requerido: S/C Administradora Paulista de Consórcio Ltda. - Em Liquidação
Extrajudicial

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe às fls. 5017 item V, venho com a devida vênua à presença de V. Exa., tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

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

1.PRELIMINARES

Atendendo a honrosa nomeação para avaliação do bem imóvel arrecadado no presente processo, este signatário efetuou **diligências** ao local. A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na NBR 14653-2. O imóvel localiza-se no município de Guarujá / SP.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VISTORIAS: 16/05/2025 (prejudicada) e 08/07/2025 (efetuada)

2.1 Do local

Condomínio Edifício Maison Blanche Local: Rua Alberto Quatrini Bianchi, 43
Bairro: Jardim Praiano Município: Guarujá

Características locais: rua asfaltada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas. Na micro região predominam imóveis residenciais, tipo predial. Localizado há 3 quadras da Praia da Enseada. Há 1 quadra da Av. Dom Pedro I.

2.2 Do imóvel – Unidade 13

Cond. Edif. Maison Blanche		
R. Alberto Quatrini Bianchi, 43		
Jd. Praiano / Guarujá / SP		
Eqptos.	Sim	Não
Guarita		X
S.Festas		X
S.Jogos		X
S.Ginástica		X
Brinquedoteca		X
Área de lazer infantil		X
piscina adulto		X
piscina infantil		X
sauna		X
quadra poliesportiva		X
gerador		X
nº andares	4	
apto/andar	4	
elevadores	1	

Características do edifício: 4 andares, 4 apto./andar, 1 elevador. Padrão: Médio Sem lazer.

Matrícula nº 34.599 –Registro de Imóveis de Guarujá



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL.(13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

Pagina 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

34599

fólia

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Munia Sampaio

— OFICIAL VITALÍCIO —

Guarujá, 21 de Janeiro de 1983

Imóvel: Apartamento nº 13, localizado no 1º andar, ou 2º pavimento, do Edifício MAISON BLANCHE, situado à Rua Alberto Quatrini Bianchi, nº 43, no Jardim Praiano, distrito, município e comarca de Guarujá, com a área útil de 84,48 metros quadrados, área comum de 30,20 metros quadrados, e a área total construída de 114,68 metros quadrados, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes de uso comum uma fração ideal de 5,8126%; confrontando de quem do hall de circulação olha para a unidade, pela frente com o referido hall, pelo do elevador e apartamento de final "1" do respectivo andar; pelo lado direito com o hall de circulação e apartamento de final "4" do respectivo andar; pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral da construção e nos fundos com área de recuo posterior da construção Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0114-001-003

Área útil: 84,48 m² // Área comum: 30,20 m² // Área total construída: 114,68 m²
Fração ideal: 5,8126%

Cond. Ed. Maison Blanche / Acabamentos unid. 13 (lado esquerdo visto de frente)				
item	local	piso	parede	forro
1	sala	porcelanato	latex	latex
2	WC (quartos 2 e 3)	porcelanato	azulejo até o teto	gesso
3	cozinha	porcelanato	azulejo até o teto	latex
4	lavanderia	porcelanato	azulejo até o teto	gesso
5	WC suite do quarto 1	porcelanato	azulejo até o teto e parte em pastilha	gesso
6	quarto 1	porcelanato	latex	latex
7	quarto 2	porcelanato	latex	latex
8	quarto 3	porcelanato	latex	latex
9	caixilhos	alumínio anodizado		
10	chuveiro	elétrico		
11	vagas / apto	1 sem demarcação		
12	Arrecadação 50%: Matrícula 34.599 Registro 02 de 28/01/2003			

Ano da construção do prédio (pela matrícula): 1983 (42 anos)
Estado de conservação da unidade Referência “d” – entre regular e necessitando reparos simples
Coeficiente K = 0,645 Foc = R + K*(1-R) = 0,20 + 0,645 * (1- 0,20) = 0,716
Grupo: apartamento / Padrão: Médio c/. elevador

Prefeitura Municipal de Guarujá - Inscrição Municipal: 3-0114-001-003

Emissão 0 de 2025	
Cadastro	3-0114-001-003
Exercício	2025
Ano Base	2025
Proprietário	ESPÓLIO DE MARIA TEREZINHA PINHEIRO DE ABREU
Compromissário / Outros	
Endereço do Imóvel	R ALBERTO QUATRINI BIANCHI, 43 - 00 0013 - GUARUJA/SP

PESQUISA DE ELEMENTOS SEMELHANTES

É utilizado o Método Comparativo para determinação do valor médio do m² de área útil na micro região. Foram pesquisadas amostras localizadas no mesmo setor do imóvel avaliando, obedecendo-se os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NB 14653-2. Aplicado um redutor sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade (0,90), e considerando-se a localização e demais índices. Após a homogeneização, obter-se-á o valor médio do m² de área útil para o imóvel avaliando.

Elementos Amostrais

Nº 1 – End. Rua Alberto Quatrini Bianchi, 677
Valor pedido: R\$1.000.000,00
Descrição: 3 quartos sendo 1 suíte com condicionadores de ar e armários, sala para 2 ambientes varanda com fechamento de vidro, cozinha c/. armários, WC social, A.S. e 2 vagas de garagem.
Condomínio com piscina, área de churrasqueira, sauna, espaço kids, salão de jogos e festa, academia e portaria 24 horas.
Área útil = 104,00 m²
Inf. Imobiliária Mercuri /tel. (13) 3383-4660



Nº 2 - End. Rua Alberto Quatrini Bianchi,

Valor pedido: R\$320.000,00

Descrição: 2 Dormitórios; WC social; Cozinha americana; Área de serviço. 1 vaga de garagem.

Área útil = 55,00 m²

Inf. Imobiliária Sol e Mar /tel. (13) 3355-3384



Nº 3 - End. Rua Argentina, 365

Valor pedido: R\$540.000,00

Descrição: 3 quartos sendo 1 suíte, com armários e ar condicionado, sala p/. 2 ambientes com sacada integrada e fechamento em vidro, WC social, cozinha c/. armários, A.S., quarto e banheiro de empregada. 1 vaga de garagem.

Prédio conta com espaço gourmet, portões automatizados e serviço de praia.

Área útil = 113,00 m²

Inf. Imobiliária Mercuri /tel. (13) 3383-4660



Nº 4 - End. Rua Argentina

Valor pedido: R\$750.000,00

Descrição: 4 quartos sendo um suite, WC social, sala ampla para dois ambientes com sacada, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada. 2 vagas de garagem.

Área útil = 135,00 m²

Inf. Lamarca Imóveis /tel. (13) 3351-2807



Nº 5 - End. Avenida Almirante Tamandaré, 293

Valor pedido: R\$780.000,00

Descrição: 3 quartos sendo 1 suite. Totalmente mobiliado. Ficam os aparelhos de ar-condicionado. sala mobiliada, cozinha planejada, área de serviço, quartos todos planejados e com camas, sacada gourmet com churrasqueira; 02 vagas de garagem. Prédio c/. área de lazer, piscina salão de jogos, churrasqueira.

Área útil = 93,00 m²

Inf. Tio William Imóveis /tel. (13) 99166-5011



Nº 6 - End. Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 159

Valor pedido: R\$319.260,00

Descrição: 2 quartos sendo 1 suite com ar condicionado, sala com ar condicionado, WC social, cozinha planejada, A.S.

Prédio: zeladoria, serviço de praia, vaga demarcada, circuito de câmeras, Área verde.

Área útil = 70,00 m²

Inf. New Core Imóveis /tel. (11) 95819-6257



Nº 7 - End. Rua Alberto Quatrini Bianchi,

Valor pedido: R\$850.000,00

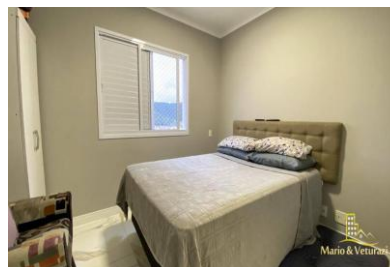
Descrição: 3 dormitórios (1 suite), sala 2 ambientes, cozinha integrada, varanda gourmet, área de serviço, 1 banheiro social e 2 vagas de garagem.

Prédio possui portaria 24h, sistema de segurança, portão eletrônico, piscina, pet place, brinquedoteca, espaço gourmet com churrasqueira, salão de festas, salão de jogos e academia.

Área útil = 84,00 m²

Inf. Mario & Veturazi Negócios Imobiliários /tel. (13) 3357-6500

(corretor Thiago Veturazi (13) 97411-2783)



Pesquisa Jardim Praiano / Guarujá - Julho 2025						
amostra	Valor pedido	Área útil	I.F. hom.	I.C. hom.	Valor m²	Foc
1	1.000.000,00	104,00	1,00	1,00	6.424,62	0,742
2	320.000,00	55,00	1,00	1,14	5.016,39	0,842
3	540.000,00	113,00	0,91	1,81	5.084,16	0,718
4	750.000,00	135,00	1,00	1,42	5.414,92	0,762
5	780.000,00	93,00	0,71	1,57	7.098,70	0,84
6	319.260,00	70,00	0,83	1,81	5.132,27	0,828
7	850.000,00	84,00	0,87	1,28	7.278,75	0,716
valor médio					5.695,18	
limite superior					7.403,73	
limite inferior					3.986,62	

Vm^2 = valor médio do m² de área útil homogeneizado para o imóvel avaliando = R\$5.695,18
(cinco mil seiscentos e noventa e cinco reais e dezoito centavos)

Valor do imóvel avaliando

$V_i = A_u \times V_{m^2}$ onde V_i = valor do imóvel
 $V_i = 84,48 \times 5.695,18 = 481.128,54$
Arredondamento valor da avaliação da unidade 13 = R\$481.000,00

Obs. Arrecadação 50%: Matrícula 34.599 Registro 02 de 28/01/2003
Arrecadação 50% = 481.000,00 x 0,50 = 240.500,00
Arredondando temos: R\$241.000,00 (duzentos e quarenta e um 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 da unidade 13 do Edifício Maison Blache sito à Rua Alberto Quatrini Bianchi, 43 Bairro Jardim Praiano no Município de Guarujá / SP, com Matrícula nº 34.599 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá e Inscrição Municipal nº: 3-0114-001-003, pelo valor de R\$481.000,00 (quatrocentos e oitenta e um mil reais).

Valor da Arrecadação (50%): R\$241.000,00 (duzentos e quarenta e um mil reais)

Colocando-me a disposição de V. Exa., encerro o presente trabalho que consta de 6 (seis) folhas digitalizadas num só lado e 1 (um) anexo Relatório Fotográfico, estando esta última datada e assinada.

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

São Paulo, 14 de julho de 2025



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953