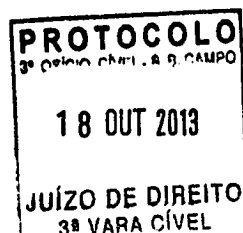


Edgard Colombo Junior
Engenheiro Civil e MBA em Auditoria e Gestão Ambiental

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de São Bernardo do Campo - SP



Processo Nº: 564.01.1977.000056-8 (nº de ordem 2000/77) SBC, 18/10/2013.
Falência : IPORANGA S.A. Construções e Imóveis

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido à 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 dos IMÓVEIS ARRECADADOS
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. PRELIMINARES

Atendendo despacho proferido (fls.5414) para proceder ao trabalho de reavaliação dos imóveis, conforme requerimento fls.5395, este signatário efetuou diligência aos locais, conforme demonstram fotos (anexo n.º1).

Os imóveis localizam-se nos municípios de Santos e São Vicente. A metodologia utilizada aplica preceitos das normas: NBR 14653-2 Avaliação de Imóveis Urbanos e Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2002.

2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS ARRECADADOS

VISTORIA - Imóveis: apartamentos

a) 2.1 Do local – Avenida Presidente Wilson, 175 – Município de Santos
Condomínio Edifício Orla - Unidades arrecadadas: 12, 54, 61, 63, 71 e 72.

Características locais: rua asfaltada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

2.2 Do imóvel
Idade referencial: 45 anos Padrão Construtivo: Simples
Estado das edificações: Ref. f (necessitando de reparos simples a importantes)

Prédio	Sim	Não
S.Festas	X	
S.Jogos		X
S.Ginas.		X
piscina		X
sauna		X
quadra		X
guarita	X	
nº andares	10	
apto/andar	5	
elevadores	2	

Edifício s/. subsolo
Garagem coletiva coberta.
Apartamentos finais 1- frente p/. praia – 2 dorm.
Finais 2, 3, 4 e 5 fundos – 1 dorm..

Pesquisa de Elementos Semelhantes

Nº 1 / End. Av. Presidente Wilson -Ed. Orla
Área útil: 60,00 m² Padrão Construtivo: Médio Índice : 1,75
Inf. no local – Sr. Rui - unidade 83
Valor pedido: R\$ 178.000,00

Nº 2 / End. Av. Presidente Wilson -Ed. Orla
Área útil: 60,00 m² Padrão Construtivo: Médio Índice : 1,75
Inf. no local – tel.(13) 3252-3165 - unidade 64
Valor vendido: R\$ 180.000,00

Nº 3 / Inf. Oakfield Imobiliária - tel. (13) 3202-8082

Nº 4 / Inf. To Aqui Imóveis - tel. (13) 3225-1806

Nº 5 / Inf. Alabi Imobiliária - tel. (13) 3289-8564

Valor médio/m² de área útil adotado para os imóveis avaliandos: R\$2.818,61

Unidades arrecadadas $V_i = A_u \times q$

Imóveis arrecadados - Iporanga S.A. Construções e Imóveis - Cond. Edif. Orla										
item	Rua	Bairro	andar	apto.	Aútil	Acomum	Atotal	fração (%)	Matr. / 3º CRI Santos	Obs.
1	Av. Pres. Wilson, 175 Santos	Embaré	1º	12	46,72	26,34	73,06	1,78511	4.195	1 dorm./ fundos
2			5º	54	63,50	26,34	89,84	1,78511	3.997	1 dorm./ fundos
3			6º	61	82,48	35,00	117,48	2,87044	3.247	2 dorm. / frente
4			6º	63	46,72	26,34	73,06	1,78511	3.996	1 dorm./ fundos
5			7º	71	82,48	35,00	117,48	2,87044	3.994	2 dorm. / frente
6			7º	72	46,72	26,34	73,06	1,78511	3.995	1 dorm./ fundos

18

5418
Q

Unidades 12, 63, 72 - Au = 46,72 m²
Vi = 46,72 x 2.818,61 = 131.685,46

Unidades 54 - Au = 63,50 m²
Vi = 63,50 x 2.818,61 = 178.981,80

Unidades 61,71 - Au = 82,48 m²
Vi = 82,48 x 2.818,61 = 232.478,95

Arredondando temos:
Unidades 12, 63, 72 - Vi = 132.000,00

Unidades 54 - Vi = 179.000,00

Unidades 61,71 - Vi = 232.000,00

b) 2.1 Do local - Rua Saldanha da Gama, 103 / São Vicente
Condomínio Edifício Itaguá Unidades arrecadadas: 603, 904 e 1001

Unidades arrecadados - Iporanga S.A. Construções e Imóveis - Cond. Edif. Itaguá										
item	Rua	Bairro	andar	apto.	Aútil	Acomum	Atotal	fração (%)	Matr. / CRI São Vicente	Obs.
1	R. Saldanha da	Ilha Porchat	6ª	603	57,3900	25,7180	83,1080	11,44460		2 dorm.
2	Gama, 103 S.		9ª	904	84,3670	37,7851	122,1521	16,81860	45.428	3 dorm.
3	Vicente		10ª	1001	58,7280	26,0928	84,8208	11,67880	12.426	2 dorm.

Características locais: via asfaltada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

2.2 Do imóvel
Características do edifício:

Idade referencial: 25 anos
Padrão Construtivo: Médio

Prédio	Sim	Não
S.Festas		X
S.Jogos		X
S.Ginas.		X
guarita		X
nº andares	10	
apto/andar	2	
elevadores	2	
blocos	2	

Pesquisa de Elementos Semelhantes

Elementos colhidos no entorno dos imóveis avaliandos e no próprio edifício. Após homogeneização obtém-se o valor adotado para a área útil da micro região.

1) Unidade 209 – Edifício Saturno – frente para o mar
End. Avenida Antonio Rodrigues, 88
Descrição: 2 dorm., Qe, garagem coletiva
Área útil = 92,32 m² Padrão Médio / com elevador / Valor pedido: R\$320.000,00
Inf. No local / Sr. Wallace / tel. (13)3467-5155

2) Unidade 409 – Edifício Saturno – frente p/. praia
End. Avenida Antonio Rodrigues, 88
Descrição: 2 dorm., Qe, garagem coletiva
Área útil = 92,32 m² Padrão Médio / com elevador / Valor pedido: R\$320.000,00
Inf. No local / Sr. Wallace / tel. (13)3467-5155

3) Informações
Imobiliária 3º Milênio – tel. (13) 3222-8077
Local: Av. Presidente Wilson

88

Apartamento de 1 dorm.

Área útil = 45,00 m² Padrão Médio / com elevador / Valor pedido: R\$200.000,00

Valor médio/m² de área útil adotado p/. a micro região: R\$3.413,000

Valor das unidades arrecadadas $V_i = A_u \times q$

Unidade 603 (2 dorm..) - $A_u = 57,39 \text{ m}^2$

$V_i = 57,39 \times 3.413,00 = 195.872,07$

Unidade 904 (3 dorm..) - $A_u = 84,37 \text{ m}^2$

$V_i = 84,37 \times 3.413,00 = 287.954,81$

Unidade 1001 (2 dorm..) - $A_u = 58,73 \text{ m}^2$

$V_i = 58,73 \times 3.413,00 = 200.445,49$

Arredondando temos:

Unidade 603 - $V_i = 196.000,00$

Unidade 904 - $V_i = 288.000,00$

Unidade 1001 - $V_i = 200.000,00$

c) 2.1 - Do local - Rua Saldanha da Gama, 103 / São Vicente - vistoria
Condomínio Edifício Itaguá – Bloco C

Descrição original: *imóvel consistente do prédio caracterizado pelo Bloco C do "Edifício Itaguá, contendo 117 espaços individuais ou boxes para estacionamento de veículos sendo 3(três) deles no andar térreo e mais 6 (seis) espaços ou boxes em cada um dos 19 andares superiores com área total de 29,756 m², bem como a parte ideal no terreno de 2,6292 m² cada um."*

Imóvel registrado sob nº 60 às fls. 286 do Livro Auxiliar do Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente.

- A estrutura apresenta deterioração acentuada, trazendo risco de acidente aos vizinhos e carros estacionados no térreo devido ao descolamento de placas e pedaços de concreto que se soltam advindos do adiantado estado de corrosão das ferragens.

A estrutura foi projetada para servir de estacionamento vertical dos proprietários das unidades do Bloco A e B. A obra foi interrompida na execução da estrutura de concreto.

Permanecem em uso e são utilizadas 6 (seis) vagas para estacionamento na área do Bloco C, no pavimento térreo, única utilidade dada ao espaço ocupado pela construção.

Obs. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Versão 2002

VI - Recomendações

VI.9 "Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem."

2.2 Do imóvel

Idade referencial: 50 anos $I_c = 0,810$ $Foc = 0,155$

Padrão Construtivo: Simples

Ref. h – necessitando de reparos importantes a edificação s/. valor

Valor médio m² encontrado na micro região: R\$3.413,00

Valor do Bloco C arrecadado $V_i = A_u \times q \times Foc \times I_c$

$V_i = 6 \times 2,50 \times 4,50 \times 3.413,00 / 2 \times 0,155 \times 0,810 = 14.461,95$

5420
9

Arredondando temos:
Valor Bloco C: R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais)

d) 2.1 Do local – Avenida Antonio Rodrigues, 88 – Município: São Vicente
Condomínio Edifício Saturno

Prédio com saída da garagem p/. Av. Presidente Wilson

Unidades arrecadadas: 107, 203, 409, 509, 609, 809, 1009, 1309 e 1609.

Unidades arrecadados - Iporanga S.A. Construções e Imóveis - Cond. Edif. Saturno										
item	Rua	Bairro	andar	apto.	Aútil	Acomum	Atotal	fração (%)	Matr. / CRI São Vicente	Obs.
1	Av. Antonio Rodrigues, 88 - São Vicente	Ilha Porchat	1º	107	45,08	15,34	60,42	0,585745		1 dorm.
2			2º	203	45,08	15,34	60,42	0,585745	23.039	1 dorm.
3			4º	409	92,32	31,42	123,74	1,199556		2 dorms.
4			5º	509	92,32	31,42	123,74	1,199556	23.040	2 dorms.
5			6º	609	92,32	31,42	123,74	1,199556		2 dorms.
6			8º	809	92,32	31,42	123,74	1,199556		2 dorms.
7			10º	1009	92,32	31,42	123,74	1,199556	23.041	2 dorms.
8			13º	1309	92,32	31,42	123,74	1,199556		2 dorms.
9			16º	1609	92,32	31,42	123,74	1,199556		2 dorms.

Características locais: rua asfaltada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas. Prédio frente para praia. Garagem coletiva, coberta não demarcada, vagas limitadas. Saída para Av. Presidente Wilson.

2.2 Do imóvel

Prédio	Sim	Não
S.Festas		X
S.Jogos		X
S.Ginas.		X
guarita	X	
nº andares	16	
apto/andar	até o 13º (9/andar) e do 14º ao 16º (5/andar)	
elevadores	3 (2 sociais e 1 de serviço)	

Idade referencial: 50 anos
Padrão Construtivo: Médio

Valor médio m² de área útil adotado para os imóveis avaliandos: R\$3.792,00

Valor das unidades arrecadadas $V_i = A_u \times q$

Unidades 107 e 203 (1 dorm.) - $A_u = 45,08 \text{ m}^2$
 $V_i = 45,08 \times 3.792,00 = 170.943,36$
Arredondando temos: R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais)

Unidades 509, 609, 809, 1309 e 1609 (2 dorm.) - $A_u = 92,32 \text{ m}^2$

Unid. 409, 509, 609, 1009 – estado regular de conservação
 $V_i = 92,32 \times 3.792,00 \times 0,80 = 280.061,95$
Arredondando temos: $V_i = 280.000,00$

Unid. 809 (3 dorm.), 1309 e 1609 – reformados
 $V_i = 92,32 \times 3.792,00 = 350.077,44$
Arredondando temos: $V_i = 350.000,00$

88

3.CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, e de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, apresento a avaliação dos imóveis abaixo relacionados, pelo valor de:

a) Condomínio Edifício Orla - Avenida Presidente Wilson, 175 – Santos / SP

Unidades 12, 63, 72 - Vi = R\$132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais)

Unidade 54 - Vi = R\$179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais)

Unidades 61,71 - Vi = R\$232.000,00 (duzentos e trinta e dois mil reais)

b) Condomínio Edifício Itaguá - Rua Saldanha da Gama, 103 - São Vicente / SP

Bloco C (prédio estacionamento): R\$14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais)

Unidade 603 - Vi = R\$196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais)

Unidade 904 - Vi = R\$288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil)

Unidade 1001 - Vi = R\$200.000,00 (duzentos mil reais)

c) Condomínio Edifício Saturno – Av. Antonio Rodrigues, 88 – S. Vicente / SP

Unidades 107 e 203 – Vi = R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais)

Unid. 409, 509, 609 e 1009 – Vi = R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)

Unid. 809 (3 dorm.), 1309 e 1609 – Vi = R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Obs. Por ocasião da vistoria, este signatário foi informado referente à unidade 1609:
Processos da unidade 1609 do Edifício Saturno da Cidade de São Vicente/SP.

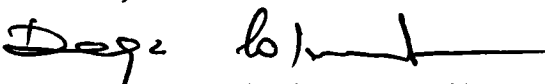
- Ação de Usucapião Extraordinária / 4ª Vara da Justiça Federal Seção Santos/SP
Processo nº: 0012916-87.2008.4.03.6104 / Recurso: Apelação para o TRF da 3ª Região

- Ação Embargos de Terceiro / 3ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP
Processo nº: 0017895-82.2010.8.26.0564

Encerro o presente trabalho que consta de 6 (seis) folhas impressas num só lado, estando esta última datada e assinada e juntando em anexo Relatório Fotográfico

Colocando-me à disposição para qualquer esclarecimento, apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 18 de outubro de 2.013


Eng. Edgard Colombo Junior / CREA N° 64953

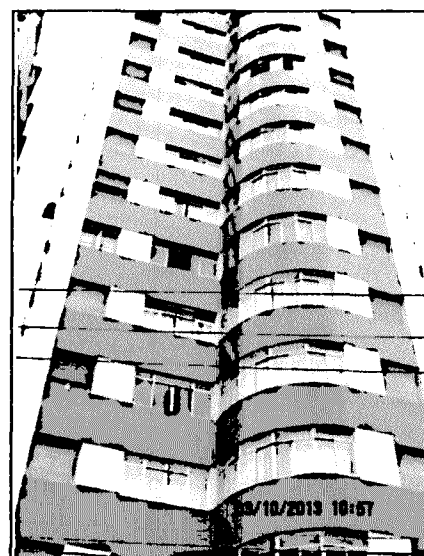
5422
Q

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

3ª V.C. São Bernardo do Campo / SP – Proc. nº: 1977.000056-8

Falência : IPORANGA S.A. Construções e Imóveis

Condomínio Edifício Itaguá – São Vicente - Rua Saldanha da Gama, 103



Unidade 603

Sala

Cozinha



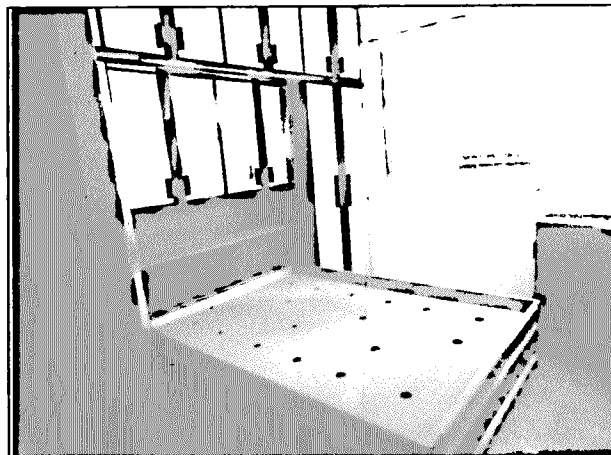
88

5423
Q

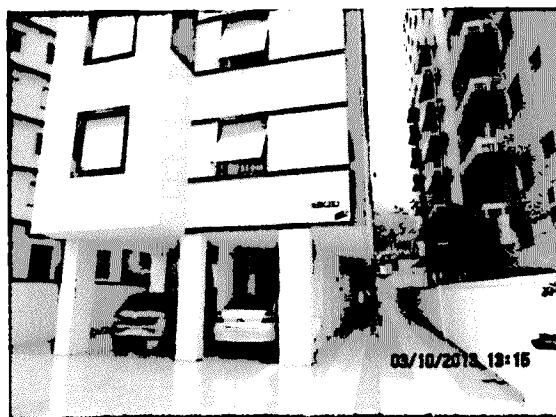
WC



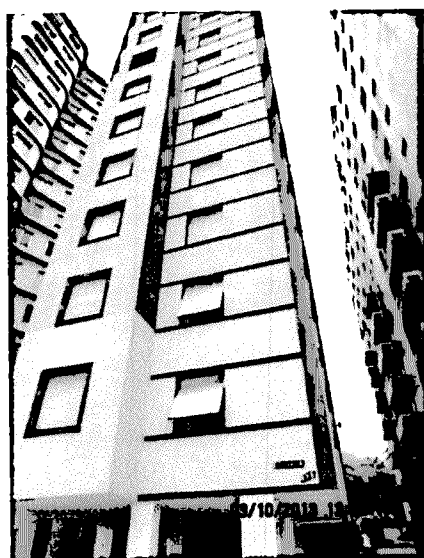
Quarto



Condomínio Edifício Orla - Avenida Presidente Wilson, 175 - Santos



Vista frontal do edifício



Av. Presidente Wilson



88

5467
6

Condomínio Edifício Saturno – Av. Antonio Rodrigues, 88 – S. Vicente

Vista frontal do prédio



Entrada social



Av. Presidente Wilson



Av. Antonio Rodrigues



Hall social



garagem do edifício



88



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 132.000,00
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2013 a Julho/2026

Valores Calculados

Fator de correção	4656 dias	2,046644
Percentual correspondente	4656 dias	104,664409 %
Valor em 01/07/2026	=	R\$ 270.157,02

[Fechar](#) [Imprimir](#)

