

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO, JOÃO DE OLIVEIRA RODRIGUES FILHO, DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Falência n.º 1045557-91.2017.8.26.0100

ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA. (“Administradora Judicial”), nomeada na Falência da MEGAMIX ENGENHARIA LTDA. (“Megamix” ou “Falida”), por meio de sua representante legal, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO, conforme segue.**

I. DA ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL

1. Precipuamente, cumpre ressaltar que, na manifestação apresentada à fl. 383, a Administradora Judicial pugnou pela juntada do competente Auto de Arrecadação de Bem Imóvel (**fl. 384**), objeto da matrícula n.º 74.918, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Poá/SP, requerendo ainda a concessão de prazo suplementar para apresentação do respectivo laudo de avaliação, o que passa a fazê-lo nos termos que seguem.

II. DAS CARACTERÍSTICAS DO BEM IMÓVEL

2. Com base nas informações existentes no fôlio registral, foi possível aferir que trata-se de um terreno situado na Avenida Duque de Caxias, na Vila Pereira Neto, em Poá/SP, com área total de 10.022,28m².

3. Nesta senda, visando aferir a real situação do bem, a Administradora Judicial realizou visitação *in loco* ao local do imóvel, consoante imagens abaixo colacionadas, as quais foram colhidas no momento da diligência:





III. DO MÉTODO UTILIZADO

4. Para realização da avaliação dos imóveis utilizar-se-á o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste em “*identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*”¹, tendo sido reconhecida sua validade pela jurisprudência:

“Importância fixada consoante conclusão de laudo pericial elaborado em boa técnica, distanciando-se dos interesses das partes – Método comparativo de imóveis de mesma característica da área desapropriada que se mostra correto para aferir o valor da justa indenização”² (original sem grifos)

* * *

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO – DECISÃO QUE HOMOLOGOU LAUDO PERICIAL, ADOTANDO O VALOR PARA FINS DE ALIENAÇÃO. Recurso em face de decisão, ofertado pelo devedor, que homologou laudo pericial

¹ Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653-1, item 8.2

² Ap 1000439-91.2014.8.26.0587, TJSP – 6ª Cam. Dir. Púb., j. 04.09.2017

*avaliatório – Alegação de erro na análise – **Prova pericial que observou método comparativo, inclusive, coletando e apontando as diversas fontes de pesquisa, conforme imóveis da região, como também fator de obsolescência às benfeitorias, conforme o padrão da construção e seu estado** – Inexistência de vícios na elaboração, tampouco desacerto, à mingua de fundamentos específicos pelo impugnante – Pretensão à realização de nova perícia rejeitada - Decisão mantida. Recurso desprovido.”³ (**original sem grifos**)*

5. Desta forma, denota-se que o método comparativo utilizado, além de lícito, é recomendável para hipóteses como a presente.

IV. **DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL**

6. A Administradora Judicial, mediante análise preliminar, realizada com base em anúncios de venda de terreno nas proximidades do local dos imóveis em questão, identificou um valor que varia entre R\$ 615,39 (seiscentos e quinze reais e trinta e nove centavos) e R\$ 800,00 (oitocentos reais) por m² (metro quadrado) de terreno (**docs. 01/03**).

Terreno			
	Área em metro quadrado	Valor de venda	Valor do metro quadrado
Doc. 02	13.000 m ²	R\$ 8.000.000,00	R\$ 615,39
Doc. 03	20.000 m ²	R\$ 16.000.000,00	R\$ 800,00
Doc. 04	5.207 m ²	R\$ 3.500.000,00	R\$ 672,18

7. Obtendo-se a média aritmética dos dados dos terrenos similares encontrados na região, obtêm-se os seguintes parâmetros:

³ AI 2015334-50.2017.8.26.0000, TJSP – 9ª Cam. Dir. Priv, Rel. Des. Costa Neto, 29.08.2017

Terrenos		
Soma dos valores de metro quadrado	Valor de venda	Valor do metro quadrado
38.207m ²	R\$ 27.500.000,00	R\$ 719,77

8. Portanto, considerando o valor médio do metro quadrado, conclui-se pelo seguinte valor de avaliação do imóvel objeto do presente laudo:

Matrícula	Área	Valor do Metro Quadrado	Valor Total de Avaliação
74.918	10.022,28	R\$ 719,77	R\$ 7.213.736,48

9. Destarte, somando-se os valores acima, **avalia-se como valor total do imóvel a quantia de R\$ 7.213,736,48 (sete milhões duzentos e treze mil setecentos e trinta e seis reais e quarenta e oito centavos).**

V. DA CONCLUSÃO

10. Por todo exposto, a Administradora Judicial requer:

- a) **a intimação dos credores para que se manifestem acerca da avaliação do valor total do imóvel na quantia de R\$ 7.213,736,48** (sete milhões duzentos e treze mil setecentos e trinta e seis reais e quarenta e oito centavos); e,
- b) **não havendo impugnações, que seja o presente Laudo de Avaliação homologado.**

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2022.

ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.

CNPJ nº 22.159.674.0001-76



 Fotos



Venda

R\$ 8.000.000

Comercial · 13000m²

Aluguel

R\$ 25.000



Mensagem

Solicite uma visita

NOVO!

Email

Financiamento a partir de R\$53.721

Imovelweb Comerciais Comprar São Paulo Poá Jardim Emília

Galpão comercial a venda em Poá, 5 galpões com 4750 m² total

 Publicado há 246 dias

Galpão Comercial A Venda em Poá, 5 Galpões Com 4750 m² Total

Rua Associação Atlética Poense, Jardim Emília, Poá  [Ver no mapa](#)

13000 m² Total

13000 m² Útil

Galpão comercial a venda em Poá, complexo com 5 galpões com 4750 m². Os galpões estão divididos em 2 áreas industriais distintas, cada qual com entrada independente e pátio de Carga/descarga. Nestes complexo funcionava a antiga Fábrica da Domus - ramo de moveis. O comprador pode optar por separar as 2 áreas ou usar como um complexo só.

Complexo 1

[Ler descrição completa](#)

Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas

Nome

Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Contatar

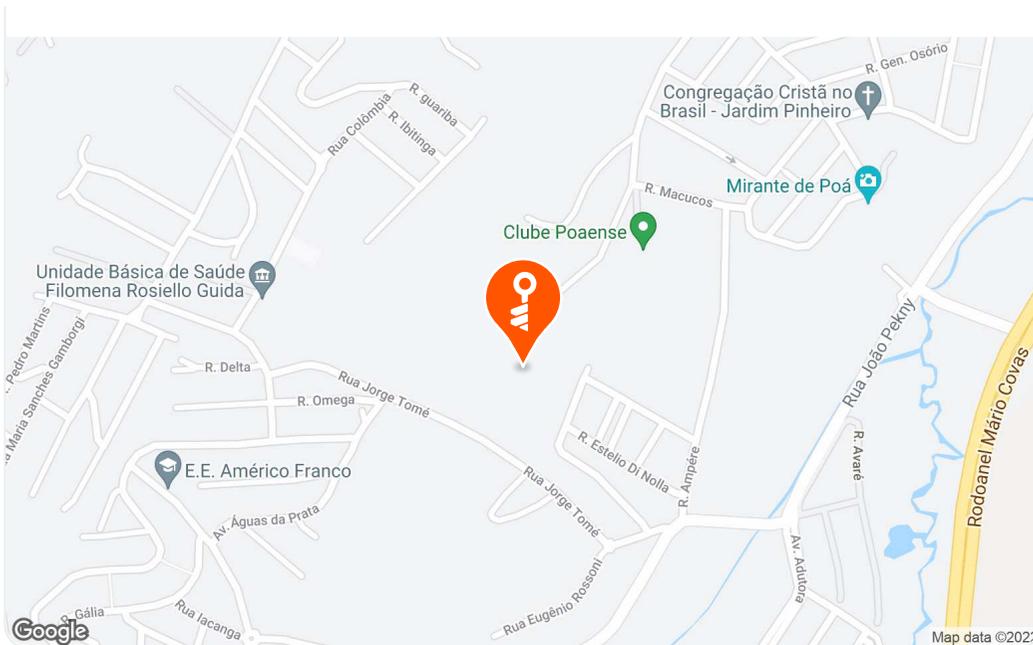
Contato por whatsapp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)



MILLON IMÓVEIS

[Imprimir anúncio](#)



⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio? Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

Conselhos na hora de visitar um imóvel

Simule agora o seu crédito

Qual o valor do imóvel? R\$ 25.000	Quanto você precisa? R\$ 19.500	Prazo em anos 30 anos
---------------------------------------	------------------------------------	--------------------------

Primeira parcela: R\$ 163,68	Prazo em anos: 30 anos	Taxa de juros mensal: 0,79 %	Taxa de juros anual: 9,9 %	Tipo: PRICE
--	----------------------------------	--	--------------------------------------	-----------------------

Solicitar Crédito

 Simulamos em diferentes bancos e este tem as melhores condições

Dados do anunciante

MILLON IMÓVEIS

Código do anunciante: GA00129 | **Cód. Imovelweb:** 2955975284 | **CRECI:** 111365

Mais imóveis como este



R\$ 2.500.000



Jardim Antônio Picosse, Poá

991 m² 2 Baños



R\$ 1.500.000

Centro, Poá

822 m²



R\$ 2.800.000



Chácara Bela Vista, Poá

855 m²

Mais Imovelweb



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da



Fotos Vídeos

Venda

R\$ 16.000.000

Terreno · 20000m²



Mensagem

Solicite uma visita

NOVO!

Você precisa de um crédito?

 **Financiamento a partir de R\$**

Nome

Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Imovelweb Terrenos Comprar São Paulo Poá Calmon Viana

Área comercial/industrial à venda, Calmon Viana, Poá

 Publicado há 230 dias

Área Comercial/Industrial à Venda, Calmon Viana, Poá

20000 m² Total

20000 m² Útil

Área comercial/ industrial em CALMON VIANA de 1.000 m² de área administrativa, 5.000 m² de galpão, terreno 87 x 230 = 20.000 m²;

Localizado a 50 metros da estação CPTM de Calmon Viana e da Empresa TMKT Brasil; a 5 minutos do centro de Poá, 4500 metros do centro de Suzano, Suzano Shopping e poupatempo.

Distância para Suzano: 4,5 km (Via Avenida Brasil);

[Ler descrição completa](#)

Olha o que oferece este imóvel.

 **Áreas Privativas**

Contatar

Contato por whatsapp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)



Concept Imóveis

Imprimir anúncio

Esgoto

 **Áreas Comuns**

Acesso asfaltado

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado



 **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

[Minha nota](#) 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

Conselhos na hora de visitar um imóvel

Simule agora o seu crédito

Qual o valor do imóvel?

R\$ 16.000.000

Quanto você precisa?

R\$ 12.480.000

Prazo em anos

30 anos

Primeira parcela:

**R\$
104.756,54****Prazo
de
30
anos****Taxa
de
juros
mensal:
0,79
%****Taxa
de
juros
anual:
9,9
%****Tipo:
PRICE**[Solicitar Crédito](#)

Simulamos em diferentes bancos e este tem as melhores condições

Dados do anunciante

Concept Imóveis

Código do anunciante: AR0060 | Cód. Imovelweb: 2956404668

Mais imóveis como este



R\$ 300.000

Cidade Kemel, Poá

300 m²



R\$ 360.000

Vila Acoreana, Poá

300 m²



R\$ 65.000

Avenida Brasil
Centro, Poá

600 m²

Ver mais no Brasil

Terrenos para alugar: Calmon Viana

Casas à venda: Calmon Viana

Mais Imovelweb



Anunciantes



Países



Siga-nos

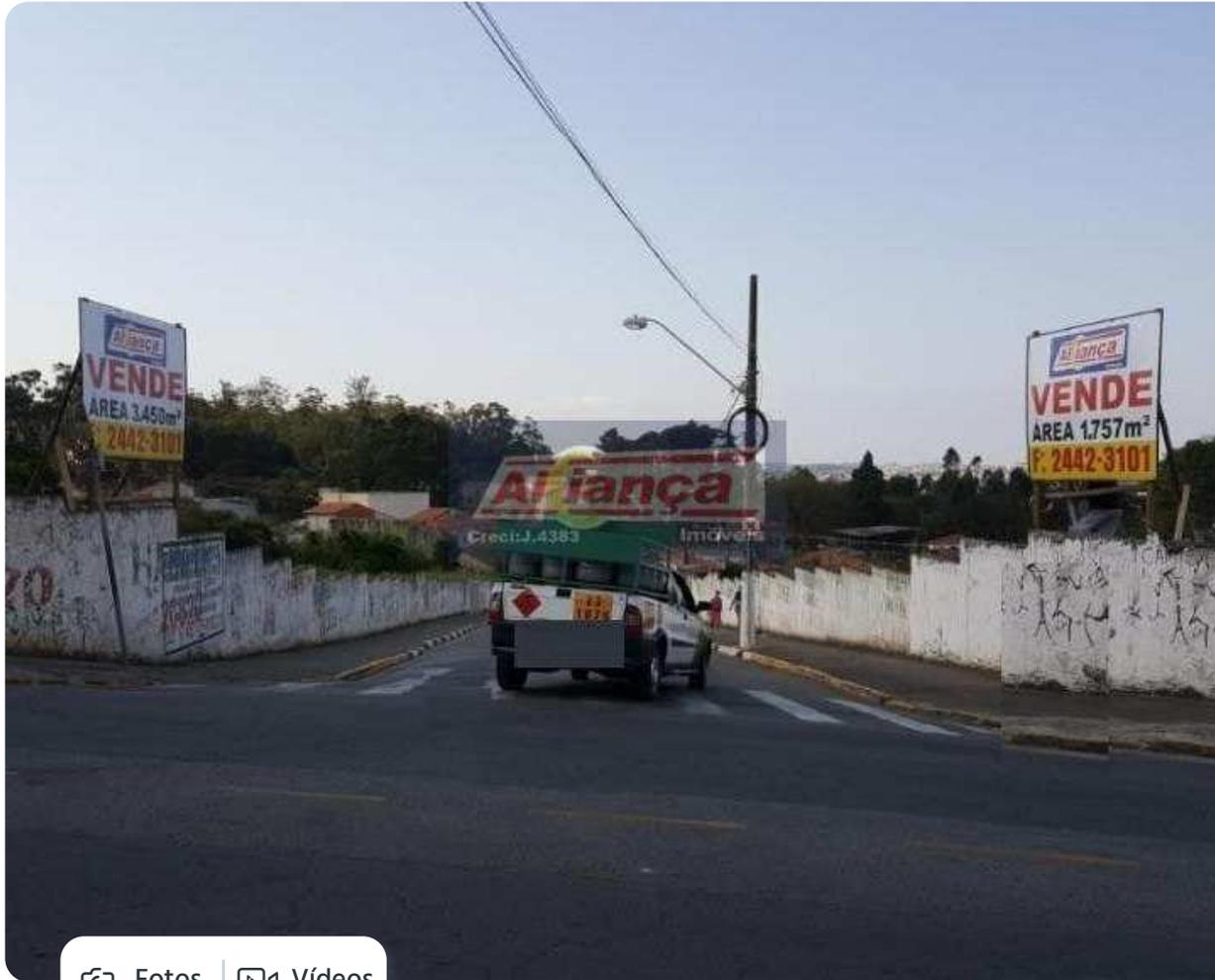


Apps

© Copyright 2022 imovelweb.com

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



Fotos Vídeos

Venda

R\$ 3.500.000

IPTU R\$ 2.000

Terreno · 5207m²



Mensagem

Solicite uma visita

NOVO!

Você precisa de um crédito?

 Financiamento a partir de 1

Imovelweb Terrenos Comprar São Paulo Poá Jardim Itamarati
Excelente Área em Poá - CÓD. AR0057

 Publicado há mais de 1 ano

Excelente Área em Poá - Cód. Ar0057

João Pekny, Jardim Itamarati, Poá  [Ver no mapa](#)

5207 m² Total

Linda Área em Poá (total ou parcial) para fins residenciais e comerciais. Local de excelente padrão, a menos de 1 km do centro da Cidade, com ampla infraestrutura ao seu redor, de fácil acesso, ótima oportunidade para comércios no geral e excelente negócio para construtoras. Visite local. OPORTUNIDADE.

Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes Serviços Escolas



Nome

Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

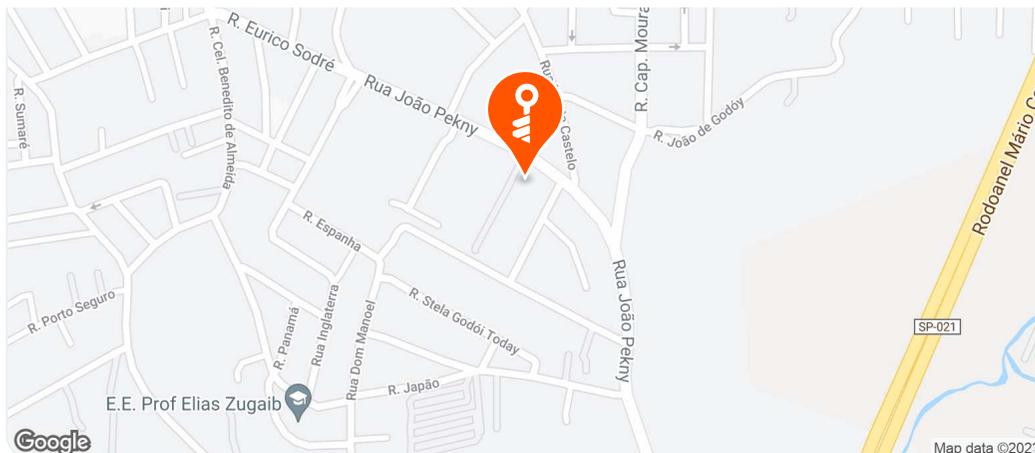
Contatar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)



ALIANÇA IMOVEIS

Imprimir anúncio



⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio? Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 📝

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

Conselhos na hora de visitar um imóvel

Simule agora o seu crédito

Qual o valor do imóvel?
R\$ 3.500.000

Quanto você precisa?
R\$ 2.730.000

Prazo em anos
30 anos

Primeira
parcela:

**R\$
22.915,49**

Prazo
em
anos:

**30
anos**

Taxa
de
juros
mensal:

**0,79
%**

Taxa
de
juros
anual:

**9,9
%**

Tipo:

PRICE

Solicitar Crédito

✔

Simulamos em diferentes bancos e este tem as melhores condições

Dados do anunciante

ALIANÇA IMOVEIS

Código do anunciante: AI7515 | Cód. Imovelweb: 2952416183 | CRECI: 4383

Mais imóveis como este



R\$ 680.000

M²

Jardim Estela, Poá

350 m² 4 quartos



R\$ 2.300.000



Jardim Maria Cecília, Ferraz de Vasconcelos

12698 m²



R\$ 435.000

M²

Vila Alto de Santo André, Santo André

102 m² 2 quartos 2 Banhos

Ver mais no Brasil

Terrenos para alugar: Jardim Itamarati

Casas à venda: Jardim Itamarati

Mais Imovelweb



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da