

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROPOSTA Nº 52430.0

LAUDO Nº 79547 | AGOSTO/2018

ESTRADA VELHA DO JARAGUÁ, Nº 4.111 - ACESO PELO KM 25 DA ROD.

ANHANGUERA - SÃO PAULO - SP

N.º PROPOSTA : 52430.0
N.º LAUDO : 79547
SOLICITANTE : Basso Componentes Automotivos Eireli
PROPRIETÁRIO : Basso Componentes Automotivos Ltda.
FINALIDADE : Determinação de Valor de Mercado
ENDEREÇO : Estrada Velha do Jaraguá, Nº 4.111 - Aceso pelo Km 25 da Rod. Anhanguera - São Paulo – SP.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 19.526.000,00 (Dezenove milhões, quinhentos e vinte e seis mil reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Agosto/2018.

São Paulo, 15 de Agosto de 2018.

SETAPE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
CREA-SP 0183298

WALDIR ALVES
TEIXEIRA
JUNIOR:25794805870

CREA Nº 5062016170
Assinado digitalmente
por WALDIR ALVES
TEIXEIRA
JUNIOR:25794805870
Data: 2018.08.17
16:18:01 -0300

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil.

ÍNDICE

MÓDULO 1	4
RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
MÓDULO 2	17
AVALIAÇÃO DO TERRENO	17
MÓDULO 3	27
AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	27
MÓDULO 4	37
METODOLOGIAS E CRITÉRIOS	37
MÓDULO 5	43
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	43
MÓDULO 6	46
FOTOS DO IMÓVEL	46
MÓDULO 7	55
DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA	55

MÓDULO 1

RESUMO DA AVALIAÇÃO

M.1. INTRODUÇÃO

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Basso Componentes Automotivos Eireli. procedeu à avaliação de imóvel localizado na Estrada Velha do Jaraguá, Nº 4.111 - Aceso pelo Km 25 da Rod. Anhanguera - São Paulo - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para agosto/2018.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

M.1.1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade avaliar as contas de edifícios e terreno.

M.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 10 de Agosto de 2018, acompanhado por Sr. Rodolfo, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

M.1.2.1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é composto basicamente por fábrica de componentes automotivos.

Vale destacar que durante a vistoria, foi verificado que o imóvel possui confrontação com linha de transmissão. Em consulta a prefeitura de São Paulo, obtivemos cópia do mapa das linhas de transmissão da região, conforme apresentado abaixo:



Desta forma, fica o imóvel avaliando passível de faixa de servidão por conta da passagem de linha de transmissão, a qual deverá respeitar a distância de 15 metros em toda perimetral da linha de transmissão. Desta forma, conforme distancia retro citada, abaixo é apresentado o croqui com a faixa de servidão, a qual foi estimada em aproximadamente 5.655,00 m².



- Croqui com indicação da faixa de servidão devido linha de transmissão.

Além da faixa de servidão, ainda foi verificado que parte do terreno atualmente está ocupado por vegetação, ficando assim passível de se trata de uma Área de Preservação Permanente, a qual foi estimada em aproximadamente 8.213,00 m². Abaixo é apresentado croqui com a projeção da área estimada de APP;



- Croqui com indicação da área estimada coberta por vegetação.

Desta forma, com base das informações apresentadas acima, as frações dos terrenos afetadas por faixa de servidão e APP foram devidamente ponderadas, para se obter o valor do terreno levando em consideração as devidas particularidades.

M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Não foi fornecida a documentação do imóvel avaliando. Por esta razão, para efeito da presente avaliação, foram consideradas as informações quanto a documentação e áreas como sendo as obtidas em laudo de terceiros fornecido pelo solicitante.

Conforme laudo fornecido, o terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia caído até 5%, área total de 28.448,00 m² titulada de acordo com a tabela abaixo:

Matricula Numero	Área (m ²)	Cartorio
77.669	9.580,00	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
9.752	13.868,00	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
98.404	5.000,00	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

M.1.2.3. LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Galpão
Proprietário	Basso Componentes Automotivos Ltda.
Endereço	Estrada Velha do Jaraguá, 4.111.
Bairro	Aceso pelo Km 25 da Rod. Anhanguera
Município	São Paulo
Estado	São Paulo

M.1.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



M.1.2.5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Estrada Velha do Jaraguá	Dupla	7,00 m	Uma	Curvilíneo	Asfalto	Não	Sim	Sim



M.1.2.6. ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor vigente do município de São Paulo, o imóvel avaliando localiza-se no perímetro de Zona Predominantemente Industrial 2 ZPI-2.



M.1.3. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

M.1.3.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Industrial.
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardim.
Transportes Coletivos:	Ônibus.
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Nível de Escoamento:	Bom
Principais Pólos de Influência:	Parque Anhanguera
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Anhanguera Km25

M.1.3.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



M.1.4. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Não foi fornecido nenhum documento que comprove as áreas dos terrenos que compõem o imóvel avaliando. Por esta razão, para efeito de cálculo foram consideradas as áreas como sendo as obtidas no laudo elaborado por terceiros fornecido pelo solicitante.

Vale destacar que para efeito da presente avaliação, foi considerado que todas as matrículas citadas no laudo fornecido compõem um único imóvel, uma vez que não foi fornecido qualquer documento que comprove o limite exato de cada uma das glebas. Por esta razão, caso o imóvel seja utilizado em qualquer operação, recomendamos que sejam utilizadas todas as matrículas em conjunto.

Recomendamos que caso o imóvel seja utilizado em qualquer operação, que sejam fornecidas e analisadas as matrículas que compõem a área.

Caso sejam fornecidas as matrículas do imóvel e seja verificado que as áreas de terreno diferem das áreas por nós consideradas, este laudo deve ser reanalisado e pode sofrer alterações.

Vale destacar que durante a vistoria, foi verificado que o imóvel possui confrontação com linha de transmissão. Em consulta a prefeitura de São Paulo, obtivemos cópia do mapa das linhas de transmissão da região, conforme apresentado abaixo:



Desta forma, fica o imóvel avaliando passível de faixa de servidão por conta da passagem de linha de transmissão, a qual deverá respeitar a distância de 15 metros em toda perimetral da linha de transmissão. Desta forma, conforme distancia retro citada, abaixo é apresentado o croqui com a faixa de servidão, a qual foi estimada em aproximadamente 5.655,00 m².



- Croqui com indicação da faixa de servidão devido linha de transmissão.

Vale ainda destacar que durante a vistoria, foi verificado que no terreno avaliando existe um Vinigalpão alugado, o qual não respeita a devida distancia da linha de transmissão existente.

Além da faixa de servidão, ainda foi verificado que parte do terreno atualmente está ocupado por vegetação, ficando assim passível de se trata de uma Área de Preservação Permanente, a qual foi estimada em aproximadamente 8.213,00 m². Abaixo é apresentado croqui com a projeção da área estimada de APP;



- Croqui com indicação da área estimada coberta por vegetação.

Desta forma, com base das informações apresentadas acima, as frações dos terrenos afetadas por faixa de servidão e APP foram devidamente ponderadas, para se obter o valor do terreno levando em consideração as devidas particularidades.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta verificação não faz parte do escopo deste laudo de avaliação.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Determinação do Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

M.1.5. SITUAÇÃO DE MERCADO

Conforme verificado com diversos corretores da região, o mercado imobiliário para a venda de terrenos para uso industrial atualmente se encontra em recesso, sendo que grande parte dos imóveis ofertados já estão expostos a mais de 1 ano.

Corretores locais ainda salientam que devido o tempo de exposição elevado dos imóveis no entorno, proprietários locais atualmente estão abrindo grande margem para negociações, visando atrair possíveis compradores.

De forma geral, podemos concluir que atualmente os imóveis no entorno possuem baixo nível de procura e consequentemente baixa liquidez.

Nível de Oferta:	Baixa/Média
Nível de Demanda:	Baixa
Absorção:	Baixa
Desempenho do Mercado Atual:	Recessivo

M.1.6. RESUMO DE VALORES

Valor do Terreno	R\$ 11.647.720,15
Valor das Construções e Benfeitorias	R\$ 7.878.321,00
Valor Total	R\$ 19.526.041,15
Fator Comercialização	1,00
Valor de Mercado	R\$ 19.526.000,00

MÓDULO 2

AVALIAÇÃO DO TERRENO

M.2. CALCULO DO VALOR DO TERRENO

M.2.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Em se tratando de uma região com Baixa densidade, não há grande variedade de oferta de terreno nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno paradigma é de R\$ 672,95 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

M.2.2. HOMOGENEIZAÇÃO PARADIGMA

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m2)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m2)	Fator Frentes	Fator Prop.Área	Fator Aproveitamento	Fator Local	Fator Topografia	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m2)
43538	850,34	0,80	680,27	0,91	0,95	1,00	1,06	1,06	0,97	659,86
43539	995,93	0,80	796,74	0,87	0,94	1,00	1,06	1,00	0,88	701,13
43544	900,00	0,80	720,00	1,00	1,07	1,00	0,94	1,00	1,01	727,20
43545	900,00	0,80	720,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	0,89	640,80
43546	522,83	0,80	418,26	1,00	1,02	1,38	1,06	1,06	1,52	635,76

Limite Inferior

R\$ 471,07 /m²

Média Aritmética

R\$ 672,95 /m²

Limite Superior

R\$ 874,84 /m²

Média Saneada

R\$ 672,95 /m²

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br



SETAPE

Para a definição do valor do imóvel avaliando, devido o terreno ser afetado por faixa de servidão e área de APP, foi utilizada a área aproveitável do terreno como paradigma, para se obter o valor unitário do m², que através dos fatores aproveitamento, proporção de área e servidão foi corrigido, para se obter o valor unitário do terreno avaliando com suas devidas particularidades, conforme tabela abaixo:

Descrição	Área (m ²)	VI. Unit. Homog. (R\$/m ²)	Ft. Proporção de Área	Ft. Servidão	Ft. Aproveitamento	VI. Unit. Corrigido (R\$/m ²)	VI. Mercado (R\$)
Área Aproveitável	14.580,00	672,95	1,00	1,00	1,00	672,95	9.811.611,00
Área de APP	8.213,00	672,95	1,07	1,00	0,10	72,30	593.801,90
Faixa de Servidão (Linha de Transmissão)	5.655,00	672,95	1,13	0,29	1,00	219,68	1.242.307,25
Total	28.448,00						11.647.720,15

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br



M.2.3. ELEMENTOS COLETADOS

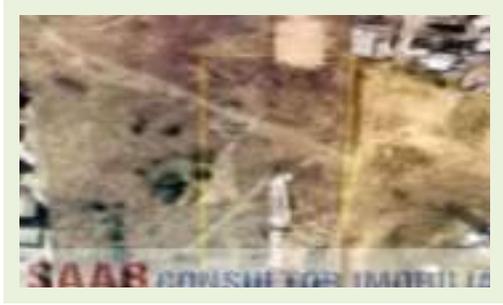
B - Comparativo 43538.0

Endereço:	Av. Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, S/N				
Bairro:	Jardim Santa Fé				
Cidade:	Osasco				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	11.760,00 m ²	Á.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	caído de 5 a 10%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 10.000.000,00
VI.Terreno:	R\$850,34 /m ²	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	Ago/2018
Informante:	Authêntica Imóveis Ltda – Sra.Jeniffer - Tel. (11) 3685-1715				
Obs:	Conforme informado pela corretora, o imóvel está disponível para comercialização a aproximadamente 3 anos.				

C - Comparativo 43539.0

Endereço:	Estrada da fazenda Itahiê, S/N				
Bairro:	Jardim Santa Fé				
Cidade:	Osasco				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	11.547,00 m ²	Á.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	caído até 5%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 11.500.000,00
VI.Terreno:	R\$995,93 /m ²	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	Ago/2018
Informante:	VILLAGE CORRETORA DE IMOVEIS LTDA - Sr. Davi - Tel. (11) 3832-1990 /				
Obs:	O Corretor não sabe informar o tempo de exposição do imóvel.				

D - Comparativo 43544.0

Endereço:	Rodovia Anhanguera, S/N				
Bairro:	Jaraguá				
Cidade:	São Paulo				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	25.000,00 m ²	Á.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	caído até 5%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 22.500.000,00
VI.Terreno:	R\$900,00 /m ²	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	Ago/2018
Informante:	Lenio José Saab - Sr. Lenio - Tel. (11) 95658-8866				
Obs:	Conforme informado pela corretora, o imóvel está disponível para comercialização a aproximadamente 2 Anos				

E - Comparativo 43545.0

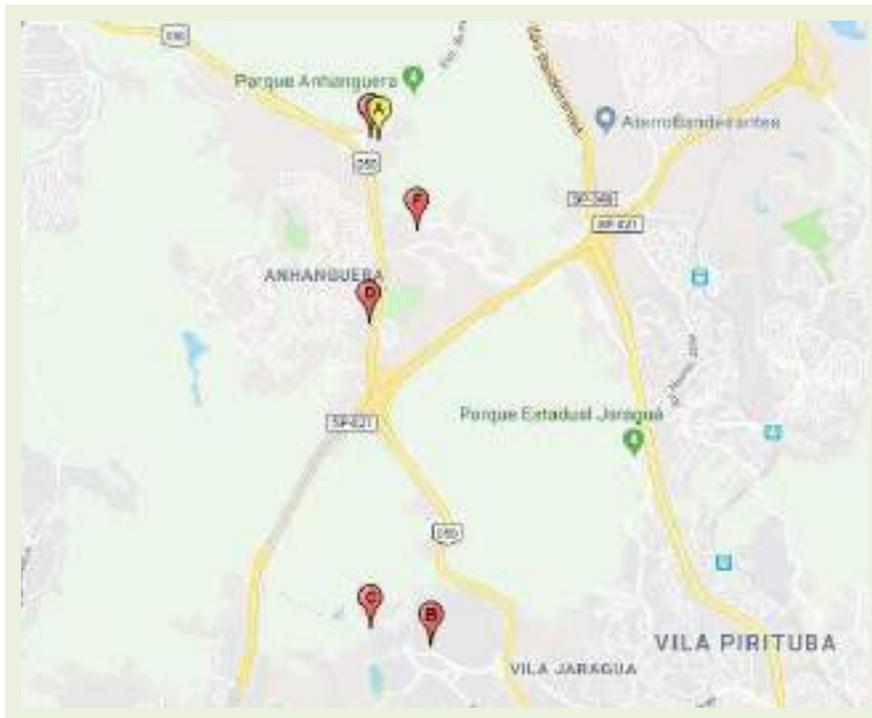
Endereço:	Estrada Velha do Jaraguá, S/N				
Bairro:	Perus				
Cidade:	São Paulo				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	6.000,00 m ²	Á.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	caído até 5%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 5.400.000,00
VI.Terreno:	R\$900,00 /m ²	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	Ago/2018
Informante:	Lotus Soluções Imobiliárias – Sr. Tiago - Tel. (11) 4448-5010				
Obs:	Conforme informado pela corretora, o imóvel está disponível para comercialização a mais de 1 ano.				

F - Comparativo 43546.0

Endereço:	Rodovia Anhanguera, km 23 - Estrada de Ligação				
Bairro:	Jardim Britânia				
Cidade:	São Paulo				
Estado:	SP				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	16.000,00 m ²	Á.Construída:	800,00 m ²	Testada:	-
Topografia:	caído de 5 a 10%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 8.500.000,00
VI.Terreno:	R\$ 522,83 /m ²	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	Ago/2018
Informante:	Hai Imóveis Ltda - Sr. Fernando - Tel. (11) 4369-7891				
Obs:	Conforme informado pela corretora, o imóvel está disponível para comercialização a aproximadamente 2 anos				



M.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COLETADOS



Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br



M.2.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}}\right)}$$

sendo:

- n** = nº elementos
- M** = média aritmética
- q** = média saneada
- S** = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

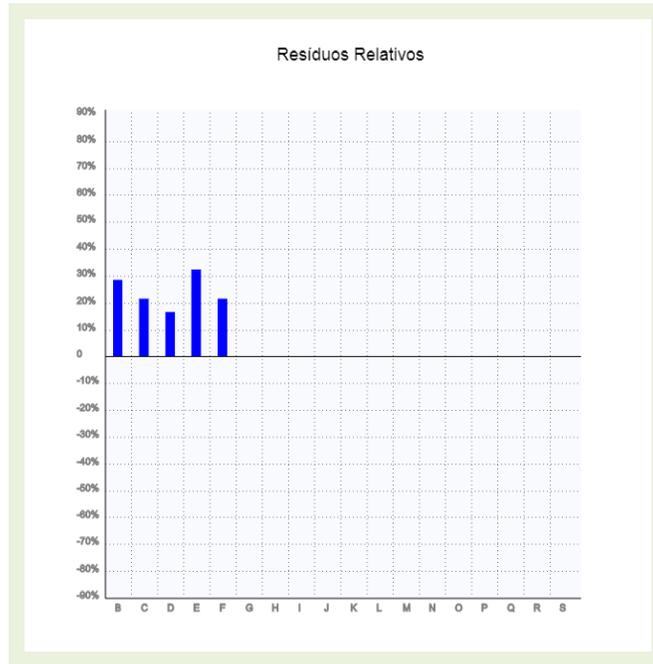
TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 672,95
Desvio Padrão:	39,77
Coefficiente de Variação:	5,91%
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 471,07
Limite Superior (p/m²):	R\$ 874,84
Média Saneada (p/m²):	R\$ 672,95
T. de Student:	1,5330

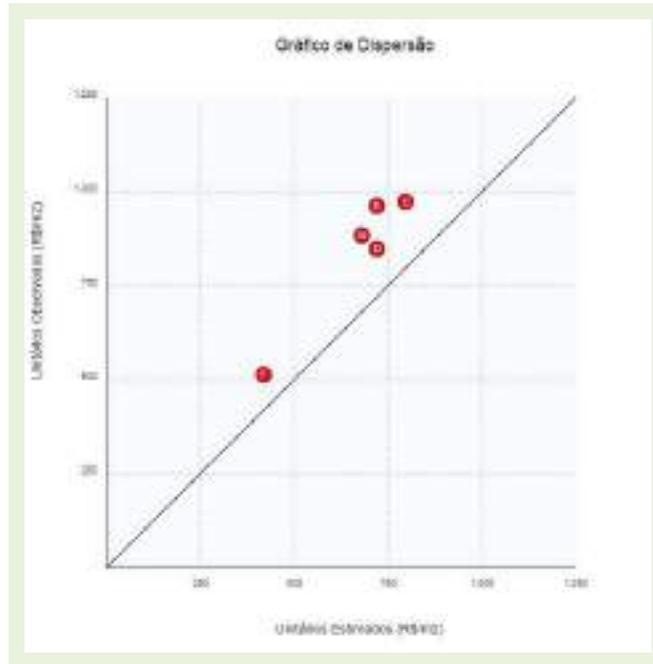
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	R\$ 645,69	-4,05 %
Superior (p/m²):	R\$ 700,21	4,05%

M.2.6. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS



M.2.7. GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



MÓDULO 3

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

M.3.1 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro mencionado existem construções, cujas descrições serão fornecidas a seguir:

Tipo:	Portaria	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Laje de Concreto.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Conta com dois banheiros, Sala para reunião e segurança onde ficam os EPI.				
Área.Constr.:	101,90 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Granito Polido.				
Parede:	Alvenaria.				
Forro:	Gesso.				
Caixilhos:	Ferro, Vidro.				
Porta:	Madeira, Vidro.				



Tipo:	Cabine de Energia Primária	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada, Tijolo Aparente.	Pé.Direito:	3,00 m		
Cobertura:	Laje de Concreto, Telhas de Fibrocimento.	Estr.Cobertura:	Concreto.		
Área.Constr.:	45,00 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cimentado Comum.				
Parede:	Alvenaria.				
Caixilhos:	Ferro, Vidro.				
Porta:	Ferro.				



SETAPE

Tipo:	Galpão 1 - Usinagem	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Pintada Desempenada			Pé.Direito:	7,00 m
Cobertura:	Metálica, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	constituído por: área de produção, sala de controle de qualidade, almoxarifado, banheiros, vestiários, refeitório, cozinha e sala de manutenção. No mezanino se tem a sala de treinamento e reunião.				
Área.Constr.:	1.507,41 m ²	Idade:	40 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Cimentado Queimado.				
Parede:	Alvenaria e Concreto, Azulejos 1/2 Altura.				
Forro:	Gesso, Termo Acústico.				
Porta:	Ferro.				



SETAPE

Tipo:	Galpão 2 - Usinagem	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	6,00 m
Cobertura:	Metálica.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Ferramentaria, Banheiro e vestiário feminino, controle de qualidade e Administração.				
Área.Constr.:	657,86 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cimentado Queimado.				
Parede:	Alvenaria, Azulejos Até o Teto, Divisória Tipo Naval.				
Forro:	Chapa Metálica.				
Caixilhos:	Ferro, Vidro.				
Porta:	Ferro.				



SETAPE

Tipo:	Galpão 3 - Fundação	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Pintada Desempenada			Pé.Direito:	10,00 m
Cobertura:	Metálica.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Dois galpões interligados.				
Área.Constr.:	2.440,54 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Cimentado Queimado.				
Parede:	Alvenaria.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro.				



SETAPE

Tipo:	Galpão anexo a Usinagem 1	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Concreto.				
Pé.Direito:	10,00 m				
Cobertura:	Metálica.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Área.Constr.:	756,00 m ²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cimentado Queimado.				
Parede:	Alvenaria.				



S E T A P E

Tipo:	Cabine de Energia Secundária	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Laje de Concreto, Metálica.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Área.Constr.:	40,00 m²	Idade:	10 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Concreto.				
Parede:	Alvenaria.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Poço Artesiano	Padrão.Construt.:	Médio
Profundidade:	50,00 ml	Idade:	10 anos
		Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



S E T A P E

Tipo:	Pavimentação			Padrão.Construt.:	Médio
Área:	1.000,00 m ²	Idade:	10 anos	Est.Conserv.:	Regular



Tipo:	Casa de gás	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Rústico
Estrutura:	Concreto.				
Área.Constr.:	10,00 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular



M.3.2 CÁLCULO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec	
1	Portaria	101,90	m ²	Sim	1.642,04	15	d	70	50	0,800	167.323,88	133.859,10	
2	Cabine de Energia - Primária	45,00	m ²	Sim	829,19	15	c	60	45	0,822	37.313,55	30.671,74	
3	Galpão 1 - Usinagem	1.507,41	m ²	Sim	2.258,83	40	e	80	40	0,512	3.404.982,93	1.743.351,26	
4	Galpão 2 - Usinagem	657,86	m ²	Sim	2.258,83	30	d	80	50	0,682	1.485.993,90	1.013.447,84	
5	Galpão 3 - Fundição	2.440,54	m ²	Sim	2.258,83	15	e	80	50	0,728	5.512.764,97	4.013.292,90	
6	Galpão anexo a Usinagem 1	756,00	m ²	Sim	1.531,76	20	d	60	38	0,715	1.158.010,56	827.977,55	
7	Cabine de Energia - Secundária	40,00	m ²	Sim	829,19	10	c	60	48	0,880	33.167,60	29.187,49	
8	Poço Artesiano	50,00	ml	Não	394,85	10	d	35	23	0,750	19.742,50	14.806,88	
9	Pavimentação	1.000,00	m ²	Não	81,69	10	c	40	30	0,822	81.690,00	67.149,18	
10	Casa de gás	10,00	m ²	Não	556,88	15	c	60	45	0,822	5.568,80	4.577,55	
TOTAIS											5.548,71	11.906.558,69	7.878.321,49

LEGENDA:

IA: Idade Aparente

VU: Vida Útil

DEP: Coeficiente de Depreciação

EC: Estado de Conservação

VR: Vida Remanescente

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br



MÓDULO 4

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS



M.4. METODOLOGIA

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotaremos o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, para obtenção dos valores das benfeitorias adotaremos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

M.4.1. TERRENO

M.4.1.1. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
plano	1,00
caído até 5%	0,95
caído de 5 a 10%	0,90
caído de 10 a 20%	0,80
caído acima de 20%	0,70
active até 10%	0,95
active até 20%	0,90
active acima de 20%	0,85

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento ajustado junto ao mercado imobiliário local, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR FRENTES: Nos casos de terrenos que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso e aproveitamento, aplica-se este fator, através de formulas consagradas por normas. Para terrenos urbanos teremos:

Situação	Fator
Meio de quadra	1,00
Duas frentes	1,10
Esquina	1,15
3 ou 4 frentes	1,20

M.4.2. CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).



A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

M.4.2.1. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 1,00.

MÓDULO 5

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

M.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	1	A caracterização do imóvel avaliando foi feita por adoção de situação paradigma.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
TOT.:	7	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nota: Observar subseção 9.1

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	6,94%
Grau de precisão atingido	Grau III



Tabela 6 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
TOT.:	6	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 10 da NBR 14563-2:2011 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	1	O fator de comercialização foi arbitrado.
TOT.:	5	Laudo Enquadrado no Grau II

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 6,94% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

MÓDULO 6

FOTOS DO IMÓVEL

M.6. FOTOS – IMÓVEL



Acesso ao Imóvel



Acesso ao Imóvel



Acesso ao Imóvel (Rua Interna)



Cabine de Força 1



Cabine de Força 1



Cabine de Força 2

SETAPE



Estacionamento para Funcionários



Fábrica 1 - Interna



Fábrica 1 - Almoarifado



Fábrica 1 - Anexo



Fábrica 1 - Anexo



Fábrica 1 - Banheiro Adm

SETAPE



Fábrica 1 - Banheiro Operação



Fábrica 1 - Antigo Vestiário



Fábrica 1 - Engenharia



Fábrica 1 - Banheiro Operação



Fábrica 1 - Manutenção



Fábrica 1 - Manutenção



Fábrica 1 - Manutenção



Fábrica 1 - Refeitório



Fábrica 1 - Qualidade



Fábrica 1 - Refeitório



Fábrica 1 - Interna



Fábrica 1 - Sala de Treinamento



Fábrica 1 - Sala de Treinamento



Fábrica 2 - Administração



Fábrica 2 - Administração



Fábrica 2 - Administração WC



Fábrica 2 - Controle de Qualidade



Fábrica 2 - Ferramentaria

SETAPE



Fábrica 2 - Ferramentaria



Fábrica 2 - Usinagem



Fábrica 2 - Usinagem



Fábrica 2 - Usinagem



Fábrica 3 - Fundição



Fábrica 3 - Fundição

SETAPE



Fábrica 3 - Fundição



Fábrica 3 - Fundição



Fábrica 3 - Fundição WC



Linha de Transmissão



Linha de Transmissão



Poço Artesiano

SETAPE



Poço Artesiano



Portaria



Portaria - Banheiros



Portaria - Sala de Reunião



Portaria - Sala de Reunião



Portaria - Segurança



Vista Interna Para mata

MÓDULO 7

DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

EXMA. SR^a. DR^a. JUÍZA DE DIREITO DA 44^a. VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO nº. 1095850-02.2016.8.26.0100

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, requerida por **Banco do Brasil S/A**, contra **Basso Componentes Automotivos Ltda e outros**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio dos presentes

L A U D O S

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 À fls. 175 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação de 2 (dois) imóveis.

I.2 Em 11 de abril de 2017, o signatário realizou a vistoria no imóvel, localizado na Estrada do J. Rocco Canteruccio, nº. 4111, objeto da presente ação, ocasião em que estavam presentes as seguintes pessoas:

- Eng. Tales Rogério Sanches Galache, Assistente Técnico indicado pelo exequente;
- Sr. Maurício Basso, proprietário do imóvel;
- Eng. Lucas Matos Tavares, assistente técnico do perito.

I.3 Em 23 de maio de 2017, o signatário realizou a vistoria no imóvel, localizado no bairro da Ilha, município de Pilar do Sul, ocasião em que estavam presentes as seguintes pessoas:

- Eng. Luciano Scuglia, Assistente Técnico indicado pelo Exequente
- Sr. Maurício Basso, proprietário do imóvel;
- Eng. Lucas Matos Tavares, assistente técnico do perito.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 01

**ESTRADA VELHA DO J. ROCCO CANTERUCCIO, Nº. 4.111,
PERUS, SÃO PAULO, SP.**



II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com 4 galpões industriais e respectivas unidades de apoio.						
LOCAL:	Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio, nº. 4.111, São Paulo, SP.						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: red; color: white;">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>28.448,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td>5.508,71 m²</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área Terreno	28.448,00 m ²	Área Construída	5.508,71 m ²
QUADRO DE ÁREAS							
Área Terreno	28.448,00 m ²						
Área Construída	5.508,71 m ²						
<p>Notas:</p> <p>1 - Área do terreno extraída das matrículas nº. 77.669, nº. 9.752 e nº. 98.404, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</p> <p>2 - Área construída estimada no local e extraída da planta de Regularização da Edificação.</p>							
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 20.625.000,00 (Vinte milhões seiscentos e vinte e cinco mil reais)</p>							
DATA DA AVALIAÇÃO : Maio de 2017							

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo Nº 02, avaliação do imóvel – Grau III – Amplitude de 16,92 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

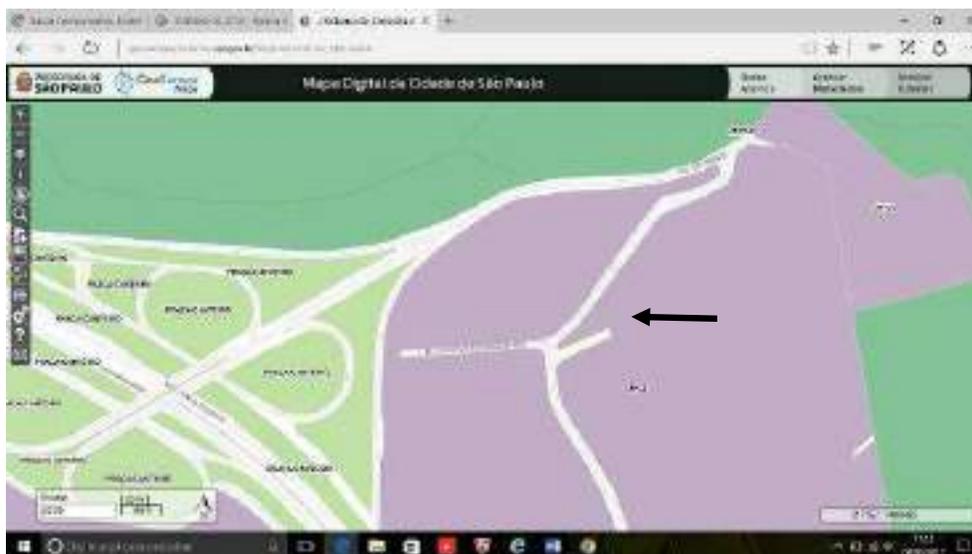
O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por 4 galpões industriais, portaria, cabine de força e respectivo terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio, nº. 4.111, no bairro denominado Perus, no município de São Paulo.

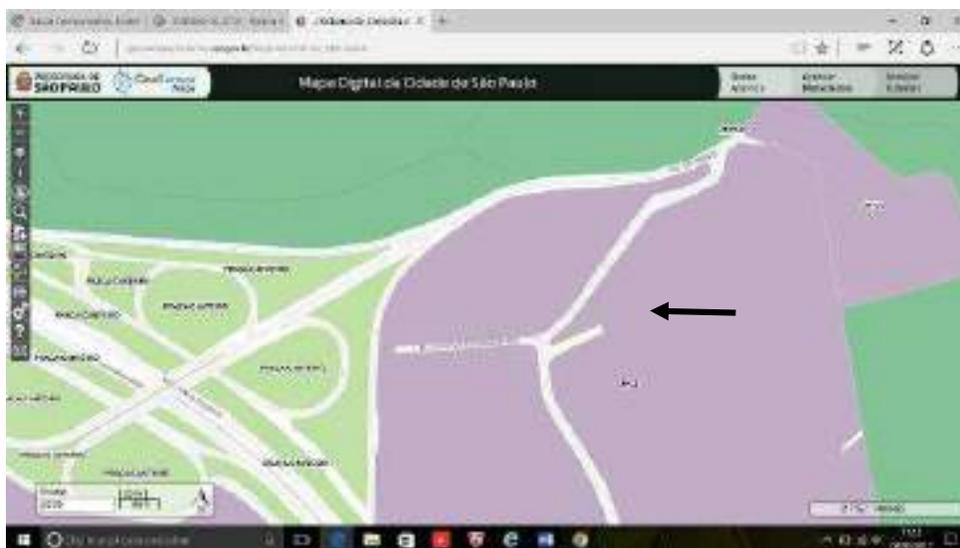
A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio e Estrada de Perus.

Trata-se da quadra 069 do Setor 206 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZPI-2, Zona Predominantemente Industrial 2**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio, no trecho fronteiriço ao imóvel, apresenta-se em leve aclive, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 7,00 m de largura de leito carroçável.



Vista parcial da região com destaque para um trecho da Estrada Velha J. Rocco Canteruccio, confrontando com o imóvel avaliando.



Outros aspectos da região com destaque para a Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio, no trecho de acesso ao imóvel avaliando.



Vista parcial do trecho de acesso ao imóvel avaliando.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por terrenos industriais, galpões industriais, com predominância dos padrões médio e superior, etc., que apresenta característica predominantemente industrial.

V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Estrada de Perus, com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 PARTICULARES

V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas. Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pôde-se constatar que o terreno apresenta-se parte plano, parte em aclive acentuado, com ruas internas pavimentadas, solo seco, formato regular.

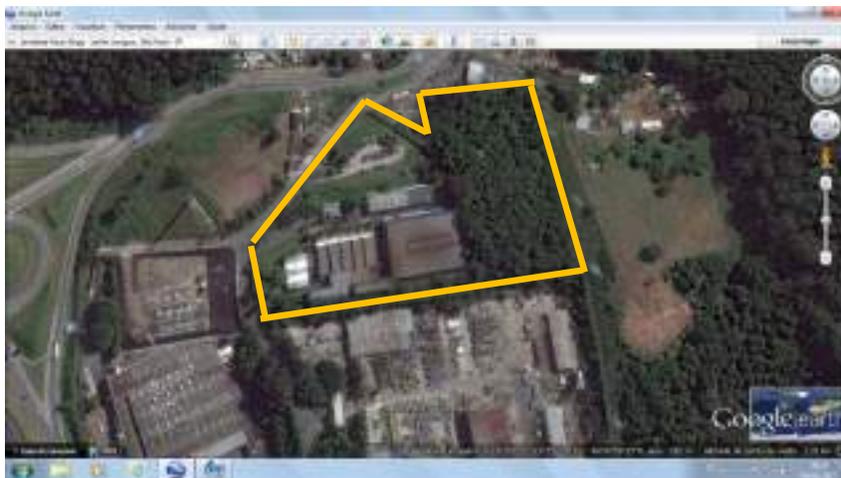
Conforme documentação acostada à fls. 80/127, foi possível constatar que o terreno é composto pelas seguintes matrículas:

Conforme matrículas nº. 77.669, nº. 9.752 e nº. 98.404, acostada às fls. 80/127, são as seguintes as dimensões do terreno:

Matrícula nº	Área
98.404	5.000,00
77.669	9.580,00
9.752	13.868,00
Área Total (m ²)	28.448,00

V.4.2.2.1 Consideração Importante

De acordo com vistoria realizada no imóvel e, ainda, planta apresentada pelo Executado, foi possível constatar que da área total de terreno, há uma área de, aproximadamente, 10.500,00 m² inserida em APP (Área de Preservação Permanente).



(Imagem extraída do site Google Earth)

Aspectos da área de terreno, com destaque para a configuração perimétrica e, também, para a área de APP.



Vista parcial do acesso principal ao imóvel da Basso Componentes Automotivos Ltda.



Vista parcial do interior do imóvel, com destaque para a rua principal.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo, com destaque para os galpões.



Outros aspectos do terreno, com destaque para a área destinada ao estacionamento.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontram-se edificadas os seguintes prédios:

V.4.2.3.1 Portaria



Trata-se uma edificação térrea com, aproximadamente, 101,90 m² de área construída, do tipo Escritório de Padrão Simples, sem elevador (+/-), que denota idade de 15 (quinze) anos e encontra-se em regular estado de conservação "c".

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em laje de concreto armado; piso em granito.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que a edificação em questão é constituída por: recepção, sala de reuniões e 2 banheiros.

São as seguintes suas características internas:

PORTARIA			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Recepção	Pintura texturizada sobre massa corrida	Granito	Pintura látex sobre forro de gesso
Sala de Reunião	Pintura texturizada sobre massa corrida	Granito	Pintura látex sobre forro de gesso
Banheiros	Azulejo até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso



Detalhes de acabamento e conservação do interior da recepção.

V.4.2.3.2 Cabine Primária



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 45,00 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Simples (+/-), que denota idade de 30 (trinta) anos e encontra-se em estado de conservação regular “c”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; telhas de fibrocimento sobre laje de concreto armado; piso em concreto; esquadrias de ferro, fachada revestida em pintura látex sobre alvenaria.

São as seguintes suas características internas:

CABINE PRIMÁRIA			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Salão	Pintura látex sobre alvenaria	Concreto	Pintura látex sobre massa corrida

V.4.2.3.3 Galpão 1: Usinagem



Trata-se de uma edificação com mezanino, do tipo Galpão de Padrão Médio (+/-) com, aproximadamente, 1.507,41 m² de área construída, que denota idade de 40 (quarenta) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura tipo Sheed em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura metálica; piso em concreto industrial.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o galpão em questão é constituído por: área de produção; sala de metrologia; almoxarifado; banheiros, vestiários, refeitório, cozinha; sala de manutenção.

São as seguintes suas características internas:

GALPÃO 1			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Área de Produção	Pintura látex sobre massa	Concreto industrial	Telha aparentes de fibrocimento
Sala de Metrologia	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado queimado	Forro de gesso com luminárias embutidas
Almoxarifado	Pintura látex sobre massa corrida	Vinifico	Pintura látex sobre laje
Banheiros	Azulejos até 2,0m	Cerâmico	Pintura látex sobre laje de concreto
Vestiários	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre laje de concreto
Refeitório	Elementos cerâmicos até 1,10m	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Manutenção	Pintura látex sobre massa corrida	Concreto industrial	Pintura látex sobre massa



Detalhes de acabamento e conservação do interior da área de produção.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Detalhes de acabamento e conservação da sala de metrologia.



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILIA CAMARGO MIYASHIRO, liberado nos autos em 21/06/2017 às 10:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1095850-02.2016.8.26.0100 e código 32CC79B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2018 às 17:36, sob o número WJMJ18413841151. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1056004-07.2018.8.26.0100 e código 50F9CF8.



Vista parcial do vestiário.



Aspectos internos do refeitório com destaque para a cozinha, nos fundos.



Fachada do prédio da manutenção.

V.4.2.3.4 Galpão 2: Usinagem



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 657,86 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Médio (+/-), que denota idade de 15 (quinze) anos e encontra-se em regular estado de conservação “c”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria de blocos; cobertura em telhas galvanizadas sobre estrutura metálica; piso em concreto industrial; esquadrias de ferro.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o galpão em questão é constituído por área de produção.

São as seguintes suas características internas:

GALPÃO 2			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Área de Produção	Pintura látex sobre massa corrida	Concreto industrial	Telhas galvanizadas



Vista parcial do salão, no interior do Galpão 2.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

V.4.2.3.5 Galpão 3: Fundição



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 2.440,54 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Médio (-), que denota idade de 6 (seis) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto pré-moldado; fechamento lateral em alvenaria e telhas onduladas de fibrocimento; cobertura em telhas galvanizada sobre estrutura pré-moldada; piso em concreto industrial.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que se tratam de 2 (dois) galpões interligados que apresentam as seguintes características internas:

GALPÃO 3			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Áreas de produção	Pintura látex sobre massa e telhas onduladas de fibrocimento	Concreto industrial	Telhas galvanizadas sobre estrutura metálica e vigas de concreto



Detalhes de acabamento e conservação do interior da área de produção 1.



Vista parcial da área de produção 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILIA CAMARGO MIYASHIRO, liberado nos autos em 21/06/2017 às 10:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1095850-02.2016.8.26.0100 e código 32CC79B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2018 às 17:36, sob o número WJMJ18413841151. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1056004-07.2018.8.26.0100 e código 50F9CF8.

V.4.2.3.6 Galpão 4 (Anexo ao Galpão 1): Usinagem e área de descarte

Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 756,00 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Simples (-), que denota idade de 20 (vinte) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto pré-moldado; fechamento lateral em alvenaria e telhas galvanizadas; cobertura em telhas galvanizadas sobre estrutura pré-moldada; piso em concreto industrial.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o galpão em questão é constituído por um salão

São as seguintes suas características internas:

GALPÃO 4 (anexo ao Galpão 1)			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Salão	Pintura látex sobre massa corrida e telhas	Concreto industrial	Telhas galvanizadas



Detalhes de acabamento e conservação do interior do Galpão 4, anexo ao Galpão 1.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos da área externa do Galpão 4.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Maio/2017)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (V_T + V_B) \cdot F_c$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

VI.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo de dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Foi realizada pesquisa de terrenos/galpões para venda, na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes os critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,80 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Localização: a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Topografia: apurado mediante as condições topográficas dos comparativos da amostra, com base em fatores corretivos definidos em Norma Técnica – IBAPE/2011.

Área: razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$F.A. = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x$$

Onde: $x = 0,250$ p/ diferenças entre áreas até 30%,

$x = 0,125$ p/ diferenças entre áreas acima de 30%

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 01.

O Valor do Terreno será obtido pelo produto entre a área e o respectivo valor unitário.

Tendo em vista que parte do terreno é inserida em APP (Área de Proteção Permanente), será aplicado sobre tal área um coeficiente de 0,40.

VI.1.1 Valor Unitário Básico (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01, a média aritmética saneada dos valores unitários homogêneos para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de maio de 2017, é de:

$$V_u = R\$ 664,64/m^2$$

VI.1.2 Valor do terreno

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_{\text{Terreno}} = V_u \times A_t \times C_f \times C_p$$

Onde:

V_{Terreno} = valor total do terreno

$V_{\text{unit.}}$ = valor unitário de terreno = R\$ 664,64/m²

A_{terreno} = área de terreno = 28.448,00 m²

A_{APP} = área em APP = 10.500,00 m²

$A_{\text{Útil de terreno}}$ = área fora da APP = 17.948,00 m²

$C_{\text{top.}}$ = Coeficiente de Topografia = 1,00

Nota: Para área de APP, foi considerado 40% do V_u .

$$V_{\text{Terreno}} = R\$ 664,64/m^2 \times (17.948,00 \text{ m}^2 + 10.500,00 \text{ m}^2 \times 0,40) \times 1,00$$

$$V_{\text{Terreno}} = R\$ 14.720.446,72$$

VI.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

Para avaliação da edificação, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$$C_B = \text{Área} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

C_B = Valor calculado da benfeitoria;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

$R8N$ = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

VI.2.1 Valor da Portaria

$$V_{\text{Portaria}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

V_{Portaria} = Valor da Portaria

Área = 101,90 m²

P = 1,206 - Esc. Simples (+/-)

$R8N$ = 1.295,56/m²

Depreciação = 0,881

$$V_{\text{Portaria}} = 101,90 \text{ m}^2 \times 1,206 \times \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,881$$

$$V_{\text{Portaria}} = \text{R\$ } 140.266,81$$

VI.2.2 Valor da Cabine Primária

$$V_{\text{Cabine Primária}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Cabine Primária}} = \text{Valor da cabine Primária}$$

$$\text{Área} = 45,00 \text{ m}^2$$

$$P = 0,726 \text{ (Galpão Simples (+/-))}$$

$$R8N = 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,687$$

$$V_{\text{Cabine Primária}} = 45,00 \text{ m}^2 \times 0,726 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,687$$

$$V_{\text{Cabine Primária}} = R\$ 29.077,92$$

VI.2.3 Valor do Galpão 1 (Usinagem)

$$V_{\text{Galpão 1}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Galpão 1}} = \text{Valor do galpão 1}$$

$$\text{Área} = 1.507,41 \text{ m}^2$$

$$P = 1,326 \text{ – Galpão Médio (+/-)}$$

$$R8N = 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,610$$

$$V_{\text{Galpão 1}} = 1.507,41 \text{ m}^2 \times 1,326 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,610$$

$$V_{\text{Galpão 1}} = R\$ 1.579.655,13$$

VI.2.4 Valor do Galpão 2 (Usinagem)

$$V_{\text{Galpão 2}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Galpão 2}} = \text{Valor da edificação}$$

$$\text{Área} = 657,86 \text{ m}^2$$

$$P = 1,326 - \text{Galpão Médio (+/-)}$$

$$R8N = 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,892$$

$$V_{\text{Galpão 2}} = 657,86 \text{ m}^2 \times 1,326 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,892$$

$$V_{\text{Galpão 2}} = R\$ 1.008.090,19$$

VI.2.5 Valor do Galpão 3 (Fundição)

$$V_{\text{Galpão 3}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Galpão 3}} = \text{Valor da edificação}$$

$$\text{Área} = 2.440,54 \text{ m}^2$$

$$P = 0,972 - \text{Galpão Médio (-)}$$

$$R8N = 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,903$$

$$V_{\text{Galpão 3}} = 2.440,54 \text{ m}^2 \times 0,972 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,903$$

$$V_{\text{Galpão 3}} = R\$ 2.775.220,38$$

VI.2.6 Valor do Galpão 4 (anexo ao Galpão 1)

$$V_{\text{Galpão 4}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

V_E = Valor da edificação

Área = 756,00 m²

P = 0,492 – Galpão Simples (-)

R8N = 1.295,56/m²

Depreciação = 0,774

$$V_{\text{Galpão 4}} = 756,00 \text{ m}^2 \times 0,492 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,774$$

$$V_{\text{Galpão 4}} = R\$ 372.979,87$$

VI.2.5 Valor Total das benfeitorias

Será obtido mediante a soma dos valores apresentados nos itens VI.2.1 a VI.2.6, disso resultando:

Benfeitorias	Valores (R\$)
Portaria	140.266,81
Cabine Primária	29.077,92
Galpão 1	1.579.655,13
Galpão 2	1.008.090,19
Galpão 3	2.775.220,38
Galpão 4	372.979,87
Valor Total das Edificações	5.905.290,30

VI.3 Valor total do imóvel

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e à edificação, disso resultando:

$$V \text{ Imóvel} = (V \text{ Terreno} + V \text{ Benfeitorias}) \times F \text{ Comercialização}$$

$$V \text{ Imóvel} = (\text{R\$ } 14.720.446,72 + \text{R\$ } 5.905.290,30) \times 1,00$$

$$V \text{ Imóvel} = \text{R\$ } 20.625.737,02$$

Ou seja:

$$\mathbf{V \text{ Imóvel} = \text{R\$ } 20.625.000,00}$$

(Vinte milhões e seiscentos e vinte e cinco mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 44 (quarenta e quatro) folhas, sendo as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| Anexo nº. 01: | Homogeneização (terreno) |
| Anexo nº. 02: | Quadro de Graus |
| Anexo nº. 03: | Planta do Imóvel |

São Paulo, 25 de maio de 2017.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO nº. 01

HOMOGENEIZAÇÃO

FOTOS DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS

COMPARATIVO Nº. 01



Terreno localizado na Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio, em frente ao imóvel avaliando.

COMPARATIVO Nº. 02



Terreno localizado na Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio.

COMPARATIVO Nº. 03

FOTO INDISPONÍVEL

Terreno com galpão antigo localizado na Avenida Jornalista Paulo Zingg.

COMPARATIVO Nº. 04



(Imagem extraída do Google Maps)

Terreno localizado na Avenida Jornalista Paulo Zingg.

COMPARATIVO Nº. 05

FOTO INDISPONÍVEL

Terreno localizado Avenida Doutor Mauro Lindemberg Monteiro, Osasco.

COMPARATIVO Nº. 06

FOTO INDISPONÍVEL

Terreno localizado na Rua Floriano Alves da Costa.

COMPARATIVO 01 - (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno Industrial				
Endereço:	Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio				
Setor	206				
Quadra	999				
Zona:					
Fonte:	Sr. Sérgio (tel: 4448-5010) - Lotus Imobiliária				
Data :	Maio de 2017				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno plano sem edificação			Não se aplica		
Área de terreno (m²)			Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
6.000,00			6.000.000,00	100,00	0,95

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
6.000.000,00	0,80	4.800.000,000	1,00	1,053	0,849

Valor Unitário Vu 800,0000

Fator transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 42,1053

Fator Grandeza Fg : -120,4959

Valor Unitário Médio	721,61
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno				
Endereço:	Estrada Velha do J. Rocco Canteruccio				
Setor	206				
Quadra	999				
Zona :					
Fonte:	Sr. Thiago (tel: 4448-5010) - Lotus Soluções Imobiliárias				
Data :	Maio de 2017				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno plano sem edificação			Não se aplica		
Área de terreno (m²)			Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
4.226,00			2.958.200,00	100,00	0,90

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
2.958.200,00	0,80	2.366.560,000	1,00	1,111	0,813

Valor Unitário Vu 560,0000

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 62,2222

Fator Grandeza Fg -104,7370

Valor Unitário Médio	517,49
-----------------------------	---------------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO ROBERTO FERREIRA JUNIOR, CPF nº 030.908.700-04, em 15/10/2018 às 17:36, sob o número WJMJ18413841151. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pesquisa/ver/16825666>, ou o endereço de IP local de acesso ao sistema <http://www.tst.jus.br>.

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão antigo				
Endereço:	Avenida Jornalista Paulo Zingg				
Setor	124				
Quadra	147				
Zona :					
Fonte:	Sr. Thiago (tel: 4448-5010) - Lotus Soluções Imobiliárias				
Data :	Maio de 2017				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com galpão, de padrão médio (-).			Necessitado de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)			Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
24.000,00			24.000.000,00	105,00	0,95

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	6.000,00			
Tipo	Galpão				
Padrão	Médio (-)				
Idade	50 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,526			
Coef. Padrão	0,972				
R8N	1.295,56				
Valor Unitário	R\$/m²	1.259,28			
Valor da Construção	R\$	3.974.301,314			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
24.000.000,00	0,80	15.225.698,686	0,95	1,053	1,020

Valor Unitário Vu 634,4041

Fator Transposição Ftr : -30,2097

Fator Topografia Ft : 33,3897

Fator Grandeza Fg : 12,8654

Valor Unitário Médio	650,45
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno industrial				
Endereço:	Avenida Jornalista Paulo Zingg				
Setor	124				
Quadra	147				
Zona :					
Fonte:	Sr. Cláudio (tel: 3903-5000) - Alvará Imóveis				
Data :	Maio de 2017				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com leve declive, sem edificação.			Não se aplica		
Área de terreno (m²)			Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
10.000,00			10.000.000,00	105,00	0,95

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
10.000.000,00	0,80	8.000.000,000	0,95	1,053	0,905

Valor Unitário Vu 800,0000

Fator Transposição Ftr : -38,0952

Fator Topografia Ft : 42,1053

Fator Grandeza Fg : -75,6922

Valor Unitário Médio	728,32
-----------------------------	---------------

Resultado final da pesquisa

Elemento Nº.	Área de terreno (R\$/m ²)	Unitário de Partida (R\$/m ²)	Unitário Final (R\$/m ²)	Verificação da amostra
1	6.000,00	800,00	721,61	721,61
2	4.226,00	560,00	517,49	517,49
3	24.000,00	634,40	650,45	650,45
4	10.000,00	800,00	728,32	728,32
5	11.700,00	786,32	767,42	767,42
6	19.200,00	560,00	602,58	602,58

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	664,64
Desvio padrão	93,35
Coef. de variação	14,05%
Limite inferior	465,25
Limite superior	864,03

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	664,64
Desvio padrão	93,35
Coef. de variação	14,05%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO

Vu = R\$ 664,64 /m²

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **10 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: 10 > 6;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%

$$X_{\min} = 664,84 - \frac{1,476 \times 93,35}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 608,59$$

$$X_{\max} = 664,84 + \frac{1,476 \times 93,35}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 721,09$$

$$\text{Amplitude} = \frac{721,09 - 608,59}{664,84} = 16,92 \% (< 30 \%)$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO 02

**Bairro da Ilha, distante 2,5 km da Rodovia Francisco José Ayub,
município de Pilar do Sul, SP.**



II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Gleba rural com edificações destinadas ao lazer						
LOCAL:	Bairro da Ilha, distante 2,5 km da Rodovia Francisco José Ayub, Pilar do Sul, SP.						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>71.816,52 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td>783,65 m²</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área Terreno	71.816,52 m ²	Área Construída	783,65 m ²
QUADRO DE ÁREAS							
Área Terreno	71.816,52 m ²						
Área Construída	783,65 m ²						
<p>Notas:</p> <p>1 - Área do terreno extraída da matrícula nº. 5.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Piedade.</p> <p>2 - Área construída estimada no local.</p>							
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 875.000,00 (Oitocentos e setenta e cinco mil reais)</p>							
DATA DA AVALIAÇÃO : Maio de 2017							

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo Nº 02, avaliação do imóvel – Grau III – Amplitude de 27,10 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por uma gleba rural e respectivas benfeitorias utilizadas para lazer.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado, aproximadamente, 2,5 Km da Rodovia Francisco José Ayub, no bairro da Ilha, município de Pilar do Sul, SP.

O acesso desde a Rodovia Francisco José Ayub até o imóvel é feito por estrada de terra batida.



Vista parcial da Rodovia Francisco José Ayub, no local de acesso ao imóvel.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial da estrada de acesso ao imóvel, no trecho em que confronta com a Rodovia Francisco José Ayub.



Vista parcial da frente do imóvel.

V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A estrada de acesso, a partir da Rodovia Francisco José Ayub, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se plana, sem pavimentação e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 6,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por sítios, que apresentam características predominantemente residenciais e de lazer.

V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O imóvel é servido por água originária de um poço semi-artesiano, água potável, redes de energia elétrica domiciliar, arborização e telefone.

V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo que trafega pela Rodovia Francisco José Ayub, com destino aos municípios vizinhos.

V.4.2 PARTICULARES

V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas. Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobremodo a descrição que segue.

V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pôde-se constatar que o terreno apresenta-se em declive da frente para os fundos, com solo seco, com formato irregular.

Em vistoria pode-se notar a existência de um poço semi-artesiano e uma represa nos fundos e córrego em uma das laterais.

Conforme matrícula nº. 5.471, a qual é acostada às fls. 76/78, o terreno possui área de 71.816,52 m².



Aspectos parciais do interior do imóvel.



Outros aspectos do interior do imóvel, com destaque para a topografia e para o local onde se encontra o poço semi-artesiano.



Outros aspectos do interior do imóvel, vista em direção a frente.



Vista parcial do gramado, em frente à Casa Principal.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos da represa, localizada nos fundos do terreno.



Outros aspectos do imóvel na região próxima à represa.



Vista parcial dos fundos e da lateral direita.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILIA CAMARGO MIYASHIRO, liberado nos autos em 21/06/2017 às 10:27 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1095850-02.2016.8.26.0100 e código 32CC81D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2018 às 17:36 , sob o número WJMJ18413841151
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1056004-07.2018.8.26.0100 e código 50F9CF8.



Outros aspectos internos do imóvel com destaque para a ocupação e estado de conservação.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre a gleba retro descrita encontram-se 6 (seis) edificações destinadas ao lazer.

V.4.2.3.1 Casa Principal



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 259,50 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Médio (+/-), que denota idade de 35 (trinta e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira; esquadrias de ferro/madeira; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

Conforme informações fornecidas, pode-se constatar que a casa é constituída por: 4 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, varanda e lavanderia.

São as seguintes suas características internas:

CASA PRINCIPAL			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitórios	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Forro de madeira
Banheiros	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Forro de madeira
Cozinha	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Varanda	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Telhas cerâmicas s/ estrutura de madeira
Lavanderia	Azulejos até 1,50	Cerâmico	Telhas cerâmicas s/ estrutura de madeira



Fachada da casa principal.



Vista da casa principal com destaque para as fachadas lateral e fundos.



Detalhes de acabamento e conservação do interior das salas de visitas e jantar.

V.4.2.3.2 Casa Churrasqueira



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 106,15 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Médio (-), que denota idade de 15 (quinze) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira; esquadrias de madeira; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que é constituída por: 1 dormitório, 2 banheiros, sauna e churrasqueira

São as seguintes suas características internas:

CASA CHURRASQUEIRA			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório	Pintura látex sobre massa corrida	Tábuas corridas	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiros	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Sauna	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Churrasqueira	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Sem forro Telhas cerâmicas s/ estrutura de madeira



Fachada da churrascueira.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da churrascueira.

V.4.2.3.3 Casa do Caseiro



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 70,00 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Simples (+/-), que denota idade de 35 (trinta e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira; esquadrias de ferro/madeira; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

De acordo com informações fornecidas, pode-se constatar que a casa é constituída por: 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, varanda e lavanderia.

São as seguintes suas características internas:

CASA DO CASEIRO			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitórios	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Forro de madeira
Banheiro	Azulejos até o teto	Cerâmico	Forro de madeira
Sala	Pintura látex sobre massa corrida e telha	Cerâmico	Forro de madeira
Cozinha	Azulejo até o teto	Cerâmico	Forro de madeira
Varanda	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Telhas cerâmicas s/ estrutura de madeira.
Lavanderia	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Forro de madeira

V.4.2.3.4 Depósito



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 60,00 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Simples (-), que denota idade de 35 (tinta e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”

Apresenta estrutura de concreto armado/alvenaria; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira; piso de ardósia; esquadrias em ferro; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

V.4.2.3.5 Casa do Lago



Trata-se de uma edificação térrea com, aproximadamente, 40,00 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Simples (+/-), que denota idade de 25 (vinte e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado/alvenaria; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telha cerâmicas sobre estrutura de madeira; piso cerâmico; esquadrias de madeira; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

De acordo com informações fornecidas, pode-se constatar que a casa em questão é constituída por: 1 dormitório, banheiro, sala e cozinha.

São as seguintes suas características internas:

CASA DO LAGO			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida



Vista da fachada posterior da Casa do Lago.

V.4.2.3.6 Cocheira



Trata-se de uma edificação térrea, onde funcionavam baias para criação de cavalos, com 248,00 m² de área construída, do tipo Galpão de Padrão Simples (-), que denota idade de 30 (trinta) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado/alvenaria; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira; piso cimentado s/ concreto; esquadrias de madeira.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que a cocheira é subdividida em baias, depósito e varanda.

São as seguintes suas características internas:

COCHEIRA			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Baias/depósito	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado	Telha cerâmicas s/ estrutura de madeira
Varanda	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado	Telha cerâmicas s/ estrutura de madeira



VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Maio/2017)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (V_T + V_B). F_c$$

onde:

V_I é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

VI.1 VALOR DA GLEBA

O valor da gleba será calculado pelo **Método Comparativo de dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Apesar do imóvel avaliando ser considerado imóvel rural, o signatário não utilizará a metodologia rural, uma vez que a gleba avalianda apresenta destinação de lazer, sendo que as mesmas destinações apresentam os comparativos.

Foi realizada pesquisa de glebas para venda, na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes os critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Localização: a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Topografia: apurado mediante as condições topográficas dos comparativos da amostra, com base em fatores corretivos definidos em Norma Técnica – IBAPE/2011.

Área: razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$F.A. = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x$$

Onde: $x = 0,250$ p/ diferenças entre áreas até 30%,

$x = 0,125$ p/ diferenças entre áreas acima de 30%

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 01.

O Valor da gleba será obtido pelo produto entre a área e o respectivo valor unitário.

VI.1.1 Valor Unitário Básico (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01, a média aritmética saneada dos valores unitários homogêneos para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de maio de 2017, é de:

$$V_u = R\$ 3,44/m^2$$

VI.1.2 Valor da gleba

O valor da gleba será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_{Gleba} = V_{Unit.} \times A_{Gleba}$$

Onde:

$$V_{Gleba} = \text{Valor total da gleba}$$

$$V_{Unit.} = \text{Valor unitário de terreno} = R\$ 3,44/m^2$$

$$A_{Gleba} = \text{Área de terreno} = 71.816,52 \text{ m}^2$$

$$V_{Gleba} = R\$ 3,44/m^2 \times 71.816,52 \text{ m}^2$$

$$V_{Gleba} = R\$ 247.048,83$$

VI.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

Para avaliação da edificação, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$$C_B = \text{Área} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

CB = Valor calculado da benfeitoria;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

VI.2.1 Valor da Casa Principal

$$V_{\text{Casa Principal}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$V_{\text{Casa Principal}}$ = Valor da casa principal

Área = 259,50 m²

P = 1,386

R8N = R\$ 1.295,56/m²

Depreciação = 0,610

$$V_{\text{Casa Principal}} = 259,50 \text{ m}^2 \times 1,386 \times R\$ 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,610$$

$$V_{\text{Casa Principal}} = R\$ 284.241,81$$

VI.2.2 Valor da Casa Churrasqueira

$$V_{\text{Churrasqueira}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Churrasqueira}} = \text{Valor da churrasqueira}$$

$$\text{Área} = 106,15 \text{ m}^2$$

$$P = 1,212$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,772$$

$$V_{\text{Churrasqueira}} = 106,15 \text{ m}^2 \times 1,212 \times \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,772$$

$$V_{\text{Churrasqueira}} = \text{R\$ } 128.675,97$$

VI.2.3 Valor do Caseiro

$$V_{\text{Casa de caseiro}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Casa de caseiro}} = \text{Valor da casa de caseiro}$$

$$\text{Área} = 70,00 \text{ m}^2$$

$$P = 1,056$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,610$$

$$V_{\text{Casa de caseiro}} = 70,00 \text{ m}^2 \times 1,056 \times \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,610$$

$$V_{\text{Casa de caseiro}} = \text{R\$ } 58.418,36$$

VI.2.4 Valor do Depósito

$$V_{\text{Depósito}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_E = \text{Valor da edificação}$$

$$\text{Área} = 60,00 \text{ m}^2$$

$$P = 0,492$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,555$$

$$V_{\text{Depósito}} = 60,00 \text{ m}^2 \times 0,492 \times \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,555$$

$$V_{\text{Depósito}} = \text{R\$ } 21.225,94$$

VI.2.5 Valor da Casa do Lago

$$V_{\text{Casa do lago}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Casa do lago}} = \text{Valor da casa do lago}$$

$$\text{Área} = 40,00 \text{ m}^2$$

$$P = 1,056$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,695$$

$$V_{\text{Casa do lago}} = 40,00 \text{ m}^2 \times 1,056 \times \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,695$$

$$V_{\text{Casa do lago}} = \text{R\$ } 38.033,50$$

VI.2.6 Valor da Cocheira

$$V_{\text{Cocheira}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_{\text{Cocheira}} = \text{Valor da cocheira}$$

$$\text{Área} = 248,00 \text{ m}^2$$

$$P = 0,492$$

$$R8N = \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,610$$

$$V_{\text{Cocheira}} = 248,00 \text{ m}^2 \times 0,492 \times \text{R\$ } 1.295,56/\text{m}^2 \times 0,610$$

$$V_{\text{Cocheira}} = \text{R\$ } 96.428,22$$

VI.2.7 Valor Total das benfeitorias

Será obtido mediante a soma dos valores apresentados nos itens VI.2.1 a VI.2.6, disso resultando:

Benfeitorias	Valores (R\$)
Casa Principal	284.241,81
Churrasqueira	128.675,97
Casa de Caseiro	58.418,36
Depósito	21.225,94
Casa do lago	38.033,50
Cocheira	96.428,22
Valor Total das Edificações	627.023,80

VI.3 Valor total do imóvel

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e à edificação, disso resultando:

$$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_B) \times F_c$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (\text{R\$ } 247.048,83 + \text{R\$ } 627.023,80) \times 1,00$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 874.072,63$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 875.000,00}$$

(Oitocentos e setenta e cinco mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 37 (trinta e sete) folhas, sendo as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

- ANEXO nº. 01: HOMOGENEIZAÇÃO (TERRENO)
ANEXO nº. 02: QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

São Paulo, 08 de junho de 2017.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENG.º CIVIL
CREA 060.104.468 1

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO nº. 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

COMPARATIVO Nº. 01



Bairro da Ilha, distante 1,3 km da Rodovia Francisco José Ayub, Pilar do Sul, SP.

COMPARATIVO Nº. 02

FOTO INDISPONÍVEL

Bairro da Ilha, distante 60 m da Rodovia Francisco José Ayub, Pilar do Sul,
SP.

COMPARATIVO Nº. 03

FOTO INDISPONÍVEL

Bairro da Ilha de cima, distante 8 km da estrada de ligação entre Pilar do Sul e São Miguel Arcanjo, Pilar do Sul - SP

COMPARATIVO Nº. 04

FOTO INDISPONÍVEL

Estrada, distante 300 m da Rodovia Francisco José Ayub e a 8km do Centro de Pilar do Sul.

COMPARATIVO Nº. 05

FOTO INDISPONÍVEL

Estrada distante 3km da Rodovia Francisco José Ayub, altura do km140, Pilar do Sul - SP

COMPARATIVO Nº. 06

FOTO INDISPONÍVEL

Estrada distante 3 km da estrada de ligação entre Pilar do Sul e São Miguel Arcanjo, Pilar do Sul - SP

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Gleba de lazer com 6 edificações e represa				
ENDEREÇO					
SETOR		QUADRA			
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Esquina
100,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	1,00	Não se aplica
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Topografia				
71.816,52	1,00				

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO

Rústico	0,360	0,420	0,480
Proletário	0,492	0,576	0,660
Econômico	0,672	0,786	0,900
Simples	0,912	1,056	1,200
Médio	1,212	1,386	1,560
Superior	1,572	1,776	1,980
Fino	1,992	2,436	2,880
Luxo	Acima de 2,89		

Data Base	mai/17	1,0000	1,0000
------------------	--------	---------------	---------------

--	--	--	--	--	--

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificações				
Endereço:	Bairro da Ilha, distante 60 m da Rodovia Francisco José Ayub, Pilar do Sul - SP				
Setor					
Quadra					
Zona :					
Fonte:	Sr. Rafael Vieira - tel: (15) 3388-6400 - R Vieira Imóveis - ref: 1414				
Data :	Junho de 2017				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno em declive suave, com edificações de lazer, de padrão médio (+/-) composto por: casa principal, casa caseiro, barracão, vestiário, churrasqueira e piscina.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)			Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
96.800,00			790.000,00	110,00	0,95

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	360,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Médio (+/-)				
Idade	30 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,654			
Coef. Padrão	1,386				
R8N	1.308,93				
Valor Unitário	R\$/m²	1.814,18			
Valor da Construção	R\$	427.129,828			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
790.000,00	0,90	283.870,172	0,91	1,053	1,038

Valor Unitário Vu 2,9325

Fator Transposição Ftr : -0,2666

Fator Topografia Ft : 0,1543

Fator Grandeza Ft : 0,1115

Valor Unitário Médio	2,93
-----------------------------	-------------

COMPARATIVO 03 - (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificação				
Endereço:	Bairro da Ilha de cima, distante 3 km da Rodovia Francisco José Ayub, Pilar do Sul - SP				
Setor					
Quadra					
Zona:					
Fonte:	Sr. Nelson - Corretor - tel: (15) 98802-5395				
Data :	Junho de 2017				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno em declive com edificações, de padrão simples (+/-).			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m²)			Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
121.000,00			380.000,00	100,00	0,90

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	100,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Simplex (+/-)				
Idade	40 anos				
Est. Conservação	"f"				
Foc		0,495			
Coef. Padrão	1,056				
R8N	1.295,56				
Valor Unitário	R\$/m²	1.368,11			
Valor da Construção	R\$	67.721,512			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
380.000,00	0,90	274.278,488	1,00	1,111	1,067

Valor Unitário	Vu	2,2668
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Topografia	Ft :	0,2519
Fator Grandeza	Fg :	0,1527

Valor Unitário Médio	2,67
-----------------------------	-------------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO DA SILVA JUNIOR, inscrita no RFB/CNPJ nº 08.900.047/2018 às 17:36, sob o número WJMJ18413841151 para conferir o original. Acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pesquisa/ver/assinatura>

COMPARATIVO 04 - (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificação				
Endereço:	Distante 300 m da Rodovia Francisco José Ayub e a 8 km do Centro de Pilar do Sul - SP				
Setor					
Quadra					
Zona:					
Fonte:	Sr. Moizes - Corretor - tel: (11) 99905-1585				
Data :	Junho de 2017				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno em declive com casa de padrão médio (+/-).			Necessitando reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)			Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
157.300,00			850.000,00	115,00	0,95

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	150,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Médio (+/-)				
Idade	35 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,610			
Coef. Padrão	1,386				
R8N	1.295,56				
Valor Unitário	R\$/m²	1.795,65			
Valor da Construção	R\$	164.301,624			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
850.000,00	0,90	600.698,376	0,87	1,053	1,103

Valor Unitário	Vu	3,8188
Fator Transposição	Ftr	-0,4981
Fator Topografia	Ft	0,2010
Fator grandeza	Ft	0,3932

Valor Unitário Médio	3,91
-----------------------------	-------------

COMPARATIVO 05 - (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificações				
Endereço:	Distante 3km da Rodovia Francisco José Ayub km140 - Pilar do Sul - SP				
Setor					
Quadra					
Zona:					
Fonte:	Sr. Anderson - Piazza Imóveis - tel: (15) 9-7406-1433				
Data :	Junho de 2017				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno em declive com edificações de padrão médio (+/-), composto por: casa principal, casa de caseiro, barracão, churrasqueira, piscina e lago.			Entre regular e necessitando reparos simples "d"		
Área de terreno (m²)			Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
84.700,00			720.000,00	100,00	0,90

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	300,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Simplex (+/-)				
Idade	25 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,695			
Coef. Padrão	1,056				
R8N	1.295,56				
Valor Unitário	R\$/m²	1.368,11			
Valor da Construção	R\$	285.251,219			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
720.000,00	0,90	362.748,781	1,00	1,111	1,042

Valor Unitário Vu 4,2827

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,4759

Fator Grandeza Ft : 0,1804

Valor Unitário Médio	4,94
-----------------------------	-------------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fátima Aparecida de Almeida e assinado digitalmente por Fátima Aparecida de Almeida, sob o número WJMJ18413841151 para garantir a originalidade. Acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pesquisa/verificacao/pesquisa> e informe o número do documento 000004-07.2018.8.26.0100 e código 50F9CF8.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **10 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: 10 > 6;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%

$$X_{\min} = 3,44 - \frac{1,533 \times 0,68}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 2,974$$

$$X_{\max} = 3,44 + \frac{1,533 \times 0,68}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 3,906$$

$$\text{Amplitude} = \frac{3,906 - 2,974}{3,44} = 27,10 \% (< 30 \%)$$