

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4a. VARA
CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**

AUTOS Nº 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDUSTRIAL DE ALIMENTOS NILZA
S/A**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual
chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado
na **Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B", Parque Residencial Cândido
Portinari, Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo**, matriculado sob
nº 164.082, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 23 de Fevereiro de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 9.000.000,00

(Nove milhões de reais)

Fevereiro / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.082, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem por objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDUSTRIAL DE ALIMENTOS NILZA S/A**, em curso na **4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**, AUTOS N° 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05):

Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 164.082, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

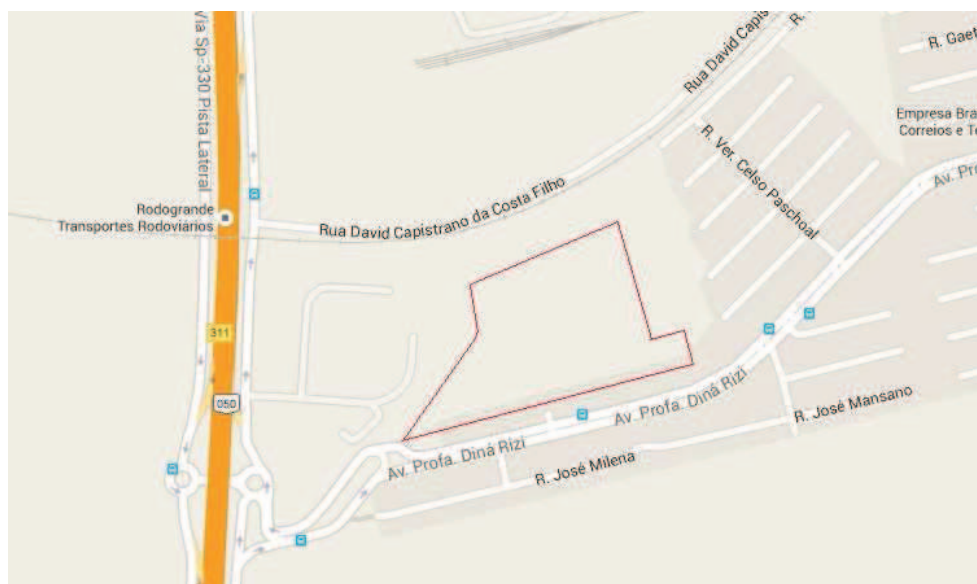
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B"**, no quarteirão completado pelas vias: **Via SP - 330 Pista Lateral, Rua David Capistrano da Costa Filho e Rua Vereador Celso Paschoal**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Ribeirão Preto, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Área de uso misto - II (AUM - 2)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 329.729

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, escolas, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Área de Uso Misto II, que destina-se à localização de estabelecimentos cujo processo produtivo associado a métodos especiais de controle de poluição, não causem inconvenientes à saúde, ao bem-estar e segurança das populações vizinhas, classificadas com índice de risco ambiental até 1,0 (um), ou seja, "AUM - 2".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

"Gleba de terras resultante de desdobro, situada nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia no vértice 2A confrontando com terras da Empresa Urbanística Ribeirão Preto - EURP S/C Ltda. e a Avenida Professora Diná Rizzi; daí segue com azimute $75^{\circ}59'24''$ e distância de 94,63 metros, até o vértice 2H; daí segue confrontando com terras da Empresa Urbanística Ribeirão Preto - EURP S/C Ltda. com azimute $75^{\circ}59'24''$ e distância de 219,90 metros, até o vértice 2I; daí segue em linha reta, confrontando com a Rua Jader Naves dos Reis com azimute $75^{\circ}59'24''$ e distância de 15,00 metros, até o ponto 2J; daí segue em linha reta, confrontando com terras da Empresa Urbanística Ribeirão Preto - EURP S/C Ltda. com azimute $75^{\circ}59'24'$ e distância de 266,53 metros, até o vértice 3, daí, deflete á esquerda ainda na mesma confrontação, com azimute $345^{\circ}59'24''$ e distância de 50,00 metros, até o vértice 3^a, daí, segue confrontando com a área resultante de desdobro (matrícula n° 164.081) do vértice 3A até o vértice 2A, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute $255^{\circ}59'24'$ e distância de 80,95 metros, até o vértice 2G; azimute $345^{\circ}28'47'$ e distância de 235,60 metros, até o vértice 2F; azimute $242^{\circ}06'07''$ e distância de 97,35 metros, até o vértice 2E; azimute

250°39'32" e distância de 209,26 metros, até o vértice 2D; azimute 166°30'31" e distância de 73,99 metros, até o vértice 2C; azimute 185°04'32 e distância 9,99 metros, até o vértice 2B; azimute 218°17'14" e distância de 260,61 metros, até o vértice 2A, onde teve início esta descrição, perfazendo a área total de 100.000,00 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 329.729.

Av.2, item a) RESERVA LEGAL: dentro do seguinte perímetro: tem início no ponto RL5 na confrontação com a área resultante do desdobro ir (matrícula nº 164.081); daí, segue confrontando com o imóvel desta matrícula com rumo 78°14' NW e distância de 131,90 metros, até o ponto RL6; daí, segue ainda na mesma confrontação com rumo 29°00' NE e distância de 230,25 metros, até o ponto RL7; daí, deflete à direita e segue confrontando com a Reserva Legal da área resultante do desdobro (matrícula nº 164.081), com rumo 62°06' NE e distância de 93,80 metros, até o ponto 2F; daí, deflete à esquerda, na mesma confrontação com rumo 14°31' SE e distância de 224,13 metros, até o ponto RL5, onde teve início esta descrição, perfazendo a área de 20.000,00 metros quadrados, averbada em área maior sob nº 16, em 21/10/1992."

O imóvel avaliando está registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, matriculado sob nº 164.082.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, não há benfeitorias erguidas a serem consideradas.

As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO,
NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 05



VISTA DA ÁREA VERDE.

FOTO 06



**VISTA DA FERROVIA QUE DELIMITA E LINHA DE TRANSMISSÃO QUE
PASSA SOBRE O IMÓVEL.**

FOTO 07



VISTA DA VEGETAÇÃO PRESENTE NO IMÓVEL.

FOTO 08



VISTA DE CERCA DE DIVISA E UMA DAS RUAS DE ACESSO AO IMÓVEL.

FOTO 09



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL.

FOTO 10



VISTA DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para Mascarenhas (2011), entre os diversos métodos avaliatórios, o método involutivo é o mais utilizado para avaliação de imóveis pelos incorporadores de condomínios, uma vez que o valor determinado é um reflexo da sua capacidade de gerar lucro.

Ainda segundo Mascarenhas (2011), neste método o avaliador determina o valor pelo seu potencial construtivo, levando em consideração as suas condições máximas de aproveitamento definidas na legislação local.

Nas grandes cidades, existem Leis de Zoneamento, definidas pelos Planos Diretores Municipais, que estabelecem normas que direcionam os planos regionais estratégicos das subprefeituras, dispõem sobre o parcelamento, disciplinam e ordenam o uso e ocupação do solo do município.

De acordo com a legislação da prefeitura de Guarulhos, na Lei de Zoneamento, basicamente o que define as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são:

- Coeficiente de aproveitamento
- Características de dimensionamento e ocupação dos lotes (lote mínimo, gabarito de altura, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade)
- Recuos mínimos (frente, fundo e laterais).

O aproveitamento eficiente é a utilização mais indicada do terreno no local que está sendo avaliado, seja comercial, industrial ou residencial.

Após o estudo das condições permitidas para a ocupação do terreno, de acordo com Moreira (1997), o avaliador elabora um projeto utilizando o máximo aproveitamento do terreno, a fim de que possa ser deduzido o custo da construção e da receita gerada pela comercialização do futuro empreendimento. Com base na previsão da receita obtida, nas despesas de construção e comercialização do projeto, compreende-se o saldo que determina o valor do terreno e o lucro do incorporador, que foi combinada planilha de cálculo pelo professor Liporoni.

Ainda conforme o Eng^o Moreira (1997) há situações em que as proporções podem ser arbitradas, pois nas regiões em que o terreno tem alta demanda para o produto final e as vendas são mais fáceis, a divisão poderá ser feita com a menor parte para o lucro e a maior parte para o terreno. Caso contrário, onde o produto não tem tanta liquidez e o lucro torna-se incerto, invertem-se as proporções.

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

O método involutivo consiste em avaliar um terreno pelo estudo das condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno. Por máximo aproveitamento entende-se que as posturas municipais permitem, conforme calculo a seguir:

GLEBAS URBANIZÁVEIS			
DATA BASE - FEVEREIRO/2016			
Dados Gerais da Gleba			
A_t = Área total da gleba		m ²	65.000,00
A_{lot} = Área loteável	65%	m ²	42.250,00
	35%	m ²	22.750,00
V_u = Valor Unitário lote		R\$ / m ²	108,07
F_t = Fator Oferta			0,90
V_u = Valor Final Unitário lote		R\$ / m ²	395,23
VL = Valor Líquido		R\$	16.698.467,50

Avaliação de Glebas			
Serviços de Topografia			1.736,91
	Leve		1.112,02
Terraplanagem Leve	Média		0,00
	Pesada		0,00
Rede de Água Potável		R\$ / 1000m ²	6.329,62
Rede de Esgoto			13.798,34
Drenagem de Águas Pluviais	Galerias		5.859,46
	Guias e Sarjetas		4.827,46
Pavimentação			12.872,80
Rede de Iluminação Pública			2.200,90

Índices PINI de Custos - Terraplenagem / Pavimentação / Obras de arte e Drenagem

	dez/14	dez/15		
IPCT	78.575,80	81.065,33	R\$	1,0317
IPCP	139.469,01	141.271,19		1,0129
IPCD	163.751,80	173.803,74		1,0614

Índices Gerais de Preços

	dez/14	dez/15		
INPC	4.165,99	4.635,75	R\$	1,1128
IPC (FIPE)	404,4088	449,7910		1,1122
IPC - RJ (FGV)	494,353	545,971		1,1044
IGP - DI	551,149	610,128		1,1070
IGP - M	558,213	617,044		1,1054

Modelagem do Empreendimento

L = lucro do empreendedor	40,00%	40%
k = prazo para obras	meses	12
n = prazo venda lotes	meses	13
t = prazo conclusão obras e venda lotes	meses	18
C _{urb} = custo da urbanização	R\$/m ²	48,74
P _{La} = licença ambiental	R\$	50.000,00
D _u = despesas de urbanização	R\$	2.109.159,80
p = Taxa de atratividade	1,60%	0,0160
c = Taxa de evolução dos custos de obra	0,29%	0,0029
v = Taxa de valorização do imóvel	0,86%	0,0086
D _c = Despesas com a compra da gleba	1,00%	0,0100
i _g = Imposto sobre Transmissão de bens intervivos	2,00%	0,0200
IL = Imposto predial e territorial urbano	1,85%	0,0015
D _v = Despesas de venda dos lotes	3,00%	0,0300

Resíduo da Urbanização (R)			
u = Fator Taxa Urbanização	$u = \frac{(1+c) - 1}{(1+p)}$	%	-0,0129
S _u = fator prazo obras urbanização	$S_u = \frac{(1+u)^n - 1}{u}$		11,18
R = Resíduo da Urbanização	$R = \frac{Du}{K} (1+p)^t [k - (1+u) S_u]$		224.496,62

Receita Líquida da Venda dos Lotes (RLB)			
w = Fator Taxa Venda	$w = \frac{(1+p) - 1}{(1+v)}$	%	0,0073
S _{nw} = Fator Prazo Vendas	$S_{nw} = \frac{(1+w)^n - 1}{w}$		13,59
$RLB = \frac{VL}{n} (1+v)^{t-1} \{ (1 - D_v - n \cdot IL) \cdot S_{nw} + \frac{IL}{w} [n(1+w)^n - S_{nw}] \}$			
RLB = Receita Líquida da venda dos Lotes		R\$	19.403.234,48

Valor Máximo Gleba (X)			
Valor Máximo Gleba =	$X = \left[\frac{RLB+R}{(1+L)(1+p)^t} - D_u \right] \times (1 + D_c + i_B)^{-1}$	= R\$	8.180.916,81
VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO TOTAL	R\$	125,86	/m²

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 65.000,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 125,99/m²;

Fp = 94,63 m;

Pe = 845,40 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 125,99 / m^2 \times 65.000,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = \underline{R\$ 8.180.900,00}$$

(Oito milhões, cento e oitenta mil e novecentos reais)

4.3 - AVALIAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA LEGAL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 20.000,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 125,99/m²;

Fp = 94,63 m;

Pe = 211,35 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator Área de App: 0,10;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\} \times Fapp$$

$$VT = (R\$ 125,99 /m^2 \times 20.000,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,10$$

$$\underline{VT = R\$ 251.980,00}$$

(Duzentos e cinquenta e um mil, novecentos e oitenta reais)

4.4 - AVALIAÇÃO DA ÁREA COM INFLUÊNCIA DA LINHA DE TRANSMISSÃO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 15.000,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 125,99/m²;

Fp = 94,63 m;

Pe = 211,35 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel

avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00;

Fator de Área de proteção da linha: 0,30.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\} \times Fapl$$

$$VT = (R\$ 125,99 /m^2 \times 15.000,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,30$$

$$\underline{VT = R\$ 566.955,00}$$

(Quinhentos e sessenta e seis mil, novecentos e cinquenta e cinco reais)

4.5. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 8.180.900,00 + R\$ 251.980,00 + R\$ 566.955$$

$$VI = R\$ 8.999.250,00$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 9.000.000,00}$$

(Nove milhões de reais)

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "B", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 164.082, no Segundo CRI de Ribeirão Preto, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDUSTRIAL DE ALIMENTOS NILZA S/A**, em curso na **4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP, AUTOS Nº 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05)**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 9.000.000,00
(Nove milhões de reais)

Fevereiro / 2.016

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 33 (trinta e três) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 23 de Fevereiro de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL -
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**

AUTOS Nº 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDUSTRIAL DE ALIMENTOS NILZA S/A**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir:

Imóvel A: Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "A", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.081, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

Imóvel B: Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "C", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.083, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

Termos em que,
P. Deferimento.
Ribeirão Preto, 12 de Abril de 2.016.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DA GLEBA "A"

R\$ 38.000.000,00

(Trinta e oito milhões de reais)

Abril / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "A", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.081, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

VALOR DA GLEBA "C"

R\$ 317.000,00

(Trezentos e dezessete mil reais)

Abril / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "C", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.083, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem por objetivo a avaliação dos imóveis, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDUSTRIAL DE ALIMENTOS NILZA S/A**, em curso na **4ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**, AUTOS Nº 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05):

Imóvel A: Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "A", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.081, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

Imóvel B: Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "C", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.083, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em questão situam-se na **Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "A" e Gleba "C"**, no quarteirão completado pelas vias: **Via SP - 330 Pista Lateral, Rua David Capistrano da Costa Filho e Rua Vereador Celso Paschoal**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Ribeirão Preto, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Área de uso misto - II (AUM - 2)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 250.087 e 329.730

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, escolas, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Área de Uso Misto II, que destina-se à localização de estabelecimentos cujo processo produtivo associado a métodos especiais de controle de poluição, não causem inconvenientes à saúde, ao bem-estar e segurança das populações vizinhas, classificadas com índice de risco ambiental até 1,0 (um), ou seja, "AUM - 2".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1.1 - TERRENO MATRICULADO SOB N° 164.081

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	CNS 11.249-0	Matrícula 164.081	Folha 01
LIVRO nº 2 - Registro Geral	30 de março de 2015		

IMÓVEL: Gleba de terras resultante de desdobro, situada nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia no vértice 1A, no encontro das cercas limites das faixas da Ferrovia Paulista S/A - FEPASA, lado direito, sentido Ribeirão Preto/São Paulo, com a Via Marginal (matrícula nº 164083), lado esquerdo, sentido Ribeirão Preto/São Paulo; daí, segue por esta última em curva com raio de 47.500,79 metros e desenvolvimento de 288,13 metros, com corda de 287,95 metros e azimute 182°15'14" (norte magnético), até o vértice 1B; daí, segue na mesma confrontação em curva com raio de 123,41 metros e desenvolvimento 80,13 metros, com corda de 78,73 metros e azimute de 156°20'09" (norte magnético), até o vértice 2K; daí, vira à esquerda, passando a confrontar com terras da Empresa Urbanística Ribeirão Preto - EURP S/C Ltda, seguindo em linha reta com azimute de 75°59'24" e distância de 166,07 metros, até o vértice 2A; daí, vira à esquerda, segue confrontando com a área resultante do desdobro (matrícula nº 164082), do ponto 2A até o ponto 3A, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 38°17'40" e distância de 260,61 metros, até o vértice 2B; azimute 5°04'32" e distância de 9,99 metros, até o vértice 2C; azimute 346°0'31" e distância de 73,99 metros, até o vértice 2D; azimute 70°39'32" e distância de 209,26 metros, até o vértice 2E; azimute 62°06'07" e distância de 97,35 metros, até o vértice 2F; azimute 165°28'47" e distância de 235,60 metros, até o vértice 2G; azimute 75°59'24" e distância de 80,95 metros, até o vértice 3A; deste segue confrontando com a Empresa Urbanística Ribeirão Preto - EURP S/C Ltda, com azimute 345°59'24" e distância de 327,86 metros, até o vértice 4 na cerca limite da Ferrovia Paulista S/A - FEPASA; daí segue por esta última confrontação, lado esquerdo, sentido São Paulo/Ribeirão Preto, em curva com raio de 895,58 metros e desenvolvimento de 710,32 metros, com corda de 695,34 metros e azimute de 254°33'08", até o vértice 1A, onde teve início esta descrição, perfazendo a área total de 142.245,93 metros quadrados, **onde encontra-se edificada uma fábrica de laticínios com a área construída de 4.323,92 metros quadrados**; cadastrado na municipalidade local sob nº 250.087.

PROPRIETÁRIA: INDÚSTRIA DE ALIMENTOS NILZA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 05.875.777/0001-13, com sede na Rodovia Anhanguera, Km 312, bloco B, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.36/18964, de 17/01/2006, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 30 de março de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.1/194081 - Prenotação nº 397.012, de 24/02/2015. A presente matrícula foi aberta nos termos ofício nº 133/2015, expedido pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, datado 12/02/2015, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº 02-2014-033837-0, conforme se verifica da certidão nº 2128/2014, datada de 07/11/2014. Ribeirão Preto, SP, 30 de março de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

> Continua no verso

O imóvel avaliando está registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, matriculado sob nº 164.081.

2.2.1.2 - TERRENO MATRICULADO SOB Nº 164.083

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	CNS 11.249-0	Matrícula 164.083	Folha 01
LIVRO nº 2 - Registro Geral	30 de março de 2015		

IMÓVEL: Área de terras ocupada pela Via Marginal da Rodovia Anhanguera, nesta cidade, com a seguinte descrição: Inicia no vértice 1 no encontro das cercas limites das faixas da Ferrovia Paulista S/A - FEPASA, lado direito, sentido Ribeirão Preto/São Paulo com a Via Anhanguera, lado esquerdo, sentido Ribeirão Preto/São Paulo; daí, segue por esta última em curva com raio de 47.481,23 metros e desenvolvimento de 375,00 metros, com corda de 375,00 metros e azimute de 102°15'14" (norte magnético), até o vértice 2; daí, deflete à esquerda, passando a confrontar com terras da Empresa Urbanística Ribeirão Preto - EURP S/C Ltda, com azimute 75°59'24" e distância de 54,87 metros, até o vértice 2K; daí, deflete à esquerda e segue confrontando com a área resultante de desdobro (matrícula nº 164081) em curva com raio de 123,41 metros e desenvolvimento de 80,13 metros, com corda de 78,73 metros e azimute de 306°20'09", até o vértice 1B; daí, segue ainda na mesma confrontação em curva com raio de 47.500,79 metros e desenvolvimento de 288,13 metros, com corda de 287,95 metros e azimute de 2°15'14", até o vértice 1A; daí, segue pela cerca limite da Ferrovia Paulista S/A - FEPASA, lado esquerdo, sentido São Paulo/Ribeirão Preto, em curva com raio de 995,58 metros e desenvolvimento de 18,01 metros, com corda de 18,00 metros e azimute de 274°59'27", até o vértice 1, onde teve início esta descrição, perfazendo a área total de 7.754,07 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 329.730.

PROPRIETÁRIA: **INDÚSTRIA DE ALIMENTOS NILZA S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 05.875.777/0001-13, com sede na Rodovia Anhanguera, Km 312, bloco B, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.36/18964, de 17/01/2006, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 30 de março de 2015. Eglidia Beatriz L. de Moraes, *Eglidia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.1/164083 - Prenotação nº 397.012, de 24/02/2015. A presente matrícula foi aberta nos termos ofício nº 133/2015, expedido pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca, datado 12/02/2015, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº 02-2014-033837-0, conforme se verifica da certidão nº 2130/2014, datada de 07/11/2014. Ribeirão Preto, SP, 30 de março de 2015. Eglidia Beatriz L. de Moraes *Eglidia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.2/164083 - Prenotação nº 397.012, de 24/02/2015. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontram-se gravado com os seguintes ônus: **a) HIPOTECA** (cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 95/02822-6) em favor da **UNIÃO**, registrada sob nº 18 na matrícula nº 18964, aditada pelas averbações nºs 21, 23, 25, 26 e 32, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.556.644,94 (cinco milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e noventa e quatro centavos); **b) HIPOTECA** (cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 96/70021-1) em favor da **UNIÃO**, registrada sob nº 22 na matrícula nº 18964, aditada pelas averbações nºs 24 e 33, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.288.390,76 (quatro milhões, **Continua no verso**

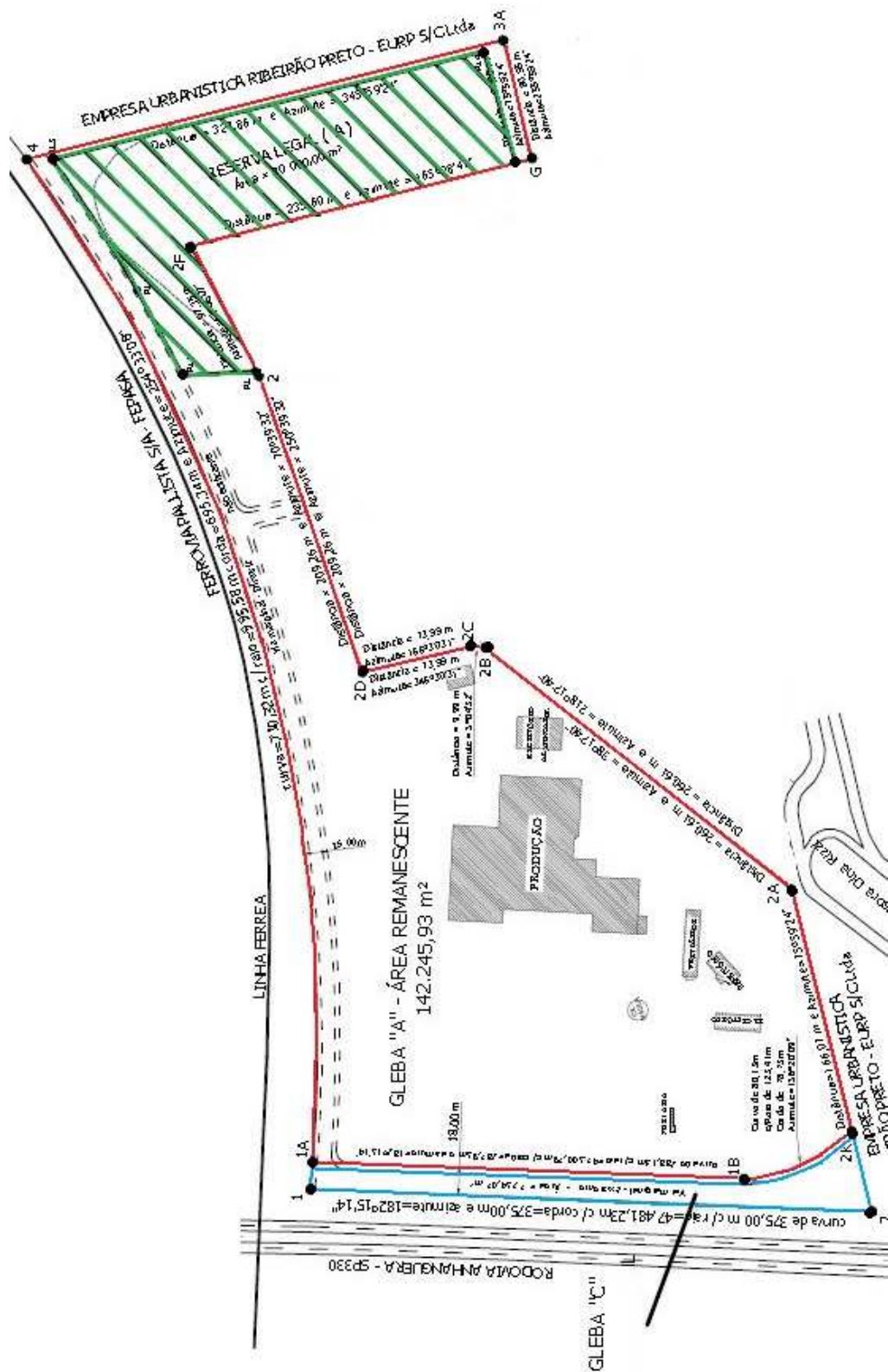
O imóvel avaliando está registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, matriculado sob nº 164.081.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma fábrica com características de uso industrial, encerrando a área total construída de 12.030,34 m², divididos em:

- Portaria;
- Galpão;
- Escritório;
- Cabine de força;
- Vestiário;
- Refeitório;
- Área de Descanso;
- 2 (dois) depósitos;
- Sala de Manutenção.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA
PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS
PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DA GLEBA "A", OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04



VISTA DA LATERAL DA GLEBA "A".

FOTO 05



VISTA DAS BENFEITORIAS PRESENTES NA GLEBA "A".

FOTO 06



VISTA DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DE UM DOS GALPÕES DA EMPRESA.

FOTO 08



VISTA INTERNA DO GALPÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DOS GALPÕES DO IMÓVEL.

FOTO 10



VISTA DO TERRENO DO IMÓVEL.

FOTO 11



VISTA DAS VIAS INTERNAS DO IMÓVEL.

FOTO 12



VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL.

FOTO 13



VISTA DA DIVISA DO IMÓVEL.

FOTO 14



VISTA DA ÁREA FABRIL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



VISTA DO TERRENO E DO GALPÃO.

FOTO 16



VISTA INTERNA DE UM DOS GALPÕES.

FOTO 17



VISTA DA ÁREA DE MANUTENÇÃO.

FOTO 18



VISTA DE UM DOS GALPÕES.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19



VISTA DE OUTRO GALPÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20



VISTA DE OUTRO GALPÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21



VISA DE TODA ÁREA FABRIL.

FOTO 22



VISTA DA BALANÇA.

FOTO 23



VISTA DA GUARITA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24



VISTA DE TODA A FRENTE DO IMÓVEL.

FOTO 25



VISTA DA CONFRONTAÇÃO LATERAL.

FOTO 26



VISTA DA FRENTE E DO GALPÃO.

FOTO 27



VISTA DA CONFRONTAÇÃO LATERAL E DA RODOVIA.

FOTO 28



VISTA DA GLEBA "C".

FOTO 29



VISTA DA GLEBA "C".

FOTO 30



VISTA DA GLEBA "C".

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais		
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Prof. Máxima P _{ma}	Prof. Mínima P _{mi}							C _e	C _a
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}											
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500					
	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	16	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	16	-	-				1500	800 - 2.500 (1*)					
	16	-	-				2500	1.200- 4.000 (1*)					
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	Zonas de uso residencial horizontal												
	Zonas ocupação vertical (incorporação)												
	Grupo II:												

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais		
	Referências		Exponente do Fator Frente "f"	C _e	C _a				Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)			
	F _r	P _{mi}				P _{ma}	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)					
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas Industriais ou Galpões

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8 - LUXO	Acima	2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS DA GLEBA "A"

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 248,91/m^2 \text{ (Gleba "A")}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 248,91/m² (duzentos e quarenta e oito reais e noventa e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Estrada Roseli Nunes			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: AR0027	BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari		CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	10.000,00	TESTADA - (cf) m	52,00	PROF. EQUIV. (Pe):	192,31
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,35	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 4.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Magma Imóveis		
CONTATO : Sr. Robson	TELEFONE : (11)-21115655	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,26
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 360,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 266,67
		VARIAÇÃO : 0,7407
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,50 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera NÚMERO : s/nº
COMP. : BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 28.851,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 288,51
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.000,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,491 CUSTO BASE (R\$): 1.232,70
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 1.318.246,91 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,19 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 14.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Lei Empreendimentos
CONTATO : Sr. Luiz TELEFONE : (16)-30190049
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,33	FT ADICIONAL 01 : -0,16	VALOR UNITÁRIO : 415,99
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 232,80
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5596
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9989
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,50	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera		NÚMERO : s/nº			
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari	CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	2.300,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	115,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,61	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.840.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietário		
CONTATO : Sr. Marcos	TELEFONE : (16)-34219328	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : -0,38	VALOR UNITÁRIO : 720,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 207,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,2878
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9990
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,50 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera NÚMERO : s/nº
COMP. : BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 12.200,00 TESTADA - (cf) m 240,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,32 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietario
CONTATO : Sr. Carlos TELEFONE : (16)-981171166
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33 FT ADICIONAL 01 :	-0,24 VALOR UNITÁRIO :	630,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	267,27
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,4242
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9991
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,50	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera		NÚMERO : s/nº	
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari	CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	7.000,00	TESTADA - (cf) m	150,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,67
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,41	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 5.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietario		
CONTATO : Sr. Artur	TELEFONE : (16)-991296954	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : -0,29
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 720,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 270,64
		VARIAÇÃO : 0,3759
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991

4.2 - AVALIAÇÃO DA GLEBA "A"

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Ribeirão Preto - Parque Residencial Candido Portinari DATA : 16/02/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Índice proposto pelo zoneamento.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	288,13
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA Fator Área	1,00	Terreno

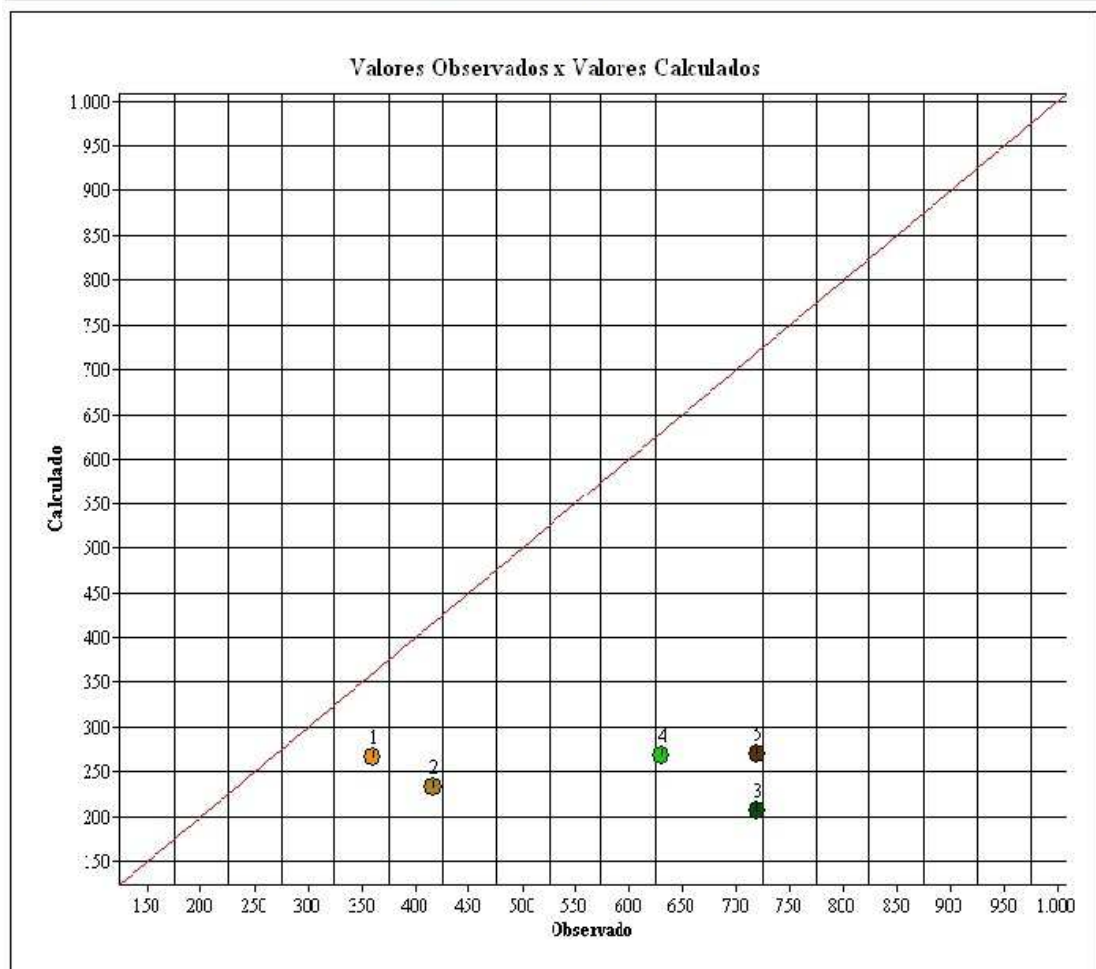
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Estrada Roseli Nunes ,s/nº	360,00	266,67	0,7407	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Anhanguera ,s/nº	415,99	232,80	0,5596	0,9989
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Anhanguera ,s/nº	720,00	207,20	0,2878	0,9990
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rodovia Anhanguera ,s/nº	630,00	267,27	0,4242	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rodovia Anhanguera ,s/nº	720,00	270,64	0,3759	0,9991

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	360,00	266,67
2	415,99	232,80
3	720,00	207,20
4	630,00	267,27
5	720,00	270,64

GRÁFICO DE DISPERSÃO

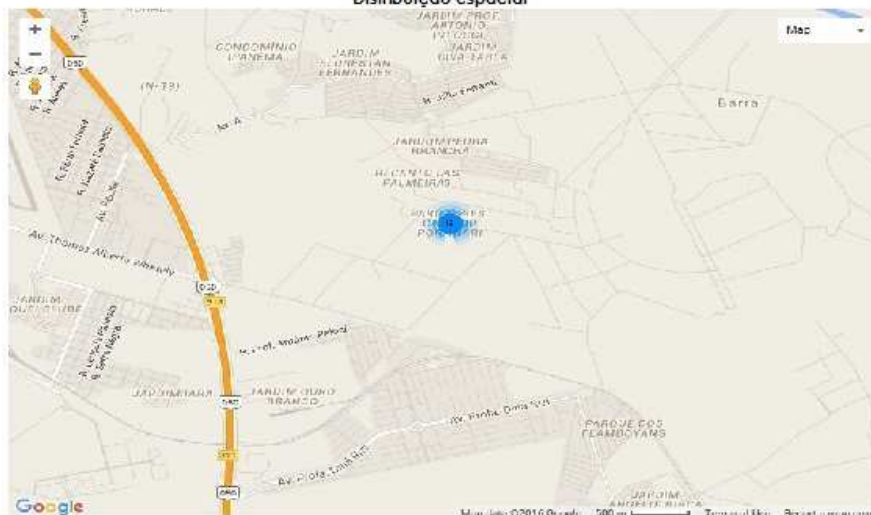


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Professora Diná Rizzi s/nº Parque Residencial Candido Portinari Data : 16/02/2016
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 142.245,93 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 569,20
 Desvio Padrão : 170,60
 - 30% : 398,44
 + 30% : 739,96

Coefficiente de Variação : 29,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 248,91
 Desvio Padrão : 28,02
 - 30% : 174,24
 + 30% : 323,59

Coefficiente de Variação : 11,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 248,91
 TESTADA: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 229,70
 INTERVALO MÁXIMO : 268,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 132,07
 INTERVALO MÁXIMO : 365,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 112.245,93 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 248,91/m²;

Fp = 288,13 m;

Pe = 389,57 m;

Fr = 0,00 m (testada de referência);

Pmin = 0,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 0,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 5.000,00 m²;

Área Mínima = 2.000,00 m²;

Área Máxima = 20.000,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 248,91 / m^2 \times 112.245,93 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 27.939.134,44}$$

(Vinte e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)

4.4 - AVALIAÇÃO DO TERRENO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA GLEBA "A"

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 30.000,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 248,91/m²;

Fp = 288,13 m;

Pe = 389,57 m;

Fr = 0,00 m (testada de referência);

Pmin = 0,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 0,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 5.000,00 m²;

Área Mínima = 2.000,00 m²;

Área Máxima = 20.000,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 248,91 /m^2 \times 30.000,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VTapp = R\$ 746.730,00}$$

(Setecentos e quarenta e seis mil, setecentos e trinta reais)

4.5 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO GALPÃO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,9322 x R8-N;

$$V_u = 0,9322 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.149,17/m^2;$$

Área Construída: 8.708,88 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₁ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 8.708,88 \text{ m}^2$;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.149,17/\text{m}^2$;

$R = \text{valor residual} = 0,20$;

$X = \text{Idade estimada} = 26 \text{ anos}$;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos}$;

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,560$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 8.708,88 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.149,17/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,560 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = \text{R\$ } 6.485.158,24}$$

(Seis milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, cento e cinquenta e oito
reais e vinte e quatro centavos)

4.6 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO ESCRITÓRIO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Médio"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,2480 x R8-N;

$$V_u = 1,2480 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.538,37/m^2;$$

Área Construída: 1.483,00 m²;

Idade Estimada: 35 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₂ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 1.483,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.538,37/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 35 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 80 \text{ anos};$

Estado de conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples;

$K = 0,628.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 1.483,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.538,37/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,628 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = \text{R\$ } 1.602.458,99}$$

(Hum milhão, seiscentos e dois mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e noventa e nove centavos)

4.7 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO DEPÓSITO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,8320 x R8-N;

$$V_u = 0,8320 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.025,58/m^2;$$

Área Construída: 708,78 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_3 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₃ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 708,78 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.025,58/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 26 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples;

$K = 0,628.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_3 = 708,78 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.025,58/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,628 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_3 = \text{R\$ } 510.582,55}$$

(Quinhentos e dez mil, quinhentos e oitenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)

4.8 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA CABINE DE FORÇA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,3546 x R8-N;

$$V_u = 0,3546 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 437,16/m^2;$$

Área Construída: 12,00 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_4 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₄ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 12,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 437,16/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 26 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples;

$K = 0,628.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_4 = 12,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 437,16/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,628 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_4 = \text{R\$ } 3.684,76}$$

(Três mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e setenta e seis centavos)

4.9 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA PORTARIA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,4938 x R8-N;

$$V_u = 0,4938 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 608,71/m^2;$$

Área Construída: 112,50 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_5 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₅ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 112,50 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 608,71/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 26 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples;

$K = 0,628.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_5 = 112,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 608,71/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,628 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_5 = \text{R\$ } 48.100,12}$$

(Quarenta e oito mil, cem reais e doze centavos)

4.10 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA ÁREA DE DESCANSO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,4938 x R8-N;

$$V_u = 0,4938 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 608,71/m^2;$$

Área Construída: 31,00 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_6 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₆ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 31,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 608,71/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 26 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples;

$K = 0,628.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_6 = 31,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 608,71/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,628 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_6 = \text{R\$ } 13.254,26}$$

(Treze mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte e seis centavos)

4.11 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO REFEITÓRIO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Médio"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,1043 x R8-N;

$$V_u = 1,1043 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.361,29/m^2;$$

Área Construída: 252,79 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_7 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₇ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 252,79 \text{ m}^2$;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.361,29/\text{m}^2$;

$R = \text{valor residual} = 0,20$;

$X = \text{Idade estimada} = 26 \text{ anos}$;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 80 \text{ anos}$;

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,632$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_7 = 252,79 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.361,29/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_7 = \text{R\$ } 242.811,94}$$

(Duzentos e quarenta e dois mil, oitocentos e onze reais e noventa e quatro centavos)

4.12 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO VESTIÁRIO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Médio"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,1043 x R8-N;

$V_u = 1,1043 \times R\$ 1232,70/m^2 = R\$ 1.361,29/m^2$;

Área Construída: 453,00 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$VB_8 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$;

onde:

VB_8 = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 453,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.361,29/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 26 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 80 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_8 = 453,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.361,29/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_8 = \text{R\$ } 435.119,31}$$

(Quatrocentos e trinta e cinco mil, cento e dezenove reais e trinta e um centavos)

4.13 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO SEGUNDO DEPÓSITO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,4220 x R8-N;

$$V_u = 0,4220 \times R\$ 1232,70/m^2 = R\$ 520,17/m^2;$$

Área Construída: 15,00 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_9 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₉ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 15,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 520,17/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_9 = 15,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 520,17/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_9 = \text{R\$ } 5.505,47}$$

(Cinco mil, quinhentos e cinco reais e quarenta e sete centavos)

4.14 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA SALA DE MANUTENÇÃO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,5432 x R8-N;

$$V_u = 0,5432 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 669,58/m^2;$$

Área Construída: 253,39 m²;

Idade Estimada: 26 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{10} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₁₀ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 253,39 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 669,58/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 26 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,560.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{10} = 253,39 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 669,58/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,560 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{10} = \text{R\$ } 109.942,68}$$

(Cento e nove mil novecentos e quarenta e dois reais e sessenta e oito centavos)

4.15 - VALOR TOTAL DA GLEBA "A"

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

	LOCAL	VALOR DAS BENFEITORIAS:
VT	Terreno:	R\$ 27.939.134,44
VT _{app}	Terreno em Área de App:	R\$ 746.730,00
VB ₁	Galpão:	R\$ 6.485.158,24
VB ₂	Escritório:	R\$ 1.602.458,99
VB ₃	Depósito:	R\$ 510.582,55
VB ₄	Cabine de Força:	R\$ 3.684,76
VB ₅	Portaria:	R\$ 48.100,12
VB ₆	Área de Descanso:	R\$ 13.254,26
VB ₇	Refeitório:	R\$ 242.811,94
VB ₈	Vestiário:	R\$ 435.119,31
VA ₉	Depósito:	R\$ 5.505,47
VA ₁₀	Sala da Manutenção:	R\$ 109.942,68
	VALOR TOTAL:	R\$ 38.142.482,76

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 38.000.000,00

(Trinta e oito milhões de reais)

V - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS DA GLEBA "C"

5.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 408,74/m^2 \text{ (Gleba "C")}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 408,74/m² (quatrocentos e oito reais e setenta e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Estrada Roseli Nunes			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: AR0027	BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari		CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	10.000,00	TESTADA - (cf) m	52,00	PROF. EQUIV. (Pe):	192,31
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,97	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 4.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Magma Imóveis		
CONTATO : Sr. Robson	TELEFONE : (11)-21115655	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,03
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 360,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 371,13
		VARIAÇÃO : 1,0309
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,50	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera			NÚMERO : s/nº		
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari		CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	28.851,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe):	288,51
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	3.000,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	0,726	IDADE REAL : 40	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,491
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.232,70
VALOR CALCULADO (R\$):	1.318.246,91		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,85	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	14.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Lei Empreendimentos				
CONTATO :	Sr. Luiz				TELEFONE : (16)-30190049
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 :	0,18	VALOR UNITÁRIO :	415,99
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	372,63
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8958
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,50 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera NÚMERO : s/nº
COMP. : BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.300,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 115,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,16 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.840.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietario
CONTATO : Sr. Marcos TELEFONE : (16)-34219328
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33 FT ADICIONAL 01 :	-0,14 VALOR UNITÁRIO :	720,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	380,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,5287
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,50 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera NÚMERO : s/nº
COMP. : BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 12.200,00 TESTADA - (cf) m 240,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,94 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietario
CONTATO : Sr. Carlos TELEFONE : (16)-981171166
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,06	VALOR UNITÁRIO : 630,00
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 460,21
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7305
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2016	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,50	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera		NÚMERO : s/nº	
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Candido Portinari		
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	7.000,00	TESTADA - (cf) m	150,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,67
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,03	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	5.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Proprietário				
CONTATO :	Sr. Artur				TELEFONE : (16)-991296954
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : -0,03
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 720,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 459,03
		VARIAÇÃO : 0,6375
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995

4.2 - AVALIAÇÃO DA GLEBA "C"

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Ribeirão Preto - Parque Residencial Candido Portinari DATA : 16/02/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Índice proposto pelo zoneamento.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	375,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA Fator Área	1,00	Terreno

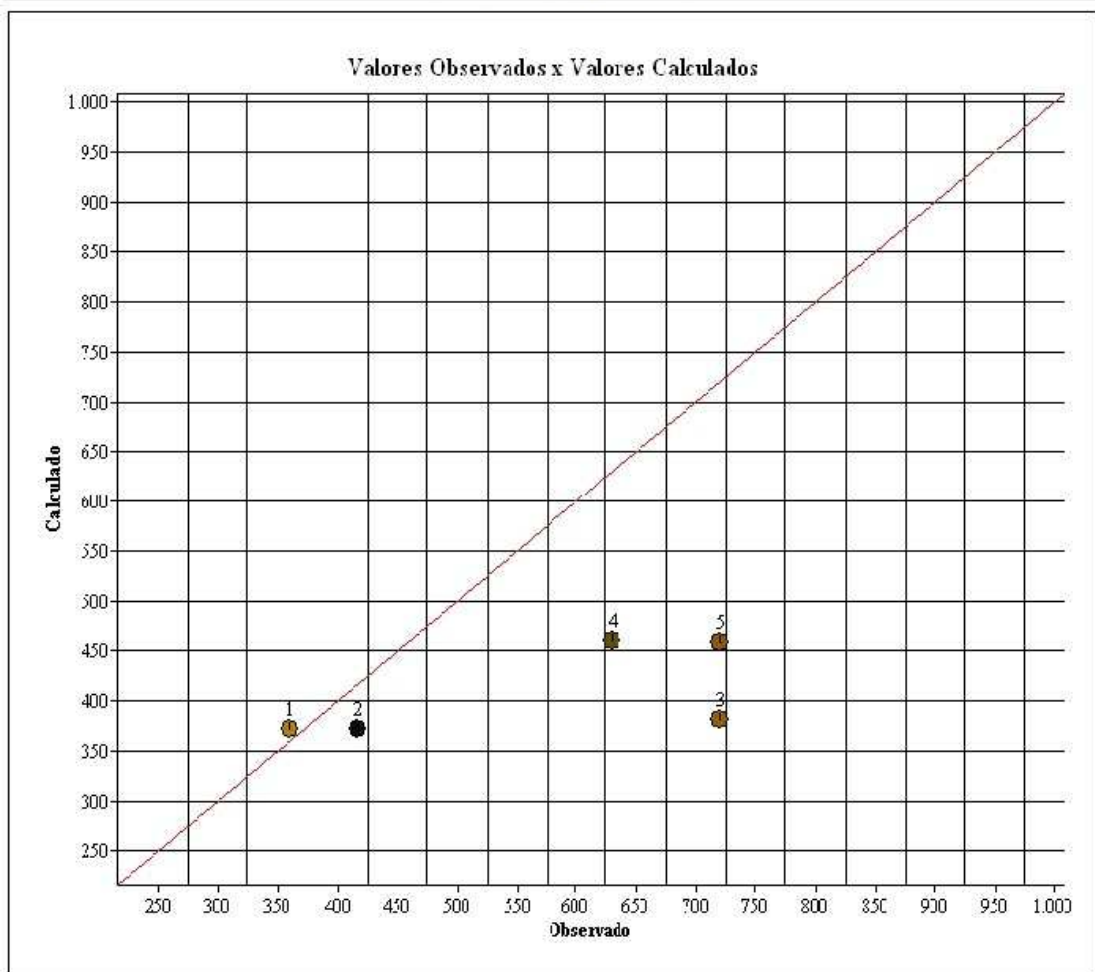
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Estrada Roseli Nunes ,s/nº	360,00	371,13	1,0309	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Anhanguera ,s/nº	415,99	372,63	0,8958	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Anhanguera ,s/nº	720,00	380,69	0,5287	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rodovia Anhanguera ,s/nº	630,00	460,21	0,7305	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rodovia Anhanguera ,s/nº	720,00	459,03	0,6375	0,9995

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	360,00	371,13
2	415,99	372,63
3	720,00	380,69
4	630,00	460,21
5	720,00	459,03

GRÁFICO DE DISPERSÃO

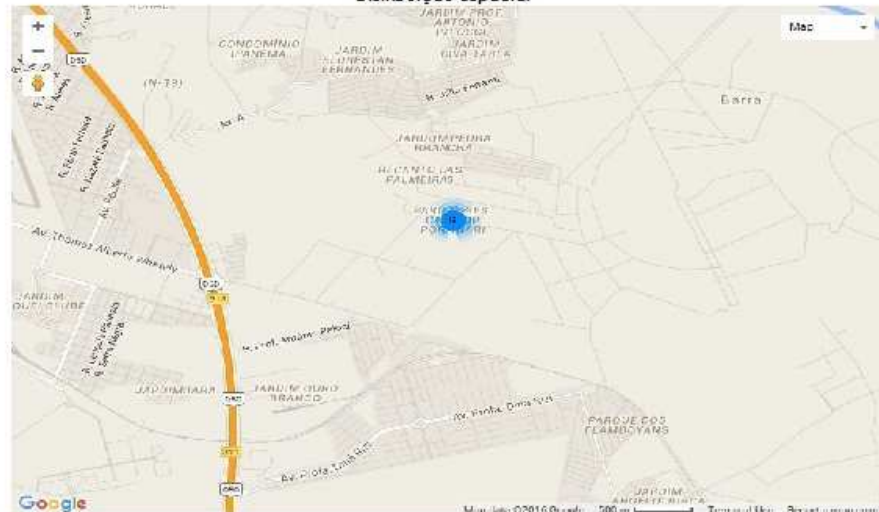


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Professora Diná Rizzi s/nº Parque Residencial Candido Porfinari Data : 16/02/2016
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 7.754,07 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 569,20
 Desvio Padrão : 170,60
 - 30% : 398,44
 + 30% : 739,96

Coefficiente de Variação : 29,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 408,74
 Desvio Padrão : 46,69
 - 30% : 286,11
 + 30% : 531,36

Coefficiente de Variação : 11,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 408,74
 TESTADA: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 376,73
 INTERVALO MÁXIMO : 440,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 291,91
 INTERVALO MÁXIMO : 525,57

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 7.754,07 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 408,74/m²;

Fp = 375,00 m;

Pe = 20,68 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Fator Área "Non Aedificandi": 0,10.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = (qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}) \times Fan$$

$$VT = (R\$ 408,74 / m^2 \times 7.754,07 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,10$$

$$VT = R\$ 316.939,86$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = R\$ 317.000,00}$$

(Trezentos e dezessete mil reais)

VI - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDUSTRIAL DE ALIMENTOS NILZA S/A**, em curso na **4ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**, AUTOS Nº 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05), são de:

VALOR DA GLEBA "A"

Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "A", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.081, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

R\$ 38.000.000,00
(Trinta e oito milhões de reais)

Abril / 2.016

VALOR DA GLEBA "C"

Avenida Professora Diná Rizzi, Gleba "C", Parque Residencial Cândido Portinari, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 164.083, no Segundo CRI de Ribeirão Preto.

R\$ 317.000,00
(Trezentos e dezessete mil reais)

Abril / 2.016

VII - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 105 (cento e cinco) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 12 de Abril de 2.016.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365