

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DE ITATIBA

PROCESSO FÍSICO AUTUADO SOB O Nº

0003752-30.2011.8.26.0281

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, engenheiro civil e de segurança do trabalho inscrito no CREA nº 5061087380/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** manejada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **LOUFRAMI TÊXTIL LTDA E OUTROS**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para entregar a Vossa Excelência o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Gestor Ambiental – Perito Judicial

CPF: 220.047.658-63

207
516
8

SUMÁRIO

- 1- Resumo
- 2- Considerações Preliminares
- 3- Vistoria
- 4- Localização e Caracterização do Imóvel
- 5- Avaliação
- 6- Conclusão

1- RESUMO

Objetivo: Avaliação de três imóveis urbanos, fisicamente unificados, para determinação de valor de mercado para praxeamento ou adjudicação;

Endereços: Rua Humberto Leoni, 25 e 85/103, Jardim de Lucca, Itatiba - SP.

Matrículas: nº 18.781, 8.265 e 18.782, todas do CRI de Itatiba, já acostadas aos autos;

Valor total apurado: R\$ 1.560.000,00 (um milhão, quinhentos e sessenta mil reais), ressaltando-se que, como será minudenciado abaixo, a divisão matricular é uma mera ficção sendo todos os imóveis, na prática, um só.



Foto 1: Fachada ilustrativa do imóvel ora vertente

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade fazer a avaliação de imóvel urbano para a determinação do valor de mercado abaixo descrito, penhorado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO manejada por BANCO DO BRASIL S/A em face de LOUFRAMI TÊXTIL LTDA E OUTROS.

Os imóveis ora avaliandos, na prática unificados, estão situados:

516
a-) Na Rua Humberto Leoni, nº 85 (antigos lotes 19 e 20, da quadra 9), Jardim de Lucca, Itatiba – SP e está bem descrito na Matrícula nº 18.781, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, já acostada aos autos:

“Um TERRENO na RUA HUMBERTO LEONI, constituído pelos lotes 19 e 20 da quadra “9” do Jardim de Lucca, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba medindo 30,00 m de frente para a referida rua; do lado direito de quem do imóvel olha pela rua mede 14,10 m (...) do lado esquerdo, de quem procede da mesma maneira, medindo 22,10 m (...) e nos fundos mede 31,10 m (...) encerrando a área de 543,00 m²”

Av. 8: “(...) os proprietários (...) fizeram construir sobre o imóvel objeto da presente, UM PRÉDIO (Salão Comercial) (...) que recebeu o nº 79, da RUA HUMBERTO LEONI, com área construída de 197,20 m²”.

Av.9: “(...) consta a construção de mais UM PRÉDIO (Salão Comercial) (...) que recebeu o nº 85, da RUA HUMBERTO LEONI, com área construída de 196,30 m²”

Observação: Na mesma matrícula está a extensão de tal imóvel, que tem entrada pelo número 79, da mesma Rua Humberto Leoni (cuja descrição não consta do termo de penhora, mas que lhe é indissociável ante, como dito, ser continuação de tal imóvel e estar na mesma matrícula).

A área construída da extensão ora em comento (com entrada pelo nº 79) tem **197,20** m², como consta na matrícula.

Portanto, para efeitos de cálculo há nessa matrícula um terreno de área 543,00m², contendo 393,50m² de área construída, de classe 2.2.3 – Galpão Padrão Médio.

207
519
9

O estado geral de conservação é "necessitando de reparos simples" (tipo "e", depreciação de 18,10%), pela Tabela de Ross-Heidecke, para depreciação física, considerando o mesmo com 25 anos (31,25% da vida útil esperada), chega-se a um valor de 35,40, portanto, Foc de 0,7168;

INFORMAÇÕES RELEVANTES:

Não há planta ou projeto nos autos e o levantamento foi visual;

Área do terreno (At): 543,00m²;

Topografia do terreno (Ft): plano – 1,00;

Condições do solo e superfície (Fc): Seco e firme - 1,00;

Área construída (Ac): 393,50m²;

Padrão da edificação: galpão padrão médio

Vida útil utilizada: 31,25%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e")

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 35,4 (Foc = 0,7168)

b-) Na Rua Humberto Leoni, nº 25 (antigos lotes 01 e 21, da quadra 9), Jardim de Lucca, Itatiba – SP e está bem descrito na Matrícula nº 18.782, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, já acostada aos autos:

“Um TERRENO na RUA HUMBERTO LEONI, constituído pelos lotes 01 e 21 da quadra “9” do Jardim de Lucca, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba medindo 19,00 m de frente para a referida rua; 23,60 m. em curva, na confluência da referida com a Rua Marcos Dian, isto de quem do lote

5

olha para a Rua Humberto Leoni; do lado esquerdo, de quem procede da mesma maneira, mede 27,90 m em dois segmentos de 14,10 m confrontando com o lote nº 20 e mais 13,80 m confrontando com o lote 02; e nos fundos onde confronta com a Rua Marcos Dian, mede 19,00 m em reta, encerrando a área de 544,00 m²”

Av. 2: “(...) a proprietária fez construir sobre o imóvel objeto da presente, UM PRÉDIO, destinado a escritório comercial, que recebeu o nº 25, da Rua HUMBERTO LEONI, com área construída de 39,80 m²”

Como tal metragem não corresponde à realidade constatada no trabalho de campo, foi, na ocasião, solicitada a metragem constante no IPTU lançado sobre tal imóvel que informa a área construída de **481,25 m²** a ser levada em consideração para os fins deste Laudo ante ser mais atual.

Portanto, para efeitos de cálculo há nessa matrícula um terreno de área 544,00m², contendo 481,25m² de área construída, sendo 241,80m² de classe 2.2.2 – Galpão Padrão Simples, 152,80m² de classe 1.2.4- Casa Padrão Simples e 86,65m² de classe 3.1.2 – Cobertura Padrão Médio.

O estado geral de conservação é “*necessitando de reparos simples*” (tipo “e”, depreciação de 18,10%), pela Tabela de Ross-Heidecke, para depreciação física, considerando a casa com 25 anos (35,71% da vida útil esperada), chega-se a um valor de 38,10, portanto, Foc de 0,6952, para o galpão e a cobertura (que são construções complementares) é considerada com 15 anos (50,00% da vida útil esperada para a cobertura), chega-se a um valor de 48,80, portanto, Foc de 0,6096 e, (25,00% da vida útil esperada), chega-se a um valor de 30,90, portanto, Foc de 0,7528;

INFORMAÇÕES RELEVANTES:

Não há planta ou projeto nos autos e o levantamento foi visual;

Área do terreno (At): 544,00m²;

Topografia do terreno (Ft): plano – 1,00;

Condições do solo e superfície (Fc): Seco e firme - 1,00;

Área construída (Ac): 481,25m²;

Padrão da edificação: galpão padrão simples, casa padrão simples e cobertura padrão médio.

Vida útil utilizada: 35,71%, 25,00% e 50,00%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples (tipo “e”)

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 30,90 (Foc = 0,7528), 38,10 (Foc = 0,6952) e 48,80 (Foc = 0,6096)

c-) Na Rua Humberto Leoni, nº 103 (antigo lote 18, da quadra 9), Jardim de Lucca, Itatiba – SP e está bem descrito na Matrícula nº 8.265, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, já acostada aos autos:

“Lote de terreno sob nº 18, da quadra 09, sito e com frente para a Rua Humberto Leoni, antes Rua 04, do loteamento denominado “Jardim de Lucca”, no perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Itatiba, faz frente para a Rua 04, hoje Rua Humberto Leoni, onde mede 11,00 metros; do lado direito confronta com o lote 19, onde mede 22,10 metros, do lado esquerdo confronta com o lote 17, onde mede 25,00 metros e aos fundos confronta com o lote 04, onde mede 11,40 metros, sendo todos os lotes confrontantes pertencentes à mesma quadra do referido loteamento, perfazendo uma área total de 259,00 metros quadrados”.

522
g

Av. 2: "(...) fez construir sobre o imóvel objeto da presente, UM BARRACÃO, que recebeu o nº 103, da Rua HUMBERTO LEONI, com área construída de 30,40 m²

Neste caso, a área constante do fôlio real não se coaduna com a realidade, pois quase em quase a totalidade da área remanescente, 206,00m², há uma cobertura, para os fins deste Laudo será utilizada como área construída 236,40 m².

Portanto, para efeitos de cálculo há nessa matrícula um terreno de área 543,00m², contendo 236,40m² de área construída, sendo 30,40m² de classe 2.2.2 – Galpão Padrão Simples e 206,00m² de classe 3.1.2 – Cobertura Padrão Médio.

O estado de conservação do galpão é *"necessitando de reparos simples a importantes"* (tipo "f", depreciação de 33,20%), pela Tabela de Ross-Heidecke, para depreciação física, considerando o mesmo com 25 anos (41,67% da vida útil esperada), chega-se a um valor de 53,10, portanto, Foc de 0,5752; já o estado de conservação da cobertura é *"necessitando de reparos importantes"* (tipo "g", depreciação de 52,60%), pela Tabela de Ross-Heidecke, para depreciação física, considerando o mesmo com 25 anos (83,33% da vida útil esperada), chega-se a um valor de 89,20, portanto, Foc de 0,2864

INFORMAÇÕES RELEVANTES:

Não há planta ou projeto nos autos e o levantamento foi visual;

Área do terreno (At): 259,00m²;

Topografia do terreno (Ft): plano – 1,00;

Condições do solo e superfície (Fc): Seco e firme - 1,00;

Área construída (Ac): 236,40m²;

- Maria de Lencastre Almeida
CPF: 220.009.658-68

ml. 1

523
9

Padrão da edificação: galpão padrão simples e cobertura padrão médio

Vida útil utilizada: 41,67% e 83,33%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples a importantes (tipo "f") e, necessitando de reparos importantes (tipo "g")

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 53,10 (Foc = 0,5752) e 89,20 (Foc = 0,2864)

A fim de constatar o real valor dos mesmos, para os fins deste processo, foi este Jurisperito honrado com tal tarefa, consoante a nomeação de fls.

Assim, apresenta, com o presente Laudo de Avaliação, o resultado de seus trabalhos sobre o tema que lhe foi apresentado.

A medição do imóvel, bem como a confecção de plantas, refogem ao escopo dos trabalhos determinados (estritamente a avaliação do valor de mercado do bem imóvel ora em tela).

A apuração do valor do imóvel, não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre tal imóvel, bem como partiu do pressuposto de que o bem possua as características descritas no título de propriedade (matrícula supracitada).

A documentação presente no referido processo, para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerada forte, firme e válida, sendo certo que as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos por este Jurisperito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações por ele prestadas por terceiros (mormente as empresas imobiliárias da região do imóvel avaliando consultadas para os fins do presente laudo).

Foram encontrados quesitos dos Requeridos, respondidos em anexo.

3- VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi agendada, como data para realização do trabalho de campo, 28/09/2018 às 13:00 com ponto de encontro em frente ao Fórum da Comarca de Itatiba.

No dia e hora aprazados, compareceram os seguintes interessados, todos representando os Requeridos:

Sr. Luis Gustavo de Oliveira, brasileiro, casado, empresário, RG: 25.893.417-7, endereço: Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra, km. 81, Itatiba – SP, telefone: 11-4524-2195 (representando os Requeridos) e Dra. Luisa Maria Borges Violaro, brasileira, solteira, advogada OAB/SP 376.768, endereço: Rua Dr. José Ferreira de Camargo, 190, Campinas – SP, telefone: 19-3045-5250.

Às 13:05 h., como não houve a chegada de mais ninguém, os trabalhos se iniciaram, com todos se deslocando aos imóveis objeto desta perícia, a cujo interior teve este Jurisperito acesso franqueado pelo representante dos Requeridos.

Os trabalhos transcorreram normalmente, com todos respondendo a contento às perguntas deste Jurisperito, tendo sido encerrado às 13:40 h.

Nesta ocasião, foi investigado e constatado tudo o que, direta ou indiretamente, pudesse colaborar com a avaliação dos imóveis em tela.

Posteriormente, foram realizadas outras diligências na região do imóvel na busca de elementos comparativos (paradigmas) para o imóvel avaliando.

4- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis objeto desse laudo estão localizados em área urbana.

- Maria da Glória Oliveira
CPF. 220.099.658-63

507
525
dy

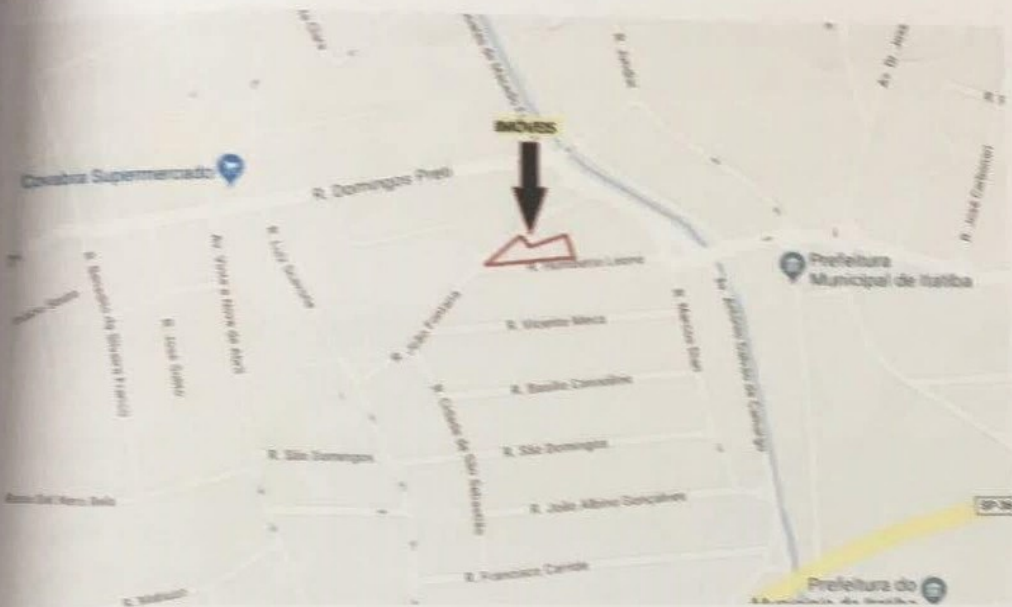
Apesar de constarem em diversas matrículas a realidade fática dos mesmos é que todos são um único imóvel, unificado, com fins de galpão industrial/comercial, no qual estão as instalações da Requerida Louframi.

Com efeito, na Rua Humberto Leoni, nº 25 se encontra a cabine primária, as instalações de GLP e funcionava o administrativo; na Rua Humberto Leoni, nº 79/85, existe o galpão principal e, por fim, na Rua Humberto Leoni, nº 103 funciona em outra edificação uma das fases industriais.

Como acesso ao mesmo, a partir do Fórum de Itatiba siga na direção leste na Av. Barão de Itapema em direção à R. Prof. Brito por 170m, na rotatória, pegue a 1ª saída para a R. Antônio Alves e siga por 170m, continue para R. José Carbonari seguindo por 450m, na rotatória, pegue a 1ª saída para a Av. Maria Scavone Salvador Cid Jardim e siga por 110m, na rotatória, continue em frente na Tv. Benedito Rangel Barbosa por 80m, na rotatória, continue em frente na R. Amábil Batista Betim por 110m, vire à direita na Av. Antônio Galvão de Camargo e siga por 130m, vire à esquerda na Rua Marcos Dian/R. João Fontana seguindo por 160m, vire à esquerda na R. Humberto Leone e siga por 80m, o imóvel estará a esquerda.

Fl

4.1- MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps, com demarcação dos imóveis ora em tela

4.2- FOTO SATELITAL



Fonte: Google Maps, com demarcação dos imóveis ora em tela

4.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi constatado que o logradouro onde se encontram os imóveis ora avaliandos possuem alto grau de urbanização, em via urbana asfaltada, com calçada e sendo atendido por diversos serviços públicos como energia elétrica e telefonia, além de ter coleta de lixo e água encanada, podendo, pois, ser considerada como de urbanização completa.

4.4 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis sítos na Rua Humberto Leoni, 25 e 79/85/103 estão situados em região eminentemente industrial, com preponderância/ de galpões e armazéns, no bairro Jardim de Lucca e de fácil acesso à toda a cidade de Itatiba e às Rodovias D. Pedro II e Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra.

4.5 – OS IMÓVEIS AVALIANDOS

Como dito acima, na prática os imóveis ora avaliandos são um só, utilizados pela Requerida Louframi, como sede de sua empresa.



Foto 2: Parte externa da parte do imóvel com entrada pelo número 25.



Foto 3: Foto externa e, em detalhe, o número 25.



Foto 4: Foto externa da parte do imóvel com entrada pelo número 25.



527

532



710

mlt

533

ly



Foto 6 a 9: Fotos internas do imóvel com entrada pelo número 25.

ly

027

534

W



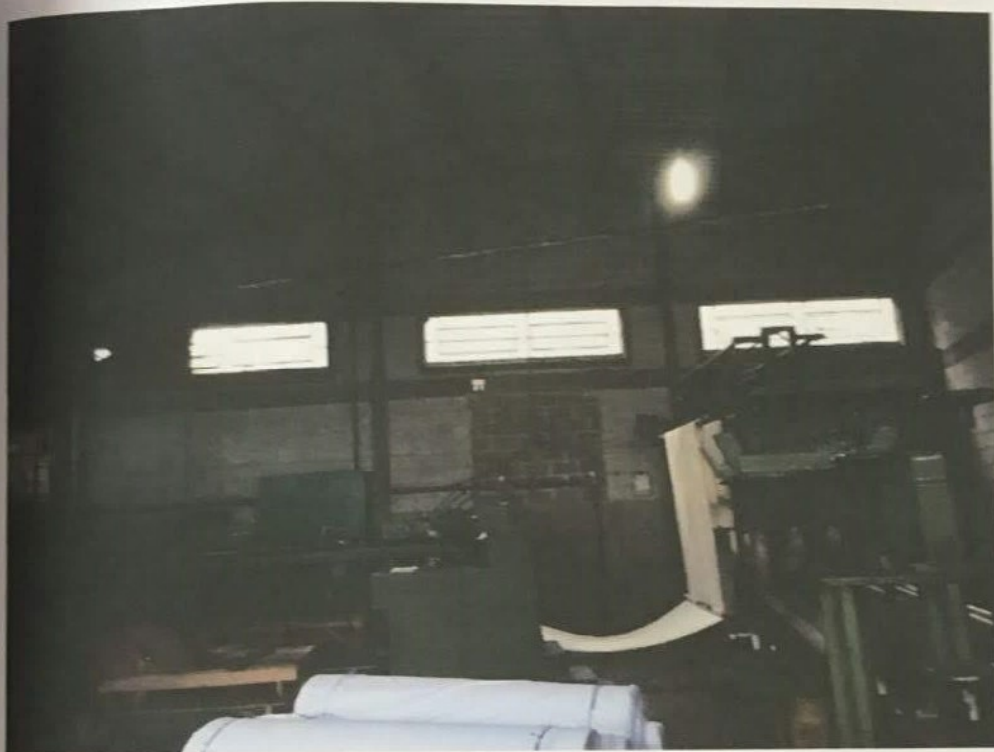
Foto 10: Foto externa do imóvel com entrada pelo número 85.

tb

627

535

9



Fl

536
9



Foto 11 a 13: Fotos internas do imóvel com entrada pelo número 85

Mo



Foto 14: Foto externa do imóvel com entrada pelo número 103.





Foto 15 a 17: Fotos internas do imóvel com entrada pelo número 103.

5- AVALIAÇÃO

5.1 – METODOLOGIA

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

540
9

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, "in verbis":

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Para valoração das benfeitorias será utilizada a metodologia que através de aplicação de fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação pode-se relacionar a edificação existente ao índice R8N em referência ao Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), lançado pelo SINDUSCON, sendo utilizado o índice oficial utilizado para o mês de Agosto de 2018 (o mais recente até esta data), igual a R\$ 1.365,94 (mil trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) por metro quadrado, como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

$Foc = R + K \times (1-R)$, aonde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20 para construção.

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente / Idade relativa ao padrão

- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.

5.3 – ELEMENTOS PARA 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, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

De tal pesquisa, obtiveram-se os 06 (seis) elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

Fl

54L
g

Pela boa oferta de imóveis na região foi possível selecionar amostra confiável de elementos semelhantes ao imóvel avaliando, não necessitando de cálculo de homogeneização adicionais para os demais parâmetros.

De acordo com os elementos coligidos, o tratamento de praxe de homogeneização e o saneamento estatístico empregado, o trabalho utiliza-se de instrumental previsto nas normas do IBAPE, por tratamento de fatores.

Os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10% (dez por cento) para atender à natural elasticidade dos negócios (Normas do IBAPE).

5.2- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAIS - PARADIGMAS

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, dentre os quais destaca-se o uso residencial, o método construtivo, níveis de acabamentos semelhantes, no mesmo setor.

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do imóvel.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;
- Fator de correção da área;
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

5.4 – PARADIGMAS (ELEMENTOS AMOSTRAIS) UTILIZADOS NESTE CASO CONCRETO

IMÓVEL PARADIGMA Nº 01:



Galpão/Depósito/Armazém, Jardim de Lucca e adjacências, Itatiba

Preço: R\$ 450.000,00

Classe: Comercial

Área útil: 230,00 m²

Área do terreno: 240,00 m²

Contato: Nallin Imóveis e Engenharia Ltda - Rua Rui Barbosa , 451, Centro, Itatiba, SP, telefone: (11) 4538-4510

Link da oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-de-lucca-bairros-itatiba-230m2-venda-RS450000-id-1040758450/> (acesso em 30/09/2018)

Tipo de construção: Galpão padrão médio (Índice 1,326)

Área construída (Ac): 230,00m²

Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 20 anos (25,00% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 30,90)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Topografia: Declive até 5% - Fator = 0,9500

Cálculos:

Foc= 0,7056

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 1,326 (médio)

Vc= R\$ 293.941,94

Vt= R\$ 11.058,06

Vu(t) = R\$ 462,74 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia:

Vu(t) = R\$ 487,10

30

545
g

IMÓVEL PARADIGMA Nº 02:



Galpão/Depósito/Armazém, Jardim de Lucca e adjacências, Itatiba

Preço: R\$ 450.000,00

Classe: Comercial

Área útil: 270,00 m²

Área total: 270,00m².

Contato: Evolução Ouro Casas - Rua Luiz Scavone, 528, Jardim de Lucca - Itatiba/SP – telefone: (11) 4594-1700

Link da oferta:

31

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Gestor Ambiental – Perito Judicial

Fló

546
g

<http://www.evolucaoouocasas.com.br/imovel/galpao-industrial-venda-locacao-jardim-de-lucca-itatiba-sp/GA0081> (acesso em 30/09/2018)

Tipo de construção: Galpão padrão simples (Índice 0,726)

Área construída (Ac): 270,00m²

Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 20 anos (33,33% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 36,80)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Topografia: Plano - Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc = 0,7076

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 0,726 (simples)

Vc = R\$ 188.925,50

Vt = R\$ 216.074,50

Vu(t) = R\$ 800,28 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia:

Vu(t) = R\$ 800,28

547
9

IMÓVEL PARADIGMA Nº 03:



Galpão/Depósito/Armazém, Jardim de Lucca e adjacências, Itatiba

Preço: R\$ 700.000,00

Classe: Comercial

Área útil: 496,00 m²

Área total: 877,00m².

Mo

Contato: Avenida Independência, 465 - Centro - Itatiba/SP, telefone: (11) 4538-5569

Link da oferta:

<http://www.imobiliariaindependencia.com/imovel-detalhes.aspx?ref=GA0004> (acesso em 30/09/2018)

Tipo de construção: Galpão padrão simples (Índice 0,726)

Área construída (Ac): 496,00m²

Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 35 anos (58,33% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 55,60)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Topografia: Declive até 5% - Fator = 0,9500

Cálculos:

Foc = 0,5552

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 0,726 (simples)

Vc = R\$ 273.085,96

Vt = R\$ 356.914,04

Vu(t) = R\$ 406,97 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia:

Vu(t) = R\$ 428,39

SLP
8

IMÓVEL PARADIGMA Nº 04:



Galpão/Depósito/Armazém, Jardim de Lucca e adjacências, Itatiba

Preço: R\$ 450.000,00

Classe: Comercial

Área útil: 220,00 m²

Área total: 250,00m².

Contato: Prosperi - Rua José Milton Pizzi, 126 - Sala 1 /2 - Edifício Itatiba Hill Office - Morrão da Força - Itatiba/SP - telefone: (11) 4524-2213

Link da oferta:

35

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil - Gestor Ambiental - Perito Judicial

Fló

440

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-arizona-bairros-itatiba-220m2-venda-RS450000-id-93136093/> (acesso em 30/09/2018)

Tipo de construção: Galpão padrão médio (Índice 0,972)

Área construída (Ac): 220,00m²

Estado de conservação da edificação: Entre regular e necessitando de reparos simples (tipo "d" - depreciação 8,09%)

Idade estimada: 15 anos (18,75% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 17,80)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Topografia: Plana - Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc = 0,8576

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 0,972 (médio)

Vc = R\$ 250.498,62

Vt = R\$ 154.501,38

Vu(t) = R\$ 618,01 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia:

Vu(t) = R\$ 618,01

JW

IMÓVEL PARADIGMA Nº 05:



Galpão/Depósito/Armazém, Jardim de Lucca e adjacências, Itatiba

Preço: R\$ 500.000,00

Classe: Comercial

Área útil: 400,00 m²

Área total: 600,00m².

Contato: Evolução Ouro Casas - Rua Luiz Scavone, 528, Jardim de Lucca - Itatiba/SP – telefone: (11) 4594-1700

37

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Gestor Ambiental – Perito Judicial

Ho

Link da oferta:

<http://www.evolucaoourocasas.com.br/imovel/galpao-industrial-em-itatiba-ga0019/GA0193-EVC> (acesso em 30/09/2018)

Tipo de construção: Galpão padrão simples (Índice 0,726)

Área construída (Ac): 400,00m²

Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos simples a importantes (tipo "F" - depreciação 33,20%)

Idade estimada: 40 anos (66,67% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 69,80)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Topografia: Declive de 5% até 10% - Fator = 0,9000

Cálculos:

Foc = 0,4416

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 0,726 (simples)

Vc = R\$ 175.169,02

Vt = R\$ 274.830,98

Vu(t) = R\$ 458,05 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia:

Vu(t) = R\$ 508,95

027
533
9

IMÓVEL PARADIGMA Nº 06:



Galpão/Depósito/Armazém, Jardim de Lucca e adjacências, Itatiba

Preço: R\$ 320.000,00

Classe: Comercial

Área útil: 240,00 m²

Área total: 273,00m².

Contato: Mocambo Imóveis, Rua Dr. Jorge Tibiriça, nº123, Itatiba – SP,
telefone: (11) 4524-6366

39

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Gestor Ambiental – Perito Judicial

Fló

Link da oferta:

http://www.mocamboimoveis.com.br/imovel/galpao-a-venda-jardim-salessi-itatiba-sp/FCGA00132#/?list_id=&posicao=0 (acesso em 30/09/2018)

Tipo de construção: Galpão padrão simples (Índice 0,726)

Área construída (Ac): 240,00m²

Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 30 anos (50,00% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 48,80)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Topografia: Declive até 5% - Fator = 0,9500

Cálculos:

Foc= 0,6096

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 0,726 (simples)

Vc= R\$ 145.085,64

Vt= R\$ 142.914,36

Vu(t) = R\$ 523,50 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia:

Vu(t) = R\$ 551,05

5.4.1 – RESUMO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

Resumo

Imóvel 01	R\$ 487,10 por metro quadrado
Imóvel 02	R\$ 800,28 por metro quadrado
Imóvel 03	R\$ 428,39 por metro quadrado
Imóvel 04	R\$ 618,01 por metro quadrado
Imóvel 05	R\$ 508,95 por metro quadrado
Imóvel 06	R\$ 551,05 por metro quadrado

Somatória das amostras	R\$ 3.393,78 por metro
Média aritmética das amostras	R\$ 565,63 por metro

Pelo princípio da média saneada (expurgo de amostras fora do intervalo de 30%, superior ou inferior), temos:

- Limite inferior = R\$ 395,94 por metro quadrado
- Limite superior = R\$ 735,32 por metro quadrado

247
356
J

Portanto, temos um elemento não válidos, expurgando-os
temos:

Resumo

Imóvel 01	R\$ 487,10 por metro quadrado
Imóvel 03	R\$ 428,39 por metro quadrado
Imóvel 04	R\$ 618,01 por metro quadrado
Imóvel 05	R\$ 508,95 por metro quadrado
Imóvel 06	R\$ 551,05 por metro quadrado

Somatória das amostras R\$ 2.593,50 por metro

Média aritmética das amostras R\$ 518,70 por metro

Foi aqui determinado o valor de R\$ 518,70 (quinhentos e dezoito reais e setenta centavos) por metro quadrado de terreno para o imóvel avaliando.

5.5- CÁLCULO DE VALORES

5.5.1 – IMÓVEL N° 25

Área do terreno (At): 544,00m²;

Área construída (Ac): 481,25m² (241,80m², 152,80m² e 86,65m²);

Padrão da edificação: casa padrão simples, galpão padrão simples e cobertura padrão médio.

Vida útil utilizada: 35,71%, 25,00% e 50,00%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e")

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 30,90 (Foc = 0,7528), 38,10 (Foc = 0,6952) e 48,80 (Foc = 0,6096)

VALOR DO TERRENO

$$Vt = At \times Vu(t) \times Cp \times Cf \times Ft \times Fs$$

$$Vt = 544,00 \times 518,70 \times 1.0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000$$

$$Vt = \text{R\$ } 282.172,80$$

VALOR DAS EDIFICAÇÕES

$$Vc1 = Ac \times E \times Foc$$

$$Vc1 = 241,80 \times (1,056 \times 1.365,94) \times 0,6952$$

$$Vc1 = \text{R\$ } 166.699,50$$

$$Vc2 = Ac \times E \times Foc$$

$$Vc2 = 86,65 \times (0,726 \times 1.365,94) \times 0,7528$$

527
558
g

$$Vc2 = R\$ 114.069,94$$

$$Vc3 = Ac \times E \times Foc$$

$$Vc3 = 152,80 \times (0,246 \times 1.365,94) \times 0,6096$$

$$Vc3 = R\$ 31.299,33$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V1 = Vt + Vc1 + Vc2 + Vc3$$

$$V1 = 282.172,80 + 166.699,50 + 114.069,94 + 31.299,33$$

$$V1 = 594.241,57$$

5.5.2 – IMÓVEL Nº 85 (INCLUÍDO Nº 79)

Área do terreno (At): 543,00m²;

Área construída (Ac): 393,50m²;

Padrão da edificação: galpão padrão médio

Vida útil utilizada: 31,25%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e")

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 35,4 (Foc = 0,7168)

VALOR DO TERRENO

$$V_t = A_t \times V_u(t) \times C_p \times C_f \times F_t \times F_s$$

$$V_t = 543,00 \times 518,70 \times 1.0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000$$

$$V_t = \text{R\$ } 281.654,10$$

VALOR DA EDIFICAÇÃO

$$V_c = A_c \times E \times F_{oc}$$

$$V_c = 393,50 \times (1,326 \times 1.365,94) \times 0,7168$$

$$V_c = \text{R\$ } 510.878,80$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V_2 = V_t + V_c$$

$$V_2 = 281.654,10 + 510.878,80$$

$$V_2 = \text{R\$ } 792.532,90$$

5.5.3 – IMÓVEL N° 103

Área do terreno (A_t): 259,00m²;

Área construída (A_c): 236,40m² (30,40m² e 206,00m²);

Padrão da edificação: galpão padrão simples e cobertura padrão médio

560
01

Vida útil utilizada: 41,67% e 83,33%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples a importantes (tipo "f") e, necessitando de reparos importantes (tipo "g")

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 53,10 (Foc = 0,5752) e 89,20 (Foc = 0,2864)

VALOR DO TERRENO

$$V_t = A_t \times V_u(t) \times C_p \times C_f \times F_t \times F_s$$

$$V_t = 259,00 \times 518,70 \times 1.0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000$$

$$V_t = \text{R\$ } 134.343,30$$

VALOR DAS EDIFICAÇÕES

$$V_{c1} = A_c \times E \times F_{oc}$$

$$V_{c1} = 30,40 \times (0,726 \times 1.365,94) \times 0,5752$$

$$V_{c1} = \text{R\$ } 17.340,46$$

$$V_{c2} = A_c \times E \times F_{oc}$$

$$V_{c2} = 206,00 \times (0,246 \times 1.365,94) \times 0,2864$$

$$V_{c2} = \text{R\$ } 19.824,72$$

2021
562
JL

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V1 = Vt + Vc1 + Vc2$$

$$V1 = 134.343,30 + 17.340,46 + 19.824,72$$

$$V1 = 171.508,18$$

5.5.4 – VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

$$V = V1 + V2 + V3$$

$$V = 594.241,57 + 792.532,90 + 171.508,18$$

$$V = 1.558.282,65$$

Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em Normas, fica determinado o valor do imóvel avaliando em R\$ 1.560.000,00 (um milhão, quinhentos e sessenta mil reais).

6- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado dos imóveis sitos na Rua Humberto Leone, 25 e 85/103, Itatiba - SP – sendo um só na prática, como visto acima - corresponde, em Setembro de 2018, a:

227
562
8

R\$ 1.560.000,00

(UM MILHÃO, QUINHENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Laudo é composto de 50 (cinquenta) páginas assinadas rubricadas e assinadas, sendo 48 (quarenta e oito) páginas de corpo principal e 02 (duas) páginas de respostas a quesitos.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo, submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento

Itatiba, 2 de outubro de 2018.

Flávio Menah Lourenço

FLÁVIO MENAH LOURENÇO

CREA nº 5061087380/D