

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
- COMARCA DE SERTÃOZINHO - SP

AUTOS Nº 1007706-16.2016.8.26.0597

WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO HENRIQUE,
nomeado nos AUTOS DA FALÊNCIA DE UNI SYSTEMS DO BRASIL LTDA., vem
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual
chegou aos valores de mercado expresso em resumo a seguir:

Imóvel A: Rua Antonio Seron, nº 342, Centro, Sertãozinho,
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 50.913, do Primeiro CRI de
Sertãozinho.

Imóvel B: Rua Antonio Seron, s/nº, Centro, Sertãozinho,
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 4.923, do Primeiro CRI de
Sertãozinho.

Imóvel C: Rua Antonio Seron, nº 321, Centro, Sertãozinho,
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 71.859, do Primeiro CRI de
Sertãozinho.

Termos em que,

P. Deferimento.

Sertãozinho, 22 de Maio de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 2.786.000,00

(Dois milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais)

Maio / 2.018



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Antonio Seron, nº 342,
Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 50.913, do
Primeiro CRI de Sertãozinho.**

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 393.000,00

(Trezentos e noventa e três mil reais)

Maio / 2.018



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Antonio Seron, s/nº, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 4.923, do Primeiro CRI de Sertãozinho.

VALOR DO IMÓVEL C

R\$ 585.000,00
(Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

Maio / 2.018



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Antonio Seron, nº 321,
Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 71.859, do
Primeiro CRI de Sertãozinho.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo tem por objetivo avaliar os seguintes imóveis:

Imóvel A: Rua Antonio Seron, nº 342, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 50.913, do Primeiro CRI de Sertãozinho.

Imóvel B: Rua Antonio Seron, s/nº, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 4.923, do Primeiro CRI de Sertãozinho.

Imóvel C: Rua Antonio Seron, nº 321, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 71.859, do Primeiro CRI de Sertãozinho.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 - 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:

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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					Múltiplas frentes ou esquina					Coef de área	Área de referência do Lote do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências		Expoente do Fator "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	C _e	C _a	Área de referência do Lote do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais				
	F _r	P _{mi}									P _{ma}	Expoente do Fator "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1 ^a Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	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.			
	2 ^a Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	3 ^a Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000					
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4 ^a Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	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.				
	5 ^a Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*					
	6 ^a Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)*					

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	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)						
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	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.			
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
8ª Zona Comercial Padrão Médio	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			
	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				
9ª Zona Comercial Padrão Alto	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				
10ª Zona Industrial	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				
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				

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

2.2 - 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).

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	2,520
	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 avaliada, 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:

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

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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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

2.3 - 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.

IMÓVEL A:

**Rua Antonio Seron, nº 342, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 50.913, do Primeiro CRI de Sertãozinho.**

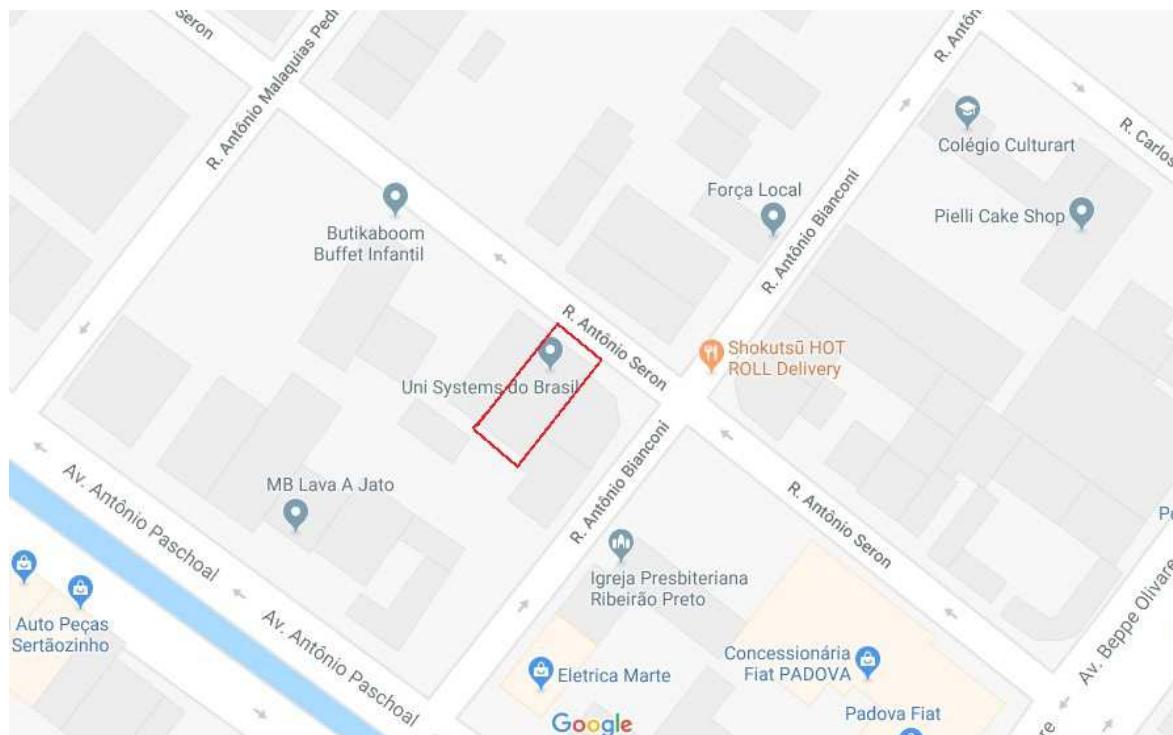
III - VISTORIA

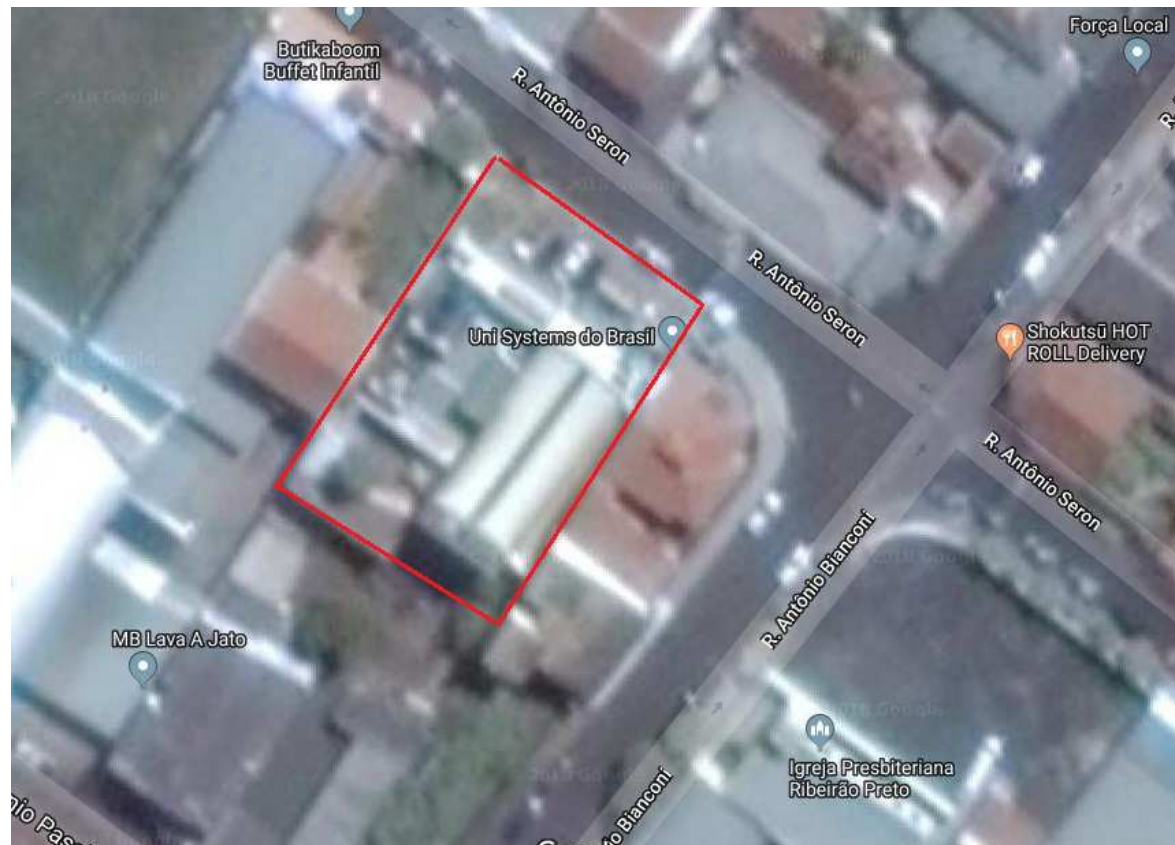
3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Antonio Seron, nº 342.**

A reprodução do Mapa Oficial de Sertãozinho, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: ZONA INDUSTRIAL 2 - (ZI-2)

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;

- Água;

- Energia Elétrica;

- Telefone;

- Correio;

- Coleta de Lixo;

- Transporte Coletivo Próximo;

- Escola.

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente industrial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, 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 diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados no centro da cidade.

3.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, sendo Zona Industrial 1, onde ficam enquadrados em ZI-2, os perímetros delimitados, onde somente poderão ser implantadas Indústrias com valor de W (Fator de Complexidade) não superior a 2,5 (dois virgula cinco), de acordo com Anexo 1, do Decreto Estadual 47.397, de 4 de dezembro de 2002, ou seja, "ZI-2".

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - TERRENO

Topografia: Declive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

MATRÍCULA Nº 50.913 Protocolo nº 91.823 (01/11/2006) 15 DE JANEIRO DE 2007
IMÓVEL: Um terreno de forma irregular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho/SP, com frente para a RUA ANTONIO SERON, lado par, contendo oitocentos e trinta e oito metros e sessenta e um (838,61) decímetros quadrados, que tem a sua descrição iniciada num ponto localizado a uma distância de quatro metros e cinco (4,05) centímetros do encontro da linha curva de concordância dos alinhamentos prediais da Rua Antonio Seron com a Rua Antonio Bianconi, na quadra completada pela Avenida Antonio Paschoal e Rua Antonio Malaquias Pedroso, de cujo ponto segue perpendicularmente ao alinhamento da Rua Antonio Seron, em direção aos fundos no azimute $231^{\circ} 35' 42''$ e distância de vinte e oito metros e cinquenta (28,50) centímetros, confrontando com o prédio nº 366 da Rua Antonio Seron (matrícula n.º 29.737) e com parte do terreno de propriedade de Nilton Ravaneli da Rua Antonio Bianconi (matrícula n.º 29.736); daí vira à direita e segue no azimute $325^{\circ} 26' 28''$ e segue na distância de doze metros e noventa e oito (12,98) centímetros, confrontando com o prédio nº 2.095 da Avenida Antonio Paschoal (matrículas nºs 23.481 e 23.480); daí vira à esquerda e segue no azimute $231^{\circ} 37' 54''$ e distância de sete metros e três (7,03) centímetros, com a mesma confrontação; daí vira à direita e segue no azimute $325^{\circ} 30' 46''$ e distância de treze metros e treze (13,13) centímetros, confrontando com os prédios nºs 2.083 e 2.079 (matrícula nº 18.918) e com os prédios nºs 2.073 e 2.077 (matrícula nº 18.917), todos com frente para a Avenida Antonio Paschoal; daí vira à direita e segue no azimute $51^{\circ} 30' 50''$ e distância de trinta e cinco metros e setenta e sete (35,77) centímetros, confrontando com parte do prédio nº 2.061 com frente para a Avenida Antonio Paschoal (matrícula nº 24.699) e com o prédio nº 328 com frente para a Rua Antonio Seron (matrícula n.º 4.126); daí vira à direita e segue pelo alinhamento predial da Rua Antonio Seron no azimute $146^{\circ} 00' 00''$ e distância de vinte e seis metros e dezoito (26,18) centímetros, encontrando-se o ponto inicial da descrição. CPM nºs 01.1408.1.0013.000, controle 847900 e 01.1408.1.0014.000, controle 848000

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho, matriculado sob nº 50.913.

3.2.2 - BENFEITORIAS

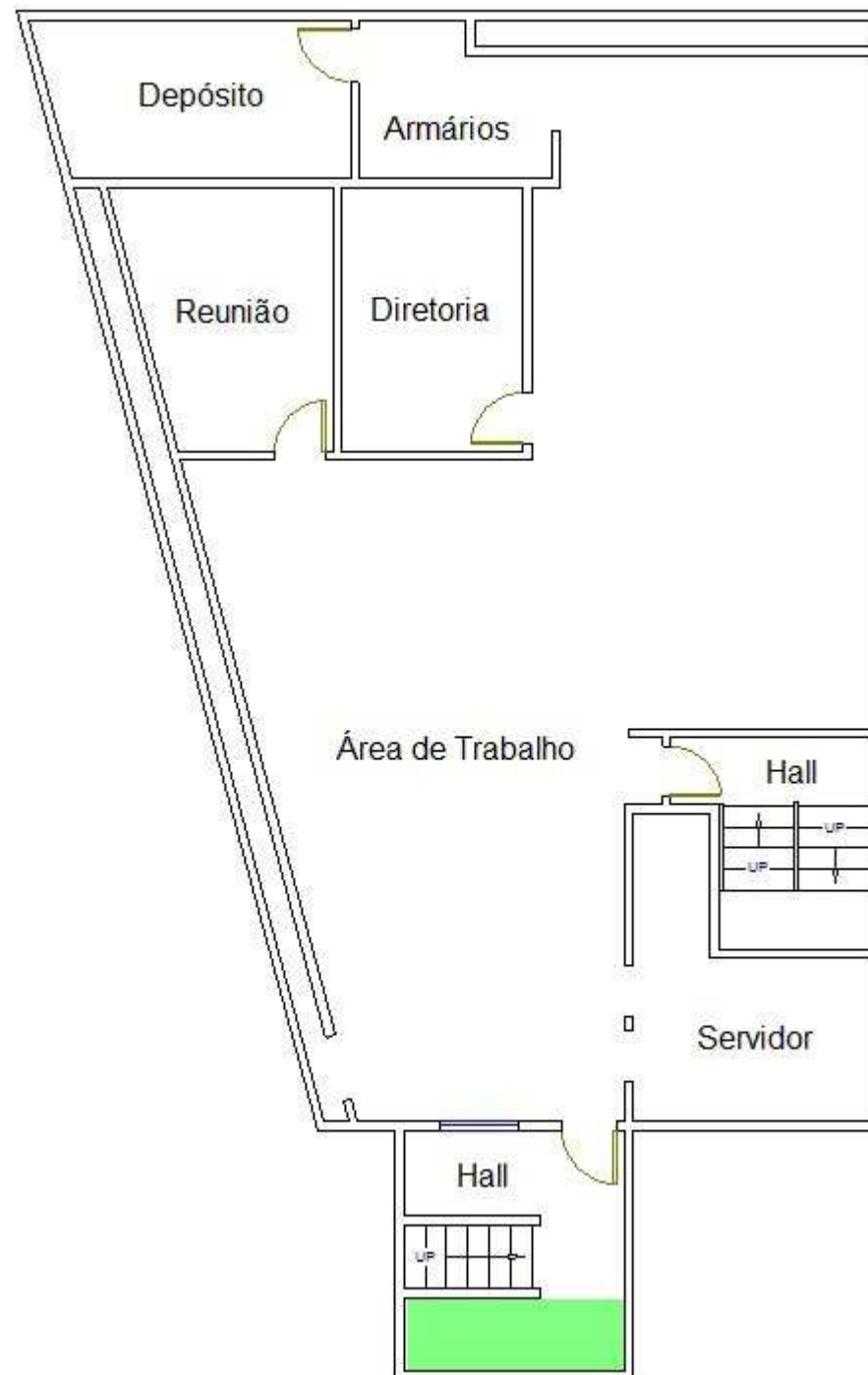
Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma empresa com características de uso industrial, encerrando a área total construída de 1.142,58 m².

- Hall de entrada;
- Escritórios;
- Banheiros;
- Sala de Reunião;
- Cozinha;
- Almojarifado.

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.



CROQUI SUBSOLO 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.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA.

FOTO 05

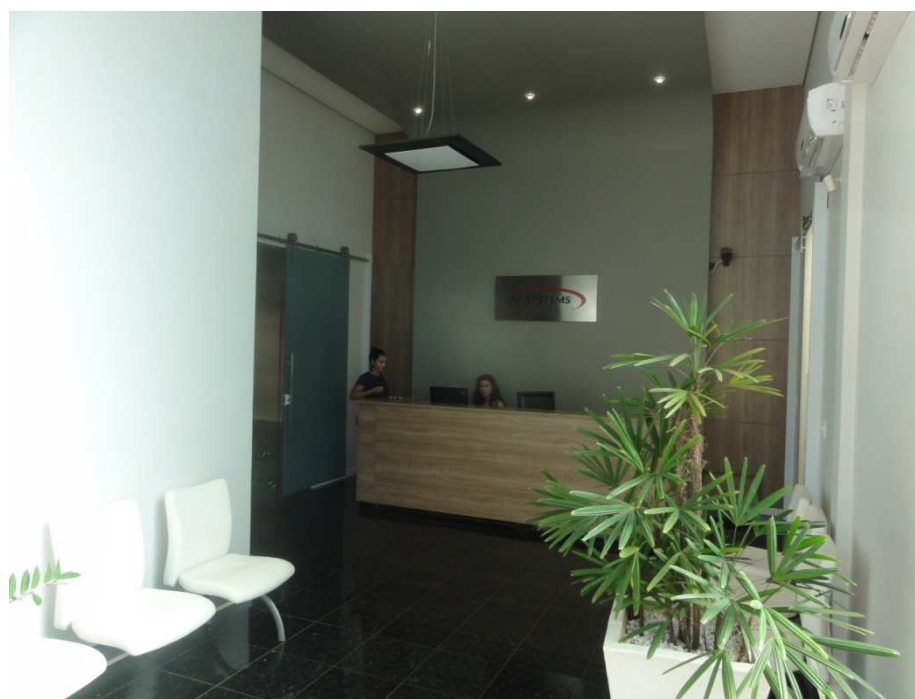
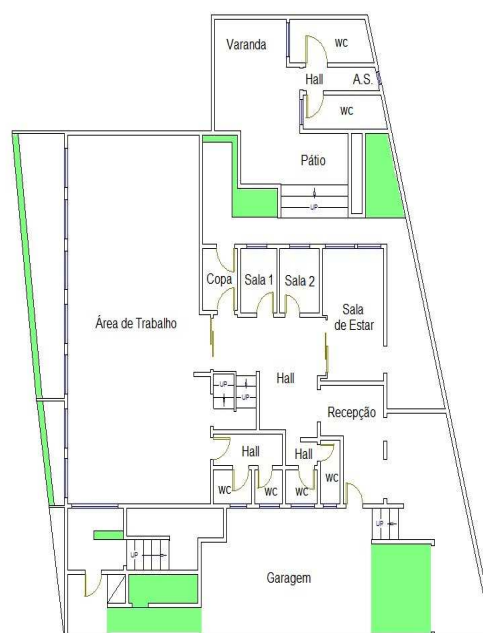
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr (externa à parede).

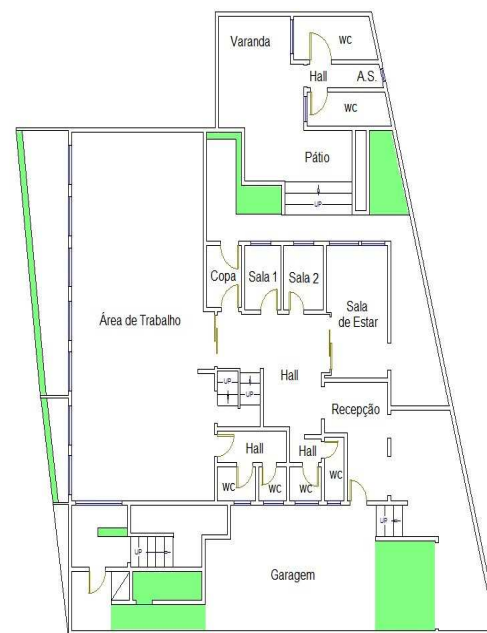


VISTA DA RECEPÇÃO.

FOTO 06

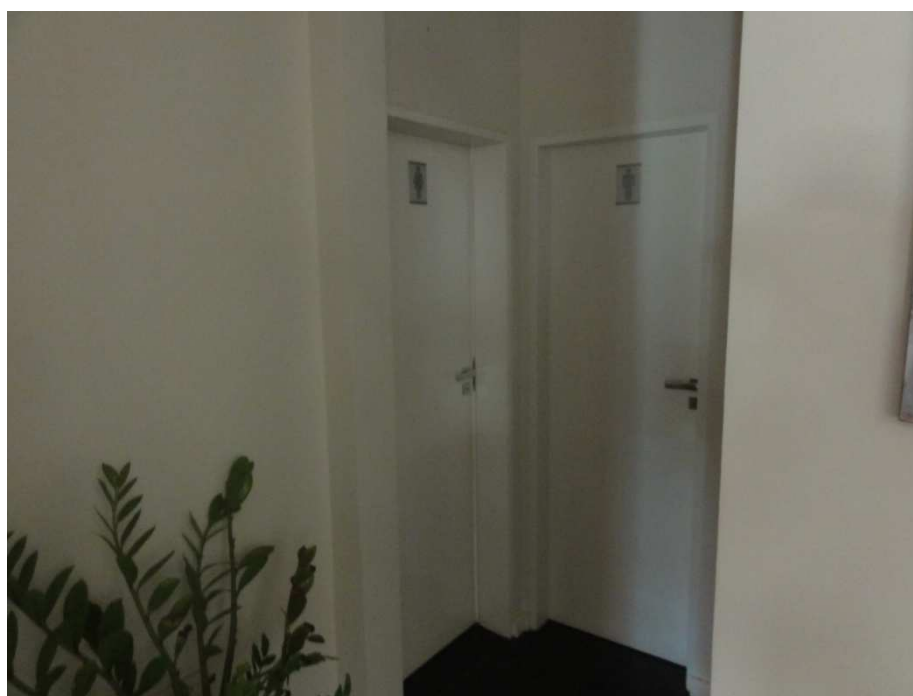
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr (externa à parede).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



VISTA DO BALCÃO.

FOTO 07

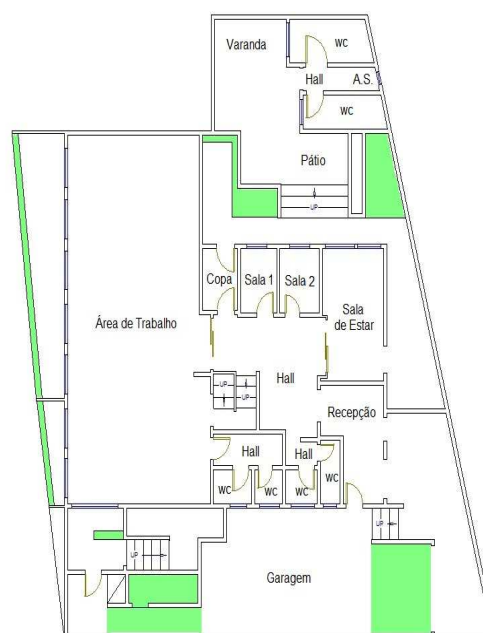


VISTA DA ENTRADA DOS BANHEIROS.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

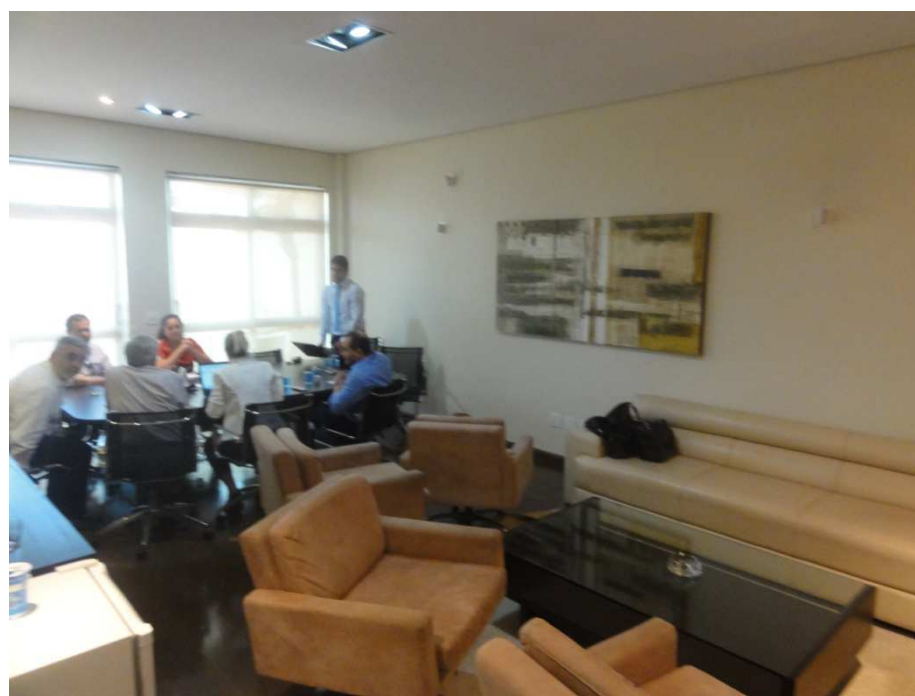
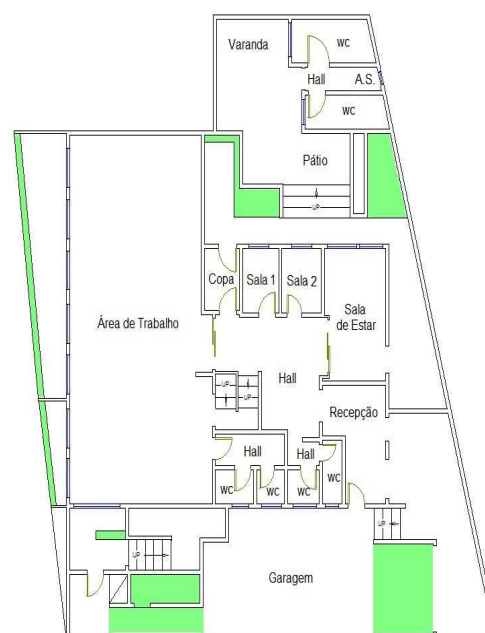


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr (externa à parede).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

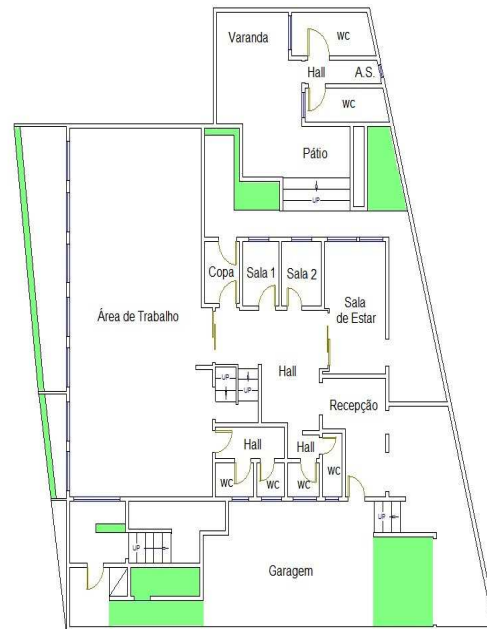


VISTA DA SALA DE REUNIÕES.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr (externa à parede).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DA SALA DE REUNIÕES.

FOTO 11



VISTA DO JARDIM.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

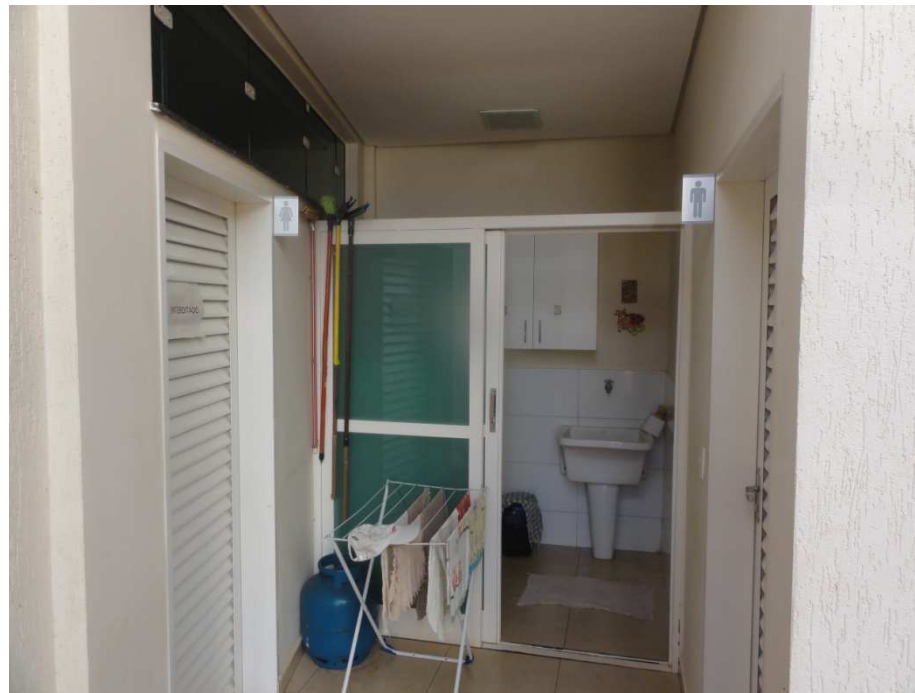
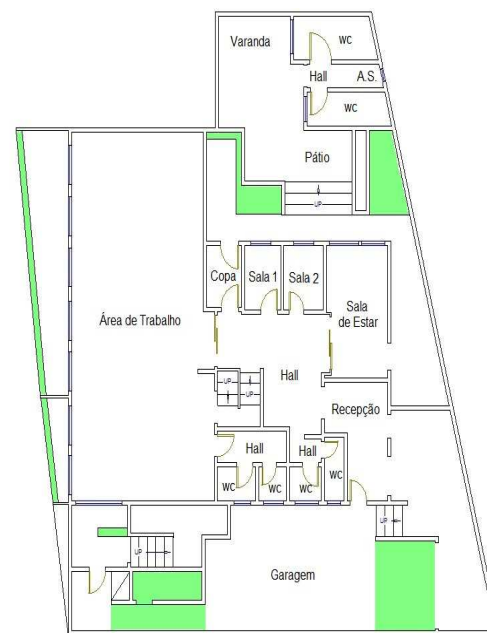


VISTA DA ÁREA DA CHURRASQUEIRA.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr (externa à parede).



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 14



VISTA DA ÁREA EXTERNA.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



VISTA DA SACADA.

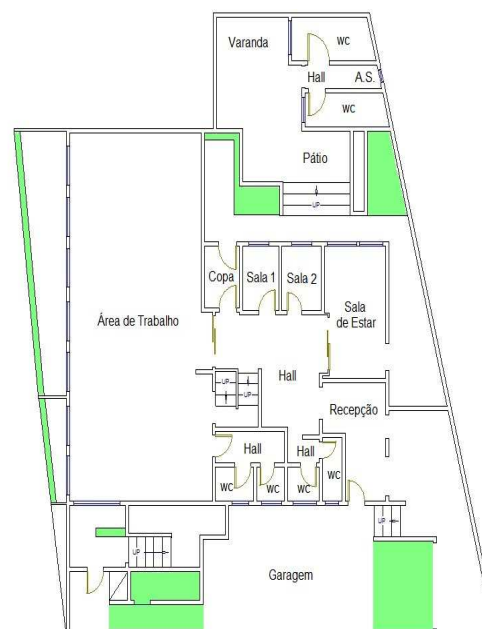
FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS ÁREAS INTERNAS.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Emborrachado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr (externa à parede).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



VISTA DA SALA DE ARQUIVO.

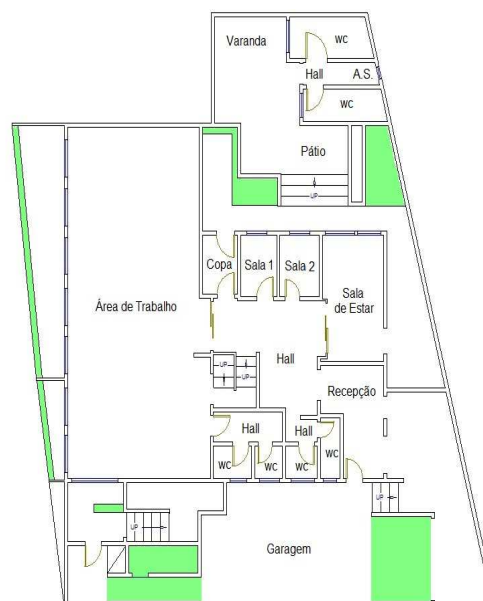
FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Emborrachado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR.

FOTO 23

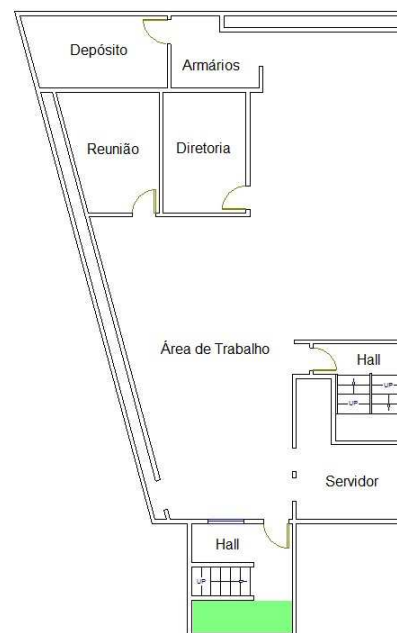
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr (externa à parede).



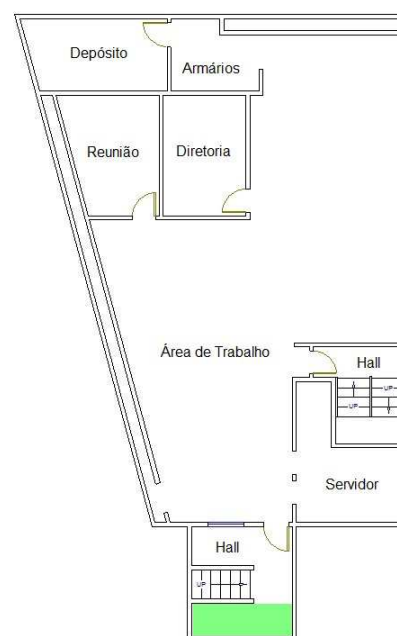
VISTA DA SALA NO PAVIMENTO INFERIOR.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO DA RUA AO PAVIMENTO INFERIOR.

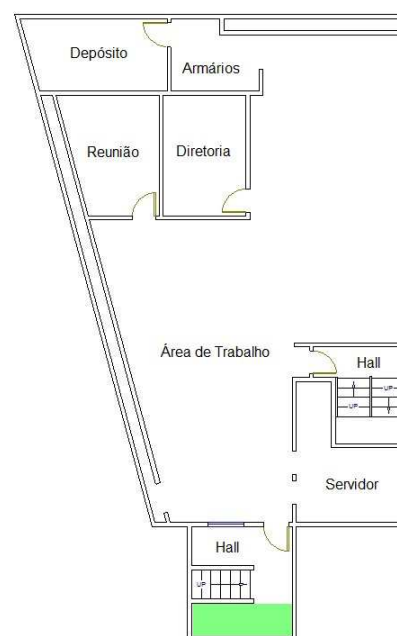
FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



OUTRA VISTA DA SALA NO PAVIMENTO INFERIOR.

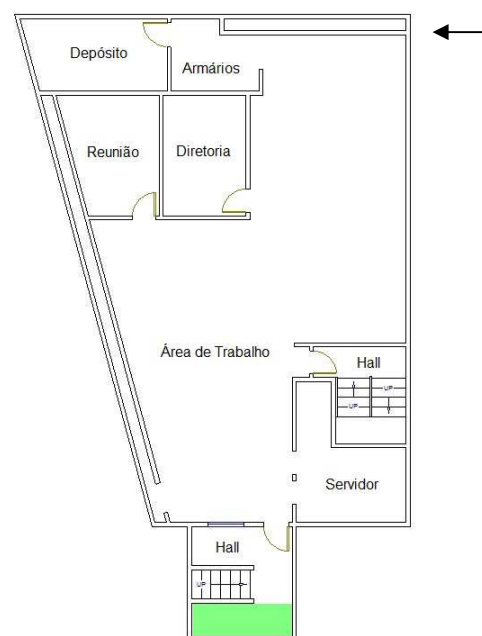
FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



VISTA DO DEPÓSITO.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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 avaliada, 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:

$$qmf = R\$ 641,40/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 641,40/m² (seiscentos e quarenta e um reais e quarenta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Sertãozinho - Centro - Rua Antonio Seron DATA: 15/05/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

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	26,18
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

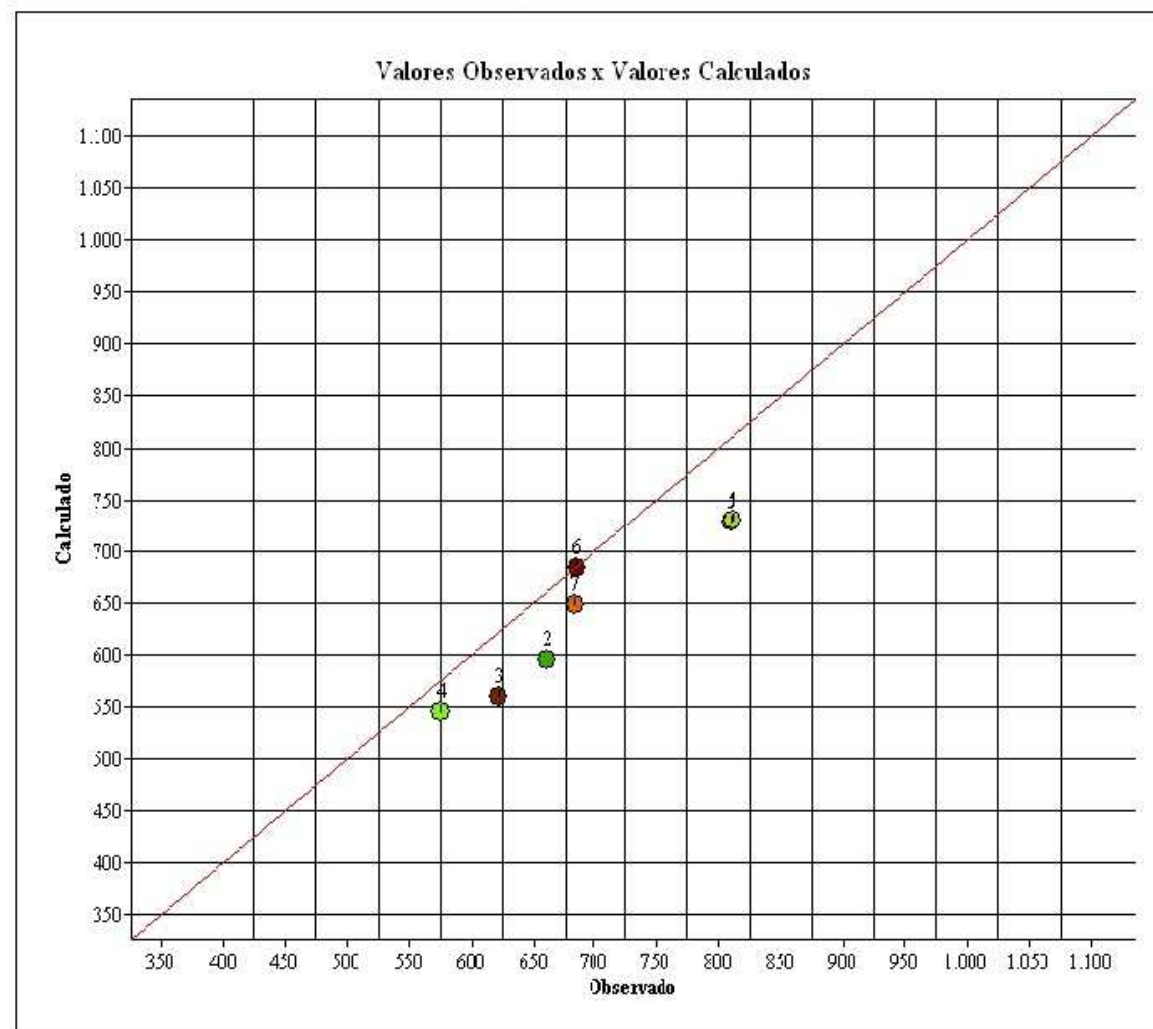
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida João Perticarrari ,s/nº	811,45	730,30	0,9000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Atílio Perticarrari ,717	660,79	594,71	0,9000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Carlos Gomes ,s/nº	621,58	559,43	0,9000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Expedicionário Lellis ,228	575,00	544,74	0,9474	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Felisberto Tamião ,s/nº	810,00	729,00	0,9000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gilberto Mareno ,s/nº	684,00	684,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua São João ,96	683,62	647,64	0,9474	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	811,45	730,30
2	660,79	594,71
3	621,58	559,43
4	575,00	544,74
5	810,00	729,00
6	684,00	684,00
7	683,62	647,64

GRÁFICO DE DISPERSÃO

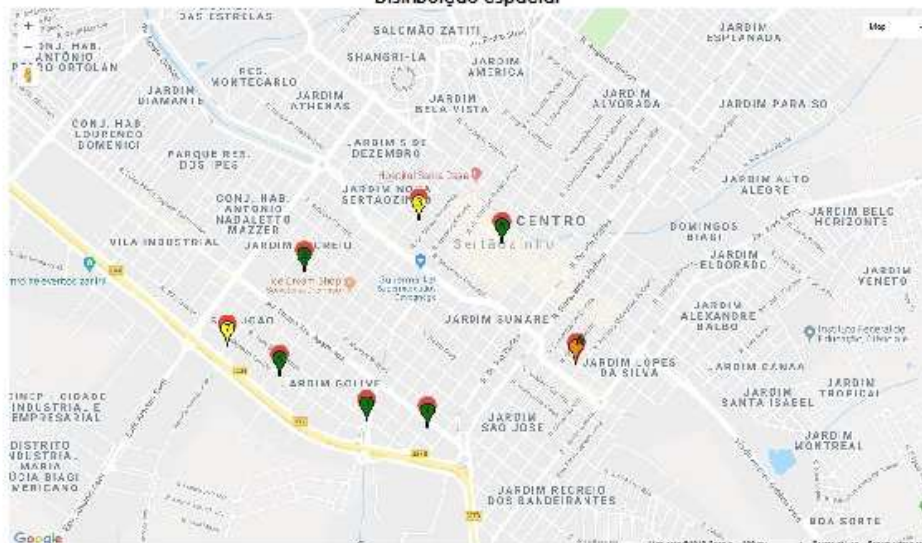


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Antonio Seron 342 Mat. 50.913 Centro SERTAOZINHO - PB Data: 15/05/2018
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 838,61 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 692,35
 Desvio Padrão : 89,39
 - 30% : 484,64
 + 30% : 900,05

Coefficiente de Variação : 12,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 641,40
 Desvio Padrão : 77,11
 - 30% : 448,98
 + 30% : 833,82

Coefficiente de Variação : 12,0200

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 (RS): 641,40
 TESTADA: 0,0000
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 599,43
 INTERVALO MÁXIMO : 683,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 592,75
 INTERVALO MÁXIMO : 690,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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 = 838,61 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 641,40/m²;

Fp = 26,18 m;

Pe = 32,03 m;

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:

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

$$VT = R\$ 641,40 /m^2 \times 838,61 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 537.884,45}$$

(Quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)

Maio de 2018

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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: 1,6565 x R8-N;

$V_u = 1,6565 \times R\$ 1.340,97/m^2 = R\$ 2.221,29/m^2$;

Área Construída: 1.142,58 m²;

Idade Estimada: 9 anos.

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 1.142,58 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.221,29/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 9 anos;

Ie = Vida Referencial = 80 anos;

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

K = 0,857.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 1.142,58 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2221,29/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,857 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{\underline{VB = \text{R\$ } 2.247.650,24}}$$

(Dois milhões, duzentos e quarenta e sete mil, seiscentos e cinquenta
reais e vinte e quatro centavos)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 537.884,45 + R\$ 2.247.650,24$$

$$VI = R\$ 2.785.534,69$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 2.786.000,00}$$

(Dois milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais)

IMÓVEL B:

**Rua Antonio Seron, s/nº, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 4.923, do Primeiro CRI de Sertãozinho.**

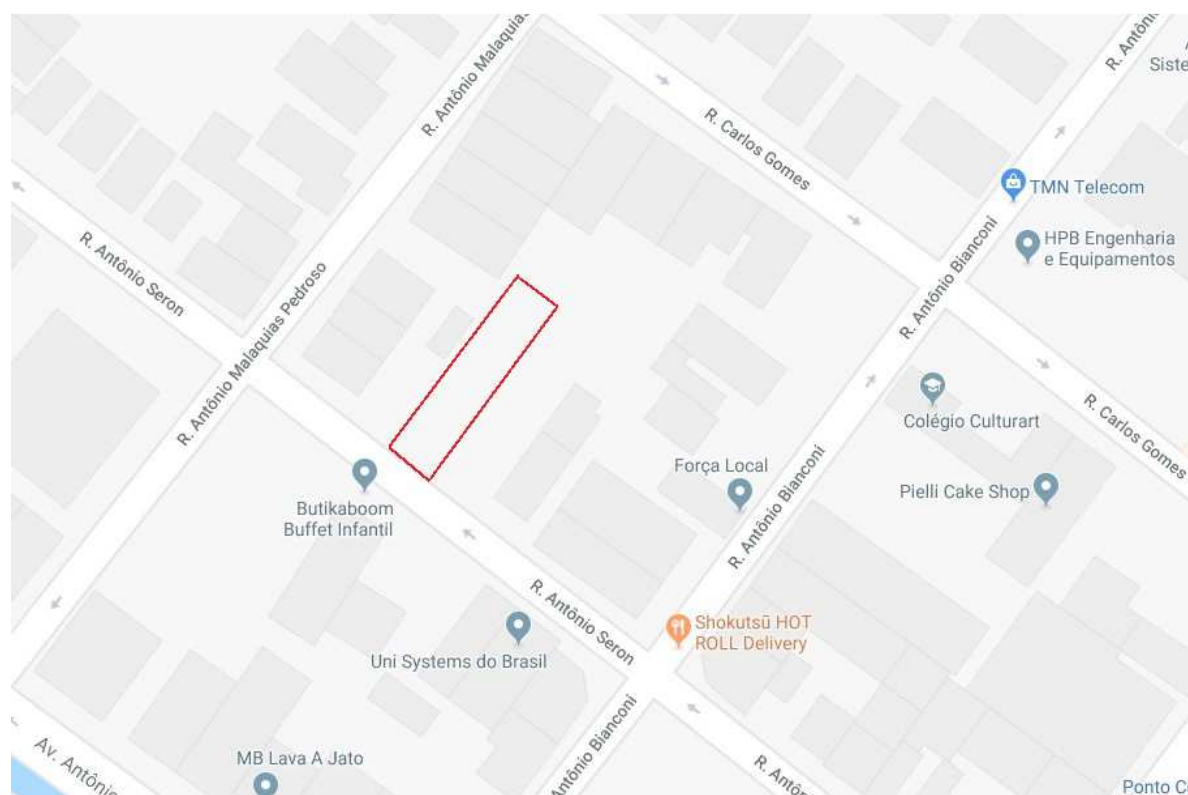
V - VISTORIA

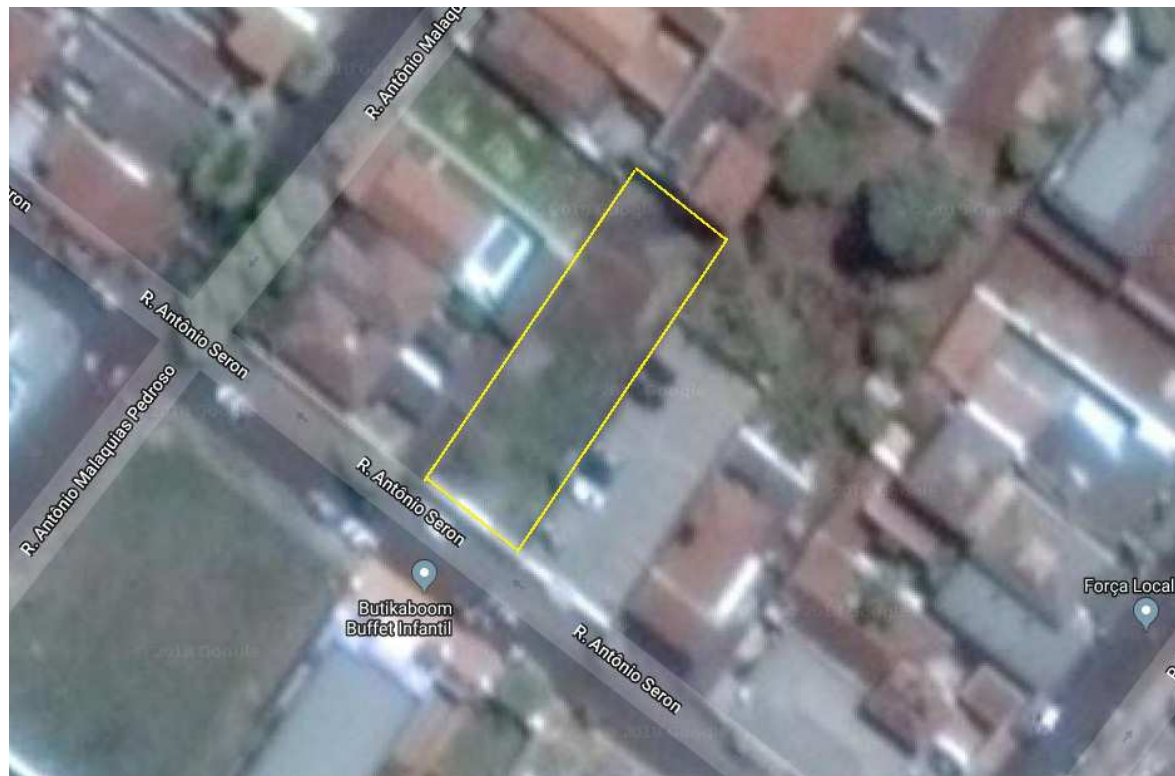
5.1 - LOCAL

5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Antonio Seron, nº 321**.

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





5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: ZONA INDUSTRIAL 2 - (ZI-2)

5.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;

- Água;

- Energia Elétrica;

- Telefone;

- Correio;

- Coleta de Lixo;

- Transporte Coletivo Próximo;

- Escola.

5.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente industrial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, 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 diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados no centro da cidade.

5.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, sendo Zona Industrial 1, onde ficam enquadrados em ZI-2, os perímetros delimitados, onde somente poderão ser implantadas Indústrias com valor de W (Fator de Complexidade) não superior a 2,5 (dois vírgula cinco), de acordo com Anexo 1, do Decreto Estadual 47.397, de 4 de dezembro de 2002, ou seja, "ZI-2".

5.2 - DO IMÓVEL

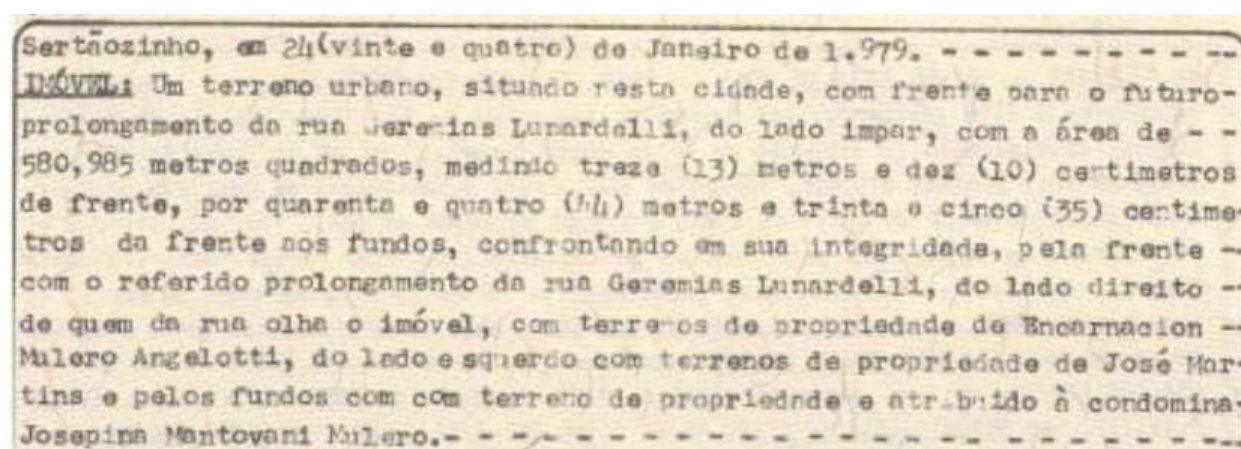
5.2.1.1 - TERRENO

Topografia: Aclive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:



O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho, matriculado sob nº 4.923.

5.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, não há benfeitorias 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 FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 05



VISTA DA VEGETAÇÃO EXISTENTE SOBRE O TERRENO.

FOTO 06



VISTA DO TERRENO.

VI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

6.1 - 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 avaliada, 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:

$$qmf = R\$ 677,04/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 677,04/m² (seiscentos e setenta e sete reais e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Sertãozinho - Centro - Rua Antonio Seron DATA: 15/05/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

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	26,18
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

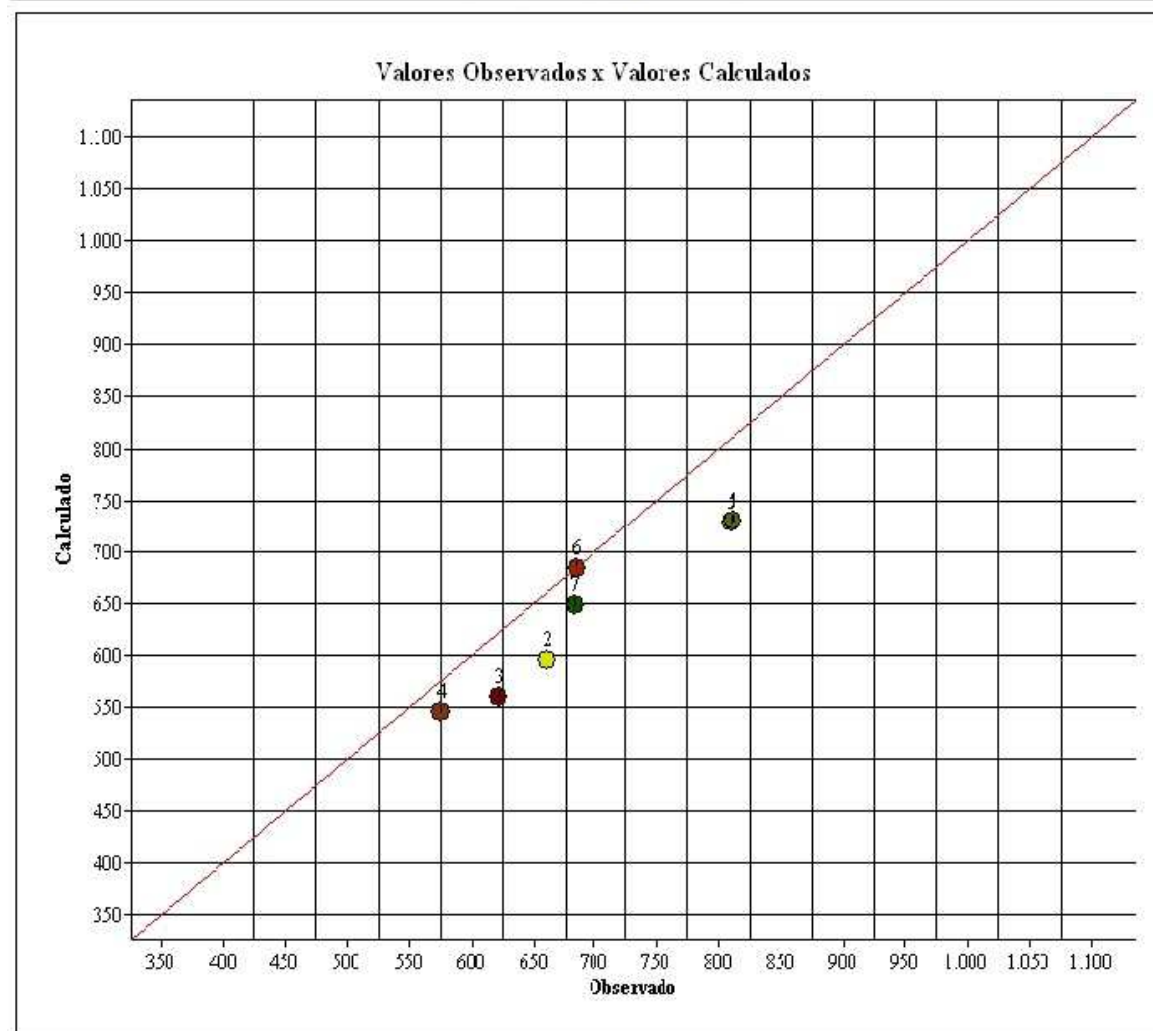
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida João Perticarrari ,s/nº	811,45	730,30	0,9000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Atílio Perticarrari ,717	660,79	594,71	0,9000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Carlos Gomes ,s/nº	621,58	559,43	0,9000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Expedicionário Lellis ,228	575,00	544,74	0,9474	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Felsberto Tamião ,s/nº	810,00	729,00	0,9000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gilberto Mareno ,s/nº	684,00	684,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua São João ,96	683,62	647,64	0,9474	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	811,45	730,30
2	660,79	594,71
3	621,58	559,43
4	575,00	544,74
5	810,00	729,00
6	684,00	684,00
7	683,62	647,64

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Antonio Seron 342 Mat. 71.859 Centro SERTAOZINHO - PB Data: 15/05/2018
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 864,60 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 692,35
 Desvio Padrão : 89,39
 - 30% : 484,64
 + 30% : 900,05

Coefficiente de Variação : 12,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 641,40
 Desvio Padrão : 77,11
 - 30% : 448,98
 + 30% : 833,82

Coefficiente de Variação : 12,0200

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 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\$): 641,40
 TESTADA: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 599,43
 INTERVALO MÁXIMO : 683,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 592,75
 INTERVALO MÁXIMO : 690,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

6.2 - 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 = 864,60 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 677,04/m²;

Fp = 13,10 m;

Pe = 66,00 m;

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:

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

$$VT = R\$ 677,04 /m^2 \times 580,99 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 393.353,47$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 393.000,00}$$

(Trezentos e noventa e três mil reais)

Maio de 2018

IMÓVEL C:

**Rua Antonio Seron, s/nº, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 71.859, do Primeiro CRI de Sertãozinho.**

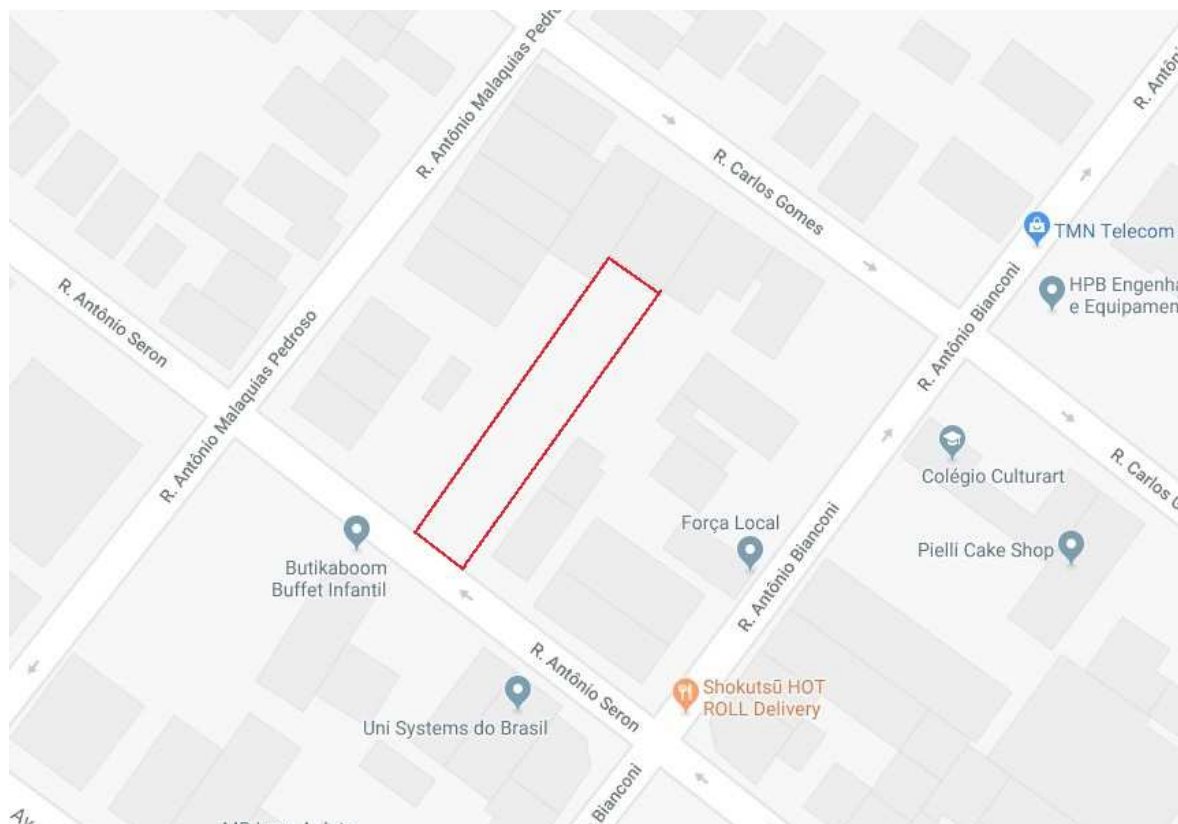
VII - VISTORIA

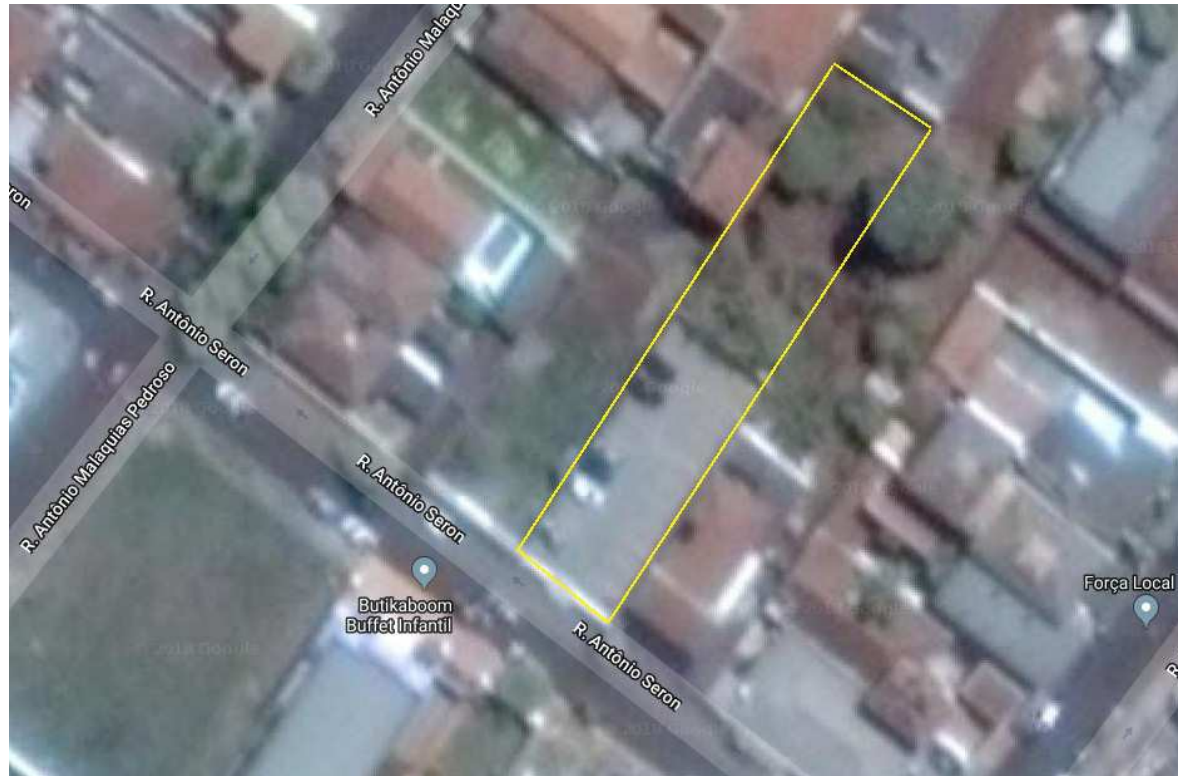
7.1 - LOCAL

7.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Antonio Seron, s/nº.

A reprodução do Mapa Oficial de Sertãozinho, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





7.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: ZONA INDUSTRIAL 2 - (ZI-2)

7.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;

- Água;

- Energia Elétrica;

- Telefone;

- Correio;

- Coleta de Lixo;

- Transporte Coletivo Próximo;

- Escola.

7.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente industrial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, 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 diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados no centro da cidade.

7.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, sendo Zona Industrial 1, onde ficam enquadrados em ZI-2, os perímetros delimitados, onde somente poderão ser implantadas Indústrias com valor de W (Fator de Complexidade) não superior a 2,5 (dois vírgula cinco), de acordo com Anexo 1, do Decreto Estadual 47.397, de 4 de dezembro de 2002, ou seja, "ZI-2".

7.2 - DO IMÓVEL

7.2.1 - TERRENO

Topografia: Aclive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

MATRÍCULA Nº 71.859 Protocolo nº 139.840 (29/10/2013) 08 DE NOVEMBRO DE 2013
IMÓVEL: Um terreno urbano sem benfeitorias, de forma irregular, situado nesta cidade e Comarca de Sertãozinho, com frente para RUA ANTONIO SERON, lado ímpar, distante quarenta e dois metros e dez (42,10) centímetros do ângulo formado pelas ruas Antonio Seron e Antonio Malaquias Pedroso, na quadra completada pelas ruas Carlos Gomes e Antonio Bianconi, contendo oitocentos e sessenta e quatro metros e sessenta (864,60 m²) decímetros quadrados, medindo e confrontando: tem início do lado esquerdo de quem da rua Antonio Seron olha para o imóvel, e segue em direção aos fundos, em ângulo obtuso, até onde medir sessenta e seis (66,00) metros, confrontando com os prédios nº 305 da rua Antonio Seron, e, nº 1962 da rua Carlos Gomes; daí, vira à direita, em ângulo agudo, e segue até onde medir treze metros e dez (13,10) centímetros, confrontando com terreno da Rua Carlos Gomes, de propriedade de Encarnacion Mulero Angelotti, José Francisco Angelotti, João Angelotti, Aldemiro Mulero, e, Isabel Luíza Mulero Gomes (Matr. 71.858); daí vira a direita, em ângulo obtuso, e segue até onde medir sessenta e seis (66,00) metros, confrontando com terreno da rua Carlos Gomes, de propriedade de João Pedro Sacomani, e, com o prédio nº 331 da rua Antonio Seron; finalmente, vira à direita e segue pelo alinhamento predial da rua Antonio Seron, até onde medir treze metros e dez (13,10) centímetros, atingindo o ponto onde teve início e finda a presente descrição. CPM nº 01.1409.2.1974.000, código nº 850000.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho, matriculado sob nº 71.859.

7.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, não há benfeitorias 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.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

FOTO 05



VISTA DO ESTACIONAMENTO.

FOTO 06



VISTA DA TOPOGRAFIA DO ESTACIONAMENTO.

FOTO 07



VISTA DO ACESSO AOS FUNDOS DO TERRENO.

FOTO 08



VISTA DA VEGETAÇÃO EXISTENTE SOBRE O TERRENO.

FOTO 09



VISTA DO TERRENO.

FOTO 10



VISTA DOS FUNDOS DO TERRENO.

VIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

8.1 - 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 avaliada, 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:

$$qmf = R\$ 677,04/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 677,04/m² (seiscentos e setenta e sete reais e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Sertãozinho - Centro - Rua Antonio Seron DATA : 15/05/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

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	13,10
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclave de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

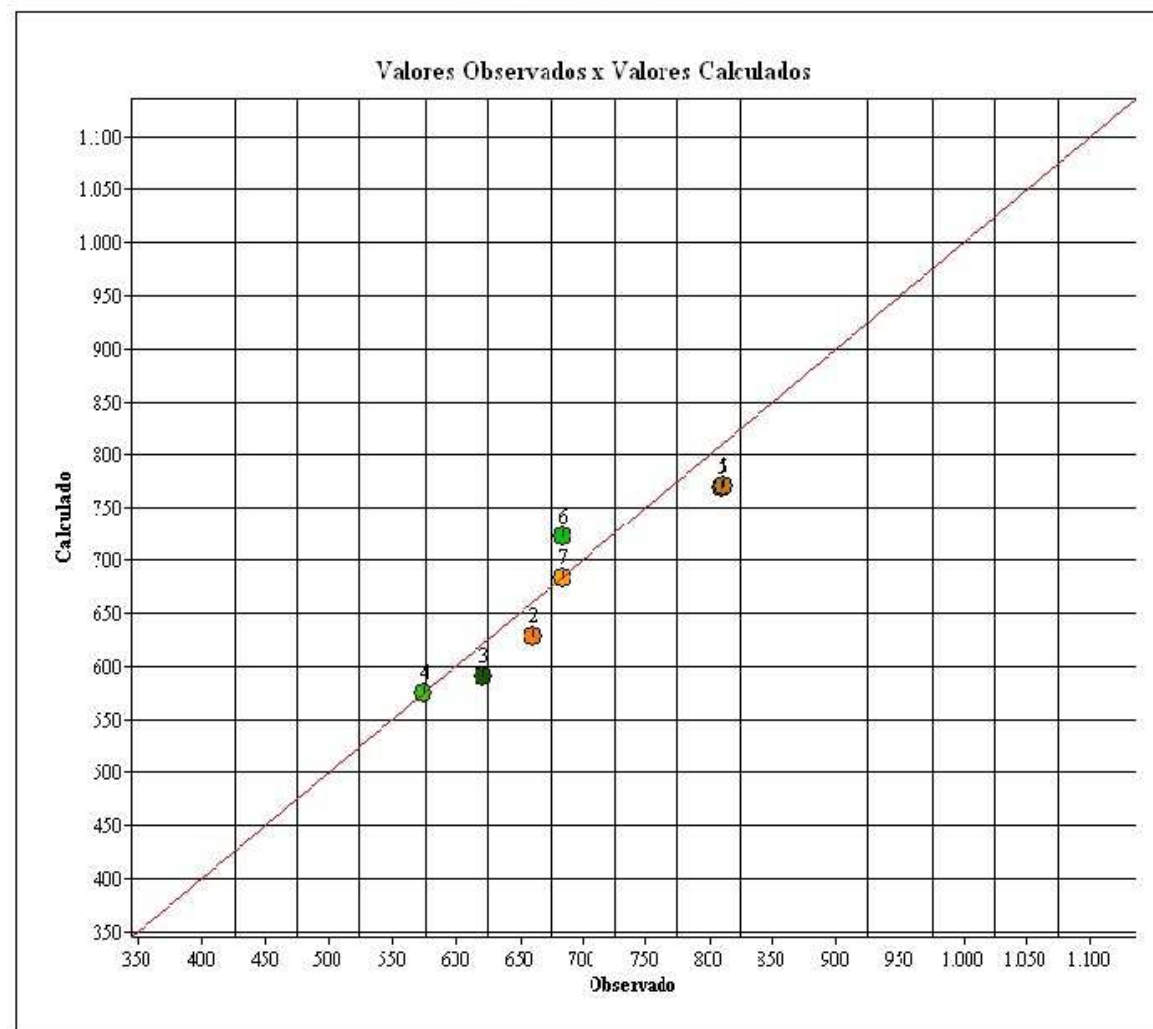
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida João Perticarrari ,s/nº	811,45	770,87	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Atílio Perticarrari ,717	660,79	627,75	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Carlos Gomes ,s/nº	621,58	590,51	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Expedicionario Lellis ,228	575,00	575,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Felisberto Tamião ,s/nº	810,00	769,50	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gilberto Mareno ,s/nº	684,00	722,00	1,0556	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua São João ,96	683,62	683,62	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	811,45	770,87
2	660,79	627,75
3	621,58	590,51
4	575,00	575,00
5	810,00	769,50
6	684,00	722,00
7	683,62	683,62

GRÁFICO DE DISPERSÃO

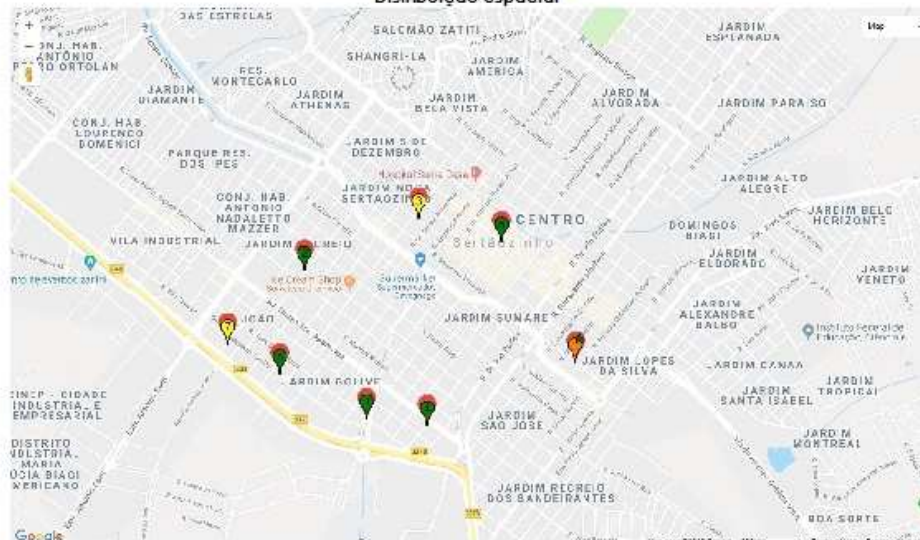


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Antonio Seron 321 Mat. 4.923 Centro SERTAOZINHO - PB Data: 15/05/2018
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 580,99 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 692,35
 Desvio Padrão : 89,39
 - 30% : 484,64
 + 30% : 900,05

Coefficiente de Variação : 12,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 677,04
 Desvio Padrão : 81,39
 - 30% : 473,93
 + 30% : 880,15

Coefficiente de Variação : 12,0200

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"/>	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"/> 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"/> 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"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 677,04

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 632,74

INTERVALO MÁXIMO : 721,34

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 628,39

INTERVALO MÁXIMO : 725,69

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

8.2 - 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 = 580,99 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 677,04/m²;

Fp = 13,10 m;

Pe = 44,35 m;

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:

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

$$VT = R\$ 677,04 /m^2 \times 864,60 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 585.368,78$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 585.000,00}$$

(Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

Maio de 2018

IX - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos bens, objetos de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE UNI SYSTEMS DO BRASIL LTDA.**, em curso na **3ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SERTÃOZINHO - SP**, AUTOS Nº 1007706-16.2016.8.26.0597, são de:

VALOR DO IMÓVEL A

Rua Antonio Seron, nº 342, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 50.913, do Primeiro CRI de Sertãozinho.

R\$ 2.786.000,00

(Dois milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais)

Maio / 2.018

VALOR DO IMÓVEL B

**Rua Antonio Seron, s/nº, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 4.923, do Primeiro CRI de Sertãozinho.**

R\$ 393.000,00

(Trezentos e noventa e três mil reais)

Maio / 2.018

VALOR DO IMÓVEL C

**Rua Antonio Seron, nº 321, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 71.859, do Primeiro CRI de Sertãozinho.**

R\$ 585.000,00

(Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

Maio / 2.018

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 109 (cento e nove) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Sertãozinho, 22 de Maio de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

Pesquisa de Mercado.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2018	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida João Pericarrari		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 7814	BAIRRO : Centro	CIDADE : SERTAOZINHO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	431,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	43,10
TOPOGRAFIA :	piano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	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\$) : 388.593,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandh Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (16)-21053333
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 811,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 770,87
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2018	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Atílio Perticarrari		NÚMERO : 717	
COMP.: Ref.: 0245	BAIRRO : Centro	CIDADE : SERTAOZINHO - 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:	681,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	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\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandh Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (16)-21053333
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 660,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 627,75
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2018	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Carlos Gomes		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: GA-0285	BAIRRO : Centro	CIDADE : SERTAOZINHO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	100,00
TOPOGRAFIA:	piano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (-)	ÁREA CONSTRUIDA:	700,00 M²
CONSERVAÇÃO:	g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO:	0,492	IDADE REAL:	40 anos
COEF. DE DEPRECIACÃO (K):	0,369	CUSTO BASE (RS):	1.340,97
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0
VALOR CALCULADO (RS):	170.415,30	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	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 (RS):	880.000,00
IMOBILIÁRIA:	K Clássica Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
CONTATO:	Corretor	TELEFONE:	(16)-30138332
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
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:	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO:	621,58
		HOMOGENEIZAÇÃO:	590,51
		VARIAÇÃO:	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9999

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Expedicionário Leites			NÚMERO : 228		
COMP.: Ref.: 4865	BAIRRO : Centro		CIDADE : SERTAOZINHO - 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:	360,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	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\$) : 230.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandh Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (16)-21053333
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 575,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 575,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
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 : SERTAOZINHO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2018	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Felsberto Tamião		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 2714	BAIRRO : Centro	CIDADE : SERTAOZINHO - 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:	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	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\$) : 315.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandh Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (16)-21053333
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 810,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 769,50
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2018	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Gilberto Mareno		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 0743	BAIRRO : Centro	CIDADE : SERTAOZINHO - 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:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	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\$) :	190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandh Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (16)-21053333
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 684,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 722,00
		VARIAÇÃO : 1,0556
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2018	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua São João		NÚMERO : 96	
COMP.: Ref.: GA0033	BAIRRO : Centro	CIDADE : SERTAOZINHO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	586,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (+)	ÁREA CONSTRUIDA:	586,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,960	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
IDADE REAL:	25 anos	COEF. DE DEPRECIÇÃO (K):	0,662
VAGAS:	0	CUSTO BASE (RS):	1.340,97
PAVIMENTOS:	0	VALOR CALCULADO (RS):	499.396,97
		VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	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 (RS):	1.000.000,00
IMOBILIÁRIA:	Macedo Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
CONTATO:	Corretor	TELEFONE:	(16)-36206000
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
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:	683,62
		HOMOGENEIZAÇÃO:	683,62
		VARIAÇÃO:	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000