

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

- LAUDO DE AVALIAÇÃO -

SOLICITANTE: PRÓ SUCO - Ind. Comércio de Imp.e Exportação Ltda.

Responsável: DR. ROBERTO SANTOS PIMENTEL

Endereço: Rodovia Marginal, nº.: 1.300

Bairro: Distrito Industrial - III

Cidade: Bebedouro - S.P.

CEP: 14.707.004

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone/Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3
Antonio Bernardo Couto

LUÍS ANTONIO BERNARDO COUTO, Engenheiro Civil com CREA sob nº. 060.122.588-3, com escritório á Rua Valim, n.: 163, Centro, CEP: 14.701.050, nesta cidade paulista de Bebedouro, tendo procedido aos Estudos e Diligências que se fizeram ne cessários, vêm apresentar á Vª.Sª., o **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, á seguir exposto.

BEBEDOURO, 23 de MAIO de 2015



Luis Antonio Bernardo Couto
Engenheiro Civil
CREA/060.122.588-3

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

- LAUDO DE AVALIAÇÃO -

1.0. - PRELIMINARES:

1.1.- Cadastro: - Imóvel localizado á Rodovia Marginal, nº: 1.300, Distrito Industrial III, nesta cidade paulista de Bebedouro. Tudo consoante ao Cadastro Municipal de nº: 172.099.001-03 e do CRImóveis de Bebedouro / S.P.

1.2.- Objeto: - Conforme o Solicitado pelo Contratante, para que se providencie o Laudo de Avaliação do Imóvel em tela.

1.3.- SOLICITANTE:

PRO SUCO – Industria e Comércio de Importação e Exportação Ltda.

Endereço: Rodovia Marginal, nº.: 1300

Bairro : Distrito Industrial III

Cidade : Bebedouro - S.P.

CEP : 14.707-004

Fone : (0xx17) - 3345 -4266

1.3.1.- RESPONSÁVEL:

DR. ROBERTO SANTOS PIMENTEL

Profissão: Engenheiro Agrônomo / Empresário

CPF : 065.556.148.-03

R.G. : 8.423.643 -- SSP-SP

Telefone : (17) - 98136-8136

1.3.2.- DATA DA VISTORIA:

22// 25 de Maio / 2.015

1.3.3- DO IMÓVEL:

a.j.- Proprietário: PRO SUCO Industria e Comercio de Importação e Exportação Ltda.

b.j.- Cadastro Municipal : 172.099.001-00

Localização: Rodovia Marginal, nº.: 1.300

Bairro : Distrito Industrial III

Cidade : Bebedouro - S.P.

CEP : 14.707 -004

c.j.- Áreas:

c.01.- Do Terreno = 64.721,78 m²

c.02.- Construída = 3.432,91 m²

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 – Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 – CEP: 14.700-000 – Bebedouro/SP



Luís CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

2.0. - DEFINIÇÕES:

2.01.- AVALIACO DE IMÓVEIS:

- As Normas Técnicas que disciplinam a Avaliação de Imóveis no Brasil, são:
- a).- N.B.R. 5676 / 80 : (Avaliação de Imóveis Urbanos) e,
- b).- N.B.R. 613 / 79 : (Avaliações de Imóveis Rurais)
- Edições estas, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)
- Segundo a ABNT :
- Avaliação de um Imóvel, é a Determinação Técnica de seu Valor ou de Um Direito sobre este Imóvel.

2.02. - VISTORIA:

- Inspeção Técnica, no local, que permite a Total Identificação do objeto da Perícia e a Complementação de elementos informativos.
- É a Visita ao Local, com o Objetivo de Identificar "In Loco", todos os elementos Físicos que servirão para formar uma idéia sobre:
 - a) O Valor de Um Imóvel;
 - b) A Causa de Um Sinistro;
 - c) O Estado de Conservação e Solidez de Um Imóvel.

2.03. - EXAME:

- E a Análise de Elementos constitutivos do imóvel ou a ele relacionados.

2.04. - BENFEITORIAS: (Conforme N.B. - 502)

- Qualquer Melhoramento Incorporado ao Solo permanentemente, pelo homem de modo que Não se possa tira-lo sem:
 - a) Destruição; - b) Modificação; - c) Fratura, ou - d) Danos.

2.04.01.- BENFEITORIAS NECESSÁRIAS:

- As que Conservam a Coisa ou Impedem a sua Deterioração.

2.04.02.- BENFEITORIAS ÚTEIS:

- As que Aumentam ou Facilitam o Uso da coisa.

2.04.03.- BENFEITORIAS VOLUNTÁRIAS:

- As que Não Aumentam o Uso Habitual da coisa, constituindo Simples Deleite ou Recreio.

2.05.- RECURSO NATURAIS:

- Recursos de que o Solo se acha Dotado Naturalmente, sem custos de produção mas, constituindo bens económicos, compreendendo: Florestas, Pastagens Naturais, Águas e Materiais de Lavra.

2.06.- OBRAS E TRABALHO DE MELHORIA DO SOLO:

- Obras e Trabalho de Conservação e de Correção de Deficiências do Solo, visando ao seu melhor aproveitamento e otimização da capacidade de produção.

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 – Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 – CEP: 14.700-000 – Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

2.07.- **LOTE:**

- Porção de Terreno, com Frente para as Vias Públicas ou Particulares, em condições de ser Aproveitado, de Imediato, para Fins Urbanos.

2.08.- **TERRENO:**

- Do ponto de vista da **Engenharia de Avaliações**, Terreno é um Espaço de Terra capaz de produzir renda, pelo seu Aproveitamento Eficiente.
- O Aproveitamento do Terreno Urbano, na maioria dos casos, é dado pôr uma Construção para fins Habitacionais, Comerciais ou Industriais, predominando os primeiros.
- O Aproveitamento Eficiente, decorre com a referencia sua em situação ao Bairro, Rua Quadra, Distâncias ao Centro Comercial e, das Posturas Municipais.

2.09.- **ALINHAMENTO:**

- Linha Legal, limitando os Lotes com a Via Pública.

2.10.- **VIAS PUBLICAS OU LOGRADOUROS:**

- São as Ruas, Estradas, Avenidas e Praças Oficialmente Reconhecidas pela Municipalidade.

2.11.- **PASSEIOS:**

- São Faixas Marginais, das Vias Públicas, destinadas aos Pedestres.

2.12.- **ÁREA CONSTRUÍDA:**

- É aquela constituída pela Área Total da Construção, medida pelo Perímetro Externo

2.13.- **ÁREA ÚTIL:**

- É aquela constituída pela Soma das Áreas dos Pisos Utilizáveis Cobertos de Todos os Pavimentos de uma Edificação.

2.14.- **ÁREA LIVRE:**

- Espaço Livre e Desembaraçado, em toda altura da Edificação.

2.15.- **ACRÉSCIMO OU AMPLIAÇÃO:**

- Alteração no sentido de Tomar Maior, uma Construção Existente.

2.16.- **REVESTIMENTO:**

- Recobrimento de uma Superfície Lisa ou Áspera, com Uma ou mais Camadas superpostas de Argamassa em espessura via de regra uniforme, apta a receber, sem danos, uma decoração final.

2.17.- **ARGAMASSA:**

- Mistura de Aglomerantes e Agregados Minerais, com água, possuindo capacidade de endurecimento e aderência.

2.18.- **CHAPISCO:**

- Camada de Argamassa aplicada sobre o Concreto ou Alvenaria, com a finalidade de

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

oferecer base ou superfície adequada ao Emboço.

2.19.- EMBOCO:

- Primeira Camada de Revestimento, ou seja, Primeira Demão de Argamassa.

2.20.- REBOCO:

- Segunda Camada de Argamassa utilizada para o recobrimento do Emboço, oferecendo uma Superfície que permita receber ou possa constituir-se em Decoração Final.

2.21.- REVESTIMENTO INTERNO:

- Os Revestimentos para Uso Internos devem oferecer Uniformidade das Características Superficiais, ser *Permeáveis ao Vapor D'Água*, possuir *Absorção Capilar* e ser aptos a receber qualquer Tipo de Acabamento Especificado.

2.22.- REVESTIMENTO EXTERNO:

- Os *Revestimentos para Uso Externo*, devem ser *Resistentes as Intempéries* (Geadas, Oscilações de Temperaturas, Teor de Umidade, Precipitações Pluviométricas,... etc.) Quanto ao Grau de Permeabilidade *ao Vapor D'Água*, o Revestimento Usado Externamente e o Material de Construção das Paredes, devem ser Compatíveis.

2.23.- COBERTURA:

- Aquilo que se Cobre, Teto, Telhado.

2.24.- TELHADO:

- Parte Exterior da Cobertura de um Edifício, em Geral constituída por Telhas.
- Conjunto de Telhas que Cobre uma Construção.

2.25.- ALVARÁ:

- Documento expedido pela Prefeitura Municipal, Autorizando a Execução de determinado serviço.

2.26.- PERÍCIA:

- Exame Circunstanciado, de Fatos Reais, com vistas ao Esclarecimento da Verdade.

2.27.- MUROS e/ou DIVISÓRIAS :

- Chama-se *Muro*, uma *Parede Vertical, Cheia ou Armada, de Apoio ou Não*, destinada a *Circunscrever o Espaço Construído* ou então a *Distribuí-lo*.
- Nesse segundo caso, emprega-se de preferência, a palavra *Divisória*, reservando o termo *Muro* para a *Parede Vertical* que tem Características de Resistência.
- Os **Muros e Divisórias**, tem essencialmente **Dois Funções possíveis** :
 - a). *Uma Função Separadora*, com os *Efeitos de Proteção* quanto a *Segurança* e Efeitos da construção, quanto a Possibilidade de Apoios dos Elementos.
 - b). *Uma Função Climática*, resultante da Obrigação de Criar, no Interior de um dado Recinto, de Ambientes Diferentes entre si, seja pôr motivo de Ordem Fisiológica, / seja pôr Motivos Técnicos de emprego desses recintos.

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

2.28.- PESQUISA DE VALORES:

- Determinação de Valor Básico Unitário, do Terreno e/ou Benfeitoria, objeto da Avaliação.
- Consiste na Seleção e Tratamento de Dados Comparativos de Valor de Mercado.

2.29.- VALOR:

Conforme N.B.R. 5676 da ABNT, o Conceito de Valor é assim formulado:

É a Expressão Monetária do Bem, à Data de referência da Avaliação, numa situação em que as Partes, concededoras das Possibilidades de seu Uso e Envolvidas em sua Transação, NÃO estejam compelidas à Negociação.

2.30.- " PREÇO ":

- Segundo também á N.B.R. 5676:
- É a Quantidade de Dinheiro pela qual se efetua uma Operação Imobiliária.

2.31.- LAUDO:

- É a Peça na qual o Perito, Profissional Habilitado, relata o que observou, e dá as suas Conclusões, ou Avalia o Valor de Coisas ou Direitos, fundamentalmente.

2.32.- METODOLOGIA:

- Escolha e Justificativa dos Métodos e Critérios adotados.

3.0. - METODOLOGIA DO LAUDO:

- O Laudo atende o que preceituam as Normas Técnicas relativas às Avaliações que são IBAPE: -Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -Normas para Avaliação , no que tange a Avaliação de Precisão Rigorosa.
- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas-Avaliações de Imóveis Urbanos

3.1.- DEFINIÇÃO DO MÉTODO:

- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

- Conforme N.B.R.-5676: - É o Método em que o Valor do Imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da Comparação de Dados de Mercado relativo á outros de características similares.
- É assim chamado porque o Avaliador Fórmula e Emite Juízo sobre o Valor; Comparando os Valores ou Preços de Mercado de Imóveis Comparáveis.
- Entende-se Valor de Mercado, no seu amplo sentido, como sendo o Valor pelo qual se realizaria uma Compra e Venda, entre as partes desejosas mas, Não Obrigadas á Transação.
- Ambas perfeitamente Conhecedoras do Imóvel e do Mercado e, admitindo-se Prazo Razoável para se encontrarem.

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 – Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 – CEP: 14.700-000 – Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3
Antonio Bernardo Couto

4.0. DEPRECIACÃO :

- É a Perda de Valor sofrida por um bem. Pode ser de Ordem Física ou Funcional.

a) DE ORDEM FÍSICA: - É decorrente do Desgaste nas partes constitutivas desse bem. Esse Desgaste pode ser resultado de Avarias Bruscas Acidentais ou do Uso Constante, através dos anos provocan do uma Velhice do Material ou Decrepitude.

b) DE ORDEM FUNCIONAL: - Pode ser provocada, no caso de bens imóveis, por uma Inadequação, Superação ou Anulação.

- A Inadequação dá-se por Falhas no Projeto, ou na Execução;
- A Superação é Conseqüência de Novas Técnicas Construtivas;
- A Anulação é o Resultado da Inadaptabilidade para outros Fins.

- NOTA: - Medidas de Proteção, Conservação ou Adaptação podem determinar o Retardamento ou Diminuição dos Efeitos da Depreciação; Nunca, porém, Eliminá-los.

4.1. - MÉTODOS TÉCNICOS:

- Dos Métodos Técnicos existentes para o Cálculo da Depreciação Física, os mais conhecidos são:

- a) Da Linha Reta;
- b) Da Parábola de Kuentzie;
- c) De Roos;
- d) Crítério de Heidecke.

e) Método do Valor Decrescente(Diminishing Balance Method)

- Método este, utilizado pela Comissão de Peritos do Provimento n.º 3/81 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. [S.P.], que apresenta a seguinte Tabela, baseada nos paradigmas que se seguem :

- Razoes [%] á serem consideradas:

| | |
|---|-------|
| - Residências Proletárias até Médio Comercial:..... | 1,5 % |
| - Residências Médio Superior até Luxo:..... | 2,0 % |
| - Apartamentos e Escritórios:..... | 2,5 % |
| - Armazéns Industriais:..... | 1,5 % |
| - Construções de Madeira:..... | 4,0 % |

5.0. - VISTORIA "IN LOCO" :

5.1. - Caracterização da Região:

A. - Melhoramentos Públicos:

- a.1) - Via de Acesso:.....Ruas Circunvizinhas em Asfalto Padrão PMB
- a.2) - Infra - Estrutura:.....Rede de Água:.....Rede Pública - [SAAEB]
Rede de Esgoto:.....Rede Pública - [SAAEB]

CBC - Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone/Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

| | | |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|
| | Rede Elétrica:..... | Rede Pública - [CPFL] |
| | Coleta de Lixo:..... | Rede Pública |
| a.3)- Transportes Coletivos:.. | Existente | |
| a.4)- Rede Bancaria:..... | Existente | De: ... 1.000 à 2.000 m |
| a.5)- Correios:..... | Existente | De: ... 1.000 à 2.000 m |
| a.6)- Hospital:..... | Existente | De: ... 1.000 à 1500 m |
| a.7)- Escola:..... | Existente | De: ... 1.000 à 2.000 m |

5.2. - Caracterização do Imóvel:

- a. Localização : Rodovia Marginal, nº.: 1.300
 b. Bairro : Distrito Industrial III
 c. Cidade : Bebedouro - São Paulo
 d. CEP : 14.707-004
 e. Imóvel / Tipo : Industrial
 f. Área Terreno : **64.721,78 m²**
 g. Área Const. : 3.432,91 m²
 h. Cad. Municipal: 172.099.001-00

6.0.- MEMORIAL DESCRITIVO DAS CONSTRUÇÕES:**6.01.- PORTARIA: - Área Construída = 35,48 m²**

- a).- Pé-Direito de 2,80 mts;
 b).- Infra-Estrutura em Brocas Armadas, Vigas Baldrame;
 c).- Superestrutura, Pilares e Vigas em Concreto Armado;
 d).- Alvenaria em tijolos de Pó-de-Mico, assentes com argamassa mista de cimento, cal hidratada e areia média;
 e).- Piso Cerâmico de 30 x 30 cm;
 f).- Cobertura com Laje do Tipo Pré-Moldada;
 g).- Estrutura do Telhado em Madeira, com Telha Cerâmica do tipo Tégula;
 h).- Revestimento Interno com Chapisco e Reboco;
 i).- Pintura em Látex - PVA, Internamente, Externamente em Tijolo do tipo Laminado;
 j).- Esquadrias Interna e Externa em Alumínio Anodizado, com Vidro Liso, 4 mm;
 k).- Instalações Hidráulicas, conforme Normas da Concessionária Local [SAAEB];
 l).- Instalações Elétricas, conforme Normas da CPFL;
 m).- Instalações de Combate á Incêndio, conforme Normas do Corpo de Bombeiros;
 n).- Banheiro com Barra Impermeável de Azulejo, com H = 2,80 mts.

6.02.- ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO: - Área Construída = 315,61 m²

- a).- Pé-Direito de 2,80 mts;
 b).- Infra-Estrutura em Brocas Armadas, Vigas Baldrame;
 c).- Superestrutura, Pilares e Vigas em Concreto Armado;
 d).- Alvenaria em tijolos de Pó-de-Mico, assentes com argamassa mista de cimento, cal hidratada e areia média;
 e).- Piso Cerâmico de 30 x 30 cm;
 f).- Cobertura com Laje do Tipo Pré-Moldada;
 g).- Estrutura do Telhado em Madeira, com Telha Cerâmica do tipo Tégula;

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP



Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

- h).- Revestimento Interno com Chapisco e Reboco;
- i).- Pintura em Látex – PVA, Internamente, Externamente em Tijolo do tipo Laminado;
- jj).- Esquadrias Interna e Externa em Alumínio Anodizado, com Vidro Liso, 4 mm;
- k).- Instalações Hidráulicas, conforme Normas da Concessionária Local [SAAEB];
- l).- Instalações Elétricas, conforme Normas da CPFL;
- m).- Instalações de Combate á Incêndio, conforme Normas do Corpo de Bombeiros;
- n).- Banheiros com Barra Impermeável em Azulejo Cerâmico, com H = 2,80 mts.

6.03.- VESTIÁRIOS: - Área Construída = 106,05 m²

- a).- Pé-Direito de 2,80 mts;
- b).- Infra-Estrutura em Brocas Armadas, Vigas Baldrames;
- c).- Superestrutura, Pilares e Vigas em Concreto Armado;
- d).- Alvenaria em tijolos de Pó-de-Mico, assentes com argamassa mista de cimento, cal hidratada e areia média;
- e).- Piso Cerâmico de 30 x 30 cm;
- f).- Cobertura com Laje do Tipo Pré-Moldada;
- g).- Estrutura do Telhado em Madeira, com Telha Cerâmica do tipo Tégula;
- h).- Revestimento Interno com Chapisco e Reboco;
- i).- Pintura em Látex – PVA, Internamente, Externamente em Tijolo do tipo Laminado;
- jj).- Esquadrias Interna e Externa em Alumínio Anodizado, com Vidro Liso, 4 mm;
- k).- Instalações Hidráulicas, conforme Normas da Concessionária Local [SAAEB];
- l).- Instalações Elétricas, conforme Normas da CPFL;
- m).- Instalações de Combate á Incêndio, conforme Normas do Corpo de Bombeiros;
- n).- Barra Impermeável em Azulejo, com H = 2.80 mts.

6.04.- REFETÓRIO: - Área Construída = 155,50 m²

- a).- Pé-Direito de 2,80 mts;
- b).- Infra-Estrutura em Brocas Armadas, Vigas Baldrames;
- c).- Superestrutura, Pilares e Vigas em Concreto Armado;
- d).- Alvenaria em tijolos de Pó-de-Mico, assentes com argamassa mista de cimento, cal hidratada e areia média;
- e).- Piso Cerâmico de 30 x 30 cm;
- f).- Cobertura com Laje do Tipo Pré-Moldada;
- g).- Estrutura do Telhado em Madeira, com Telha Cerâmica do tipo Tégula;
- h).- Revestimento Interno com Chapisco e Reboco;
- i).- Pintura em Látex – PVA, Internamente, Externamente em Tijolo do tipo Laminado;
- jj).- Esquadrias Interna e Externa em Alumínio Anodizado, com Vidro Liso, 4 mm;
- k).- Instalações Hidráulicas, conforme Normas da Concessionária Local [SAAEB];
- l).- Instalações Elétricas, conforme Normas da CPFL;
- m).- Instalações de Combate á Incêndio, conforme Normas do Corpo de Bombeiros;
- n).- Barra Impermeável em Azulejo, com H = 2,80 mts.

6.05.- CONFERÊNCIA: [Área da Balança]: Área Construída = 75,20 m²

- a).- Pé-Direito de 5,00 mts;
- b).- Estrutura da Cobertura, Metálica;
- c).- Cobertura com Telha Galvanizada Trapezoidal;

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 – Fone/Fax: (0XX17) 3342-5721 – CEP: 14.700-000 – Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

- d).- Piso em Asfalto;
e).- Pintura da Estrutura em Esmalte.

6.06.- DEPÓSITO DE PRODUTOS ACABADOS + OFICINA: A.C. = 1.500,00 m²

- a).- Pé-Direito de 5,00 mts;
b).- Estrutura da Cobertura, Metálica;
c).- Telha Galvanizada do Tipo Trapezoidal;
d).- Piso em Concreto Desempenado
e).- Pintura da Estrutura Metálica, em Esmalte;
f).- Paredes divisórias com Oficina em Placas de PVC.

6.07.- PRODUÇÃO: A.C. = Pav. Térreo + Pav. Superior = A.C. = 1.245,07 m²

- a).- Pé-Direito de 6,00 mts;
b).- Infra-Estrutura em Brocas Armadas, Vigas Baldrames;
c).- Superestrutura, Pilares e Vigas em Concreto Armado;
d).- Alvenaria em tijolos de Pó-de-Mico, assentes com argamassa mista de cimento, cal hidratada e areia média;
e).- Piso, parte Cerâmico de 30 x 30 cm e, parte em concreto desempenado;
f).- Estrutura do Telhado Metálica, com Telha Galvanizada, Trapezoidal;
g).- Revestimento Interno com Chapisco e Reboco;
h).- Pintura em Látex – PVA, Internamente, Externamente em Tijolo do tipo Laminado;
i).- Esquadrias Interna e Externa em ferro, com Vidro Liso, 4 mm;
j).- Instalações Hidráulicas, conforme Normas da Concessionária Local [SAAEB];
k).- Instalações Elétricas, conforme Normas da CPFL;
l).- Instalações de Combate à Incêndio, conforme Normas do Corpo de Bombeiros;
m).- Mezanino, com parte em Estrutura Metálica e, parte em Laje
n).- Barra Impermeável em Azulejo, com H = 2,80 mts.

6.08.- DIVERSOS:

| | | |
|---|---|--------------------------|
| 6.08.01.- Pavimentação Asfáltica:..... | = | 7.800,00 m ² |
| 6.08.02.- Guias e Sarjetas:..... | = | 800,00 ml |
| 6.08.03.- Alambrados:..... | = | 2.921,00 m ² |
| 6.08.04.- Jardinagem e Paisagismo:..... | = | 54.000,00 m ² |
| 6.08.05.- Caixa D'Água de 80,00 m ³ :..... | = | 80,00 m ³ |
| 6.08.06.- Rede de Telefonia + Alarme + Incêndio + Computação:.. | = | Verba |
| 6.08.07.- Rede Água e Esgoto + Pluvial..... | = | Verba |

7.0.- CONSIDERAÇÕES:

7.01.- Comissão de Peritos do provimento nº. 03 / 81 – Edificações – Valores de Venda
[Xerox em anexo]

7.02.- Depreciação: - Método do Valor Decrescente - { *Diminishing Balance Method* }
Por este Método, o Valor da Beneficência Diminui Anualmente, segundo uma Porcentagem Fixa do Valor Inicial [Valor de Novo].

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 – Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 – CEP: 14.700-000 – Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

$$Kd = (1 - r)^n$$

- Onde:

Kd:..... = Coeficiente de Depreciação

r:..... = Razão de Depreciação

n:..... = Idade do Imóvel

- Este Método é empregado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº. 03/81 dos .M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, que apresentou a Tabela á seguir, baseada nos paradigmas que se seguem: [Xerox em anexo].

7.03.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: { Terreno + Benfeitorias }

7.03.01.- Área do Terreno: Matrícula nº. 34920, do CRMóveis..... = 64.721,78 m2

Valor do Metro Quadrado na Região de Interesse..... = R\$ 300,00 / M2

Valor do Terreno = Área do Terreno x Valor do Metro Quadrado na Região

Valor do Terreno = 64.721,78,00 m2 x R\$ 300,00 = R\$ 19.416.534,00

Valor do Terreno = R\$ 19.416.534,00

{ Dezenove Milhões Quatrocentos e Dezesesseis Mil e Quinhentos e Trinta e Quatro Reais..... } **I**

7.03.02.- **PORTARIA:**

a).- Área Construída:..... = 35,48 m2

b).- Padrão da Construção:..... = Médio Superior

c).- Idade do Imóvel:..... = 20 Anos

- Da Tabela da Comissão dos Peritos do Provimento 03 / 81 temos:

Padrão Médio Superior = H8.30N x 1,70

- Da Tabela do SINDUSCON, Custos Unitários Básicos de Edificações-Revista PINI- Construção e Mercado - Edição nº.: 166 - Maio / 2.015, temos:

H8.30N..... = R\$ 1.382,42/ m2

- Padrão Médio Superior =..... = R\$ 1.382,42 x 1,70

- Padrão Médio Superior =..... = R\$ 2.350,11/ m2

- Valor de Novo = Área Construída x Custo por Metro Quadrado

- Valor de Novo = 35,48 m2 x R\$ 2.350,11- Valor de Novo = R\$ 83.381,90

- Valor do Imóvel Depreciado: { Tabela em anexo }

- Valor do Imóvel Depreciado = Valor de Novo x Coeficiente de Depreciação

- Valor do Imóvel Depreciado = R\$ 83.381,90 x 0,667

- Logo,

Valor Imóvel Depreciado = R\$ 55.615,73

{ Cinquenta e Cinco Mil, Seiscentos e Quinze Reais e Setenta Treze Centavos }..... } **II**

7.03.03.- **ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO**

a).- Área Construída:..... = 315,61 m2

b).- Padrão da Construção:..... = Médio Superior

c).- Idade do Imóvel:..... = 20 Anos

- Da Tabela da Comissão dos Peritos do Provimento 03 / 81 temos:

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 – Fone/Fax: (0XX17) 3342-5721 – CEP: 14.700-000 – Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

Padrão Médio Superior = H8.3QN x 1,70

- Da Tabela do SINDUSCON, Custos Unitários Básicos de Edificações-Revista PINI -
Construção e Mercado - Edição n.º: 166 - Maio / 2.015 - Pg. N.º: 101, temos:

H8.3QN..... = **R\$ 1.382,42/mM2**

- **Padrão Médio Superior** = = **R\$ 1.382,42 x 1,70**

- **Padrão Médio Superior** = = **R\$ 2.350,11 / m2**

- **Valor de Novo = Área Construída x Custo por Metro Quadrado**

- **Valor de Novo = 315,61 m2 x R\$ 2.350,11**

- **Valor de Novo = R\$ 741.718,20.**

- **Valor do Imóvel Depreciado:** [Tabela em anexo]

- **Valor do Imóvel Depreciado = Valor de Novo x Coeficiente de Depreciação**

- **Valor do Imóvel Depreciado = R\$ 741.718,20 x 0,667**

Valor Imóvel Depreciado = R\$ 494.726,03

{Quatrocentos e Noventa e Quatro Mil, Setecentos e
Vinte e Seis Reais e Três Centavos).....**III**

7.03.04.- VESTIÁRIOS:

a).- **Área Construída:**..... = **106,05 m2**

b).- **Padrão da Construção:**..... = **Médio Superior**

c).- **Idade do Imóvel:**..... = **20 Anos**

- Da Tabela da Comissão dos Peritos do Provimento 03 / 81 temos:

Padrão Médio Superior = H8.3QN x 1,70

- Da Tabela do SINDUSCON, Custos Unitários Básicos de Edificações - Revista PINI-
Construção e Mercado n.º: 166 - Maio/ 2.015, temos:

H8.3QN..... = **R\$ 1.382,42 / m2**

- **Padrão Médio Superior** = = **R\$ 1.382,42 x 1,70**

- **Padrão Médio Superior** = = **R\$2.350,11/ m2**

- **Valor de Novo = Área Construída x Custo por Metro Quadrado**

- **Valor de Novo = 106,05 m2 x R\$ 2.350,11**

- **Valor de Novo = R\$ 249.229,16**

- **Valor do Imóvel Depreciado:** [Tabela em anexo]

- **Valor do Imóvel Depreciado = Valor de Novo x Coeficiente de Depreciação**

- **Valor do Imóvel Depreciado = R\$ 249.229,16 x 0,667**

- Logo,

Valor Imóvel Depreciado = R\$ 166.235,84

{Cento e Sessenta e Seis Mil, Duzentos e Trinta e Cinco Reais
e Oitenta e Quatro Centavos).....**IV**

7.03.05.- REFEITÓRIO:

a).- **Área Construída:**..... = **155,50 m2**

b).- **Padrão da Construção:**..... = **Médio Superior**

c).- **Idade do Imóvel:**..... = **20Anos**

- Da Tabela da Comissão dos Peritos do Provimento 03 / 81 temos:

Padrão Médio Superior = H8.3QN x 1,70

- Da Tabela do SINDUSCON, Custos Unitários Básicos de Edificações- Revista PINI-
Construção e Mercado n.º: 166 - Maio / 2.015, temos:

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP



Foto 15 – Vista Parcial Interna do Deposito de Produto Acabado, pertencente a Área 02.

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

H8.3QN.....= R\$ 1.382,42 / m²
 - Padrão Médio Superior == R\$ 1.382,42 x 1,70
 - Padrão Médio Superior == R\$ 2.350,11 / m²
 - Valor de Novo = Área Construída x Custo por Metro Quadrado
 - Valor de Novo = 155,50 m² x R\$ 2.350,11
 - Valor de Novo = R\$ 365.442,11
 - Valor do Imóvel Depreciado: [Tabela em anexo]
 - Valor do Imóvel Depreciado = Valor de Novo x Coeficiente de Depreciação
 - Valor do Imóvel Depreciado = R\$ 365.442,11 x 0,667
 - Logo,
 Valor Imóvel Depreciado = R\$ 243.749,89
 {Duzentos e Quarenta e Três Mil, Setecentos e Quarenta e Nove Reais e Oitenta e Nove Centavos }.....**V**

7.03.06.- **SETOR DE CONFERÊNCIA:**

a).- Área Construída Médio.....= 75,20 m²
 b).- Padrão da Construção:.....= Armazém Comum Médio
 c).- Idade do Imóvel:.....= 20 Anos
 - Da Tabela da Comissão dos Peritos do Provimento 03 / 81 temos:
 Padrão Armazém Comum Médio = H1.3QN x 0,95
 - Da Tabela do SINDUSCON, Custos Unitários Básicos de Edificações- Revista PINI- e Construção e Mercado nº.166 – Maio / 2.015, temos:
 H1.3QN.....= R\$ 1.232,03 / m²
 - Padrão Comum Médio == R\$ 1.232,03 x 0,95
 - Padrão Comum Modesto == R\$ 1.170,43 / m²
 - Valor de Novo = Área Construída x Custo por Metro Quadrado
 - Valor de Novo = 75,20 m² x R\$ 1.170,43,
 - Valor de Novo = R\$ 88.016,34
 - Valor do Imóvel Depreciado: [Tabela em anexo]
 - Valor do Imóvel Depreciado = Valor de Novo x Coeficiente de Depreciação
 - Valor do Imóvel Depreciado = R\$ 88.016,34 x 0,667
 - Logo,
 Valor Imóvel Depreciado = R\$ 58.706,89
 {Cinquenta e Oito Mil, Setecentos e Seis Reais e Oitenta e Nove Centavos.}.....**VI**

7.03.07.- **DEPÓSITO DE PRODUTO ACABADO + OFICINA:**

a).- Área Construída:.....= 1500,00 m²
 b).- Padrão da Construção:.....= Armazém Industrial Modesto
 c).- Idade do Imóvel:.....= 20 Anos
 - Da Tabela da Comissão dos Peritos do Provimento 03 / 81 temos:
 Padrão Armazém Industrial Modesto = H1.2QB x 1,10
 - Da Tabela do SINDUSCON, Custos Unitários Básicos de Edificações- Revista PINI da Construção e Mercado, nº. 166 – Maio / 2.015, temos:
 H1.2QB.....= R\$ 1.232,03 / m²
 - Padrão Armazém Industrial Modesto == R\$ 1.232,03 x 0,70

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 – Fone/Fax: (0XX17) 3342-5721 – CEP: 14.700-000 – Bebedouro/SP

V.

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

- Padrão Armazém Industrial Modesto = = R\$ 862,42 / m²
- Valor de Novo = Área Construída x Custo por Metro Quadrado
- Valor de Novo = 1500,00 m² x R\$ 862,42
- Valor de Novo = R\$ 1.293.630,00
- Valor do Imóvel Depreciado: [Tabela em anexo]
- Valor do Imóvel Depreciado = Valor de Novo x Coeficiente de Depreciação
- Valor do Imóvel Depreciado = R\$ 1.293.630,00 x 0,739
- Logo,
- Valor Imóvel Depreciado = R\$ 955.993,57
{Novecentos e Cinquenta e Cinco Mil, Novecentos e Noventa e Três Reais e Sessenta e Sete Centavos}.....**VII**

- 7.03.08.- **PRODUÇÃO:** Pavitº. Térreo = 827,44 m² + Pavitº. Superior = 417,63 m²
- a).- Área Construída:..... = 1.245,07 m²
 - b).- Padrão da Construção:..... = Armazém Comum Médio
 - c).- Idade do Imóvel:..... = 20 Anos
 - Da Tabela da Comissão dos Peritos do Provimento 03 / 81 temos:
Padrão Armazém Comum Médio = H1.30N x 0,95
 - Da Tabela do SINDUSCON, Custos Unitários Básicos de Edificações- Revista PINI - Construção e Mercado nº.: 166 - Maio 2.015, temos:
H1.30N..... = R\$ 1.232,03 / m²
 - Padrão Armazém Comum Médio = = R\$ 1.232,03 x 0,95
 - Padrão Armazém Comum Médio = = R\$ 1.170,43 / m²
 - Valor de Novo = Área Construída x Custo por Metro Quadrado
 - Valor de Novo = 1.245,07 m² x R\$ 1.170,43
 - Valor de Novo = R\$ 1.457.267,20
 - Valor do Imóvel Depreciado: [Tabela em anexo]
 - Valor do Imóvel Depreciado = Valor de Novo x Coeficiente de Depreciação
 - Valor do Imóvel Depreciado = R\$ 1.457.267,20 x 0,739
 - Logo,
 - Valor Imóvel Depreciado = R\$ 1.076.920,40
{Hum Milhão e Setenta e Seis Mil e Novecentos e Vinte Reais e Vinte Centavos }.....**VIII**

- 7.03.09.- **DIVERSOS:**
- 7.03.09.01.- Pavimentação Asfáltica:..... A.C. = 7.800,00 m²
- a).- Estado de Conservação = Ótimo
 - b).- Preço / m² = R\$ 115,00 / m²
 - c).- Valor Final = R\$ 115,00 x 7.800,00 m²
Valor Final = R\$ 897.000.
{Oitocentos e Noventa e Sete Mil Reais}.....**IX**

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone/Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

- 7.03.09.02.- Guias e Sarjetas:..... A.C. = 800,00 m.l.
a).- Estado de Conservação = Ótimo
b).- Preço / Metro Linear = R\$ 78,85 / m.l.
c).- Valor Final = R\$ 78,85 x 800,00 m.l.
Valor Final = R\$ 63.080,00..... {Sessenta e Três Mil e Oitenta Reais}..... X
-
- 7.03.09.03.- Alambrado: Arame Galvanizado:..... A.C. = 2.921,00 m2.
a).- Estado de Conservação = Ótimo
b).- Preço / M2 = R\$ 72,50/ m2.
c).- Valor Final = R\$ 72,50 x 2.921,00 m2.
Valor Final = R\$ 211.772,50..... {Duzentos e Onze Mil, Setecentos e Setenta e Dois Reais e Cinquenta Centavos}..... XI
-
- 7.03.09.04.- Paisagismo / Jardins:..... A.C. = 54.000,00 m2
a).- Estado de Conservação = Ótimo
b).- Preço / M2 = R\$ 6,95 / m2
c).- Valor Final = R\$ 6,95 x 54.000,00m2.
Valor Final = R\$ 375.300,00..... {Trezentos e Setenta e Cinco Mil e Trezentos Reais.}..... XII
-
- 7.03.09.05.- Caixa D'Água em Concreto
a).- Estado de Conservação = Ótimo
b).- Preço da Estrutura de Concreto Armado por M3 = R\$ 1.895,50 / m.3
c).- Volume da Estrutura = 53,41 m3
c).- Valor Final = R\$ 2.150,00 x 53,41 m3.
Valor Final = R\$ 114.831,50..... {Cento e Catorze Mil, Oitocentos e Trinta e Hum Reais e Cinquenta Centavos}..... XIII
-
- 7.03.09.06.- Rede de Telefonia + Segurança [Alarme] + Incêndio + Hum. de Pátio:
Variável = Verba
a).- Estado de Conservação = Ótimo – Em Total Funcionamento
b).- Verba = R\$ 693.000,00
Valor Final = R\$ 693.000,00..... {Seiscentos e Noventa e Três Mil Reais }
..... XIV
-
- 7.03.09.07.- Rede Água e Esgoto + Águas Pluviais:..... Variável = Verba
a).- Estado de Conservação = Ótimo – Em Total Funcionamento
b).- Verba = R\$ 420.000,00
Valor Final = R\$ 420.000,00..... {Quatrocentos e Vinte Mil Reais}..... XV

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 – Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 – CEP: 14.700-000 – Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

7.04.- RESUMO GERAL DAS BENFEITORIAS:

| Item nº. | Benfeitoria | Área | Valor de Novo R\$ | Valor Depreciado R\$ |
|--------------------|---------------|-----------|---------------------|--------------------------|
| 7.04.01. | Terreno | 64.721,78 | R\$ 19.416.534,00 | R\$ 19.416.534,00 |
| 7.04.02. | Portaria | 35,48 | R\$ 83.381,90 | R\$ 55.615,73 |
| 7.04.03. | Escritório | 315,61 | R\$ 741.718,20 | R\$ 494.726,03 |
| 7.04.04. | Vestiário | 106,05 | R\$ 249.229,16 | R\$ 166.235,84 |
| 7.04.05. | Refeitório | 155,50 | R\$ 359.222,10 | R\$ 239.601,14 |
| 7.04.06. | Conferência | 75,20 | R\$ 88.016,34 | R\$ 58.706,89 |
| 7.04.07. | Dep.Pr.,Ac. | 1.500,00 | R\$ 1.293.631,00 | R\$ 955.993,57 |
| 7.04.08. | Produção | 1.245,07 | R\$ 1.457.267,20 | R\$ 1.076.920,40 |
| 7.04.09. | Pavtº, Asf. | 7.800,00 | R\$ 894.000,00 | R\$ 897.000,00 |
| 7.04.10. | Guias/Surj. | 800,00 | R\$ 63.080,00 | R\$ 63.080,00 |
| 7.04.11. | Alambrado | 2.921,00 | R\$ 211.772,50 | R\$ 211.772,50 |
| 7.04.12. | Jard./Paisag. | 54.000,00 | R\$ 375.300,00 | R\$ 375.300,00 |
| 7.04.13. | Caixa D'Água | 53,41 | R\$ 114.831,50 | R\$ 114.831,50 |
| 7.04.14. | Redes Eletr. | Verba | R\$ 693.000,00 | R\$ 693.000,00 |
| 7.04.15. | Redes Hid. | Verba | R\$ 420.000,00 | R\$ 420.000,00 |
| TOTAL GERAL | | | | R\$ 25.239.314,60 |

[Vinte e Cinco Milhões, Duzentos e Trinta e Nove Mil, Trezentos e Catorze Reais e Sessenta Centavos]

8.0.- O TERCEIRO COMPONENTE: - " VANTAGEM DA COISA FEITA "**8.01.- CONSIDERAÇÕES:**

- Durante vários anos, em nosso país, alguns Avaliadores costumavam Adicionar uma Terceira Parcela, á Soma dos Valores do Terreno e Construções, como uma Compensação do que denominavam " Vantagem da Coisa Feita ".
- Em 1.967, os Engenheiros de Avaliações Dr. Ernesto Whitaker Carneiro e Dr. Joaquim da Rocha Medeiros Jr., publicaram um artigo a respeito, aclarando alguns pontos duvidosos e apresentando uma *Tabela com Porcentuais que deveriam ser Adicionados* a Soma dos Valores de Terreno e de Construção, de acordo com a Destinação e Idade desta última.
- Merece citação especial os trabalhos escritos pelos engenheiros de Avaliações Dr. Alberto Alves da Motta Neto e Dr. Raphael de Camargo Simões, que introduziram uma nova denominação para esse Terceiro Componente: " Fator de Comercialização ".

8.02.- CONCEITO DO TERCEIRO COMPONENTE:

- Por muito tempo o conceito do Terceiro Componente foi confundido com as expressões: " Valor em Marcha " [Going Concern Value], e " Vantagem da Coisa Feita " e, considerada como tendo o mesmo significado.
- É então importante que se estabeleçam as diferenças entre:

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone/Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

- Valor de Mercado;
- Vantagem da Coisa Feita;
- Valor em Marcha [Going Concern Value] e,
- Fator de Comercialização.

a).- Valor de Mercado:

- Como definido pelos Tribunais: - É o Mais alto Preço Estimado, que uma Propriedade alcançaria se colocada à Venda no Mercado, permitindo-se um tempo razoável para o encontro de um Comprador que Negociasse com o conhecimento de Todos os fins para os quais o Imóvel está adaptado e pode ser utilizado.

b).- Vantagem da Coisa Feita:

- É o Acréscimo de Valor que tem um determinado Imóvel pela sua Vantagem de estar Construído e Pronto para ser habitado, em relação a outro Semelhante, ma ainda por estar à Construir.
- Lembrando os Dr(s): carneiro e Medeiros Jr.:
- Quem em sã consciência, podendo escolher entre dois Imóveis exatamente iguais e / contíguos, um pronto para ser usado e outro cuja construção devesse ser feita, optaria pelo Segundo ?
- A óbvia Preferência pelo Primeiro decorre do fato de estar ele pronto, em Condições de Uso ou Renda, Imediato, ou seja, pela existência da Vantagem da Coisa Feita.

c).- Valor em Marcha: [Going Concern Value]

- Conforme os Mestres Americanos em Avaliações Mr. Anson Marstos e Mr. Thomas Agg:
- " Valor em Marcha é aquele elemento de valor possuído por uma empresa operante que se encontra em uma situação Lucrativa, comparada a uma outra empresa não tão bem desenvolvida e operante ".
- Como se pode observar o Valor em Marcha é Intangível, relativo, de Posse Real de uma empresa, sempre em relação à outra empresa não tão bem desenvolvida. Não tem nada a ver com bens imóveis.
- Portanto, não pode ser confundido com terceiro componente que deve ser Adicionado aos Valores do Terreno e da Construção.

d).- Fator de Comercialização:

- Pode ser definido como o Fator ou Coeficiente que expressa a Valor da Vantagem da Coisa Feita.
- Também como o Número Resultante da relação entre o valor de Mercado de uma propriedade e seu custo de reprodução.

8.03.- APLICACÃO DO TERCEIRO COMPONENTE = Vantagem da Coisa Feita :

8.03.01.- Utilizando-se a Tabela apresentada pelo Eng^o(s) Carneiro e Medeiros Jr. temos:

{ Xerox em anexo }

- a).- Tipo de Construção.....= Grande Estrutura
- b).- Idade.....= De: 10 à 20 anos
- c).- Porcentagem.....= De: 25 % à 13%
- d).- Valor do Imóvel.....= RS 25.2393.314.60
- e).- Vantagem da Coisa Feita Considerada para o presente caso= 20%

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

e.01.- Vantagem da Coisa Feita = Valor do Imóvel x Percentual Considerado

Vantagem da Coisa Feita = R\$ 25.239.314,60 x 20 %

Vantagem da Coisa Feita = R\$ 5.047.862,92

(Cinco Milhões, Quarenta e Sete Mil, Oitocentos e Sessenta e Dois Reais e Noventa e Dois Centavos).....XVI

09.- VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

9.01.- Valor Avaliação = Valor Terreno + Valor Benfeitorias + Vantagem da Coisa Feita

Valor da Avaliação = R\$ 19.416.534,00 + R\$ 5.822.780,60 + 5.047.862,90

Valor da Avaliação = R\$ 30.287.177,50

{ Trinta Milhões, Duzentos e Oitenta e Sete Mil, Cento e Setenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos }

Sendo este, portanto, o VALOR FINAL, da presente AVALIAÇÃO.

Nada mais havendo á ser esclarecido, encerra-se o presente Laudo de Avaliação que tem suas folhas rubricadas e, esta última, datada e assinada.

BEBEDOURO, 23 de Maio 2.015


LUIS ANTONIO BERNARDO COUTO
Eng.º Civil – CREA: 060.122.588-3

CBC- Construtora Bernardo Couto

Rua: Valim, 163 - Fone/Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3

Antonio Bernardo Couto

- BIBLIOGRAFIA -

- a).- **AVALIAÇÃO PARA GARANTIAS**
- IBAPE - Editora Pini -
- 1ª Edição - 1.983 -
- b).- **AVALIAÇÃO DE TERRENOS E IMÓVEIS URBANOS**
Fiker, José - Editora Pini -
2ª Edição - 1.986 -
- c).- **NOVOS TRATAMENTOS MATEMÁTICOS EM ENGº DE AVALIAÇÕES**
Caires, Hélio Roberto Oliveira - Editora Pini -
2ª Edição - 1.978 -
- d).- **PRINCÍPIOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**
Moreira, Alberto Lélío - Editora Pini -
3ª Edição - 1.995 -
- e).- **ENGº DE AVALIAÇÕES - INTRODUÇÃO AO METODOLOGIA CIENTÍFICA**
Dantas, Rubens Alves - Editora Pini -
1ª Edição - 1.999
- f).- **MANUAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**
Soler, Andrés Nobell - Editora Pini -
1ª Edição - 2.001 -
- g).- **FUNDAMENTOS DE AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS E PERÍCIAS DE ENGº**
IMAPE - Editora Pini -
1ª Edição - 1.998.
- h).- **MANUAL DO ENGENHEIRO CIVIL**
Fabricio, Heitor - Editora: Hemus Editorial Ltda.
- ii).- **MAMUAL PRÁTICO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO**
Ripper, Ernesto - Editora Pini Ltda.
-
-

CBC- Construtora Bernardo Couto

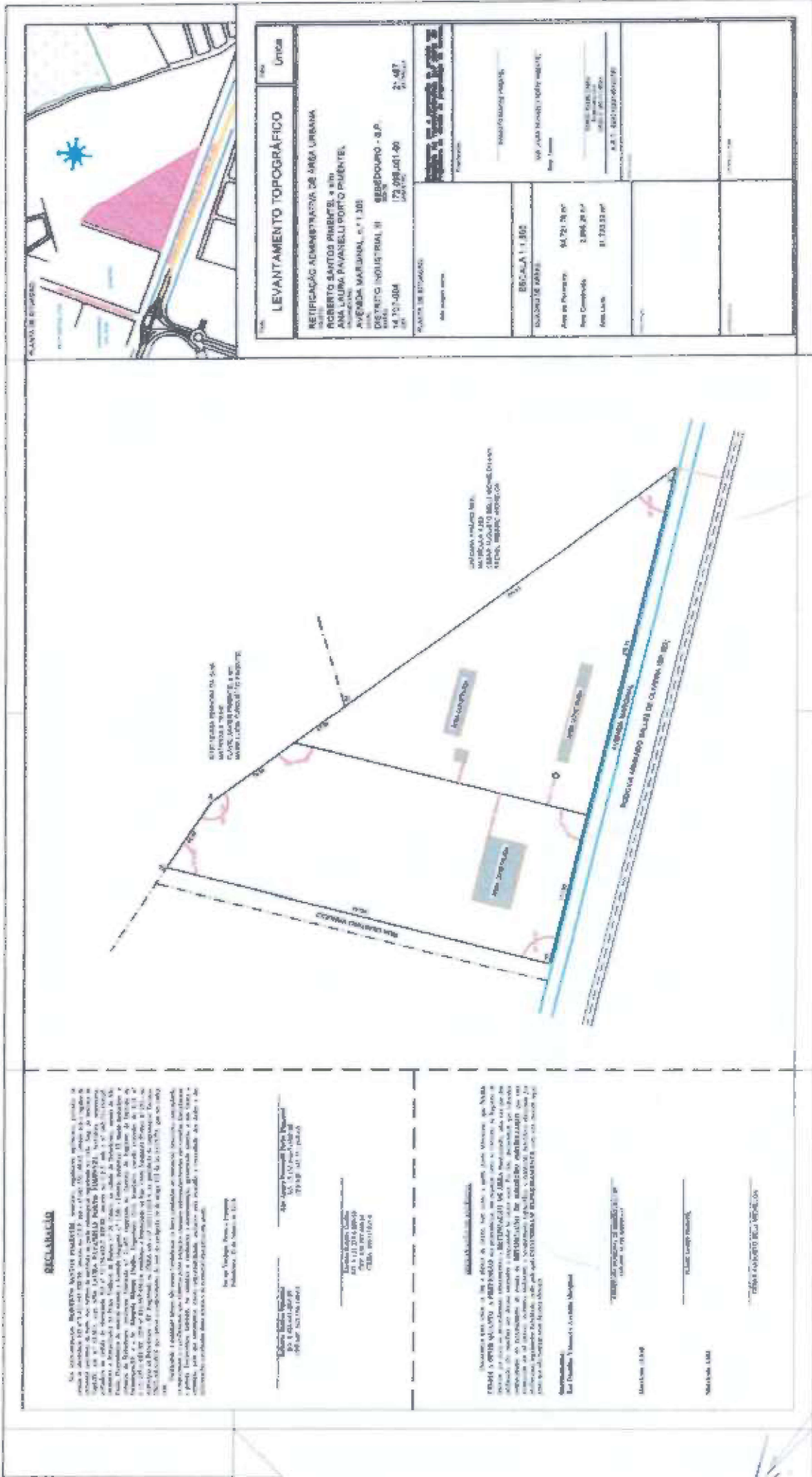
Rua: Valim, 163 - Fone\Fax: (0XX17) 3342-5721 - CEP: 14.700-000 - Bebedouro/SP

Luis CREA: 060.122.588-3
Antonio Bernardo Couto

ANEXOS

- TABELAS.....[Xerox]
- DOC.....[Xerox]





MATRÍCULA
34920

FOLHA
01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO



IMÓVEL: IMÓVEL PASSIVO COMPARECE com fronte para a Avenida Marginal, n.º 1.191, Distrito Industrial de São Paulo e comarcas de São Paulo, Estado de São Paulo, com área construída de 2.784,17 m², adjacentes aos seus terrenos com as seguintes medidas: diante e posteriormente, com início a direita, em março 81, extensão ao alinhamento da Avenida Marginal, desta parte segue para ângulo interno de 104,54° e segue em linha reta com a distância de 124,54 metros, até o marco 82, compreendendo todo este trecho com o imóvel em discussão, pelo lado esquerdo, com o alinhamento da Avenida Marginal, daí se segue em ângulo interno de 89,74° 10' e segue em linha reta com a distância de 313,41 metros, até o marco 83, compreendendo pelo lado direito com o imóvel em discussão, pelo lado esquerdo, com o alinhamento da Rua Cláudia Vasquez, daí deflete à direita em ângulo interno de 108,57° e segue em linha reta com a distância de 61,67 metros, até o marco 84, compreendendo pelo lado direito com o imóvel em discussão, pelo lado esquerdo com São Maria Benedita da Costa (Matrícula 19.941) de propriedade de Cláudia Vasquez Figueiredo e com Maria Luiza Figueiredo Figueiredo, daí deflete à direita em ângulo interno de 101,94° e segue em linha reta com a distância de 118,37 metros, até o marco 85, compreendendo pelo lado direito com o imóvel em discussão, pelo lado esquerdo com São Maria Benedita da Costa (Matrícula 19.941) de propriedade de Cláudia Vasquez Figueiredo e com Maria Luiza Figueiredo Figueiredo, daí segue em linha reta com a distância de 11,61 metros, até o marco 86, ponto onde se encontra a presente discussão, compreendendo pelo lado direito com o imóvel em discussão, pelo lado esquerdo com a Chácara Agrícola Real (Matrícula 4.753) de propriedade de César Augusto Reis Machado e com Rachel Ribeiro Machado, compreendendo uma área de 64.731,74 metros quadrados. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 172.849.000-00 com valor venal de R\$1.916.004,00. **PROPRIETÁRIA: RSE PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede e domicílio nesta cidade de Itapetininga (SP), à rua XV de Novembro, 479, inscrita no CNPJ nº 07.746.732-0/001-92. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel adquirido por força de instrumento particular datado de 24 de agosto de 2013, inscrito no cartório geral registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 3323704417-6, registrado sob o nº 221.467, em 29 de março de 2014, Protocolo nº 19 de setembro de 2014. Ins. ~~12.000~~ (Débora L. Sousa, Uta, substituída pelo autor e genitor. IPR nº 01.845).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 José Roberto Gonçalves
 Diretor Geral do Serviço
 Rua ...
 ...
 ...

CERTIDÃO
 CERTIFIQUEI e dou fé que a presente cópia e reprodução autêntica da fls. que se refere, extraída nos termos do Artigo 18 § 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973, CERTIFIQUEI mais que sobre a Matrícula nº 34920, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO ONEROSA ou PENSAIS HIPOTECÁRIAS, além do que consta da presente. Dou fé.
 Bebedouro, 12 de Junho de 2014

[Handwritten signature]

Avaliação de terrenos e imóveis urbanos 81

Custo total da construção = CZ\$ 13.705.597,38

c) Valor total do edifício

(CZ\$ 10.000.000,00 + CZ\$ 13.705.597,38) x 1,25 = CZ\$ 23.705.597,38
 - 1,68 (1,71%) CZ\$ 29.631.996,73

cerca de 17% a menos sobre o valor calculado no item 3.1. o que praticamente confirma o valor da avaliação.

Observação: A área equivalente utilizada é a soma das áreas dos diversos tipos de construção no edifício, devidamente homogeneizadas através de coeficientes que expressam porcentagens em relação ao andar tipo (padrão normal), como garagens, térreo, casa de máquinas etc.

IMPORTANTE

■ Não se atualiza o valor da avaliação, pois os preços de abril são considerados válidos também para maio.

3.2.3 COMISSÃO DE PERITOS DO PROVIMENTO Nº 03/81 EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (1986).

A Comissão de Peritos, nomeada pelo Provimento 03/81, revendo estudos feitos em 1979, decidiu publicar uma tabela que apresenta como base os preços de construção do Sindicato da Indústria da Construção Civil, tendo em vista o fato de os índices de atualização não acompanharem perfeitamente o mercado imobiliário. Esse estudo resultou nas seguintes tabelas:

B2 José Fiker

| TIPO PADRÃO | RESIDENCIAL | APARTAMENTO | ESCRITÓRIO |
|--------------------|---------------------------------------|--|--|
| PROLETÁRIO | $H_3QB \times 0,90$ | | |
| MODESTO | $H_4QB \times 1,15$ | $H_{12}QB \times 1,25$ | $H_{12}QB \times 1,00$ |
| MÉDIO INFERIOR | $H_4QB \times 1,40$ | $H_{12}QB \times 1,50$ | $H_{12}QB \times 1,20$ |
| MÉDIO COMERCIAL | $\frac{H_1QB + H_4QB}{2} \times 1,40$ | $\frac{H_8QB + H_{12}QB}{2} \times 1,75$ | $\frac{H_8QB + H_{12}QB}{2} \times 1,60$ |
| MÉDIO SUPERIOR | $H_1QN \times 1,30$ | $H_8QN \times 1,80$ | $H_8QN \times 1,70$ |
| FINO | $H_1QA \times 1,35$ | $H_8QA \times 1,80$ | $H_8QA \times 1,65$ |
| LUXO | Acima de $H_1QA \times 1,50$ | Acima de $H_8QA \times 1,90$ | Acima de $H_8QA \times 1,75$ |

NOTAS : a) Prédios sem elevador - 10%

b) Limites entre padrões: média dos unitários médios da tabela

c) Abrigos para autos: 50% do preço do principal, quando extensão deste $H_1QB \times 0,20$, quando simples coberturas.

| TIPO | | VALOR UNITÁRIO |
|----------------------|----------|---------------------------------|
| ARMAZÉNS COMUNS | MODESTOS | $H_1QB \times 0,65$ |
| | MÉDIOS | $H_1QN \times 0,95$ |
| ARMAZÉNS INDUSTRIAIS | MODESTOS | $H_2QB \times 0,70$ |
| | MÉDIOS | $H_1QN \times 1,10$ |
| | FINOS | Acima de $H_1QA \times 1,35$ |

Onde:

H_n = Habitação com n pavimentos

nQ = número de quartos

A = Padrão alto

N = Padrão normal

B = Padrão baixo

$$D = \frac{i - 5}{5} \times 7\%$$

$$D = \frac{20 - 5}{5} \times 7\% = 21\%$$

Portanto $\frac{5.000}{5.000} \times 0,79 = \frac{3.950}{5.000} \times 100 = 79\%$

o que mostra que o critério é bastante generoso, em relação ao outro método com imóveis até 20 anos.

731,67% em relação ao método LÍQUIDA RETA

MÉTODO DO VALOR DECRESCENTE

("Diminishing balance method")

Por este método, o valor da benfeitoria diminui anualmente, segundo uma porcentagem fixa do valor inicial.

$$K_d = (1 - r)^n$$

Onde :

K_d = coeficiente de depreciação

r = razão de depreciação

n = idade

Este método é empregado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 3/81 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, que apresentou a seguinte tabela, baseada nos paradigmas que se seguem:

Razões (%) a serem consideradas:

- residências proletárias até médio comerciais - 1,5%

90 José Fiker

- residenciais médio superior-
res até luxo..... 2,0%
- apartamentos e escritórios.. 2,5%
- armazéns industriais 1,5%
- construções de madeira 4,0%

NOTA: nas construções residenciais tipos "prole-
tário" e "modesto" limitar a idade máxima a 50 anos.

COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO

| n \ R | 1,0 | 1,5 | 2,0 | 2,5 | 3,00 | 3,5 | 4,0 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | .990 | .985 | .980 | .975 | .970 | .965 | .960 |
| 2 | .980 | .970 | .961 | .951 | .941 | .931 | .922 |
| 3 | .970 | .955 | .942 | .927 | .913 | .898 | .884 |
| 4 | .960 | .941 | .923 | .903 | .885 | .867 | .849 |
| 5 | .951 | .927 | .904 | .881 | .858 | .837 | .815 |
| 6 | .942 | .913 | .886 | .858 | .832 | .807 | .782 |
| 7 | .932 | .900 | .868 | .834 | .807 | .789 | .751 |
| 8 | .923 | .886 | .851 | .816 | .783 | .757 | .721 |
| 9 | .914 | .873 | .834 | .796 | .760 | .726 | .692 |
| 10 | .904 | .860 | .818 | .776 | .758 | .700 | .664 |
| 15 | .860 | .798 | .738 | .681 | .633 | .586 | .542 |
| 20 | .818 | .739 | .667 | .602 | .543 | .490 | .442 |
| 25 | .778 | .686 | .604 | .530 | .466 | .410 | .360 |
| 30 | .740 | .636 | .546 | .467 | .400 | .342 | .294 |
| 35 | .703 | .589 | .493 | .409 | .343 | .287 | .240 |
| 40 | .669 | .546 | .446 | .362 | .294 | .240 | .195 |
| 45 | .636 | .507 | .402 | .319 | .254 | .201 | .159 |
| 50 | .605 | .470 | .364 | .280 | .217 | .168 | .130 |
| 55 | .575 | .436 | .333 | .240 | .190 | .141 | .106 |
| 60 | .548 | .405 | .298 | .218 | .160 | .117 | .086 |

EXEMPLO

Conforme esta tabela, o edifício citado nos e-
xemplos anteriores teria como valor:



Foto 01 – Vista Parcial da Fachada de entrada para parque industrial pela Avenida Marginal.
Com Área do Terreno = 44.950,00 m², e Área Construída de 1.932,91 m².



Foto 02 – Vista Parcial do Estacionamento para Visitantes e Funcionários.



Foto 03 – Vista Parcial do Perimetro externo do imóvel, Alambrado e Paisagismo, pela avenida Marginal, incluído Área 01, e Área 02.



Foto 04 – Vista Parcial portaria de acesso ao Parque Industrial.



Foto 05 – Vista Parcial da Fachada principal do Escritório Administrativo.



Foto 06 – Vista Parcial Frontal dos Vestiários.



Foto 07 – Vista Parcial Interna dos Vestiários.



Foto 08 – Vista Parcial Frontal do Refeitório.



Foto 09 – Vista Parcial Interna do Refeitório.



Foto 10 – Vista Parcial da Caixa d'agua com capacidade de 80m³.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



Foto 11 – Vista Parcial Refeitório, Caixa d'agua 80m³, Paisagismo e Iluminação de Pátio.



Foto 12 – Vista Parcial Frontal do Deposito de Produto Acabado e Oficina, pertencente a Área 02.



Foto 13 – Vista Parcial Frontal do Deposito de Produto Acabado e Oficina, Pavimentação Asfáltica e Iluminação de Pátio, pertencente a Área 02.



Foto 14 – Idem Foto 16.



Foto 16 – Vista Parcial Frontal do Setor de Produção. ,pertencente a Área 01.



Foto 17 – Vista Parcial Interna do Setor de Produção, com Mezanino, pertencente a Área 01.



Foto 18 – Vista Parcial Interna do Setor de Produção, pertencente a Área 01.



Foto 19 – Vista Parcial do Estacionamento do Setor Administrativo, Paisagismo, pertencente a Área 01.



Foto 20 – Vista Parcial de Guias, Sarjetas e Pavimento Asfáltica Interno, .pertencente a Área 01 e Área 02.



Foto 21 – Vista Parcial Interna do Paisagismo e Iluminação do Pátio, pertencente a Área 01 e 02.



Foto 22 – Vista Parcial da Avenida Marginal com Rodovia Armando Salles de Oliveira Sentido Bebedouro/SP.

[Handwritten signature]