

1.-VISTORIA E AVALIAÇÃO:

Objeto de Avaliação: Uma Área de Terras de 9.370,00m² (Nove Mil Trezentos e Setenta Metros Quadrados), com frente principal para a Rodovia Estadual Eng. Constâncio Cintra – SP-360, KM – 145 e frente secundária para a Rua Joaquim Araújo Almeida S/N, Recanto Serrano, Bairro das Posses, Município de Serra Negra – SP. Contendo em seu interior construções assim descritas: Galpão/Armazém contendo 1.236,70m², Áreas Cobertas de Carga e Descarga contendo 736,45m², Área Coberta da Secadora de Café contendo 214,65m², Escritório/Administração contendo 286,32m², Refeitório/Vestiários contendo 49,03m², 01ª Residência contendo 66,44m², 02ª Residência contendo 52,00m² e Área Coberta de 21,00m²; 03ª Residência contendo 52,00m²; 04ª Residência contendo 50,00m², Sala da Balança Eletrônica contendo 6,65m² e Reservatório de água enterrado para 80.000 Litros, 04 Bases cônicas com 02 saídas e 06 Bases cônicas com 01 saída para as tulhas de café e 03 bases cônicas com 01 saída para as Amoegas, assim como todos os equipamentos mecânicos existentes no local: Balão de Liga de Café, 21 Tubos de Elevação (Elevadores), Mesa de Ventilação, Máquina Ping/Pong, Catador de Pedras, Descascadora para Beneficiamento, Máquina de Re-beneficiamento, Máquina de Pré-Limpeza, Bica de Jogo, etc...).

Cadastro Municipal: 01.08.024.1136.001-0

Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Serra Negra: N. 16.590. **Proprietário:** Cafés Finos da Serra Comércio e Exportação Ltda.

Zona: Urbana.

Bairro: das Posses.

Município: Serra Negra – SP.

Comarca: Serra Negra – SP.

TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = R\$ 2.751.000,00.

Serra Negra - SP, 09 de Abril de 2014.



Francisco de Assis Godoy Moreira Young

CPF/MF n. 133.629.868-54

Arquiteto e Urbanista.

CAU/SP - A20740-3.

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP N. 1580.

Email: francisco.young@uol.com.br

1.1.- VISTORIA:**1.1.1.- DO LOCAL.****1.1.1.1.- CARACTERISTICAS GERAIS.**

O Imóvel em questão foi vistoriado em Loco no dia 05 de Dezembro de 2014 a partir das 09h30min.

Acompanharam a vistoria, juntamente com este expert os senhores: Sr. José Benedito de Campos Pereira – Funcionário da Empresa Branco Peres Cafés, locadora e arrendatária do Imóvel; Eng. Civil e Agrimensor – Sr. Ronaldo Alves de Godoy – CREA/SP N. 1540030143, Assistente Técnico da Empresa Cafés Fino da Serra Ltda.; Eng. Mecânico – Sr. Fernando Eugênio Lenzi – CREA/SP N. 0685140773 – Assistente Técnico deste Expert; Eng. Civil – Sr. Fabiano Vittori – CREA/SP N. 5061196298 – Assistente Técnico do Banco do Brasil; Advogado – Sr. Moyses Moura Martins – OAB N. 88136 – da parte da Empresa Cafés Finos da Serra Ltda.; Advogado – Sr. Wladimir Valler – OAB N. 12503 – da parte da Empresa Cafés Finos da Serra Ltda.; Sr. Rubens Pupo Pimentel Junior, RG N. 11.890.885 – SSP/SP – Proprietário do Imóvel e da Empresa Cafés Finos da Serra Ltda.

1.1.1.2.- DENOMINAÇÃO, DIMENSÕES, LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

Uma Área de terras **Matrícula de N.16.590 no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Serra Negra – Estado de São Paulo, com superfície de 9.370,00m²** (Nove Mil Trezentos e Setenta Metros Quadrados), situado com frente para a Rua Joaquim de Araújo Almeida, antiga estrada de rodagem Serra Negra- Amparo, localizada do seu lado esquerdo, sentido cidade-bairro, distante 500,00 metros da confluência da rua referida com a Estrada Municipal asfaltada SP-360, trecho Serra Negra – Amparo, no Bairro das Posses, perímetro urbano desta cidade, contendo uma casa de morada e um rancho em péssimo estado, encontrando-se dentro do seguinte perímetro: - Começa no ponto 0 do perímetro geral do imóvel objeto da matrícula número 10.149 e 01 deste perímetro junto ao canto de divisa com propriedade de Sidney Nadalini – com o alinhamento da Rua Joaquim de Araújo Almeida; daí, segue acompanhando o citado alinhamento da rua referida, com uma distância de 108,20 metros (cento e oito metros e vinte centímetros) até encontrar o ponto 02 deste perímetro, distante 66,90 metros (sessenta e seis metros e noventa centímetros) do ponto 01 do perímetro geral; daí, deflete à direita e segue com uma distância de 85,20 metros (oitenta e cinco metros e vinte centímetros), confrontando com área remanescente de Nadir Antonio Colli e sua mulher, até encontrar o ponto 03 – deste perímetro, ponto a cerca da Rodovia SP-360, trecho Amparo- Serra Negra, distante 66,93m (sessenta e seis metros e noventa e três centímetros) do ponto 02 do perímetro geral; daí, deflete novamente à direita e segue acompanhando a referida cerca da SP-360, com uma distância de 79,50 metros (setenta e nove metros e cinquenta centímetros), até encontrar o ponto 04 deste perímetro e 03 do perímetro geral; daí, deflete finalmente à direita e segue com uma distância de 111,50 metros (cento e onze metros e cinquenta centímetros), confrontando com propriedade de Sidney Nadalini, até encontrar o ponto 01 deste perímetro e 0 do perímetro geral, ponto inicial e final desta descrição.

1864
Mo

1.1.1.3.- LOCALIZAÇÃO, DESTINAÇÃO, SISTEMA VIÁRIO INTERNO E BENEFITÓRIAS:

O Local está a aproximadamente 5,0KM do Centro da Cidade de Serra Negra com a entrada principal pela Rodovia Estadual - Eng. Constâncio Cintra - SP - 360, KM - 145.

No local estava instalada desde 1988 a empresa Cafés Finos da Serra Comércio e Exportação Ltda. Com o fechamento da antiga empresa, esta instalada no local nos dias de hoje, a Empresa Branco Peres Cafés, CNPJ N. 43.008.036/0023-30 e Inscrição Estadual N. 662.037.349.114, que trabalha com a análise, classificação, beneficiamento e exportação de cafés.

Esta Área é servida por equipamentos Públicos, tais como Energia Elétrica, Água, Esgoto, Telefonia, Asfalto na pista e Coleta de lixo.

Existe caminho de acesso interno tanto para o Galpão/Armazém quanto para o Escritório/Administração e para as Residências. O Imóvel possui 02 entradas, uma principal de acesso pela Rodovia - SP-360, KM - 145 E outro pela Rua Joaquim Araújo Almeida S/N, Recanto Serrano, situada aos fundos de acesso às residências.

Sobre esta área de terras estão edificadas diversas construções (BENS IMÓVEIS) assim descritas: **Galpão/Armazém com 1.236,70m²** datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construída em Blocos de Concreto, Estrutura Metálica com Telhas de Alumínio e 04 Portas Metálicas com aberturas verticais, em duas folhas, com sistema de contra peso em cabos de aço, 02 Portas Corta Fogo de Correr de 1,75m x 2,70m, Piso parte em Asfalto e parte em Concreto contendo em seu interior: Área de Armazenagem/Estocagem de Café e Área de Beneficiamento assim dividida: 04 Tulhas de Café em coco, 06 Tulhas, 01 Sala dos Compressores, cujo **Estado da edificação é considerado "F" Necessitando de reparos de simples a Importantes - Depreciação de 33,20%**; **Área Coberta de Carga e Descarga com 736,45m²** datada de 1988 (26 anos) em Estrutura Metálica com Telhas de Alumínio, cujo **Estado da edificação é considerado "F" Necessitando de reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%**; **Área Coberta da Secadora de Café com 214,65m²** datada de 1988 (26 anos) em Estrutura Metálica com Telhas Metálicas em péssimo estado de conservação, cujo **Estado da edificação é considerado "H" Necessitando de reparos Importantes a Edificação sem valor - Depreciação de 75,20%**; Também um **Escritório/Administração com 286,32m²** datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de tijolos de barro, com laje e estrutura metálica com telhas de fibrocimento contendo Recepção/Balcão, Sala de Classificação, Sala de Reunião, 05 Sanitários, Copa/Depósito de Amostras de Café, Cozinha, 05 Salas e Área Coberta Frontal cujo **Estado da edificação é considerado "F" Necessitando de reparos de simples a Importantes - Depreciação de 33,20%**; **Refeitório/Vestiários com 49,03m²** datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento em péssimo estado de conservação contendo: Refeitório/Copa, 01 WC Interno, Vestiário Masculino e Sala Fechada, cujo **Estado da edificação é considerado "H" Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor - Depreciação de 75,20%**; **01 Residência com 64,44m²** datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, Piso em cimento queimado, contendo: Sala, Cozinha, 02 Dormitórios, 01 WC Comum, Área de Serviço e Terraço Externo, cujo **Estado da edificação é considerado "G" Necessitando de Reparos Importantes - Depreciação de 52,60%**; **02 Residência com 52,00m² e Área Coberta com 21,00m²** datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de

4

madeira com telhas de fibrocimento, Piso em Cimento Queimado contendo: Sala, Cozinha, 01 WC Comum, 02 Dormitórios e Terraço Coberto e Área Coberta em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento cujo Estado da edificação é considerado "G" Necessitando de Reparos Importantes - Depreciação de 52,60%; 03 Residência com 52,00m² datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, Piso em Cimento Queimado contendo: Sala, Cozinha, 01 WC Comum, 02 Dormitórios e Terraço Coberto e Área Coberta cujo Estado da edificação é considerado "G" Necessitando de reparos Importantes - Depreciação de 52,60%; 04 Residência com 50,00m² datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de Cimento Queimado contendo: Sala, Cozinha, 01 WC Comum, 01 Dormitório e Terraço Coberto frontal, cujo Estado da edificação é considerado "G" Necessitando de reparos Importantes - Depreciação de 52,60%; e Sala da Balança Eletrônica com 6,65m² datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje, telhas de fibrocimento e piso cerâmico cujo Estado da edificação é considerado "F" Necessitando Reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%; Reservatório de Água Enterrado com 66,00m² e Altura de 2,50 metros para 80.000 Litros datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em concreto armado cujo Estado da edificação é considerado "F" Necessitando Reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%; 06 Bases Cônicas com 01 saída e 04 Bases Cônicas com 02 Saídas para as tulhas em concreto armado datadas de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em concreto armado cujo Estado da edificação é considerado "F" Necessitando Reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%; 03 Bases Cônicas com 01 Saída para as amoegas datadas de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em concreto armado cujo Estado da edificação é considerado "F" Necessitando Reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%; Além dos Maquinários (BENS MÓVEIS) assim descritos: Balão de Liga de Café, 21 Tubos de Elevação (Elevadores), Mesa de Ventilação, Máquina Pin/Pong, Catador de Pedras, Descascadora para Beneficiamento, Máquina de Re-beneficiamento, Máquina de Pré-Limpeza, Bica de Jogo, etc...

1.1.1.4.- TOPOGRAFIA:

Terreno em Declive de 5,0% até 10,0% - Fator - 1,11, a partir do acesso principal pela Rodovia- SP-360.

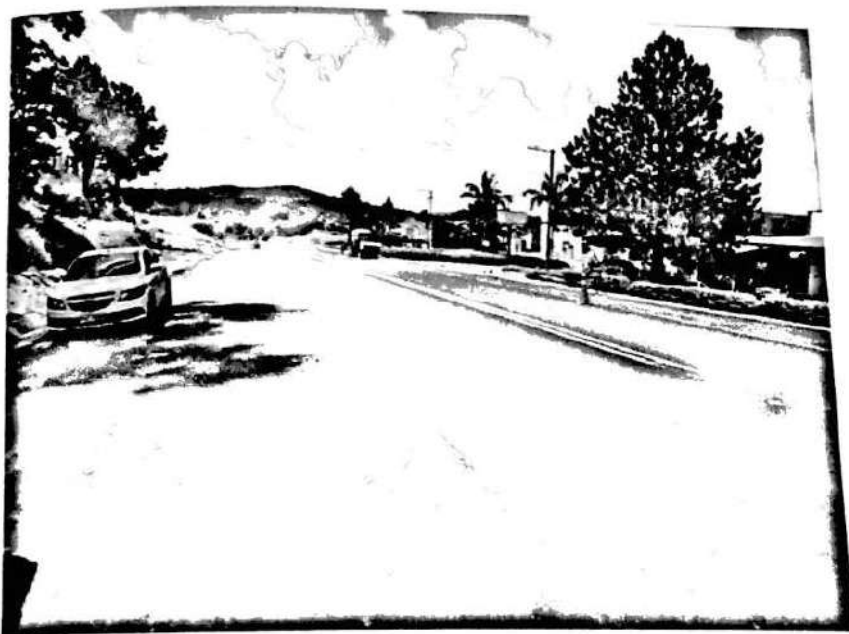
As fotos a seguir demonstram a situação real da área descrita:



Foto N.01 – Situação do Local Via Satélite.

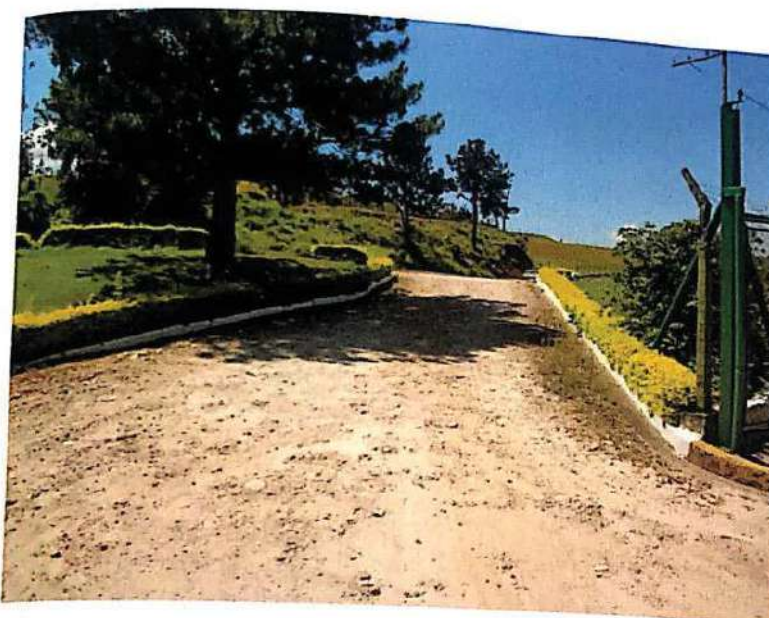
1867

96



1868

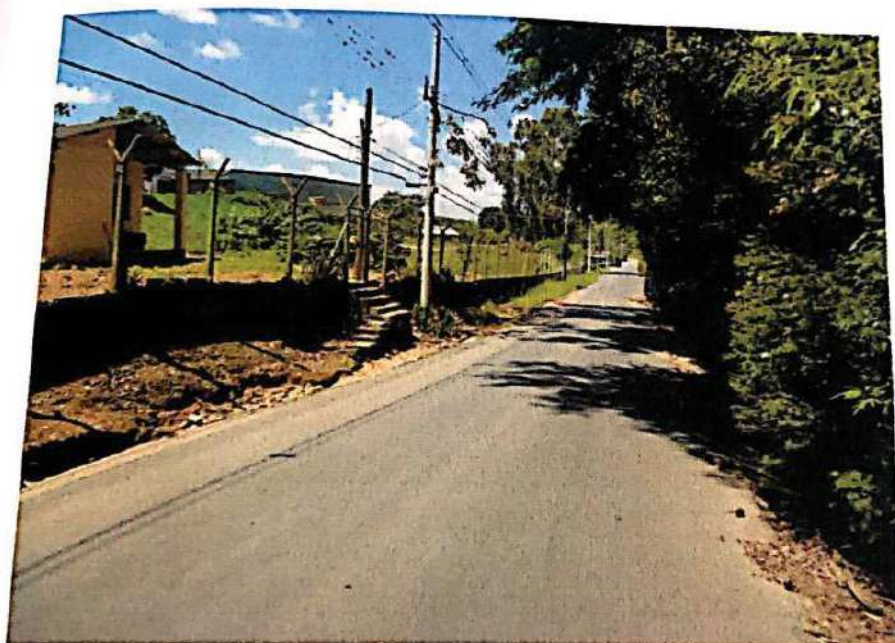
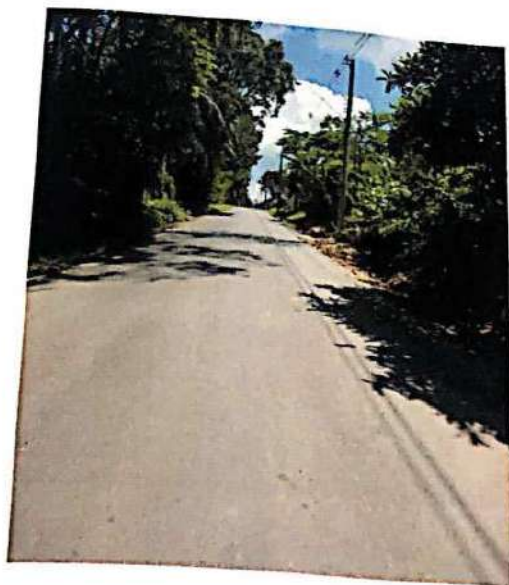
26



Fotos N.02, 03, 04 e 05 – Acesso Principal asfaltado pela Rodovia Estadual –
Eng. Constâncio Cintra – SP - 360, KM - 145.

1869

070



Fotos N.06 e 07 – Acesso Secundário pelos fundos do imóvel pela Rua Joaquim Araújo de Almeida, Recanto Serrano, Bairro das Posses, Serra Negra - SP.

1870

06



Fotos N.08 e 09 – Vista Frontal do Imóvel Principal (Galpão/Armazém). Rodovia Estadual – Eng. Constâncio Cintra – SP - 360, KM – 145.

1871

296



Foto N.10 – Vista do Pátio Frontal de Estacionamento junto ao Galpão/Armazém.
Acesso pela Rodovia SP-360, KM – 145.

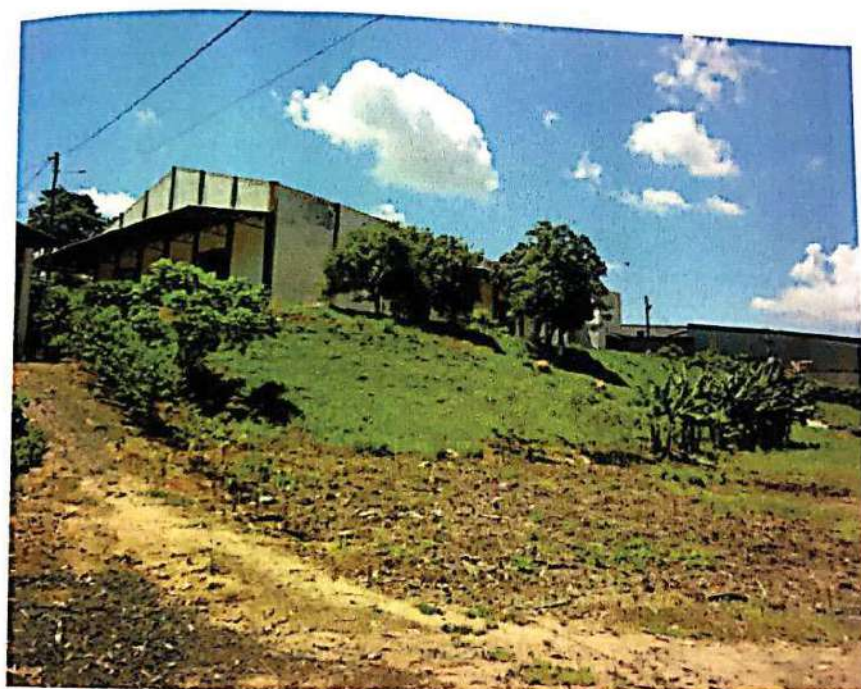


Foto N.11 – Vista do Galpão/Armazém pelos fundos do terreno – Área Livre.

1872

96



Fotos N.12 e 13 – Vista dos fundos do terreno – Área Livre – Terraplenagem executada.
Acesso pela Rua Joaquim Araújo de Almeida.

^

1873

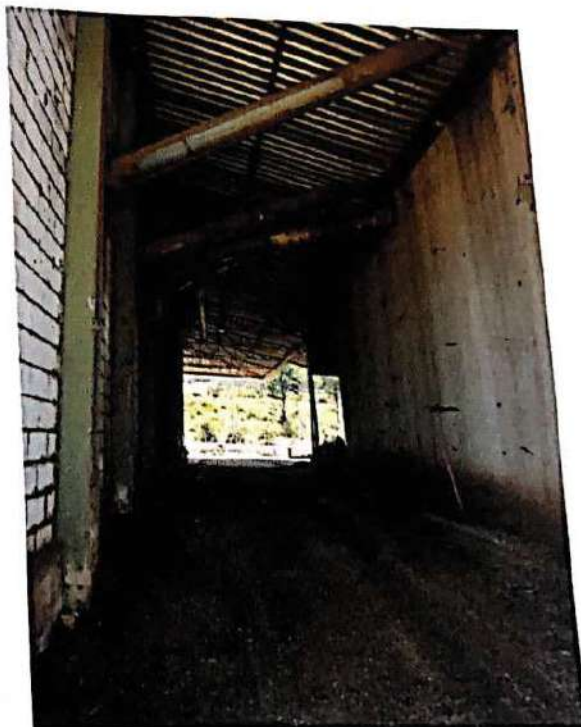
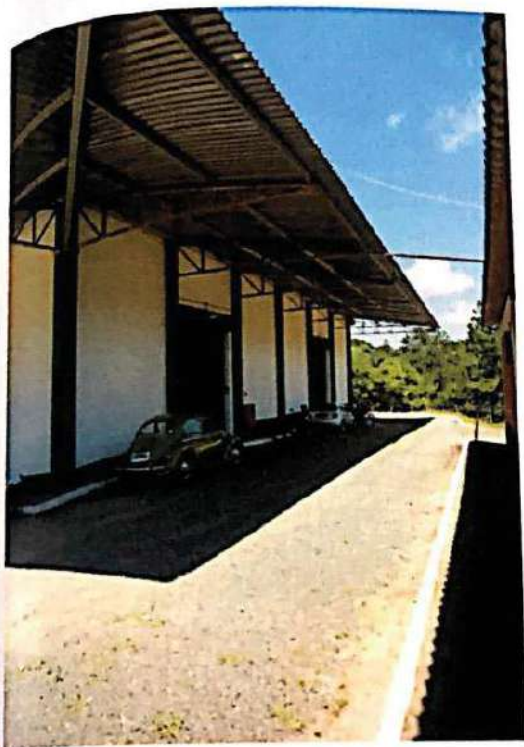
90



Fotos N. 14 e 15 – Galpão/Armazém – Data aprox. da Construção - 1988 – Alvenarias de Blocos de Concreto, Cobertura em Estrutura Metálica com Telhas de Alumínio, Piso parte em Asfalto e Parte em Concreto Armado, 04 Portas Metálicas com aberturas verticais, em duas folhas, com sistema de contrapeso em cabos de aço e 02 Porta Corta-Fogo – AT = 1.236,70m².

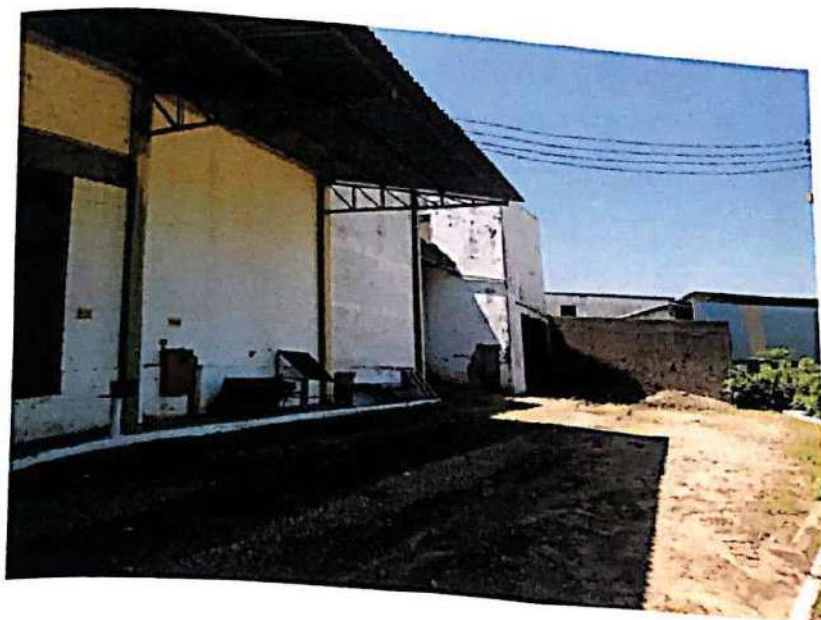
1874

90



1875

96

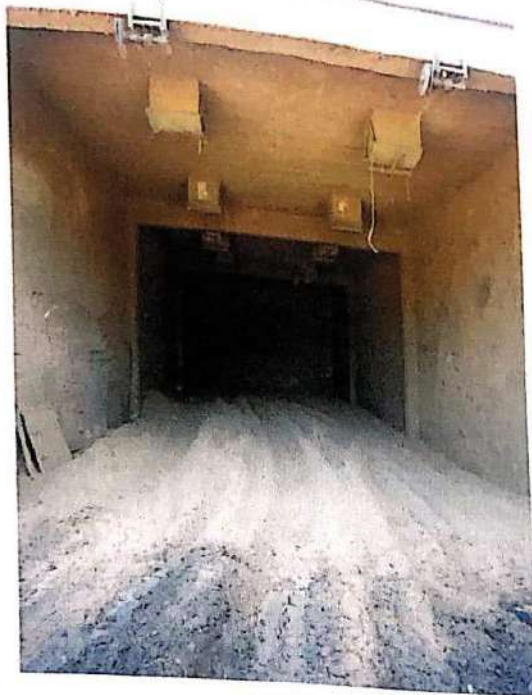


Fotos N. 16, 17, 18 e 19 – Áreas Cobertas de Carga e Descarga – Data aprox. da Construção-1988.
Cobertura em Estrutura Metálica com Telhas de Alumínio – AT = 736,45m².



1876

96



Fotos 20, 21 e 22 – Área Coberta – Secadora de Café/Carga e Descarga – Data aprox.. da
Construção-1988. Parte em Cobertura em Estrutura Metálica com Telhas
Galvanizadas em péssimo estado e parte com laje – AT = 214,65m².

1077
26



Foto 23 – Escritório/Administração – Data aprox. da Construção-1988. Alvenaria em Tijolos de Barro, Laje, Cobertura em Estrutura Metálica com Telhas de Fibrocimento – AT = 286,32m².



Foto N. 24 – Escritório/Administração – Recepção – Piso em Ardósia e laje.

1878

96

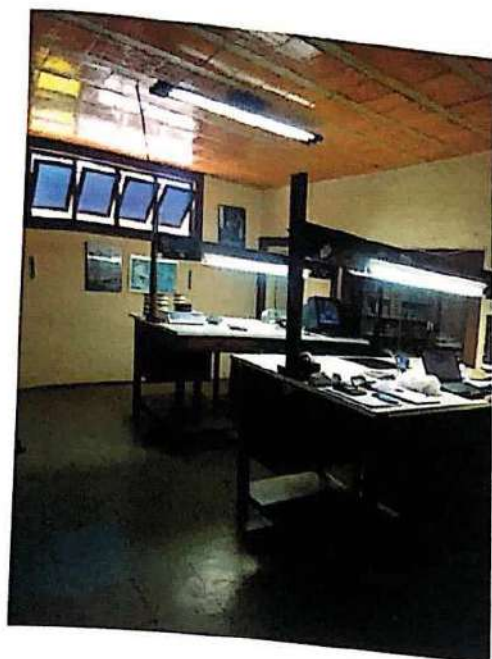


Foto N. 25 – Escritório/Administração – Sala de Classificação de Café – Piso em Ardósia e laje.



Foto N. 26 – Escritório/Administração – Copa/Depósito de Amostras de Café –
Piso Cerâmico e laje.

1879
40



Foto N. 27 – Escritório/Administração – Cozinha –
Piso Cerâmico, Azulejos até o teto e laje.

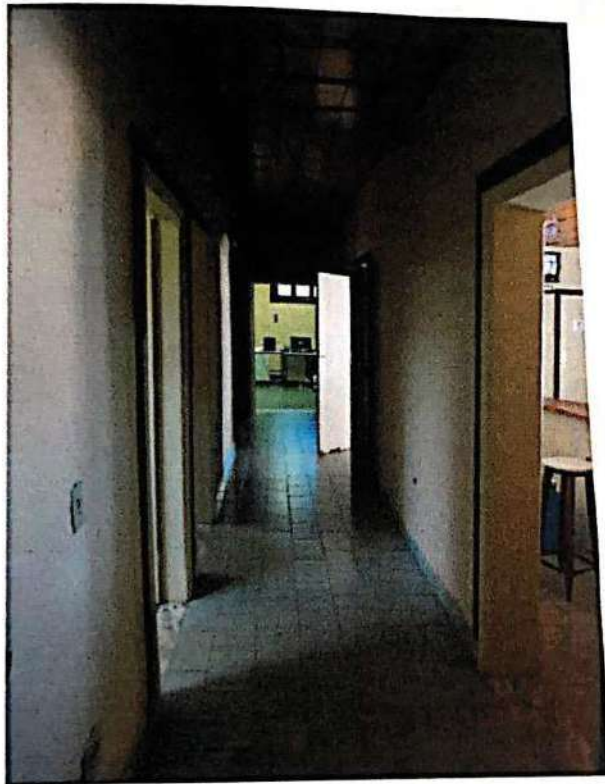
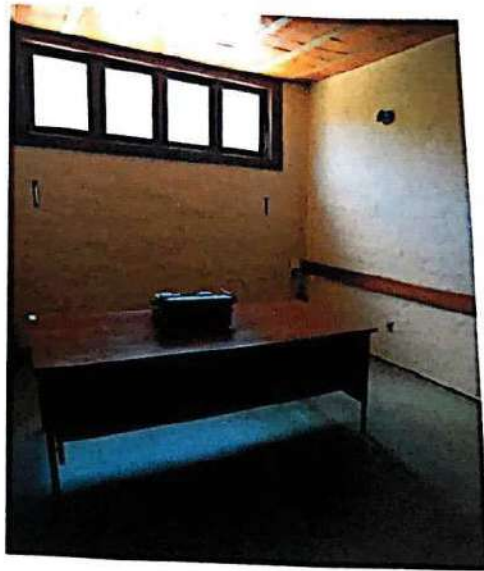
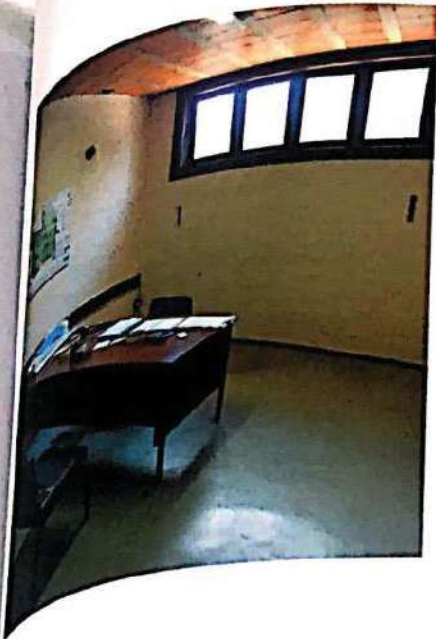


Foto N. 28 – Escritório/Administração – Corredor Interno –
Piso Cerâmico e Laje.

1880
26

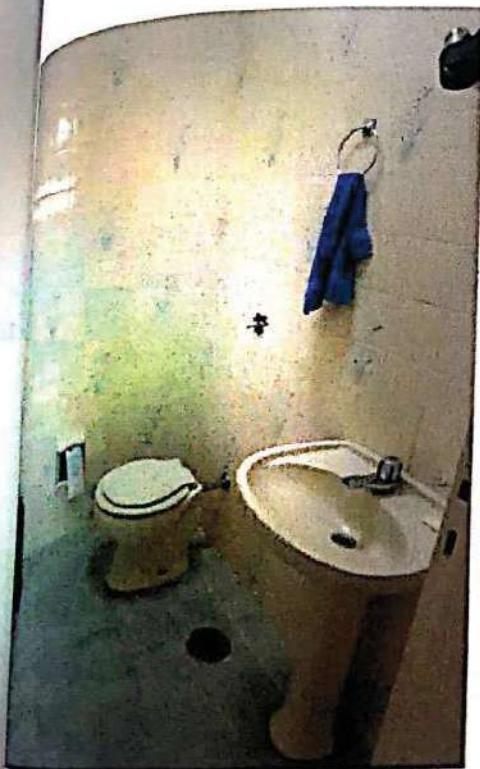


1884

H6



Foto N. 29, 30, 31 e 32 – Escritório/Administração – Corredor Interno.
Piso Paviflex e Laje.



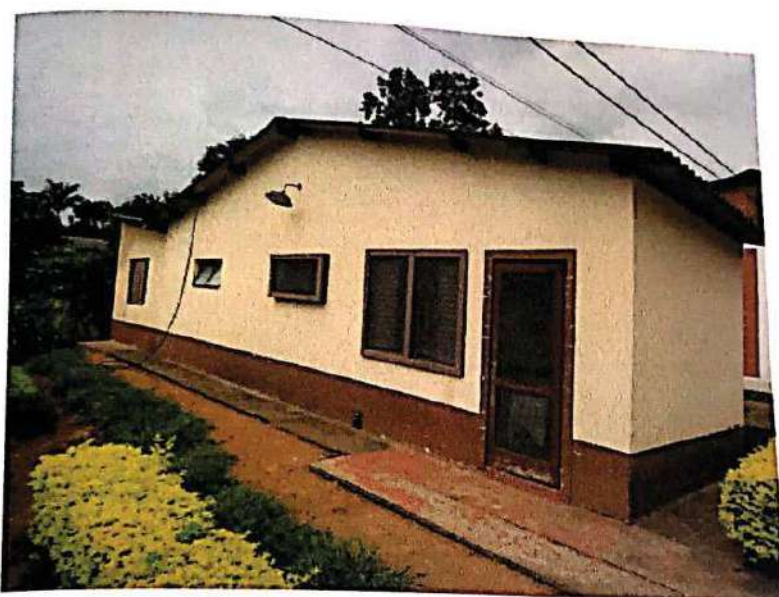


Fotos N. 33, 34 e 35 – Escritório/Administração – Sanitários Internos.
Piso Cerâmico, Azulejos até o Teto e Laje.



Foto N. 36 – Escritório/Administração – Sala de Reunião.
Piso Paviflex e Laje.

1883
96



Fotos 37 e 38 – Refeitório/Vestiários – Data aprox. da Construção-1988. Alvenaria em Blocos de Concreto, Laje, Cobertura em Estrutura de Madeira com Telhas de Fibrocimento – AT = 49,03m².

1884

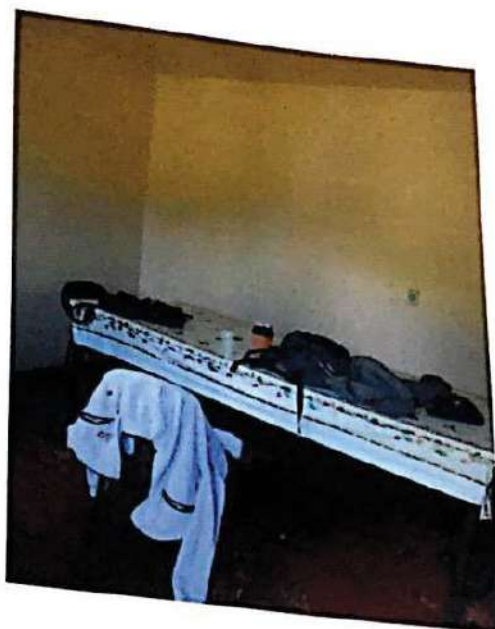
96



Fotos 39 e 40 – Refeitório/Vestiários – Vestiário Masculino – Piso Cerâmico, Azulejos até o teto e Laje.

1885.

26



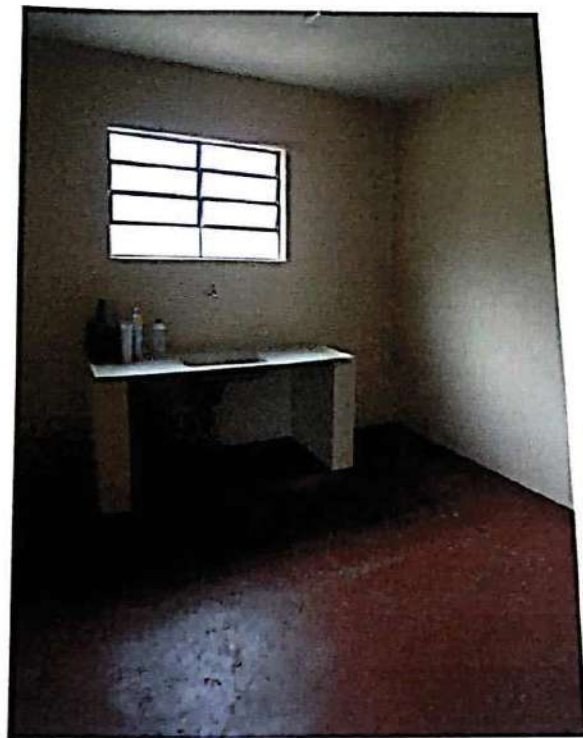
Fotos N.41 e 42 – Refeitório/Vestiários – Refeitório/Copa – Piso em Lajota, Azulejos até 2,00m e Laje.



Foto N. 43 – 01ª Residência – Data aprox.. da Construção-1988. Alvenaria em Blocos de Concreto, Laje, Cobertura em Estrutura de Madeira com Telhas de Fibrocimento e Piso em Cimento Queimado – AT = 66,44m².



Foto N. 44 – 01ª Residência – Área Externo. Cobertura em Estrutura de Madeira com Telhas de Fibrocimento e Piso em Cimento Queimado.



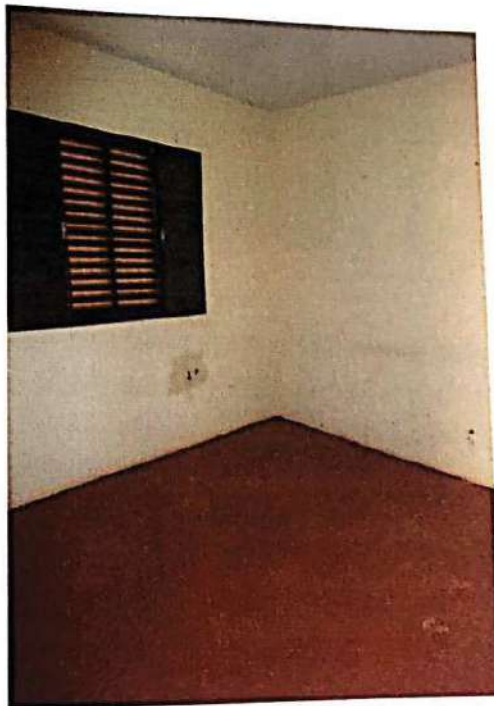
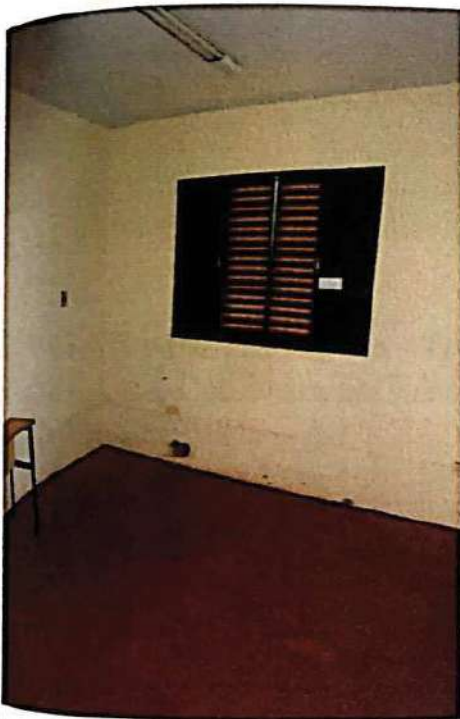
Fotos N. 45 e 46 – 01ª Residência – Sala e Cozinha. Laje e Piso em Cimento Queimado.

1887

96



Sob. N. 47 – 01ª Residência – WC Interno. Sem Azulejos, Com Laje e Piso Cerâmico.



Sob. N. 48 e 49 – 01ª Residência – Dormitórios. Laje e Piso e Cimento Queimado.

1888

26



lotos N. 50 e 51 – 02ª Residência – Data aprox.. da Construção-1988. Alvenaria em Blocos de Concreto, Laje, Cobertura em Estrutura de Madeira com Telhas de Fibrocimento e Piso em Cimento Queimado – AT = 52,00m² e Área Coberta Externa com Cobertura em Estrutura de Madeira com Telhas de Fibrocimento – AT = 21,00m².

1889

96



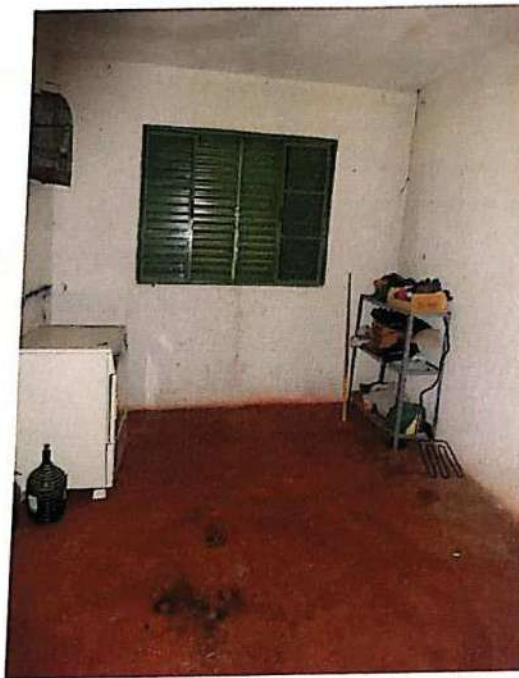
Foto N. 52 – 03ª Residência – Data aprox.. da Construção-1988. Alvenaria em Blocos de Concreto, Laje, Cobertura em Estrutura de Madeira com Telhas de Fibrocimento e Piso em Cimento Queimado – AT = 52,00m².

OBS: A 2ª e 3ª Residências são idênticas assim distribuídas internamente:



Foto N. 53 – 03ª Residência – Sala Interna. Laje e Piso em Cimento Queimado. Péssimo Estado de conservação.

1890
270



Fotos N. 54 e 55 – 03ª Residência – Dormitórios. Laje e Piso em Cimento Queimado.
Péssimo Estado de conservação.

1891
26



Foto N. 56 – 03ª Residência – Cozinha. Laje e Piso em Cimento Queimado.
Péssimo Estado de conservação.



Foto N. 57 – 03ª Residência – WC Interno. Laje e Piso em Cimento Queimado.
Péssimo Estado de conservação.

1892
Mo 6



Edifícios N. 58 e 59 – 04ª Residência – Data aprox.. da Construção-1988. Alvenaria em Blocos de Concreto, Laje, Cobertura em Estrutura de Madeira com Telhas de Fibrocimento e Piso em Cimento Queimado – AT = 50,00m².

1893
96

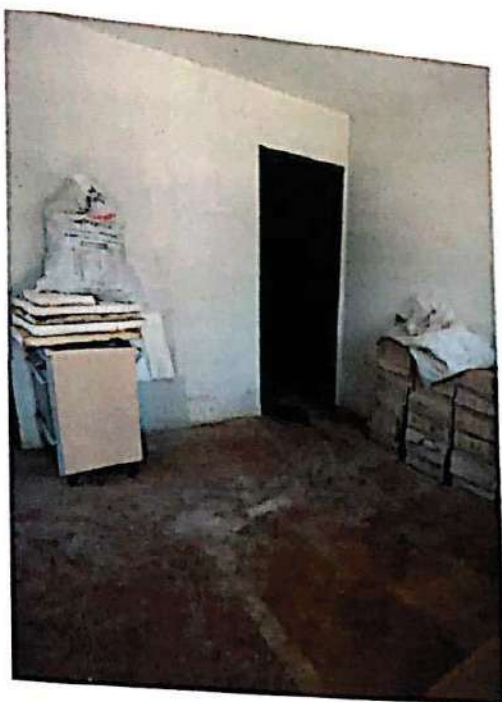


Foto N. 60 – 04ª Residência – Sala Interna. Laje e Piso em Cimento Queimado.

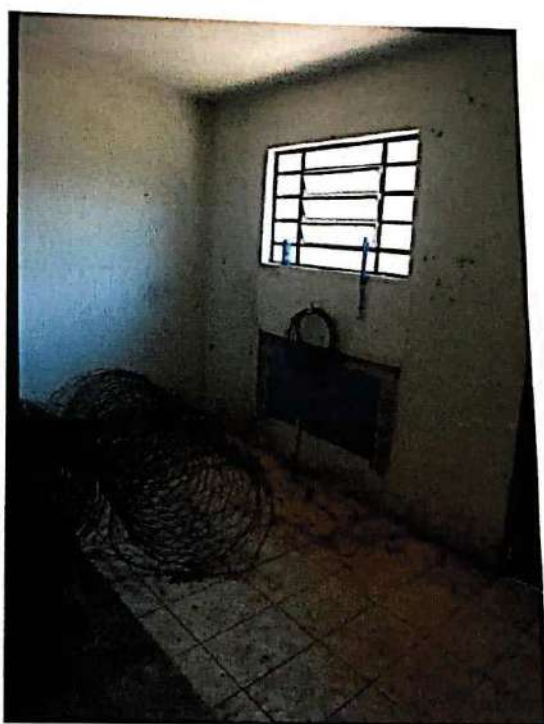


Foto N. 61 – 04ª Residência – Cozinha. Laje, Sem Azulejos e Piso Cerâmico.

1894
26



Foto N. 62 – 04ª Residência – WC Interno. Laje, Azulejos até 2,00m e Piso Cerâmico.



Fotos N. 63 e 64 – 04ª Residência – Dormitório. Laje e Piso em Cimento Queimado.

f.

1895
26

**PAATOLOGIAS COMUNS ENCONTRADAS INTERNAMENTE E
EXTERNAMENTE NAS RESIDÊNCIAS E
REFEITÓRIO/VESTIÁRIO: E**



Fotos N. 65 e 66 – Umidades Externas junto às fundações/baldrames.

1896
240



Foto N. 67 – Grande rachadura entre as paredes do vestiário e dormitório isolado do Refeitório/Vestiários.



Foto N. 68 – Pequenas trincas no reboco das fachadas.

1897

96



Foto N. 69 – Vegetação entre o piso das calçadas externas e as residências.
Sinal de infiltração e umidade.



Foto N. 70 – Portas Internas e Externas em péssimo estado de conservação.

1898
96

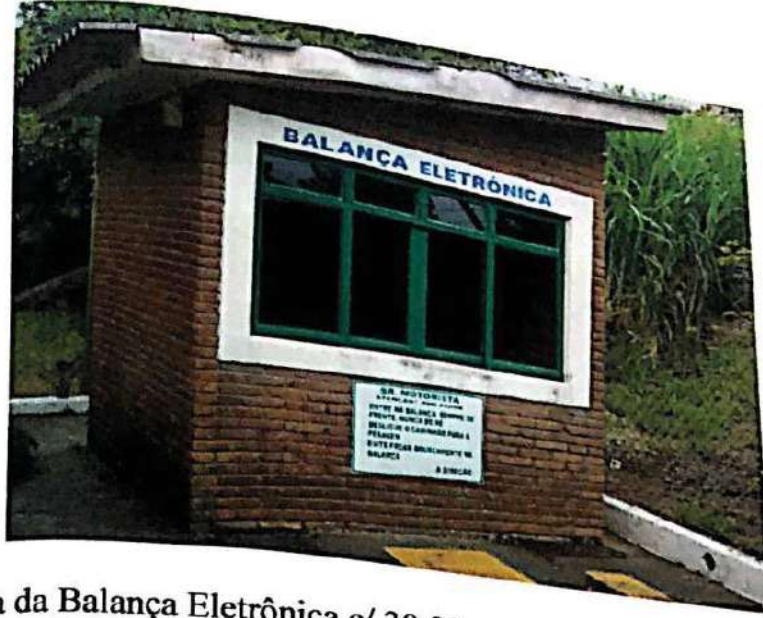


Foto N. 71 – Sala da Balança Eletrônica c/ 30,00 m de Comprimento por 3,50 m de Largura.
Data aprox. da Construção-1988. Alvenaria de tijolos de barro, Laje,
Cobertura com Telhas de Fibrocimento – AT = 6,65m².

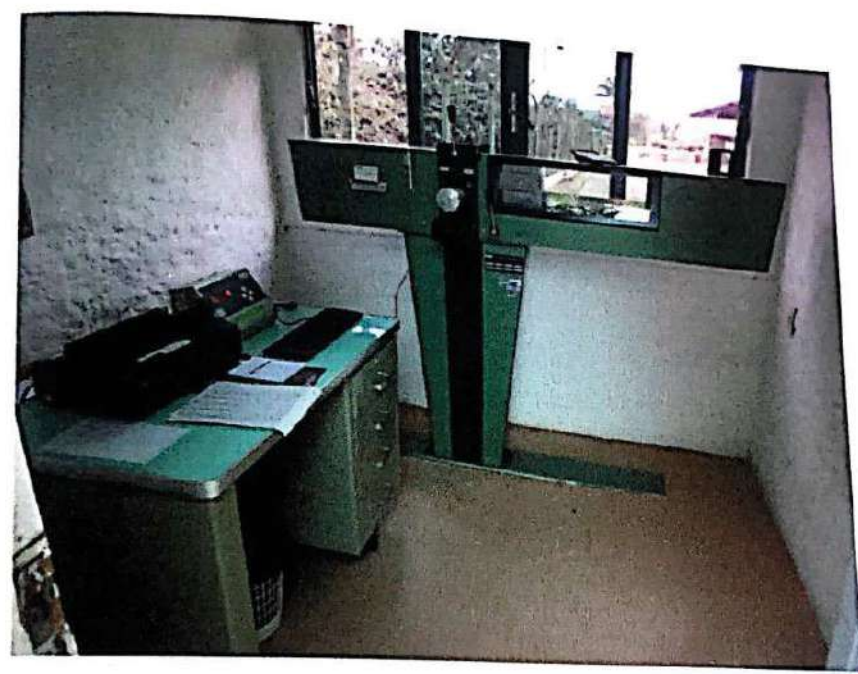


Foto N. 72 – Sala da Balança Eletrônica – Área Interna – Laje.

DESCRIÇÃO DOS BENS MÓVEIS:

GALPÃO/ARMAZÉM:

1899

26



Foto N. 73 – Balão de Liga.

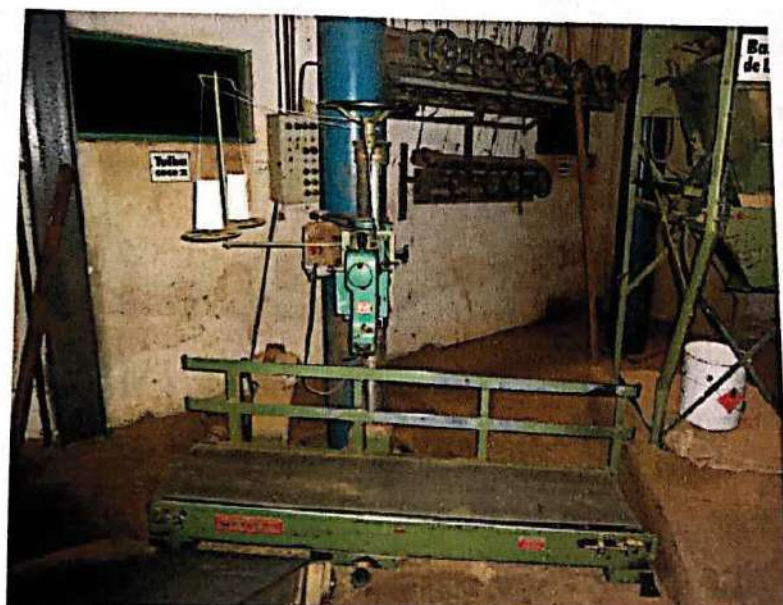


Foto N. 74 – Equipamentos Diversos. Roldanas.

1900

2/6



Fotos N.75 – Tubulações de Elevação (Elevadores) – 21 Unidades.

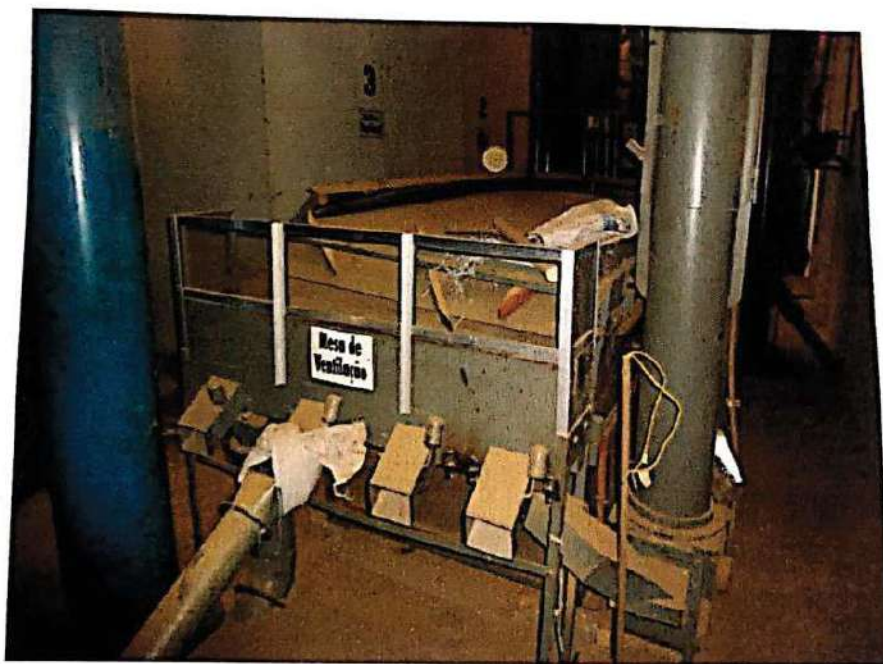


Foto N. 76 – Mesa de Ventilação.

1901
M



Foto N. 77 – Equipamentos Diversos.

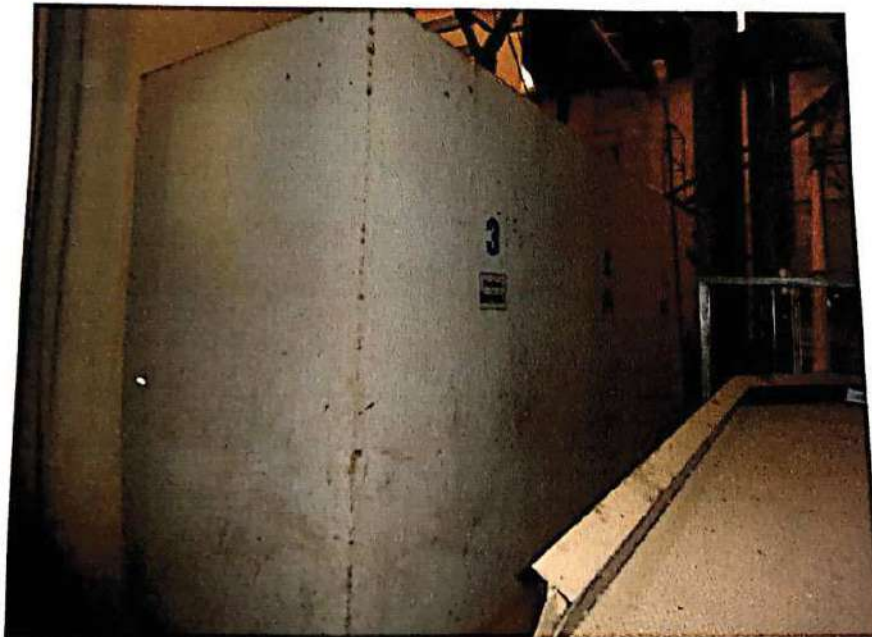


Foto N. 78 – Tulhas de Café em coco.

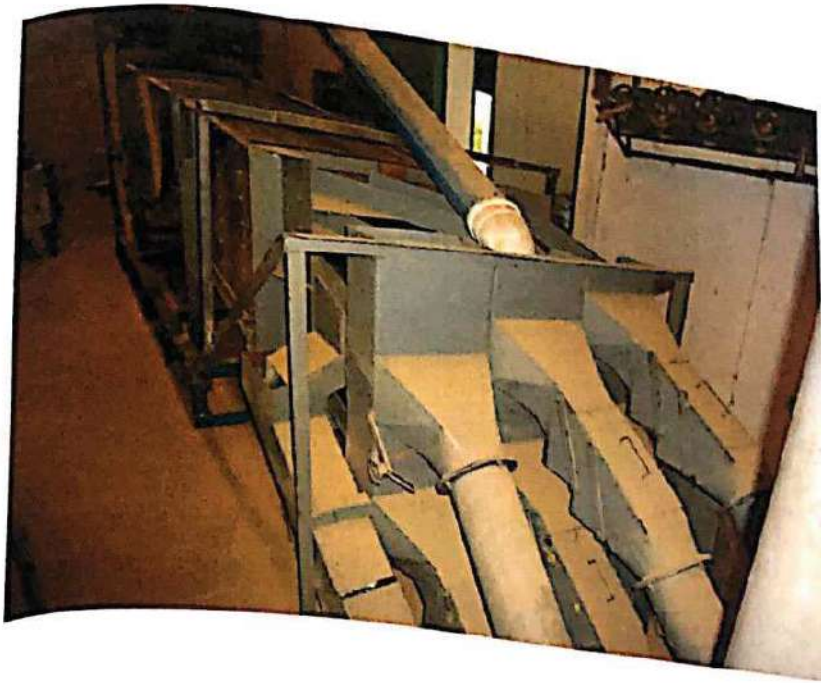
1902
26



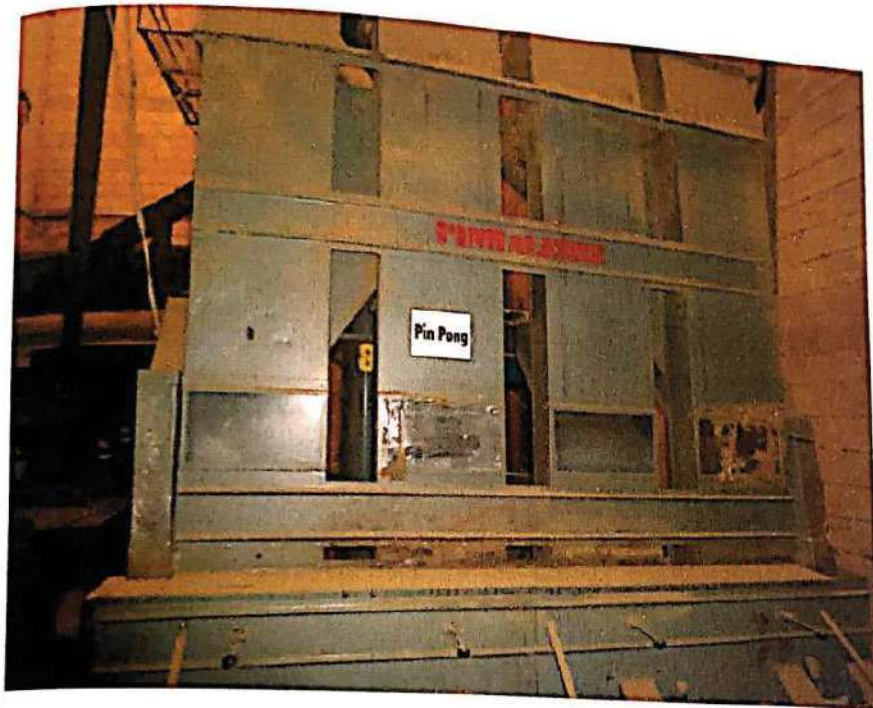
Foto N. 79 – Tubulações de Elevação (Elevadores) – das Tulhas para Moegas.



Foto N. 80 – Tubulações diversas.



1903
Ho



Fotos N. 81 e 82 – Máquina de Pin Pong – Pinhalense.

1904

26



Foto N. 83 – Máquina Catadora de Pedras em Café – Pinhalense.

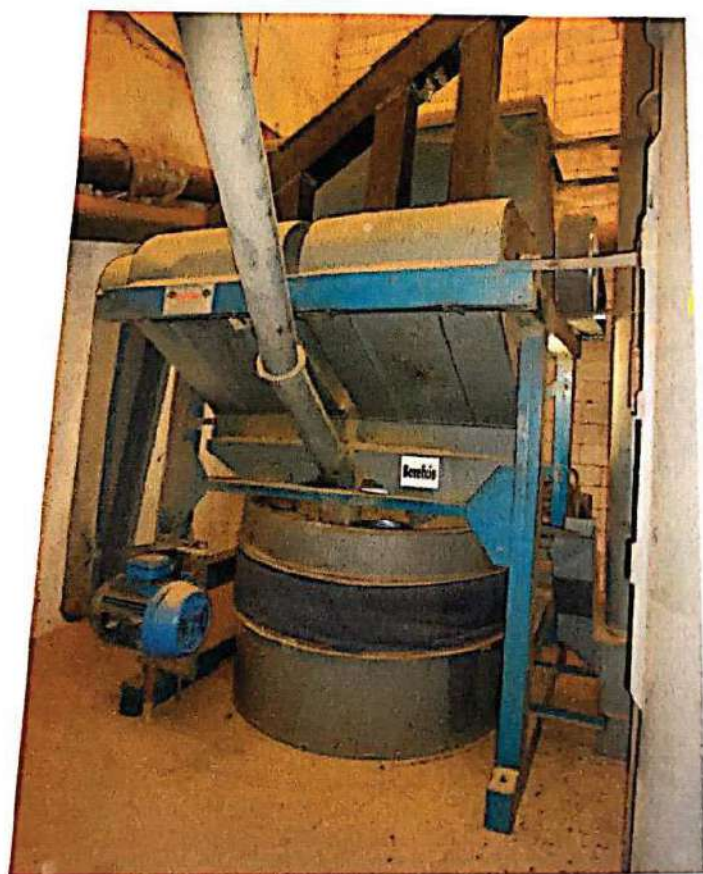


Foto N. 84 – Máquina Beneficiadora de Café.

1905
76



Foto N. 85 – Máquina de Re-Beneficio de Café.



Foto N. 86 – Grande Painel Elétrico.

1906
9/0



Foto N. 87 – Máquina de Pré – Limpeza de Café.

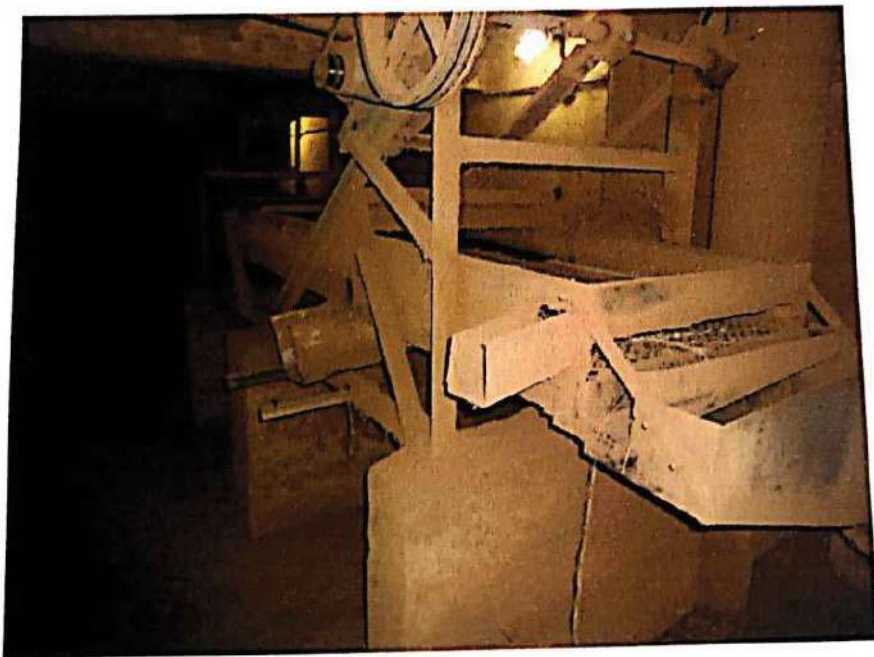


Foto N. 88 – Grelhas junto as Amoegas de Café.

1907
36



Foto N. 89 – Tubulações Diversas.



1908
No



Fotos N. 90 e 91 – Peneira separadora de impurezas do Café (Pedras e Palhas).



Foto N. 92 – Esteiras - Diversas.

1909
2/6



1910
08/0



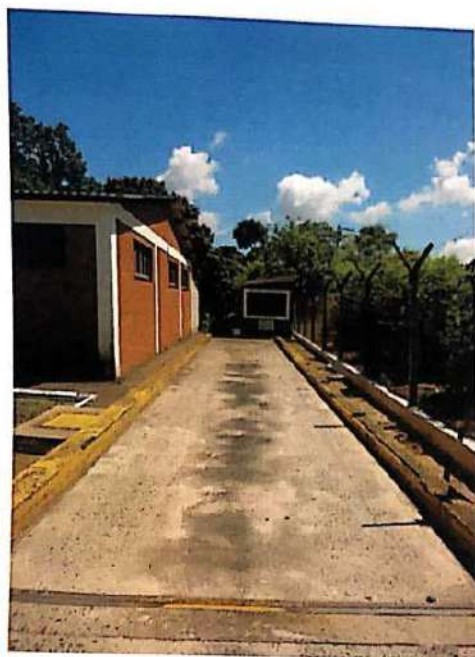
Fotos N.93, 94 e 95 – Tubulações e Maquinários Diversos.

BALANÇA DE PESAGEM DE CARGAS:



1911

96



Fotos N.96, 97 e 98 – Balança – Jundiaí – Carga – 60.995kg.

OBS: TODOS OS BENS MÓVEIS (EQUIPAMENTOS E MAQUINÁRIOS) SERÃO AVALIADOS EM SEPARADO PELO ENG. MECÂNICO FERNANDO EUGÊNIO LENZI – ASSISTENTE TÉCNICO DESTE EXPERT E ANEXADOS AO LAUDO EM SEPARADO.

J. 51

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

1912
270

3.1.- AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS E CONSTRUÇÕES:

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 da NBR 14653-2 de 2011 quanto as construções existentes no local. Foram adotados também os Critérios de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14653-2 de 2011 para a avaliação da Área de Terras.

As Metodologias empregadas na presente avaliação são o **Método Comparativo Direto de Mercado e o Método Evolutivo**, indicados para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O Método Evolutivo consiste em determinar o Valor do Imóvel a partir do valor da Área de terras, somá-lo com o valor das construções com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A Fórmula básica para o emprego do Método é:

$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$ onde:

V_i = Valor do Imóvel Procurado

V_t = Valor da Área de terras.

V_b = Valor das Benfeitorias

F_c = Fator de Comercialização.

3.1.1- ÁREA DE TERRAS:

O Valor da Área de terras será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário do terreno a ser obtido por Pesquisa de Mercado devidamente homogêneo com a aplicação de tratamento de fatores.

3.1.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os Fatores de Homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE-SP.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica Imobiliária da região avaliando, pesquisaram-se junto a diversas Imobiliárias os valores ofertados para a venda de imóveis nesta região, contendo atributos mais semelhantes possíveis ao do imóvel avaliado.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

Dados de Mercado com Atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliado como também os preços estejam contidos entre 0,50 a 1,5.

Após a homogeneização, serão utilizados critérios de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.

O Campo de arbítrio será correspondente ao intervalo compreendido entre o valor Máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.

Na Pesquisa efetuada obteve-se 06 elementos comparativos de ofertas para a venda, cujas características geométricas das Áreas tais como: Áreas, Topografia e construção constam na pesquisa de mercado em anexo:

1914
96

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO - IMÓVEIS A VENDA COM CARACTERÍSTICAS PROXÍMAS AO AVALIANDO:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-01.

DATA: 30/01/2014.

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno e Construção Inacabada

Endereço: Cod: T05.

Bairro: De Frente a Rodovia - SP-360.

Lote:

Zona: Urbano

Quadra:

F.L: 120

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água, Luz, Limpeza Urbana, Transporte Público.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda

Natureza: Oferta

Valor: R\$ 700.000,00.

DADOS DO TERRENO:

Área: 2.700,00m²

Valor do M² do Terreno: R\$ 148,15/m².

Formato: retangular

Topografia: Pequeno Declive até 5,0%. Fator - 1,05. Fr = 65,00m / Prof = 40,00m.

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção: Estrutura Montada com 02 Pavimentos

Padrão:

Idade: 20 anos

Área do Térreo:

Valor da Estrutura: R\$ 300.000,00

Área Superior:

Área Total:

FONTE DE INFORMACÃO:

Imobiliária: Imobiliária Cisne. CRECI - 38.761.

Endereço: Praça Prof. João Zelante n.05, Loja - 7B, Centro, Serra Negra- SP.

Contato: Sr. Cícero/Ricardo Tel.(19) 3892-2545/9773-3640.

OBSERVAÇÕES:

1.-CONSTRUÇÃO RESIDÊNCIAL.

2.-Frente: Rua

- I.F:



1915

2/0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-02.

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

DATA: 30/01/2014.

Tipo: Terreno e Construção
Endereço: Ref.: 301
Bairro: De frente para a Rodovia SP-360 (Serra Negra – Amparo).
Lote: Zona: Urbana
Quadra: F.L: 90

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água e Luz.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda
Natureza: Oferta
Valor: R\$ 600.000,00.

DADOS DO TERRENO:

Área: 6.000,00m²
Valor do M²: R\$ 80,83/m².
Topografia: Declive de 5,0% até 10,0%. Fator – 1,11.
Formato: Irregular

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção: Casa 04 Dormitórios, Sala Ampla, Varanda, WC Social, Cozinha, AS, Piscina, Churrasqueira, Casa de Caseiro.

Padrão: Idade: 20 anos
Área do Terreno: Valor das Construções: R\$ 115.000,00
Área Superior: Área Total: 200,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Central Imóveis. CRECI – 39.424/59.220.
Endereço: Rua Cel. Pedro Penteadó n.167, Centro, Serra Negra
Contato: Sr. Tel.(19) 3892-2211\3892-3070.

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDÊNCIAL.
- 2.-Frente: Rua - I.F:



1916
M

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-03.

DATA: 03/02/2014.

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno e Construção
Endereço: Ref.: 1098
Bairro: Das Posses
Lote:
Quadra: Zona: Urbana
F.L.:90

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água e Luz.
DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda
Natureza: Oferta
Valor: R\$ 500.000,00.

DADOS DO TERRENO:

Área: 2.000,00m2
Valor do M2: R\$ 120,00/m2.
Topografia: Plano. Formato: Irregular

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção: Casa: 03 Dormitórios, Sala 02 Ambientes, Varanda, WC Social, Cozinha, Piscina e Churrasqueira.
Padrão: Idade: 15 anos
Área do Térreo: Valor das Construções: R\$ 260.000,00
Área Superior: Área Total: 350,00m2

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Futura Imóveis. CRECI - 71.674.
Endereço: Rua Sete de Setembro n.333, Loja 01, Centro, Serra Negra.
Contato: Sr. Galdino Alves Tel.(19) 3892-3358/3892-5138.

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.
- 2.- Frente: Rua - I.F:



0.5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-04.

DATA: 04/02/2014.

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno e Construção
Endereço: Rua Nelson Brusquini
Bairro: De frente para a Rodovia SP-360 (Serra Negra – Amparo).
Lote: Zona: Urbana
Quadra: F.L:120

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água e Luz.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 900.000,00.
Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 4.092,00m²
Valor do M²: R\$ 146,63/m². Formato: Irregular
Topografia: Plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção: Barracão – Serrana Artesanatos
Padrão: Idade:
Área do Térreo: Valor das Construções: R\$ 300.000,00
Área Superior: Área Total: 475,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Particular.
Contato: Sr. Ricardo – Proprietário. Tel.(19) 99705-5441.

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.
- 2.- Frente: Rua - I.F:



1917
96
57

1918
96

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-05.

DATA: 04/02/2014.

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno.
Endereço: Ref.: 1439
Bairro: Bairro das Posses
Lote:
Quadra: Zona: Urbana
F.L: 90

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Asfalto, Água e Luz.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda
Natureza: Oferta
Valor: R\$ 70.000,00.

DADOS DO TERRENO:

Área: 800,00m2
Valor do M2: R\$ 87,50/m2.
Topografia: Aclive até 10,0%. Fator – 1,05.
Formato: Esquina/ Retangular

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção:
Padrão: Idade:
Área do Térreo: Valor das Construções:
Área Superior: Área Total:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Flávio Carraro Imóveis. CRECI – 64.552.
Endereço: contato@flaviocarraroimoveis.com.br
Contato: Sr. Flávio Tel.(19) 99611-3542.

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDÊNCIAL.
- 2.- Frente: Rua - I.F:



58

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-06.

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

DATA: 04/02/2014.

Tipo: Terreno e Construção

Endereço: Ref.: 0435

Bairro: Bairro das Posses

Lote:

Zona: Urbana

Quadra:

F.L.:90

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água e Luz.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda

Valor: R\$ 1.000.000,00.

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 5.350,00m²

Valor do M²: R\$ 99,07/m².

Formato: Irregular

Topografia: Declive de 5,0% até 10,0%. Fator – 1,11.

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção: Casa: 02 Dormitórios, 01 Suíte, 02 Salas, 03 WC, Cozinha, AS, Piscina, Garagem, Quadra de Tênis, Casa de Caseiro.

Padrão:

Idade: 10 anos

Área do Térreo:

Valor das Construções: R\$ 470.000,00

Área Superior:

Área Total: 600,00m²

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Bragatto Imóveis. CRECI – 32.357.

Endereço: Rua Monsenhor Manzini n.152, Centro, Serra Negra

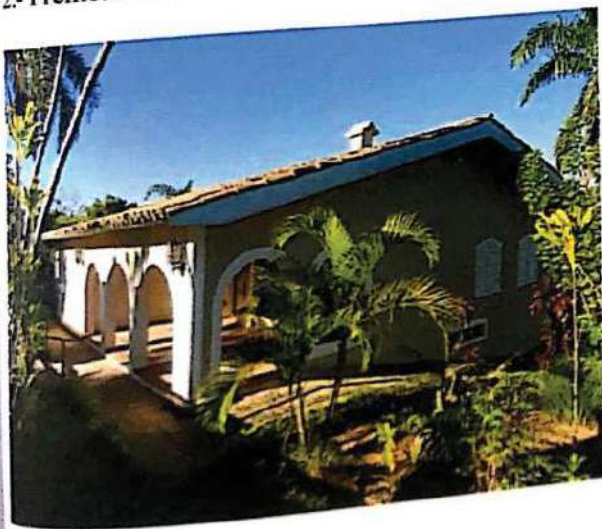
Contato: Sr. Tel.(19) 3892-1333\3892-3858.

OBSERVAÇÕES:

1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.

2.- Frente: Rua

- I.F:



1920
Mo

3.1.1.2.- TRATAMENTO DOS DADOS PESQUISADOS - FATORES DE OFERTA, TOPOGRAFIA E LOCALIZAÇÃO PARA A AVALIAÇÃO DA ÁREA.

Comparativo 01: F.L = 120

- 1) Fator Oferta: $R\$ 400.000,00 / 2.700,00m^2 \times 0,90 = R\$ 133,33/m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno Plano. Fator - 1,00.

Comparativo 02: F.L = 90

1. Fator Oferta: $R\$485.000,00/ 6.000,00m^2 \times 0,90 = R\$ 72,75/m^2$.
2. Fator Topografia: Terreno Declive de 5,0% até 10,0%. Fator - 1,11.

Comparativo 03: F.L = 90

- 1) Fator Oferta: $R\$ 240.000,00/ 2.000,00m^2 \times 0,90 = R\$108,00/m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno Plano. Fator - 1,00.

Comparativo 04: F.L = 120

- 1) Fator Oferta: $R\$ 600.000,00/ 4.092,00m^2 \times 0,90 = R\$ 131,96/m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno Plano. Fator - 1,00.

Comparativo 05: F.L = 90

1. Fator Oferta: $R\$70.000,00/ 800,00m^2 \times 0,90 = R\$ 78,75/m^2$.
2. Fator Topografia: Terreno em Aclive até 10,0%. Fator - 1,05.

Comparativo 06: F.L = 90

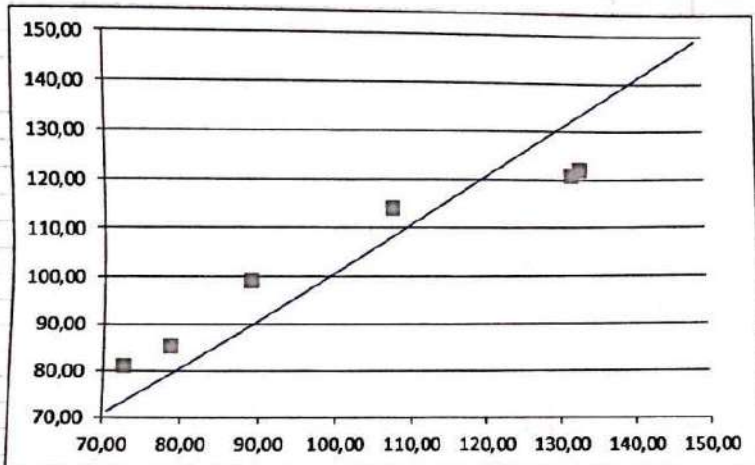
1. Fator Oferta: $R\$ 530.000,00/5.350,00m^2 \times 0,90 = R\$89,16/m^2$.
2. Fator Topografia: Terreno e Declive de 5,0% até 10,0%. Fator - 1,11.

Tabela de Aplicação Fatores

1	2	3				6				8
		Fator Transposição/Localização				Fator Topografia				
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	LF. comparativo	Fator Transp.	Varição R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Fator topografia	Varição R\$/m2	Vu4 R\$/m2	R\$/m2	Unit. Final Homog Vu5 R\$/m2
1	133,33	120	0,83	-22,67	110,66	1,00	0,00	133,33	121,99	
2	72,75	90	1,11	8,00	80,75	1,11	8,00	80,75	80,75	
3	108,00	90	1,11	11,88	119,88	1,00	0,00	108,00	113,94	
4	131,96	120	0,83	-22,43	109,53	1,00	0,00	131,96	120,74	
5	78,75	90	1,11	8,66	87,41	1,05	3,94	82,69	85,05	
6	89,16	90	1,11	9,81	98,97	1,11	9,81	98,97	98,97	
Média	102,33				101,20			105,95	103,57	
Desvio	26,36				14,97			23,04	18,04	
Coef. V	25,76%				14,79%			21,75%	17,42%	

Paradigma	
LF. Avaliando = 100	
Fr =	
f =	0,2
Pmi =	
Pma =	
p =	0,5

Limite Inferior - 30% = R\$ 72,50/m2.
 Limite Superior + 30% = R\$ 134,64/m2.
 Discrepantes - nenhum
 média saneada = R\$ 103,57/m2.



1922
H6

Valores Estimados				
1	2	3	4	5
				Valor
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Transp.	Fator Topografia	Estimado Vu R\$/m2
1	121,99	0,83	1,00	0,00
2	80,75	1,11	1,11	0,00
3	113,94	1,11	1,00	0,00
4	120,74	0,83	1,00	0,00
5	85,05	1,11	1,05	0,00
6	98,97	1,11	1,11	0,00
				133,33
				72,75
				108,00
				131,96
				78,75
				89,16

3.1.1.3.- CRITÉRIOS PARA A AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS.

Para a Avaliação do terreno, será empregada a NBR – 14.653-2/2011 “Avaliação de Bens – Parte – 02 – Imóveis Urbanos” e a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de 2011 onde:

$$V_t = A_t \times (V_u)$$

V_t = Valor da Área de Terras – Por M2.

A_t = Área Total

V_u = Valor Básico Unitário Determinado em Pesquisa.

1923
96

Valor Estimado - ÁREA DE TERRAS - 9.370M² - Terreno em Declive de 5,0% até 10,0% - Pt - 1,11. IF-110.

1	2	4		5	
Elemento	Valor Unitário Final	Fatores de Homog			Valor Unitário Homogeg.
		I.F. avaliando	Fator	Fator Topografia	
Aval.	103,57	110	0,91	1,11	101,54

valor unitário básico => refere-se ao terreno ideal/ paradigma.

$$V_t = [V_u / (\text{somatória } F_n - n + 1)] \times A_t$$
$$V_t = R\$ 103,57 / 1,02 \times 9.370,00 \text{M}^2.$$
$$V_t = R\$ 951.429,80.$$

VALOR DO METRO QUADRADO MÉDIO => DETERMINADO = R\$ 101,54/M².

PORTANTO O VALOR DA ÁREA DE TERRAS (V_t) SERÁ DE R\$ 951.429,80 (Novecentos e Cinquenta e Um Mil Quatrocentos e Vinte e Nove Reais e Oitenta Centavos).

1924
96

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:

$$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y}), \text{ onde:}$$

$t_{n-1, \alpha/2}$ Valor unitário básico

$t_{n-1, \alpha/2}$ Ordenada de distribuição de Student, com $(n - 1)$ graus de liberdade

$n = y$ Números de elementos

α 20%

σ Desvio padrão

No caso, temos:

m_x R\$ 103,57

$t_{n-1, \alpha/2}$ 1,476

$n = y$ 5

α 20%

σ 18,04

$$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$$

$$e = 1,476 \times (18,04 / \sqrt{5})$$

$$e = 11,91$$

Relativamente à média saneada (valor central):

$11,91 / 103,57 = 0,11499$ ou 11,50%. Portanto, a amplitude é igual à 23,00% (2 x 11,50%).

Como a amplitude é inferior à 30%, a avaliação, quanto à precisão, enquadra-se no Grau III.

1925

26

Duas caudas	Coeficiente de Conflança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

p. 65

3.1.2.- AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES:

1926

24
6

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

O Valor Unitário da Edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **FATOR DE ADEQUAÇÃO A OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO** – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão.

$Foc = R + K * (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA -1.

K = coeficiente de ROSS- HEIDECK.

1927
24

3.1.2.1 - CÁLCULO AVALIATÓRIO DAS CONSTRUÇÕES:

3.1.2.1.1- Galpão/Armazém – 1.236,70m². 1988 (Idade – 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial.

Tipologia Construtiva: Galpões.

Padrão Construtivo: Padrão Médio.

Estado da Edificação: Ref. - F – Necessitando de reparos de simples a importantes – Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 80 = 0,325.

Conforme Tabela 2 = K = 0,527.

R = 20% ou 0,20.

Custo de Construção

$Cc = (Tab\ PINI) \times Ac \times Foc$

Custo Tab PINI = R\$1.180,94/m² (Fevereiro-2014). Galpão Uso Geral Médio.

Ac = 1.236,70m²

Foc => Tab 1 => Padrão Médio => Ic = 80 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/80 = 32,50% => estado F=>

K = 0,527 => Foc = 20% + 0,527 x (1 - 20%) = 0,6216

Cc = (R\$1.180,94/m²) x 1.236,70m² x 0,6216 = R\$ 907.827,22.

Portanto o Valor do Galpão/Armazém será de R\$ 907.827,22. (Novecentos e Sete Mil Oitocentos e Vinte e Sete Reais e Vinte e Dois Centavos).

3.1.2.1.2- Área Coberta de Carga e Descarga – 736,45m². 1988 (Idade – 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial.

Tipologia Construtiva: Coberturas.

Padrão Construtivo: Padrão Médio/Superior.

Estado da Edificação: Ref. - F – Necessitando de reparos de simples a importantes – Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 24 Div 30 = 0,8.

Conforme Tabela 2 = K = 0,187.

R = 10% ou 0,10.

f. 67

Custo da Área Coberta de Carga e Descarga – Padrão Médio/Superior - 38%

$$Cc = (\text{Tab R8N} \times 0,38) \times Ac \times Foc$$

Custo Tab R8N = R\$1.102,65/m² (Fevereiro-2014). Padrão Médio/Superior.

$$Ac = 736,45\text{m}^2$$

Foc => Tab 1 => Padrão Médio/Superior => Ic = 30 anos e R = 10%

Idade / Vida Útil (Ic) = 24/30 = 80,00% => estado F=>

$$K = 0,187 \Rightarrow Foc = 10\% + 0,187 \times (1 - 10\%) = 0,2683.$$

$$Cc = (\text{R}\$1.102,65/\text{m}^2 \times 0,38) \times 736,45\text{m}^2 \times 0,2683 = \text{R}\$ 82.791,40.$$

Portanto o Valor da Área Coberta de Carga e Descarga será de R\$ 82.791,40. (Oitenta e Dois Mil Setecentos e Noventa e Um Reais e Quarenta Centavos).

3.1.2.1.3- Área Coberta da Secadora de Café – 214,65m². 1988 (Idade – 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial.

Tipologia Construtiva: Coberturas.

Padrão Construtivo: Padrão Médio.

Estado da Edificação: Ref. - H – Necessitando de reparos Importantes a Edificação sem valor – Depreciação de 75,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

$$K = 24 \text{ Div } 30 = 0,8.$$

Conforme Tabela 2 = K = 0,069.

R = 10% ou 0,10.

Custo da Área Coberta da Secadora de Café – Padrão Médio - 38%

$$Cc = (\text{Tab R8N} \times 0,38) \times Ac \times Foc$$

Custo Tab R8N = R\$1.102,65/m² (Fevereiro-2014). Padrão Médio.

$$Ac = 214,65\text{m}^2$$

Foc => Tab 1 => Padrão Médio => Ic = 30 anos e R = 10%

Idade / Vida Útil (Ic) = 24/30 = 80,00% => estado F=>

$$K = 0,069 \Rightarrow Foc = 10\% + 0,069 \times (1 - 10\%) = 0,1621.$$

$$Cc = (\text{R}\$1.102,65/\text{m}^2 \times 0,38) \times 214,65\text{m}^2 \times 0,1621 = \text{R}\$ 14.579,25.$$

Portanto o Valor da Área Coberta da Secadora de Café será de R\$ 14.579,25. (Quatorze Mil Quinhentos e Setenta e Nove Reais e Vinte e Cinco Centavos).

1929
ly

3.1.2.1.4- Escritório/Administração – 286,32m² de Construção.1988 (Idade de 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial.

Tipologia Construtiva: Escritório.

Padrão Construtivo: Padrão Simples.

Estado da Edificação: Ref. - F – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 70 = 0,3714.

Conforme Tabela 2 = K = 0, 493.

R = 20% ou 0,20.

Custo de Construção do escritório/administração.

$Cc = (\text{Tab CUB}) \times Ac \times Foc.$

Custo Tab CUB = R\$1.099,16/m² (Fevereiro-2014). Comercial - Salas e Lojas (Normal).

$Ac = 286,32m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil } (Ic) = 26/70 = 37,14\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,493 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,493 \times (1 - 20\%) = 0,5944$

$Cc = (R\$1.099,16) \times 286,32m^2 \times 0,5944 = \text{R\$ } 187.064,51$

Portanto o Valor Total do Escritório/Administração será de R\$ 187.064,51.

(Cento e Oitenta e Sete Mil Sessenta e Quatro Reais e Cinquenta e Um Centavos).

3.1.2.1.5- Refeitório/Vestiário – 49,03m² de construção. 1988 (Idade de 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial.

Tipologia Construtiva: Casa.

Padrão Construtivo: Padrão Econômico.

Estado da Edificação: Ref. - H – Necessitando de reparos Importantes a Edificação Sem Valor – Depreciação de 75,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 70 = 0,3714.

Conforme Tabela 2 = K = 0, 183.

f. 69

R = 20% ou 0,20.

Custo de Construção

$$Cc = (\text{Tab PINI}) \times Ac \times Foc$$

Custo Tab PINI = R\$948,52/m² (Fevereiro-2014). Residência Térrea Padrão Popular.

$$Ac = 49,03\text{m}^2$$

Foc => Tab 1 => Padrão Econômico => Ic = 70 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/70 = 37,14% => estado H=>

$$K = 0,183 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,183 \times (1 - 20\%) = 0,3464$$

$$Cc = (\text{R}\$948,52/\text{m}^2) \times 49,03\text{m}^2 \times 0,3464 = \text{R}\$ 16.109,66.$$

Portanto o Valor Total do Refeitório/Vestiário será de R\$ 16.109,66. (Dezesseis Mil Cento e Nove Reais e Sessenta e Seis Centavos).

3.1.2.1.6- 01ª. Residência – 66,44m² de construção. 1988 (Idade de 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial.

Tipologia Construtiva: Casa.

Padrão Construtivo: Padrão Econômico.

Estado da Edificação: Ref. - G – Necessitando de reparos Importantes –

Depreciação de 52,60%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

$$K = 26 \text{ Div } 70 = 0,3714.$$

Conforme Tabela 2 = K = 0,350.

R = 20% ou 0,20.

Custo de Construção da 01ª. Residência.

$$Cc = (\text{Tab PINI}) \times Ac \times Foc$$

Custo Tab PINI = R\$948,52/m² (Fevereiro-2014). Residência Térrea Padrão Popular.

$$Ac = 66,44\text{m}^2$$

Foc => Tab 1 => Padrão Econômico => Ic = 70 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/70 = 37,14% => estado G=>

$$K = 0,350 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,350 \times (1 - 20\%) = 0,480$$

$$Cc = (\text{R}\$948,52/\text{m}^2) \times 66,44\text{m}^2 \times 0,480 = \text{R}\$ 30.249,44.$$

Portanto o Valor da 01ª. Residência será de R\$ 30.249,44. (Trinta Mil Duzentos e Quarenta e Nove Reais e Quarenta e Quatro Centavos).

f. 70

1931
26

3.1.2.1.7- 02ª. Residência – 52,00m² de construção e Área Coberta de 21,00m².
1988 (Idade de 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial.

Tipologia Construtiva: Casa.

Padrão Construtivo: Padrão Econômico.

**Estado da Edificação: Ref. - G – Necessitando de reparos Importantes –
Depreciação de 52,60%.**

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 70 = 0,3714.

Conforme Tabela 2 = K = 0,350.

R = 20% ou 0,20.

Custo de Construção da 02ª. Residência

$Cc = (\text{Tab PINI}) \times Ac \times Foc$

Custo Tab PINI = R\$948,52/m² (Fevereiro-2014). Residência Térrea Padrão Popular.

Ac = 52,00m²

Foc => Tab 1 => Padrão Econômico => Ic = 70 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/70 = 37,14% => estado G=>

K = 0,350 => Foc = 20% + 0,350 x (1 - 20%) = 0,480

Cc = (R\$948,52/m²) x 52,00m² x 0,480 = R\$ 23.675,06.

Custo da Área Coberta da 02ª. Residência – 21,00m² – 10,0%

$Cc = (\text{Tab R8N} \times 0,10) \times Ac \times Foc$

Custo Tab R8N = R\$1.102,65/m² (Fevereiro-2014).

Ac = 21,00m²

Foc => Tab 1 => Padrão Rústico => Ic = 20 anos e R = 10%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/20 = 130,00% => estado G=>

K = 0,000 => Foc = 10% + 0,000 x (1 - 10%) = 0,000

Cc = (R\$1.102,65/m² x 0,10) x 21,00m² x 0,000 = R\$ 0,00.

Portanto o Valor da 02ª. Residência será de R\$ 23.675,06. (Vinte e Três Mil Seiscentos e Setenta e Cinco Reais e Seis Centavos).

1932
ef

3.1.2.1.8- 03ª. Residência – 52,00m2 de construção - 1988 (Idade de 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial.

Tipologia Construtiva: Casa.

Padrão Construtivo: Padrão Econômico.

Estado da Edificação: Ref. - G – Necessitando de reparos Importantes –

Depreciação de 52,60%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 70 = 0,3714.

Conforme Tabela 2 = K = 0, 350.

R = 20% ou 0,20.

Custo de Construção da 03ª. Residência

$Cc = (Tab\ PINI) \times Ac \times Foc$

Custo Tab PINI = R\$948,52/m2 (Fevereiro-2014). Residência Térrea Padrão Popular.

Ac = 52,00m2

Foc => Tab 1 => Padrão Econômico => Ic = 70 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/70 = 37,14% => estado G=>

K = 0,350 => Foc = 20% + 0,350 x (1 - 20%) = 0,480

Cc = (R\$948,52/m2) x 52,00m2 x 0,480 = **R\$ 23.675,06.**

Portanto o Valor da 03ª. Residência será de R\$ 23.675,06. (Vinte e Três Mil Seiscentos e Setenta e Cinco Reais e Seis Centavos).

n. 1

3.1.2.1.9- 04ª. Residência – 50,00m² de construção - 1988 (Idade de 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial.

Tipologia Construtiva: Casa.

Padrão Construtivo: Padrão Econômico.

Estado da Edificação: Ref. - G – Necessitando de reparos Importantes – Depreciação de 52,60%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 70 = 0,3714.

Conforme Tabela 2 = K = 0,350.

R = 20% ou 0,20.

Custo de Construção da 04ª. Residência:

$Cc = (Tab\ PINI) \times Ac \times Foc$

Custo Tab PINI = R\$948,52/m² (Fevereiro-2014). Residência Térrea Padrão Popular.

Ac = 50,00m²

Foc => Tab 1 => Padrão Econômico => Ic = 70 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/70 = 37,14% => estado G=>

K = 0,350 => Foc = 20% + 0,350 x (1 - 20%) = 0,480

$Cc = (R\$948,52/m^2) \times 50,00m^2 \times 0,480 = R\$ 22.764,48.$

Portanto o Valor da 04ª. Residência será de R\$ 22.764,48 (Vinte e Dois Mil Setecentos e Sessenta e Quatro Reais e Quarenta e Oito Centavos).

1934

3.1.2.1.10- Sala da Balança Eletrônica – 6,65m² de construção - 1988 (Idade de 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial.

Tipologia Construtiva: Casa.

Padrão Construtivo: Padrão Econômico.

Estado da Edificação: Ref. - F – Necessitando de reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 70 = 0,3714.

Conforme Tabela 2 = K = 0,493.

R = 20% ou 0,20.

Custo de Construção da Sala da Balança Eletrônica:

$Cc = (\text{Tab PINI}) \times Ac \times Foc$

Custo Tab PINI = R\$948,52/m² (Fevereiro-2014). Residência Térrea Padrão Popular.

Ac = 6,65m²

Foc => Tab 1 => Padrão Econômico => Ic = 70 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/70 = 37,14% => estado G=>

K = 0,493 => Foc = 20% + 0,493 x (1 - 20%) = 0,5944

Cc = (R\$948,52/m²) x 6,65m² x 0,5944 = R\$ 3.749,27.

Portanto o Valor da Sala da Balança Eletrônica será de R\$ 3.749,27 (Três Mil Setecentos e Quarenta e Nove Reais e Vinte e Sete Centavos).

1935
26

3.1.2.1.11- Reservatório de Água Enterrado - 80.000 litros - 66,00m² de construção - Altura de 2,50 metros. 1988 (Idade de 26 anos).

LAJE MACIÇA (Base e Tampa) - 66,00m² X 0,12m x 2un= 15,84m³
PAREDES - 43,15m² X 2,50m X 0,12m = 12,95m³
Valor Total de Mão de Obra e Material por m³ = R\$ 1.756,68/m³.
Totalizando: 28,79m³ x R\$ 1.756,68/m³ = R\$ 50.574,82 (Obra nova).

Estado da Edificação: Ref. - F - Necessitando de Reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%.
K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.
K = 26 Div 60 = 0,4333.
Conforme Tabela 2 = K = 0,456.

R = 20% ou 0,20.

Custo da Estrutura de Concreto Armado do Reservatório de Água.

Cc = R\$1.756,68/m³ (Fevereiro-2014).
Ac = 28,79m³
Foc => Tab 1 => Ic = 60 anos e R = 20%
Idade / Vida Útil (Ic) = 26/60 = 43,33% => estado F=>
K = 0,456 => Foc = 20% + 0,456 x (1 - 20%) = 0,5648
Cc = (R\$1.756,68/m³) x 28,79m³ x 0,5648 = R\$ 28.564,66.

Portanto o Valor do Reservatório de água de 80.000 Litros será de R\$ 28.564,66 (Vinte e Oito Mil Quinhentos e Sessenta e Quatro Reais e Sessenta e Seis Centavos).

1936

3.1.2.1.12- Bases Cônicas de Concreto Armado situadas aos fundos das telhas de café. 1988 (Idade de 26 anos).

PAREDE EM CONCRETO ARMADO – ESPESSURA DE 0,10m.
TULHA CAFÉ EM CÔCO = 03 UN COM 02 SAÍDAS.
3UN X 0,10m x 44,00m² = 13,20m³

Valor Total de Mão de Obra e Material por m³ = R\$ 1.756,68/m³.

Estado da Construção: Ref. - F – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 60 = 0,4333.

Conforme Tabela 2 = K = 0,456.

R = 20% ou 0,20.

Custo das Bases Cônicas de Concreto Amado situadas aos fundos das telhas.

Cc = R\$1.756,68/m³ (Fevereiro-2014).

Ac = 13,20m³

Foc => Tab 1 => Ic = 60 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/60 = 43,33% => estado F=>

K = 0,456 => Foc = 20% + 0,456 x (1 - 20%) = 0,5648

Cc = (R\$1.756,68/m³) x 13,20m³ x 0,5648 = R\$ 13.096,68.

PAREDE EM CONCRETO ARMADO – ESPESSURA DE 0,10m.
TULHA CAFÉ EM CÔCO = 02 UN COM 01 SAÍDA.

2UN X 0,10m x 30,15m² = 6,03m³

Valor Total de Mão de Obra e Material por m³ = R\$ 1.756,68/m³.

Estado da Construção: Ref. - F – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 60 = 0,4333.

Conforme Tabela 2 = K = 0,456.

R = 20% ou 0,20.

7

Custo das Bases Cônicas de Concreto Amado situadas aos fundos das telhas.

$$C_c = \text{R\$}1.756,68/\text{m}^3 \text{ (Fevereiro-2014).}$$

$$A_c = 6,03\text{m}^3$$

$$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow Ic = 60 \text{ anos e } R = 20\%$$

$$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 26/60 = 43,33\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$$

$$K = 0,456 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,456 \times (1 - 20\%) = 0,5648$$

$$C_c = (\text{R\$}1.756,68/\text{m}^3) \times 6,03\text{m}^3 \times 0,5648 = \text{R\$} 5.982,80.$$

PAREDE EM CONCRETO ARMADO – ESPESSURA DE 0,10m.

TULHA CAFÉ DENEFIADO = 03 UN COM 01 SAÍDA.

$$3\text{UN} \times 0,10\text{m} \times 9,29\text{m}^2 = 2,79\text{m}^3$$

Valor Total de Mão de Obra e Material por m³ = R\$ 1.756,68/m³.

Estado da Construção: Ref. - F – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

$$K = 26 \text{ Div } 60 = 0,4333.$$

Conforme Tabela 2 = K = 0,456.

$$R = 20\% \text{ ou } 0,20.$$

Custo das Bases Cônicas de Concreto Amado situadas aos fundos das telhas.

$$C_c = \text{R\$}1.756,68/\text{m}^3 \text{ (Fevereiro-2014).}$$

$$A_c = 6,03\text{m}^3$$

$$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow Ic = 60 \text{ anos e } R = 20\%$$

$$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 26/60 = 43,33\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$$

$$K = 0,456 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,456 \times (1 - 20\%) = 0,5648$$

$$C_c = (\text{R\$}1.756,68/\text{m}^3) \times 2,79\text{m}^3 \times 0,5648 = \text{R\$} 2.768,16.$$

Portanto o Valor das Bases Cônicas de Concreto Amado situadas aos fundos das telhas será de R\$ 21.847,64 (Vinte e Um Mil Oitocentos e Quarenta e Sete Reais e Sessenta e Quatro Centavos).

1938
24

3.1.2.1.13- 03 Bases Cônicas de Concreto Armado com uma saída para as Amoegas . 1988 (Idade de 26 anos).

PAREDE EM CONCRETO ARMADO - ESPESSURA DE 0,10m.
AMOEGAS = 03 UN COM 01 SAÍDA.

2UN X 0,10m x 6,00m² = 1,80m³

01UN X 0,10m x 12,00m² = 1,20m³.

Valor Total de Mão de Obra e Material por m³ = R\$ 1.756,68/m³.

Estado da Edificação: Ref. - F - Necessitando de Reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 60 = 0,4333.

Conforme Tabela 2 = K = 0,456.

R = 20% ou 0,20.

Custo das Bases cônicas de Concreto Armado com uma saída situadas aos fundos das Amoegas .

Cc = R\$1.756,68/m³ (Fevereiro-2014).

Ac = 3,00m³

Foc => Tab 1 => Ic = 60 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/60 = 43,33% => estado F=>

K = 0,456 => Foc = 20% + 0,456 x (1 - 20%) = 0,5648

Cc = (R\$1.756,68/m³) x 3,00m³ x 0,5648 = R\$ 2.976,52.

Custo das Grelhas Metálicas .

2UN X 3,53m² = 7,06m³

01UN X 12,00m² = 12,00m³.

Valor Total de Mão de Obra e Material por m² = R\$ 395,14/m².

C grelhas = R\$395,14/m² (Fevereiro-2014).

Ac = 19,06m²

Foc => Tab 1 => Ic = 60 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/60 = 43,33% => estado F=>

K = 0,456 => Foc = 20% + 0,456 x (1 - 20%) = 0,5648

C grelhas = (R\$395,14/m²) x 19,06m² x 0,5648 = R\$ 4.253,72.

Portanto o Valor das Amoegas será de R\$ 7.230,24 (Sete Mil Duzentos e Trinta Reais e Vinte e Quatro Centavos).

1939
elg

3.1.2.1.14- Portas Corta Fogo de Correr até 2,50 metros . 1988 (Idade de 26 anos).

Valor Total da Porta Corta Fogo Nova = R\$ 5.921,33/UN.

Estado da Porta: Ref. - F - Necessitando de Reparos de Simples a Importantes- Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 26 \text{ Div } 60 = 0,4333.$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,456.$

$R = 20\% \text{ ou } 0,20.$

Custo das Portas Corta Fogo.

$C_{pcf} = R\$ 5.921,33/Un \text{ (Fevereiro-2014).}$
02 - UN.

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow Ic = 60 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 26/60 = 43,33\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,456 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,456 \times (1 - 20\%) = 0,5648$

$Cc = (R\$ 5.921,33/UN) \times 2,00UN \times 0,5648 = R\$ 6.688,73.$

Portanto o Valor das 02 Portas Corta Fogo de Correr será de R\$ 6.688,73 (Seis Mil Seiscentos e Oitenta e Oito Reais e Setenta e Três Centavos).

Portanto o Valor Total Apurado das Construções Existentes e equipamentos fixos será de R\$ 1.376.816,62 (Um Milhão Trezentos e Setenta e Seis Mil Oitocentos e Dezesseis Reais e Sessenta e Dois Centavos).

1940
90

4- VALOR GERAL TOTAL DA ÁREA DE TERRAS + CONSTRUÇÕES + EQUIPAMENTOS MECÂNICOS :

Valor de Venda do Imóvel ou Valor de Mercado Para Venda

$$Vi = (Vt + Ce) \times FC + V \text{ equip}$$

Onde:

Vi = Valor de Venda do Imóvel

Vt = Valor do Terreno

Ce = Custo da Construção.

FC = Fator de Comercialização.

V equip = Valor dos Equipamentos Mecânicos

Portanto:

$$Vi = (R\$951.429,80 + R\$1.376.816,62) \times 1,10 + R\$ 189.840,00$$

Vi = R\$ 2.750.911,06 ou em números redondos (arredondamento permitido
Norma: até + - 1%).

$$Vi = R\$2.751.000,00.$$

PORTANTO O VALOR TOTAL AVALIADO PARA A VENDA DA ÁREA DE TERRAS COM AS CONSTRUÇÕES E EQUIPAMENTOS MECÂNICOS EXISTENTES SERÁ DE R\$ 2.751.000,00 (Dois Milhões e Setecentos e Cinquenta e Um Mil Reais).

1941
046

5.- RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELOS REQUERIDOS:

01 - **Quesito:** Inicialmente e executada solicita ao ilustre Perito Oficial que esclareça, detalhadamente, qual será a metodologia utilizada para a realização do laudo pericial?

Resposta: 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 da NBR 14653-2 de 2011 quanto as construções existentes no local. Foram adotados também os Critérios de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14653-2 de 2011 para a avaliação da Área de Terras.

As Metodologias empregadas na presente avaliação são o **Método Comparativo Direto de Mercado e o Método Evolutivo**, indicados para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O Método Evolutivo consiste em determinar o Valor do Imóvel a partir do valor da Área de terras, somá-lo com o valor das construções com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A Fórmula básica para o emprego do Método é:

$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$ onde:

V_i = Valor do Imóvel Procurado

V_T = Valor da Área de terras.

V_b = Valor das Benfeitorias

F_c = Fator de Comercialização.

Somando-se a esta fórmula no final o valor dos equipamentos mecânicos (V equip).

02 - **Quesito:** A Executada solicita, também, que o Sr. Perito faça uma descrição detalhada do imóvel objeto da perícia, que é o terreno, matriculado sob N. 16.590, do CRI local, com a área de 9.370,00 metros quadrados, bem como de todas as suas benfeitorias consubstanciadas em um Galpão Industrial, escritório, residências e alojamentos, cujas edificações não foram objeto de averbações no registro imobiliários.?

Resposta: Conforme o Laudo Pericial, o terreno e suas benfeitorias são assim descritos:

Uma Área de terras Matrícula de N.16.590 no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Serra Negra – Estado de São Paulo, com superfície de 9.370,00m² (Nove Mil Trezentos e Setenta Metros Quadrados), situado com frente para a Rua Joaquim de Araújo Almeida, antiga estrada de rodagem Serra Negra- Amparo, localizada do seu lado esquerdo, sentido cidade-bairro, distante 500,00 metros da confluência da rua referida com a Estrada Municipal asfaltada SP-360, trecho Serra Negra – Amparo, no Bairro das Posses, perímetro urbano

P. 81

1942
ly

desta cidade, contendo uma casa de morada e um rancho em péssimo estado, encontrando-se dentro do seguinte perímetro: - Começa no ponto 0 do perímetro geral do imóvel objeto da matrícula número 10.149 e 01 deste perímetro junto ao canto de divisa com propriedade de Sidney Nadalini - com o alinhamento da Rua Joaquim de Araújo Almeida; daí, segue acompanhando o citado alinhamento da rua referida, com uma distância de 108,20 metros (cento e oito metros e vinte centímetros) até encontrar o ponto 02 deste perímetro, distante 66,90 metros (sessenta e seis metros e noventa centímetros) do ponto 01 do perímetro geral; daí, deflete à direita e segue com uma distância de 85,20 metros (oitenta e cinco metros e vinte centímetros), confrontando com área remanescente de Nadir Antonio Colli e sua mulher, até encontrar o ponto 03 - deste perímetro, junto a cerca da Rodovia SP-360, trecho Amparo- Serra Negra, distante 66,93m (sessenta e seis metros e noventa e três centímetros) do ponto 02 do perímetro geral; daí, deflete novamente à direita e segue acompanhando a referida cerca da SP-360, com uma distância de 79,50 metros (setenta e nove metros e cinquenta centímetros), até encontrar o ponto 04 deste perímetro e 03 do perímetro geral; daí, deflete finalmente à direita e segue com uma distância de 111,50 metros (cento e onze metros e cinquenta centímetros), confrontando com propriedade de Sidney Nadalini, até encontrar o ponto 01 deste perímetro e 0 do perímetro geral, ponto inicial e final desta descrição.

O Local está a aproximadamente 5,0KM do Centro da Cidade de Serra Negra com a entrada principal pela Rodovia Estadual - Eng. Constâncio Cintra - SP - 360, KM - 145.

No local estava instalada desde 1988 a empresa Cafés Finos da Serra Comércio e Exportação Ltda. Com o fechamento da antiga empresa, esta instalada no local nos dias de hoje, a Empresa Branco Peres Cafés, CNPJ N. 43.008.036/0023-30 e Inscrição Estadual N. 662.037.349.114, que trabalha com a análise, classificação, beneficiamento e exportação de cafés.

Esta Área é servida por equipamentos Públicos, tais como Energia Elétrica, Água, Esgoto, Telefonia, Asfalto na pista e Coleta de lixo.

Existe caminho de acesso interno tanto para o Galpão/Armazém quanto para o Escritório/Administração e para as Residências. O Imóvel possui 02 entradas, uma principal de acesso pela Rodovia - SP-360, KM - 145 E outro pela Rua Joaquim Araújo Almeida S/N, Recanto Serrano, situada aos fundos de acesso às residências.

Sobre esta área de terras estão edificadas diversas construções (BENS IMÓVEIS) assim descritas: **Galpão/Armazém com 1.236,70m²** datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construída em Blocos de Concreto, Estrutura Metálica com Telhas de Alumínio e 04 Portas Metálicas com aberturas verticais, em duas folhas, com sistema de contra peso em cabos de aço, 02 Portas Corta-Fogo de Correr de 1,75m x 2,70m e Piso em Concreto Liso contendo em seu interior: Área de Armazenagem/Estocagem de Café e Área de Beneficiamento assim dividida: 04 Tulhas de Café em coco, 06 Tulhas, 01 Sala dos Compressores, cujo **Estado da edificação é considerado "F" Necessitando de reparos de simples a Importantes - Depreciação de 33,20%; Área Coberta de Carga e Descarga com 736,45m²** datada de 1988 (26 anos) em Estrutura Metálica com Telhas de Alumínio, cujo **Estado da edificação é considerado "F" Necessitando de reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%; Área Coberta da Secadora de Café com 214,65m²** datada de 1988 (26 anos) em Estrutura Metálica com Telhas Metálicas em péssimo estado de conservação, cujo **Estado da edificação é considerado "H" Necessitando de reparos Importantes a Edificação sem valor - Depreciação de 75,20%;** Também um **Escritório/Administração com 286,32m²** datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de tijolos de barro, com laje e estrutura metálica com telhas de fibrocimento contendo Recepção/Balcão, Sala de Classificação, Sala de Reunião, 05 Sanitários,

1943
08

Copa/Depósito de Amostras de Café, Cozinha, 05 Salas e Área Coberta Frontal cujo Estado da edificação é considerado "F" Necessitando de reparos de simples a Importantes - Depreciação de 33,20%; Refeitório/Vestiários com 49,03m² datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento em péssimo estado de conservação contendo: Refeitório/Copa, 01 WC Interno, Vestiário Masculino e Sala Fechada, cujo Estado da edificação é considerado "H" Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor - Depreciação de 75,20%; 01 Residência com 66,44m² datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, Piso em cimento queimado, contendo: Sala, Cozinha, 02 Dormitórios, 01 WC Comum, Área de Serviço e Terraço Externo, cujo Estado da edificação é considerado "G" Necessitando de Reparos Importantes - Depreciação de 52,60%; 02 Residência com 52,00m² e Área Coberta com 21,00m² datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, Piso em Cimento Queimado contendo: Sala, Cozinha, 01 WC Comum, 02 Dormitórios e Terraço Coberto e Área Coberta em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento cujo Estado da edificação é considerado "G" Necessitando de Reparos Importantes - Depreciação de 52,60%; 03 Residência com 52,00m² datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, Piso em Cimento Queimado contendo: Sala, Cozinha, 01 WC Comum, 02 Dormitórios e Terraço Coberto e Área Coberta cujo Estado da edificação é considerado "G" Necessitando de reparos Importantes - Depreciação de 52,60%; 04 Residência com 50,00m² datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, Piso em Cimento Queimado contendo: Sala, Cozinha, 01 WC Comum, 01 Dormitório e Terraço Coberto frontal, cujo Estado da edificação é considerado "G" Necessitando de reparos Importantes - Depreciação de 52,60%; Sala da Balança Eletrônica com 6,65m² datada de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em alvenaria de blocos de concreto, com laje, telhas de fibrocimento e piso cerâmico cujo Estado da edificação é considerado "F" Necessitando Reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20% e Reservatório de Água Enterrado com 66,00m² e Altura de 2,50 metros para 80.000 Litros datado de 1988 (idade aproximada de 26 anos) construído em concreto armado cujo Estado da edificação é considerado "F" Necessitando Reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%.

Terreno possui topografia em Declive de 5,0% até 10,0% - Fator - 1,11, a partir do acesso principal pela Rodovia- SP-360.

03 - Quesito: A Executada solicita, ainda, que o Sr. Perito faça a descrição detalhada de todas as estruturas internas e externas que compõem a área de produção industrial, inclusive as subterrâneas, mencionando cada uma das máquinas e a estrutura dos dutos e condutores?

Resposta: Diversas estruturas internas e externas, inclusive subterrâneas além dos Maquinários (BENS MÓVEIS) são assim descritos: Balão de Liga de Café, 04 Tulhas para café em coco, 06 Tulhas Comuns, 21 Tubos de Elevação (Elevadores), Mesa de Ventilação, Máquina Pin/Pong, Catador de Pedras, Descascadora para Beneficiamento, Máquina de Re-beneficiamento, Moegas, Máquina de Pré-Limpeza, Bica de Jogo, etc..., Um Laudo detalhado destas estruturas e equipamentos foi elaborado pelo Sr. Assistente Técnico deste Expert. Eng. Mecânico - Fernando Eugênio Lenzi - CREA/SP N. 0685140773, e esta anexa aos autos.

1944
04 - **Quesito:** Considerando o terreno objeto a perícia, com todas as suas benfeitorias, está localizado na Rua Joaquim Araújo de Almeida, à margem da Rodovia SP-360, que liga Serra Negra a Amparo, pode o Sr. **Perito afirmar que a região onde se localiza o imóvel é comercial e industrial?**

Resposta: Prejudicado, Não é possível afirmar que esta região possa ser considerada somente comercial e industrial, pois existentes diversas áreas residenciais (Loteamentos) e imóveis rurais nestas redondezas, o que pode ser afirmado é que a localização deste imóvel está próxima de diversas áreas comerciais e industriais, principalmente os voltados às margens da Rodovia SP-360.

05 - **Quesito:** Em caso positivo, pede-se ao Sr. Perito que faça a especificação de todos os imóveis comerciais e industriais existentes nas circunvizinhanças, bem como a destinação e a qualidade de cada um deles?

Resposta: Alguns imóveis comerciais e industriais estão localizados nas circunvizinhanças tais como: Junto ao Imóvel avaliando - Indústria de Envase de Garrações de Água - Fonte Verônica Legítima - Serra Negra; Fábrica de Móveis Ecológicos - Nadalini e I.G - Indústria de Equipamentos para Água Mineral. A aproximadamente 500 metros de distância estão localizados - Auto Posto Jardim da Represa; Comercial de Garrações de Água - Plasmatec e uma Fábrica de artefatos de decoração natalina. Quanto a qualidade, aparentemente, estes comércios e indústrias estão em uso de suas instalações, sendo necessário um levantamento detalhado de suas instalações, para melhor descreve-las, o que não é objeto desta perícia.

06 - **Quesito:** O Imóvel periciado encontra-se dentro do perímetro urbano da Cidade de Serra Negra?

Resposta: Sim.

07 - **Quesito:** Em caso positivo, o imóvel é dotado de rede de abastecimento de água potável, iluminação pública, distribuição de energia elétrica, sistema de telefonia, sistema de entrega de correspondência, coleta pública de lixo e sistema de conservação e limpeza pública?

Resposta: Sim.

08 - **Quesito:** Considerando que a perícia se destina a apurar o valor real de mercado, pode o Sr. Perito estipular, com precisão, qual é o valor de mercado do terreno, tendo em vista todos os fatores relacionados com sua área, sua localização, sua topografia, tomando por base parâmetros semelhantes?

Resposta: Sim, conforme o levantamento de dados e os cálculos anexos aos autos junto ao Laudo Pericial de Vistoria e Avaliação em anexo, o valor de mercado do terreno é de R\$ 951.429,80 (Novecentos e Vinte e Um Mil Quatrocentos e Vinte e Nove Reais e Oitenta Centavos).

09 - **Quesito:** Em face da descrição detalhada da benfeitoria consubstanciada no galpão industrial, que foi solicitada no item "2", pode o Sr. Perito afirmar que ele se destina unicamente ao armazenamento e beneficiamento de café, e que por esse motivo suas paredes foram construídas com blocos de concreto estruturais diferenciados, com estrutura muito mais rígida do que os blocos de construções convencionais?

1945
96

Resposta: Prejudicado. O Galpão industrial pode ser dividido em 02 partes distintas a 1ª parte sim, é exclusiva e unicamente destinada ao Beneficiamento de café, porém, a outra parte caracterizada por armazenagem deste café em planta, pode ser destinada a qualquer outra atividade. Quanto a execução do Galpão com Bloco Estrutural, isto é uma característica de construções executadas com acompanhamento técnico adequado e cálculo estrutural executado, não sendo uma característica somente para a questão de armazenagem de café.

10 - **Quesito:** Em caso positivo, pode o Sr. Perito informar que os blocos estruturais são entrelaçados internamente com estruturas de aço e concreto a cada 1,50 m²?

Resposta: Prejudicado. Acredito que o Sr relator deste quesito esteja falando da execução de canaletas ou vigas a cada 1,50 metros de altura o que é uma questão correta na execução de galpão com estas dimensões. Não caracterizando isto como benfeitoria realizada a mais.

11 - **Quesito:** Qual é a altura dos pés direitos do Galpão?

Resposta: A altura aproximada do galpão medida a partir da alvenaria existente é de 7,90 metros.

12 - **Quesito:** A Altura dos pés direitos está relacionada com a preservação das características e da qualidade do produto armazenado?

Resposta: Prejudicado. A altura do pé direito condiz com a relação de proporcionalidade deste Galpão Industrial.

13 - **Quesito:** Pode o Sr. Perito informar se o piso de toda a área de armazenamento é de asfalto?

Resposta: Sim.

14 - **Quesito:** Em caso positivo, o piso de asfalto evita a ocorrência de infiltrações?

Resposta: Sim, desde que esteja sendo conservado.

15 - **Quesito:** Qual a capacidade de armazenamento de sacas de café de galpão?

Resposta: A capacidade de Armazenagem de sacas de café é de 30.000 sacas, porém no local, o máximo armazenado foi de 25.000 sacas.

16 - **Quesito:** A Cobertura do Galpão foi realizada com a utilização de uma estrutura metálica?

Resposta: Sim.

17 - **Quesito:** Em caso positivo, pede-se ao Sr. Perito que especifique detalhadamente as dimensões da referida estrutura metálica, bem com o material utilizado?

Resposta: Prejudicado. Não esta em anexo aos autos nenhum projeto específico da estrutura metálica, o que pode ser feito por este expert é somente a descrição do tamanho e altura desta estrutura, ou seja, ela deve ter sido projetada por Eng. Civil calculista para vencer um vão de 27,00 metros, construída através de tesoura metálica de 02 (duas) águas, possuindo a altura máxima de 3,80 metros, no meio.

1946
26

18 - **Quesito:** Pode o Sr. Perito afirmar que as telhas utilizadas para a cobertura são de alumínio trapezoidal, com espessura de 0,7 mm, que refletem o calor para fora do prédio, mantendo a temperatura interna com pouca oscilação, ao longo do ano, que não seria possível se obter com a utilização de outro tipo de telha?

Resposta: Prejudicado. As telhas realmente são de Alumínio Trapezoidal e refletem o calor, porém outros tipos de telhas possuem as mesmas características ou são até melhores, tais como as telhas do tipo sanduiche que contém isopor ou lã de vidro em sua camada interna. O que pode ser afirmado é que a telha de alumínio tem uma durabilidade superior a telha galvanizada comum.

19 - **Quesito:** Tendo em vista as dimensões e o material utilizado na confecção da estrutura metálica, pode o Sr. Perito estabelecer o seu valor real de mercado, levando em conta, também, o valor da mão de obra?

Resposta: Não, O Valor da estrutura metálica esta diretamente ligada ao valor do Galpão Industrial, o seu estado de conservação e a idade deste imóvel, o que foi notado no local é que com a utilização da cobertura com telhas de alumínio o imóvel foi depreciado sim, mas com menor risco de manutenção. As características relativas aos estados de conservação supra explicativas devem ser tomadas com referencia geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

20 - **Quesito:** Pode o Sr. Perito informar se o Galpão contém marquises externas que auxiliam o trabalho de carregamento/ descarregamento em dias de muito calor ou chuva?

Resposta: Sim.

21 - **Quesito:** Em caso positivo, pede-se ao Sr. Perito que descreva detalhadamente a estrutura das marquises, com especificação do material empregado e o seu valor real de mercado?

Resposta: Conforme o Laudo de Vistoria e Avaliação esta coberturas são assim descritas: Área Coberta de Carga e Descarga com 736,45m² datada de 1988 (26 anos) em Estrutura Metálica com Telhas de Alumínio, cujo Estado da edificação é considerado "F" Necessitando de reparos de Simples a Importantes - Depreciação de 33,20%. O Valor Real de Mercado obtido para estas estruturas foi de:

3.1.2.1.2- Área Coberta de Carga e Descarga - 736,45m². 1988 (Idade - 26 anos).

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial.

Tipologia Construtiva: Coberturas.

Padrão Construtivo: Padrão Médio/Superior.

Estado da Edificação: Ref. - F - Necessitando de reparos de simples a importantes - Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 24 Div 30 = 0,8.

Conforme Tabela 2 = K = 0, 187.

R = 10% ou 0,10.

1947
M

Custo da Área Coberta de Carga e Descarga – Padrão Médio/Superior - 38%

$$Cc = (\text{Tab R8N} \times 0,38) \times Ac \times Foc$$

Custo Tab R8N = R\$1.102,65/m² (Fevereiro-2014). Padrão Médio/Superior.

$$Ac = 736,45\text{m}^2$$

Foc => Tab 1 => Padrão Médio/Superior => Ic = 30 anos e R = 10%

Idade / Vida Útil (Ic) = 24/30 = 80,00% => estado F=>

$$K = 0,187 \Rightarrow Foc = 10\% + 0,187 \times (1 - 10\%) = 0,2683.$$

$$Cc = (\text{R}\$1.102,65/\text{m}^2 \times 0,38) \times 736,45\text{m}^2 \times 0,2683 = \text{R}\$ 82.791,40.$$

Portanto o Valor da Área Coberta de Carga e Descarga será de R\$ 82.791,40. (Oitenta e Dois Mil Setecentos e Noventa e Um Reais e Quarenta Centavos).

22 – Quesito: Quantas são as **Portas** de acesso ao galpão na parte destinada ao armazém do café?

Resposta: 04 Portas.

23 – Quesito: Essas **portas** são do tipo contrapeso?

Resposta: Sim.

24 – Quesito: Essas **portas** correm em trilhos metálicos e vedam completamente o ambiente, quando fechadas?

Resposta: Sim.

25 – Quesito: Qual o **valor real de mercado** de cada uma das mencionadas portas, por serem elas especiais?

Resposta: R\$12.000,00 cada uma delas. Porém na questão da avaliação do Galpão Industrial estas já estão incluídas por fazer parte da construção existente.

26 – Quesito: O **Sistema de Iluminação** da área de armazenagem do café foi fixado nas tesouras da estrutura metálica, exatamente nos corredores das pilhas de café, buscando a obtenção de ótima iluminação e distanciamento das sacas de café, evitando, assim, os efeitos do calor das lâmpadas nas pilhas de café?

Resposta: Acredito que sim.

27 – Quesito: Em caso positivo qual o **real valor de mercado** do sistema de iluminação?

Resposta: O sistema de iluminação foi avaliado juntamente com o galpão industrial por fazer parte integrante deste, trata-se de peças comuns posicionadas de acordo com o Projeto de distribuição das pilhas de sacas de café.

8

97

28 - **Quesito:** A Parede que separa a área de armazenagem da parte onde estão instaladas as máquinas foi construída em concreto e tijolos inteiros, buscando o total isolamento em caso de incêndio em uma das alas?

Resposta: Prejudicado. Este expert não tem como analisar a execução da parede, pois esta foi construída em meados de 1988. Porém não foi encontrado anexo aos autos o Projeto aprovado de Proteção e Combate ao Incêndio do Galpão além do respectivo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros).

29 - **Quesito:** A altura desta parede excede a altura do prédio?

Resposta: Não, esta parede acompanha a estrutura metálica executada, o que aumenta é o tamanho no centro acompanhando a queda da cobertura em aproximadamente 3,80 metros.

30 - **Quesito:** Em caso positivo, pode o Sr. Perito informar que a altura da mencionada parede objetiva alcançar o máximo de isolamento entre uma área e outra?

Resposta: A Altura da parede acompanha a cobertura possibilitando o fechamento total e isolamento entre as partes do Galpão Industrial.

31 - **Quesito:** Existem duas portas de acesso entre a área de armazenagem e a área de máquinas?

Resposta: Sim.

32 - **Quesito:** Em caso positivo, essas portas são do tipo corta-fogo, que se fecham automaticamente em caso de elevação de temperatura?

Resposta: Sim, São 02 Portas Corta-Fogo de 1,75m x 2,70 m de correr.

33 - **Quesito:** Diante dessa especialidade e da qualidade, qual o valor real de mercado de cada uma dessas portas?

Resposta: O Valor real obtido das 02 Portas Corta Fogo de Correr foi de R\$ 6.688,73 e foi embutido no valor das construções.

34 - **Quesito:** O Galpão de processamento do café foi projetado viabilizando suas conexões de forma harmônica para alimentação e fluxo, buscando a maximização da velocidade de processamento?

Resposta: Acredito que sim.

35 - **Quesito:** Pode o Sr. Perito especificar cada uma das máquinas?

Resposta: Sim, serão especificadas em Laudo Complementar anexo, executado pelo Sr. Assistente Técnico deste Expert - . Eng. Mecânico - Fernando Eugênio Lenzi - CREA/SP N. 0685140773.

1949
26

36 - **Quesito:** A Área onde as máquinas estão instaladas apresenta piso de concreto armado e cada máquina está fixada sobre sua específica base/sapata de concreto?

Resposta: Sim.

37 - **Quesito:** Todas as máquinas são da fabricante Pinhalense, consideradas as melhores do mercado?

Resposta: Sim, são da marca Pinhalense.

38 - **Quesito:** Todas as máquinas estão interligadas por dutos condutores de café, em total sintonia de fluxo de alimentação?

Resposta: Sim.

39 - **Quesito:** As Inter-alimentações das máquinas são feitas por elevadores verticais distribuídos ao longo de todo o processo?

Resposta: Sim.

40 - **Quesito:** Em caso positivo, pode o Sr. Perito informar quantos são os Elevadores?

Resposta: 21 Elevadores.

41 - **Quesito:** Para cada um dos elevadores foi necessária a construção de porões subterrâneos?

Resposta: Sim.

42 - **Quesito:** Qual é o real valor de mercado dos porões subterrâneos e dos elevadores?

Resposta: Os porões fazem parte da avaliação do Galpão, já os elevadores serão avaliados em Laudo Anexo separado.

43 - **Quesito:** No Galpão Industrial foram instalados silos de armazenagem de café beneficiado, de concreto?

Resposta: Sim.

44 - **Quesito:** Em caso positivo, cada silo de armazenagem é dotado de válvula com sirene para avisar quando seus compartimentos estão cheios?

Resposta: Sim.

45 - **Quesito:** Há também um silo metálico para a liga e ensaque de café?

Resposta: Sim.

46 - **Quesito:** Pode o Sr. Perito informar a existência de 4 Tulhas de café em coco, com capacidade de 90.000 kg cada uma?

Resposta: Sim.

47 - Quesito: Quantas são as máquinas de processamento/catação de grãos?

Resposta: Serão especificadas e numeradas em Laudo anexo.

48 - Quesito: Essas máquinas fazem a separação eletrônica de grãos com leitura através de fotocélulas bicromadas, separando os grãos bons e perfeitos dos defeituosos?

Resposta: Sim.

49 - Quesito: Um outro processo de separação e limpeza dos grãos é feito pelo princípio da densidade, através de uma mesa vibratória?

Resposta: Sim.

50 - Quesito: Qual é o real valor de mercado de cada uma das máquinas e dos dutos, abrangendo também o custo da instalação?

Resposta: O Valor total das máquinas será de R\$ 189.840,00. Todas foram avaliadas em separado e estão descritas em Laudo anexo em separado elaborado pelo Eng. Fernando Eugênio Lenzi.

51 - Quesito: O prédio tem um espaço onde se encontra um conjunto compressor de ar para alimentação do sistema pneumático das catadeiras eletrônicas, bem como um transformador de entrada de energia com a capacidade elétrica desejada para os inúmeros motores elétricos e também para a alimentação do escritório e casas?

Resposta: Sim.

52 - Quesito: Em caso positivo, qual é o real valor de mercado, inclusive da instalação, do conjunto compressor de ar e do transformador?

Resposta: Não existe mais no local o conjunto de Compressores e o Transformador.

53 - Quesito: O Galpão Industrial é dotado de uma caixa d'água com capacidade de armazenamento de 80.000 litros de água e um sistema hidráulico com hidrantes, que são fixados em posições estratégicas do prédio?

Resposta: Sim, Existe uma caixa d'água de concreto armado externa com capacidade de 80.000 litros e 02 Hidrantes também externos posicionados junto a 02 portas existentes.

54 - Quesito: Em caso positivo, qual é o real valor de mercado da caixa d'água e do sistema hidráulico com hidrantes, inclusive o custo da instalação?

Resposta: O valor real da Caixa D'água será de:

3.1.2.1.11- Reservatório de Água Enterrado - 80.000 litros - 66,00m2 de construção - Altura de 2,50 metros. 1988 (Idade de 26 anos).

1950
%

∩ or

1951
26

LAJE MACIÇA (Base e Tampa) – 66,00m² X 0,12m x 2un= 15,84m³
PAREDES – 43,15m² X 2,50m X 0,12m = 12,95m³
Valor Total de Mão de Obra e Material por m³ = R\$ 1.756,68/m³.
Totalizando: 28,79m³ x R\$ 1.756,68/m³ = R\$ 50.574,82 (Obra nova).

Estado da Edificação: Ref. - F – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.

K = Idade Aprox. Imóvel (26 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.

K = 26 Div 60 = 0,4333.

Conforme Tabela 2 = K = 0,456.

R = 20% ou 0,20.

Custo da Estrutura de Concreto Armado do Reservatório de Água.

Cc = R\$1.756,68/m³ (Fevereiro-2014).

Ac = 28,79m³

Foc => Tab 1 => Ic = 60 anos e R = 20%

Idade / Vida Útil (Ic) = 26/60 = 43,33% => estado F=>

K = 0,456 => Foc = 20% + 0,456 x (1 - 20%) = 0,5648

Cc = (R\$1.756,68/m³) x 28,79m³ x 0,5648 = R\$ 28.564,66.

Portanto o Valor do Reservatório de água de 80.000 Litros será de R\$ 28.564,66 (Vinte e Oito Mil Quinhentos e Sessenta e Quatro Reais e Sessenta e Seis Centavos).

Já o custo dos 02 hidrantes (mão de obra e material) é de aproximadamente R\$ 20.000,00 (Vinte Mil Reais), porém como já foi dito anteriormente fazem parte do galpão industrial que foi avaliado como um todo.

55 – Quesito: Há no galpão industrial uma central de controle de acionamento de motores com seus respectivos fusíveis e disjuntores específicos para cada tamanho de motor elétrico?

Resposta: Sim.

56 – Quesito: Em caso positivo, qual é o valor real de mercado da central de controle de acionamento de motores?

Resposta: O painel de Controle foi avaliado juntamente com os maquinários, em Laudo Anexo.

57 – Quesito: Considerando o valor real de mercado: a) da estrutura metálica de cobertura do galpão industrial; b) da estrutura metálica das marquises; c) das portas de acesso ao galpão; d) do sistema de iluminação; e) das portas tipo corta-fogo de acesso entre a área de armazenagem e a área

f. 91

1952
2/6

das máquinas; f) dos porões subterrâneos e dos elevadores; g) das máquinas e dos dutos; h) do conjunto compressor de ar e do transformador; i) da caixa d'água e do sistema hidráulico com hidrantes; j) da central de controle de acionamento de motores; qual é o **valor real de mercado do galpão industrial?**

Resposta: O Valor Real do Galpão Industrial será de **R\$ 907.827,22. (Novecentos e Sete Mil Oitocentos e Vinte e Sete Reais e Vinte e Dois Centavos)**, conforme o Item 3.1.2.1.1., somando-se a este alguns equipamentos e construções anexas, conforme o Laudo Técnico.

58 – Quesito: Na parte externa do galpão industrial existe uma balança industrial instalada, destinada à pesagem de caminhões de grande porte, carregados de sacos e de contêineres de café?

Resposta: Sim.

59 – Quesito: Em caso positivo, pede-se ao Sr. Perito que especifique o tamanho da plataforma da balança, bem como a sua capacidade de pesagem?

Resposta: O Tamanho da plataforma da balança é de 30,00 metros por 3,50 metros e a capacidade de pesagem é de 60.995 kg conforme as fotos N.96, 97 e 98 do Laudo.

60 – Quesito: Pede-se ao Sr. Perito que faça a descrição detalhada da balança industrial e de sua estrutura?

Resposta: Balança da Marca Jundiaí, modelo 2091 com capacidade de carga de 60.995 kg.

61 – Quesito: Pode o Sr. Perito fazer a descrição detalhada de todos os aparelhos necessários para o funcionamento da referida **balança industrial**?

Resposta: Prejudicado.

62 – Quesito: Em face das respostas e esclarecimentos anteriores, pode o Sr. Perito estabelecer, com precisão, o **valor real de mercado** da balança industrial, com toda a estrutura?

Resposta: Anexo ao Laudo Complementar anexo.

63 – Quesito: Diante da descrição detalhada solicitada no item “2”, pode o Sr. Perito estabelecer, com precisão, o **valor real de mercado** do prédio destinado ao **escritório**, das **residências** e do **alojamento**?

Resposta: Os valores estão detalhados e separados junto ao laudo (Itens – 3.1.2.1.4 ao 3.1.2.1.9).

64 – Quesito: A Cobertura do Escritório é **Metálica**?

Resposta: Não, somente a estrutura de sustentação. As telhas são de fibrocimento.

65 – Quesito: Em caso positivo, pode o Sr. Perito especificar as dimensões e o material empregado na cobertura do escritório?

Resposta: Prejudicado.

66 - **Quesito:** Qual é o real valor de mercado da cobertura metálica do escritório?

Resposta: Prejudicado. O Valor da Cobertura já está embutido no valor do Escritório como um todo. Cabe salientar que nos dias de hoje o custo da estrutura metálica é até inferior a estrutura de madeira para telhados.

67 - **Quesito:** Considerando que se trata de um estabelecimento comercial/industrial, localizado em área urbana da Cidade de Serra Negra, as margens da Rodovia - SP-360, com fácil acesso a todas as cidades circunvizinhas, bem como a Capital do Estado, ao Porto de Santos e ao Aeroporto de Viracopos, em Campinas, pode o Sr. Perito especificar qual é o valor real do ponto comercial/industrial do imóvel?

Resposta: Prejudicado. O Valor do ponto comercial, caso haja algum, seria obtido através de perícia contábil através da relação da renda obtida pela empresa com os custos mensais, além da soma dos equipamentos e custos de manutenção destes, além da movimentação financeira total anual desta empresa que no caso é apenas arrendatária do imóvel, o que não foi especificado nesta Perícia Judicial, Geralmente o valor do ponto comercial trata-se de locação do imóvel, pois para a venda, no caso, já serão relacionados todos os equipamentos existentes no local.

68 - **Quesito:** Levando em conta o valor real de mercado: a) do terreno; b) do galpão industrial; c) da balança industrial e sua estrutura; d) de cada um dos prédios destinados ao escritório, as residências e ao alojamento; e) da estrutura metálica do escritório; d) do ponto comercial/industrial do imóvel; qual é o valor real de mercado da totalidade do imóvel objeto da perícia?

Resposta: O Valor Real de Mercado da Totalidade do Imóvel será de R\$ 2.751.000,00 (Dois Milhões Setecentos e Cinquenta e Um Mil Reais).

6.- CONCLUSÃO:

1954
26

6.1.- Considerando os cálculos elaborados e os valores apresentados Acima, e que o trabalho não se afastou do que recomendam as normas técnicas vigentes, importa o presente laudo de avaliação pelo valor de **R\$ 2.751.000,00 (Dois Milhões Setecentos e Cinquenta e Um Mil Reais)** que é suficiente para o desfecho da questão.

6.2.- Existe dívida de IPTU deste Imóvel junto a Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Serra Negra atualizada até a data de 05 de Dezembro de 2013 no valor de **R\$ 308.614,59 (Trezentos e Oito Mil Seiscentos e Quatorze Reais e Cinquenta e Nove Centavos)**.

7.- ENCERRAMENTO:

7.1.- Consta o Presente laudo de avaliação de 93 (Noventa e Três) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e esta ultima datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em anexo:

Cópia do Cadastro Municipal do Imóvel.

Cópia do Levantamento de Débitos junto a Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Serra Negra.

Serra Negra - SP, 09 de Abril de 2014.



Francisco de Assis Godoy Moreira Young

CPF/MF n. 133.629.868-54

Arquiteto e Urbanista.

CAU – SP N. A20740-3.

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP N. 1580.

Email: francisco.young@uol.com.br

2176

le

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO
DA 1ª. VARA JUDICIAL DA COMARCA DE SERRA NEGRA – SP.**

595 FSNB.15.00012389-5 130515 0933 69

**PROCESSO N. 0000066.54.1994.8.26.0595
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
ORDEM N.379/94.**

FRANCISCO DE ASSIS GODOY MOREIRA YOUNG, Arquiteto e Urbanista, CAU – SP N.A20740-3, Perito Judicial MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP N.1580, nomeado nos Autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL N.379/94** requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.**, em face de **CAFES FINOS DA SERRA COM. E EXPO. LTDA.**, devidamente intimado quanto ao despacho de fls.2163, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, **MANIFESTAR** ante a nova **IMPUGNAÇÃO DE FLS. 2118 A 2158**, esclarecendo o fator de comercialização utilizado, entre outras questões pelos motivos abaixo descritos:

f.

1. – O Eng. Civil, Fabiano Vittori, CREA-SP N. 5061196298, Assistente Técnico do requerente (BANCO DO BRASIL) questiona a utilização do FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO utilizado de 1,10 recomendando a adoção do FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO 0,90, alegando que este expert não apresentou nenhum cálculo para se obter este valor:

Resposta: Primeiramente a de se demonstrar que o método utilizado para a avaliação do imóvel em questão foi o MÉTODO EVOLUTIVO.

1.- Definição do Método Utilizado: Método Evolutivo

A NORMA BRASILEIRA – NBR – 14.653-2/11 assim o descreve no item 8.2.4.1:

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

$$VI = (VT + VB) \times FC \text{ onde:}$$

- VI é o valor do Imóvel;
- VT é o valor do terreno;
- VB é o valor da benfeitoria;
- FC é o fator de comercialização;

8.2.4.2 A Aplicação do método evolutivo exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados do mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custos ou pelo método da quantificação de custo;
- c) **O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.**

A NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS DO IBAPE/SP 2011 no Item 9.3 – MÉTODO EVOLUTIVO, sita a mesma descrição.

2.- Definição de Fator de Comercialização:

Também chamado de “terceiro componente” ou “vantagem da coisa feita”, é uma parcela agregada ao valor tanto do terreno (que já sofreu algum tipo de parcelamento ou unificação para que pudesse ser alienado e utilizado) quanto da construção (já executada, possibilitando uso ou retorno de capital imediatos). É calculado pela soma dos juros correspondentes à imobilização o “capital-terreno” e do “capital – construção” durante o período de construção, mais o lucro do empresário pelos riscos e trabalho de montagem do conjunto.

A conceituação dessa parcela é encontrada em trabalho pioneiro de autoria dos engenheiros Ernesto Whitaker Carneiro e Joaquim da Rocha Medeiros Junior, publicado nas revistas Engenharia e Engenharia Municipal, em agosto de 1967, intitulado “valor em marcha ou vantagem da coisa feita na avaliação de imóveis” colocando a questão da seguinte forma:

“ Durante o período da construção, esse empreendedor tem empatadas, sem produzir rendas, custando-lhe juros, as parcelas relativas ao terreno e a construção, juros esses que ao final da obra são somados ao principal da dívida. Assim, o custo real do imóvel é constituído, além das parcelas do terreno e da construção, pela dos juros durante a execução desta, juros esses que são, exatamente, a procurada vantagem da coisa feita”

O Engenheiro Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, como parte de tese apresentada juntamente com o Eng. José Carlos Pellegrino perante o X Congresso Pan-americano de Avaliações (Chicago -1985), desenvolveu a outra seguinte explicação prática da concepção do que é Vantagem da coisa feita (ou Terceiro Componente):

“ O Princípio básico de avaliação do Terceiro Componente... consiste em admiti-lo como equivalendo ao valor presente (em termos econômicos) do aluguel que o mesmo imóvel poderia proporcionar, se pronto, durante o prazo de sua montagem”

Assim entende o engenheiro Sérgio Antonio Abunahman (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações; PINI – 1999):

“ Além disso, alguns autores adicionam o percentual correspondente à “vantagem da coisa feita”, em torno de 15,0%, raciocínio não apenas lógico, como também, no entendimento, perfeitamente enquadrado no valor final do negócio, de vez que não há instantaneidade de tempo entre o estudo de viabilidade, a compra do terreno, o pedido de financiamento e o prédio concluído. Ora, o incorporador recorre a agentes financeiros no período estimado da obra (12 a 20 meses) e é sabido que o “preço” do dinheiro é alto. O Período citado não mostra nenhum retorno ao capital empregado, ao contrário, corrói-lhe sobre a forma de juros, mesmo para aqueles que possuem capital próprio, pois o que se deixa de ganhar, equivale a pagar, no caso”.



3.- Metodologia empregada para chegar ao Fator de Comercialização:

A Norma Técnica Vigente diz que o Fator de Comercialização pode ser elaborado pelo Perito Judicial de 03 (três) formas:

A 1ª FORMA – ARBITRAR – O Perito Judicial pode arbitrar o seu valor – dando ao trabalho o GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – I;

A 2ª. FORMA – JUSTIFICAR – O Perito pode justificar o seu trabalho apresentando tabelas e bibliografias utilizadas – dando ao trabalho o GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – II:

A 3ª. FORMA – FUNDAMENTAR – O Perito através de cálculos pode fundamentar o seu trabalho – dando ao trabalho o GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – III.

Desta forma, este expert, considerando os estudos apresentados acima, poderia arbitrar a porcentagem de 0,0% a 15,0% para o Fator de Comercialização, deixando o trabalho com o GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – I;

No caso este expert poderia também JUSTIFICAR através do trabalho realizado pelo Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Junior:

ibape SP
Associação de Peritos e Avaliadores
 Capacidade técnica para a avaliação correspondente à prática no valor do tempo

Procedimentos Básicos 100

Para facilidade de cálculos são apresentadas a seguir as tabelas percentuais, para os tipos mais encontráveis de imóvel, considerando os prazos normais de execução das respectivas construções, principalmente quando em avaliações suscitadas no avaliador não for um perfeito conhecedor do comportamento do mercado local. As tabelas foram extraídas de trabalhos elaborados pelos engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Jr. e José Carlos Pellegrino, respectivamente:

Tipos de prédios	VANTAGEM DA COISA FEITA			
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura (apartamentos e escritórios de concepção)	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
Pequena estrutura (até 4 andares e escritórios do tipo "fôro")	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
Industriais, oficinas e residenciais médios	15%	15% a 12,5%	12,5% a 7,5%	7,5% a 0%
Residenciais médios e proletários	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5,0%	5,0% a 0%

ENG. JOAQUIM DA ROCHA MEDEIROS JR.

Classificação/idade do imóvel/do prédio	até 1 ano	até 5 anos	até 10 anos	até 15 anos
1) Grandes/pequenas estruturas, apartamentos e escritórios: padrão alto-normal	40%	30%	20%	10%
2) Prédios industriais e residenciais padrão baixo	25%	15%	10%	5%
3) Comerciais em zonas muito valorizadas	40%	30%	20%	10%

ENG. JOSÉ CARLOS PELLEGRINO

É importante notar que o trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS DEBENEFICIADOS" desenvolvido e publicado pelo IBAPE-SP, em sua versão 2004, atualizada a partir de março de 2007, sabendo em seu item 1.4:

Os valores obtidos correspondem aos valores de nível. Ao aplicar-se ao comércio, a avaliação deve ser feita com a tabela de vantagem da coisa feita, sobre o produto de nível de comercialização.

Considerando que no Laudo Técnico apresentado a maioria das construções são datadas de 1988, portanto com aproximadamente 26 anos da data de entrega do Laudo a vantagem da coisa feita pelos cálculos elaborados pelo Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Junior para o Imóvel considerado Industrial poderia ser de 7,5%, ou seja, o fator de comercialização (FC) poderia ser de 1,075. Deixando o trabalho com o GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – II;

O Correto e utilizado foi FUNDAMENTAR através de cálculos a valor do Fator de Comercialização. Deixando o trabalho com o GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - III;

Para este cálculo este expert adotou alguns critérios e taxas:

TAXA DE REMUNERAÇÃO DE 10,0% ao ano, ou 0,797% ao mês.

TAXA GLOBAL: Terreno - 8,0% aa (ao ano). 0,643% ao mês
 Construção - 12,0% aa (ao ano). 0,948% ao mês.

TEMPO PREVISTO DE CONSTRUÇÃO: 1,0 ANO (12 MESES).

Cálculo:

Terreno = $9.370,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 117,34/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.099.475,80$

$\text{R\$ } 1.099.475,80 / 12 \text{ MESES} = \text{R\$ } 91.622,98/\text{MÊS}$.

$$R = P \times i \frac{(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Onde:

P = (Valor Presente - PV)

R = (Prestação - PMT)

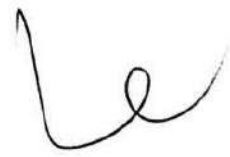
n = (número de meses);

i = (taxa);

FV (valor futuro);

Elaborando os cálculos: $R = \text{R\$ } 7.958,11/\text{MÊS} + \text{R\$ } 91.622,98 = \text{R\$ } 99.581,09 \times 12 \text{ MESES} = \text{R\$ } 1.194.973,08$ (valor do terreno remunerado) / $\text{R\$ } 1.099.475,80 = 1,0868$.

Portanto o Fator de Comercialização para o terreno será: $FC = 1,09$.



Construção = R\$ 1.376.816,62

R\$ 1.376.816,62 / 12 MESES = R\$ 114.734,72/MÊS.

$$R = P \times i \frac{(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Onde:

P = (Valor Presente - PV)

R = (Prestação - PMT)

n = (número de meses);

i = (taxa);

FV (valor futuro);

Elaborando os cálculos: $R = R\$ 10.160,58/\text{MÊS} + R\$ 114.734,72 = R\$ 124.895,30 \times 12 \text{ MESES} = R\$ 1.498.743,60$ (valor do terreno remunerado) / $R\$ 1.376.816,62 = 1,0885$.

Portanto o Fator de Comercialização para a Construção será: $FC = 1,09$.

Portanto adotando o Fator de Comercialização obtido nos cálculos acima de 1,09, o novo cálculo avaliatório será de:

Valor de Venda do Imóvel ou Valor de Mercado Para Venda

$$Vi = (Vt + Cc \times BDI) \times FC + V \text{ equip}$$

Onde:

Vi = Valor de Venda do Imóvel

Vt = Valor do Terreno

BDI = Despesas Indiretas e Ponto Comercial/Industrial

Cc = Custo da Construção.

FC = Fator de Comercialização.

V equip = Valor dos Equipamentos Mecânicos

Portanto:

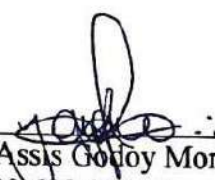
$$Vi = \{[(R\$1.099.475,80 \times 1,25) + (R\$1.376.816,62 + 189.840,00)] \times FC=1,09$$

$Vi = R\$ 3.205.691,49$ ou em números redondos (arredondamento permitido Norma: até + - 1%).

$Vi = R\$3.200.000,00$.

**PORTANTO O NOVO VALOR GERAL TOTAL DA ÁREA DE
TERRAS + CONSTRUÇÕES + EQUIPAMENTOS MECÂNICOS
CONSIDERANDO AS DESPESAS INDIRETAS E TAXAS
REFERENTES AO PONTO COMERCIAL E INDUSTRIAL DO
IMÓVEL AVALIANDO SERÁ DE: R\$ 3.200.000,00 (TRÊS
MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS).**

Termos em que,
Pede deferimento.
Serra Negra - SP, 12 de Maio de 2015.


Francisco de Assis Godoy Moreira Young
CPF/MF n. 133.629.868-54
RG n. 20.131.181-1 – SSP/SP.
Arquiteto e Urbanista.
CAU-SP n. A20740-3
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP N.1580.
Email: francisco.young@uol.com.br
Tel: (19) 3808-6116/ 99761-2076.