



Engenharia Civil

Milton Cavalcante Filho

CREA - 60630/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
Av. Júlio de Mesquita Filho, 100, Centro, São João da Boa Vista - SP, CEP: 13870-257. Fone: (19) 3633-3610 / 5100 9809

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista – SP

Processo Digital n.º 1005937-26.2017.8.26.0568

MILTON CAVALCANTE FILHO, Engenheiro Civil, CREA 5060188426-SP, perito nomeado nos Autos de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, onde **Banco Mercantil do Brasil S/A**, move em face de **TAVMAC Máquinas Industriais Ltda. e outros**, vem apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO** constante de:

- Preliminares
- Vistoria técnica
- Avaliação
- Considerações Finais
- Encerramento

PRELIMINARES:

Este laudo tem por objetivo identificar o valor de mercado de dois imóveis objetos dos Autos de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**. Os imóveis estão localizados na zona urbana da cidade de São João da Boa Vista – SP, e seguem descritos abaixo conforme decisão deste Juízo à **fls. 359** dos autos.



Engº Milton Cavalcante Filho

CREA : 60830-D - MG MFC : 5060188426 - SP

Tav. Joaquim Osório, 100, Centro, S. Paulo - SP Cep: 13670-252 Fone: (16) 3633-3640 / 36198 6399

Imóvel 01:

Imóvel residencial situado na **Rua Capitão Victor Dias, nº 76, Centro**. O terreno é identificado por **Lote 02**, possui área de **258,00 m²**, existe uma edificação com área construída de **155,50 m²**, está cadastrado na prefeitura municipal sob **n.º 04.22.332.1** e no Cartório de Registro de Imóveis sob **Matrícula n.º 2.852**.

Imóvel 02:

Imóvel industrial situado na **Av. Lázaro Ribeiro, nº 501/501A** (ant. Av. 02), **Polo Industrial “Manoel A. Ribeiro”**. O terreno é identificado por **Lote 02, Quadra B**, possui área de **11.216,04 m²**, existem edificações que somam uma área construída de **1.543,50 m²**, está cadastrado na prefeitura municipal sob **n.º 22.06.317.1** e no Cartório de Registro de Imóveis sob **Matrícula n.º 51.813**.

VISTORIA TÉCNICA:

Em vistorias realizadas nos dias 12 e 13/11/2018 na presença de representantes da parte requerida, em pesquisas no Cartório de Registros de Imóveis e no cadastro da Prefeitura Municipal local pude observar as características e condições de cada imóvel.

Imóvel 01:

Lote 02, Rua Capitão Victor Dias, nº 76 – Centro, possui área de **258,00 m²**, apresenta topografia com declive leve acentuado, superfície firme e seca, é atendido por todas as benfeitorias públicas e possui acesso com condução direta.

A residência é constituída por varanda, sala, copa, cozinha, banheiro, dois dormitórios, uma garagem com cozinha externa, um cômodo nos fundos e porão.

A edificação possui aproximadamente 50 anos de construção, encontra-se desabitada, apresenta estado regular de conservação e baixo padrão de acabamento.

Pelas características e idade da residência, o material empregado em sua construção apresenta padrões antigos, possui forro de madeira, piso de tacos, ladrilhos e cimento queimado e as esquadrias são de madeira.

Podemos caracterizar o local do imóvel como sendo de boa valorização por metro quadrado, está localizado no centro da cidade, próximo à avenida principal, o local possui ocupação mista, possui imóveis residenciais e comerciais e as características das construções próximas são de médio padrão.

12



Eng°. Milton Cavalcante Filho

CREA - GO0030/D - MG VISTO - 50601783426 - SP

Rua Joaquim Oxério, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cap. 13870-257, Telef. (19) 3663-3610 / 8190-8590

Imóvel 02:

Lote 02, Quadra B, Av. Lázaro Ribeiro, nº 501/501A (ant. Av. 02), Polo Industrial “Manoel A. Ribeiro”. O terreno possui área de **11.216,04 m²** apresenta topografia com aclive suave, superfície firme e seca, é atendido por todas as benfeitorias públicas e possui acesso com condução direta.

O imóvel comercial é constituído por um setor administrativo composto por salas, recepção, arquivo, refeitório, banheiros e guarita. E por uma parte de produção composta pelo galpão principal, sala de controle, banheiro, galpão de armazenamento, jato abrasivo, manutenção e pintura.

As edificações possuem aproximadamente 26 anos de construção, foram aprovadas conforme processo nº 5090/91, apresentam estado regular de conservação e padrão médio de acabamento. Apresenta pequenas trincas e desgastes naturais pelo uso e idade da construção.

Podemos caracterizar o local do imóvel, como sendo de média valorização por metro quadrado por estar localizado em um setor industrial/comercial e as características das construções próximas são de médio padrão.

AVALIAÇÃO:

Cálculo do Valor do Terreno:

A metodologia para execução do presente laudo foi baseada nos livros técnicos: Avaliações de Terrenos e Imóveis Urbanos, Engenharia de Avaliações – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

“Em função das características do imóvel e das consultas efetuadas junto ao Mercado Imobiliário da Microrregião, usaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado para a determinação do valor real de mercado do imóvel.”

Método Comparativo:

“O método comparativo para lotes comuns é o valor apurado comparando o imóvel em questão com outros lotes similares cujos valores são conhecidos.”

“A precisão deste método se fundamenta no maior e menor grau de comparação dos elementos envolvidos.”

2



Eng". Milton Cavalcante Filho

CREA - 60830/01 - MG MISTO - 5060108426 - SP

Rua Joaquim Gólio, 103, Centro, S. J.B.Vista S.P. Cep. 13370-237, Fone: (18) 3633-3610 / 6193 9898

"No caso de aplicação deste método, o avaliador deverá considerar detalhadamente, a dimensões dos lotes, benfeitorias existentes nas áreas, topografia, condições de superfície e acessibilidade ao local."

Os cálculos serão desenvolvidos para a data base – Novembro / 2.018.

Foram realizadas buscas no Cartório de Registro de Imóveis e imobiliárias locais para se obter informações de áreas em oferta ou venda, foram consideradas áreas na microrregião do imóvel avaliado atendendo as suas características, e para obtermos uma avaliação mais precisa e sensível ao mercado coletamos informações de transações imobiliárias através de corretores e administradores de imóveis de São João da Boa Vista, especializados em vendas de terrenos, glebas e imóveis. As amostras coletadas próximas à região serão apuradas e homogeneizadas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

"Valores obtidos na pesquisa irão conduzir ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo."

Critério para Homogeneização dos Elementos Comparativos:

"Os elementos comparativos serão tratados segundo orientações das Normas de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos: "

"Homogeneização dos Elementos:

Consiste em nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão, tecnicamente chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas, de modo que esta pluralidade de situações deve, antes de tudo, ser sintetizada numa situação única, no mais das vezes, tanto quanto possível, similar à do terreno a ser avaliado."

"Tal situação paradigma pode ser definida pelas condições de pagamento, flexibilidade do valor, acessibilidade, benfeitorias, topografia, condições de superfície, área da gleba, etc."

Fórmula da Homogenização	$Vu = \frac{Vt \times Fo \times Fd(p) \times C(p) \times Ac(p) \times FMp(p) \times IL(p)}{S \times Fd \times C \times Ac \times FMp \times IL}$	índices imóvel paradigma	índices imóvel pesquisado
--------------------------	--	--------------------------	---------------------------

"Média Saneada (Ms): Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado."



Engº: Milton Cavalcante Filho

CREA - 60899/ID - MG VISTO : 5060188426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257, Fone: (19) 3633-5615 / 8199-9859

Cálculo da Discrepança	
média saneada + 30%	
média saneada - 30%	

Serão adotados fatores de homogeneização sobre os elementos pesquisados:

Fator Oferta ou Fonte (Fo) = conforme tabela abaixo

Fo	Fator Fonte
0,80 a 1,00	Opinião
0,90	Oferta
1,00	Venda

Fator Topografia (Fd) = peso do paradigma
peso do imóvel pesquisado

Fd	Fator Topografia
1,00	superfície plana
0,95	declive suave
0,90	declive leve/acentuado
0,80	declive acentuado
0,95	active suave
0,80	active acentuado

Fator Consistência do terreno (C) = peso do paradigma
peso do imóvel pesquisado

C	Fator Consistência do Terreno
1,00	Região com superfície seca
0,90	Região com superfície alta, inundável, não sujeita às cheias
0,70	Região com superfície baixa inundável, sujeita às cheias
0,60	Região com superfície alagada

Melhoramentos públicos: (Fmp) = peso do paradigma
peso do imóvel pesquisado

Fmp	Fator Melhoramentos Públicos
5%	Guias e Sarjetas
10%	Galerias de Águas Pluviais
10%	Rede Pública Coletora de Esgoto
5%	Rede Pública de Água Tratada
25%	Pavimentação Asfáltica
10%	Rede de Energia Elétrica
5%	Iluminação Pública
5%	Rede de Telefonia

Acessibilidade ou condução (Ac) = peso do paradigma
peso do imóvel pesquisado

Ac	Fator Acessibilidade
1,00	Terreno de difícil acesso
1,02	Terreno de condução próxima
,05	Terreno de condução direta



Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG MISTO : 30601144426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.U.B.Vila S.P. Cap. 13670-257, Fone (19) 3633-3610 / 0199 9899

Como a área do imóvel avaliado, do imóvel utilizado como paradigma e dos elementos pesquisados são heterogêneas, aplicaremos a fórmula do Fator Área para fazer a homogeneização da área quadrada dos lotes.

Fator Área (Fat) = definido por curva logarítmica através de homogeneização dos valores aplicados os fatores acima nos elementos pesquisados.

$$\text{Fat} = \frac{1,521 \times \ln(\text{área imóvel}) + 21,285}{1,521 \times \ln(\text{área paradigma}) + 21,285}$$

A seguir apresentarei as avaliações individuais de cada imóvel envolvido nesta ação, serão consideradas as características de cada imóvel e da região onde os mesmos estão inseridos.

Avaliação Imóvel 01: Rua Capitão Victor Dias, nº 76, Centro



Nesta avaliação usaremos como paradigma um imóvel padrão com benfeitorias básicas e as seguintes características:



Engº Milton Cavalcante Filho

Engenharia Civil

CREA - 60839/D - MG - MBR370 - 5080188476 - SP
Trav. Joaquim De Azevedo, 190, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep.: 13870-257, Fone: (19) 3600-3613 / 5198-9699**Localização: Microrregião do Imóvel**

metragem = 250,00 m²	→	fator área = 1,00
superfície com declive suave	→	Fd = 0,90
superfície seca	→	C = 1,00
acessibilidade ou condução	→	Ac = 1,05
melhoramentos públicos	→	Fmp = 1,95

Pesquisa de Preço – Valor Unitário: (R\$/m²)

Para determinação do valor total do imóvel, verificamos as transações imobiliárias neste setor, informações de imobiliárias locais e pessoas credenciadas da área, conforme elementos de pesquisa descritas e relacionados a seguir.

Pesquisa de Preços											Data da pesquisa novembro-18
Elem-	Fonte	Local	Área (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	
01	Alpi Imóveis	Centro / TV0563	400,00	400.000,00	1.000,00	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
02	Alpi Imóveis	Centro / TV0181	464,00	400.000,00	862,07	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
03	Alpi Imóveis	Centro / TV0466	260,00	300.000,00	1.153,85	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
04	Alpi Imóveis	Centro / TV0455	214,00	120.000,00	560,75	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
05	Bácoli Imóveis	Centro / cod.5531	390,00	255.000,00	653,85	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
06	Jleandro Imóveis	R. Olaria - Centro / cod.7613	390,00	1.100.000,00	2.820,51	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
07	Jleandro Imóveis	R. Prudente Moraes/cod.7758	250,00	430.000,00	1.720,00	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
08	Jleandro Imóveis	R. Cap. Victor Dias - Centro	182,00	380.000,00	2.087,91	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
09	Jornal O Parabrisa	Centro / T-5690	398,00	600.000,00	1.507,54	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
10	Mollo Imóveis	Centro / cod.501	398,00	550.000,00	1.381,91	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	

Homogeneização dos Elementos:

Consiste em nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão, chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas, que devem ser sintetizados numa situação única, o mais similar ao da faixa de terreno a ser avaliada.

Imóvel Pesquisado						elemento: 01
Fonte da pesquisa: Alpi Imóveis						data: novembro-18
Vt = Valor do imóvel (R\$)	400.000,00	Local	Centro / TV0563			
S = Área do imóvel (m ²)	400,00	Valor do m ² (R\$/m ²)	1.000,00			
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL
paradigma	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
						850,07



Engenharia Civil Milton Cavalcante Filho

Engenharia Civil

CREA : 30839/D - MG VISTO : 5060136426 - S/P
Av. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B./Vila 313 (Cap. 138.70-257), Fone (16) 3641-5610 / 6190.9899

Imóvel Pesquisado							elemento:	02	
Fonte da pesquisa:		Alpi Imóveis					data:		novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		400.000,00	Local				Centro / TV0181		
Área do imóvel (m²)		464,00	Valor do m² (R\$/m²)						862,07
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)	
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Fat	Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00			
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			719,23

Imóvel Pesquisado							elemento:	03	
Fonte da pesquisa:		Alpi Imóveis					data:		novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		300.000,00	Local				Centro / TV0466		
Área do imóvel (m²)		260,00	Valor do m² (R\$/m²)						1153,85
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)	
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Fat	Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00			
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			1033,65

Imóvel Pesquisado							elemento:	04	
Fonte da pesquisa:		Alpi Imóveis					data:		novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		120.000,00	Local				Centro / TV0455		
Área do imóvel (m²)		214,00	Valor do m² (R\$/m²)						560,75
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)	
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Fat	Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00			
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			513,93

Imóvel Pesquisado							elemento:	05	
Fonte da pesquisa:		Bócoll Imóveis					data:		novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		255.000,00	Local				Centro / cod.5531		
Área do imóvel (m²)		390,00	Valor do m² (R\$/m²)						653,85
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)	
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Fat	Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00			
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			557,58

Imóvel Pesquisado							elemento:	06	
Fonte da pesquisa:		Jleandro Imóveis					data:		novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		1.100.000,00	Local				R. Oláia - Centro / cod.7613		
Área do imóvel (m²)		390,00	Valor do m² (R\$/m²)						2820,51
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)	
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Fat	Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00			
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			2405,23

Imóvel Pesquisado							elemento:	07	
Fonte da pesquisa:		Jleandro Imóveis					data:		novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		430.000,00	Local				R. Prudente Moraes / cod.7758		
Área do imóvel (m²)		250,00	Valor do m² (R\$/m²)						1720,00
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)	
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Fat	Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00			
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			1548,00



Engenharia Civil

Milton Cavalcante Filho

CREA : 600300 - MG VISTO : 5060188426 - GP
Av. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.D.Vista SP, Cep: 13670-257, Fone (19) 8633-3610 / 8156-9899

Imóvel Pesquisado							elemento:	08		
Fonte da pesquisa:									data:	novembro-18
Valor do imóvel	(R\$)	380.000,00	Local	R. Cap. Victor Dias - Centro						
Área do imóvel	(m²)	182,00	Valor do m² (R\$/m²)	2087,91						
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL	Fat	(R\$/ m²)		
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00			Vu	
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00				
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			1949,53	

Imóvel Pesquisado							elemento:	09		
Fonte da pesquisa:									data:	novembro-18
Valor do imóvel	(R\$)	600.000,00	Local	Centro / T-5690						
Área do imóvel	(m²)	398,00	Valor do m² (R\$/m²)	1507,54						
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL	Fat	(R\$/ m²)		
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00			Vu	
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00				
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			1282,32	

Imóvel Pesquisado							elemento:	10		
Fonte da pesquisa:									data:	novembro-18
Valor do imóvel	(R\$)	550.000,00	Local	Centro						
Área do imóvel	(m²)	398,00	Valor do m² (R\$/m²)	1381,91						
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL	Fat	(R\$/ m²)		
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00			Vu	
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00				
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			1175,46	

Média Saneada dos Elementos: (R\$/m²)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado.

Aplicando-se a Fórmula de Homogeneização e a Média Saneada, descartando os valores fora dos limites de discrepância e calculando novamente as médias, teremos todos os elementos restantes dentro dos limites e obteremos os seguintes resultados.

Média Saneada 1	
Elemento Pesquisado	Valor (R\$/m²)
elemento 01	850,07
elemento 02	719,23
elemento 03	1033,65
elemento 04	513,93
elemento 05	557,58
elemento 06	2405,23
elemento 07	1548,00
elemento 08	1949,53
elemento 09	1282,32
elemento 10	1175,46
média saneada (R\$/m²)	1203,50

Média Saneada 2	
Elemento Pesquisado	Valor (R\$/m²)
elemento 01	850,07
elemento 02	eliminado
elemento 03	1033,65
elemento 04	eliminado
elemento 05	eliminado
elemento 06	eliminado
elemento 07	1548,00
elemento 08	eliminado
elemento 09	1282,32
elemento 10	1175,46
média saneada (R\$/m²)	1177,90

Média Saneada 3	
Elemento Pesquisado	Valor (R\$/m²)
elemento 01	850,07
elemento 02	eliminado
elemento 03	1033,65
elemento 04	eliminado
elemento 05	eliminado
elemento 06	eliminado
elemento 07	eliminado
elemento 08	eliminado
elemento 09	1282,32
elemento 10	1175,46
média saneada (R\$/m²)	1085,38



Engº Milton Cavalcante Filho

CREA : 60403/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
Av. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista.S.P. Cep. 13870-357. Fone (19) 38933-3610 / R 1900 0809

Cálculo da Discrepância		Cálculo da Discrepância		Cálculo da Discrepância	
média saneada + 30%	1564,55	média saneada + 30%	1531,27	média saneada + 30%	1410,99
média saneada - 30%	842,15	média saneada - 30%	824,53	média saneada - 30%	759,76

Valor Final do Metro Quadrado: (V_{fm^2})

Considerando os cálculos acima e o parecer dos profissionais consultados podemos adotar o valor do metro quadrado na região do imóvel em questão em R\$ 1.085,38 / m^2 (um mil e oitenta e cinco reais e trinta e oito centavos por metro quadrado).

Valor do terreno do Imóvel 01:

A propriedade avaliada apresenta os seguintes parâmetros:

Área quadrada (At)	→	258,00 m^2	
Valor m^2 padrão (V_{fm^2})	→	R\$ 1.085,38/ m^2	
Fator Topografia (Fd)	→	declive acentuado	→ 0,90 / 0,90 = 1,00
Fator Consistência (C)	→	superfície seca	→ 1,00 / 1,00 = 1,00
Fator Acessibilidade (Ac)	→	condução próxima	→ 1,05 / 1,05 = 1,00
Fator Melhoram. PÚBLICO (Fmp)	→		→ 1,95 / 1,95 = 1,00
Fator área (Fat)	→	conforme fórmula	→ 1,00
Formula: (Fat) = $\frac{1,521 \ln(X_{imóvel}) + 21,285}{1,521 \ln(X_{paradigma}) - 21,285}$	→	$\frac{-1,521 \ln(258,00) + 21,285}{-1,521 \ln(250,00) + 21,285}$	→ $Fat = 1,00$

onde: $X_{imóvel}$ = área do imóvel avaliado
 $X_{paradigma}$ = área do imóvel paradigma

Aplicando a Fórmula: $V_{imóvel} = At \times V_{fm^2} \times (Fd + C + Ac + Fmp + Fat - 4,00)$

$$V_{imóvel} = 258,00 \text{ } m^2 \times R\$ 1.085,38/\text{m}^2 \times (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 4,00)$$

$V_{imóvel} = R\$ 280.028,04$, arredondando este valor temos:

$V_{imóvel} = R\$ 280.000,00$ (duzentos e oitenta mil reais)



Engenharia Civil

Engº: Milton Cavalcante Filho

CREA : 60830/D - MG VISTO : 0000188426 - SP
Prv. Joaquim Góisano, 100, Centro, S.J.B.Maria S.P. Cep: 13870-257, Fone: (16) 3633-3510 / A 100 7809**Cálculo do Valor da Construção do Imóvel 01:***Os cálculos serão desenvolvidos para a data base – agosto/2018.*

Para o cálculo do valor atual das construções, consideramos a depreciação da edificação ao longo do tempo, desprezando a depreciação do terreno, o que não é permitido por Normas.

Para o referido cálculo, utilizaremos a fórmula existente no Método de Ross-Heidecke, a qual foi extraída do livro Engenharia de Avaliações do IBAPE-SP editado pela Editora PINI, de autoria de vários colaboradores e do livro Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos, da Editora Pini, de autoria de José Fiker.

Método de Ross-Heidecke – Trata-se de um método misto, considerando idade (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

O critério a seguir especificado é uma adequação que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc, para levar em conta a depreciação.

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1,

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na tabela 6.15.

Aplicaremos os Índices de Padrão Construtivo (Ipc) e o coeficiente corretivo (α) constantes nas publicações citadas e apurado em estudo da realidade imobiliária da cidade.

O índice "Ipc" acompanha tabelas publicadas e varia de acordo com o elemento avaliado.

O fator corretivo " α " foi estimado em torno de "0,80" de acordo com pesquisas no mercado imobiliário local.

Portanto teremos o Valor da Edificação com a seguinte expressão.

$$V_{ed} = \text{Área construída} \times Ipc \times Foc \times \alpha$$



Elosp Milton Cavalcante Filho

Engenharia Civil

CREA - 60239/TJ - MG VISTO 5060138420 - SP
Raz. Joaquim Osorio, 100, Centro, S.U.B.Mota S.P. Cep: 13670-257 Tele: (19) 3633-5610 / 3169-8899

Avaliação da Edificação:

Imóvel 01: residência emplacada com o número 76

Área Construída total de **155,50 m²**

Classe: Residencial Tipo: Casa Padrão: Normal

Estado de Conservação: Necessitando Reparos Simples a Importantes (ref. F)

Idade da Construção = 50 anos Vida Útil: 70 anos

Custo Unitário Edificação: **R\$ 1.669,58/m²** (Fonte: Índice CUB outubro/2018 – Sinduscon-SP)

Fórmula (%) Idade Percentual	idade da construção vida útil	Fator estado conservação	$Foc = R + K \times (1 - R)$
Custo Edificação	$Ce = \text{área} \times \text{CUB}$	Valor Benfeitoria	$(Ce \times Foc \times Ipc \times alfa)$

Cálculo do Valor da Benfeitoria				elemento: 01
Benfeitoria	Casa	data:	Referência F	referencia
Índice CUB (R\$/m ²)	R\$ 1.669,58	Estado de Conservação	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	
Área da benfeitoria (m ²)	155,50			
idade constr. (anos)	50	% idade / vida	71%	Fator "Foc"
Fator Alfa	80%	Coeficiente "K"	0,271	Custo Edificação (Ce)
Valor residual (R)	20%	Coeficiente "Ipc"	1,056	Valor final da Benfeitoria
				R\$ 91.415,37

Valor da benfeitoria = R\$ 91.4

Vimóvel 01 = R\$ 91.500,00 (noventa e um mil e quinhentos reais)

Somando o valor do terreno e da construção temos o valor final do imóvel em:

Imóvel	Valor Total (R\$)
Terreno	R\$ 280.000,00
Construção	R\$ 91.500,00
Total Geral	R\$ 371.500,00

Valor Total Imóvel 01 = R\$ 371.500,00 (trezentos e setenta e um mil e quinhentos reais).



Engº Milton Cavalcante Filho

CRFA: 00830/D - MG VISTO: 5060126426 - SP
Av. Joaquim Osório, 00, Centro, S.J.B.Vista S.R. Cep.: 3870-257. Fone (39) 3613-3610 / 3838 9599

Avaliação Imóvel 02: Lote 02 da Quadra “B”, Distrito Industrial



Nesta avaliação usaremos como **paradigma** um imóvel padrão com benfeitorias básicas e as seguintes características:

Localização: Microrregião do Imóvel

metragem = 5.000,00 m ²	→ fator área = 1,00
superfície com declive suave	→ Fd = 0,90
superfície seca	→ C = 1,00
acessibilidade ou condução	→ Ac = 1,05
melhoramentos públicos	→ Fmp = 1,95

Pesquisa de Preço – Valor Unitário: (R\$/m²)

Para determinação do valor total do imóvel, verificamos as transações imobiliárias neste setor, informações de imobiliárias locais e pessoas credenciadas da área, conforme elementos de pesquisa descritas e relacionados a seguir.



Engº Milton Cavalcante Filho

Engenharia Civil

CREA : 60839/D - MG VISTO : 0000138426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.P., Bairro S.P. Cep. 13870-257, Fone (10) 3633-3610 / 6189.0000

Pesquisa de Preços										Data da pesquisa	
Elem.	Fonte	Local	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$ / m²	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	
01	Jleandro Imóveis	Distrito Industrial / 6028	5.850,00	1.170.000,00	200,00	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
02	Jleandro Imóveis	Distrito Industrial / 1210	5.775,00	1.040.000,00	180,09	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
03	Jleandro Imóveis	Distrito Industrial / 6029	5.775,00	866.000,00	149,96	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
04	Jleandro Imóveis	Distrito Industrial / 8066	4.300,00	450.000,00	104,65	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
05	Jleandro Imóveis	Distrito Industrial / 2197	3.600,00	700.000,00	194,44	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
06	Jleandro Imóveis	Distrito Industrial / 8053	730,00	80.000,00	109,59	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
07	Mollo Imóveis	Distrito Industrial / cod.218	5.684,00	1.023.120,00	180,00	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	
08	Porto Seguro Imóv.	Distrito Industrial	10.973,00	880.000,00	80,20	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	

Homogeneização dos Elementos:

Consiste em nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão, chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas, que devem ser sintetizados numa situação única, o mais similar ao faixa de terreno a ser avaliada.

Imóvel Pesquisado						elemento:	01
Fonte da pesquisa:						data:	
Vt = Valor do imóvel (R\$)	1.170.000,00	Local	Distrito Industrial / 6028				novembro-18
S = Área do imóvel (m²)	5.850,00	Valor do m² (R\$/m²)					200,00
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL	(R\$/m²)
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00	Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00	
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97
							174,84

Imóvel Pesquisado						elemento:	02
Fonte da pesquisa:						data:	
Valor do imóvel (R\$)	1.040.000,00	Local	Distrito Industrial / 1210				novembro-18
Área do imóvel (m²)	5.775,00	Valor do m² (R\$/m²)					180,09
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL	(R\$/m²)
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00	Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00	
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97
							157,81

Imóvel Pesquisado						elemento:	03
Fonte da pesquisa:						data:	
Valor do imóvel (R\$)	866.000,00	Local	Distrito Industrial / 6029				novembro-18
Área do imóvel (m²)	5.775,00	Valor do m² (R\$/m²)					149,96
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL	(R\$/m²)
paradigma	0,00	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00	Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00	
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97
							131,41



Eng. Milton Cavalcante Filho

Engenharia Civil

CREA - 60839/0 - MG VISTO: 5060100426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vila 3 P. Cep. 13670-257. Fone: (19) 3610-0610 / 8199-8169

Imóvel Pesquisado							elemento:	04
Fonte da pesquisa:							data:	novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		450.000,00	Local		Distrito Industrial / 8066			
Área do imóvel (m²)		4.300,00	Valor do m² (R\$/m²)					104,65
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)
paradigma	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		96,78

Imóvel Pesquisado							elemento:	05
Fonte da pesquisa:							data:	novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		700.000,00	Local		Distrito Industrial / 2197			
Área do imóvel (m²)		3.600,00	Valor do m² (R\$/m²)					194,44
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)
paradigma	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		185,50

Imóvel Pesquisado							elemento:	06
Fonte da pesquisa:							data:	novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		80.000,00	Local		Distrito Industrial / 8053			
Área do imóvel (m²)		730,00	Valor do m² (R\$/m²)					109,53
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)
paradigma	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		133,28

Imóvel Pesquisado							elemento:	07
Fonte da pesquisa:							data:	novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		1.023.120,00	Local		Distrito Industrial / cod. 218			
Área do imóvel (m²)		5.684,00	Valor do m² (R\$/m²)					180,00
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)
paradigma	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		158,21

Imóvel Pesquisado							elemento:	08
Fonte da pesquisa:							data:	novembro-18
Valor do imóvel (R\$)		880.000,00	Local		Distrito Industrial			
Área do imóvel (m²)		10.973,00	Valor do m² (R\$/m²)					80,20
índice do imóvel	Fo	Fd	C	Ac	Fmp	IL		(R\$/ m²)
paradigma	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		Vu
pesquisado	0,90	0,90	1,00	1,05	1,95	1,00		
homogeneização	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		61,82

Média Saneada dos Elementos: (R\$/m²)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado.



Milton Cavalcante Filho

CIREA : 60039/D - MG VISTO : 60001861426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, B.J. Vista S. P., Cep. 13610-0257, Fone (19) 3633-3610 / 8193-0959

Engenharia Civil

Aplicando-se a Fórmula de Homogeneização e a Média Saneada, descartando os valores fora dos limites de discrepância e calculando novamente as médias, teremos todos os elementos restantes dentro dos limites e obteremos os seguintes resultados.

Média Saneada 1	
Elemento Pesquisado	Valor (R\$/m²)
elemento 01	174,84
elemento 02	157,81
elemento 03	131,41
elemento 04	96,78
elemento 05	185,50
elemento 06	133,28
elemento 07	158,21
elemento 08	61,82
média saneada (R\$/m²)	137,46

Média Saneada 2	
Elemento Pesquisado	Valor (R\$/m²)
elemento 01	174,84
elemento 02	157,81
elemento 03	131,41
elemento 04	96,78
elemento 05	eliminado
elemento 06	133,28
elemento 07	158,21
elemento 08	eliminado
média saneada (R\$/m²)	142,06

Média Saneada 3	
Elemento Pesquisado	Valor (R\$/m²)
elemento 01	174,84
elemento 02	157,81
elemento 03	131,41
elemento 04	eliminado
elemento 05	eliminado
elemento 06	133,28
elemento 07	158,21
elemento 08	eliminado
média saneada (R\$/m²)	151,11

Cálculo da Discrepância	
média saneada + 30%	178,09
média saneada - 30%	98,22

Cálculo da Discrepância	
média saneada + 30%	184,67
média saneada - 30%	99,44

Cálculo da Discrepância	
média saneada + 30%	196,44
média saneada - 30%	105,78

Valor Final do Metro Quadrado: (Vfm²)

Considerando os cálculos acima e o parecer dos profissionais consultados podemos adotar o valor do metro quadrado na região do imóvel em questão em R\$ 151,11 / m² (cento e cinquenta e um reais e onze centavos por metro quadrado).

Valor do Imóvel 02:

A propriedade avaliada apresenta os seguintes parâmetros:

Área quadrada (At)	→ 11.216,04 m²
Valor m² padrão (Vfm²)	→ R\$ 151,11/m²
	imóvel / paradigma
Fator Topografia (Fd)	→ declive acentuado → 0,95 / 0,90 = 1,06
Fator Consistência (C)	→ superfície seca → 1,00 / 1,00 = 1,00
Fator Acessibilidade (Ac)	→ condução próxima → 1,05 / 1,05 = 1,00
Fator Melhoram. Públco (Fmp)	→ 1,95 / 1,95 = 1,00
Fator área (Fat)	→ conforme fórmula → 0,85
Fórmula: (Fat) = $\frac{-1,521 \ln(X_{\text{imóvel}}) + 21,285}{-1,521 \ln(X_{\text{paradigma}}) + 21,285}$	→ $\frac{-1,521 \ln(11.216,04) + 21,285}{-1,521 \ln(5.000,00) + 21,285} \rightarrow Fat = 0,85$



Eng°

Milton Cavalcante Filho

CREA - 60230/0 - MG VISTO : 6060188426 - SP

Trav. Joaquim Ospina, 100, Centro, S. J. B. Vila S.P. Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3810 / 3196 0690

onde: $A_{imóvel}$ = área do imóvel avaliado
 $A_{parâmetro}$ = área do imóvel parâmetro

Aplicando a Fórmula: $V_{imóvel} = A_t \times V_m^2 \times (F_d + C + A_c + F_{mp} + F_{at} - 4,00)$

$$V_{imóvel} = 11.216,04 \text{ m}^2 \times R\$ 151,11/\text{m}^2 \times (1,06 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 0,85 - 4,00)$$

$$V_{imóvel} = R\$ 1.542.318,78$$

Cálculo do Valor das Construções do Imóvel 02:

Os cálculos serão desenvolvidos para a data base – agosto/2018.

Para o cálculo do valor atual das construções, consideramos a depreciação da edificação ao longo do tempo, desprezando a depreciação do terreno, o que não é permitido por Normas.

Para o referido cálculo, utilizaremos a fórmula existente no Método de Ross-Heidecke, a qual foi extraída do livro Engenharia de Avaliações do IBAPE-SP editado pela Editora PINI, de autoria de vários colaboradores e do livro Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos, da Editora Pini, de autoria de José Fiker.

Método de Ross-Heidecke – Trata-se de um método misto, considerando idade (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

O critério a seguir especificado é uma adequação que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc, para levar em conta a depreciação.

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na tabela 6.15



Ergo Milton Cavalcante Filho

CRF/6 - GO639/D - MG VISTO: 50601099420 - SP

Av. Joaquim Osório, 199, Centro, Sub.B, Vila R.P., Gap, 13670-257, Tele (19) 3630-3510 / 6166.0889

Engenharia Civil

Aplicaremos os Índices de Padrão Construtivo (Ipc) e o coeficiente corretivo (α) constantes nas publicações citadas e apurado em estudo da realidade imobiliária da cidade.

O índice "Ipc" acompanha tabelas publicadas e varia de acordo com o elemento avaliado.

O fator corretivo " α " foi estimado em torno de "0,80" de acordo com pesquisas no mercado imobiliário local.

Portanto teremos o Valor da Edificação com a seguinte expressão.

$$V_{ed} = \text{Área construída} \times Ipc \times Foc \times \alpha$$

Avaliação das Edificações:

Fórmula (%) Idade Percentual	idade da construção vida útil	Fator estado conservação	$Foc = R + K \times (1 - R)$
Custo Edificação	$Ce = \text{área} \times CUB$	Valor Benfeitoria	$(Ce \times Foc \times Ipc \times \alpha)$

Edificação 01 - Galpão Industrial / Produção

Área Construída total de 1.313,50 m²

Classe: Comercial Tipo: Galpão Padrão: Médio

Estado de Conservação: Necessitando Reparos Simples (ref. E)

Idade da Construção = 26 anos Vida Útil: 60 anos

Custo Unitário Edificação: R\$ 769,03/m² (Fonte: Índice CUB outubro/2018 – Sinduscon-SP)

Cálculo do Valor da Benfeitoria			elemento	01
Benfeitoria	Galpão		data:	novembro-18
Índice CUB (R\$/m ²)	R\$ 769,03	Estado de Conservação	Referência E	
Área da benfeitoria (m ²)	1.313,50	Necessitando de Reparos Simples		
idade constr. (anos)	26	% idade / vida	43%	Fator "Foc"
Fator Alfa	80%	Coeficiente "K"	0,575	Custo Edificação (Ce)
Valor residual (R)	20%	Coeficiente "Ipc"	1,326	Valor final da Benfeitoria
				R\$ 707.213,93

18



Engº Milton Cavalcante Filho

Engenharia Civil

CREA : 60839/D - MG VISTO : 50601191020 - CIP
Av. Joaquim Osório, 400, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cap. 14870-257, Fone (19) 3633-3510 / 8169 0800**Edificação 02 – Administrativo / Guarita**Área Construída total de **230,00 m²**

Classe: Comercial Tipo: Escritório Padrão: Médio

Estado de Conservação: Necessitando Reparos Simples (ref. E)

Idade da Construção = 26 anos Vida Útil: 70 anos

Custo Unitário Edificação: **R\$ 1.576,334/m²** (Fonte. Índice CUB outubro/2018 – Sinduscon-SP)

Cálculo do Valor da Benfeitoria			elemento:	02
Benfeitoria	Administrativo	Estado de Conservação	data:	novembro-18
Índice CUB (R\$/m ²)	R\$ 1.576,34	Referência E		
Área da benfeitoria (m ²)	230,00	Necessitando de Reparos Simples		
idade constr. (anos)	26	% idade / vida	37%	Fator "Foc"
Fator Alfa	80%	Coeficiente "K"	0,619	Custo Edificação (Ce)
Valor residual (R)	20%	Coeficiente "Ipc"	1,656	Valor final da Benfeitoria
				R\$ 333.916,45

Edificação 03 - Galpão de DepósitoÁrea Construída total de **314,50 m²**

Classe: Comercial Tipo: Galpão Padrão: Rústico

Estado de Conservação: Necessitando Reparos Simples (ref. E)

Idade da Construção = 26 anos Vida Útil: 60 anos

Custo Unitário Edificação: **R\$ 769,03/m²** (Fonte: Índice CUB outubro/2018 – Sinduscon-SP)

Cálculo do Valor da Benfeitoria			elemento:	03
Benfeitoria	Galpão	Estado de Conservação	data:	novembro-18
Índice CUB (R\$/m ²)	R\$ 769,03	Referência E		
Área da benfeitoria (m ²)	314,50	Necessitando de Reparos Simples		
idade constr. (anos)	26	% idade / vida	43%	Fator "Foc"
Fator Alfa	80%	Coeficiente "K"	0,333	Custo Edificação (Ce)
Valor residual (R)	20%	Coeficiente "Ipc"	1,326	Valor final da Benfeitoria
				R\$ 119.661,92



Milton Cavalcante Filho

CREA : 60000/01 - MG VISTO : 5000/28420 - SP
Av. Joaquim Osório, 00, Centro, S.J.B Vista S.P. Cep. 13871-257, Fone (19) 3635-3610 / 8169 5899

Somando o valor do terreno e das edificações temos o valor total do imóvel 02:

Imóvel	Valor Total (R\$)
Terreno	R\$ 1.542.318,78
Edificação 01	R\$ 707.213,93
Edificação 02	R\$ 333.916,45
Edificação 01	R\$ 119.661,92
Total Geral	R\$ 2.703.111,06

Arredondando-se este valor, teremos:

Valor Total Imóvel 02 = R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais).

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O mercado imobiliário atual está atravessando uma época de baixa de preços, a situação econômica do país somada à grande oferta de terrenos faz com que alguns imóveis sofram uma depreciação do seu valor de mercado. No que diz respeito às edificações, elas foram avaliadas considerando sua idade, padrão de acabamento, características construtivas e seu estado atual de conservação, estes fatores interferem diretamente no valor de mercado destes imóveis.

Com as considerações apresentadas concluo que os objetos considerados nesta avaliação possuem os seguintes valores de mercado.

Imóvel 01: Lote 06 da Quadra "D1":

Imóvel residencial situado na **Rua Cap. Victor Dias, nº 76 - Centro**.

Valor mercado = **R\$ 371.500,00** (trezentos e setenta e um mil e quinhenhos reais).

Imóvel 02: Lote 02 da Quadra "B":

Imóvel Industrial situado na **Av. Lázaro Ribeiro, nº 501/501-A – Dist. Industrial**

Valor mercado = **R\$ 2.700.000,00** (dois milhões e setecentos mil reais).



lrgn:

Milton Cavalcante Filho

CREA : 60833/D - MG VISTO : 5060188426 - SP

Trav. Joaquim Góesino, 100, Centro, S.J.B.Vista & P. Cep. 13870-257. Fone (19) 3633-3610 / 6196 0880

ENCERRAMENTO:

Com isto, dou por encerrado os trabalhos a mim confiados por esse juízo. O presente laudo é composto por trinta e sete folhas ao final assinado por mim, com os anexos que julguei necessários e que fazem parte integrante do mesmo.

Sem mais para o momento, me coloca à disposição para esclarecimento de qualquer dúvida que por ventura possa surgir.

São João da Boa Vista, SP – 27 de novembro de 2.018.

Milton Cavalcante Filho
Engenheiro Civil
CREA 5060188426 - SP

Relação de Anexos:

- Anexo I – Laudo Fotográfico
- Anexo II – Tabelas Utilizadas na Avaliação
- Ficha cadastral e Histórica dos imóveis

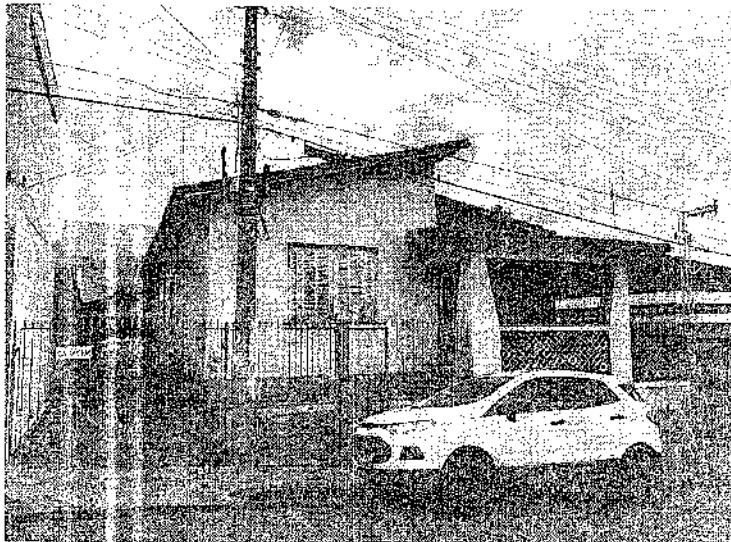


Engenharia Civil

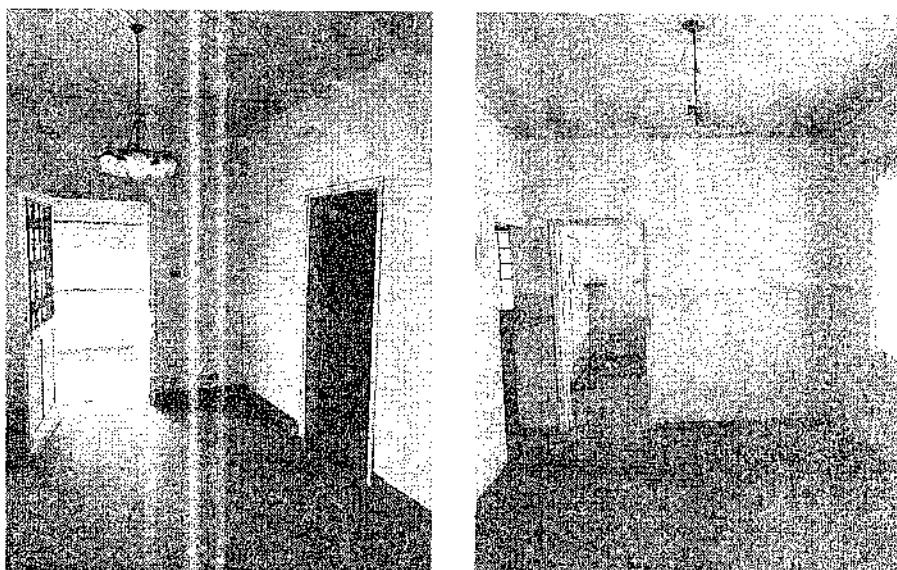
Eng. Milton Cavalcante Filho

CRFA - 608130/C - MG VISTO - 5000183426 - CP
Av. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257. Fone (19) 3633-3610 / 8198 5888

LAUDO FOTOGRÁFICO: IMÓVEL 01



VISTA FRONTAL IMÓVEL 01: RUA CAP. VICTOR DIAS, nº 76 – CENTRO

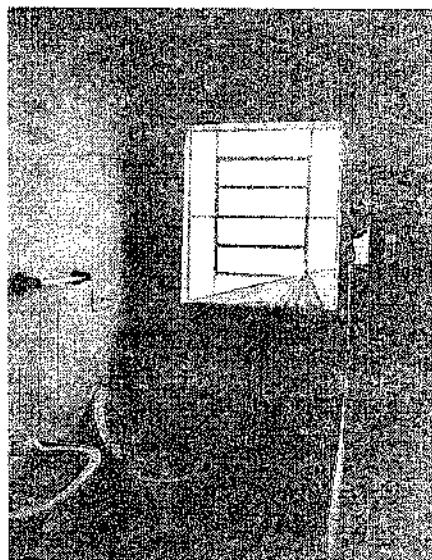
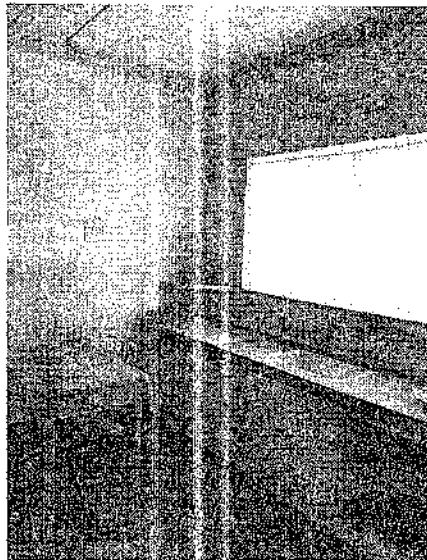


SALA E COPA - CASA ANTIGA COM ACABAMENTOS SIMPLES

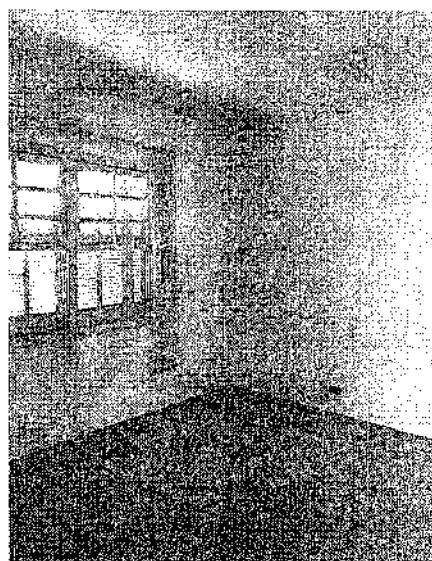
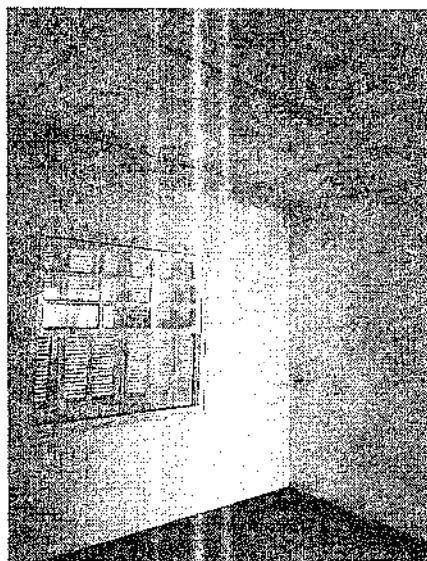


Ergt. Milton Cavalcante Filho

CRCA : 008290/0 - MG MISTO : 5060108426 - CP
Av. Joaquim Osório, 100 Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13070-257, Fone (19) 3633-3610 • 51990-9880



COZINHA E BANHEIRO – INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS SIMPLES

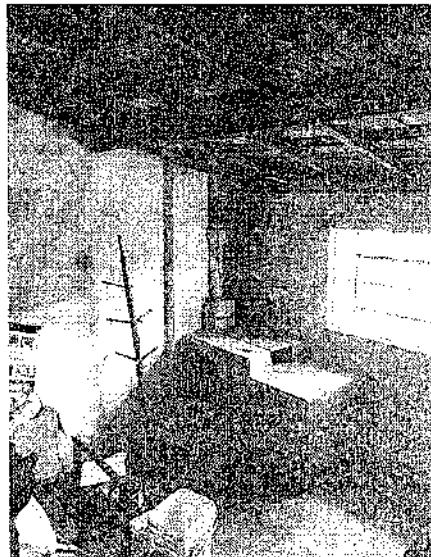


DORMITÓRIOS – FORRO DE MADEIRA E ESQUADRIAS ANTIGAS

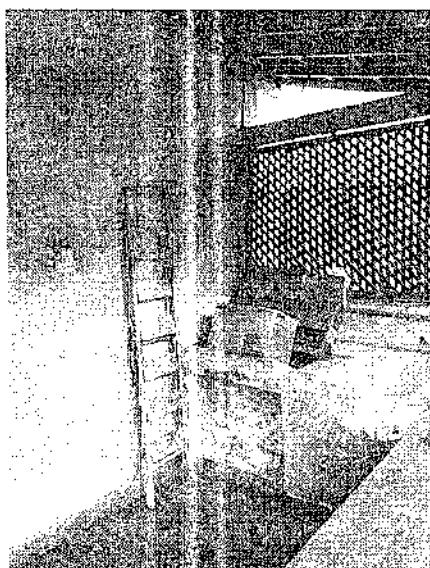


Engº Milton Cavalcante Filho

CPEA: 606307D - MG VISTO: 506013842G - SIP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vila S.P., Cap. 13670-257, Fone: (19) 2630-2810 / 9199 9800



GARAGEM E COZINHA EXTERNA – ACABAMENTOS SIMPLES



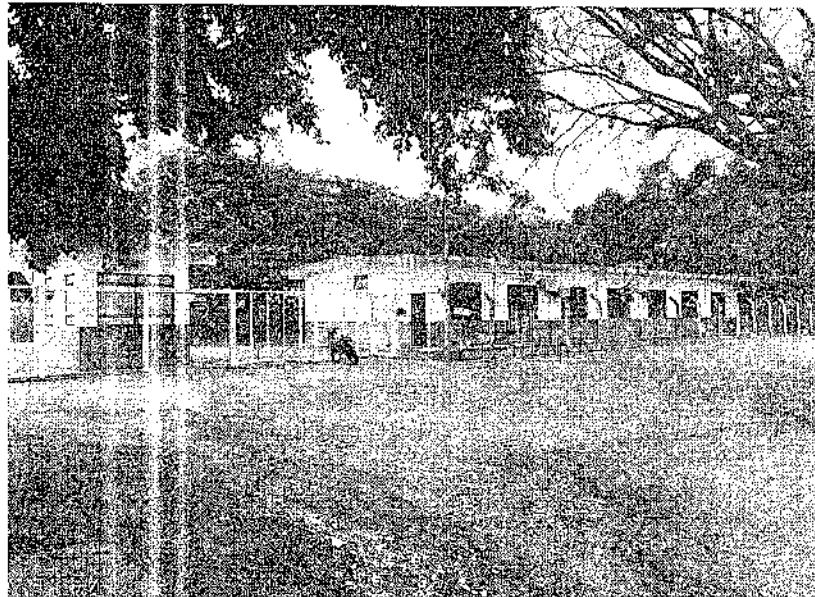
GARAGEM E COZINHA EXTERNA – ACABAMENTOS SIMPLES



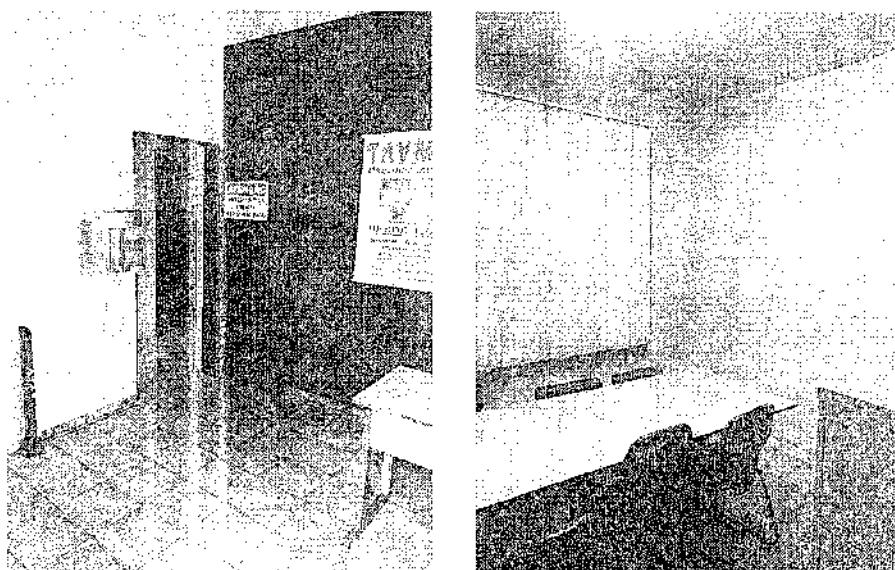
Engº Milton Cavalcante Filho

CRFA: 60630/D - MG VISTO: 0060188426 - SP
Raz: Jucarim Osório, 100, Cericó, S.L.B/Maria S.P. Cep: 13670-257, Fone (19) 3633-3610 / 6160-9865.

LAUDO FOTOGRÁFICO: IMÓVEL 02



VISTA FRONTAL IMÓVEL 02: AV. LÁZARO RIBEIRO, 501 – DIST. INDUSTRIAL

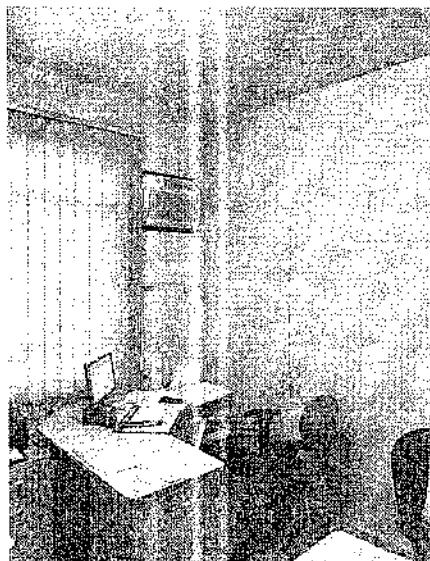


RECEPÇÃO E SALA ADMINISTRATIVO – ACABAMENTO PADRÃO MÉDIO



Milton Cavalcante Filho

CREA - 60830/0 - MG VISTO : 5060188426 - GP
Av. Joaquim Osório, 100, Centro, B.I.B.Vista, S.P. Cep.: 13670-257. Fone: (19) 3633-5610 / 3199-5620



SALA ADMINISTRATIVO E SALA DIRETORIA – ACABAMENTO PADRÃO MÉDIO



SALA DE ARQUIVO E REFEITÓRIO – ACABAMENTO PADRÃO MÉDIO

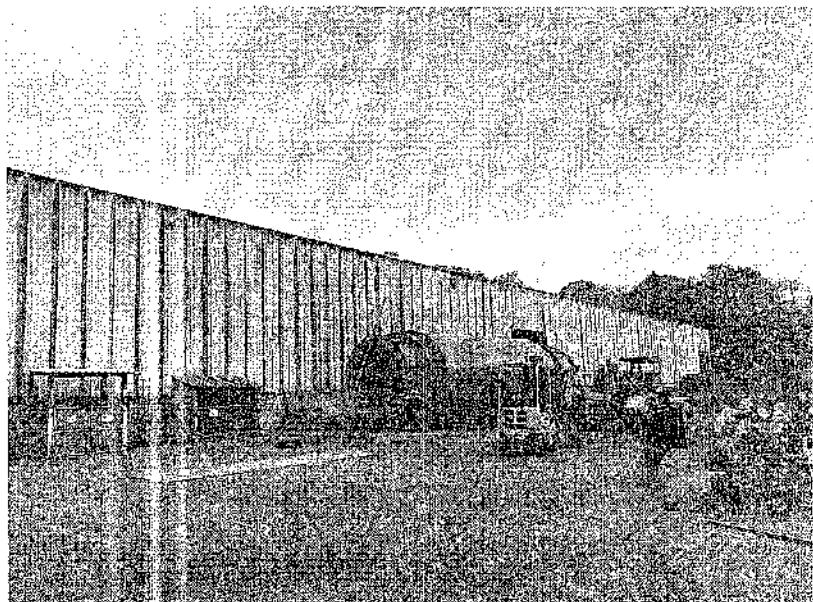


Ene. Milton Cavalcante Filho

CREA : 008307D - MG VISTO : 5086188426 - SP
Av. Joaquim Osório, 100, Centro, S. Lázaro SP, Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199 9809



BANHEIRO FEMININO E MASCULINO – ACABAMENTO PADRÃO MÉDIO



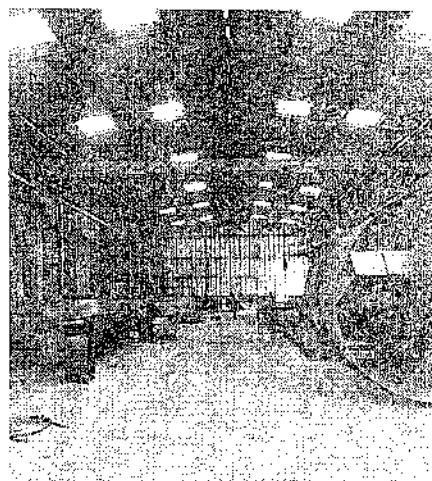
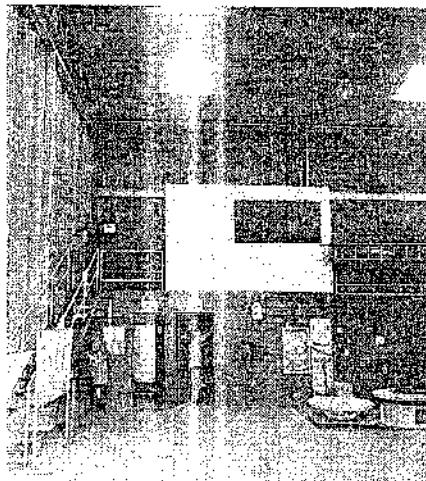
VISTA DO GALPÃO INDUSTRIAL / PRODUÇÃO E PÁTIO DE ARMANEZAMENTO



Eng'

Milton Cavalcante Filho

CREA - 60390/D - MG VISTO : 5056018H420 - SP
Trav. Joaquim Okánn, 100 Centro, S.J.B.Vista S. L. Cep. 13670-257, Fone (19) 3633-3616 / 61903689



VISTA INTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL / PRODUÇÃO

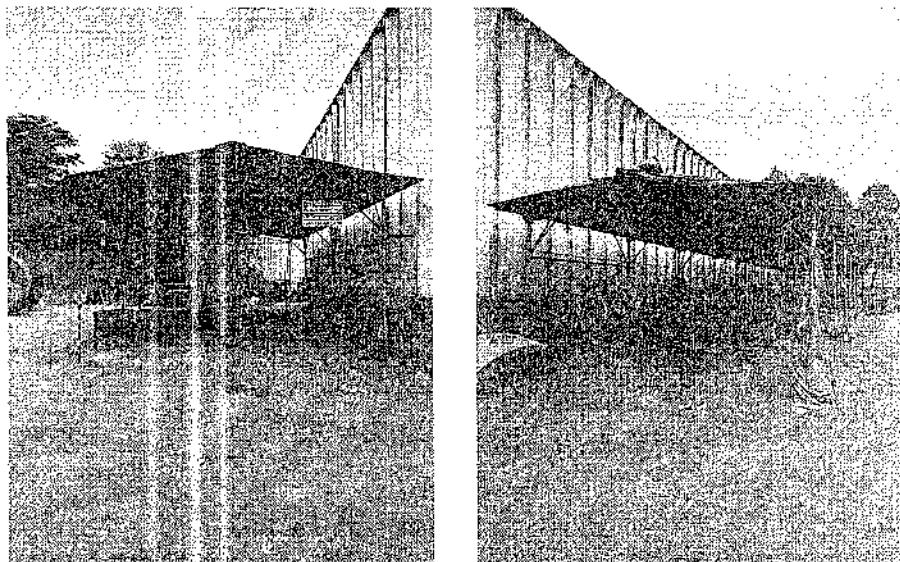


VISTA INTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL / PRODUÇÃO



Milton Cavalcante Filho

CREA : 60039/0 - MG VISTO : 506013843G - SP
Av. Joaquim Osório, 100, Centro, S.P.B.Vista S.P. Cep: 13670-257, Fone (19) 8623-8610 / 8196-8600



GALPÃO DE ARMAZENAMENTO E PINTURA DE PEÇAS



GALPÃO DE MANUTENÇÃO E JATO ABRASIVO



Engº Milton Cavalcante Filho

CREA - 60830/D - MG VISTO - 5060160426 - SP

Av. das Águas Brancas, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P. Cep. 13870-257. Fone: (16) 3633-8610 / 3633-8621

TABELAS:**ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Tabela 6.14 - Estado Físico da Edificação	
			Característica	
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas riscos de desgaste natural da pintura externa.	
b	Edif. nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma leve tinta de pintura para recuperar a sua apariência.	
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 3 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e linhas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.	
d	Edif. regular c. necessidade de reparos simples	8,00	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 3 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e linhas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.	
e	Necessidade de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperar o sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	
f	Necessidade de reparos simples a importantes	53,20	Edificação cuja esteira geral possa ser recuperada com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação considerável do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e/ou substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos dos pisos e paredes do banheiro ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cuja esteira geral possa ser recuperada com pintura interna e externa, com substituição de peças de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.	
h	Inconsertado do edifício e suspeitante a deterioração severa	75,20	Edificação cuja esteira geral possa ser recuperada com pintura interna e externa, com substituição de peças de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.	
i	Total valor	100,00	Edificação em estado de ruína.	

Fonte: INPI/SP (1983)



Engenharia Civil

Milton Cavalcante Filho

CREA - GO/SP/D - MG VISTO : 50601438416 - SP
Av. Joaquim Osório, 100, Centro - SJB Metr. S.P. Cep: 13075-257, Fone (19) 3633-3610 / 5136 9669

COEFICIENTE "IPC"

Cuidado com peritos e avaliacões

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_{qN}

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_{qN} do SINUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas,

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Média	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,050	0,060	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,192	0,196	0,196
		1.1.3- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,420
		1.1.4- Padrão Industrial	0,450	0,576	0,610
1- RESIDENCIAL	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Econômico	0,672	0,756	0,900
		1.2.2- Padrão Simples	0,912	1,068	1,068
		1.2.3- Padrão Médio	1,212	1,368	1,500
		1.2.4- Padrão Superior	1,572	1,776	1,936
		1.2.5- Padrão Alto	1,603	2,436	2,890
		1.2.6- Padrão Luxo	Acima de 3,00		
		1.3.1- Padrão Econômico	0,500	0,516	0,620
		1.3.2- Padrão Simples	0,923	1,266	1,500
1- RESIDENCIAL	1.3- APARTAMENTO	1.3.3- Com elevador	1,260	1,476	1,760
		1.3.4- Sem elevador	1,512	1,736	1,960
		1.3.5- Padrão Médio	1,992	1,936	2,150
		1.3.6- Padrão Superior	2,302	2,226	2,410
		1.3.7- Padrão Fino	2,652	3,068	3,680
		1.3.8- Padrão Luxo	Acima de 3,40		
		2.1.1- Padrão Econômico	0,500	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,266	1,440
		2.1.3- Padrão Médio	1,290	1,410	1,630
		2.1.4- Padrão Superior	1,452	1,656	1,880
2- COMERCIAL - SERVICO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.5- Padrão Médio	1,632	1,836	2,016
		2.1.6- Padrão Superior	1,972	2,046	2,200
		2.1.7- Padrão Fino	2,052	2,286	2,520
		2.1.8- Padrão Luxo	2,532	3,056	3,600
		2.1.9- Padrão Gabinete	Acima de 3,60		
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
2- COMERCIAL - SERVICO - INDUSTRIAL	2.2- GALPÃO	2.2.2- Padrão Simples	0,482	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,630
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,60		
		3.1.1- Padrão Simples	0,260	0,120	0,190
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.2- Padrão Médio	0,182	0,248	0,320
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

4

31



Engº Milton Cavalcante Filho

CIREA - 60630/0 - MG VISTO - 5060188426 - SP
Av. Joaquim Osório, 103, Centro, S.M.B.Vista S.P. Cep.: 30870-257, Fone: (+55) 3030-3610 / 3198-9392

VIDA REFERENCIAL DA EDIFICAÇÃO

TABELA 1: VIDA REFERENCIAL (Ir) x VALOR RESIDUAL (R)				
CLASSE	TIPO	ESTRADO	Vida Referencial (anos)	Valor Residual (%)
Residencial	Casa	Básico	5	90
		Médio	10	80
		Bom	15	70
		Ótimo	20	60
		Superior	25	50
		Simples	10	30
		Médio	15	20
		Bom	20	10
		Ótimo	25	0
		Luxo	30	0
Residencial	Apartamento	Econômico	10	20
		Simplex	15	20
		Médio	20	20
		Superior	25	20
		Bom	30	20
		Ótimo	35	20
		Luxo	40	20
		Econômico	10	20
		Simplex	15	20
		Médio	20	20
Comercial	Expositório	Superior	10	30
		Médio	15	20
		Bom	20	10
		Ótimo	25	0
		Luxo	30	0
	Gabinetes	Básico	10	20
		Simplex	15	20
		Médio	20	20
		Superior	25	20
	Coverturas	Básico	10	20
		Simplex	15	20
		Médio	20	20

(Fonte: Manual de Tributação e Preços em Imóveis Urbanos - Fazenda Federal)



Milton Cavalcante Filho

CONEA - 60690-01 - MG - VISTO - 0060180436 - SP

Flav. Joaquim Osório 105, Centro, S.J.B.Vida & H. Cep. 36370-257, Fone (19) 3633-3610 / 8138 6696

COEFICIENTE "K"

42

Tabela 8.15 - Coeficiente de Ross/Heidcock

Madeira % da vida referente a:	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	
2	0,900	0,697	0,547	0,310	3,611	0,651	0,468	3,243
3	0,879	0,676	0,516	0,302	0,657	0,634	0,463	3,243
4	0,860	0,665	0,504	0,292	0,702	0,643	0,458	3,240
5	0,852	0,654	0,493	0,285	0,704	0,639	0,456	3,237
10	0,665	0,567	0,323	0,261	0,774	0,581	0,441	3,234
12	0,653	0,550	0,309	0,252	0,784	0,623	0,443	3,231
14	0,650	0,549	0,297	0,249	0,784	0,616	0,436	3,228
15	0,647	0,549	0,288	0,244	0,743	0,602	0,433	3,225
16	0,641	0,540	0,283	0,241	0,743	0,597	0,423	3,222
20	0,590	0,610	0,559	0,470	0,745	0,538	0,417	3,212
25	0,389	0,309	0,244	0,295	1,302	0,675	0,416	3,115
28	0,351	0,248	0,200	0,272	0,637	0,549	0,409	3,111
30	0,336	0,244	0,185	0,269	0,638	1,159	0,399	3,207
32	0,321	0,218	0,169	0,254	0,612	1,153	0,393	3,204
35	0,305	0,202	0,155	0,250	0,619	0,658	0,382	3,201
38	0,285	0,198	0,150	0,245	0,626	0,649	0,374	3,191
40	0,272	0,193	0,150	0,240	0,632	0,616	0,374	3,192
45	0,258	0,178	0,146	0,236	0,636	0,604	0,358	3,187
50	0,253	0,173	0,141	0,231	0,634	0,604	0,350	3,183
55	0,252	0,168	0,136	0,226	0,632	0,604	0,349	3,181
58	0,251	0,163	0,132	0,221	0,632	0,604	0,348	3,178
60	0,250	0,162	0,130	0,219	0,632	0,604	0,347	3,176
62	0,250	0,162	0,129	0,218	0,632	0,604	0,347	3,175
64	0,252	0,161	0,128	0,218	0,632	0,604	0,347	3,174
65	0,254	0,161	0,127	0,218	0,632	0,604	0,346	3,173
68	0,249	0,157	0,123	0,213	0,632	0,604	0,345	3,172
70	0,248	0,156	0,122	0,212	0,632	0,604	0,345	3,171
72	0,247	0,155	0,121	0,211	0,632	0,604	0,345	3,170
75	0,246	0,154	0,120	0,210	0,632	0,604	0,345	3,169
78	0,245	0,153	0,119	0,209	0,632	0,604	0,345	3,168
80	0,244	0,152	0,118	0,208	0,632	0,604	0,345	3,167
82	0,243	0,151	0,117	0,207	0,632	0,604	0,345	3,166
85	0,242	0,150	0,116	0,206	0,632	0,604	0,345	3,165
88	0,241	0,149	0,115	0,205	0,632	0,604	0,345	3,164
90	0,240	0,148	0,114	0,204	0,632	0,604	0,345	3,163
92	0,239	0,147	0,113	0,203	0,632	0,604	0,345	3,162
95	0,238	0,146	0,112	0,202	0,632	0,604	0,345	3,161
98	0,237	0,145	0,111	0,201	0,632	0,604	0,345	3,160
100	0,236	0,144	0,110	0,200	0,632	0,604	0,345	3,159
105	0,235	0,143	0,109	0,199	0,632	0,604	0,345	3,158
110	0,234	0,142	0,108	0,198	0,632	0,604	0,345	3,157
115	0,233	0,141	0,107	0,197	0,632	0,604	0,345	3,156
120	0,232	0,140	0,106	0,196	0,632	0,604	0,345	3,155
125	0,231	0,139	0,105	0,195	0,632	0,604	0,345	3,154
130	0,230	0,138	0,104	0,194	0,632	0,604	0,345	3,153
135	0,229	0,137	0,103	0,193	0,632	0,604	0,345	3,152
140	0,228	0,136	0,102	0,192	0,632	0,604	0,345	3,151
145	0,227	0,135	0,101	0,191	0,632	0,604	0,345	3,150
150	0,226	0,134	0,100	0,190	0,632	0,604	0,345	3,149
155	0,225	0,133	0,099	0,189	0,632	0,604	0,345	3,148
160	0,224	0,132	0,098	0,188	0,632	0,604	0,345	3,147
165	0,223	0,131	0,097	0,187	0,632	0,604	0,345	3,146
170	0,222	0,130	0,096	0,186	0,632	0,604	0,345	3,145
175	0,221	0,129	0,095	0,185	0,632	0,604	0,345	3,144
180	0,220	0,128	0,094	0,184	0,632	0,604	0,345	3,143
185	0,219	0,127	0,093	0,183	0,632	0,604	0,345	3,142
190	0,218	0,126	0,092	0,182	0,632	0,604	0,345	3,141
195	0,217	0,125	0,091	0,181	0,632	0,604	0,345	3,140
200	0,216	0,124	0,090	0,180	0,632	0,604	0,345	3,139
205	0,215	0,123	0,089	0,179	0,632	0,604	0,345	3,138
210	0,214	0,122	0,088	0,178	0,632	0,604	0,345	3,137
215	0,213	0,121	0,087	0,177	0,632	0,604	0,345	3,136
220	0,212	0,120	0,086	0,176	0,632	0,604	0,345	3,135
225	0,211	0,119	0,085	0,175	0,632	0,604	0,345	3,134
230	0,210	0,118	0,084	0,174	0,632	0,604	0,345	3,133
235	0,209	0,117	0,083	0,173	0,632	0,604	0,345	3,132
240	0,208	0,116	0,082	0,172	0,632	0,604	0,345	3,131
245	0,207	0,115	0,081	0,171	0,632	0,604	0,345	3,130
250	0,206	0,114	0,080	0,170	0,632	0,604	0,345	3,129
255	0,205	0,113	0,079	0,169	0,632	0,604	0,345	3,128
260	0,204	0,112	0,078	0,168	0,632	0,604	0,345	3,127
265	0,203	0,111	0,077	0,167	0,632	0,604	0,345	3,126
270	0,202	0,110	0,076	0,166	0,632	0,604	0,345	3,125
275	0,201	0,109	0,075	0,165	0,632	0,604	0,345	3,124
280	0,200	0,108	0,074	0,164	0,632	0,604	0,345	3,123
285	0,199	0,107	0,073	0,163	0,632	0,604	0,345	3,122
290	0,198	0,106	0,072	0,162	0,632	0,604	0,345	3,121
295	0,197	0,105	0,071	0,161	0,632	0,604	0,345	3,120
300	0,196	0,104	0,070	0,160	0,632	0,604	0,345	3,119
305	0,195	0,103	0,069	0,159	0,632	0,604	0,345	3,118
310	0,194	0,102	0,068	0,158	0,632	0,604	0,345	3,117
315	0,193	0,101	0,067	0,157	0,632	0,604	0,345	3,116
320	0,192	0,100	0,066	0,156	0,632	0,604	0,345	3,115
325	0,191	0,099	0,065	0,155	0,632	0,604	0,345	3,114
330	0,190	0,098	0,064	0,154	0,632	0,604	0,345	3,113
335	0,189	0,097	0,063	0,153	0,632	0,604	0,345	3,112
340	0,188	0,096	0,062	0,152	0,632	0,604	0,345	3,111
345	0,187	0,095	0,061	0,151	0,632	0,604	0,345	3,110
350	0,186	0,094	0,060	0,150	0,632	0,604	0,345	3,109
355	0,185	0,093	0,059	0,149	0,632	0,604	0,345	3,108
360	0,184	0,092	0,058	0,148	0,632	0,604	0,345	3,107
365	0,183	0,091	0,057	0,147	0,632	0,604	0,345	3,106
370	0,182	0,090	0,056	0,146	0,632	0,604	0,345	3,105
375	0,181	0,089	0,055	0,145	0,632	0,604	0,345	3,104
380	0,180	0,088	0,054	0,144	0,632	0,604	0,345	3,103
385	0,179	0,087	0,053	0,143	0,632	0,604	0,345	3,102
390	0,178	0,086	0,052	0,142	0,632	0,604	0,345	3,101
395	0,177	0,085	0,051	0,141	0,632	0,604	0,345	3,100
400	0,176	0,084	0,050	0,140	0,632	0,604	0,345	3,099
405	0,175	0,083	0,049	0,139	0,632	0,604	0,345	3,098
410	0,174	0,082	0,048	0,138	0,632	0,604	0,345	3,097
415	0,173	0,081	0,047	0,137	0,632	0,604	0,345	3,096
420	0,172	0,080	0,046	0,136	0,632	0,604	0,345	3,095
425	0,171	0,079	0,045	0,135	0,632	0,604	0,345	3,094
430	0,170	0,078	0,044	0,134	0,632	0,604	0,345	3,093
435	0,169	0,077	0,043	0,133	0,632	0,604	0,345	3,092
440	0,168	0,076	0,042	0,132	0,632	0,604	0,345	3,091
445	0,167	0,075	0,041	0,131	0,632	0,604	0,345	3,090
450	0,166	0,074	0,040	0,130	0,632	0,604	0,345	3,089
455	0,165	0,073	0,039	0,129	0,632	0,604	0,345	3,088
460	0,164	0,072	0,038	0,128	0,632	0,604	0,345	3,087
465	0,163	0,071	0,037	0,127	0,632	0,604	0,345	3,086
470	0,162	0,070	0,036	0,126	0,632	0,604	0,345</td	



Milton Cavalcante Filho

CREA - 60330/D - MG VISTO - 50001280426 - GP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vila S.P. Cep. 13870-267, Fone (19) 5633-5610 / 5108-0866

ÍNDICE CUB - SINDUSCON/SP

Setor de Economia

SindusCoer... 100

Boletim Econômico - Outubro de 2018

Quanto à constituição restritiva da Entidade de São Paulo, pode ser visto, na base teórica:

Globes	Geographical				Socio-Economic				Political				Environmental							
	Index	Min	Max	Avg	SD	Index	Min	Max	Avg	SD	Index	Min	Max	Avg	SD	Index	Min	Max	Avg	SD
Date	Value	Min	Max	Avg	SD	Value	Min	Max	Avg	SD	Value	Min	Max	Avg	SD	Value	Min	Max	Avg	SD
2023-01-01	100.00	95.00	105.00	100.00	5.00	50.00	45.00	55.00	50.00	5.00	50.00	45.00	55.00	50.00	5.00	50.00	45.00	55.00	50.00	5.00
2023-01-15	102.00	97.00	107.00	101.00	4.00	52.00	48.00	56.00	51.00	4.00	52.00	48.00	56.00	51.00	4.00	52.00	48.00	56.00	51.00	4.00
2023-02-01	104.00	99.00	109.00	103.00	3.00	54.00	50.00	58.00	53.00	3.00	54.00	50.00	58.00	53.00	3.00	54.00	50.00	58.00	53.00	3.00
2023-02-28	106.00	101.00	111.00	105.00	2.00	56.00	52.00	60.00	55.00	2.00	56.00	52.00	60.00	55.00	2.00	56.00	52.00	60.00	55.00	2.00
2023-03-31	108.00	103.00	113.00	107.00	1.50	58.00	54.00	62.00	57.00	1.50	58.00	54.00	62.00	57.00	1.50	58.00	54.00	62.00	57.00	1.50
2023-04-30	110.00	105.00	115.00	109.00	1.00	60.00	56.00	64.00	61.00	1.00	60.00	56.00	64.00	61.00	1.00	60.00	56.00	64.00	61.00	1.00
2023-05-31	112.00	107.00	117.00	111.00	0.50	62.00	58.00	66.00	63.00	0.50	62.00	58.00	66.00	63.00	0.50	62.00	58.00	66.00	63.00	0.50
2023-06-30	114.00	109.00	119.00	113.00	0.25	64.00	60.00	68.00	65.00	0.25	64.00	60.00	68.00	65.00	0.25	64.00	60.00	68.00	65.00	0.25
2023-07-31	116.00	111.00	121.00	117.00	0.10	66.00	62.00	70.00	67.00	0.10	66.00	62.00	70.00	67.00	0.10	66.00	62.00	70.00	67.00	0.10
2023-08-31	118.00	113.00	123.00	119.00	0.05	68.00	64.00	72.00	69.00	0.05	68.00	64.00	72.00	69.00	0.05	68.00	64.00	72.00	69.00	0.05
2023-09-30	120.00	115.00	125.00	121.00	0.00	70.00	66.00	74.00	71.00	0.00	70.00	66.00	74.00	71.00	0.00	70.00	66.00	74.00	71.00	0.00
2023-10-31	122.00	117.00	127.00	123.00	-0.05	72.00	68.00	76.00	73.00	-0.05	72.00	68.00	76.00	73.00	-0.05	72.00	68.00	76.00	73.00	-0.05
2023-11-30	124.00	119.00	129.00	125.00	-0.10	74.00	70.00	78.00	75.00	-0.10	74.00	70.00	78.00	75.00	-0.10	74.00	70.00	78.00	75.00	-0.10
2023-12-31	126.00	121.00	129.00	127.00	-0.15	76.00	72.00	80.00	77.00	-0.15	76.00	72.00	80.00	77.00	-0.15	76.00	72.00	80.00	77.00	-0.15

Créditos ilimitados basados en el plan de BluePearl, pagado en P&I, exclusivo de 2013.

	Rate	Percentage (%)
Non-Debt Capital Intensity	\$17.47	10.61
Debt Ratio	0.6138	38.46
ROE	-0.0232	-1.50
Total	1.0000	100.00

Quelle: www.schaeffler.com; Schaeffler AG, 2013, Jahresbericht 2012, Seite 10.

Cálculo de la superficie que se exportó de los Países, cuyos datos están en el cuadro				
País o Béne	Producto Natural	Productos Artes		
Cantidad m ²	% mkt.	Cantidad m ²	% mkt.	
Bol.	1240,56	0,75		
Perú	1000,45	0,59		
Brasil	1000,45	0,59		
Aus.	970,00	0,59		
Pan.	870,00	0,52		

For more information about the dimensions of the individual components, see [Dimensions](#). For more information about the [Slate](#), see [Slate Dimensions](#).

¹⁴⁻²⁰ Encuesta del Instituto Demócrata (IDE) realizada en julio de 2010. Los resultados se presentan en el informe "Encuesta IDE: Percepciones y expectativas de los mexicanos sobre la situación política y social en México" (IDE, 2010).

Peso do Normal		Peso da Ame	
	Custo m ²	% mkt	Custo m ²
Normal:	R\$ 100,00	0,1%	R\$ 100,00
Ame:	R\$ 100,00	0,1%	R\$ 100,00

2010-11-01 10:00:00 2010-11-01 10:00:00

1. **What is the primary purpose of the study?** To evaluate the effectiveness of a new treatment for hypertension.

12. INSTRUCTIONS FOR A 2004 FORM 10-K REPORT: Item 12. Description of Properties. Item 12 of Form 10-K requires disclosure of information concerning properties owned by the registrant.

Human Developmental Biology



Engº Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 6060 186426 - SP

Av. Joaquim Octávio, 100, Centro, S.C.B.Vista S.P. Cep: 13870-257. Fone: (19) 3603-3610 / 6199 9669

Engenharia Civil

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL 01:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - SP					
(Ficha Cadastral do Imóvel)					
Ano: 2018	Cadastro: 4.22.332.1	Data: 09/11/18			
Local do Imóvel					
Centro Cívico, 104 - Centro no bairro - CENTRO		Nº 13			
Condomínio:	Identificação Geral:				
Centro Cívico, 104 - Centro no bairro - CENTRO					
Local para Correspondência					
Endereço: RUA EULÓIO MARQUES, 104	Nome: SÃO JOÃO DA BOA VISTA	Nº: 13			
Bairro: CENTRO	Cidade: SÃO JOÃO DA BOA VISTA	UF: SP			
CNPJ: 10.870.067/0001-17	SIMPLIF.: 10.870.067/0001-17				
Detalhamento da Área do Imóvel					
Área Total: 256,00	Edifícios: 000,00	Eraçao: 000,00	Total Edificada:		
Área Terra Líquida: 256,00	Área: 000,00	Area: 000,00	Área Edificada:		
3/0	Direção: 000,00	Terreno: 000,00	Área Edificada: 000,00		
Características:	Altura: 1,00	Fragor: 00000000	Mt de fundo:	Nº da Matrícula: 00000000000000000000	
EDIFÍCIO:					
Observações:					
AUT. ENT. ENTREGA DE DADOS EM 10/11/18					
DADOS FINANCEIROS					
Emissão: 09/11/18	Financeiro: 4.22.332.1	Validade:			
Vlr. M2 Terreno: 100,00	Vlr. Real Terreno: 000,00	Vlr. Unid. Construída: 000,00	Valor Unid. Terreno:		
Vlr. M2 Construído: 100,00	Vlr. Real Construído: 000,00	Vlr. Unid. Construída: 000,00	Valor Unid. Construída:		
Vlr. M2 Residencial: 0,00	Vlr. Real Residencial: 0,00	Vlr. Unid. Residencial: 0,00	Valor Unid. Residencial:		
Vlr. M2 Comercial: 0,00	Vlr. Real Comercial: 0,00	Vlr. Unid. Comercial: 0,00	Valor Unid. Comercial:		
Vlr. M2 Industrial: 0,00	Vlr. Real Industrial: 0,00	Vlr. Unid. Industrial: 0,00	Valor Unid. Industrial:		
Vlr. M2 Serviços: 0,00	Vlr. Real Serviços: 0,00	Vlr. Unid. Serviços: 0,00	Valor Unid. Serviços:		
Resumo das Operações:					
Operação: Vlr. Real do Imóvel: 256,00	Vlr. Unid. do Imóvel: 000,00	Vlr. Fundo: 000,00	Vlr. Fundo: 000,00		
Vlr. Real do Imóvel: 256,00	Vlr. Unid. do Imóvel: 000,00	Vlr. Fundo: 000,00	Vlr. Fundo: 000,00		
Vlr. Remessa: 000,00	Vlr. Remessa: 000,00	Vlr. Fundo: 000,00	Vlr. Fundo: 000,00		
Operações:					
Operação: Vlr. Recuperação: 0,00	Vlr. Recuperação: 0,00	Vlr. Fundo: 0,00	Vlr. Fundo: 0,00		
Operações:					
Operação: Vlr. Recuperação: 0,00	Vlr. Recuperação: 0,00	Vlr. Fundo: 0,00	Vlr. Fundo: 0,00		

HISTÓRICO DO IMÓVEL 01:

Prefeitura Municipal São João da Boa Vista		
Histórico do Imóvel		
Operação	Descrição	Exigências

Desembargado o preçário de 1.960 com o encadramento
Area do terreno: 256,00m²
Area da Construção: 000,00m²
Em 1.960 terreno com área de Construção de 256,00m² para construir
em 1.960 terreno com área de Construção de 256,00m² para construir



Engenharia Civil

Milton Cavalcante Filho

CIREA : GOIÂNIA - MO VISTO: 5050188426 - SP
Tom: Joaquim Osório, 100, Centro, S. B Vista S.H. Cep: 13670-257, Fone: (61) 3633-3612 / 3199-9586

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL 02:



Ergo Milton Cavalcante Filho

CREA - 60809/0 - MG VISTO 5000188426 - SP
Av. Joaquim Osório, 100, Centro, S. B. Vista S.P. Cep. 13670-257, Fone (19) 3630-3610 / 6199-9800

HISTÓRICO DO IMÓVEL 02:

Prefeitura Municipal São João da Boa Vista				Data: 08/05/2013
Histórico do Imóvel				
Série	Quadrado	Lote	Bloco	

CONTRATO FASE 1/99 : CONTRATO N° 001/99 E EXECUÇÃO N° 002/99 DA CONSTRUÇÃO EM 1998
QUE PRINCIPALMENTE A COMPRAÇÃO DE APARELHAMENTO ELETRÔNICO E SERVIÇO DE CONSULTA
DE DADOS, EM 26/03/98.

Em 2005 adquiriu pelo UNI-02 e autorizou também a construção de casas, com o projeto número 0001/05
nº 0001/05.

Construção fase 01 (0001/05) em 1999 com Área N° 004,00 m², para: cinco pessoas, nº 5000/05.
Em 2005 adquiriu uma casa construída no 1.843,00 m² que, juntamente com o terreno, nº 0001/05, é utilizada
para abrigar a sede administrativa nº 1.768,87 m², com 10 apartamentos em residência.
Em 2006 adquiriu a área construída nº 1.843,00 m², com 10 apartamentos de uso, para nº
1.448/06 (Praticamente em 31/07/06).

Conselho de Desenvolvimento da Áreas nº 3790/96. Composição da área para: nº 0001/05
destinada residencial e administrativa municipal para nº 0001/05, destinada à administração da cida-
dade nº 1.843,00 m² e variação de incremento para: nº 0001/14. (0293-07)

CONSTRUÇÃO DE CASA NO UNI-02, Nº 0001/05, 1.843,00 m² 0001/05

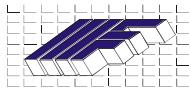
STADO: SPOC Nº 0001/05 0001/05

RESUMO DA ÁREA: Nº 0001/05, 1.843,00 m² 0001/05, 1.768,87 m², 0001/05, 1.768,87 m²,
SITUAÇÃO: UNI-02, 1.843,00 m² 0001/05.

RESUMO DE DADOS: CONSTRUIÇÃO, VEGETAÇÃO, PREDIAÇÃO E RESERVA: PLANO N° 0001/05
TOPOGRÁFICO: MAQUINA: CONSTRUTORA: DATA: 0001/05
ÁREA DE TERRENO: 1.843,00 m²
PREDIAÇÃO EXISTENTE: 1.768,87 m²
A EDIFICAR: 1.768,87 m²
TOTAL EDIFICÁVEL: 1.768,87 m²
EXTERIOR EXISTENTE: 1.843,00 m²
À EDIFICAR: 1.843,00 m²
TOTAL EDIFICÁVEL: 1.843,00 m²
PORTARIA EXISTENTE: 1.843,00 m²
VILA/LAR/OUTROS: ANGLO-AMERICANO
A CONSTRUIR: 1.843,00 m²
TOTAL GERAL: 1.843,00 m²

ENCARTE DE MATERIAIS: NÚMERO: 0001/05.

REQUER ASSINATURA DE AUTORIDADES: PROJ. N° 0001/05 0001/05, 1.768,87 m² 0001/05, 1.768,87 m²
ACE: 0001/05 (Assinatura de Lote).



Engenharia Civil

Engº Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista – SP

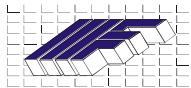
Processo Digital n.º 1005937-26.2017.8.26.0568

MILTON CAVALCANTE FILHO, Engenheiro Civil, CREA 5060188426-SP, perito nomeado nos Autos de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, onde **Banco Mercantil do Brasil S/A**, move em face de **TAVMAC Máquinas Industriais Ltda. e outros**, vem mui respeitosamente apresentar **esclarecimentos** quanto às contestações de **fls. 476/481**, constante de:

- Preliminares
- Esclarecimentos
- Considerações Finais
- Encerramento

PRELIMINARES:

Este laudo tem por objetivo identificar o valor de mercado de dois imóveis objetos dos Autos de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**. Os imóveis estão localizados na zona urbana da cidade de São João da Boa Vista – SP, conforme decisão deste Juízo à **fls. 359** dos autos.



Engenharia Civil

Engº Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

ESCLARECIMENTOS:

Em atenção às considerações de fls. 476/481, venho apresentar esclarecimentos sobre a avaliação do **Imóvel 02**, conforme o que segue:

Imóvel 02: Imóvel industrial situado na **Av. Lázaro Ribeiro, nº 501/501A** (ant. Av. 02), **Polo Industrial “Manoel A. Ribeiro”**. O terreno é identificado por **Lote 02, Quadra B**, possui área de **11.216,04 m²**, existem edificações que somam uma área construída de **1.543,50 m²**, está cadastrado na prefeitura municipal sob n.º **22.06.317.1** e no Cartório de Registro de Imóveis sob **Matricula n.º 51.813**.

Gostaria de esclarecer que a avaliação apresentada considerou as características físicas, a localização e as metragens quadradas do imóvel em questão, foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado** e aplicado o tratamento por fatores conforme a norma, estes fatores podem valorizar ou depreciar o imóvel dependendo de suas características. Esta metodologia é a mais utilizada em avaliações imobiliárias e a mais indicada para imóveis com as características do objeto desta ação.

Quanto à aplicação do Fator Múltiplas Frentes ou Esquina:

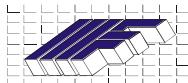
Os requeridos contestam que o imóvel em questão foi subavaliado e que este perito não considerou sua localização privilegiada, deixando de aplicar o fator múltiplas frentes ou esquina.

O Fator múltiplas frentes ou esquina é aplicado em avaliações de lotes urbanos e seguem as determinações das normas da Engenharia de Avaliações. De acordo com o **“Manual de Avaliações em Imóveis Urbanos”**, de José Fiker, 4º Edição, Editora PINI, elaborado conforme a norma **NBR 14653-2**, podemos verificar que este índice pode valorizar o imóvel entre 10% a 20%, dependendo da sua **Classificação de Zoneamento do Imóvel**, conforme tabela elaborada pelo IIBAPE /SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

De acordo com as **Tabelas de fls. 11,12, 20 e 21** deste manual (cópias abaixo), o imóvel em questão se enquadra em:

Grupo IV – Zonas de uso industrial ou de armazéns;
10º Zona – Industrias.

E a norma nos mostra através destas tabelas, que o Fator Múltiplas Frentes ou Esquina **não se aplica** à imóveis classificados nesta categoria. Portando, por esta justificativa, este fator não foi considerado em minha avaliação.



3 AVALIAÇÃO DE TERRENOS URBANOS

Na avaliação de terrenos loteados, não-industriais, deverão ser levados em consideração os seguintes elementos: área, profundidade, frente, topografia e consistência do solo e, principalmente, localização.

3.1 - Zonas de norma do IBAPE/SP

***Grupo I - Zonas de uso predominantemente residencial e ocupação horizontal:**

1º Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em média e aproximadamente de 125 m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à autoconstrução e pelo uso mínimo de materiais de acabamento.

2º Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

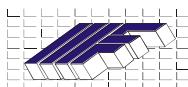
Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250 m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3º Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nesses locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600 m².

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4º Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular



Engenharia Civil

Engº Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio:

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios obedecendo a arquitetura diferenciada e projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de renda mais alta.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal:

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes nos edifícios e ruas de bairros de alto padrão.

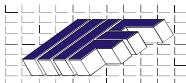
Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas, e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Armazéns

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontrados em regiões cerealistas ou de comércio."



Engenharia Civil

Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

20

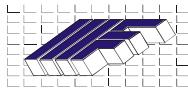
Grupos I e II

Zona	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações		
	Referências					Múltiplas frentes ou esquinas C_s	Área C_s	Área de influência do lote (m^2)	Intervalo característico da área (m^2)	Observações Gerais
	Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_m	Prof. Máxima P_M	Expoente do Fator Frente "n"	Expoente do Fator Profundidade "p"					
1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	400 - 400	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro de intervalos	250	200 - 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,10	0,60	Não se aplica	Não se aplica dentro de intervalos	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-			1,10		2000	(1)	
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			1,10		1500	800 - 2500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
6ª Zona Incorporações Alto Padrão	16 Mínimo	-	-			Não se aplica dentro de intervalos	1,05	2500	1200 - 4000	Analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1) Para este grupo, o intervalo varia de 800 m^2 até um limite superior indefinido

Grupos III e IV

Zona	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações		
	Referências					Múltiplas frentes ou esquinas C_s	Área C_s	Média do lote	Intervalo	Recomendações ou restrições gerais quanto à aplicação de Fatores de Ajustes em função das dimensões
	Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_m	Prof. Máxima P_M	Expoente do Fator Frente "n"	Expoente do Fator Profundidade "p"					
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro de intervalos	100	80 - 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro de intervalos	200	200 - 600	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	30	60	0,10	0,60	1,05	Não se aplica dentro de intervalos	600	250 - 1000	
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro de intervalos	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
11ª Zona Armazém	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro de intervalos	500	250 - 3.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.

21



Engenharia Civil

Engº. Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

Quanto aos Fatores Utilizados na Avaliação Imobiliária:

Os elementos comparativos pesquisados estão compreendidos dentro da microrregião do imóvel e as diversidades de informações relativas às características destes elementos foram tratadas conforme as especificações das Normas Técnicas, a aplicação de fatores como **Fator Fonte, Fator Topografia, Fator Consistência do Terreno, Fator Melhoramentos Públicos, Fator Acessibilidade e Fator Área** servem para homogeneizar estes elementos e balizar os índices aplicados ao imóvel avaliado.

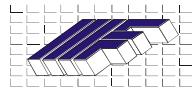
Se observarmos o Laudo Pericial, no quadro de pesquisa de preços (fl.14), apresento os imóveis pesquisados que foram utilizados como elementos comparativos, o **Item 08**, traz um imóvel com área quadrada bem próxima ao imóvel avaliado, de **10.973,00 m²** e seu valor de venda de **R\$ 880.000,00**. O valor apurado para o **Imóvel 02**, com área de **11.216,04 m²**, foi de **R\$ 1.542.318,78**, isso demonstra que foram consideradas as valorizações referentes à sua localização e situação dentro do distrito industrial. Com estas homogeneizações por fatores, foram atribuídos ao imóvel avaliado as correções referentes às suas características e consideradas na avaliação final, e constatamos que o valor do metro quadrado apurado para o imóvel está coerente com a realidade do mercado imobiliário atual.

Quanto à Avaliação Imobiliária apresentada pelo Requerido:

No **Laudo de Avaliação de Imóvel**, apresentado pelo Requerido às **fls. 482**, não houve a aplicação de nenhuma metodologia especificada em normas técnicas, este laudo não descreve os imóveis utilizados na pesquisa de mercado, não apresenta os fatores utilizados nos tratamentos de homogeneização dos elementos comparativos e não traz elementos técnicos que sustentem sua estimativa do valor do imóvel.

Sem intenção de faltar com a ética, mas infelizmente este **Laudo de Avaliação de Imóvel** não possui embasamentos técnicos para ser utilizado como contestação ao Laudo Pericial, ele apresenta a opinião de uma profissional do mercado imobiliário sem demonstrar a memória de cálculo de como chegou ao resultado, isso impede sua conferência e consequentemente impossibilita a validação do valor apontado.

Na Engenharia de Avaliações existe uma diferença conceitual entre “**Valor do imóvel**” e “**Preço do imóvel**”. Considera-se como “**Valor**”, o quanto em dinheiro que um imóvel pode custar, e considera-se como “**Preço**”, por quanto este imóvel pode ser vendido. Esta diferença entre “**Valor**” e “**Preço**” depende muito do momento em que o mercado imobiliário atravessa na data base da avaliação. A situação atual da economia do país nos mostra que o mercado imobiliário está retraído e as negociações imobiliárias estão desaquecidas.



Engenharia Civil

Engº Milton Cavalcante Filho

CREA : 60839/D - MG VISTO : 5060188426 - SP
Trav. Joaquim Osório, 100, Centro, S.J.B.Vista S.P., Cep. 13870-257, Fone (19) 3633-3610 / 8199.9899

ENCERRAMENTO:

Com as considerações apresentadas, reitero o valor apurado em meu Laudo Pericial em:

Imóvel 02: Lote 02 da Quadra “B”:

Imóvel Industrial situado na Av. Lázaro Ribeiro, nº 501/501-A – Dist. Industrial

Valor mercado = **R\$ 2.700.000,00** (dois milhões e setecentos mil reais).

Com isso, dou por encerrado os trabalhos a mim confiados por esse juízo. O presente laudo é composto por sete folhas ao final assinado por mim.

Sem mais para o momento, me coloca à disposição para esclarecimento de qualquer dúvida que por ventura possa surgir.

São João da Boa Vista, SP – 27 de novembro de 2.018.

Milton Cavalcante Filho
Engenheiro Civil
CREA 5060188426 – SP