

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA
CÍVEL - COMARCA DE MONTE ALTO - SP**

AUTOS Nº 0003054-15.2015.8.26.0368

**WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO
HENRIQUE**, Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos **AUTOS DA
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE ITALO LANFREDI S/A INDÚSTRIAS
MECÂNICAS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual
chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir: **Avenida Marechal
Deodoro da Fonseca, nº 150, Centro, Monte Alto, Estado de São Paulo,**
matriculado sob nº 5.051, no Primeiro CRI de Monte Alto.

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Alto, 15 de Agosto de 2.016.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

**R\$ 180.000,00
(Cento e oitenta mil reais)**

Agosto / 2.016



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Marechal Deodoro da
Fonseca, nº 150, Centro, Monte Alto, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 5.051, no Primeiro CRI de Monte Alto.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o pedido da Administradora Judicial e Respeitável despacho do MM. Juízo, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE ITALO LANFREDI S/A INDÚSTRIAS MECÂNICAS**, em curso na **2a. VARA CÍVEL - COMARCA DE MONTE ALTO - SP**, AUTOS Nº 0003054-15.2015.8.26.0368:

Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 150, Centro, Monte Alto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 5.051, no Primeiro CRI de Monte Alto.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | | | | | Características e Recomendações | | | |
|---|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|---|--------------|--|--------------------|
| | Frente e Profundidade | | | | | | | | | | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área | Intervalo de referência característico do Lote de áreas. (m ²) | Observações gerais |
| | Referências | | | Expoente do Fator Frente "f" | Expoente do Fator Profundidade "p" | C _e | C _a | Área de referência (m ²) | Intervalo de áreas. (m ²) | Área de referência do Lote (m ²) | | | | |
| | F _r | Prof. Mínima P _{mi} | Prof. Máxima P _{ma} | | | | | | | | | | | |
| Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal | 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5 | 15 | 30 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Aplica-se item 10.3.2) | 125 | 100 – 400 | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. | | | |
| | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio | 10 | 25 | 40 | 0,20 | 0,50 | Não se aplica dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 250 | 200 – 500 | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área. | | | |
| | 3ª Zona Residencial Horizontal Alto | 15 | 30 | 60 | 0,15 | 0,50 | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 600 | 400 – 1000 | | | | |
| | 4ª Zona Incorporações Padrão Popular | 16 | - | - | Não se aplicam | | | Aplica-se Item 10.3.3 | 2000 | ≥800 (1)* | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. | | | |
| | 5ª Zona Incorporações Padrão Médio | 16 | - | - | Não se aplicam | | | Aplica-se Item 10.3.3 | 1500 | 800 - 2.500 (1*) | | | | |
| | 6ª Zona Incorporações Padrão Alto | 16 | - | - | Não se aplicam | | | Aplica-se Item 10.3.3 | 2500 | 1.200- 4.000 (1*) | | | | |
| Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação) | | | | | | | | | | | | | | |

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | | | | | Características e Recomendações | | | | |
|---|----------------------------------|---------------|---------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|--|---|--------------|-----------------|---|----------------|----------------|--|--------------------|
| | Frente e Profundidade | | | | | | | | | | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área | Área | | Observações gerais |
| | Referências | | Exponente do Fator Frente | Exponente do Fator Profundidade | C _e | C _a | Área de referência do Lote (m ²) | Intervalo característico de áreas (m ²) | Área | | | | | | |
| | F _r | Prof. Mínima | | | | | | | Prof. Máxima | P _{mi} | P _{ma} | f ^o | p ^o | | |
| Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços | 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5 | 10 | 30 | 0,20 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 100 | 80 - 300 | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. | | | | |
| | 8ª Zona Comercial Padrão Médio | 10 | 20 | 40 | 0,25 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 200 | 200 - 500 | | | | | |
| | 9ª Zona Comercial Padrão Alto | 15 | 20 | 60 | 0,15 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 600 | 250 - 1000 | | | | | |
| Grupo IV: Zonas Industriais ou Galpões | 10ª Zona Industrial | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | 5.000 | 2.000 - 20.000 | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área | | | | |
| | 11ª Zona Galpões | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | 500 | 250 - 3.000 | | | | | |

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

| Zona | Valorização | Fator |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|
| 4ª Zona Incorporações Padrão Popular | 10,00% | 0,91 |
| 5ª Zona Incorporações Padrão Médio | 10,00% | 0,91 |
| 6ª Zona Incorporações Padrão Alto | 5,00% | 0,95 |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 10,00% | 0,91 |
| 8ª Zona Comercial Padrão Médio | 10,00% | 0,91 |
| 9ª Zona Comercial Padrão Alto | 5,00% | 0,95 |

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

| | |
|---|------|
| Plano | 1,00 |
| Caído para os fundos de 10% a 20% | 1,25 |
| Caído para os fundos mais de 20% | 1,43 |
| Em aclave até 10 % | 1,05 |
| Em aclave até 20% | 1,11 |
| Em aclave acima de 20% | 1,18 |
| Abaixo do nível da rua até 1,00 m | 1,00 |
| Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m | 1,11 |
| Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m | 1,25 |
| Acima do nível da rua até 2,00 m | 1,00 |
| Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m | 1,11 |

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

| | |
|---|------|
| Terreno seco | 1,00 |
| Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno..... | 1,11 |
| Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação | 1,43 |
| Terreno permanentemente alagado | 1,67 |

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

| | |
|---|------|
| Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... | 0,10 |
| Reserva Florestal..... | 0,10 |

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

| | |
|------------------------------|------|
| Fator terreno encravado..... | 0,50 |
| Fator terreno de fundo..... | 0,60 |
| Fator terreno interno..... | 0,70 |

2.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

| CLASSE | TIPOLOGIA CONSTRUTIVA | PADRAO CONSTRUTIVO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|-------|--------|--------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo | |
| 1-RESIDENCIAL | Grupo 1.1 - BARRACO | 1.1.1 - RÚSTICO | 0,060 | 0,090 | 0,120 | |
| | | 1.1.2 - SIMPLES | 0,132 | 0,156 | 0,180 | |
| | Grupo 1.2 - CASA | 1.2.1 - RÚSTICO | 0,360 | 0,420 | 0,480 | |
| | | 1.2.2 - PROLETÁRIO | 0,492 | 0,576 | 0,660 | |
| | | 1.2.3 - ECONÔMICO | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | 1.2.4 - SIMPLES | 0,912 | 1,056 | 1,200 | |
| | | 1.2.5 - MÉDIO | 1,212 | 1,386 | 1,560 | |
| | | 1.2.6 - SUPERIOR | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.7 - FINO | 1,992 | 2,436 | 2,880 | |
| | | 1.2.8 - LUXO | Acima | 2,89 | | |
| | GRUPO 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - ECONÔMICO | 0,600 | 0,810 | 1,020 | |
| | | 1.3.2 - SIMPLES | S/elevador | 1,032 | 1,266 | 1,500 |
| | | | C/elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | 1.3.3 - MÉDIO | S/elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | | | C/elevador | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | 1.3.4 - SUPERIOR | S/elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| C/elevador | | | 2,172 | 2,406 | 2,640 | |
| 1.3.5 - FINO | 2,652 | 3,066 | 3,480 | | | |
| 1.3.6 - LUXO | Acima | 3,49 | | | | |
| 2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL | GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO | 2.1.1 - ECONÔMICO | 0,600 | 0,780 | 0,960 | |
| | | 2.1.2- SIMPLES | S/elevador | 0,972 | 1,206 | 1,440 |
| | | | C/elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | | 2.1.3- MÉDIO | S/elevador | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | | | C/elevador | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| | | 2.1.4- SUPERIOR | S/elevador | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | | | C/elevador | 2,052 | 2,286 | 2,2520 |
| | 2.1.5 - FINO | 2,532 | 3,066 | 3,600 | | |
| | 2.1.6 - LUXO | Acima | 3,61 | | | |
| | GRUPO 2.2 - GALPÃO | 2.2.1 - ECONÔMICO | 0,240 | 0,360 | 0,480 | |
| | | 2.2.2 - SIMPLES | 0,492 | 0,726 | 0,960 | |
| | | 2.2.3 - MÉDIO | 0,972 | 1,326 | 1,680 | |
| 2.2.4 - SUPERIOR | | Acima | 1,69 | | | |
| 3 - ESPECIAL | GRUPO 3.1 - COBERTURA | 3.1.1 - SIMPLES | 0,060 | 0,120 | 0,180 | |
| | | 3.1.2 - MÉDIO | 0,192 | 0,246 | 0,300 | |
| | | 3.1.3 - SUPERIOR | 0,312 | 0,456 | 0,600 | |

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA REFERENCIAL Ir (anos) | VALOR RESIDUAL "R" (%) |
|-------------|-------------|------------|-------------------------------|---------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | RUSTICO | 5 | 0 |
| | | SIMPLES | 10 | 0 |
| | CASA | RÚSTICO | 60 | 20 |
| | | PROLETÁRIO | 60 | 20 |
| | | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 70 | 20 |
| | | SUPERIOR | 70 | 20 |
| | | FINO | 60 | 20 |
| | | LUXO | 60 | 20 |
| | APARTAMENTO | ECONÔMICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 50 | 20 |
| | | LUXO | 50 | 20 |
| COMERCIAL | ESCRITÓRIO | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 50 | 20 |
| | | LUXO | 50 | 20 |
| | GALPÕES | RÚSTICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 80 | 20 |
| | | SUPERIOR | 80 | 20 |
| | COBERTURAS | RÚSTICO | 20 | 10 |
| | | SIMPLES | 20 | 10 |
| | | SUPERIOR | 30 | 10 |

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

| Estado | Depreciação (%) |
|--|------------------------|
| a) Novo | 0,00 |
| b) Entre novo e regular | 0,32 |
| c) Regular | 2,52 |
| d) Entre regular e reparos simples | 8,09 |
| e) Reparos simples | 18,10 |
| f) Entre reparos simples e importantes | 33,20 |
| g) Reparos importantes | 52,60 |
| h) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20 |
| i) Sem valor | 100,00 |

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

| Idade em % da vida referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 0,990 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6 | 0,968 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8 | 0,957 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10 | 0,945 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12 | 0,933 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16 | 0,907 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18 | 0,894 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,697 | 0,424 | 0,222 |
| 20 | 0,880 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22 | 0,866 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,659 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32 | 0,789 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,627 | 0,374 | 0,196 |
| 34 | 0,772 | 0,770 | 0,763 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,604 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,720 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42 | 0,702 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,655 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46 | 0,664 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48 | 0,645 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50 | 0,625 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |

2.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

III - VISTORIA

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 150**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Gustavo de Godoy, Rua Floriano Cestari e Rua Rui Barbosa.**

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





3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona Central - (ZC)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 4937/80

3.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;

- Guias;

- Sarjetas;

- Água;

- Energia Elétrica;

- Telefone;

- Correio;

- Coleta de Lixo;

- Transporte Coletivo Próximo;

- Escola.

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

3.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em ZC - Zona Central com Predominâncias de Comércio e Serviços (Centro comercial principal), de média e alta densidade, desde que compatibilizadas com a intensidade de tráfego gerado. Enquadram-se nesta zona as quadras contidas no perímetro e as faces das quadras que confrontam com as vias que definem o perímetro.

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular;

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 11,00 m;

Fundos: 22,00 m;

Lateral Esquerda: 22,00 m;

Lateral Direita: 11,00 m;

Área: 242,00 m².

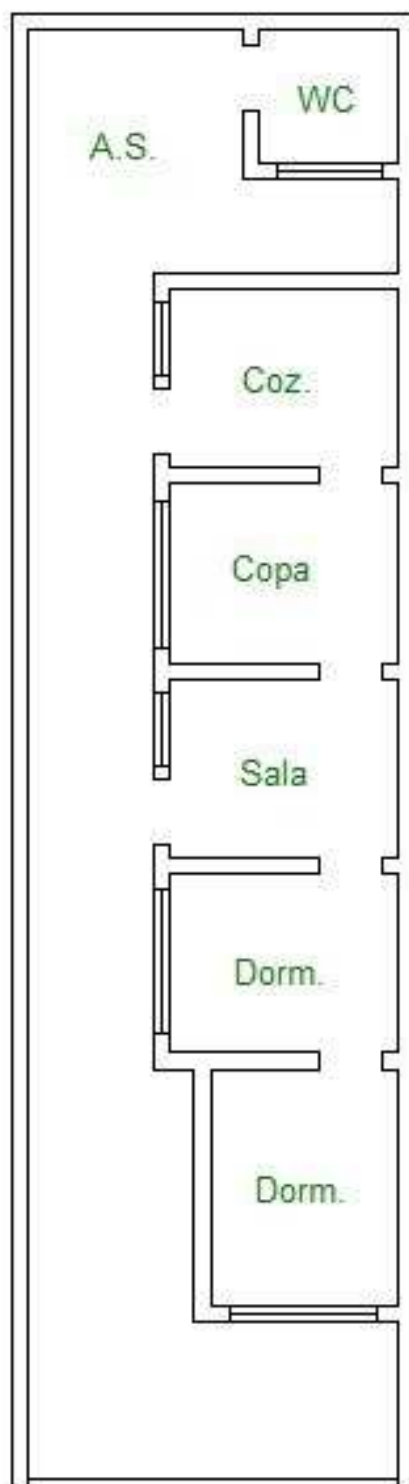
O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Monte Alto, matriculado sob nº 5.051.

3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 60,32 m².

A casa térrea possui 6 (seis) cômodos, sendo 2 (dois) dormitórios, sala de estar, copa, cozinha, área de serviço e banheiro.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO,
NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DA CASA 2.

FOTO 04

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



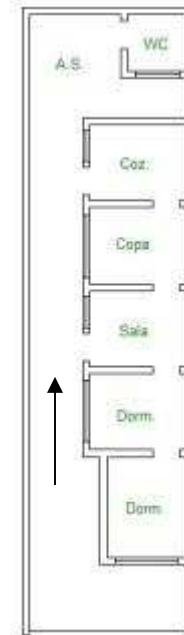
VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 07

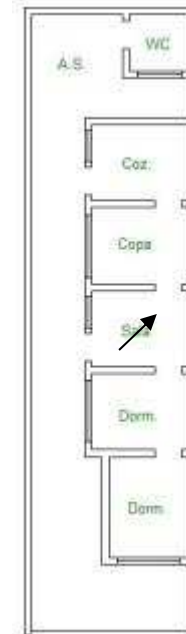
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Vermelho.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: PVC.

PORTA(S): Sem porta(s).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Vermelho.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: PVC.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Vermelho.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: PVC.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Vermelhão.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Madeira com vidro.
Corrediça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Vermelho.

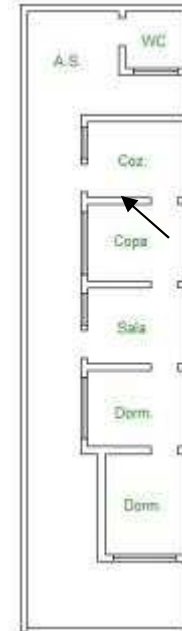
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Vermelho.

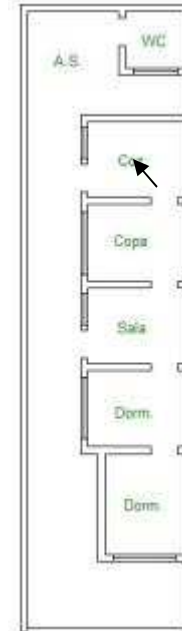
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Vermelhão.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 14

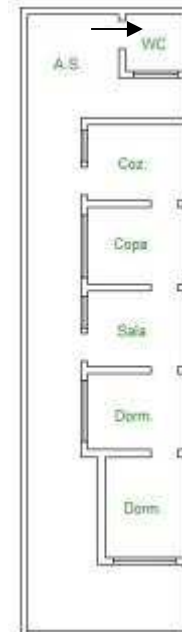
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 635,41/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 635,41/m² (seiscentos e trinta e cinco reais e quarenta e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MONTE ALTO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Bonsegno NÚMERO : 150
 COMP.: Ref.: 2056 BAIRRO : Centro CIDADE : MONTE ALTO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.276,68
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 158.949,72 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliaria Primos
 CONTATO : Sr. Tiago TELEFONE : (16)-32424092
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
| TESTADA Ct : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,10 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: MONTE ALTO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/07/2016
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Braz Florenzano NÚMERO: 274
 COMP.: Ref: 1994 BAIRRO: Centro CIDADE: MONTE ALTO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 251,80 TESTADA - (ct) m: 10,74 PROF. EQUIV. (Pe): 23,45
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 173,50 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,696 CUSTO BASE (RS): 1.276,68
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 185.000,12 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Imobiliária Primos
 CONTATO: Sr. Tiago TELEFONE: (16)-32424092
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 FT ADICIONAL 01: | 0,00 VALOR UNITÁRIO: |
| TESTADA Ct: | 0,00 FT ADICIONAL 02: | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 FT ADICIONAL 03: | 0,00 VARIAÇÃO: |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0,00 FT ADICIONAL 04: | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: |
| CONSISTÊNCIA Fc: | 0,00 FT ADICIONAL 05: | 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,15 FT ADICIONAL 06: | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MONTE ALTO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua das Acácias NÚMERO : 23
 COMP.: Ref.: CV0013 BAIRRO : Centro CIDADE : MONTE ALTO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 275,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,916 CUSTO BASE (RS): 1.276,68
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 450.594,16 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Caio Vital TELEFONE : (16)-981152550
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
| TESTADA Ct : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,15 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | 717,62 |
| | | 824,33 |
| | | 1,1487 |
| | | 1,0016 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MONTE ALTO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jeremias de Paula Eduardo NÚMERO : 1991
 COMP.: Ref.: CV001 BAIRRO : Centro CIDADE : MONTE ALTO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 600,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 528,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (RS): 1.276,68
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 399.339,95 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Caio Vital TELEFONE : (16)-981152550
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Ct : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,37 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 384,43 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 526,10 |
| | | VARIAÇÃO : 1,3685 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0030 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA** 6

NÚMERO DA PESQUISA : MONTE ALTO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juvenal Ferraz Aruda NÚMERO : 20
 COMP.: Ref.: CV0020 BAIRRO : Centro CIDADE : MONTE ALTO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 470,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Caio Vital TELEFONE : (16)-981152550
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Ct : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,30 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 450,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 586,48 |
| | | VARIAÇÃO : 1,3033 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0025 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MONTE ALTO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leocádo Paglioli NÚMERO : 81
 COMP.: Ref.: 2031 BAIRRO : Centro CIDADE : MONTE ALTO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 162,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (RS): 1.276,68
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 122.524,76 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Primos
 CONTATO : Sr. Tiago TELEFONE : (16)-32424092
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
| TESTADA Ct : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,10 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : MONTE ALTO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Marcos NÚMERO : 274
 COMP.: Ref.: CV0021 BAIRRO : Centro CIDADE : MONTE ALTO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 165,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 0,912 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (RS): 1.276,68
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 107.776,41 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Caio Vital TELEFONE : (16)-981152550
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
| TESTADA Ct : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,15 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRÇÃO : Monte Alto - Avenida Marechal Deodoro da Fonseca

DATA : 26/07/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 5,00 | 1,00 | 1,00 | 15,00 | 30,00 | 1,00 | 125,00 | 0,20 | 100,00 |

FATORES**FATOR** **ÍNDICE**

| | |
|--|-------|
| <input type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input type="checkbox"/> Testada | 11,00 |
| <input type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

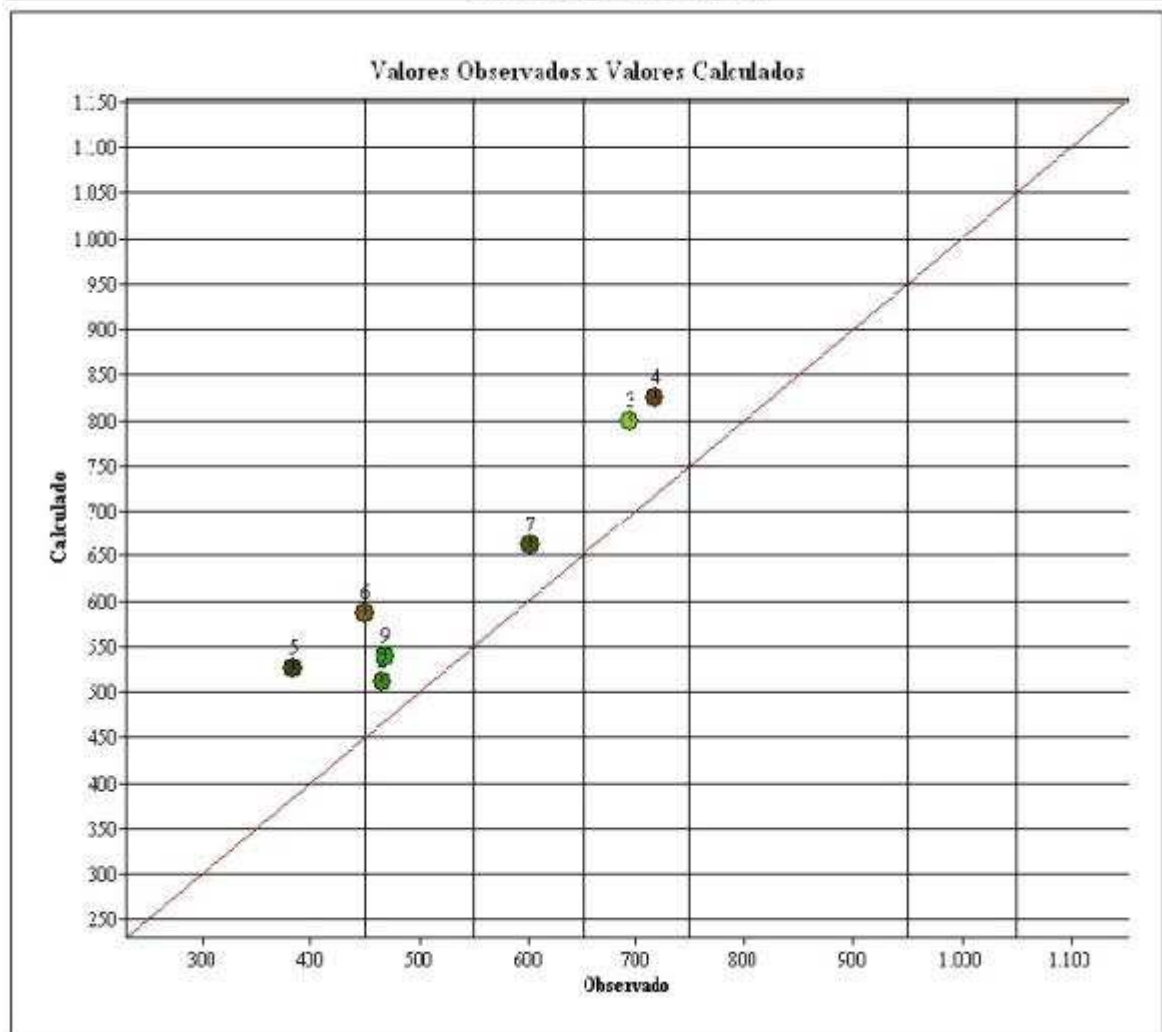
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Antonio Bonsegno ,150 | 465,25 | 511,11 | 1,0986 | 1,0025 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Braz Florenzano ,274 | 695,00 | 799,49 | 1,1503 | 1,0016 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua das Acácias ,23 | 717,62 | 824,33 | 1,1487 | 1,0016 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Jeremias de Paula Eduardo ,1991 | 384,43 | 526,10 | 1,3685 | 1,0030 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Juvenal Ferraz Aruda ,20 | 450,00 | 586,48 | 1,3033 | 1,0025 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua Loecio Paglioli ,81 | 602,38 | 661,75 | 1,0986 | 1,0019 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9 | Rua São Marcos ,274 | 468,89 | 538,62 | 1,1487 | 1,0024 |

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 2 | 465,25 | 511,11 |
| 3 | 695,00 | 799,49 |
| 4 | 717,62 | 824,33 |
| 5 | 384,43 | 526,10 |
| 6 | 450,00 | 586,48 |
| 7 | 602,38 | 661,75 |
| 9 | 468,89 | 538,62 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Marechal Deodoro da Fonseca 150 Centro MONTE ALTO - SP Data : 26/07/2016

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área m² : 242,00

Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 540,51

Desvio Padrão : 130,64

- 30% : 378,36

+ 30% : 702,66

Coefficiente de Variação : 24,1700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 635,41

Desvio Padrão : 130,68

- 30% : 444,79

+ 30% : 826,03

Coefficiente de Variação : 20,5700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | II |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliado | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/> | -3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 <input type="checkbox"/> | 5 <input checked="" type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | -3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e pr o conj de fatores | 0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 ^{1/2} <input type="checkbox"/> | -3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 635,41

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1200

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 564,28

INTERVALO MÁXIMO : 706,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 654,05

INTERVALO MÁXIMO : 796,27

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 242,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 635,41/m²;

Fp = 11,00 m;

Pe = 22,00 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,14125;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 635,41 / m^2 \times 242,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,14125 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 134.737,46}$$

(Cento e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e sete reais e quarenta e seis centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,0654 x R8-N;

$$Vu = 1,0654 \times R\$ 1.276,68/m^2 = R\$ 1.360,19/m^2;$$

Área Construída: 60,32 m²;

Idade Estimada: 40 anos.

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 60,32 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.360,19/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 40 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,444.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 60,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.360,19/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,444 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 45.552,34}$$

(Quarenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e trinta e quatro centavos)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 134.737,46 + R\$ 45.552,34$$

$$VI = R\$ 180.289,79$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 180.000,00}$$

(Cento e oitenta mil reais)

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto de avaliação nos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE ITALO LANFREDI S/A INDÚSTRIAS MECÂNICAS**, em curso na 2a. VARA CÍVEL - COMARCA DE MONTE ALTO - SP, AUTOS Nº 0003054-15.2015.8.26.0368, é de:

VALOR DO IMÓVEL

Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 150, Centro, Monte Alto, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 5.051, no Primeiro CRI de Monte Alto.

**R\$ 180.000,00
(Cento e oitenta mil reais)**

Agosto / 2.016

VIII - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 58 (cinquenta e oito) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Alto, 15 de Agosto de 2.016.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365