

MARCOS FREIRE
Arquiteto

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DA CAPITAL
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO : N° 1014078-61.2014.8.26.0011

AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

AUTOR : BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A

RÉU : BRASTUBO IND. E COM. DE PRODUTOS PLÁSTICOS

MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE, Arquiteto inscrito no CAU/SP sob nº A91351-0, Perito Judicial nomeado nos autos do processo acima referenciado, tendo concluído o trabalho que honrosamente lhe foi confiado, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exª. o presente

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

MARCOS FREIRE
Arquiteto

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº : 1014078-61.2014.8.26.0011
Origem : 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Cartório do 2º Ofício Cível

Requerente : Banco Mercantil do Brasil S/A
Requerido : Brastubo Indústria e Comércio de Produtos Plásticos
Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado para venda - Sítio

Endereço do imóvel: Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, km 278,5
Bairro: Samaritá **Município**: São Vicente **UF** : SP
Coordenadas da Portaria:
Latitude: 23° 56' 14,1" Sul Longitude: 46° 28' 16,2" Oeste

Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado.

Resultados de avaliação:
Valor de mercado para venda do imóvel:
Sítio : R\$ 16.800.000,00 (Dezesseis milhões e oitocentos mil reais)

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:

Arqº Marcos Ubezio da Cunha Freire
CPF: 153.958.298-14 CAU: A91351-0

São Paulo, 31 de outubro de 2015

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O**1. Requerente**

Banco Mercantil do Brasil S/A

2. Requerido

Brastubo Indústria e Comércio de Produtos Plásticos

3. Finalidade

Atender ao Processo nº 1014078-61.2014.8.26.0011
Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contrato

4. Objetivo

Determinação do Valor de Mercado para Venda

5. Objeto da Avaliação

Do tipo bem : Sítio
Endereço : Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, km 278,5
Bairro : Samaritá
Município : São Vicente - SP

Coordenadas Geográficas da Portaria
Latitude : 23° 56' 14,1" Sul
Longitude : 46° 28' 16,2" Oeste

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O presente trabalho não contou com a colaboração por parte do Réu e de seu Patrono o que dificultou a localização do Imóvel Avaliando bem como estabelecer o seus limites.

A Certidão de Matrícula acostada aos Autos foi a fonte inicial das informações, porém a descrição da propriedade, identificada como Metade dos Sítios denominados Boa Vista e Itapoan, não prima pela precisão tanto na localização como na delimitação da Propriedade Avaliando: a descrição dos limites, desprovida de georreferenciamento, tem como referência os acidentes geográficos. A descrição não cita vias de acesso nem coordenadas geográficas.

Para localizar a propriedade foi necessária uma consulta na administração da Prefeitura Municipal de São Vicente.

O Departamento de Cadastro da Prefeitura tem poucas informações a respeito do Imóvel inclusive a localização. O Sítio Boturoca encontra-se na área Continental do Município e o Departamento não finalizou a elaboração do cadastramento da região . A informação relevante dada pelo foi a ocorrência de um processo de aprovação de construção associada ao numero de cadastro da propriedade. Este processo encontra-se no Arquivo da Prefeitura.

Em diligência ao Arquivo este vistor verificou que o tal Sítio Boturoca serve como terreno em que se aloca a desativada fábrica da BRASTUBO; a edificação encontra-se com a Carta de Habitação emitida pela Prefeitura, porém não averbada na Matrícula . No processo, constatou que o imóvel se encontra em estrada acessada pelo quilômetro 62,5 da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (a numeração é antiga, atualmente trata-se do quilômetro 278,5). Enfim, após árdua pesquisa, o processo evidenciou a localização do imóvel e, no carimbo do projeto, verifica-se um croqui do Terreno no qual o galpão foi implantado. Estima este perito que a área representada possui 100.000 m² dos 500.000 m² averbados.

A partir destas informações foi possível a localização do Imóvel e estimar os limites da Propriedade, possibilitando uma Avaliação satisfatória.

É importante destacar que o resultado deste Laudo **tem como pressuposto a total regularização do Imóvel perante os órgãos e entidades** - públicas ou privadas - encontrando-se, portanto, livre de qualquer ônus que afete o resultado da Avaliação.

7.1.1. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha rodoviária da Baixada Santista composta por importantes rodovias, com alta concentração de atividades industriais e logísticas, em meio de extensas Áreas de Preservação Ambiental

7.1.2. Serviços / Infraestrutura

O Imóvel situa-se em região dotada de alguns melhoramentos urbanos: estrada pavimentada, luz, telefone e escola Pública.

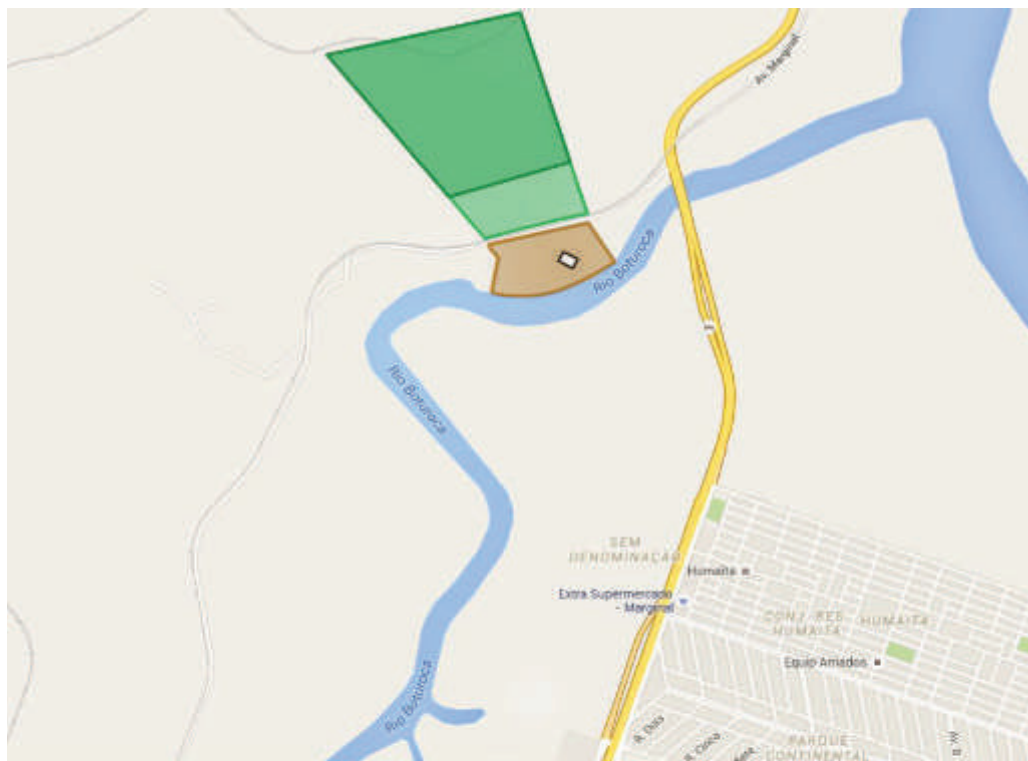
7.2.2. Caracterização do Imóvel Avaliando

TERRENO

Por falta de documentação adequada, este perito estimou o formato do Imóvel. A propriedade situa-se cerca de 500 metros da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e é cortada pela estrada secundária e por uma linha férrea que seguem paralelamente. A propriedade ainda dá servidão à Petrobrás para a passagem de um duto subterrâneo. O fato é que tal passagem divide a propriedade em dois terrenos e cada um apresenta aspectos físicos e zoneamento inseridos distintos:

Dos 500.000m² que totaliza a propriedade, há aproximadamente 100.000 m² de terreno plano e seco sendo este localizado à margem do Rio Branco e situado em Zona Industrial (decretado pela prefeitura como área Urbana) e plenamente acessível. No lado oposto das vias cortantes encontramos os 400.000 m² de terreno com solo seco e aclive acentuado, encontrando-se em Zona Rural e de Proteção Ambiental. A linha férrea impede o acesso por meio de veículos motorizados a esta área.

Segue na próxima folha um croqui do hipotético formado da propriedade e de da divisão do segundo a Planta que ilustra a Lei Complementar Município de São Vicente sob nº 271/99 em que versa sobre o Uso e Ocupação do Solo.



CROQUI DO TERRENO E O USO DO SOLO

- ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE COM DESENVOLVIMENTO SUSTENTADO - PPDS
- ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - CA 2
- ZONA RURAL - CA 1
- ZONA DE TRANSMISSÃO MISTA - TM (INDUSTRIAL)

BENFEITORIAS

Assentados sobre o solo do Terreno Industrial encontram-se erigidas duas edificações de características industriais e possuindo a seguinte classificação:

BENFEITORIA	PRINCIPAL	SECUNDÁRIA
CLASSE	Industrial	Industrial
GRUPO	Galpão	Galpão
PADRÃO	Médio	Simples
ESTRUTURA	Concreto e Metálico	Metálica
REVESTIMENTO EXTERNO	Alvenaria e Metálico	Metálico
COBERTURA	Telha Metálica	Telha Metálica
IDADE REAL	23 anos	23 anos
ESTADO CONSERVAÇÃO	Necessitando reparos importantes	Necessitando reparos simples
ÁREA CONSTRUÍDA	4.158 m ²	400 m ²

OBSERVAÇÕES

Os dados da Área Construída e Idade Real foram extraídos no processo de Regularização da Construção.

8. Documentação da Avaliação

8.1 Documentação do Imóvel

1. Certidão de Matrícula nº 71.204 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo. Data de emissão não definida.

2. Processo de Regularização da Construção sob nº 9.524 / 88 consultada no Arquivo da Prefeitura do Município de São Vicente

8.2 Documentação consultada

1. Lei complementar 271/99 – Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente. - disponível no Site.

2. Planta do Uso de Solo do Município encontrada no Setor de Cadastro da Prefeitura do Município de São Vicente.

3. Planta Genérica de Valores extraída do Estudo para determinação dos Valores Unitários de Terrenos, Construções e Benfeitorias situados ao longo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e Via Caiçara (Piaçaguera-Guarujá) Trata-se de um documento elaborado pela comitiva de Peritos militantes nas Varas das Comarcas de Cubatão, Praia Grande, Santos, São Vicente e Distrital de Vicente de Carvalho atendendo à Portaria Conjunta nº 08/88, “visando aos MM. Juízes bases para julgamentos equânimes, efetuarem um estudo global das regiões atingidas pelos atos expropriatórios”- resultante da duplicação destas rodovias em 1988.

8.3 Análise da Documentação

Não se encontram averbadas na Certidão de Matrícula as Edificações.

A Certidão de Matrícula apresenta até janeiro de 2011 duas averbações de penhora do Imóvel, ambas motivadas por execução fiscal municipal e uma terceira averbação de penhora motivada por ação do BNDES.

O Processo de Regularização da Construção encontra-se concluído com a emissão da Carta de Habitação sob nº 276/92 emitida em 04/12/1992 pela Prefeitura do Município de São Vicente..

As informações constantes na documentação fornecida apresentam imprecisão e incompletude para definir os limites do imóvel e este perito desenvolveu um modelo hipotético em que se encaixam as informações fragmentadas.

9. Avaliação

Método empregado para o Imóvel: Evolutivo.

Neste método o resultado final se dá pela soma do valor do Terreno com o valor das Benfeitorias.

Método empregado para o Terreno: Comparativo Direto de Dados de Mercado

A citada metodologia é a mais recomendada para obter o justo e real Valor de Mercado pois apresenta a maior fidelidade da realidade do mercado imobiliário e recomenda-se sua aplicação quando houver imóveis assemelhados servindo como referência.

Método empregado para as Benfeitorias: Quantificação do Custo.

Consiste na apuração do custo unitário básico de reprodução da construção na data da avaliação e depreciando-a pela idade e estado de conservação.

9.1 Ajustes Preliminares

Para alcançar o justo Valor de Mercado do Terreno foi necessário um ajuste prévio em relação à área do Imóvel Avaliando motivada pela análise em relação ao Uso do Solo descrita a seguir:

Enquanto os terrenos pesquisados se encontram em áreas industriais, o Terreno do Avaliando possui apenas 20% de sua área nesta situação. Os outros 80% se situam em áreas rurais e de preservação. O valor unitário dessas áreas não atinge 5% do valor unitário de áreas de uso industrial. Adotar o valor integral da área do Terreno resultaria num resultado supervalorizado e distorcido.

Portanto este perito estabeleceu como o ajuste a divisão do Terreno em três setores: industrial, rural e preservação. Cada setor terá um peso e somando os resultados das áreas ponderadas, resulta na Área Industrial Equivalente.

As áreas foram estimadas na seguinte proporção e foram adotados os seguintes pesos:

100.000 m ² de Terreno com Uso Industrial	- Peso 1,00
100.000 m ² de Terreno com Uso Rural	- Peso 0,10
302.150 m ² de Terreno em Área de Preservação	- Peso 0,05

MARCOS FREIRE
Arquiteto

Adotando os pesos para a conversão em terreno industrial, temos a seguinte equivalência:

100.000 m ² de Terreno com Uso Industrial	- 100.000 m ²
100.000 m ² de Terreno com Uso Rural	- 10.000 m ²
302.150 m ² de Terreno em Área de Preservação	- 15.100 m ²

A soma da Área Industrial Equivalente adotada para o cálculo é de 125.100m².

A situação paradigma da avaliação adotou as características do Terreno Avaliando equivalente. Portanto, assim como chegamos à equivalência de área deve-se proceder da mesma forma para se conseguir um Coeficiente médio aplicado às características distintas desta. A soma deve seguir o seguinte critério de ponderação.

$$C_{med} = \frac{(C_{ind} \times 100) + (C_{rur} \times 10) + (C_{ptc} \times 15)}{125}$$

Sendo:

- C_{tp med} = Coeficiente Médio
- C_{ind} = Coeficiente r aplicado ao terreno industrial
- C_{rur} = Coeficiente aplicado ao terreno rural
- C_{ptç} = Coeficiente aplicado ao terreno de proteção ambiental

Vejamos, por exemplo, como foi tratado o fator topografia; no terreno avaliando, a topografia é plana na área industrial e apresenta aclive acentuado nas áreas rural e de proteção:

TERRENO	ÁREA EQUIVALENTE	TOPOGRAFIA	COEFIC C _{tp}
INDUSTRIAL	100 k	PLANO	1,00
RURAL	10 k	ACLIVE	0,90
PROTEÇÃO	15 k	ACLIVE	0,90
TOTAL	125 k	MÉDIA	0,94

$$C_{tp} \text{ med} = \frac{(1,00 \times 100) + (0,90 \times 10) + (0,90 \times 15)}{125} = \mathbf{0,94}$$

A partir da realização dos ajustes supracitados, inicia-se a homogeneização dos Terrenos pesquisados através do Tratamento por Fatores.

9.2 Avaliação do Terreno

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A homogeneização dos elementos comparativos em relação à situação paradigma foi obtida a partir de determinados ajustes de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2011.

Após homogeneização dos Valores Unitários dos elementos comparativos, conclui-se o Valor Unitário básico através da Média Aritmética Saneada, que consiste na soma dos valores homogeneizados dividido pelo número de elementos utilizados.

A situação paradigma da avaliação adotou todas as características do Terreno Avaliando.

O Valor Unitário básico, resultante da Média Aritmética Saneada, para outubro de 2015 é:

$V_u = R\$ 106,41 / m^2$ (cento e seis reais e quarenta e um centavos por metro quadrado).

O Valor do Terreno Avaliando para outubro de 2015 é resultado da seguinte expressão:

$$V_T = V_u \times A_{eq}$$

Sendo:

V_T = Valor Terreno

V_u = Valor Unitário básico

A_{eq} = Área Industrial Equivalente

$$V_L = 106,41 \times 125.100 = \text{R\$ } 13.311.891,00$$

VALOR DO TERRENO
 $V_T = \text{R\$ } 13.312.000,00$

(Treze milhões e trezentos e doze mil reais)

9.3 Avaliação das Benfeitorias

Método Quantificação de Custo

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP – versão 2002.

As características descritas permitiram enquadrar as edificações, para a data base de outubro de 2015, da seguinte forma:

BENFEITORIA	PRINCIPAL	SECUNDÁRIA
CLASSE	Industrial	Industrial
GRUPO	Galpão	Galpão
PADRÃO	Médio	Simple
VALOR de R\$N (set 2015)	R\$ 1.225,00	R\$ 1.225,00
CUSTO DE REPRODUÇÃO	R\$ 1.624,35 / m ² (R\$N x 1,326)	R\$ 889,35 / m ² (R\$N x 0,726)
le	30 anos	30 anos
lr	80 anos	60 anos
ESTADO CONSERVAÇÃO	Necessitando reparos importantes (g)	Necessitando reparos simples (f)
ÁREA CONSTRUÍDA	4.158 m ²	400 m ²

Valor das Benfeitorias (V_B)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

Sendo

V_b = Valor das Benfeitorias

V_u = Valor unitário das Benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das Benfeitorias

GALPÃO GRANDE

$$V_b = (1.624,35 \times 0,481 \times 4.158,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 3.248.696,75}$$

GALPÃO PEQUENO

$$V_b = (889,35 \times 0,610 \times 400,00)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 217.001,40}$$

VALOR DAS BENFEITORIAS

$$V_b = \mathbf{R\$ 3.465.000,00}$$

(Três milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)

9.4 Avaliação do Imóvel

Método Evolutivo

Valor total do Imóvel (V_i)

$$(V_i) = (V_t) + (V_b)$$

$$V_i = (13.312.000,00 + 3.465.000,00)$$

$$V_i = 16.777.000,00$$

VALOR DO IMÓVEL
 $V_b = R\$ 16.777.000,00$

(Dezesseis milhões, setecentos e setenta e sete mil reais)

MARCOS FREIRE
Arquiteto

10. Conclusão do Laudo

Diante o exposto, concluo que o Valor de Mercado aplicado ao Imóvel Avaliando, identificado na Certidão de Matrícula como Metade dos Sítios denominados Boa Vista e Itapoan, em números redondos é de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 16.800.000,00

(Dezesseis milhões e oitocentos mil reais)

11. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 16 (dezesseis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

São Paulo, 31 de outubro de 2015

Marcos Ubezio da Cunha Freire - Arquiteto

CPF 153.958.298-14

CAU/SP 91351-0

Anexos:

- I Documentação Fotográfica do Avaliando
- II Croqui da Área Industrial
- III Critérios de Homogeneização
- IV Elementos Comparativos
- V Média Aritmética
- VI Quadro de Resumo

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO



Rodovia Padre Manoel da Nóbrega - Sentido Cubatão



Saída à direita para Brastubo

Rodovia Padre Manoel da Nóbrega - Sentido Praia Grande

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Acesso não pavimentado ao Terreno



Linha ferroviária

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Portaria de entrada a 600 metros da Rodovia



Galpão Principal – fachada Sudoeste

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Galpão Principal – fachada Nordeste



Plano Geral da área interna

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Setor em deterioração

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Galpão Pequeno



Plano Geral da área interna

MARCOS FREIRE
Arquiteto

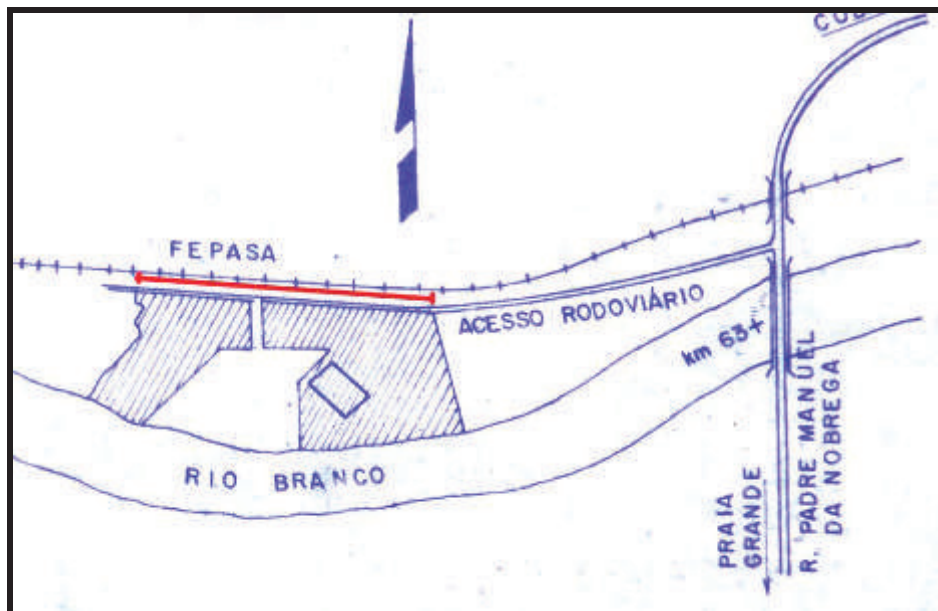


Terreno plano em Área Industrial



Terreno acidentado em Área Rural e de Proteção Ambiental

ANEXO II – CROQUI DA ÁREA INDUSTRIAL



FONTE: Carimbo do projeto de aprovação do Galpão arquivado na Prefeitura de São Vicente

O traço em vermelho marca os 428,15 metros referente à Servidão averbada na Matrícula



MARCOS FREIRE
Arquiteto



Vista Aérea em perspectiva

ANEXO III - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES IBAPE/SP

Trata-se da relação de fatores encontrados no item 10 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP : 2011

Fator Oferta (F_f)

Desconta-se 10 % do valor pedido de um imóvel em oferta.
Não aplicado em valores transacionados.

Fator Localização (F_{loc})

Este fator faz a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro. A Planta Genérica de Valores é uma ferramenta fiscal das Prefeituras em que mapeia a valorização do tecido urbano.

Na presente avaliação, terreno situado à beira da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, adotou-se os valores encontrados na Planta Genérica de Valores pertencente ao Estudo para determinação dos Valores Unitários de Terrenos, Construções e Benfeitorias situados ao longo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e Via Caiçara (Piaçaguera –Guarujá), conforme detalhado no item 8.1 deste Laudo.

Fatores aplicáveis ao Valor do Terreno :

Fator Profundidade (C_p)

Conforme o disposto na Tabela 2 – Grupos III e IV da norma, imóveis enquadrados no Grupo IV – 10^a e 11^a Zona, não se aplica este fator.

Fator Testada (C_f)

Conforme o disposto na Tabela 2 – Grupos III e IV da norma, imóveis enquadrados no Grupo IV – 10ª e 11ª Zona, não se aplica este fator.

Fator Frentes Múltiplas (C_e)

Conforme o disposto na Tabela 2 – Grupos III e IV da norma, imóveis enquadrados no Grupo IV – 10ª e 11ª Zona, não se aplica este fator.

Fator Topografia (F_t)

Conforme disposto no item 10.5.2 da Norma tendo como referência Terreno Plano

Fator Consistência do Terreno (F_c)

Conforme disposto no item 10.5.2 da Norma tendo como referência Terreno plano

FATORES DIVERSOS

Fator Área (A_h)

Conforme disposto no estudo do Engenheiro Sérgio Abunahman livro Engenharia Legal e de Avaliações, as áreas foram homogeneizadas seguindo a seguinte fórmula:

$$A_h = (A_e / A_a)^{0,125} \quad \text{no caso} \quad A_e - A_a < \text{ou} = 30 \%$$

$$A_h = (A_e / A_a)^{0,125} \quad \text{no caso} \quad A_e - A_a > 30 \%$$

COEFICIENTES DE PONDERAÇÃO

Visam corrigir as diferenças entre aspectos físicos e melhoramentos públicos disponíveis, possibilitando a comparação quantitativa entre os elementos pesquisados e a situação paradigma.

Por meio da divisão entre o coeficiente da situação paradigma pelo coeficiente do imóvel pesquisado, obtém-se o fator para aplicar na homogeneização do imóvel pesquisado.

Categoria via

Via Principal	1,00
Via Secundária	0,67

Acessibilidade

Direta	1,00
Indireta	0,67
Inexistente	0,50

Topografia

Plano	1,00
Aclive Suave	0,95
Aclive Acentuado	0,90
Declive Suave	0,90
Declive Acentuado	0,80

Situação em relação à via de acesso

Até 1,00 metro	0,90
De 1,00 m a 2,50 m	0,75
De 2,50 a 4,00 m	0,60
Acima de 4,00 m	0,50

Consistência do Solo

Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Pantanosos	0,60
Alagado	0,50

Pavimentação

Sim	1,00
Não	0,70

Luz

Sim	1,00
Não	0,85

Telefone

Sim	1,00
Não	0,90

Iluminação Pública

Sim	1,00
Não	0,95

O Valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = F_f \times \frac{(V_i)}{A_t} \times [S_{\text{fatores}}]$$

Onde $[S_{\text{fatores}}]$ equivale a expressão abaixo:

$$\left[\frac{IF_a}{IF_e} + \left(\frac{A_e}{A_a} \right)^e + \frac{Via_a}{Via_e} + \frac{Ass_a}{Ass_e} + \frac{Top_a}{Top_e} + \frac{Niv_a}{Niv_e} + \frac{IIP_a}{IIP_e} + \frac{Pav_a}{Pav_e} - n + 1 \right]$$

Os parâmetros abaixo serão adotados para a situação paradigma e estes são os encontrados nos dados do Imóvel Avaliando:

SITUAÇÃO	PARADIGMA
ÁREA DO TERRENO	125.100 m ²
ÍNDICE DE VALOR LOCAL	2.690,00 (Trecho 4)
CATEGORIA VIA	0,67 (Secundária)
ACESSIBILIDADE	0,94 (Média Ponderada)
TOPOGRAFIA	0,98 (Média Ponderada)
RELAÇÃO A VIA DE ACESSO	0,92 (Média Ponderada)
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0,95 (Não)
PAVIMENTAÇÃO	0,70 (Não)

Conforme detalhado no item 9.1 do Laudo, os valores dos coeficientes do Imóvel Avaliando é uma média ponderada seguindo a fórmula.

$$C_{med} = \frac{(C_{ind} \times 100) + (C_{rur} \times 10) + (C_{ptc} \times 15)}{125}$$

Sendo:

- C_{tp med} = Coeficiente Médio
- C_{ind} = Coeficiente r aplicado ao terreno industrial
- C_{rur} = Coeficiente aplicado ao terreno rural
- C_{ptç} = Coeficiente aplicado ao terreno de proteção ambiental

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO IV - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Em anexo a seguir

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	
LOCALIZAÇÃO	Rod. Pe. Manuel da Nóbrega, KM 286
ÁREA DO TERRENO	70.000 m ²
ÍNDICE DE VALOR LOCAL	1.530 (Trecho 2)
CATEGORIA VIA	1,00 (Principal)
ACESSIBILIDADE	1,00 (Direta)
TOPOGRAFIA	1,00 (Plana)
RELAÇÃO A VIA DE ACESSO	0,90 (Abaixo 1m)
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1,00 (Sim)
PAVIMENTAÇÃO	1,00 (Sim)
VALOR OFERTA	R\$ 8.400.000,00
INFORMANTE	Brisa Mar Imóveis / Elza
	(13) 3684 6689

Valor Unitário Homogeneizado

$$V_{u1} = \frac{(8.400.000,00)}{70.000} \times (0,90) \times \dots$$

$$\dots \left[\frac{(2.690,00)}{1.530,00} + \left(\frac{70.000}{125.100} \right)^{0,125} + \frac{0,67}{1,00} + \frac{0,94}{1,00} + \frac{0,98}{1,00} + \frac{0,92}{0,90} + \frac{0,95}{1,00} + \frac{0,70}{1,00} - 8 + 1 \right]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 102,60 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	
LOCALIZAÇÃO	Rod. Pe. Manuel da Nóbrega, KM 286
ÁREA DO TERRENO	110.000 m ²
ÍNDICE DE VALOR LOCAL	1.530 (Trecho 2)
CATEGORIA VIA	1,00 (Principal)
ACESSIBILIDADE	1,00 (Direta)
TOPOGRAFIA	1,00 (Plana)
RELAÇÃO A VIA DE ACESSO	0,90 (Abaixo 1m)
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1,00 (Sim)
PAVIMENTAÇÃO	1,00 (Sim)
VALOR OFERTA	R\$ 16.500.000,00
INFORMANTE	Casa e Mar Imóveis / Oscar
	(13) 3024 0324

Valor Unitário Homogeneizado

$$V_{u2} = \frac{(16.500.000,00)}{110.000} \times (0,90) \times \dots$$

$$\dots \left[\frac{(2.690,00)}{1.530,00} + \frac{(110.000)^{0,250}}{125.100} + \frac{0,67}{1,00} + \frac{0,94}{1,00} + \frac{0,98}{1,00} + \frac{0,92}{0,90} + \frac{0,95}{1,00} + \frac{0,70}{1,00} - 8 + 1 \right]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 133,65 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	
LOCALIZAÇÃO	Rod. Pe. Manuel da Nóbrega, KM 285
ÁREA DO TERRENO	70.000 m ²
ÍNDICE DE VALOR LOCAL	1.530 (Trecho 2)
CATEGORIA VIA	1,00 (Principal)
ACESSIBILIDADE	1,00 (Direta)
TOPOGRAFIA	1,00 (Plana)
RELAÇÃO A VIA DE ACESSO	0,90 (Abaixo 1m)
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1,00 (Sim)
PAVIMENTAÇÃO	1,00 (Sim)
VALOR OFERTA	R\$ 9.100.000,00
INFORMANTE	Casa e Mar Imóveis / Oscar
	(13) 3024 0324

Valor Unitário Homogeneizado

$$V_{u3} = \frac{(9.100.000,00)}{70.000} \times (0,90) \times \dots$$

$$\dots \left[\frac{(2.690,00)}{1.530,00} + \frac{(70.000)^{0,125}}{125.100} + \frac{0,67}{1,00} + \frac{0,94}{1,00} + \frac{0,98}{1,00} + \frac{0,92}{0,90} + \frac{0,95}{1,00} + \frac{0,70}{1,00} - 8 + 1 \right]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 111,15 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	
LOCALIZAÇÃO	Rod. Pe. Manuel da Nóbrega, KM 285
ÁREA DO TERRENO	1.134.000 m ²
ÍNDICE DE VALOR LOCAL	1.530 (Trecho 2)
CATEGORIA VIA	1,00 (Principal)
ACESSIBILIDADE	1,00 (Direta)
TOPOGRAFIA	1,00 (Plana)
RELAÇÃO A VIA DE ACESSO	0,90 (Abaixo 1m)
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1,00 (Sim)
PAVIMENTAÇÃO	1,00 (Sim)
VALOR OFERTA	R\$ 102.060.000,00
INFORMANTE	MKT Business / Sérgio
	(13) 3019 1188

Valor Unitário Homogeneizado

$$V_{u4} = \frac{(102.060.000,00)}{1.134.000} \times (0,90) \times \dots$$

$$\dots \left[\frac{(2.690,00)}{1.530,00} + \frac{(1.134.000)^{0,125}}{125.100} + \frac{0,67}{1,00} + \frac{0,94}{1,00} + \frac{0,98}{1,00} + \frac{0,92}{0,90} + \frac{0,95}{1,00} + \frac{0,70}{1,00} - 8 + 1 \right]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 102,06 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	
LOCALIZAÇÃO	Rod. Pe. Manuel da Nóbrega, KM 288
ÁREA DO TERRENO	200.000 m ²
ÍNDICE DE VALOR LOCAL	1.530 (Trecho 2)
CATEGORIA VIA	1,00 (Principal)
ACESSIBILIDADE	1,00 (Direta)
TOPOGRAFIA	1,00 (Plana)
RELAÇÃO A VIA DE ACESSO	0,90 (Abaixo 1m)
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1,00 (Sim)
PAVIMENTAÇÃO	1,00 (Sim)
VALOR OFERTA	R\$ 17.000.000,00
INFORMANTE	Brisa Mar Imóveis / Elza
	(13) 3684 6689

Valor Unitário Homogeneizado

$$V_{u5} = \frac{(17.000.000,00)}{200.000} \times (0,90) \times \dots$$

$$\dots \left[\frac{(2.690,00)}{1.530,00} + \frac{(200.000)^{0,125}}{125.100} + \frac{0,67}{1,00} + \frac{0,94}{1,00} + \frac{0,98}{1,00} + \frac{0,92}{0,90} + \frac{0,95}{1,00} + \frac{0,70}{1,00} - 8 + 1 \right]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 82,62 / \text{m}^2$$

ANEXO V - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**Valores Unitários Homogeneizados**

$$V_{u1} = \text{R\$ } 102,60 / \text{m}^2$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 133,65 / \text{m}^2$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 111,15 / \text{m}^2$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 102,06 / \text{m}^2$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 82,62 / \text{m}^2$$

Média Aritmética Saneada

$$MA = \frac{\text{R\$ } 532,08 / \text{m}^2}{5} = \text{R\$ } 106,41 / \text{m}^2$$

Intervalo admissível

$$- 30 \% = \text{R\$ } 74,48 / \text{m}^2$$

$$+30 \% = \text{R\$ } 138,33 / \text{m}^2$$

Os elementos encontram-se dentro do intervalo validando o resultado, portanto:

Valor Unitário básico

$$V_u = \text{R\$ } 106,41$$

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO VI – QUADRO DE RESUMO

ITEM	LOCAL	CIDADE	TERRENO			
			ÁREA	USO	FATOR	ÁREAIndustr EQUVALENTE
IMÓVEIS COMPARATIVOS						
1	ROD. PE. MANOEL DA NÓBREGA KM 286	SÃO VICENTE	70.000	INDUSTRIAL	1,00	70.000
2	ROD. PE. MANOEL DA NÓBREGA KM 285	SÃO VICENTE	110.000	INDUSTRIAL	1,00	110.000
3	ROD. PE. MANOEL DA NÓBREGA KM 285	SÃO VICENTE	70.000	INDUSTRIAL	1,00	70.000
4	ROD. PE. MANOEL DA NÓBREGA KM 284	SÃO VICENTE	1.134.000	INDUSTRIAL	1,00	1.134.000
5	ROD. P.E MANOEL DA NÓBREGA KM 288	SÃO VICENTE	200.000	INDUSTRIAL	1,00	200.000
IMÓVEL AVALIANDO						
AV	ROD. PE. MANOEL DA NÓBREGA KM 278,5	SÃO VICENTE	100.000	INDUSTRIAL	1,00	100.000
AV	ROD. PE. MANOEL DA NÓBREGA KM 278,5	SÃO VICENTE	100.000	RURAL	0,10	10.000
AV	ROD. PE. MANOEL DA NÓBREGA KM 278,5	SÃO VICENTE	302.150	PROTEÇÃO	0,05	15.100
AV TOT	ROD. PE. MANOEL DA NÓBREGA KM 278,5	SÃO VICENTE	502.150	TOTAL		125.100

ITEM	ÁREA m ²	FATOR AR	PLANTA VALORES	COEFICIENTE PV	CATEGORIA VIA	COEFICIENTE CT	ACESSIBILIDADE	COEFICIENTE AC	TOPOGRAFIA	COEFICIENTE TP
1	70.000	0,93	1.530,00	0,57	PRINCIPAL	1,00	DIRETA	1,00	PLANO	1,00
2	110.000	0,97	1.530,00	0,57	PRINCIPAL	1,00	DIRETA	1,00	PLANO	1,00
3	70.000	0,93	1.530,00	0,57	PRINCIPAL	1,00	DIRETA	1,00	PLANO	1,00
4	1.134.000	1,24	1.530,00	0,57	PRINCIPAL	1,00	DIRETA	1,00	PLANO	1,00
5	200.000	1,06	1.530,00	0,57	PRINCIPAL	1,00	DIRETA	1,00	PLANO	1,00
AV			2.690,00	1,00	SECUNDÁRIA	0,67	DIRETA	1,00	PLANO	1,00
AV			2.690,00	1,00	SECUNDÁRIA	0,67	INDIRETA	0,70	ACLIVE ACENT	0,90
AV			2.690,00	1,00	SECUNDÁRIA	0,67	INDIRETA	0,70	ACLIVE ACENT	0,90
AV	125.100	EQUIV	MÉDIA	1,00	MÉDIA	0,67	MÉDIA	0,94	MÉDIA	0,98

MARCOS FREIRE
Arquiteto

					MELHORIAS					
ITEM	NÍVEL RELATIVO A VIA	COEFICIENTE NV	SOLO	COEFICIENTE SL	LUZ DOMICILIAR	COEFICIENTE L	FORÇA	COEFICIENTE F	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COEFICIENTE I
1	ABAIXO 1M	0,90	SECO	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00
2	ABAIXO 1M	0,90	SECO	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00
3	ABAIXO 1M	0,90	SECO	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00
4	ABAIXO 1M	0,90	SECO	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00
5	ABAIXO 1M	0,90	SECO	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00
AV	ABAIXO 1M	0,90	SECO	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00	NÃO	0,95
AV	ACIMA	1,00	SECO	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00	NÃO	0,95
AV	ACIMA	1,00	SECO	1,00	SIM	1,00	SIM	1,00	NÃO	0,95
AV	MÉDIA	0,92	MÉDIA	1,00	MÉDIA	1,00	MÉDIA	1,00	MÉDIA	0,95

				VALOR			
ITEM	PAVIMENTAÇÃO	COEFICIENTE P	FATOR FINAL PONDERAÇÃO	TOTAL R\$ (OFERTA)	UNITÁRIO R\$ / m² (OFERTA)	UNIT PONDERADO R\$ / m² (OFERTA)	UNIT PONDERADO R\$ / m² (VENDA)
1	SIM	1,00	0,95	8.400.000,00	120,00	114,00	102,60
2	SIM	1,00	0,99	16.500.000,00	150,00	148,50	133,65
3	SIM	1,00	0,95	9.100.000,00	130,00	123,50	111,15
4	SIM	1,00	1,26	102.060.000,00	90,00	113,40	102,06
5	SIM	1,00	1,08	17.000.000,00	85,00	91,80	82,62
						MÉDIA SANEADA	106,41
						LIMITE 30%	DE 74,49 A 138,33
AV	NÃO	0,70		10.641.000,00	TERRENO INDUSTRIAL		106,41
AV	NÃO	0,70		1.064.100,00	TERRENO RURAL		106,41
AV	NÃO	0,70		1.606.791,00	TERRENO PROTEÇÃO		106,41
AV	MÉDIA	0,70	TOTAL	13.311.891,00	TERRENO TOTAL		106,41
		TERRENO	502.150 m²	13.312.000,00	TERRENO		
		GALPÃO	4.158 m²	3.248.000,00	BENFENTORIA		
		GALPÃO	400 m²	217.000,00	BENFENTORIA		
AV	TOTAL GERAL			16.777.000,00	VALOR VENDA		