



J. BITTENCOURT

IMÓVEIS

3930
3930

Desde 1975, trabalhando em Cruzeiro e Região

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

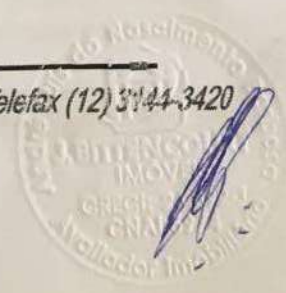
Imóvel:-

*Rua Voluntários Paulistas, nº: 735, Av. Prestes Maia, Rua Duque de Caxias,
Rua Sebastião Vieira da Silva, Rua Ruy Cotrim, Av. Minas Gerais e Rua
Pedro Ribeiro da Silva, Retiro da Mantiqueira, Cruzeiro / SP*



Rua Engenheiro Antonio Penido, nº 661 - centro - Cruzeiro, SP - Cep 12701.050 - Telefax (12) 3144-3420
CRECI: 26.892-J

www.jbittencourtmoveis.com.br





J. BITTENCOURT
IMÓVEIS

2831
13031

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

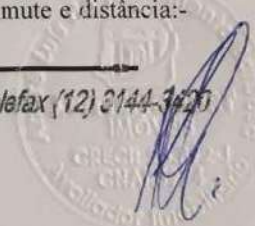
Atendendo a solicitação verbal do Dr. Edson Edmir Velho, advogado – OAB/SP nº:124.530, Síndico dativo da Procarne – Produtos da Carne S/A (antigo Cruzeiro Abate S/A), segue Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica da área remanescente da gleba objeto da matrícula nº:6.470 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa jurídica da Comarca de Cruzeiro - SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários Paulistas, nº:735, Av. Prestes Maia, Rua Duque de Caxias, Rua Sebastião Vieira da Silva, Rua Ruy Cotrim, Av. Minas Gerais e Rua Pedro Ribeiro da Silva, Retiro da Mantiqueira, Cruzeiro / SP.

IMÓVEL:- GLEBA DE TERRAS, remanescente da matrícula nº: 6.470, com área de 70.511,26m² (conforme descrição constante no Memorial Descritivo datado de 04 de outubro de 2018, elaborado pelo Sr. Claudio Eduardo Silvestre – Técnico em Agrimensura CREA-SP 5062404092-SP, e cuja descrição perimetral segue:-

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-0001, definido pela coordenada geográfica de Latitude 22°33'56,0000" S e Longitude 44°57'06,0000" W, Datum SIRGAS 2000 e pela coordenada plana N = 7.504.558,897 m e E = 504.981,085 m, localizado junto ao ângulo do muro de alvenaria no alinhamento bordo direito da Rua Voluntários Paulistas; deste ponto, deflete à direita e segue pelo muro de alvenaria e acompanhando o alinhamento bordo direito da Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 208°45'17" e 10,32 m, até o vértice P-0002; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 217°20'36" e 16,56 m, até o vértice P-0003; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 231°59'39" e 100,79 m, até o vértice P-0004; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 223°42'31" e 14,06 m, até o vértice P-0005; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 222°57'12" e 32,44 m, até o vértice P-0006; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 287°03'47" e 40,00 m até o vértice P-0007, localizado junto ao ângulo do muro de alvenaria no bordo direito do alinhamento da referida via pública; deste ponto, deixa o alinhamento da Rua Voluntários Paulistas, deflete à direita e segue acompanhando pelo muro de alvenaria e confrontando com a propriedade de Paulo Sérgio Cordeiro, matrícula nº:20.428, com frente para Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 260°03'29" e 27,74 m, até o vértice P-0008; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 187°23'07" e 26,67 m, até o vértice P-0009, localizado junto ao ângulo do muro de alvenaria; deste ponto, deflete à esquerda e segue por muro de alvenaria e confrontando com a propriedade da Clínica de Ortopedia e Fisioterapia Fisiomede Sociedade Simples Ltda, representada pelos sócios Ciro da Silva Monteiro, Rodrigo Antico Monteiro e Diego Antico Monteiro matrícula nº:532, com frente para Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:-

Rua Engenheiro Antonio Perido, nº 661 - centro - Cruzeiro, SP - Cep 12701.050 - Telefax (12) 3144-3426
CRECI: 26.892-J





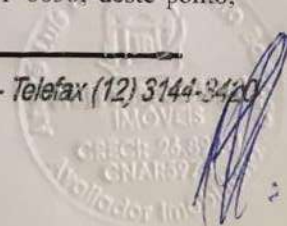
J. BITTENCOURT

IMÓVEIS

~~3832~~
2
3932

186°55'37" e 24,80 m, até o vértice P-0010; deste ponto, deflete à esquerda e segue confrontando com a propriedade de Arthur Quintanilha, transcrição nº: 16.129, com frente para Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 185°44'31" e 18,50 m, até o vértice P-0011; deste ponto, deflete à direita e segue confrontando com a propriedade de Espólio de José Santos, matrícula nº: 15.329, representado pela inventariante Marta Maria Santos, residência nº: 509 com frente para Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 188°40'55" e 15,00 m, até o vértice P-0012; deste ponto, segue confrontando com a propriedade de Clélia Costa de Souza, matrícula nº: 6.079, com frente para Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 188°40'55" e 10,00 m, até o vértice P-0013; deste ponto, segue confrontando com a propriedade do Espólio de Herotides Ávila, matrícula nº:12.388 3-J, residência nº: 483, com frente para Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 188°40'55" e 12,00 m, até o vértice P-0014; deste ponto, segue confrontando com a propriedade de Haércio Ávila, matrícula nº: 25.815, residência nº: 489 com frente para Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 188°40'55" e 10,00 m, até o vértice P-0015; deste ponto, segue confrontando com a propriedade de Lucia Helena Elisei dos Santos, matrícula nº: 34, residência nº: 465 com frente para a Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 218°52'46" e 5,70 m, até o vértice P-0016; deste ponto, segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 171°11'51" e 16,00 m, até o vértice P-0017; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 100°08'38" e 13,45 m, até o vértice P-0018, localizado junto ao ângulo do muro de alvenaria e alinhamento bordo direito da Rua Voluntários Paulistas; deste ponto, deflete à direita e segue acompanhando pelo muro de alvenaria bordo direito da Rua Voluntários Paulistas em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 201°16'40" e 15,00 m, até o vértice P-0019; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 199°25'49" e 19,38 m, até o vértice P-0020, localizado na interseção dos alinhamentos: Rua Voluntários Paulistas e Avenida Prestes maia; deste ponto, deixa o alinhamento da Rua Voluntários Paulistas; deste ponto, deflete à direita e segue por alambrado acompanhando o alinhamento bordo esquerdo da Avenida Prestes Maia em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 262°33'45" e 53,25 m, até o vértice P-0021; deste ponto, deflete a direita e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 283°56'54" e 4,06 m, até o vértice P-0022, localizado na interseção dos alinhamentos: Avenida Prestes Maia e Rua Duque de Caxias; deste ponto, deflete à direita e segue por alambrado no alinhamento bordo direito da Rua Duque de Caxias em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 320°38'26" e 92,36 m, até o vértice P-0023; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 306°56'07" e 18,15 m, até o vértice P-0024, localizado no alinhamento da Rua Duque de Caxias; deste ponto, deixa o alinhamento da Prefeitura de Caxias; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com a propriedade da Prefeitura Municipal de Cruzeiro em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 334°39'23" e 26,88 m, até o vértice P-0025; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 334°39'23" e 83,78 m, até o vértice P-0026; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 79°48'28" e 16,29 m, até o vértice P-0027; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 35°00'12" e 42,37 m, até o vértice P-0028; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 30°11'50" e 40,43 m, até o vértice P-0029; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 15°26'48" e 12,52 m, até o vértice P-0030; deste ponto,

Rua Engenheiro Antonio Penido, nº 661 - centro - Cruzeiro, SP - Cep 12701.050 - Telefax (12) 3144-3420
CRECI: 26.892-J





J. BITTENCOURT

IMÓVEIS

3833
3
3933

deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 36°53'08" e 22,73 m, até o vértice P-0031; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o azimute e distância:- 20°24'46" e 9,91 m, até o vértice P-0032; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 44°15'38" e 16,29 m, até o vértice P-0033; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 36°47'24" e 26,02 m, até o vértice P-0034; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 77°53'17" e 167,19 m, até o vértice P-0035; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 72°39'43" e 52,24 m, até o vértice P-0036; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 162°32'11" e 18,00 m, até o vértice P-0037; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com o seguinte azimute e distância:- 141°13'47" e 92,48 m, até o vértice P-0001, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando assim, o polígono irregular que determina a área de 70.511,26 m² (setenta mil quinhentos e onze metros e vinte e seis centímetros quadrados), correspondentes a 7,051126 hectares de terra. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, de coordenadas N=7.491.112,296 m e E=501.524,482 m e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso - 23, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção Universal Transversa de Mercator.

Benfeitorias existentes dentro deste imóvel: 01 (uma) casa residencial, com área construída de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), 01 (um) prédio industrial sob o n°: 735, com área construída de aproximadamente 6.000,00m² (seis mil metros quadrados), 01 (uma) casa residencial sob o n°: 425, com área construída de 80,00m² (oitenta metros quadrados) e 01 (um) prédio industrial sob o n°: 1.008, com uma área construída de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

DESCRIÇÃO E DETALHAMENTO DO IMÓVEL:-

A casa residencial com área construída de 750,00m² citada no Memorial Descritivo, não foi vistoriada internamente, tampouco a casa de 80,00m², sob o n°:425. A casa maior, aparentemente é uma construção bastante sólida, porém, a aparência externa é de falta de manutenção. Já a casa menor, aparenta ser bem mais simples.

Aplicando como base referencial para valor das edificações, aplica-se a tabela do Boletim Econômico - SindusCon-SP de outubro de 2018 (anexo 5), R-1, construção padrão alto, para o imóvel de 750,00m², pois apesar de bastante antigo, é uma construção de alto padrão. Assim sendo, temos o valor do metro quadrado da edificação em R\$1.998,36, o que daria hoje, um valor de R\$1.498.770,00.

Aplicando a tabela de depreciação de Ross-Heidecke (anexo 6), temos uma casa de alvenaria, com mais de cinquenta anos de construção, com código de classificação "E" (reparos simples). A tabela nos fornece um parâmetro de vida útil para uma casa de alvenaria, em torno de 65 anos.

65 anos -----	100%	
50 anos -----	x	x = 76,92%

Rua Engenheiro Antonio Penido, n° 661 - centro - Cruzeiro, SP - Cep 12701.050 - Telefax (12) 3144-3420
CRECI: 26.892-J





J. BITTENCOURT

IMÓVEIS

2334
4
3934

Assim temos que o imóvel com mais de 50 anos de construído, já atingiu 76,92% de sua vida útil. Projetando esse resultado com o estado de conservação, no caso, "E", identificamos o percentual de depreciação a ser adotado. Neste caso, aproximamos para 76%.

Então o valor da edificação hoje, é de R\$406.166,67 (Quatrocentos e seis mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)

A casa residencial com área construída de 80,00m², que também não foi vistoriada interiormente.

Aplicando como base referencial para valor das edificações, aplica-se a tabela do Boletim Econômico - SindusCon-SP de outubro de 2018 (anexo 5), R-1, construção padrão baixo, para o imóvel de 80,00m², pois é de bastante antigo, é uma construção simples. Assim sendo, temos o valor do metro quadrado da edificação em R\$1.346,89, o que daria hoje, um valor de R\$107.751,20.

Aplicando a tabela de depreciação de Ross-Heidecke (anexo 6), temos uma casa de alvenaria, com mais de cinquenta anos de construção, com código de classificação "E" (reparos simples). A tabela nos fornece um parâmetro de vida útil para uma casa de alvenaria, em torno de 65 anos.

65 anos -----	100%
50 anos -----	x

x = 76,92%

Assim temos que o imóvel com mais de 50 anos de construído, já atingiu 76,92% de sua vida útil. Projetando esse resultado com o estado de conservação, no caso, "E", identificamos o percentual de depreciação a ser adotado. Neste caso, aproximamos para 76%.

Então o valor da edificação hoje, é de R\$29.200,57 (Vinte e nove mil e duzentos reais e cinquenta e sete centavos)

O prédio industrial sob o nº:1008, com área construída de 450,00m², é um prédio antigo, onde em parte dele, funciona hoje um açougue. O acabamento é bastante simples e antigo, necessitando de reparos.

Aplicando como base referencial para valor das edificações, aplica-se a tabela do Boletim Econômico - SindusCon-SP de outubro de 2018 (anexo 5), GI, Galpão Industrial, mas é bastante antigo, é uma construção simples. Assim sendo, temos o valor do metro quadrado da edificação em R\$769,03, o que daria hoje, um valor de R\$346.063,50.

Aplicando a tabela de depreciação de Ross-Heidecke (anexo 6), temos um galpão industrial, com mais de cinquenta anos de construção, com código de classificação "F" (reparos simples e importantes). A tabela nos fornece um parâmetro de vida útil para Galpões industriais (Depósitos), em torno de 70 anos.

70 anos -----	100%
50 anos -----	x

x = 71,42%





J. BITTENCOURT

IMÓVEIS

3835
5
3935

Assim temos que o imóvel com mais de 50 anos de construído, já atingiu 71,42% de sua vida útil. Projetando esse resultado com o estado de conservação, no caso, "F", identificamos o percentual de depreciação a ser adotado. Neste caso, aproximamos para 72%.

Então o valor da edificação hoje, é de R\$87.900,12 (Oitenta e sete mil e novecentos reais e doze centavos).

O prédio industrial, sob o nº:735, com área construída de aproximadamente 6.000,00m², está praticamente todo em ruínas, ainda resistindo apenas a chaminé de tijolos.

Devido ao péssimo estado das edificações e esgotada a sua vida útil, (pela tabela de depreciação de Ross-Heidecke (anexo 6), a vida útil de uma fábrica é de 50 anos), desconsidere a atribuição de valores a essa edificação.

Assim sendo, o valor total das edificações é de R\$523.267,36 (Quinhentos e vinte e três mil, duzentos e sessenta e sete reais e trinta e seis centavos).

Gleba de terras plana, localizada no bairro Retiro da Mantiqueira, no município de Cruzeiro SP.

Do total de 70.511,26m² (Setenta mil quinhentos e onze metros quadrados) remanescentes, 5.145,78m², são ocupados por vegetação nativa.

Nessa região, existem dois loteamentos residenciais fechados (com restrição de acesso), um loteamento (aberto), parte do bairro Retiro da Mantiqueira, conhecido como "Vila Rica", cujas casas tem um padrão de construção muito bom. Também temos nas imediações, Posto de Saúde, Creche, Ambulatório Municipal de Especialidades, escolas, e também vários tipos de comércios, como supermercados, açougues, postos de combustíveis, farmácias, pet shops, clínicas médicas, entre outros.

A gleba é servida pelas seguintes benfeitorias públicas: ruas pavimentadas, rede de distribuição de água e coleta de esgotos, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, linha de ônibus urbano e intermunicipal. Fica bem próxima ao centro da cidade.

IMÓVEIS COMPARANDOS:-

- Imóvel objeto da Matrícula nº:20.213

Rua Bichara Abdalla, nº:87, Retiro da Mantiqueira.

Área de terreno com aproximadamente 272,16m², murado.

Valor ofertado:- R\$135.000,00

Rua Engenheiro Antonio Penido, nº 661 - centro - Cruzeiro, SP - Cep 12701.050 - Telefax (12) 3144-3400
CRECI: 26.892-J





J. BITTENCOURT

IMÓVEIS

~~3836~~
3936

- Imóvel objeto da Matrícula nº:13.072

Rua 24, Lote nº: 5-A da quadra "O", do loteamento denominado Jardim Paraíso.

Área de terreno com 151,55m².

Valor ofertado:- R\$55.000,00

- Imóvel objeto da Matrícula nº:34.396

Alameda dos Gerânios, constituído de parte do Lote 02 (dois) da Quadra 09 (nove) do Loteamento denominado Jardim Primavera.

Área de terreno com 168,00m².

Valor de venda:- R\$80.000,00 em julho de 2018

- Imóvel objeto da Matrícula nº:34.395

Alameda dos Gerânios, Lote 2^a, constituído de parte do Lote 02 (dois) da Quadra 09 (nove) do Loteamento denominado Jardim Primavera.

Área de terreno com 150,00m².

Valor de venda:- R\$80.000,00 em julho de 2018

Diante dos levantamentos obtidos, avalio a gleba nua, levando em consideração todos os dados levantados e a atual situação econômica do País e do município de Cruzeiro, avalio a gleba hoje em R\$7.756.238,60 (Sete milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, duzentos e trinta e oito reais e sessenta centavos).

CONCLUSÃO:-

Levando em consideração todos os dados apreciados, dimensão, topografia, localização da gleba, conservação das edificações existentes, além da localização, AVALIO o imóvel, em valor de mercado, hoje, para o nosso município, em R\$8.279.505,96 (Oito milhões, duzentos e setenta e nove mil, quinhentos e cinco reais e noventa e seis centavos), podendo variar cerca de 3% para mais ou para menos.

Rua Engenheiro Antonio Penido, nº 661 - centro - Cruzeiro, SP - Cep 12701.050 - Telefax (12) 3144-3420
CRECI: 26.892-J

