EXMA. SRA. DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI/SP

Processo n.º 1003192-79.2021.8.26.0068

MATHEUS BARALDI DALIO, engenheiro civil, inscrito no CREA-SP sob o n.º 5061299365, perito nomeado por V. Exa. nos Autos do processo supra, que MARIA CRISTINA DE LUCA BARONGENO move a CHARLES KUSNIEC, pelo Juízo da 6a Vara Cível, vem, respeitosamente:

A – Uma vez finalizados os trabalhos periciais de Avaliação do Valor de Mercado de Imóvel necessária ao processo em epígrafe, apresentar à V. apreciação, **Proposta Definitiva de Honorários Periciais**, conforme discriminado na tabela de horas efetivamente trabalhadas abaixo:

Vistoria "in-loco" (imóvel e arredores) – 18/06/2021	03 horas
Pesquisa documental e de débitos	03 horas
Pesquisa de Mercado	04 horas
Elaboração do Laudo de Avaliação	05 horas
Total de Horas Técnicas	15 horas
Hora Técnica IBAPE 2021	R\$ 450,00
Valor Bruto dos Trabalhos	R\$ 6.750,00
Valor com Desconto 10%	R\$ 6.075,00

Considerando que o trabalho teve a duração de 15 (treze) horas, o valor total dos honorários de **R\$ 6.075,00 (cinco mil e trinta e um reais)** inclui, além do custo das horas técnicas aplicadas, as despesas com deslocamentos, estadias e equipamentos de medição porventura necessários.

B – Solicitar a expedição do alvará de levantamento de honorários pelos atos praticados no processo supra.

O Perito, antecipadamente, agradece a atenção dispensada, termos em que pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2021.

Matheus Baraldi Dalio Eng. Civil Perito Judicial CREA-SP 5061299365 EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6º VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO n.º 1003192-79.2021.8.26.0068

MATHEUS BARALDI DALIO, engenheiro civil inscrito no CREA-SP sob n.º 5061299365, honrado com a nomeação de Perito Judicial promovida pela Excelentíssima Senhora Doutora Juíza Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto, da 6º Vara Cível da Comarca de Barueri, nos autos do AÇÃO DE EXECUÇÃO acima enumerada, movida por MARIA CRISTINA DE LUCA BARONGENO em face de CHARLES KUSNIEC, após a realização dos estudos que se fizeram necessários, passa agora a apresentar os resultados de suas observações, conforme abaixo:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2021.

Sumário Executivo

~	
DATA DA AVALIAÇÃO	30 de junho de 2021
DATA DA VISTORIA	18 de junho de 2021
ОВЈЕТО	Domínio útil de 1/4 do salão 01 ou armazém comercial sob nº 539 do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO DE ARMAZÉNS COMERCIAIS DE USO INDEFINIDO DA ALAMEDA JUARI
FINALIDADE	Determinar VALOR DE MERCADO para fins de penhora/depósito/avaliação, no âmbito de ação judicial.
METODOLOGIA	Método comparativo direto com aplicação de homogeneização por fatores.
LOCALIZAÇÃO	Alameda Juari, nºs 539 − Centro Empresarial Tamboré − Barueri/SP
ÁREAS	PRIVATIVA COBERTA: 916,220m² PRIVATIVA DESCOBERTA: 406,155m² PRIVATIVA TOTAL: 1.322,375m² ÁREA DE USO COMUM: 171,243m² ÁREA TOTAL: 1.493,618m²
MATRÍCULA	128.616 − FICHA 001 − LIVRO N.º 2 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Barueri
PLANEJAMENTO URBANO	ZPEI-2 – Zona Destinada a Projetos Especiais de Integração de Uso Misto, SUPI – Setor de Uso Predominantemente Industrial.
MERCADO	Na região em que o imóvel está inserido, os valores dos negócios fechados em imóveis* com características semelhantes de localização, padrão, estado de conservação e benfeitorias, gira em torno de R\$ 4.500.000 a R\$ 16.500.000 o que representa cerca de R\$ 2.500,00 a R\$ 7.500,00 por m² privativo.
AVALIAÇÃO	Valor de Mercado de 1/4 do referido Imóvel, de acordo com este estudo: R\$ 1.921.250,00 (Um milhão, novecentos e vinte e um mil, duzentos e cinquenta reais)

^{*}valores correspondentes aos bens imóveis por inteiro, sem fracionamento, conforme explicado no item 2 do presente trabalho.

SUMÁRIO

1.	OBJETO	4
2.	FINALIDADE	4
3.	PREMISSAS	4
4.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
	Acabamentos Internos	7
	Quadro de Áreas	8
	Fotos do Imóvel	8
5.	LOCALIZAÇÃO E ARREDORES	10
	Descrição do Entorno	12
	Infraestrutura Urbana	12
	Zoneamento Urbano	12
6.	DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	13
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
	Metodologia	14
	Imóveis de Referência	15
	Fatores de Homogeneização	15
	Homogeneização	16
8.	ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	18
	ANEXO I – PREMISSAS RESSALVAS E LIMITAÇÕES	18
	ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO	20
	ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO	25
	ANEXO V – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	26

O imóvel avaliando deste laudo é o domínio útil de 1/4 do Salão 01 ou Armazém Comercial sob nº 539 do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO DE ARMAZÉNS COMERCIAIS DE USO INDEFINIDO DA ALAMEDA JUARI, sito à Alameda Juari, nºs 539, 549 e 459, esquina com a Alameda Caiapó – Centro Empresarial Tamboré – Barueri/SP, CEP: 06460-090.

2. FINALIDADE

A presente perícia tem por finalidade apurar o <u>VALOR DE MERCADO</u> do imóvel para fins de penhora/depósito/avaliação, conforme decisão nos autos às fls. 15/16 do processo supracitado.

<u>É</u> fundamental ressaltar especificamente neste caso, que o desenvolvimento da avaliação do referido bem pelo *Expert* baseia-se no imóvel por inteiro, ou seja, o Salão 01 em sua integralidade, sobre a qual será aplicado ao final das análises, o fracionamento que requer o objeto da presente ação, que corresponde a 1/4 do valor total determinado científica e tecnicamente no presente labor.

Essa mesma premissa vale para as citações dos outros bens imóveis da amostra.

3. PREMISSAS

- a. O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.
- b. O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.
- c. Para a fundamentação e elaboração do presente laudo, o expert valeu-se da análise de toda a documentação presente nos autos,

- d. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653/2011 da ABNT, partes 1 e 2, além das recomendações constantes no estudo IBAPE Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2017 entre outros constantes nas Referências Bibliográficas constantes no Anexo V.
- e. Este laudo é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no seu Anexo I, os quais podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;
- f. O *expert* avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida no presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é um galpão de uso comercial, integrante de um condomínio de 03 galpões contíguos e semelhantes, construídos em estrutura convencional de concreto e fechamentos em alvenaria. Cada galpão está delimitado internamente por paredes de estrutura e alvenaria, bem como externamente por grades, e apenas uma viela aos fundos os interliga de forma comum, conforme fotos abaixo.



Fachada atual – Condomínio de 03 galpões respectivamente n.º 539, 540 e 459 (da esquerda para a direita)



Viela aos fundos que interliga os 3 imóveis de forma comum

O imóvel avaliando (Salão 01 – n.º 539) abriga em seu interior 02 (dois) pavimentos de uso privativo, sendo o térreo com área de 424,69m², utilizado para armazenagem de produtos, e o pavimento superior, de mesma área (424,69m²), utilizado para área administrativa. Contém também um mezanino técnico no nível intermediário entre os dois pavimentos, com área de 66,84m², utilizado para instalações de apoio, sanitários operacionais, copa, etc...

O galpão tem dimensões de 10,60m de frente por 40,00m de comprimento (fundo), pé direito de 11,80m total, e cobertura por telha de concreto. Possui estacionamento privado para 08 veículos em vagas demarcadas, portão frontal e fechamentos laterais em grade metálica.

A construção está em boas condições de conservação, não apresentando nenhuma patologia grave aparente, nem sinais de fadiga de estrutura com trincas, recalques pontuais localizados, ruptura dos pisos tanto interno como externo, também não apresenta patologias nos revestimentos de fachada, de modo que é possível afirmar um alto nível técnico empregado na sua construção e em sua manutenção. A construção data de janeiro/2006, conforme matrícula, e portanto apresenta plenas condições de utilização para fins de logística, manufatura e produção de atividades correspondentes.

Fisicamente apresenta as seguintes características básicas:

IDADE APARENTE	12 a 15 anos
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Muito bom, com necessidades mínimas de reparos pontuais em fachadas e pisos das áreas comuns em geral. Necessidade mínima de manutenção nas estruturas metálicas de portões, portas e grades das áreas comuns, bem pintura interna. Sem evidência de patologias acentuadas em nivel estrutural ou de instalações.
CIRCULAÇÃO VERTICAL	O imóvel não dispõe de cabines de elevador para acesso ao pavimento superior e/ou mezanino, sendo estes acessos feitos através de escadas.
ESTACIONAMENTO	Descoberto, com vagas demarcadas para 08 veículos.
COMPOSIÇÃO DO EDIFÍCIO	O imóvel é composto por dois pavimentos (térreo e superior) mais um mezanino técnico em nível intermediário. Construção em estrutura convencional de concreto armado, vedações em alvenaria de blocos cerâmicos e/ou de concreto; Fachada externa com revestimento em argamassa cimentícia, com pintura acrílica como acabamento. Esquadrias externas metálicas com pintura sintética.

Acabamentos Internos:

Áreas Cobertas	Piso	Parede	Forro	Esquadrias
Pavimento Térreo	Concreto Polido	Pintura latex	Concreto aparente	Metálica
Mezanino Técnico Cerâmico/Porcelana		Pintura latex	Gesso acartonado	Metálica
Pavimento Superior	Carpete	Pintura acrílica	Gesso acartonado	Metálica
Copa / WCs	Cerâmico/Porcelanato	Azulejo cerâmico / Pintura	Gesso acartonado	Metálica
Escadas	Cerâmico/Porcelanato	Pintura latex	Gesso acartonado	n/a

Áreas Descobertas	Piso	Cobertura
Vagas	Asfalto	n/a
Circulação	Asfalto	n/a

N/A - não aplicável

Quadro de Áreas:

Salão 01 - n.º 539	
Área Privativa Coberta	916,220m²
Área Privativa Descoberta	406,155m²
Área de Uso Comum	171,243m²
Área Total	1.493,618m²
Fração Ideal	36,903%

Fotos/Ilustrações do Imóvel:

• Condomínio de Armazéns Comerciais da Alameda Juari

Salão 01 - n.º 539

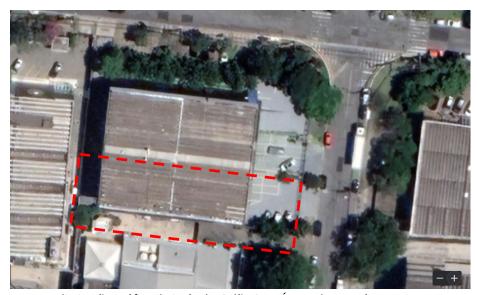


Vista geral da fachada do condomínio - Fonte: website Google Earth





Lateral e fundos – Acessos



Delimitação gráfica do imóvel - Salão 01 - Área coberta e áreas comuns

5. LOCALIZAÇÃO E ARREDORES

O imóvel em estudo está situado na região denominada Centro Empresarial Tamboré, e está localizado na Alameda Juari, nº 539, Barueri/SP, podendo ser acessado pelas Alamedas Piracema e Araguaia, na altura do n.º 3325 ou ainda pela Alameda Ceci, na altura do n.º 144.

O local dista cerca 1,5km da Rodovia Castello Branco (em seu Km 22), 3,4km

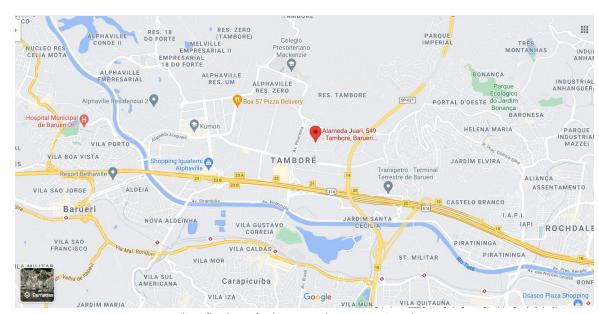
do centro de Carapicuíba, 6km do Rodoanel, 6,6km do centro de Barueri, cerca de 9km do centro de Osasco e 11km da Marginal Tietê (SP) na região do Cebolão, sendo que o acesso a estes locais pode ser feito através de vias de fluxo rápido, como por exemplo a própria Rodovia Castello Branco, a Av. Dr. Dib Sauaia Neto (Via Parque), Rodoanel, Av. Piracema e a Alameda Araguaia.

Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

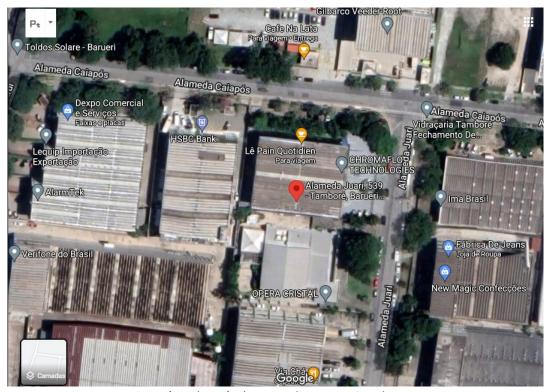
- 1,5km do Shopping Tamboré
- 1,8km do Colégio Presbiteriano Mackenzie
- 2,3km dos Hotéis Ibis/Ibis Budget Tamboré
- 3,1km do Terminal Terrestre da Transpetro PETROBRAS
- 4,6km do Centro Comercial de Alphaville
- 4,8km do Shopping Iguatemi de Alphaville
- 4,9km da Estação Carapicuíba da CPTM
- 5,5km do Hospital Alberto Einstein de Alphaville
- 7,8km da Prefeitura Municipal de Barueri

Se acerca também de alguns importantes condomínios residenciais característicos da região denominada Alphaville / Tamboré, conforme abaixo:

- 850m do Condomínio Residencial Tamboré 1
- 1,4km do Condomínio Residencial Villa Solaia
- 2,7km do Condomínio Residencial Alphaville Zero
- 4km do Condomínio Residencial Alphaville 1
- 4,4km do Condomínio Residencial Alphaville 2



Localização do Imóvel em estudo - Fonte: Google Maps



Vista aérea do Imóvel em estudo - Fonte: Google Maps

Descrição do Entorno:

A região onde se localiza o imóvel avaliando está totalmente urbanizada, e é reconhecida por sua vocação para receber empresas logísticas, de manufatura, serviços, comércio e indústria. Os imóveis que compões seu entorno são predominantemente galpões de porte médio e médio/alto, e a região é vastamente irrigada por avenidas de grande fluxo, contando com boas opções de escoamento para o acesso as rodovias Castello Branco e Rodoanel, que localizamse nas proximidades. Encontra-se também no entorno (em menor escala) alguns imóveis comerciais para atendimento as demandas locais (restaurantes, postos de combustíveis, oficinas, etc);

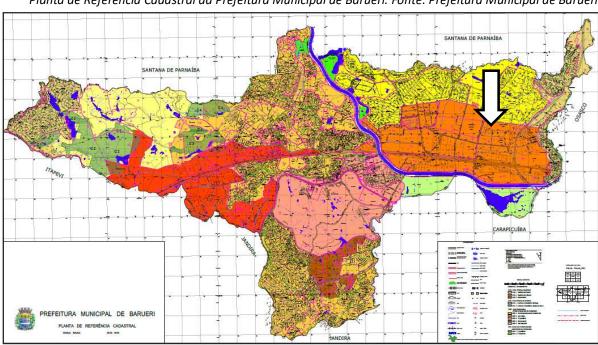
Infraestrutura Urbana:

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica, iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A região é atendida pelas linhas de ônibus convencionais.

Zoneamento Urbano:

De acordo com a Planta de Referência Cadastral da Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel em estudo encontra-se em uma ZPEI-2 — Zona Destinada a Projetos Especiais de Integração de Uso Misto, SUPI — Setor de Uso Predominantemente Industrial.



Planta de Referência Cadastral da Prefeitura Municipal de Barueri. Fonte: Prefeitura Municipal de Barueri

Cel: (11) 99315-9098 - CREA/SP: 5061299365 - E-mail: matheus.peritoeng@terra.com.br

Para este zoneamento, destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	a) indústrias de acordo com o disposto na Lei Estadual nº 1817, de 27 de outubro de 1978, para a ZUPI-1, depósitos e pequenas oficinas: Mín = 0 / Méd = 0,5 / Max = 1; b) comércio e prestação de serviços: b1) para o setor A-05: Mín = 0 / Méd = 3 / Max = 5; b2) para os demais setores: Mín = 0 / Méd = 0,5 / Max = 1; c) usos esportivos, recreativos, sociais e culturais: Mín = 0 / Méd = 1 / Max = 1,5; d) serviços de saúde: Mín = 0 / Méd = 1 / Max = 3; e) uso comercial local nos lotes localizados em eixos comerciais definidos pelo artigo 101: Mín = 0 / Méd = 1 / Max = 2,1;
TAXA DE OCUPAÇÃO	 a) indústrias, comércio e serviços, depósitos e pequenas oficinas: 70% (setenta por cento); b) serviços de saúde e usos esportivos, recreativos, sociais e culturais: 55% (cinqüenta e cinco por cento); c) uso comercial local nos lotes localizados em eixos comerciais definidos pelo artigo 101: 70% (setenta por cento);
GABARITO	N/A

Tendo em vista que o empreendimento se encontra construído e em operação, para fins de cálculo de valor assumimos que seu uso atual se encontra "conforme" perante a legislação em vigor.

6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

A propriedade tem Inscrição Cadastral junto a Prefeitura Municipal de Barueri de n.º 24454.53.90.0290.00.000.2, devidamente matriculada sob o n.º

128.616 - Ficha 001 - Livro n.º 2 do Registro Geral de Imóveis de Barueri/SP.

Para fins de avaliação de <u>Valor de Mercado</u>, não são considerados para o imóvel em estudo a existência de título alienado, nem registro de ônus em decorrência de ação de responsabilidade da mesma e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação aos imóveis que possam impedir ou afetar os seus valores de venda.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

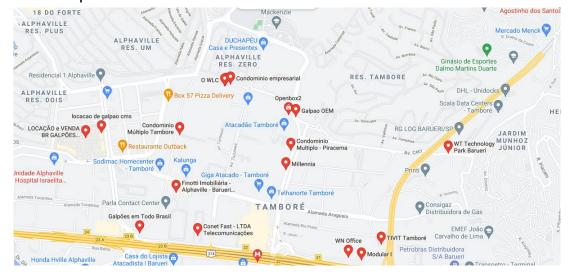
Metodologia

Para se definir a metodologia de avaliação a ser utilizada, considera-se alguns aspectos intrinsicamente ligados a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado e a finalidade para qual o trabalho foi contratado.

Deste modo, visando retratar de maneira fidedigna o comportamento do mercado para a definição do <u>Valor de Mercado</u> do imóvel objeto da avaliação, optou o *Expert* pela utilização do <u>Método Comparativo de Dados de Mercado com a Aplicação de Fatores de Homogeneização</u>. Esta última sendo necessária para ajustar as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc, entre os imóveis de referência selecionados e o imóvel avaliando.

Imóveis de Referência

Os imóveis de referência utilizados foram os listados abaixo, com suas características particulares relacionadas no ANEXO II:



	IMÓVEL	Endereço	distância do Imóvel Avaliando
1	GALPÃO COMERCIAL	Alameda Caiapós, Barueri/SP	600m
2	GALPÃO COMERCIAL	Av. Aruanã, Barueri/SP	1,6km
3	GALPÃO COMERCIAL	Av. Pirambóia, Barueri/SP	2,4km
4	GALPÃO COMERCIAL	Alameda Rio Preto, Barueri/SP	1,5km
5	GALPÃO COMERCIAL	Av. Piracema, Barueri/SP	2,1km
6	GALPÃO INDUSTRIAL	Barueri/SP	n/i
7	CENTRO COMERCIAL JUBRAN	Av. Piracema, Barueri/SP	1,2km
8	GALPÃO COMERCIAL TAMBORÉ	Tamboré, Barueri/SP	n/i
9	GALPÃO COMERCIAL ALPHAVILLE TAMBORÉ	Tamboré, Barueri/SP	n/i
10	GALPÃO ZUPI-1 TAMBORÉ	Tamboré, Barueri/SP	n/i
11	GALPÃO TAMBORÉ	Tamboré, Barueri/SP	n/i
12	GALPÃO INDUSTRIAL LOGÍSTICO TAMBORÉ	Tamboré, Barueri/SP	n/i
13	GALPÃO TAMBORÉ	Alameda Rio Preto, 163, Barueri/SP	1,2km

A partir dos elementos levantados em campo, comparáveis ao avaliando, foram aplicados os seguintes fatores de equivalência ou de homogeneização:

(Sigla)	FATOR	Natureza
(Fo)	FATOR OFERTA	Utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, utilizouse um deságio de 10% no valor inicialmente ofertado para as amostras
(Ft)	FATOR TRANSPOSIÇÃO OU LOCALIZAÇÃO	Utilizado no intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a oferta de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro
(Fa)	FATOR ÁREA	Utilizado para homogeneizar as diferenças entre as áreas dos imóveis objeto da avaliação perante o valor por m ²
(Fd)	FATOR DEPRECIAÇÃO	Utilizado para tratar as diferenças de valores oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável. Foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.
(Fp)	FATOR PADRÃO	Utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, equipamentos de uso comuns e de lazer e público-alvo ao qual se destina cada produto. Foi utilizado como parâmetro de avaliação o estudo Ibape SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, 2017, conforme a tabela a seguir:

Grupo 1.23	Padra	ão IBAPE	Mínimo	Médio	Máximo
	Econômico		0,6	0,81	1,02
	Simples	Sem Elevador	1,032	1,266	1,5
		Com Elevador	1,26	1,47	1,69
	Médio	Sem Elevador	1,512	1,746	1,98
Apartamento		Com Elevador	1,692	1,926	2,16
	Superior	Sem Elevador	1,992	2,226	2,46
		Com Elevador	2,172	2,406	2,64
	Fino		2,652	3,066	3,48
	Luxo			3,49	

Fonte: IBAPE 2017

<u>Homogeneização:</u>

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, avalia-se o valor do metro quadrado privativo em **R\$** 5.811,63 (cinco mil, oitocentos e onze reais e sessenta e três centavos). Este valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados e saneados conforme a tabela abaixo:

#	Valor Ofertado (R\$/m² de AP)	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Fator Depreciação	Fator Padrão	Total	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Valor Saneado (R\$/m²)
1	3.671,30	0,90	1,00	1,10	1,07	1,13	1,20	4.404,85	4.404,85
2	6.467,40	0,90	1,00	1,07	1,04	1,56	1,57	10.147,51	
3	3.103,40	0,90	1,00	1,02	0,88	0,89	0,72	2.246,14	
4	3.273,70	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	0,96	3.155,86	3.155,86
5	6.493,50	0,90	1,00	0,93	1,14	1,56	1,50	9.755,83	
6	5.848,60	0,90	1,00	1,10	1,00	0,91	0,90	5.275,18	5.275,18
7	2.502,90	0,90	1,00	1,09	0,97	0,89	0,84	2.114,66	
8	3.458,10	0,90	1,00	1,17	1,04	1,13	1,24	4.300,36	4.300,36
9	4.444,40	0,90	1,00	1,07	0,97	1,13	1,06	4.702,24	4.702,24
10	7.500,00	0,90	1,00	1,05	1,07	1,56	1,58	11.867,67	
11	5.400,00	0,90	1,00	1,08	1,07	1,56	1,63	8.786,42	8.786,42
12	5.600,00	0,90	1,00	1,08	1,10	1,56	1,68	9.397,79	9.397,79
13	5.334,43	0,90	1,00	1,08	1,10	1,13	1,21	6.470,38	6.470,38
							média:	6.355,76	5.811,63

Assim sendo, o <u>Valor de Mercado</u> para venda da integralidade do bem avaliando resulta do produto entre o valor unitário calculado acima, e a área privativa do imóvel. Com isso, temos:

 R5.811,63/m^2 \times 1.322,30m^2$ de área privativa = R\$7.684.718,35.

Ou ainda, aplicando a fração requerida na presente ação, que equivale a 1/4 do imóvel, tem-se:

R\$ 7.684.718,35 x 1/4 = R\$ 1.921.179,59

8. ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em 30 de junho de 2021, com base nos trabalhos aqui apresentados, foi determinado o seguinte valor para o imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 7.685.000,00 (Sete milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais), para a totalidade do imóvel ou,

R\$ 1.921.250,00 (Um milhão, novecentos e vinte e um mil, duzentos e cinquenta reais), correspondentes a 1/4 do imóvel avaliando.

Ressalto que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimentos dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Era o que cumpria informar.

Este laudo é assinado digitalmente e contém 26 (vinte e seis) páginas, sendo que as primeiras 18 (dezoito) correspondem ao Laudo de Avaliação, e as demais correspondem aos Anexos I a IV.

Santana de Parnaíba, 30 de junho de 2021.

Matheus Baraldi Dalio Eng.º Civil Perito Judicial CREA-SP 5061299365

- 1. Exceto se informado por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
- a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
- b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
- c) o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
- d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
- e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
- f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
- h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
- k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
- 2. O relatório final foi baseado nas informações constantes dos Autos do processo, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
- 3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas e elementos constantes nos Autos e projetos fornecidos pelas partes.
- 4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento do *Expert*. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas do mercado.

- 5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.
- 6. O *Expert* reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação constante nos Autos ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
- 7. O *Expert* declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares no imóvel avaliando objeto deste estudo.
- 8. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. O *Expert* não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
- 9. Os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Anexo II – Pesquisa de Mercado

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 01 – GALPÃO ALAMEDA CAIAPÓS



R\$ 3.671,30/m² - 2.860m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 02 - GALPÃO AV. ARUANÃ



R\$ 6.467,40/m² - 2.242m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 03 – GALPÃO AV. PIRAMBÓIA



R\$ 3.103,40/m² - 1.450m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 04 - GALPÃO ALAMEDA RIO PRETO



R\$ 3.273,70/m² - 2.291m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 05 - GALPÃO AV. PIRACEMA



R\$ 6.493,50/m2 - 770m2 útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 06 - GALPÃO INDUSTRIAL TAMBORÉ



R\$ 5.848,60/m² - 2.821,19m² útil

<u>IMÓVEL DE REFERÊNCIA 07 – CENTRO COMERCIAL JUBRAN</u>



R\$ 2.502,90/m² - 2.597m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 08 - GALPÃO TAMBORÉ



R\$ 3.458,10/m² - 4.569m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 09 - GALPÃO ALPAVILLE TAMBORÉ



R\$ 4.444,40/m² - 2.250m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 10 - GALPÃO ZUPI 1 TAMBORÉ



R\$ 7.500,00/m² - 2.000m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 11 – GALPÃO TAMBORÉ



R\$ 5.400,00/m² - 2.500m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 12 – GALPÃO INDUSTRIAL LOGÍSTICO TAMBORÉ



R\$ 5.600,00/m² - 2.500m² útil

IMÓVEL DE REFERÊNCIA 13 – GALPÃO TAMBORÉ



R\$ 5.334,43/m² - 2.437m² útil

Média: R\$ 4.853,70/m2 - 2.406,72m2 útil

Anexo III - Memória de Cálculo

VI	emoi	'la) (e
	IMÓVEL 13 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
	IMÓVEL 12 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
	IMÓVEL 11 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
	IMÓVEL 10 IMÓVEL 11 ZPEI-2 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
	IMÓVEL 09 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
a/m²	IMÓVEL 08 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
Índice Fiscal ou Oferta Local Média/m²	IMÓVEL 07 ZPEI-2	4.850,00 4.850,00 4.850,00	1,00	
e Fiscal ou Ofe	IMÓVEL 06 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
Índic	IMÓVEL 05 ZPEI-2		1,00	
	IMÓVEL 04 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
	IMÓVEL 03 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
	IMÓVEL 01 IMÓVEL 02 ZPEI-2 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
	IMÓVEL 01 ZPEI-2	4.850,00	1,00	
	IMÓVEL AVALIANDO ZPEI-2	4.850,00	1,00	
	Base de Cálculo		Fator Transposição	
	£			

								Áreas Pr	Áreas Privativas						
(Base de Cálculo	IMÓVEL AVALIANDO	IMÓVEL 01	IMÓVEL 02	IMÓVEL 03	IMÓVEL 04	IMÓVEL 05	1МÓVEL 06	IMÓVEL 07	IMÓVEL 08 IMÓVEL 09 IMÓVEL 10	IMÓVEL 09		IMÓVEL 11	IMÓVEL 12	IMÓVEL 13
Ē		1.322,30	2.860,00	2.242,00	1.450,00	2.291,00	770,00	2.821,19	2.597,00	4.569,00	2.250,00	2.000,00	2.500,00	2.500,00	2.437,00
		diferença (%)	116%	70%	10%	73%	42%	113%	%96	246%	20%	51%	%68	%68	84%
	Fator Área	1,00	1,10	1,07	1,02	1,07	0,93	1,10	1,09	1,17	1,07	1,05	1,08	1,08	1,08
										7					

						Vida Util e	Vida Util em % - referência 60 anos conforme Bureau of International Revenue	ia 60 anos conf	forme Bureau o	of International	Revenue				
		IMÓVEL AVALIANDO	IMÓVEL 01	1ÓVEL 01 IMÓVEL 02	IMÓVEL 03	IMÓVEL 04	IMÓVEL 04 IMÓVEL 05 IMÓVEL 07 IMÓVEL 08 IMÓVEL 09 IMÓVEL 10 IMÓVEL 11 IMÓVEL 12 IMÓVEL 13	IMÓVEL 06	IMÓVEL 07	IMÓVEL 08	IMÓVEL 09	IMÓVEL 10	IMÓVEL 11	IMÓVEL 12	IMÓVEL 13
	مابياني مام معرو	16	20	18	9	16	22	16	14	18	14	20	20	22	16
F	pase de Calculo	27%	33%	30%	70%	27%	%/£	%27	%87	%0E	23%	33%	33%	37%	%27
							Depre	Depreciação - Critério de Ross-Heidecke	o de Ross-Heio	lecke					
		A	J	J	٧	В	D	В	В	C	В	C	С	C	Э
		17,15%	23,90%	5 21,50%	2,50%	17,15%	31,35%	17,15%	14,15%	21,50%	14,15%	23,90%	23,90%	27,25%	27,25%
	Fator Depreciação	1,000	1,068	1,044	0,884	1,000	1,142	1,000	0/6′0	1,044	0,970	1,068	1,068	1,101	1,101

					Padrão Se	gundo IBAPE -	Padrão Segundo IBAPE - Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos	res de Edificaç	ões de Imóvei	s Urbanos				
	IMÓVEL AVALIANDO	IMÓVEL 01	IMÓVEL 01 IMÓVEL 02 IMÓV	IMÓVEL 03	IMÓVEL 04	IMÓVEL 05	VEL 03 IMÓVEL 04 IMÓVEL 05 IMÓVEL 06 IMÓVEL 07 IMÓVEL 08 IMÓVEL 19 IMÓVEL 11 IMÓVEL 12 IMÓVEL 13	IMÓVEL 07	IMÓVEL 08	IMÓVEL 09	IMÓVEL 10	IMÓVEL 11	IMÓVEL 12	IMÓVEL 13
Base de Cálculo Médio sem Médio sem Simples sem Superior sem Médio sem Simples sem Superior sem Médio sem Simples sem Simples sem Simples sem Médio sem	Médio sem	Médio sem	Simples sem	Superior sem	Médio sem	Simples sem	Superior com	Superior sem	Médio sem	Médio sem	Simples sem	Simples sem	Simples sem	Médio sem
2.	Elevador	Elevador	Elevador	Elevador	Elevador	Elevador	Elevador	Elevador Elevador	Elevador	Elevador	Elevador	Elevador Elevador	Elevador	Elevador
	(Máximo)	(Médio)	(Médio)	(Médio)	(Máximo)	(Médio)	(Mínimo)	(Médio)	(Médio)	(Médio)	(Médio)	(Médio)	(Médio)	(Médio)
	1,980	1,746	1,266	2,226	1,980	1,266	2,172	2,226	1,746	1,746	1,266	1,266	1,266	1,746
Fator Padrão	1 00	1 13	1 56	68 0	1 00	95 1	16 0	68 0	113	1 13	1 56	1 56	1 56	1 13

Anexo IV – Referências Bibliográficas

- NBR/ABNT 14653 Avaliação de Bens
- o Norma IBAPE para Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011
- Tabela de Ross-Heidecke
- Lei Complementar 245/2009 da P. M. Barueri
- Planta de Referência Cadastral 2017 da P. M. Barueri
- Curso Introdutório de Avaliação de Bens Pedro Augusto Kruk