

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

I) DOS HONORÁRIOS

Consoante se denota dos autos, foi requisitado a este perito a avaliação do complexo industrial da Ré, denominada Conpar.

Nesta toada, importante esclarecer que o complexo industrial Conpar é imenso, possuindo diversas matrículas, **COM IMÓVEIS CUJAS SOMAS PASSAM DE 40.000M² (QUARENTA MIL METROS QUADRADOS)**, sendo extremamente trabalhosa a perícia realizada, eis que o imóvel é composto por salas administrativas, galpões industriais, maquinários específicos, etc.

Assim, para realização do necessário, estima-se os honorários definitivos deste perito da seguinte maneira:

HONORÁRIOS PERICIAIS			
CUSTO DA PERÍCIA	HORAS		TOTAL
	EMPREGADAS	R\$/HORA	
Leitura e interpretação do processo (8 volumes)	10	R\$ 490,00	R\$ 4.900,00
Planejamento dos trabalhos periciais	4	R\$ 490,00	R\$ 1.960,00
Elaboração de petições prévias	0,30	R\$ 490,00	R\$ 147,00
Realização de diligência e exame de documentos	14	R\$ 490,00	R\$ 6.860,00
Pesquisa de valor de mercado do bem	6	R\$ 490,00	R\$ 2.940,00
Pesquisa de método de avaliação	4	R\$ 490,00	R\$ 1.960,00
Preparação de anexos e montagem do laudo	7	R\$ 490,00	R\$ 3.430,00
Redação do laudo	6	R\$ 490,00	R\$ 2.940,00
Revisão final	3	R\$ 490,00	R\$ 430,00
Diligência ao cartório em busca de matrículas atualizadas	1,30	R\$ 490,00	R\$ 1.470,00
Levantamento geográfico para identificação de cada matrícula	5	R\$ 490,00	R\$ 2.450,00
Custos com Impressão	-	R\$ 500,00	R\$ 500,00
TOTAL	61	-	R\$ 30.390,00

II) PRELIMINARES**APRESENTAÇÃO**

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi nomeado o Engenheiro Civil Marcel Dini Kraide, profissional atuante no ramo da Construção Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE IMÓVEIS INDUSTRIAIS** em suporte técnico nos autos n.º 0000217-85.2011.8.26.0510, movido por **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A** em face de **CONPAR - CONSTRUÇÃO, PAVIMENTAÇÃO RODOVIAS LTDA E OUTROS**, em andamento junto à 4.ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP.

ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Com base nas referidas normas, o *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, especialmente cópia das matrículas dos imóveis, bem como de dados do bem obtidos através da Prefeitura de Rio Claro/SP.
- Análise dos dados obtidos.
- Vistoria dos imóveis.
- Elaboração de laudo de avaliação.

VISTORIA

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias.

Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar. A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente.

Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc.

A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciadoras na formação dos preços.

Desta feita, cumpre esclarecer que as vistorias aos imóveis foi realizada no dia 29 de junho de 2016, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

LOCALIZAÇÃO

Os imóveis situam-se no Município de Rio Claro, nos seguintes locais:

- Matrícula 26.739: Estrada Velha de Rodagem Rio Claro/Piracicaba
- Matrícula 13.297: Estrada Velha de Rodagem Rio Claro/Piracicaba
- Matrícula 35.078: Antiga Estrada Municipal.

ZONEAMENTO

Conforme apurado os imóveis em questão se enquadram em zona estritamente industrial. Tratam-se de locais afastados do centro da cidade. Os imóveis margeiam importantes Rodovias, como a Washington Luis e Rod. Rio Claro/Piracicaba.

ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rod. Rio Claro/Piracicaba.

TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

METODOLOGIA

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da capitalização da renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumpra esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes.

Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRICULA Nº 26.739. Em 21 de setembro de 1990.

IMÓVEL: GLEBA agrícola denominada "Frigorífico Rio Claro", situada na Estrada do Rodagem Rio Claro-Piracicaba, na antiga chácara São João, zona urbana deste Município e Comarca, confrontando, também, com a Rodovia Washington Luiz, com a Estrada Municipal que vai de Rio Claro a Assistência e terras de Abílio Pedro, e se compõe de terreno com a área de 21.777,28 m², o de acessões físicas constantes do prédio destinado a guarda de arreios, matadouro, tendel, um outro prédio com seu toldo, três casas de administração, duas casas duplas de empregados, uma garagem, um prédio para escritório, uma casa para empregados, somando a área construída de 1.993,18m².

CONTRIBUINTE: 03.18.022.0001.001/002.

LIVRO Nº 2 / REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO - SP

MATRICULA 35.078

FICHA 01

Rio Claro, 17 de agosto de 1999.

IMÓVEL: GLEBA DE TERRAS situada nesta cidade, localizada com frente para a Estrada Municipal, cuja descrição inicia-se no ponto A, situado no vértice formado pela cerca de divisa da Estrada Municipal e pelo muro de divisa com propriedade de Conpar - Construção, Pavimentação e Rodovias Ltda, daí, segue com azimute verdadeiro de 7°30'06" e distância de 193,64m até o ponto B, confrontando do ponto A ao ponto B com a área de propriedade de Conpar - Construção, Pavimentação e Rodovias Ltda, daí, segue com azimute verdadeiro de 92°42'48" e distância de 110,12m até o ponto B-1, confrontando do ponto B ao ponto B-1, com propriedade de Conpar - Construção, Pavimentação e Rodovias Ltda, daí, segue com azimute verdadeiro de 191°07'00" e distância de 310,66m até o ponto F-3, confrontando do ponto B-1 ao ponto F-3, com propriedade de Conpar - Construção, Pavimentação e Rodovias Ltda (Matricula nº 35.077); daí, segue com azimute verdadeiro de 327°26'30" e distância de 140,07m até o ponto A, início desta descrição, confrontando do ponto F-3 ao ponto A, com a Estrada Municipal, totalizando a área superficial de 25.649,99m².

MATRICULA Nº 13.297.-

IMÓVEL: Um terreno situado neste distrito, município e comarca de Rio Claro, destacado da antiga chacara São João, hoje denominada Frigorífico Rio Claro, com área total de 6.696,87-metros quadrados, compreendido dentro das seguintes divisões e confrontações: "começa no vertice 0 (zero) que faz canto com a Cervejaria Caracu e a faixa de domínio do DER-Via Washington Luiz, e segue até o vertice 1, na distância de 164,20 metros com o rumo de 162°40' NW, confrontando com o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado; o vertice 1, deflete a esquerda e segue na distância de 40,00 metros, com o rumo de 85°40' SW, até o vertice 2, do vertice 2, deflete a esquerda e segue na distância de 50,00 metros com o rumo 152°SE, até o vertice 3; do vertice 3, deflete a esquerda com a distância de 10,20 metros com o rumo de 84° NE, até o vertice 4; do vertice 4, deflete a direita e segue com o rumo de 189° 30' SE, na distância de 34,00 metros até o vertice 5; do vertice 5, deflete a direita com o rumo de 269° SW, na distância de 60,00 metros até o vertice 6, confrontando do vertice 1 ao vertice 6, com Ernest Edgard Jacob, Barão Leve Van Hildeestum, ou seus sucessores, do vertice 6, deflete a esquerda e segue com o rumo de 75° 50' SE, na distância de 82,60 metros até o vertice 0 (zero), ponto inicial do perímetro, confrontando do vertice 6 ao vertice 0 (zero) com a Cia. Cervejaria Caracu, ou seus sucessores, existindo benfeitorias constantes de três pequenas construções em estado precário, cadastrado no INCRA sob nº 623.075.007.137-DV-3, com as características seguintes: área total 0,7 ha., área utilizada 0,0ha., área aproveitável 0,0 ha., módulo fiscal 14,0 ha., nº de módulos fiscais, 0,0 e I.R.P. 13,0 ha. **PROPRIETÁRIOS:** ABILIO PEDRO S.A.INDUSTRIA E COMERCIO, firma e-tabeleçada em Limeira, devidamente representada. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.23.194, neste cartório, Rio Claro, 25 de novembro de 1982. ^A Oficial Maior *[Assinatura]*

INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

As informações sobre o imóvel em questão foram obtidas em seus registros imobiliários, provenientes da matrícula do imóvel obtida nos autos, documentos obtidos junto a Prefeitura de Rio Claro/SP, dados apresentados nos autos pelas partes e visita *in loco*.

DETERMINAÇÃO DE VALORES

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso.

A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por Assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais.

Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

IV) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho está ou poderá usufruir dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas;
- pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

V) DIMENSIONAMENTO DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel, foram considerados os seguintes dados, extraídos dos registros imobiliários:

- Matrícula 26.739: Terreno 21.977,28 m² / Área construída 7.887,04 m²
- Matrícula 13.297: Terreno 6.696,87 / Área construída 423,54 m²
- Matrícula 35.078: Terreno 25.649,99 m² / Área construída 222,00 m²

VI) AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

VALOR DO TERRENO

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado.

...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...



Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os sugeridos foram analisados em conjunto, e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores. Ademais, para estes casos, a avaliação de lotes industriais deve ser feita, em princípio, pelo unitário e pela localização. A pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos dos da área avaliada.

Não é necessário obrigatoriamente ser levados em conta os fatores de testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional às superfícies. Na eventualidade de inexistirem dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que feita análise

Desta feita, após extensas pesquisas, foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno:

Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone, a imobiliárias da comarca: Todas as consultas foram realizadas no dia 23 de maio de 2016, buscando imóveis e terrenos na mesma região do bem objeto de avaliação. O horário das pesquisas se deu entre 14:25 e 17:42.

1- Estrutura Imóveis

Valor/m² = R\$ 510,00

2- Rodrigo Lotério

Valor/m² = R\$ 515,00

3- Luiz Antonio Weiss

Valor/m² = R\$ 500,00

4- Mendes Imóveis

Valor/m² = R\$ 470,00

5- Simão Kairalla

Valor/m²: R\$ 480,00

EMPRESA	VALOR DO M²
Estrutura Imóveis	R\$ 465,00
Rodrigo Lotério	R\$ 470,00
Luiz Antonio Weiss	R\$ 500,00
Mendes Imóveis	R\$ 430,00
Simão Kairalla	R\$ 420,00
Média	R\$ 457,00

* **TODOS OS TERRENOS PESQUISADOS PERTENCEM A MESMA REGIÃO DO IMÓVEL PERICIADO E POSSUEM VALOR DE MERCADO SEMELHANTE.**

* **TENDO EM VISTA QUE TRATA-DE DE ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, A PESQUISA DE SEU COM BASE EM LOTES URBANOS.**

* **COMO TODAS AS MATRÍCULAS FORMAM UM ÚNICO COMPLEXO IMOBILIÁRIO, O VALOR OBTIDO DO M² APICA-SE A TODAS, SEM EXCEÇÃO.**

Assim, segundo os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m² onde os imóveis estão localizados perfaz a quantia de **R\$ 457,00**.

Desta feita, temos o seguinte:

No tocante a matrícula **13.297** sendo: **R\$ 457,00 por m² x 6.696,87 m² (área total do terreno periciado) = R\$ 3.060.469,59.**

No tocante a matrícula **26.739** sendo: **R\$ 457,00 por m² x 21.977,28 m² (área total do terreno periciado) = R\$ 10.043.617,00.**

No tocante a matrícula **35.078** sendo: **R\$ 457,00 por m² x 25.649,99 m² (área total do terreno periciado) = R\$ 11.722.045,40.**

VII) DAS BENFEITORIAS**VALOR DA CONSTRUÇÃO DAS BENFEITORIAS - MATRÍCULA 13.297**

Pelas diligências empreendidas e da planta da construção analisada, pôde se verificar que as benfeitorias constantes no imóvel são constituídas por um prédio comercial, datado do ano de 1993. Referida construção contém 14 salas (todas com padrão de construção iguais), 01 recepção, 01 copa e 05 banheiros, possuindo 423,54 m² de área construída, estando as benfeitorias em razoável estado de conservação.

As benfeitorias foram construídas em alvenaria, cobertas com telha de fibrocimento, possuem portas de madeira envernizadas, janelas de ferro e madeira. Impende-se destacar ainda que a iluminação do local é realizada por postes de luz.

Assim, consoante as informações obtidas das benfeitorias, é de ressaltar que tal construção se encaixa na classificação de "**Conjunto de Salas e Lojas**" do Sinduscon/SP, possuindo ainda padrão normal de construção.

Desta feita, seguindo o último valor do m² da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo - SINDUSCON/SP o valor do m² para este tipo construção perfaz a quantia de **R\$ 1.927,23 por m²**.

Todavia, outro ponto que merece destaque é que devido ao ano da construção do imóvel, deve-se aplicar um Fator de Depreciação desta, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.

Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem, dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo *Bureau Of Internal Revenue*, conforme dados abaixo:

APARTAMENTOS - 60 anos
 BANCOS - 70 anos
 CASAS DE ALVENARIA - 65 anos
 CASAS DE MADEIRA - 45 anos
 HOTÉIS - 50 anos
 LOJAS - 70 anos
 TEATROS - 50 anos
 ARMAZÉNS - 75 anos
 FÁBRICAS - 50 anos
 CONST. RURAIS - 60 anos
 GARAGENS - 60 anos
 EDIF ESCRITÓRIOS - 70 anos
 GALPÕES (DEPÓSITOS) - 70 anos
 SILOS - 75 anos

Desta feita, aplica-se uma regra de três simples e descobre-se a idade em % de vida do imóvel avaliando.

Sendo assim, levando-se em conta os dados obtidos e que o imóvel possui 31 anos de sua construção, o valor de suas benfeitorias perfazem a quantia de R\$ **372.214,10**.

VALOR DA CONSTRUÇÃO DAS BENFEITORIAS - MATRÍCULA 26.739

Pelas diligências empreendidas, pode se verificar que as benfeitorias constantes no imóvel são constituídas por um barracão industrial, feito com estrutura metálica e piso de concreto, 02 barracões com telha de barro e piso de concreto, 03 casas residenciais e um rancho coberto com telha de fibrocimento.

Embora na matrícula conste uma área total de construção de 1.953,18 m², no historio obtido junto a Municipalidade foi possível averiguar que o empreendimento possui na verdade 7.887,04 m² de área construída.

Assim, como existem dois tipos de construção sobre o terreno periciado, será utilizado dois valores divergentes para as benfeitorias, quais sejam:

- Seguindo o último valor do m² da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo - SINDUSCON/SP o valor do m² para a construção das residências e dos 02 barracões com telha de barro (1.953,18 m²) perfaz a quantia de **R\$ 1.870,26 por m².**

- Seguindo o último valor do m² da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo - SINDUSCON/SP o valor do m² para a construção do barracão industrial (5.933,86 m²) perfaz a quantia de **R\$ 1.101,19 por m².**

Todavia, outro ponto que merece destaque é que devido ao ano das construções dos imóveis, deve-se aplicar um Fator de Depreciação sobre o valor, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem, dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Desta feita, aplica-se uma regra de três simples e descobre-se a idade em % de vida do imóvel avaliando.

Sendo assim, levando-se em conta os dados obtidos e que os imóveis aparentam ter uma construção de cerca de 33 anos, o valor de suas benfeitorias perfazem a quantia de:

- Benfeitorias de 1.953,18m²: R\$ 1.574.423,36

- Benfeitorias de 5.933,86m²: R\$ 2.816.286,44

Portanto a soma do valor das benfeitorias perfazem o montante de R\$ 4.390.709,80.

VALOR DA CONSTRUÇÃO DAS BENFEITORIAS - MATRÍCULA 35.078

Pelas diligências empreendidas, pode se verificar que as benfeitorias constantes no imóvel são constituídas por salas comerciais, com piso cerâmico, janelas de ferro, forro em PVC, telhas de fibrocimento e banheiro coletivo.

Embora na matrícula não conste área de construção, foi possível averiguar que o empreendimento possui na verdade cerca de 222,00 m² de área construída.

Desta feita, seguindo o ultimo valor do m² da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo - SINDUSCON/SP o valor do m² para este tipo construção perfaz a quantia de **R\$ 1.870,26 por m²**.

Aplicando os mesmos parâmetros acima exemplificados (tópico anterior), levando-se em conta que a construção tem cerca de **27 anos**, com a desvalorização pelo mesmo método acima citado, temos que o valor da construção perfaz a quantia de **R\$ 204.692,47**

Portanto, o valor das benfeitorias perfazem o montante de R\$ 204.692,47.

VIII) SOMATÓRIA DE VALORES

Sendo assim, ante todo o exposto, se pode concluir que a somatória dos valores dos imóveis periciados perfazem as quantias de:

No tocante a matrícula 13.297 o imóvel possui valor de R\$ 3.432.683,69

No tocante a matrícula 26.739 o imóvel possui valor de R\$ 14.434.326,80

No tocante a matrícula 35.078 o imóvel possui valor de R\$ 11.926.737,90

IX) DA REALIDADE DA VENDA

Segundo as normas estabelecidas pelo IBAPE/SP, a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, levando-se em conta o atual cenário econômico em que vivemos.

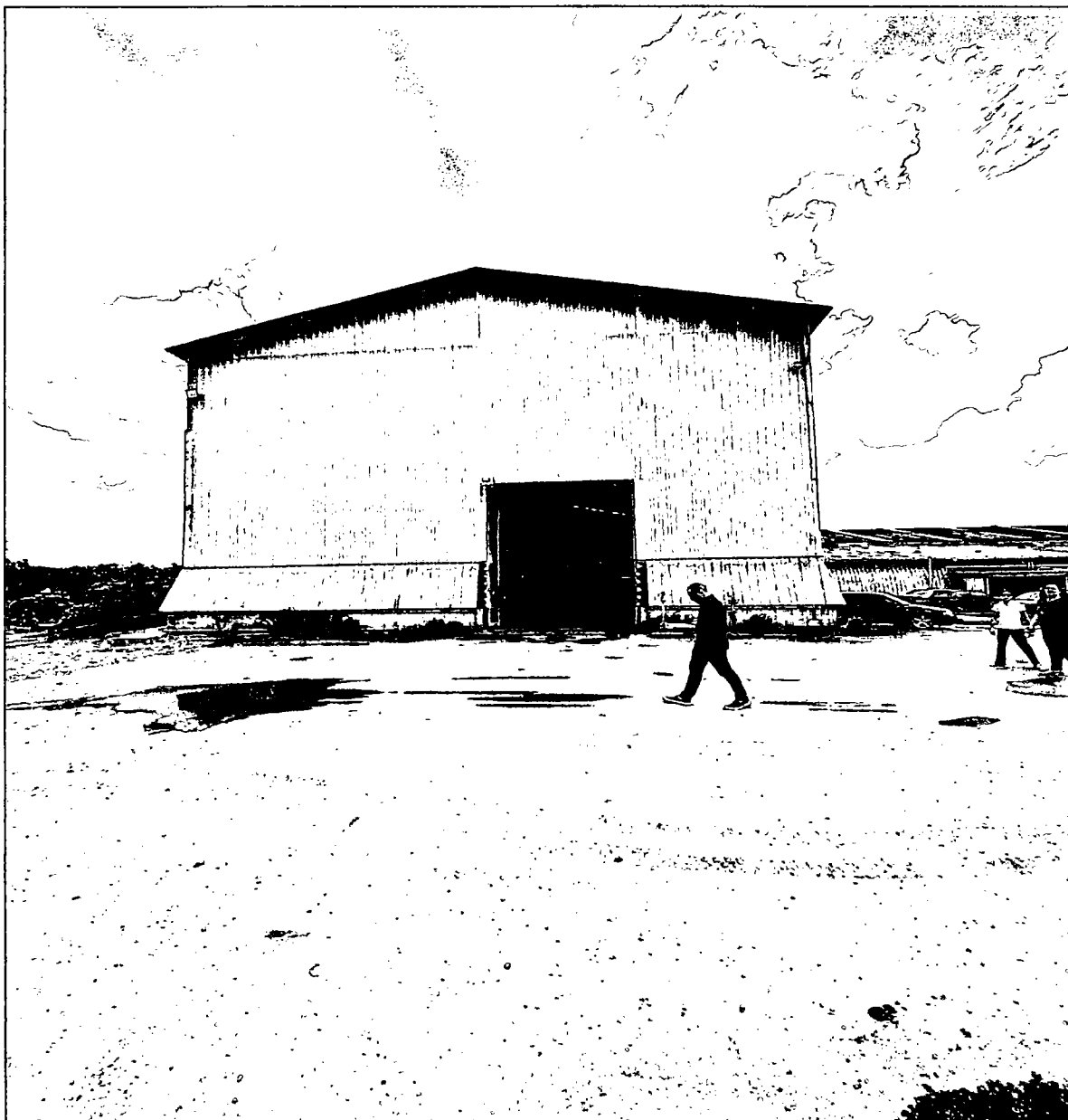
Na impossibilidade da sua determinação, como no caso dos autos, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, para atingirmos o valor real de venda do imóvel (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Desta feita, considerando o fator de correção para vendas rápidas e à vista, bem como considerando-se a atual situação econômica do país, o valor de venda dos imóveis, hoje, perfaz a quantia de:

- No tocante a matrícula 13.297 o imóvel possui valor de R\$ 3.089.415,32
- No tocante a matrícula 26.739 o imóvel possui valor de R\$ 12.990.894,10
- No tocante a matrícula 35.078 o imóvel possui valor de R\$ 10.734.064,10

X) DAS FOTOGRAFIAS

MATRÍCULA 26.739







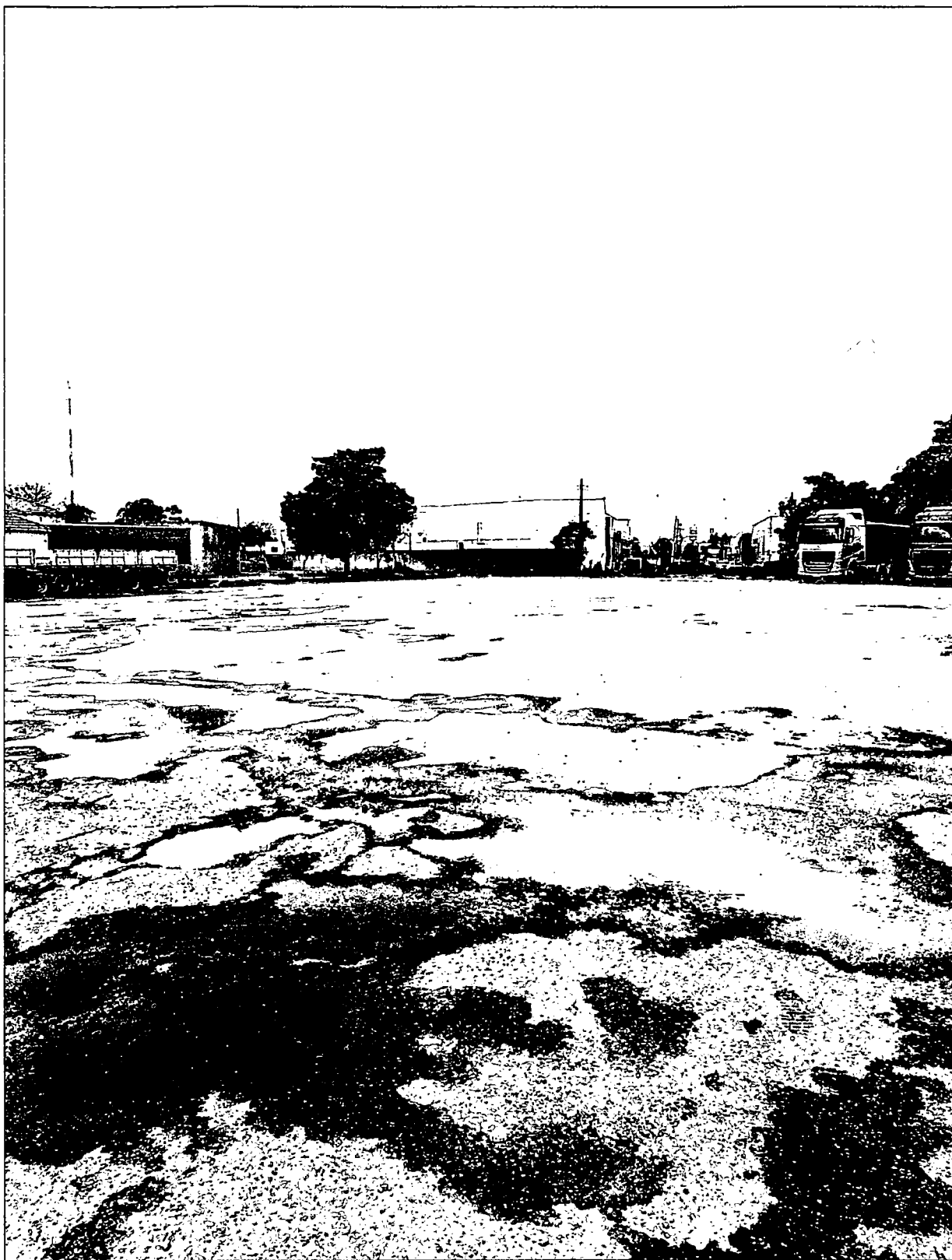


Marcel Dini Kraide

Engenheiro Civil

CREA 506.930.198-9

Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

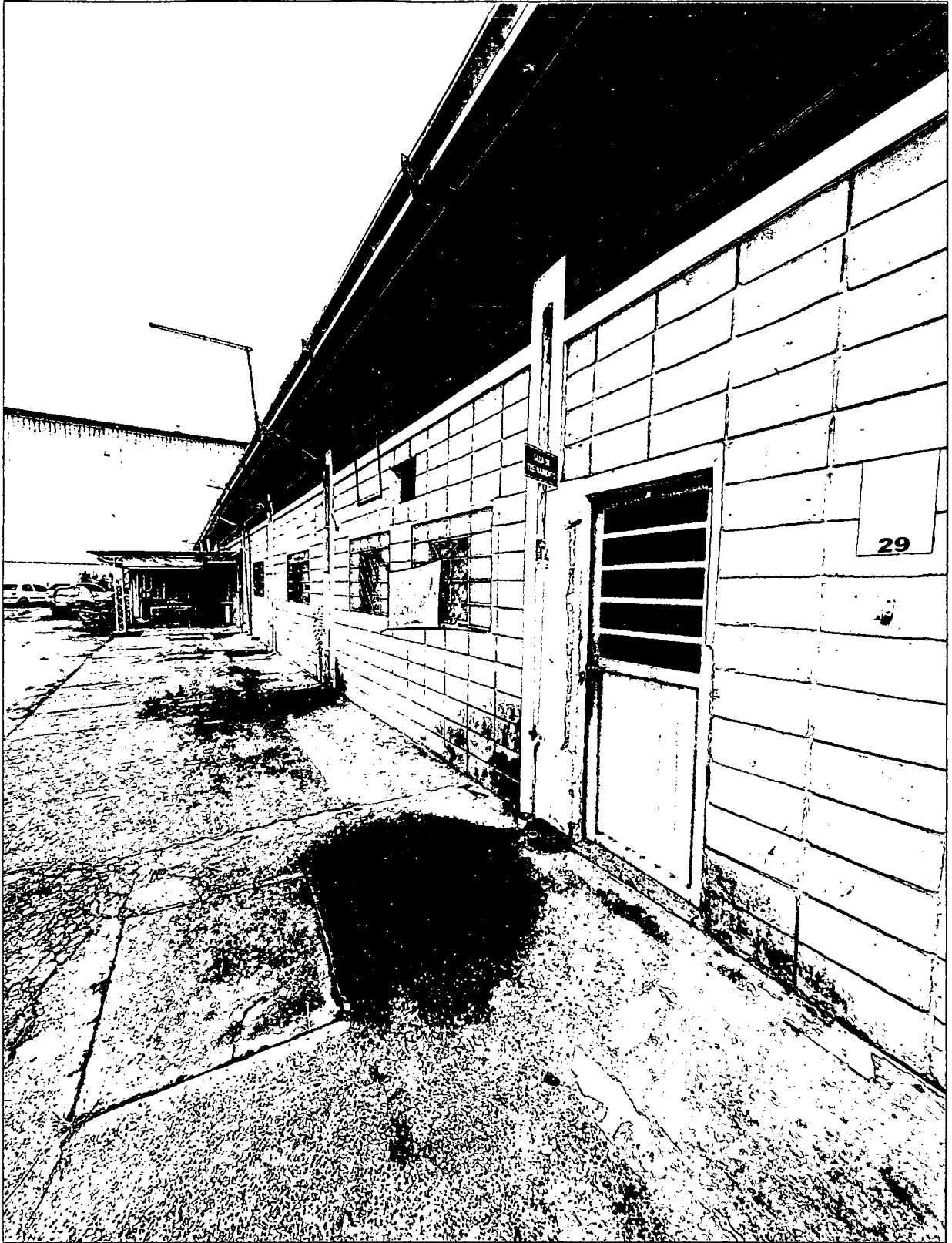


Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9

Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008





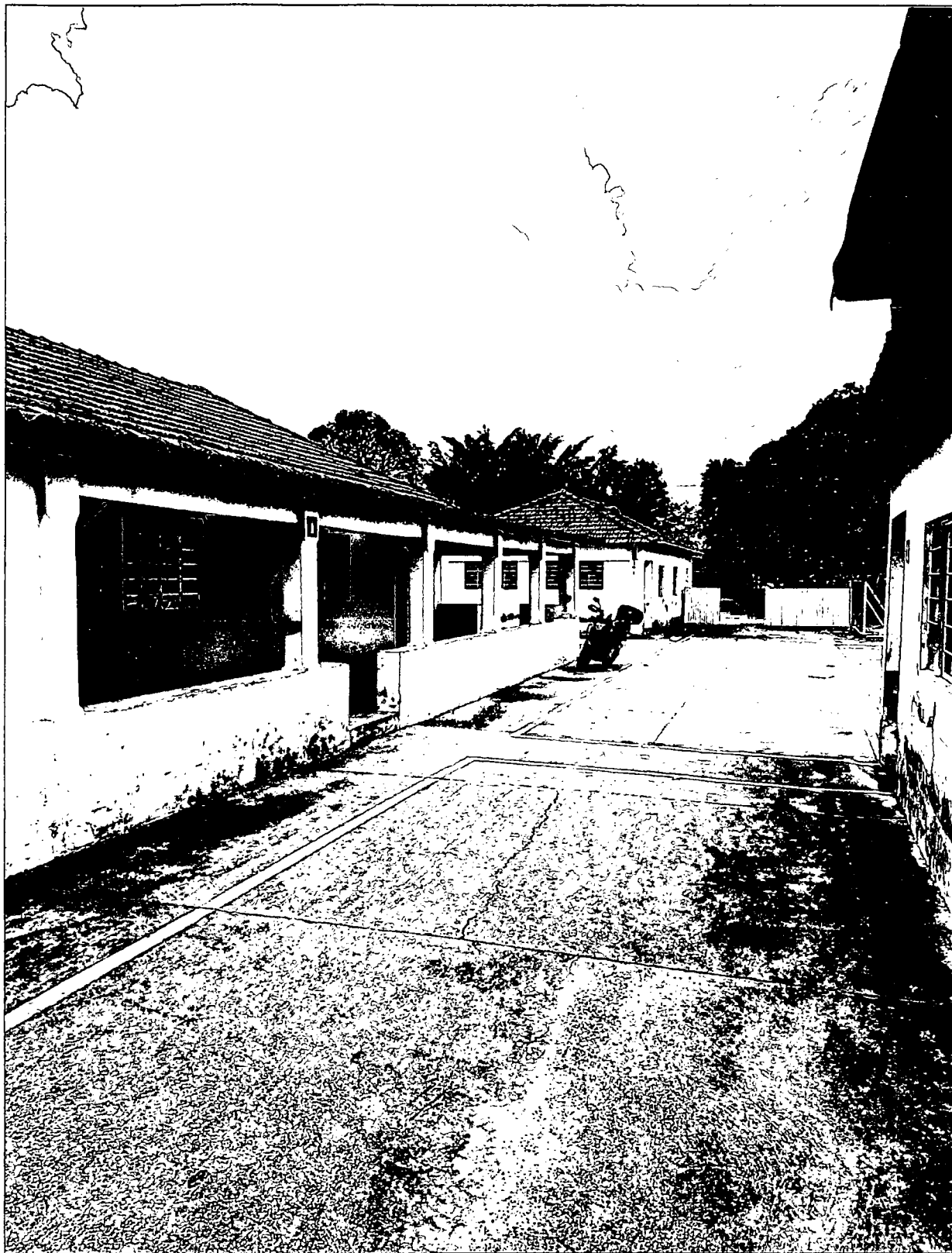


Marcel Dini Kraide

Engenheiro Civil

CREA 506.930.198-9

Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008







Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9
Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008



Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9

Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008







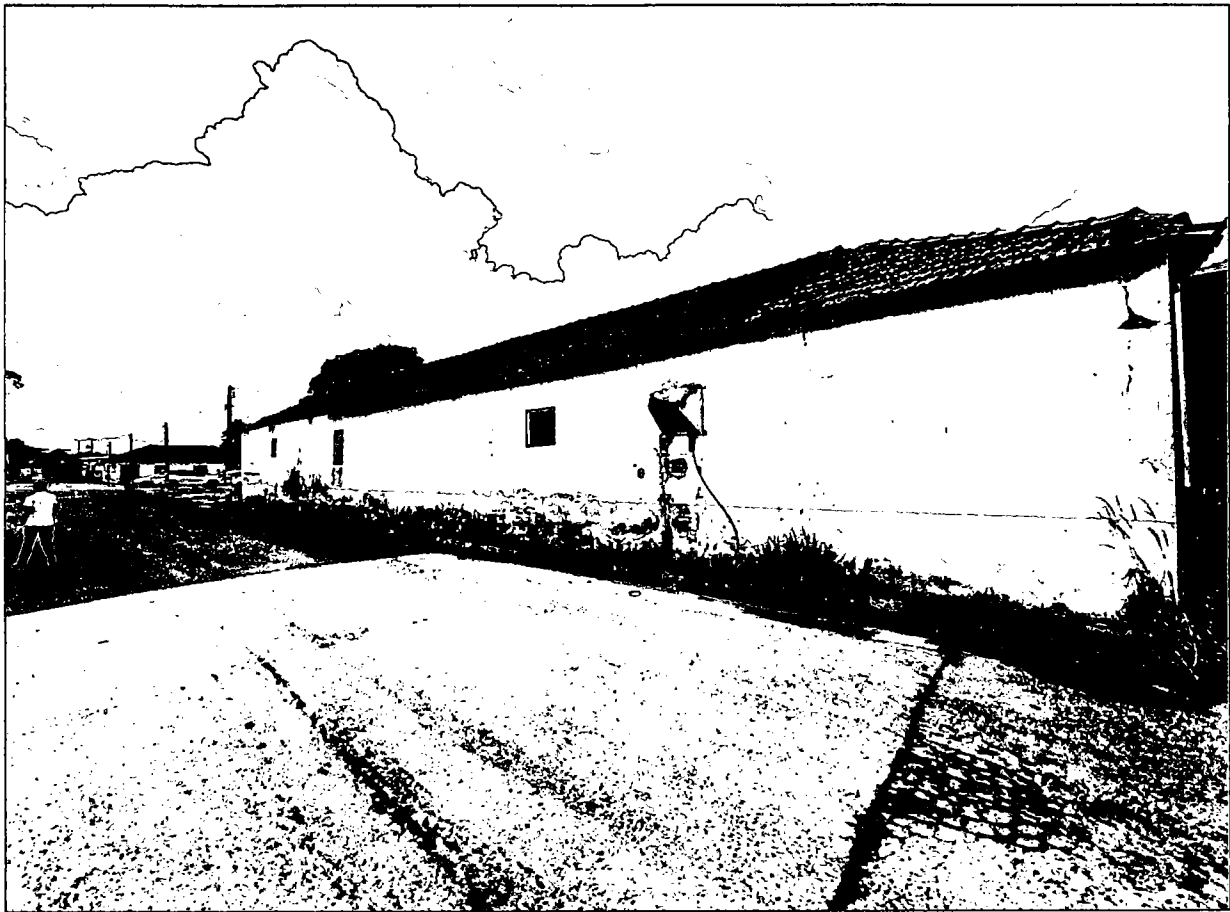


Marcel Dini Kraide

Engenheiro Civil

CREA 506.930.198-9

Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008







Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9
Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

MATRÍCULA 13.297



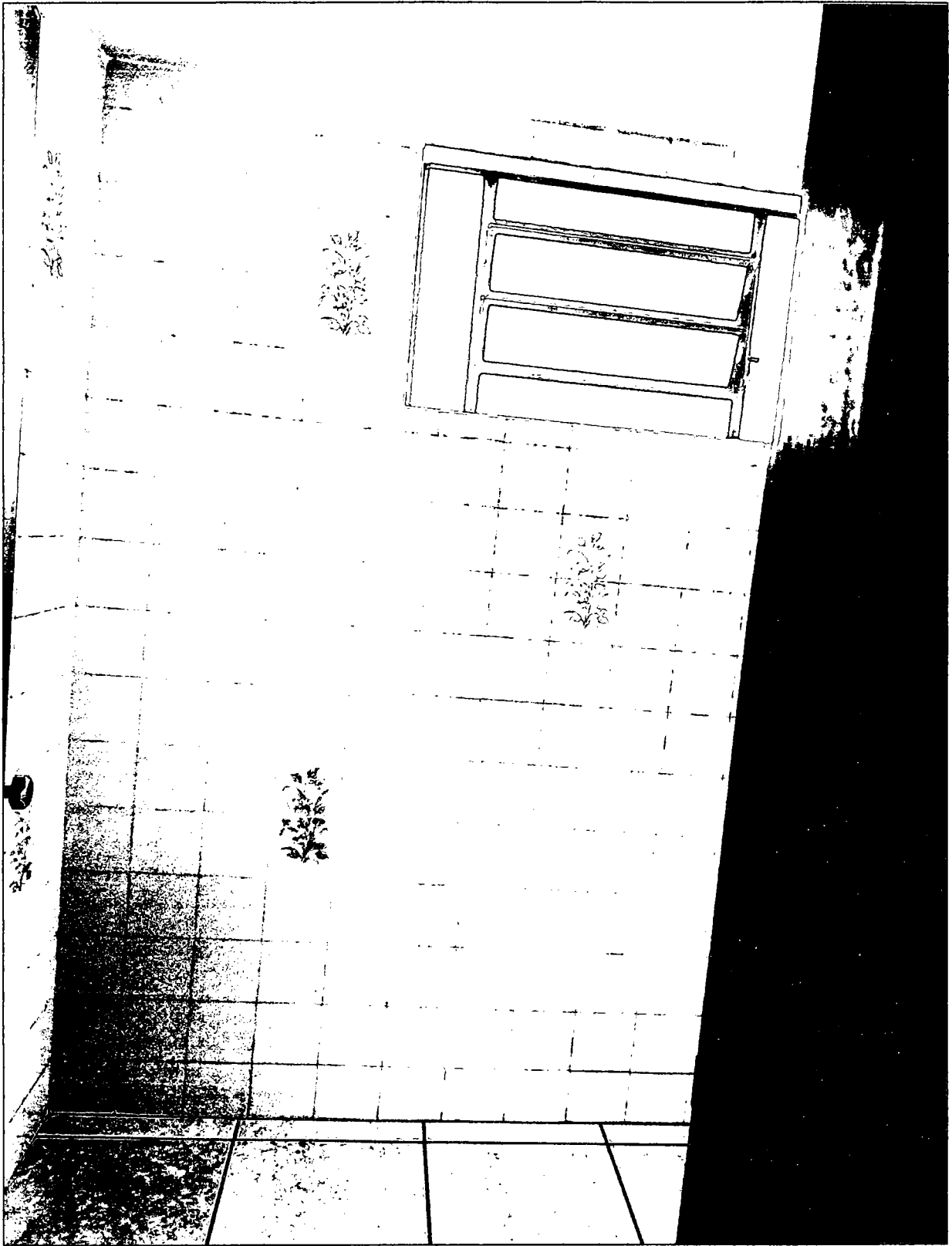
Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9

Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008











Marcel Dini Kraide

Engenheiro Civil

CREA 506.930.198-9

Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008





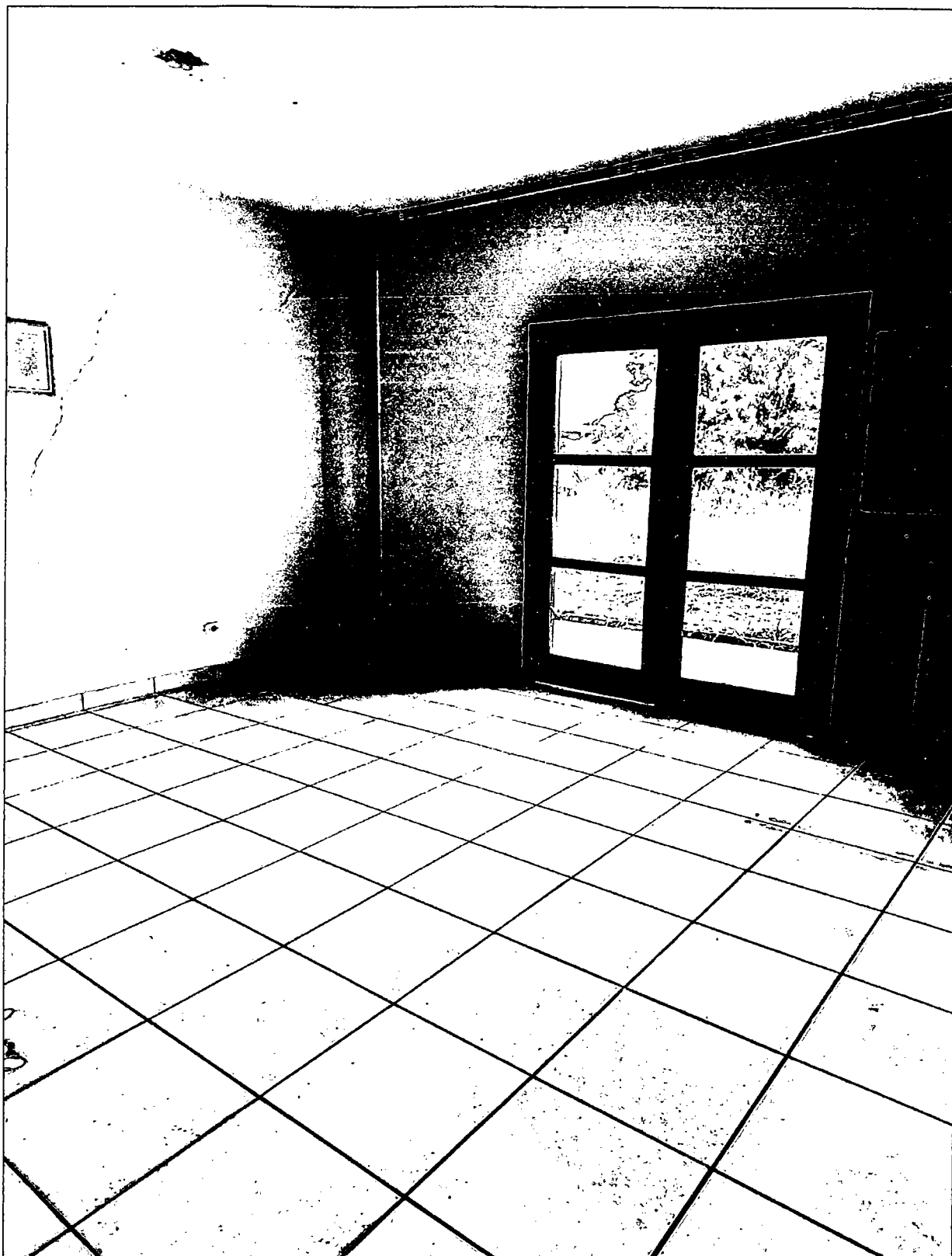
Marcel Dini Kraide

Engenheiro Civil

CREA 506.930.198-9

Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

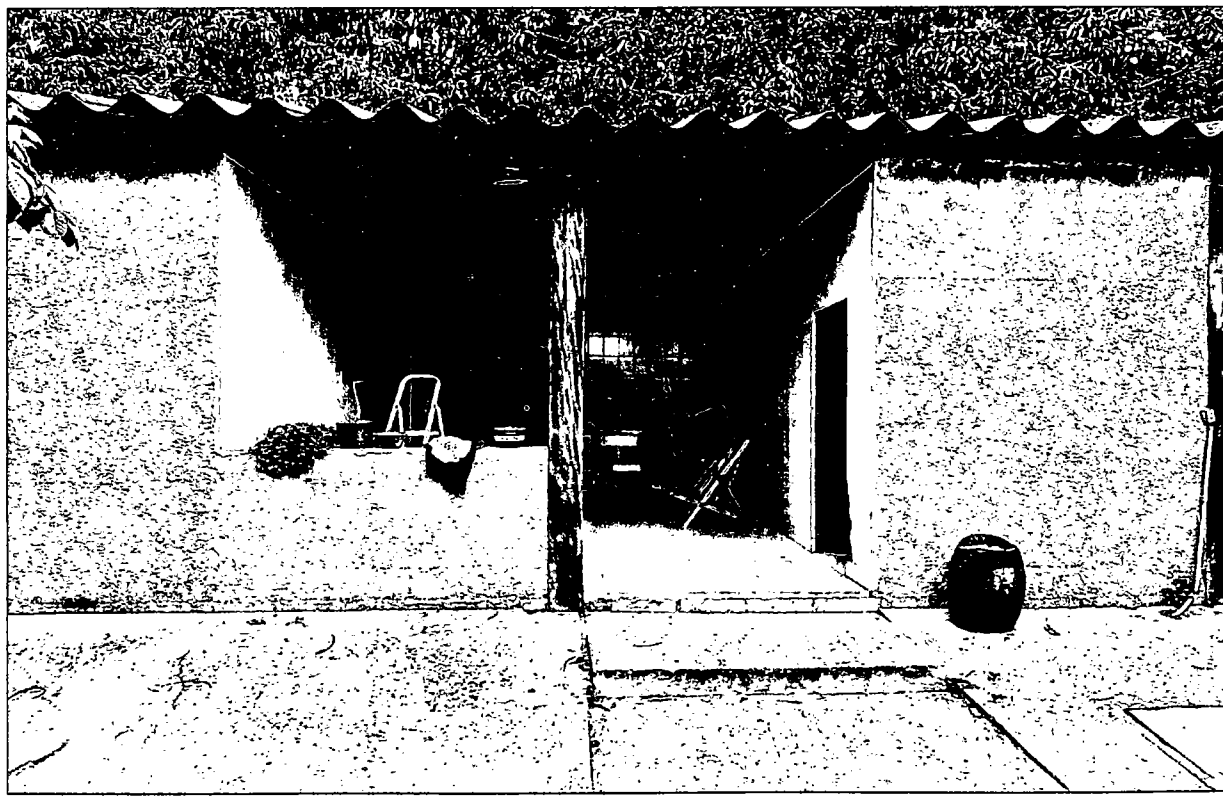
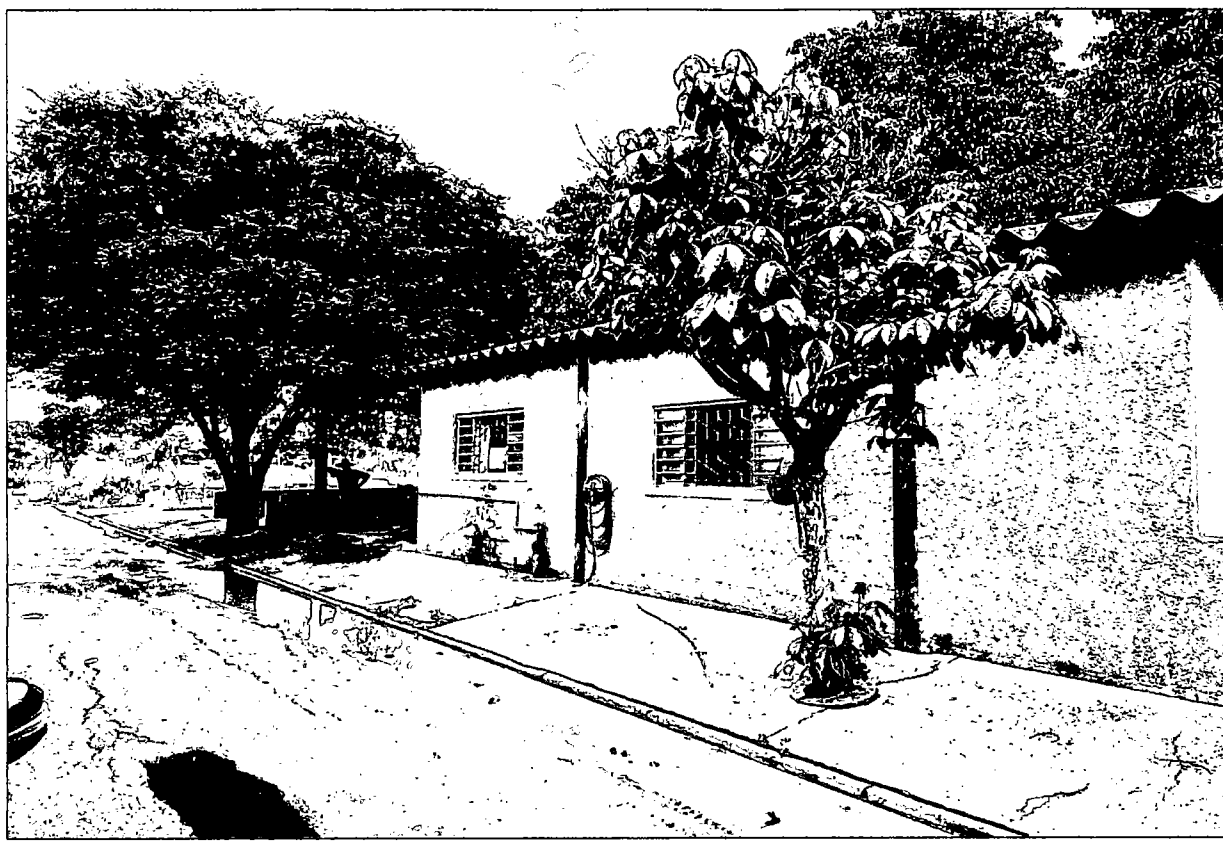








MATRÍCULA 35.078









XI) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 52 laudas impressas em um único lado, devidamente rubricadas e assinadas.

O Perito se coloca à disposição de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Piracicaba, 26 de janeiro de 2023.



MARCEL DINI KRAIDE

CREA/SP 506.930.198-9