



**Local:**

Via de Acesso João de Góes, n.º 1.900  
Jardim Alvorada - Jandira – SP  
Matrícula Imobiliária n.º 144.508 CRI  
da Comarca de Jandira

**LAT. -23°30'58"S**

**LONG. -46°54'59"O**

**Processo:**

Autos n.º 1001220-65.2018.8.26.0299  
1ª Vara Cível da Comarca de Jandira

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Grau de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14653-2

**Número do Laudo:**



VLG 052018001

## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

### VALOR DE VENDA (V<sub>V</sub>):

O valor de mercado sugerido para o imóvel ( terreno e construções existentes) objeto da Matrícula Imobiliária nº 144 .508 do 1 ° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jandira, s ituado à Via de Acesso João de Góes, nº 1 .900 , Bairro Jardim Alvorada, município de Jandira, com área de terreno de 19 .932 , 32 m<sup>2</sup> ( dezenove mil novecentos e trinta e dois metros quadrados e trinta e dois décímetros quadrados ) e área construída de 13 .395 , 08 m<sup>2</sup> ( treze mil trezentos e noventa e cinco metros quadrados e oito décímetros quadrados), conforme solicitação contida nos Autos nº 1001220-65 .2018 .8 .26 .0299 da 1ª Vara Cível daquela Comarca, é de:

<b>Terreno = R\$ 7.973.000,00</b>
<b>Construções e Benfeitorias = R\$ 15.500.000,00</b>
<b>Valor de Venda (V<sub>V</sub>)</b>
<b>R\$ 23.473.000,00</b>
(vinte e três milhões quatrocentos e setenta e três mil reais)
<b><u>Obs.: Valores referentes ao mês de agosto de 2018.</u></b>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 332 , 97 e R\$ 593 , 01 . Aplicando- se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, e área ( considerando a área dos comparativos em relação ao avaliando) , chegou- se ao valor médio de R\$ 400, 00 ( quatrocentos reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para o metro quadra do de terreno.

Com relação às construções e benfeitorias, o Item 03 do laudo coloca claramente as características e seu estado de conservação, conforme demonstrado no Item 4 .2 . , aplicando- se o recomendado no “ Estudo Valores de Venda”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de venda imóvel ( terreno e construções existentes) objeto da Matrícula Imobiliária nº 144 .508 do 1 ° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jandira, situado à Via de Acesso João de Góes, nº 1 .900 , Bairro Jardim Alvorada, município de Jandira, com área de terreno de 19 .932 , 32 m<sup>2</sup> ( dezenove mil novecentos e trinta e dois metros quadrados e trinta e dois décimos quadrados) e área construída de 13 .395 , 08 m<sup>2</sup> ( treze mil trezentos e noventa e cinco metros quadrados e oito décimos quadrados), conforme solicitação contida nos Autos nº 1001220 - 65 .2018 .8 .26.0299 da 1ª Vara Cível daquela Comarca.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

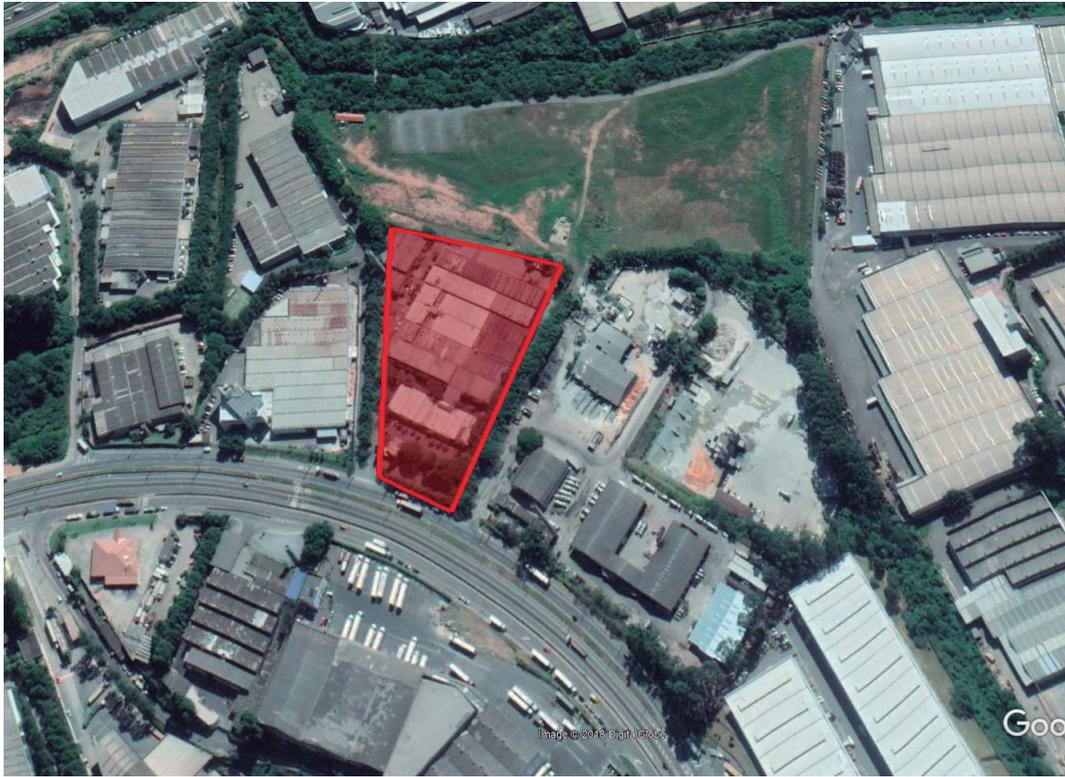
- A localização do imóvel no município.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653 -1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

## **2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Nas vistorias e diligências datadas de 08/08/ 2018 visando caracterizar o imóvel objeto desta avaliação, fomos acompanhados por um representante dos interessados, que nos indicou o terreno e as edificações integrantes do imóvel.

### **2.1 . Localização do imóvel avaliado:**

O imóvel avaliado localiza-se na Via de Acesso João de Góes, cujo acesso principal se dá pelo Km 32 da Rodovia Castello Branco. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza -se a -23 ° 30' 58 " S e - 46 ° 54' 59" O.



Localização do Imóvel avaliado ( em vermelho).



Localização do Imóvel avaliado em relação ao município de Jandira ( em vermelho) e o traçado da Rodovia Castello Branco ( em amarelo) .

## **22 . Uso do imóvel:**

Conforme vistoria, constatamos que o imóvel trata -se de um terreno com construções de perfil industrial, que abrigava as atividades da empresa Açotécnica S/ A Indústria e Comércio. A localização do imóvel para fins de atividades industriais ou de logística é boa, nas proximidades da Rodovia Castello Branco.

## **23 . Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel possui área de terreno de área de terreno de **19. 932,32 m<sup>2</sup> (dezenove mil novecentos e trinta e dois metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados)** , objeto da Matrícula Imobiliária nº 144 .508 do 1 ° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jandira , conforme certidão constante no **ANEXO 01** .

## **24 . Terreno:**

### **2.4.1. Dimensões:**

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel perfaz o total de **19. 932,32 m<sup>2</sup> (dezenove mil novecentos e trinta e dois metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados)** , com a seguinte descrição tabular:

*TERRENO URBANO, situado na Via de Acesso João de Góes, denominado parte do Sítio Borá, Campo do Moinho ou Pedra Rachada, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, com a seguinte descrição: " tem in íc io as divisas na tubulação de captação de águas pluviais, no ponto de encontro da divisa de propriedade da Construtora Guaianazes com a Via de Acesso João de Góes, no lado direito de quem da estrada olha o imóvel, acompanha a estrada, no sentido de Jandira à Castello Branco, por uma linha curva de 69 , 30 m ( frente), até atingir a divisa de propriedade de José Juan Marin Martinez ( frente; do lado esquerdo, de quem da via pública olha mede em linha reta por 185 , 92 m, e confronta com José Juan Martinez, até atingir a divisa com a propriedade de Anthero de Godoy; neste ponto vira à direita e acompanha esta divisa, segue por uma linha reta de 108 , 00 m sempre acompanhando essa divisa; deflete à esquerda em rumo 73 ° 18 ' SE, em uma linha reta de 43 , 00 m ( fundos, até atingir a propriedade da Construtora Guaianazes; deste ponto via a di reita e acompanha a divisa com esta última, e segue em linha reta por uma distância de 200 , 00 m até encontrar o ponto de partida ( lado direito), encerrando a área de 19 . 932 , 32 m<sup>2</sup>.*

### **2.4.2. Topografia:**

O imóvel possui em sua área topografia plana.

### **2.4.3. Infraestrutura e características da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas de expansão urbana, possuindo todos os melhoramentos públicos e infraestruturas compatíveis.

#### **2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do terreno:**

De acordo com a Lei Municipal nº 1.603 de 31 / 10 /2006 ( Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Jandira), o imóvel avaliado é parte da **Macrozona Urbana Norte** e situa-se em **Zona Empresarial 1 – ZE1**. São diretrizes de ação para as Zonas Empresariais (ZE):

I - estimular a dinamização econômica das áreas de uso predominantemente empresarial voltados à indústria, ao comércio e a prestação de serviços de médio e grande porte para geração de trabalho e renda no município;

II - manter e qualificar as áreas predominantemente industriais com a implantação de novas indústrias, conforme a classificação do Decreto Estadual nº 47.397/02;

III - estabelecer critérios de compatibilização entre o uso residencial, de comércio e serviço, de forma conjugada com o uso industrial, priorizando o menor fator de poluição estabelecido pela CETESB nas áreas limítrofes com as áreas residências;

IV - implantar, ampliar ou qualificar a infra - estrutura urbana para o desenvolvimento das atividades econômicas em consonância com o meio ambiente;

V - conter a especulação imobiliária e adotar instrumentos redistributivos para captação de recursos necessários aos investimentos prioritários do PDP Jandira;

VI - adequar o sistema viário e o sistema de logística de cargas, veículos coletivos e de passageiros, automotivos, pedestres e bicicletas, de forma articulada em âmbito local e regional.

#### **Nas Zonas Empresariais 1 e 2 somente será permitido o uso não - residencial .**

Parágrafo único. Entende - se por uso não- residencial na Zona Empresarial o uso industrial, comercial, de prestação de serviço e institucional, como indústrias de médio e grande porte, comércio atacadista, serviços de logística de transporte e locação de grandes equipamentos. Os parâmetros urbanísticos do uso, ocupação e parcelamento do solo nestas zonas deverão respeitar a legislação estadual vigente até aprovação da lei municipal de uso, ocupação e parcelamento do solo.

De acordo com vistoria no local, existe m no imóvel avaliado as seguintes construções e benfeitorias, no total de **13. 395,08 m<sup>2</sup> (treze mil trezentos e noventa e cinco metros quadrados e oito decímetros quadrados)** de área construída, assim distribuídos:

EDIFICAÇÃO	ÁREA M <sup>2</sup>
Portaria	98,17
Edifício Industrial (térreo + mezaninos)	9.809,39
Depósito / Manutenção	828,75
Depósito de Inflamáveis	41,56
Edifício Administrativo ((térreo +superior)	2.617,21
<b>TOTAL</b>	<b>13.395,08</b>

**Obs.:** De acordo com a Averbação 02 / 144 .508 consta a área construída averbada de 13 .370 , 92 m<sup>2</sup>, de acordo com o Habite -se n° 020 / 2009 .

## **26 . Aproveitamento do imóvel:**

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata -se de terreno com edificações destinadas ao uso industrial e dadas as suas características, bem como as restrições de zoneamento já especificadas no item 2 .4 .4 , as alternativas de uso possíveis para o imóvel em curto e médio prazo norteiam as atividades industriais ou ligas a logística .Vale ressaltar que, dentre as restrições constantes na Lei de Zoneamento do município de Jandira, consta expressamente que não é permitido usos residenciais na região em que se situa o imóvel avaliado, o que restringe em partes seu efetivo aproveitamento econômico.

## **3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, foi realizada vistoria com levantamento fotográfico no local em **08/08/2018**.



**Fotografia 01** – Aspecto do imóvel junto ao acesso da Via João de Góes .



**Fotografia 02** – Aspecto do estacionamento de veículos na área externa do imóvel.



**Fotografia 03** – Aspecto externo da área administrativa.



**Fotografia 04** – Aspecto da área externa do imóvel avaliado.



**Fotografia 05** – Aspecto da parte externa do edifício industrial.



**Fotografia 06** – Aspecto externo do edifício que abriga a Manutenção / Caldeira .



**Fotografia 07** – Aspecto externo da lateral do galpão.



**Fotografia 08** – Aspecto externo das construções e sistemas existentes .



**Fotografia 09** – Aspecto interno do edifício administrativo.



**Fotografia 10** – Aspecto interno do edifício administrativo.



**Fotografia 11** – Aspecto interno do edifício administrativo.



**Fotografia 12** – Aspecto interno do edifício administrativo.



Fotografia 13 – Aspecto interno do edifício administrativo.



Fotografia 14 – Aspecto interno dos edifícios industriais.



**Fotografia 15** – Aspecto interno dos edifícios industriais.



**Fotografia 16** – Aspecto interno dos edifícios industriais.



Fotografia 17 – Aspecto interno dos edifícios industriais.



Fotografia 18 – Aspecto interno dos edifícios industriais.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o **Método Comparativo** para o terreno, com ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário, além de avaliar as construções através do **Método de Custo de Reprodução**.

### 4.1. Valor / M<sup>2</sup> Terreno Nu (V<sub>TN</sub>):

Para concluirmos pelo valor de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa localizou 06 (seis) ofertas de terrenos na região do Jardim Alvorada, com dimensões e usos próximos aos do terreno avaliado, que possibilitaram concluir pelo valor de metro quadrado de terreno. Foram considerados fatores valorizantes ou desvalorizantes em relação às características de cada oferta, a saber:.

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “OFERTA”, representado pelo fator de **0,90**, observadas as condições ideais de oferta e procura do imóvel.
- b) **FATOR ÁREA:** considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “ÁREA”, onde:

**Para diferença entre as áreas <= 30 % adotado:**

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

**Para diferença entre as áreas > 30 % adotado:**

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

**Onde:**

**Sp = Área do imóvel avaliado**  
**Sa = Área da amostra**

Os 06 (seis) elementos comparativos de venda de terreno que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, a seguir demonstrados, culminaram no seguinte relatório de avaliação:

# **Elementos Comparativos de Terrenos**

## ELEMENTO COMPARATIVO 01



**Endereço / Localização:**

**Área Distrito – Jardim Alvorada**

**Área M<sup>2</sup>**

**9.100,00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 3 . 030.000 , 00**

**Informante:**

**Aciera Imóveis**

**Tel.: ( 011 ) 4702-7455**

**Fatores:**

**OFERTA – 0 , 90**

**ÁREA – 0, 90**

## ELEMENTO COMPARATIVO 02



**Endereço / Localização:**

**Via de Acesso João de Góes**

**Área M<sup>2</sup>**

**27.200, 00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 15 . 000. 000 , 00**

**Informante:**

**Palazolli Imóveis**

**Tel.: (19) 96200-0138**

**Fatores:**

**OFERTA – 0 , 90**

**ÁREA -1 , 03**

## ELEMENTO COMPARATIVO 03



**Endereço / Localização:**

**Via de Acesso João de Góes**

**Área M<sup>2</sup>**

**5 . 938 , 80 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 1.870.000 , 00**

**Informante:**

**Canalp Soluções Imobiliárias Tel.:**

**(11) 3473-9320**

**Fatores:**

**OFERTA – 0 , 90**

**LOCALIZAÇÃO – 0, 80**

**ÁREA -0, 85**

## ELEMENTO COMPARATIVO 04



**Endereço / Localização:**

**Área Jardim Alvorada**

**Área M<sup>2</sup>**

**64.355, 00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 38 . 163. 000 , 00**

**Informante:**

**Aciera Imóveis**

**Tel.: ( 011 ) 4702-7455**

**Fatores:**

**OFERTA – 0 , 90**

**ÁREA -1, 15**

## ELEMENTO COMPARATIVO 05



**Endereço / Localização:**

**Área Jardim Alvorada**

**Área M<sup>2</sup>**

**47 . 829 , 00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 23 . 914. 500 , 00**

**Informante:**

**Zequinha Imóveis**

**Tel.: ( 011 ) 4702-7455**

**Fatores:**

**OFERTA – 0 , 90**

**LOCALIZAÇÃO – 1 , 10**

**ÁREA -1 , 08**

## ELEMENTO COMPARATIVO 06



**Endereço / Localização:**

**Área Jardim Alvorada**

**Área M<sup>2</sup>**

**113.000,00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 45 . 000. 000 , 00**

**Informante:**

**Campainha Imóveis**

**Tel.: ( 011 ) 4777-9199**

**Fatores:**

**OFERTA – 0 , 90**

**LOCALIZAÇÃO – 1 , 10**

**ÁREA -1 , 08**

# **Valor do Terreno Nu**

**Relatório elaborado com o Software AVALURB 5.0**

#### 4.2. Valor das Construções e Benfeitorias ( $V_{CB}$ ):

De acordo com vistoria no local, existe m no imóvel avaliado as seguintes construções e benfeitorias, no total de **13.395,08 m<sup>2</sup> (treze mil trezentos e noventa e cinco metros quadrados e oito decímetros quadrados)** de área construída, assim distribuídos:

EDIFICAÇÃO	ÁREA M <sup>2</sup>
Portaria	98,17
Edifício Industrial (térreo + mezaninos)	9.809,39
Depósito / Manutenção	828,75
Depósito de Inflamáveis	41,56
Edifício Administrativo (térreo +superior)	2.617,21
<b>TOTAL</b>	<b>13.395,08</b>

O cálculo do valor da construção é dado pela expressão a seguir:

**$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$ , sendo:**

**$V_c$  = valor total da construção pelas suas partes levantadas .**

**$q_c$  = custo unitário de benfeitoria** , onde se estipulou como índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8 -N valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON SP denominado **“CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL”**, adotando-se os valores publicados em Julho de 2018 ( última publicação), conforme segue:

#### **Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2018**

	R\$/m <sup>2</sup>
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47
Material	485,51
Despesas Administrativas	43,58
<b>Total</b>	<b>1.361,56</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,42%

A partir do metro quadrado das construções padrão R8 -N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, conforme preconizado no Estudo “ Valores de Venda de Edificações” publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo - IBAPE-SP, conforme as tabelas a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,890			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,490					
2 - COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,690				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**Ac = área construída considerada em m<sup>2</sup>: 13 . 395,08 m<sup>2</sup>**

**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação** , onde foram considerados os seguintes aspectos:

	<b>Estado da Edificação</b>	<b>Depreciação ( % )</b>	<b>Características</b>
<b>Ref.</b>			
<b>a</b>	<b>Nova</b>	<b>0,00</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
<b>b</b>	<b>Entre nova e regular</b>	<b>0,32</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>
<b>c</b>	<b>Regular</b>	<b>2,52</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
<b>d</b>	<b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>8,09</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
<b>e</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>18,10</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
<b>f</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples e Importantes</b>	<b>33,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
<b>g</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes</b>	<b>52,60</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
<b>h</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes e Edificação Sem Valor</b>	<b>75,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
<b>i</b>	<b>Sem Valor</b>	<b>100,00</b>	<i>Edificação em estado de ruína.</i>



## CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES



### Edificação 01 - Portaria:

- Área construída: 98,17 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Escritório Padrão Simples
- Índice Tabela EVV IBAPE: 1,206
- Valor R8 – N / m<sup>2</sup>: R\$ 1.361,56 ( Ref. CUB Sinduscon SP julho de 2018)
- Idade: 30 anos ( Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: =0,2+0,538 x (1-0,2) = 0,630

EDIFICAÇÃO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR R8N SINDUSCON SP	ÍNDICE EVV IBAPE	DEPRECIAÇÃO	TOTAL
Portaria	98,17	R\$ 1.361,56	1,206	0,630	R\$ 101.619,98

**V<sub>C1</sub> = R\$ 101.619,80**



**Edificação 02 – Edifício Administrativo:**

- Área construída: 2.617,21 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Escritório Padrão Médio
- Índice Tabela EVV Ibape: 1,656
- Valor R8 – N / m<sup>2</sup>: R\$ 1.361,56 ( Ref. CUB Sinduscon SP julho de 2018)
- Idade: 30 anos ( Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: =0,2+0,538 x (1-0,2) = 0,630

EDIFICAÇÃO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR R8N SINDUSCON SP	ÍNDICE EVV IBAPE	DEPRECIÇÃO	TOTAL
Edifício Administrativo ((térreo +superior)	2.617,21	R\$ 1.361,56	1,656	0,630	R\$ 3.720.076,68

$$V_{C2} = R\$ 3.720.076,68$$



**Edificação 03 – Edifício Industrial:**

- Área construída: 9.809,39 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Médio
- Índice Tabela EVV Ibape: 1,326
- Valor R8 – N / m<sup>2</sup>: R\$ 1.361,56 ( Ref. CUB Sinduscon SP julho de 2018)
- Idade: 30 anos ( Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação:  $= 0,2 + 0,538 \times (1 - 0,2) = 0,630$

EDIFICAÇÃO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR R8N SINDUSCON SP	ÍNDICE EVV IBAPE	DEPRECIAÇÃO	TOTAL
Edifício Industrial (térreo + mezaninos)	9.809,39	R\$ 1.361,56	1,326	0,630	R\$ 11.164.480,36

$$V_{C3} = R\$ 11.164.480,36$$



**Edificação 04 – Edifício Manutenção:**

- Área construída: 828 , 75 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Simples
- Índice Tabela EVV Ibape: 0 , 726
- Valor R8 – N / m<sup>2</sup>: R\$ 1 .361 , 56 ( Ref. CUB Sinduscon SP julho de 2018)
- Idade: 30 anos ( Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: =0,2+0,538 x (1-0,2) = 0,630

EDIFICAÇÃO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR R8N SINDUSCON SP	ÍNDICE EVV IBAPE	DEPRECIAÇÃO	TOTAL
Edifício Manutenção	828,75	R\$ 1.361,56	0,726	0,630	R\$ 516.432,01

**V<sub>C3</sub> = R\$ 516.432,01**



**Edificação 05 – Depósito Inflamáveis:**

- Área construída: 41 , 56 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Econômico
- Índice Tabela EVV Ibape: 0 , 360
- Valor R8 – N / m<sup>2</sup>: R\$ 1.361 , 56 ( Ref. CUB Sinduscon SP julho de 2018)
- Idade: 30 anos ( Vida Útil Restante = 30 anos)
- Estado de conservação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: =0,2+0,538 x (1-0,2) = 0,630

EDIFICAÇÃO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR R8N SINDUSCON SP	ÍNDICE EVV IBAPE	DEPRECIAÇÃO	TOTAL
Depósito Inflamáveis	41,56	R\$ 1.361,56	0,360	0,630	R\$ 12.841,95

**V<sub>C5</sub> = R\$ 12.841,95**

### CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

EDIFICAÇÃO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR R8N SINDUSCON SP	ÍNDICE EVV IBAPE	DEPRECIÇÃO	TOTAL
Portaria	98,17	R\$ 1.361,56	1,206	0,630	R\$ 101.619,98
Edifício Industrial (térreo + mezaninos)	9.809,39	R\$ 1.361,56	1,326	0,630	R\$ 11.164.480,36
Depósito / Manutenção	828,75	R\$ 1.361,56	0,726	0,630	R\$ 516.432,01
Depósito Inflamáveis	41,56	R\$ 1.361,56	0,360	0,630	R\$ 12.841,95
Edifício Administrativo ((térreo +superior)	2.617,21	R\$ 1.361,56	1,656	0,630	R\$ 3.720.076,68
<b>TOTAL</b>	<b>13.395,08</b>				<b>R\$ 15.515.450,98</b>

**V<sub>CT</sub> = R\$ 15.515.450,98 ou R\$ 15.500.000,00**

#### 4.3. . Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653 -2 da ABNT, procedemos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>13</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 13 ( avaliação enquadrada no Grau I I de Fundamentação)**

## 5. CONCLUSÕES

### VALOR DE VENDA (V<sub>v</sub>):

O valor de mercado sugerido para o imóvel ( terreno e construções existentes) objeto da Matrícula Imobiliária nº 144 .508 do 1 ° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jandira, s ituado à Via de Acesso João de Góes, nº 1 .900 , Bairro Jardim Alvorada , município de Jandira, com área de terreno de 19 .932 , 32 m<sup>2</sup> ( dezenove mil novecentos e trinta e dois metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados ) e área construída de 13 .395 , 08 m<sup>2</sup> ( treze mil trezentos e noventa e cinco metros quadrados e oito decímetros quadrados), conforme solicitação contida nos Autos nº 1001220-65 .2018 .8 .26 .0299 da 1ª Vara Cível daquela Comarca, é de:

<b>Terreno = R\$ 7.973.000,00</b>
<b>Construções e Benfeitorias = R\$ 15.500.000,00</b>
<b>Valor de Venda (V<sub>v</sub>)</b>
<b>R\$ 23.473.000,00</b>
<b>(vinte e três milhões quatrocentos e setenta e três mil reais)</b>
<b><u>Obs.: Valores referentes ao mês de agosto de 2018.</u></b>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 332 , 97 e R\$ 593 , 01 . Aplicando- se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, e área ( considerando a área dos comparativos em relação ao avaliando), chegou - se ao valor médio de R\$ 400 , 00 ( quatrocentos reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para o metro quadrado de terreno.

Com relação às construções e benfeitorias, o Item 03 do laudo coloca claramente as características e seu estado de conservação, conforme demonstrado no Item 4.2 . , aplicando- se o recomendado no “ Estudo Valores de Venda”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

## 6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 46 ( quarenta e seis) páginas digitadas somente no anverso, 18 ( dezoito) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel e 01 ( um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

O presente laudo foi assinado eletronicamente e a verificação de sua autenticidade poderá ser verificada no site [http:// www.documentoeletronico.com.br/ validar - documentos. asp](http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp) através do código **XJUAP-PYEWQ-BLVIA-2KLLR**.

**São Paulo, 29 de agosto de 2018.**

**DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR CREA  
N° 0601320850  
ART N° 92221220161190436**

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.  
CNPJ 11.129.545 / 0001- 19**

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 144.508  
1º Cartório de Registro de Imóveis  
Jandira - SP**