

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP,**

2833
1

1697.42.1999

Processo nº 309.01.1999.001697-0
Controle nº. 168/1999 Ação de Falência
Nº de Ordem 01.05.1999/000168
0001697-42.1999.8.26.0309

309.F.JAL.16.000.45531-1 230516 1547 02

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli,
Engenheira Civil registrada no CREA sob nº 5.060.269.990, honrada com a nomeação para o encargo de Perita Judicial nos autos da Ação de Falência em epígrafe, em que figura como parte Cerâmica Windlin Ltda., **vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar, como apresentado tem, o resultado de seu trabalho técnico, consubstanciado no anexo LAUDO PERICIAL.**

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Jundiaí, 20 de maio de 2016.


Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP - IBAPE

2834
D

LAUDO PERICIAL

Processo nº.309.01.1999.001697-0, controle nº 168/1999, 0001697-42.1999.8.26.0309, Ação de Falência, em trâmite na Quinta Vara Cível da Comarca de Jundiaí, em que figura como parte Cerâmica Windlin Ltda.

I - HISTÓRICO

Trata-se de Falência decretada em face de Cerâmica Windlin Ltda., ora Massa Falida de Cerâmica Windlin Ltda. Foram arrecadados diversos bens móveis, conforme "Auto de Arrecadação de Bens" às fls. 1411/1412, e diversos bens imóveis, conforme "Auto de Arrecadação de Bens Imóveis" de fls. 1988/2012.

Vencidas as etapas processuais pertinentes, esse insigne Juízo de Direito proferiu o respeitável despacho de fls. 2755, honrando esta profissional com a nomeação para o encargo de perita judicial avaliadora.

D

Designou-se data para a visita técnica aos imóveis, constatando-se em relação a eles situações de mau ou péssimo estado de conservação, conforme descrições abaixo, tanto em face dos bens móveis, quanto dos imóveis.

Concluída a etapa de verificação dos bens *in loco*, passa-se à apresentação da avaliação oficial relativa aos bens da Massa Falida de Cerâmica Windlin Ltda.

II - OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a apurar e descrever as características e condições dos bens móveis e imóveis arrecadados, bem como avaliar os respectivos valores de mercado de todos eles. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

2836


A - VISTORIA

- A.1 - Localização dos Imóveis
- A.2 - Acessibilidade aos Locais
- A.3 - Melhoramentos Públicos
- A.4 - Descrição dos Imóveis

B - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

- B.1 - Avaliação do imóvel pelo Método de Inferência Estatística
- B.2 - Grau de Precisão
- B.3 - Valor Total do Imóvel

C - AVALIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS

D - CONCLUSÃO

A - VISTORIA

P

A.1 - Localização dos Imóveis

Os imóveis arrecadados localizam-se, conforme as matrículas, nos seguintes endereços:

- Lote nº 33 (Rural), do Núcleo Colonial Barão de Jundiá, com área de 4.489,50 m², com frente para a Rua Nami Azem, antiga Estrada Municipal, Caxambu, Jundiá - SP (matrícula nº 21.470, do 2º. CRI de Jundiá);
- Parte do Lote nº 63 (Rural), do Núcleo Colonial Barão de Jundiá, com área de 16.800,00 m², com frente para a Rua Nami Azem, antiga Estrada Municipal, Caxambu, Jundiá - SP (matrícula nº 101.026, do 2º. CRI de Jundiá);
- Área de Terra (Rural), do Sítio Ribeirão, com área de 38.371,00 m², com frente para a Estrada Velha, Ivoirucaia, Jundiá - SP (matrícula nº 89.849, do 2º. CRI de Jundiá);
- Área de Terra (Rural), do Sítio Santa Izabel, com área de 24.200,00 m², com frente para a Estrada Jundiá-Itatiba, Ivoirucaia, Jundiá - SP (matrícula nº 88.736, do 2º. CRI de Jundiá);
- Área de Terra (Rural), do Sítio Pasto Grande, com área de 39.732,00 m², com frente para o Caminho de Servidão, Caxambu - Jundiá - SP (matrícula nº 99.831, do 2º. CRI de Jundiá);
- Área de Terra (Rural), do Sítio Pasto Grande, com área de 206.000,00 m², com frente para a Antiga Estrada de Atibaia, Caxambu - Jundiá - SP (matrícula nº 95.457, do 2º. CRI de Jundiá);
- Área de Terra (Rural), do Sítio Pasto Grande, com área de 90.000,00 m² (servidão de 5.274,00 m²), com frente para a Estrada Particular, Caxambu, Jundiá - SP (matrícula nº 94.485, do 2º. CRI de Jundiá);

2838
①

A.2 - Acessibilidade aos Locais

Os imóveis têm acessos dificultosos, sendo feito por toda sua extensão por vias públicas não asfaltadas até os imóveis. Para a vistoria fomos acompanhados do oficial de justiça, Sr. Luciano Santos Brolli, que auxiliou na identificação dos imóveis para a perícia.

A.3 - Melhoramentos Públicos

Os locais são servidos de alguns melhoramentos públicos usuais tais como: energia elétrica pública e domiciliar e telefone.

A.4 - Descrição dos Imóveis

Esta profissional esteve em vistoria aos locais dos bens arrecadados após novo agendamento, acompanhada pelo Dr. Eduardo R. Massa Drezza, representante da massa falida; Sr. Luciano Santos Brolli, Oficial de Justiça, e o Sr. Vicente de Paula Felipe, morador e fiel depositário dos bens.

P

O lote nº 33, rural, do Núcleo Colonial Barão de Jundiá, com área de terreno de 4.489,50 m², com frente para a Rua Nami Azem, antiga Estrada Municipal, bairro Caxambu, Jundiá – SP, está descrito na matrícula nº 21.470, do 2º. CRI de Jundiá. A topografia do imóvel é em declive, e sobre o terreno não existem edificações. Não verificamos no local periciado plantações ou outros cultivos economicamente rentáveis, somente árvores frutíferas e vegetações herbáceas. O imóvel tem as divisas definidas por cercas.



A parte do Lote nº 63, rural, do Núcleo Colonial Barão de Jundiá, com área de terreno de 16.800,00 m², bairro Caxambu, Jundiá – SP, está descrito na matrícula nº 101.026, do 2º. CRI de Jundiá. A topografia do imóvel é em aclave, a rua frontal é pavimentada, e sobre o terreno existem algumas edificações. Não verificamos no local periciado plantações ou outros cultivos economicamente rentáveis, somente árvores frutíferas e vegetações herbáceas. O imóvel tem suas divisas definidas por cercas e muros. O imóvel possui algumas edificações sobre ele, sendo que algumas delas descritas na matrícula não possuem mais valor econômico e comercial, em razão de não possuírem condições mínimas de uso e habitabilidade, com isso, demonstraremos o valor aproximado dos materiais que seriam arrecadados numa possível demolição, de modo que nem mesmo se mostra viável a avaliação dos referidos imóveis, levando-se em conta o PÉSSIMO estado de conservação das construções. Informamos que as construções restantes foram todas modificadas e adaptadas pelos ocupantes do imóvel, descaracterizando as condições de uso originais e comerciais, inclusive as construções adaptadas exibem condições precárias de uso e moradia.

O presente trabalho técnico descreverá e avaliará as edificações que possuam valor economicamente aproveitável, sendo estimado um valor para as construções destinadas a demolição, tendo em vista o péssimo estado de conservação das construções, a falta de condições de uso e habitabilidade, as quais não possuem valor econômico. Passamos a descrever cada uma das edificações do imóvel:

- 2 Galpões: Abertos nas laterais; as coberturas são com telhas de fibrocimento (péssimo estado); estrutura de ferro; as poucas instalações são aparentes; piso é do tipo cimentado (em péssimo estado de conservação). O local encontra-se em **PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**, sem condições de uso e sem condições mínimas de ser avaliado e comercializado. O valor estimado para os materiais de demolição é de R\$ 20.000,00.



- Cabine de força: a cobertura do telhado é tipo fibrocimento e a estrutura é de madeira; o revestimento das paredes é em reboco; as esquadrias são de ferro; e o pé direito é duplo. O local apresenta mau estado de conservação, vários sinais de trinca, rachaduras e sinais de umidade nas paredes. A área aproximada é de 60 m², padrão construtivo baixo.



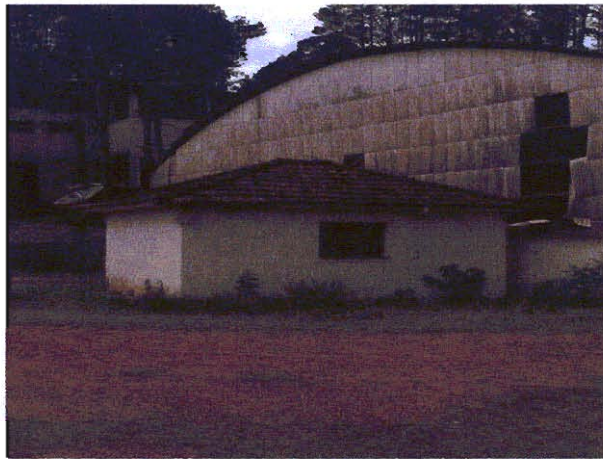
- **Guarita:** o revestimento das paredes internas e externas é em reboco; as instalações são embutidas nas paredes (não existem mais ligações); graves sinais de infiltrações e rachaduras nas paredes. Um banheiro, com azulejos até meia parede, sem condições de uso. O local apresenta mau estado de conservação, vários sinais de trinca, rachaduras e sinais de umidade nas paredes. A área aproximada é de 70 m², padrão construtivo baixo.



- **Cobertura de veículos:** Cobertura em brasilit, com apoio em madeira, para aproximadamente 12 carros, sem piso, em estado regular de conservação. Área aproximada de 60 m², padrão construtivo baixo.



- Depósito: Cobertura com telhas cerâmicas; revestimento interno e externo em reboco; piso do tipo cerâmico; forro de madeira; esquadrias de ferro e de madeira; sinais de trinca, rachaduras e umidades nas paredes. Internamente encontra-se adaptado para uma residência; área aproximada de 20 m², padrão baixo, necessitando de reformas importantes.



- Casa: pavimentação em taco de madeira; revestimento das paredes do banheiro até meia parede; a cozinha não possui revestimento em azulejos; telhas do tipo cerâmicas; estado regular de conservação. A área aproximada é de 60 m², o padrão é baixo, necessitando de reformas importantes.

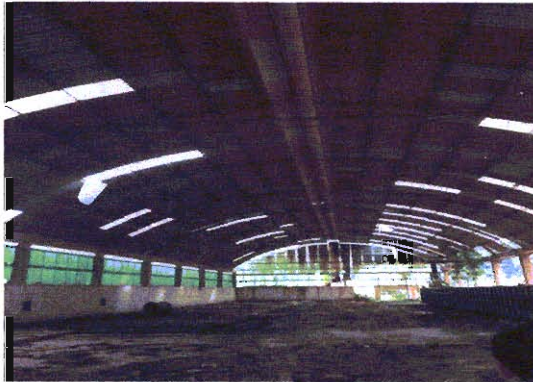


2823
D

- **Prédio dos escritórios e galpões:** O prédio que antes era destinado ao uso de escritórios, vestiários, refeitórios, oficinas, banheiros, está todo descaracterizado por adaptações de moradias improvisadas, que retiraram todas as instalações e peças sanitárias dos vestiários e banheiros do pavimento inferior, deixando o local sem condições de uso. O acesso ao pavimento superior é através de uma escada onde aparentemente os antigos escritórios estão sendo utilizados como moradia. Verificamos no local diversos sinais de trincas, rachaduras e sinais de umidade, além de obras de adaptações e reparos inacabados, e mau executados, que depreciaram e descaracterizaram todo o imóvel. Os três galpões existentes no pavimento superior estão sem condições de uso e em **PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**, onde um deles a cobertura foi deteriorada; e os outros dois galpões estão com a estrutura do telhado e piso deteriorados, faltando a maioria das telhas, sendo que as telhas existentes estão em péssimo estado de conservação. A área aproximada dos escritórios, depósitos, vestiários é de 2.000,00 m², o padrão é baixo, necessitando de reformas importantes. Os galpões se encontram em **PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**, sem condições de uso e sem condições mínimas de ser avaliado e comercializado. O valor estimado para os materiais de demolição para os três galpões é de R\$ 30.000,00.

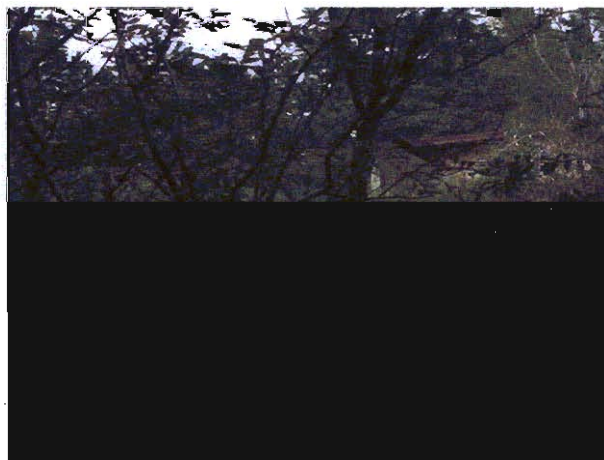


P



2844
P

- Casa antiga: pavimentação do tipo cerâmica; o revestimento das paredes do banheiro até meia parede; a cozinha não possui revestimento em azulejos; telhas do tipo cerâmicas. A construção encontra em **PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**, sem condições de uso, com problemas estruturais e sem condições mínimas de ser avaliada e comercializada. O valor estimado para os materiais de demolição é de R\$ 5.000,00.



P

A área de terra, rural, do Sítio Ribeirão, com área de 38.371,00 m², com frente para a Estrada Velha, Ivoiturucaia, - SP, conforme matrícula nº 89.849, do 2º. CRI de Jundiá. A topografia do imóvel é em irregular. Não verificamos no local periciado plantações ou outros cultivos economicamente rentáveis, somente árvores frutíferas e vegetações herbáceas. O imóvel tem suas divisas definidas por cercas.



A área de terra rural, do Sítio Santa Izabel, com área de 24.200,00 m², com frente para a Estrada Jundiá-Itatiba, Ivoiturucaia, - SP, conforme matrícula nº 88.736, do 2º. CRI de Jundiá. A topografia do imóvel é em irregular. Não verificamos no local periciado plantações ou outros cultivos economicamente rentáveis, somente árvores frutíferas e vegetações herbáceas. O imóvel tem as divisas definidas por cercas.



A área de terra rural, do Sítio Pasto Grande, com área de 39.732,00 m², com frente para o Caminho de Servidão, bairro Caxambu, Jundiaí – SP, conforme matrícula nº 99.831, do 2º. CRI de Jundiaí). A topografia do imóvel é irregular, e sobre o terreno não existem edificações. Não verificamos no local periciado plantações ou outros cultivos economicamente rentáveis, somente árvores frutíferas e vegetações herbáceas. O imóvel tem algumas de suas divisas definidas por cercas.



A área de Terra, Rural, do Sítio Pasto Grande, com área de 206.000,00 m², com frente para a Antiga Estrada de Atibaia, bairro Caxambu, Jundiaí – SP, matrícula nº 95.457, do 2º. CRI de Jundiaí. A topografia do imóvel é irregular, e sobre o terreno não existem edificações. Não verificamos no local periciado plantações ou outros cultivos economicamente rentáveis, somente árvores frutíferas e vegetações herbáceas. O imóvel tem algumas de suas divisas definidas por cercas.



A área de terra rural, do Sítio Pasto Grande, com área de 90.000,00 m², com área de servidão de 5.274,00 m², com frente para a Estrada Particular, bairro Caxambu, Jundiaí – SP, conforme matrícula nº 94.485, do 2º. CRI de Jundiaí. A topografia do imóvel é irregular, e sobre o terreno não existem edificações. Não verificamos no local periciado plantações ou outros cultivos economicamente rentáveis, somente árvores frutíferas e vegetações herbáceas. O imóvel tem as divisas definidas por cercas.



B - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

B.1 - Avaliação dos imóveis pelo Método de Inferência Estatística

2848
①

METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis – 2005”, do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo as prescrições do item 8.2.1.4.2 – A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação encontrasse correta e devidamente regularizada, e tomamos em consideração como se os imóveis objeto da perícia estivessem livres e desembaraçados de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; e, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé, inclusive as orientações para a localização dos imóveis periciados, prestadas pelo representante da Massa Falida e pelo senhor oficial de justiça, já que não eram de conhecimento desta profissional.

P

2349
1

Das Glebas:

Posição	: Zona Rural
Formato	: irregular
Topografia	: Irregular
Superfície	: seca
Melhoramentos	: parcial

Mercado imobiliário encontra-se bem genérico com imóveis de vários padrões. O mercado imobiliário atualmente se encontra com liquidez baixa, com alguns imóveis em oferta, no entanto, alguns não possuem as mesmas características do imóvel avaliando. Para a avaliação iremos considerar o valor médio de avaliação. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento á vista observando seu contexto.

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área dos imóveis	Área em metros quadrados, variável quantitativa negativa;
Topografia	Variável qualitativa positiva (3 para imóveis com topografia plana; 2 para imóveis com topografia semi plana; 1 para imóveis com topografia irregular);
Setor Urbano	Variável qualitativa positiva (1 para imóveis Urbanos; 0 para imóveis Rurais);
Infra Estrutura	Variável qualitativa positiva (1 para imóveis com infraestrutura; 0 para imóveis sem infra ou com infraestrutura parcial);
VU	Valor unitário de área equivalente (R\$/m ²);

P

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+1,904607475 - 0,002584466945 * \text{Área Total} \frac{1}{2} + 1,789561594 * \text{Topografia} \frac{1}{2} + 0,561348574 * \text{Setor Urbano} + 0,9055983266 * \text{Infraestrutura})}$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizada. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9382238$ indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 93,82% da variação do valor (coeficiente de determinação 0,8802639), restando 6,80 % não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, a correlação parcial da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas são boas, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas. Os diversos valores de “ y_i ” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “ y_i ” pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados na mesma região geoeconômica dos imóveis avaliados.

Determinação do Valor de Venda (Vv)

$$Vv = \text{Área} \times Vu$$

Sendo que:

$$A = 4.489,50 \text{ m}^2$$

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 4.489,50 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 58,51/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 262.680,64$$

Arredondando para R\$ 262.700,00 (duzentos e sessenta e dois mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2016.

Valor Mínimo	(- 15%)	= R\$ 49,73/m ² = R\$ 223.300,00
Valor Médio	(+15%)	= R\$ 67,28/m ² = R\$ 302.100,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15%) R\$/m ²
4.489,50	49,73	58,51	67,28
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
4.489,50	49,73	58,51	67,28
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15 %) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15 %) R\$/m ²
4.489,50	223.300,00	262.700,00	302.100,00
Valor adotado: R\$ 262.700,00 (duzentos e sessenta e dois mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2016.			

Determinação do Valor de Venda (Vv)

$$Vv = \text{Área} \times Vu$$

Sendo que:

$$A = 16.800,00 \text{ m}^2$$

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 16.800,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 123,11/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 2.068.248,00$$

Arredondando para R\$ 2.068.300,00 (dois milhões, sessenta e oito mil e trezentos reais), para o mês de maio de 2016.

Valor Mínimo	(- 15%)	= R\$ 104,64/m ² = R\$ 1.758.000,00
Valor Médio	(+15%)	= R\$ 141,57/m ² = R\$ 2.378.400,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15%) R\$/m ²
16.800,00	104,64	123,11	141,57
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
16.800,00	104,64	123,11	141,57
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15 %) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15 %) R\$/m ²
16.800,00	1.758.000,00	2.068.300,00	2.378.400,00
Valor adotado: R\$ 1.758.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta e oito mil reais), para o mês de maio de 2016.			

Determinação do Valor de Venda (Vv)

$$Vv = \text{Área} \times Vu$$

Sendo que:

$$A = 206.000,00 \text{ m}^2$$

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 206.000,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 10,25/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 2.111.500,00$$

Arredondando para R\$ 2.111.500,00 (dois milhões, cento e onze mil, e quinhentos reais), para o mês de maio de 2016.

Valor Mínimo (- 15%) = R\$ 8,71/m² = R\$ 1.794.300,00
 Valor Médio (+15%) = R\$ 11,78/m² = R\$ 2.426.700,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15%) R\$/m ²
206.000,00	8,71	10,25	11,78
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
206.000,00	8,71	10,25	11,78
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15 %) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15 %) R\$/m ²
206.000,00	1.794.300,00	2.111.500,00	2.426.700,00
Valor adotado: R\$ 1.794.300,00 (um milhão, setecentos e noventa e quatro mil e trezentos reais), para o mês de maio de 2016			

Determinação do Valor de Venda (Vv)

$$Vv = \text{Área} \times Vu$$

Sendo que:

$$A = 38.371,00 \text{ m}^2$$

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 38.371,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 19,98/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 766.652,58$$

Arredondando para R\$ 766.700,00 (setecentos e sessenta e seis mil, e setecentos reais), para o mês de maio de 2016.

Valor Mínimo	(- 15%)	= R\$ 16,98/m ² = R\$ 651.500,00
Valor Médio	(+15%)	= R\$ 22,98/m ² = R\$ 881.800,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15%) R\$/m ²
38.371,00	16,98	19,98	22,98
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
38.371,00	16,98	19,98	22,98
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15 %) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15 %) R\$/m ²
38.371,00	651.500,00	766.700,00	881.800,00
Valor adotado: R\$ 766.700,00 (setecentos e sessenta e seis mil, e setecentos reais), para o mês de maio de 2016.			

Determinação do Valor de Venda (Vv)

$$Vv = \text{Área} \times Vu$$

Sendo que:

$$A = 24.200,00 \text{ m}^2$$

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 24.200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 22,71/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 549.582,00$$

Arredondando para R\$ 549.600,00 (quinhentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais), para o mês de maio de 2016.

Valor Mínimo	(- 15%)	= R\$ 19,30/m ² = R\$ 467.100,00
Valor Médio	(+15%)	= R\$ 26,11/m ² = R\$ 631.900,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15%) R\$/m ²
24.200,00	19,30	22,71	26,11
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
24.200,00	19,30	22,71	26,11
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15 %) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15 %) R\$/m ²
24.200,00	467.100,00	549.600,00	631.900,00
Valor adotado: R\$ 549.600,00 (quinhentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais), para o mês de maio de 2016.			

Determinação do Valor de Venda (Vv)

$$Vv = \text{Área} \times Vu$$

Sendo que:

$$A = 90.000,00 \text{ m}^2 - 5.274,00 \text{ m}^2 \text{ (servidão)}$$

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 84.726,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 15,62/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 1.323.420,12$$

Arredondando para R\$ 1.323.400,00 (um milhão, trezentos e vinte e três mil e quatrocentos reais), para o mês de maio de 2016.

Valor Mínimo	(- 15%)	= R\$ 13,27/m ² = R\$ 1.124.300,00
Valor Médio	(+15%)	= R\$ 17,96/m ² = R\$ 1.521.700,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15%) R\$/m ²
84.726,00	13,27	15,62	17,96
Planilha II – Campo de Arbitrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
84.726,00	13,27	15,62	17,96
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15 %) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15 %) R\$/m ²
84.726,00	1.124.300,00	1.323.400,00	1.521.700,00
Valor adotado: R\$ 1.323.400,00 (um milhão, trezentos e vinte e três mil e quatrocentos reais), para o mês de maio de 2016.			

23/5/16

Determinação do Valor de Venda (Vv)

$Vv = \text{Área} \times Vu$
Sendo que:

$A = 39.732,00 \text{ m}^2$
 $Vu = \text{valor unitário médio:}$

$Vv = 39.732,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 19,80/\text{m}^2$
 $Vv = \text{R\$ } 786.693,60$

Arredondando para R\$ 786.700,00 (setecentos e oitenta e seis mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2016.

Valor Mínimo (- 15%) = R\$ 16,83/m² = R\$ 668.700,00
Valor Médio (+15%) = R\$ 22,77/m² = R\$ 904.700,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15%) R\$/m ²
39.732,00	16,83	19,80	22,77
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
39.732,00	16,83	19,80	22,77
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15 %) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15 %) R\$/m ²
39.732,00	668.700,00	786.700,00	904.700,00
Valor adotado: R\$ 786.700,00 (setecentos e oitenta e seis mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2016.			

P

NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos S
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes,	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	2%	5%	3
Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011					TOTAL 17

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto na tabela acima e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no Grau II de Fundamentação. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 8,69 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Precisão.

B.2 - Avaliação das Construções (lote 63)

Segundo o caderno de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE, podemos analisar para fins de avaliação e classificar as construções como sendo dos seguintes padrões:

Cabine de Força "Simples" 1,005 R8-N – 60,00 m²

Guarita "Simples" 1,005 R8-N – 70,00 m²

Cobertura de Veículos "Econômico" 0,300 R8-N – 60,00 m²

Depósito "Econômico" 0,500 R8-N – 20,00 m²

Casa "Econômico" 0,655 R8-N – 60,00 m²

Prédio para Escritórios "Econômico" 0,650 R8-N – 2.000,00 m²

O custo por metro quadrado da construção a ser utilizado é aquele constante na revista "A Construção São Paulo" para o mês de abril de 2016, é de: **R8-N = R\$ 1.336,52/m²**. Na falta desse valor para o mês maio de 2016, adotaremos o valor do mês de abril de 2016. A falta do índice R8-N do mês de maio de 2016 em nada afetará o resultado final, tendo em vista que a variação de tal índice tem sido pequena nos últimos meses. Segue abaixo a avaliação das construções existentes no imóvel vistoriado:

Cabine de Força:

Área construída estimada = 60,00 m²

Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,466

R8-N = R\$ 1.336,52

1,005 R8-N

Valor da edificação = 60,00 m² x 0,466 x 1,005 x R\$ 1.336,52

Valor da Edificação = R\$ 37.555,94

Guarita:

Área construída estimada = 70,00 m²
Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,466
R8-N = R\$ 1.336,52
1,005 R8-N

Valor da edificação = 70,00 m² x 0,466 x 1,005 x R\$ 1.336,52
Valor da Edificação = R\$ 43.815,26

Cobertura de Veículos:

Área construída estimada = 60,00 m²
Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,366
R8-N = R\$ 1.336,52
0,300 R8-N

Valor da edificação = 60,00 m² x 0,366 x 0,300 x R\$ 1.336,52
Valor da Edificação = R\$ 8.805,00

Depósito:

Área construída estimada = 20,00 m²
Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,466
R8-N = R\$ 1.336,52
0,500 R8-N

Valor da edificação = 20,00 m² x 0,466 x 0,500 x R\$ 1.336,52
Valor da Edificação = R\$ 6.228,18

Casa:

Área construída estimada = 60,00 m²
Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,466
R8-N = R\$ 1.336,52
0,655 R8-N

Valor da edificação = 60,00 m² x 0,466 x 0,655 x R\$ 1.336,52
Valor da Edificação = R\$ 24.476,75

2860
11

P

Prédio para Escritórios:

Valor da Estimado da Demolição dos Galpões = R\$ 30.000,00

Área construída estimada = 2.000,00 m²

Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,466

R8-N = R\$ 1.336,52

0,650 R8-N

Valor da edificação = 2.000,00 m² x 0,466 x 0,650 x R\$ 1.336,52

Valor da Edificação = R\$ 809.663,81 + R\$ 30.000,00

Valor total = R\$ 839.663,81

A somatória dos valores das construções é a seguinte:

02 Galpões	R\$ 20.000,00
Cabine de Força	R\$ 37.555,94
Guarita	R\$ 43.815,26 +
Cobertura de Veículos	R\$ 8.805,00
Depósito	R\$ 6.228,18
Casa	R\$ 24.476,75
Prédio de Escr. e Galpões	R\$ 839.663,81
Casa Antiga	<u>R\$ 5.000,00</u>
	R\$ 985.544,94

O valor total das construções, em números inteiros, é de R\$ 985.545,00 (novecentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), para o mês de maio de 2016.

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo D)

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

2862

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
01	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
02	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
03	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

Para atingir o Grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

0.1.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios;

- a) na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 8.

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	07	05	03
Itens obrigatórios no grau correspondente	01, com os demais no mínimo no grau II.	01 e 02, no mínimo no grau II.	01 todos, no mínimo no grau I.

02 Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Conforme o exposto na tabela anexa e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no grau II de fundamentação.

GRAU DE PRECISÃO GERAL

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 8,69 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no grau III de precisão.

Cálculo do Valor do imóvel do lote 63, Caxambu, na cidade de Jundiaí

O valor total do imóvel se dará através da seguinte cálculo:

Valor da gleba	R\$ 1.758.000,00	+
Valor das construções	R\$ 985.545,00	
Valor total	R\$ 3.393.310,33	

O valor total do imóvel, em números inteiros, é de:

Valor Mínimo (- 10 %)	Valor Médio 0%	Valor Máximo (+ 10 %)
R\$ 3.051.000,00	R\$ 3.390.000,00	R\$ 3.729.000,00

B.3 - Valor Total dos Imóveis

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos aos imóveis periciados, nas condições atuais descritas no laudo, os seguintes valores de Avaliação:

- Lote nº 33, rural, do Núcleo Colonial Barão de Jundiá, com área de 4.489,50 m², com frente para a Rua Nami Azem, antiga Estrada Municipal, bairro Caxambu, Jundiá - SP; Matrícula nº 21.470, do 2º. CRI de Jundiá
R\$ 262.700,00 (duzentos e sessenta e dois mil e setecentos reais)
- Parte do Lote nº 63, rural, do Núcleo Colonial Barão de Jundiá, com área de 16.800,00 m², com frente para a Rua Nami Azem, antiga Estrada Municipal, bairro Caxambu, Jundiá - SP (matrícula nº 101.026, do 2º. CRI de Jundiá);
R\$ 3.390.000,00 (três milhões, trezentos e noventa mil reais)
- Área de Terra, rural, do Sítio Pasto Grande, com área de 206.000,00 m², com frente para a Antiga Estrada de Atibaia, bairro Caxambu, Jundiá - SP; matrícula nº 95.457, do 2º. CRI de Jundiá);
R\$ 1.794.300,00 (um milhão, setecentos e noventa e quatro mil e trezentos reais)
- Área de Terra, rural, do Sítio Ribeirão, com área de 38.371,00 m², com frente para a Estrada Velha, bairro Igoturucaia, Jundiá - SP (matrícula nº 89.849, do 2º. CRI de Jundiá);
R\$ 766.700,00 (setecentos e sessenta e seis mil, e setecentos reais)
- Área de Terra, rural, do Sítio Santa Izabel, com área de 24.200,00 m², com frente para a Estrada Jundiá-Itatiba, bairro Igoturucaia, Jundiá - SP (matrícula nº 88.736, do 2º. CRI de Jundiá);
R\$ 549.600,00 (quinhentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais)
- Área de Terra, rural, do Sítio Pasto Grande, com área de 90.000,00 m² (servidão de 5.274,00 m²), com frente para a Estrada Particular, bairro Caxambu, Jundiá - SP (matrícula nº 94.485, do 2º. CRI de Jundiá);
R\$ 1.323.400,00 (um milhão, trezentos e vinte e três mil e quatrocentos reais),
- Área de Terra, rural, do Sítio Pasto Grande, com área de 39.732,00 m², com frente para o Caminho de Servidão, bairro Caxambu, Jundiá - SP (matrícula nº 99.831, do 2º. CRI de Jundiá);
R\$ 786.700,00 (setecentos e oitenta e seis mil e setecentos reais),

C – AVALIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS

Para a avaliação dos bens de arrecadação consideramos o estado de conservação dos mesmos. Segue abaixo uma estimativa de valores para cada um dos bens:

Descrição dos Bens	Valor (R\$)
01 cadeira rasgada	Sem valor
02 balcões de aço com tampa de madeira	50,00
01 escrivaninha de escrit., 3 gav, péssimo estado	Sem valor
01 cadeira giratória	50,00
01 balança de 65 ton, marca BC Impressor Anti-fraude, 1951, Balanças Chialvo S/A	25.000,00
01 Veículo VW modelo Santana, verde metálico, placa CZP 1778	2.000,00
62 módulos de fornos (sucata)	4.000,00
02 saídas de fornos	200,00
01 painel de controle de fornos (carcaça)	100,00
01 veículo perua Kombi, sem placa (carcaça)	200,00
01 misturador de pó (carcaça)	100,00
11 tambores de plástico pequeno	Sem valor
01 tambor de plástico grande	Sem valor
01 elevador para transporte de pó (sucata)	100,00
01 monte de argila empedrada	Sem valor
01 monte de pó de vidro danificado	Sem valor
01 armário de aço, com 4 prateleiras	100,00
01 cadeira de madeira (velha)	Sem valor
01 aparelho de telefone	20,00
01 estante de aço com 7 prateleiras	110,00
06 estantes de aço, com 8 prateleiras	110,00
23 arquivos de aço, com 4 gavetas	2.760,00
01 armário de madeira, branco, com 2 portas	50,00
01 estante em madeira, com 2 portas, de madeira e vidro	50,00
24 escrivaninhas de escritório	1.200,00
01 cofre com 02 portas	3.000,00
02 armários de aço com 02 portas	200,00

Descrição dos Bens	Valor (R\$)
01 cadeira giratória, bege (danificada)	Sem valor
01 armário de aço com 08 portas	300,00
01 máquina de escrever CFE 243	200,00
10 estantes de aço	1.000,00
01 arquivo de aço, com 05 gavetas (verde)	120,00
01 arquivo de aço, com 02 gavetas (verde)	70,00
01 escrivaninha de escritório em madeira	120,00
02 escrivaninhas de escritório em madeira, s/ gaveta	160,00
01 mesa pequena, com rodas, em madeira	60,00
05 cadeiras em corvim preta	250,00
02 mesas de madeira	200,00
02 escrivaninhas de escritório brancas	200,00
01 mesa de madeira	80,00
02 cadeiras em tecido, amarela	50,00
01 painel de controle de fornos (carcaça)	500,00
01 forno elétrico fixo no chão, 50 metros (sucata)	3.000,00
01 exaustor de suporte fixo na parede, azul (sucata)	200,00
01 tanque para depósito de óleo preto	Sem valor
02 tanques para armazenar piche	Sem valor
02 caixas d'água	Sem valor
01 cofre	300,00
01 forno elétrico com marcador de temperatura (sucata)	R\$ 1.000,00
01 balcão com 06 portas de aço	240,00
01 mesa de madeira	100,00
01 balcão de 3 metros de comprimento/1 ½ de largura	300,00
TOTAL	47.750,00

D - CONCLUSÃO

No presente trabalho pericial esta profissional, seguindo critérios técnicos, elaborou medições, bem como efetuou as avaliações dos imóveis e dos bens de arrecadação. Atribuímos aos imóveis periciados, nas condições descritas no laudo, os seguintes valores de Avaliação:

- Lote nº 33, rural, do Núcleo Colonial Barão de Jundiáí, com área de 4.489,50 m², com frente para a Rua Nami Azem, antiga Estrada Municipal, bairro Caxambu, Jundiáí - SP; Matrícula nº 21.470, do 2º. CRI de Jundiáí
RS 262.700,00 (duzentos e sessenta e dois mil e setecentos reais)
- Parte do Lote nº 63, rural, do Núcleo Colonial Barão de Jundiáí, com área de 16.800,00 m², com frente para a Rua Nami Azem, antiga Estrada Municipal, bairro Caxambu, Jundiáí - SP (matrícula nº 101.026, do 2º. CRI de Jundiáí);
RS 3.390.000,00 (três milhões, trezentos e noventa mil reais)
- Área de Terra, rural, do Sítio Pasto Grande, com área de 206.000,00 m², com frente para a Antiga Estrada de Atibaia, bairro Caxambu, Jundiáí - SP; matrícula nº 95.457, do 2º. CRI de Jundiáí);
RS 1.794.300,00 (um milhão, setecentos e noventa e quatro mil e trezentos reais)
- Área de Terra, rural, do Sítio Ribeirão, com área de 38.371,00 m², com frente para a Estrada Velha, bairro Igoturucaia, Jundiáí - SP (matrícula nº 89.849, do 2º. CRI de Jundiáí);
RS 766.700,00 (setecentos e sessenta e seis mil, e setecentos reais)
- Área de Terra, rural, do Sítio Santa Izabel, com área de 24.200,00 m², com frente para a Estrada Jundiáí-Itatiba, bairro Igoturucaia, Jundiáí - SP (matrícula nº 88.736, do 2º. CRI de Jundiáí);
RS 549.600,00 (quinhentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais)
- Área de Terra, rural, do Sítio Pasto Grande, com área de 90.000,00 m² (servidão de 5.274,00 m²), com frente para a Estrada Particular, bairro Caxambu, Jundiáí - SP (matrícula nº 94.485, do 2º. CRI de Jundiáí);
RS 1.323.400,00 (um milhão, trezentos e vinte e três mil e quatrocentos reais),
- Área de Terra, rural, do Sítio Pasto Grande, com área de 39.732,00 m², com frente para o Caminho de Servidão, bairro Caxambu, Jundiáí - SP (matrícula nº 99.831, do 2º. CRI de Jundiáí);
RS 786.700,00 (setecentos e oitenta e seis mil e setecentos reais),

Para a avaliação dos bens de arrecadação consideramos o estado de conservação dos mesmos. Segue abaixo uma estimativa de valores para cada um deles:

Descrição dos Bens	Valor (R\$)
01 cadeira rasgada	Sem valor
02 balcões de aço com tampa de madeira	50,00
01 escrivaninha de escrit., 3 gav, péssimo estado	Sem valor
01 cadeira giratória	50,00
01 balança de 65 ton, marca BC Impressor Anti-fraude, 1951, Balanças Chialvo S/A	25.000,00
01 Veículo VW modelo Santana, verde metálico, placa CZP 1778	2.000,00
62 módulos de fornos (sucata)	4.000,00
02 saídas de fornos	200,00
01 painel de controle de fornos (carcaça)	100,00
01 veículo perua Kombi, sem placa (carcaça)	200,00
01 misturador de pó (carcaça)	100,00
11 tambores de plástico pequeno	Sem valor
01 tambor de plástico grande	Sem valor
01 elevador para transporte de pó (sucata)	100,00
01 monte de argila empedrada	Sem valor
01 monte de pó de vidro danificado	Sem valor
01 armário de aço, com 4 prateleiras	100,00
01 cadeira de madeira (velha)	Sem valor
01 aparelho de telefone	20,00
01 estante de aço com 7 prateleiras	110,00
06 estantes de aço, com 8 prateleiras	110,00
23 arquivos de aço, com 4 gavetas	2.760,00
01 armário de madeira, branco, com 2 portas	50,00
01 estante em madeira, com 2 portas, de madeira e vidro	50,00
24 escrivaninhas de escritório	1.200,00
01 cofre com 02 portas	3.000,00
02 armários de aço com 02 portas	200,00
01 cadeira giratória, bege (danificada)	Sem valor
01 armário de aço com 08 portas	300,00

Descrição dos Bens	Valor (R\$)
01 máquina de escrever CFE 243	200,00
10 estantes de aço	1.000,00
01 arquivo de aço, com 05 gavetas (verde)	120,00
01 arquivo de aço, com 02 gavetas (verde)	70,00
01 escrivaninha de escritório em madeira	120,00
02 escrivaninhas de escritório em madeira, s/ gaveta	160,00
01 mesa pequena, com rodas, em madeira	60,00
05 cadeiras em corvim preta	250,00
02 mesas de madeira	200,00
02 escrivaninhas de escritório brancas	200,00
01 mesa de madeira	80,00
02 cadeiras em tecido, amarela	50,00
01 painel de controle de fornos (carcaça)	500,00
01 forno elétrico fixo no chão, 50 metros (sucata)	3.000,00
01 exaustor de suporte fixo na parede, azul (sucata)	200,00
01 tanque para depósito de óleo preto	Sem valor
02 tanques para armazenar piche	Sem valor
02 caixas d'água	Sem valor
01 cofre	300,00
01 forno elétrico com marcador de temperatura (sucata)	R\$ 1.000,00
01 balcão com 06 portas de aço	240,00
01 mesa de madeira	100,00
01 balcão de 3 metros de comprimento/1 ½ de largura	300,00
TOTAL	47.750,00

O valor de avaliação foi obtido por meio de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário e através da homogeneização constante no presente Laudo de Avaliação. Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada. Consideramos ainda, como se os imóveis objetos da perícia estivessem livres e desembaraçados de ônus, em condições de ser imediatamente comercializados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos nos autos e a esta profissional; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição. As informações obtidas foram tomadas como de boa fé, inclusive as orientações para a localização dos imóveis periciados, prestadas pelo Sr. Vicente de Paula Felipe (morador de um dos imóveis); Dr. Eduardo R. Massa Drezza (representante da massa falida); Sr. Luciano Santos Brolli (oficial de justiça) e o Sr. Walter Classic (o qual segundo informações explora a extração de argila no imóvel da massa falida). Isto porque a localização dos imóveis não era de conhecimento desta profissional, pois as matrículas não descrevem exatamente os endereços de cada imóvel.

III - ENCERRAMENTO

Segue o presente trabalho técnico em 37 (trinta e sete) laudas, escritas somente nos anversos, todas por mim rubricadas, indo esta última assinada e datada. Segue ainda anexo fotográfico, de documentos, os cálculos e as pesquisas utilizadas na avaliação.

Jundiaí, 23 de maio de 2016.


Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990
Perita Judicial
Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP - IBAPE

0871
1

ANEXO

FOTOGRAFICO

2872
M



Demonstração aérea do imóvel Rural, parte do lote 63 do Núcleo Colonial Barão de Jundiá, com área de 16.800,00 m², com frente para a Rua Nami Azem, antiga Estrada Municipal, bairro Caxambu .



Demonstração geral da casa e do prédio dos escritórios aos fundos.