

Referência: Imóvel Urbano Comercial - Escritórios e Galpões

Proprietário: Sr. André Luis Simonette (segundo Matrícula nº 126.859 e IPTU 2013)

**Dados do Imóvel:**

Endereço: Avenida Luiz Pellissari, nº 2000 (Gleba 01)

Bairro : Distrito Industrial

Município: Jundiaí / SP

**Características:**

Terreno (m):	Área (m²)	Observações:
141,26 x Irregular	20.000,00	Área e frente projetada descritas na Matrícula
Edificações:	Área (m²)	Observações:
Escritórios Médios	500,00 *	*Área estimada no local
Galpões Simples	694,00 **	**Área calculada através do IPTU 2013
<b>TOTAL</b>	<b>1.194,00 ***</b>	<b>***Área construída total lançada no IPTU 2013</b>

Observações: 1) o imóvel avaliando encontra-se ocupado por empresa de pavimentação do Grupo Afasa; 2) foi realizada a vistoria interna do imóvel avaliando; 3) para efeito de cálculo utilizou-se a área terreno de 20.000,00m² (descrita na Matrícula e lançada no IPTU) e área construída total de 1.194,00m² lançada no IPTU, pois não se encontra averbada na Matrícula; 4) a parcela terreno significa 83% do valor total de mercado do imóvel avaliando

Documentação Fornecida: Matrícula nº 126.859 do 1º.CRI de Jundiaí e IPTU 2013

Metodologia: Método Evolutivo - Conjugação do Método Comparativo de Dados do Mercado (Terreno) e Custo de Reedição (Edificações)

Especificação: Grau I Fundamentação, segundo a - NBR 14653-2 da ABNT




IMPLANTAÇÃO



VISTA AÉREA DO AVALIANDO

	Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
Valor do Terreno - (Área descrita na Matrícula e no IPTU):	RS 6.210.000,00	RS 4.230.000,00
Valor das Edificações - (Escritório não averbado na Matrícula):	RS 790.000,00	RS 540.000,00
Valor das Edificações - (Galpões não averbados na Matrícula):	RS 480.000,00	RS 330.000,00
<b>Valor Total do Imóvel (em números redondos):</b>	<b>RS 7.480.000,00</b>	<b>RS 5.100.000,00</b>

Data Base: jul/13

  
Kledson da Cunha Rodrigues  
CREA 0690977620  
Eng.º Responsável

Ribeirão Preto, quarta-feira, 17 de abril de 2013

Ao  
Gupo Afasa Construções e Comércio Ltda

**REFERÊNCIA: Imóvel Urbano Comercial - Escritórios e Galpões**  
**Avenida Luiz Pellissari, nº 2000 (Gleba 01)**  
**Distrito Industrial**  
**Jundiaí / SP**

**Global City Engenharia – Divisão de Avaliações e Perícias de Engenharia, conforme solicitado, vem apresentar, após levantamentos, vistorias, estudos e pesquisas, o Valor de Mercado e demais conclusões sobre o imóvel em referência, transcritas e fundamentadas no presente...**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

J

## ÍNDICE

01	- ENDEREÇO DO IMÓVEL	PG 03
02	- FINALIDADE	PG 03
03	- SOLICITANTE	PG 03
04	- PROPRIETÁRIO	PG 03
05	- DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS	PG 03
06	- VALOR APURADO / DATA BASE	PG 04
07	- CONSIDERAÇÕES INICIAIS	PG 06
08	- VISTORIA	PG 07
09	- METODOLOGIA	PG 11
10	- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	PG 13
11	- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PG 14
12	- AVALIAÇÃO	PG 22
13	- ENCERRAMENTO	PG 25

**ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO**

**ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

**ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DE VENDA**

**ANEXO IV – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

**01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL**

Endereço	Avenida Luiz Pellissari, N° 2000 (Gleba 01)		
Bairro	Distrito Industrial		
Município	Jundiaí / Sp	Estado	São Paulo

**02 - FINALIDADE**

Avaliação de Imóvel para determinar o valor de mercado para venda e liquidação forçada.

**03 - SOLICITANTE**

Afasa Construções e Comércio Ltda

**04 - PROPRIETÁRIO**

Sr. André Luís Simonette (segundo Matrícula nº 126.859 e IPTU 2013)

**05 - DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS**

Matrícula nº 126.859 do 1º CRI de Jundiaí e IPTU 2013

3

06 - VALOR APURADO / DATA BASE

<b>VALOR TOTAL APURADO / DATA BASE</b>	
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>RS 7.480.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>SETE MILHÕES QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS</b>
<b>VALOR DE LIQ. FORÇADA DO IMÓVEL</b>	<b>RS 5.100.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>CINCO MILHÕES E CEM MIL REAIS</b>
<b>DATA-BASE</b>	<b>julho/2013</b>

<b>VALOR DO TERRENO APURADO / DATA BASE</b>	
<b>VALOR TOTAL DO TERRENO</b>	<b>RS 6.210.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>SEIS MILHÕES DUZENTOS E DEZ MIL REAIS</b>
<b>VLF DO TERRENO</b>	<b>RS 4.230.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>QUATRO MILHÕES DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS</b>
<b>DATA-BASE</b>	<b>julho/2013</b>

4

<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO APURADO / DATA BASE</b> (Área construída NÃO averbada na Matrícula - Escritórios)	
<b>VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO ESCRITÓRIO</b>	<b>RS 790.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>SETECENTOS E NOVENTA MIL REAIS</b>
<b>VLF DA CONSTRUÇÃO ESCRITÓRIOS</b>	<b>RS 540.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS</b>
<b>DATA-BASE</b>	<b>julho/2013</b>

<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO APURADO / DATA BASE</b> (Área construída NÃO averbada na Matrícula - Galpões)	
<b>VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO GALPÕES</b>	<b>RS 480.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS</b>
<b>VLF DA CONSTRUÇÃO GALPÕES</b>	<b>RS 330.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS</b>
<b>DATA-BASE</b>	<b>julho/2013</b>

D

## **07 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente pelo técnico avaliador.

Não há qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

Seguimos os critérios e as normas preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado como:

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, segundo a NBR-14653-2, da ABNT.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas medições de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução etc.

A finalidade deste é determinar o mais provável valor de venda desse imóvel, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.

**08 - VISTORIA**

Data: 17/04/13	Contato: Sr. Eduardo A. Nery - tel (0**11) 98100.9172
----------------	---

**8.1. - INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL**

Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		ENERGIA DOMICILIAR	X		COMÉRCIO
X		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X		ESCOLA
X		PAVIMENTAÇÃO	X		CORREIO
X		GUIAS E SARJETAS		X	IGREJA
X		ARBORIZAÇÃO	X		ASSISTÊNCIA MÉDICO-HOSPITALAR
	X	GÁS ENCANADO		X	RECREAÇÃO
X		REDE TELEFÔNICA		X	BANCOS
X		REDE DE ÁGUA		X	FEIRAS
X		REDE DE ESGOTO			
X		REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS			
X		CONDUÇÃO COLETIVA			
X		COLETA DE LIXO			

**ZONA**

X	Residencial	X	Comercial	X	Industrial		Mista
X	Urbana		Suburbana		Rural		

**Características gerais do local do imóvel avaliando:**

O imóvel avaliado está localizado no Distrito Industrial de Jundiaí/SP. O bairro é de uso misto, industrial, comercial e residencial, possui média densidade demográfica e todos os melhoramentos públicos. Possui fácil acesso às Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, estando localizado em região estratégica na macro região de Jundiaí/SP.

**Escritório Administração:** formado por recepção, 03 salas administrativas, sala do RH, sala da engenharia, sala de reuniões, sala da gerência e diretoria, 02 sanitários, 01 copa e cozinha. Os principais acabamentos são piso cerâmico e concretado, paredes de blocos de concreto com estrutura portante, telhas de fibrocimento e forro de PVC.

**Galpões Simples:** formados por cobertura de garagens, galpão de funilaria e pintura, galpão da troca de óleo, oficina mecânica (com anexo administrativo); os principais acabamentos são piso concretado ou cimentado, fechamento em blocos de concreto e telhas de fibrocimentos sobre estrutura metálica. Esquadrias de ferro e portas de madeira e ferro.



**Equipamentos Urbanos:**

**Infraestrutura urbana:**

A região é dotada de toda a infra-estrutura de serviços e melhorias urbanas existentes na cidade.

**Transportes:**

Servido por linha de ônibus urbano.

**Serviços urbanos:**

A região possui média densidade, com todos os serviços urbanos.

**8.2. – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O avaliando é um imóvel comercial com escritórios e galpões simples e possui a seguintes características:

**8.2.1. – TERRENO**

Áreas (m²)	Testada (m)	Prof. Equivalente (m)	Observações
20.000,00	141,26	141,58	*
FORMATO		TOPOGRAFIA	SITUAÇÃO
<input type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Em nível	1	N.º de testadas.
<input type="checkbox"/> Trapezoidal	<input checked="" type="checkbox"/> Leve declive		Esquina
<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Em aclave	<input checked="" type="checkbox"/>	Meio de quadra

Área extraída da Matrícula

**8.2.2. – CONSTRUÇÕES - ÁREA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA**

Envolvimento	Área Construída (m²)	Peso	Área Homogeneizada (m²)
Escritórios Médios	500,00	1,00	500,00
Galpões Simples	694,00	1,00	694,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.194,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1.194,00</b>

Área total construída lançada no IPTU 2013

SITUAÇÃO					
<input checked="" type="checkbox"/>	Isolada		Semi-isolada		Não isolada
	Germinada		Condomínio		
<input checked="" type="checkbox"/>	Com recuo de frente	<input checked="" type="checkbox"/>	Com recuo de fundos		
	Sem recuo de frente		Sem recuo de fundos		

**8.2.2.1. - Características Gerais da Edificação**

Número de Pavimentos	1	Número de subsolos	0	Garagem	sim	<input checked="" type="checkbox"/>	não	<input type="checkbox"/>
----------------------	---	--------------------	---	---------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

**Escritório medio sem elevador e Galpão simples**

Estado de Conservação: bom estado de conservação

Idade Aparente da Construção: 5 anos

Instalações elétricas: em boas condicoes de uso e funcionamento

Instalações hidráulicas e sanitárias: em bom estado de conservação

**8.2.2.2. - Ocupação destinada atualmente ao imóvel:**

O imóvel encontra-se ocupado pelo proprietário.

9

### 8.3. - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:

Este item visa determinar se há no entorno do avaliando características incompatíveis com o uso do imóvel, ou que possam provocar a desvalorização do mesmo.

#### FATORES NATURAIS

Risco de Deslizamento: não

Risco de Alagamento: não

Risco de Erosão: não

Outros: não

#### FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS

Favela: não

Penitenciária: não

Indústria Poluente: não

Usina de Lixo: não

Matadouro: não

Clube Noturno: não

Cemitério: não

Feira Livre: não

Oficinas: não

Hospital: não

Via Expressa: não

Outros: não há

## 9 – METODOLOGIA

### 9.1. – Metodologia (s) Para Cálculo do Valor de Venda

#### MÉTODO EVOLUTIVO

##### **Terreno: Comparativo de Dados do Mercado**

##### **Construção: Custo de Reedição**

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

O Custo de Reedição permite aferir o Valor das Edificações e Benfeitorias, praticadas pelo mercado local.

Foram selecionados para pesquisa 05 imóveis, todos na região do avaliando, isto é: **compararam-se** imóveis no bairro com o imóvel avaliando.

### 9.2. – Justificativa da utilização do (s) método (s) acima

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

### 9.3. – Condições de Homogeneização

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

#### 9.3.1. -- TERRENO

##### **Fator de Oferta ou de Fonte:**

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

D  
11

**Transposição:**

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

Local	Notas Localização
Av da Uva ou R Estr Ferro Sorocabana x Marg Rod Anhanguera (DI - saída62sul) - Jundiaí/SP	125
Av. Yamashita Yukio, 11070 - DI (prox. Brasmolde) - Jundiaí / SP	125
FazGran Empresarial Parque Jundiaí ( próx. Agatha) - Itupeva / Jundiaí	100
Avenida das Indústrias, 1357 (antiga Flocotécnica) - DI - Jundiaí / SP	125
Avenida das Indústrias, s/n. - viz. 555 (antiga Parmalat) - DI - Jundiaí / SP	125
<b>Avaliando</b>	<b>100</b>

**Correção de Área:**

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação do Fator de Correção de Área conforme estudos do Engenheiro Sérgio Abunahman, que estabelece:

$$Fa = ( \text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma} ) ^{0,25} *$$

\* quando a razão for inferior a 30%

$$Fa = ( \text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma} ) ^{0,125} *$$

\* quando a razão for superior a 30%

**Avaliando:** 20.000,00 m<sup>2</sup>

**Padrão Construtivo:**

Índice da Tabela de Valores Unitários do IBAPE / SP – Versão 2007

**Avaliando:**

**Escritório Padrão Médio - Limite Médio**

Escritório Padrão - Médio

Escritório Padrão - Médio = R\$ 1.700,79 / m<sup>2</sup>

**Galpão Padrão Simples - Limite Médio**

Galpão Padrão Simples - Limite Médio = R\$ 745,64 / m<sup>2</sup>

CUB - R8N SP- Março/2013	R\$ 1.027,05	Sinduscon / SP
--------------------------	--------------	----------------

**Obsolescência:**

Depreciação Pela Idade através do Método do Valor Decrescente para razão variando de acordo com o padrão construtivo do imóvel, conforme a fórmula:

$$KD = (1,00 - r)^n \quad \text{onde:}$$

KD = coeficiente de depreciação

r = razão de depreciação

n = idade aparente

**Avaliando Escrit. e Galpões:** 5 anos - KD = 0,927

**OBS. Não foram notados outros fatores de influência no valor**

12

## 10 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está ocupado e apresenta regular liquidez.

Desempenho do Mercado	:	( )	recessivo	( X )	normal	( )	aquecido
Absorção Pelo Mercado	:	( )	rápida	( X )	demorada*	( )	difícil
Número de Ofertas	:	( )	alto	( X )	médio	( )	baixo
Liquidez	:	( )	alta	( X )	média	( )	baixa

\*Estimada em 48 meses

### PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- NÃO FORAM NOTADOS

### PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- NÃO FORAM NOTADOS

## 11 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 11.1. – QUANTO AO VALOR DO TERRENO

#### 11.1.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

#### ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.3 DA NORMA:

Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todos os fatores analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 8 – Descrição do Imóvel

Item	Descrição	III	II	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
Pontos		3	2	1

D

Item	Descrição	III	II	I
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Pontos		3	2	1

Item	Descrição	III	II	I
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Pontos		3	2	1
<p><sup>a</sup> No Caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>				

D



Fatores Utilizados:

1) Fator Oferta:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

2) Tranposição:

Ajuste máximo de 20,00% - nível 3

3) Topografia:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

4) Fator de Correção de Área:

Ajuste máximo de 22,28% - nível 2

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 351,45 /m<sup>2</sup>

Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 310,32 /m<sup>2</sup>

Diferença percentual: 13,25% - Nivel 3

TOTAL 3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DE VALOR DO FERRENO**

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**TOTAL**

**9**

**ENQUADRAMENTO NO GRAU III**

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU III: NÃO

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU III: NÃO

**ENQUADRAMENTO NO GRAU II**

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU II: SIM

**ENQUADRAMENTO NO GRAU I**

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU I: SIM

**COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUIMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

**11.1.2. – GRAU DE PRECISÃO**

Conforme orientação da NBR 14.653, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte GRAU DE PRECISÃO para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.4 DA NORMA:

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Através da Estatística Descritiva, com a Distribuição “t” de Student, calcularemos o intervalo de confiança:

$$X \text{ mínimo} = \text{Média Saneada} - t_c \cdot s / n^{1/2}$$

$$X \text{ mínimo} = \text{R\$ } 273,16$$

$$\text{média saneada} = 310,32$$

$$t_c = 1,533$$

$$s = 54,21$$

$$n = 5,00$$

$$X \text{ máximo} = \text{Média Saneada} + t_c \cdot s / n^{1/2}$$

$$X \text{ máximo} = \text{R\$ } 347,48$$

$$\text{Calculo da Amplitude: } A = \text{R\$ } 347,48 - \text{R\$ } 273,16 = \text{R\$ } 74,33 / \text{m}^2$$

$$\text{Amplitude / Média Aritmética} = 74,33 / 310,32 = 23,95\%$$

**COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUIMOS QUE O PRESENTE TRABALHO FOI FEITO COM GRAU DE PRECISÃO III**

**CONCLUSÃO SOBRE O VALOR DO TERRENO:  
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II  
GRAU DE PRECISÃO III**

**RESUMO GERAL DA ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO  
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II  
GRAU DE PRECISÃO III**

**11.2. – QUANTO AO VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**11.2.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** conforme orientação da NBR 14.653, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

**ATENDIMENTO AO ITEM 9.3 DA NORMA:**

Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa de 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
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9.3 – Descrição do Imóvel

Item	Descrição	III	II	I
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9.3 – Descrição do Imóvel

Item	Descrição	III	II	I
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9.3 – Descrição do Imóvel

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO**

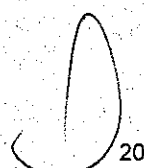
**Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Item 1 com os demais no mínimo no grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**TOTAL DE PONTOS**

4

**COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUI-SE QUE O VALOR DA CONSTRUÇÃO POSSUI GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**



**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO COM  
A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

1	Graus	III	II	I
2	Pontos Mínimos	8	5	3
3	Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUI-MOS QUE A AVALIAÇÃO POSSUI  
GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO**

## 12 - AVALIAÇÃO

### 12.1. - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO PARA VENDA

**Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)**

Elemento nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	20.000,00	360,00	288,00	288,00
2	15.000,00	480,00	350,69	350,69
3	100.000,00	220,50	269,64	269,64
4	22.206,00	314,02	259,54	259,54
5	87.500,00	382,75	383,75	383,75

**Resultado preliminar da pesquisa**

Média aritmética	310,32	351,45
Desvio padrão	54,21	
Coef. de variação	17,47%	
Limite inferior	217,22	
Limite superior	403,42	

**Resultado final após saneamento da pesquisa**

Média saneada	310,32
Desvio padrão	54,21
Coef. de variação	17,47%

$V_u = 310,32 / m^2$

**12.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (VI)**

**12.2.1. – VALOR DO TERRENO (VT)**

ÁREA DE TERRENO (M²)	VU (R\$/M²)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
20.000,00	310,32	R\$ 6.206.400,00	R\$ 6.210.000,00
<b>RS 6.210.000,00</b> <b>SEIS MILHÕES DUZENTOS E DEZ MIL REAIS</b>			

**12.2.2. – VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC1) - ESCRITÓRIO**

ÁREA DE CONSTRUÇÃO (M²)	VU (R\$/M²)	COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (KD)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
500,00	1.700,79	0,927	R\$ 788.500,28	R\$ 790.000,00
<b>RS 790.000,00</b> <b>SETECENTOS E NOVENTA MIL REAIS</b>				

**12.2.3. – VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC2) - GALPÕES SIMPLES**

ÁREA DE CONSTRUÇÃO (M²)	VU (R\$/M²)	COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (KD)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
694,00	745,64	0,927	R\$ 479.810,58	R\$ 480.000,00
<b>RS 480.000,00</b> <b>QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS</b>				

**12.2.4. – VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI)**

VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 6.210.000,00	R\$ 1.270.000,00	R\$ 7.480.000,00
<b>RS 7.480.000,00</b> <b>SETE MILHÕES QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS</b>		



### 12.3. - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Para cálculo do Valor de Liquidação Forçada, o avaliador procura aferir, junto ao mercado, o tempo real que o imóvel ficaria em estoque para venda e os custos fixos e financeiros que ele geraria ao banco enquanto não é alienado.

Para efeito destes cálculos são utilizados o Custo de Oportunidade obtido com uma aplicação financeira considerada segura, como o CDB (base – Dezembro/2012), as taxas de manutenção e de administração médias, colhidas em pesquisas e publicações.

Conforme mostra a Planilha de Cálculo no Anexo IV – o Valor de Liquidez significa 68,21% do Valor de Mercado do imóvel, ou seja, um desconto de 31,79%

Assim:

#### Valor de Liquidação Forçada do Terreno

VALOR DE MERCADO DO TERRENO (R\$)	ÍNDICE DE LIQUIDEZ	VALOR TOTAL DE LIQUIDAÇÃO (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
6.206.400,00	0,682138764	R\$ 4.233.626,03	R\$ 4.230.000,00
R\$ 4.230.000,00			
QUATRO MILHÕES DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS			

#### Valor de Liquidação Forçada da Construção

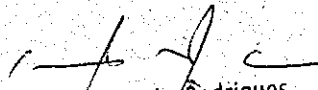
VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO (R\$)	ÍNDICE DE LIQUIDEZ	VALOR TOTAL DE LIQUIDAÇÃO (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
1.268.310,86	0,682138764	R\$ 865.164,00	R\$ 870.000,00
R\$ 870.000,00			
OITOCENTOS E SETENTA MIL REAIS			

#### Valor de Liquidação Forçada Total do Imóvel

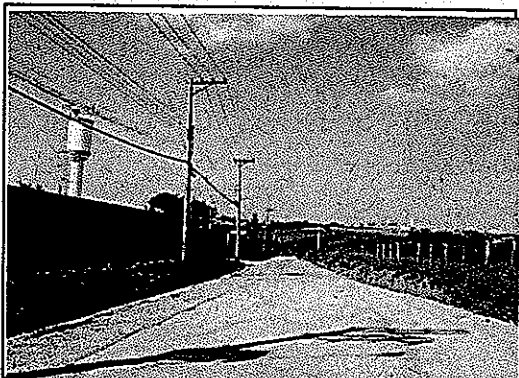
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (R\$)	ÍNDICE DE LIQUIDEZ	VALOR TOTAL DE LIQUIDAÇÃO (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
7.480.000,00	0,682138764	R\$ 5.102.397,96	R\$ 5.100.000,00
R\$ 5.100.000,00			
CINCO MILHÕES E CEM MIL REAIS			

### 13 - ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 25 folhas numeradas, timbradas e impressas por computador, de um só lado, contendo 05 Anexos (Fotos do Imóvel Avaliando; Mapa de Localização do avaliando e comparativos; Memória de Cálculo do Valor de Venda; Memória de Cálculo do Valor de Liquidação Forçada e Documentação Apresentada).

  
Kledson da Cunha Rodrigues  
CREA 0600977620  
Eng.º Responsável

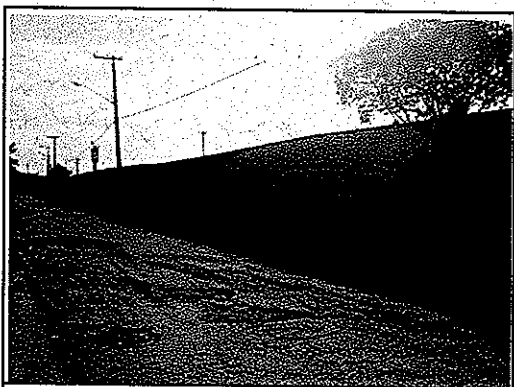
ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO



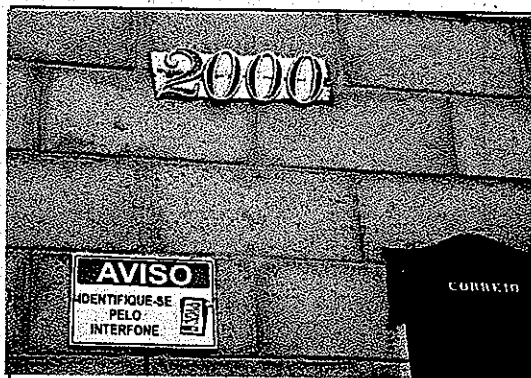
Av. Luiz Pellizzari - Avaliando à esquerda



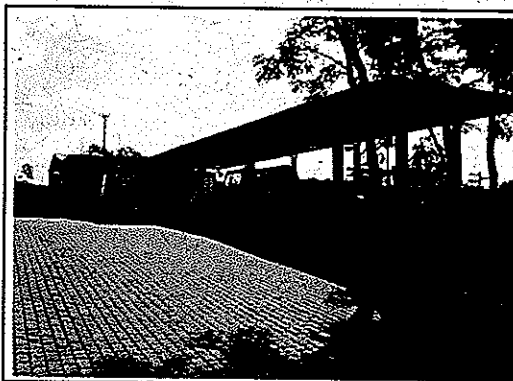
Logradouro e avaliando



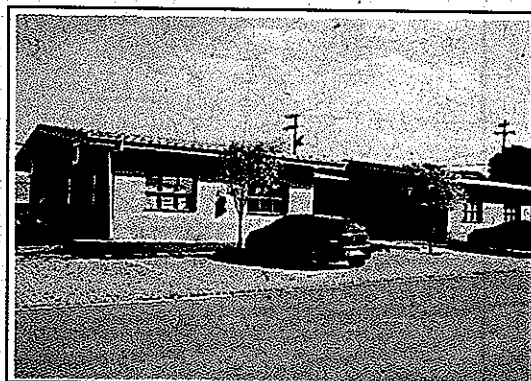
Frente do avaliando



Numeracao predial



Garagens



Escritórios

D



Escritório: recepção



Escritórios: sala de reunião



Escritório: sala de trabalho



Escritório: sala da engenharia



Escritório: vista de um sanitário

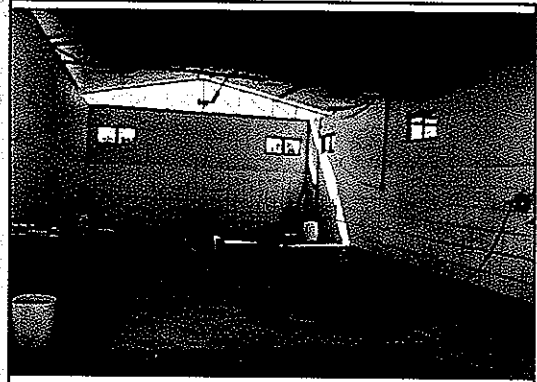


Escritório: copa e cozinha

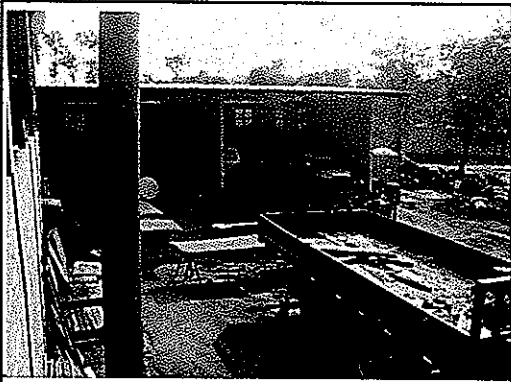
D



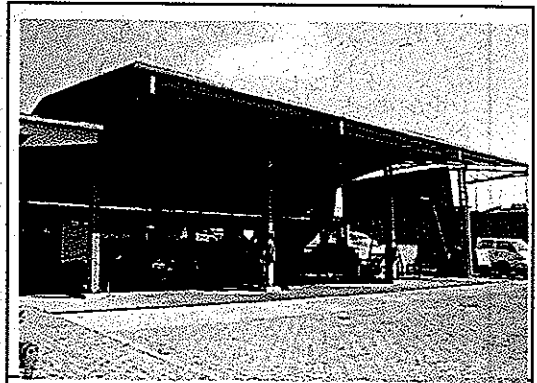
Galpão do lavador e troca de óleo



Detalhe do galpão do lavador



Galpão da funilaria e pintura



Galpão da oficina



Detalhe da oficina



Detalhe construtivo de um galpão

D



Escritório anexo a oficina



Vista interna do escritório da oficina



Remanescente do terreno (lote)



Fundos do lote (imóvel avaliando)



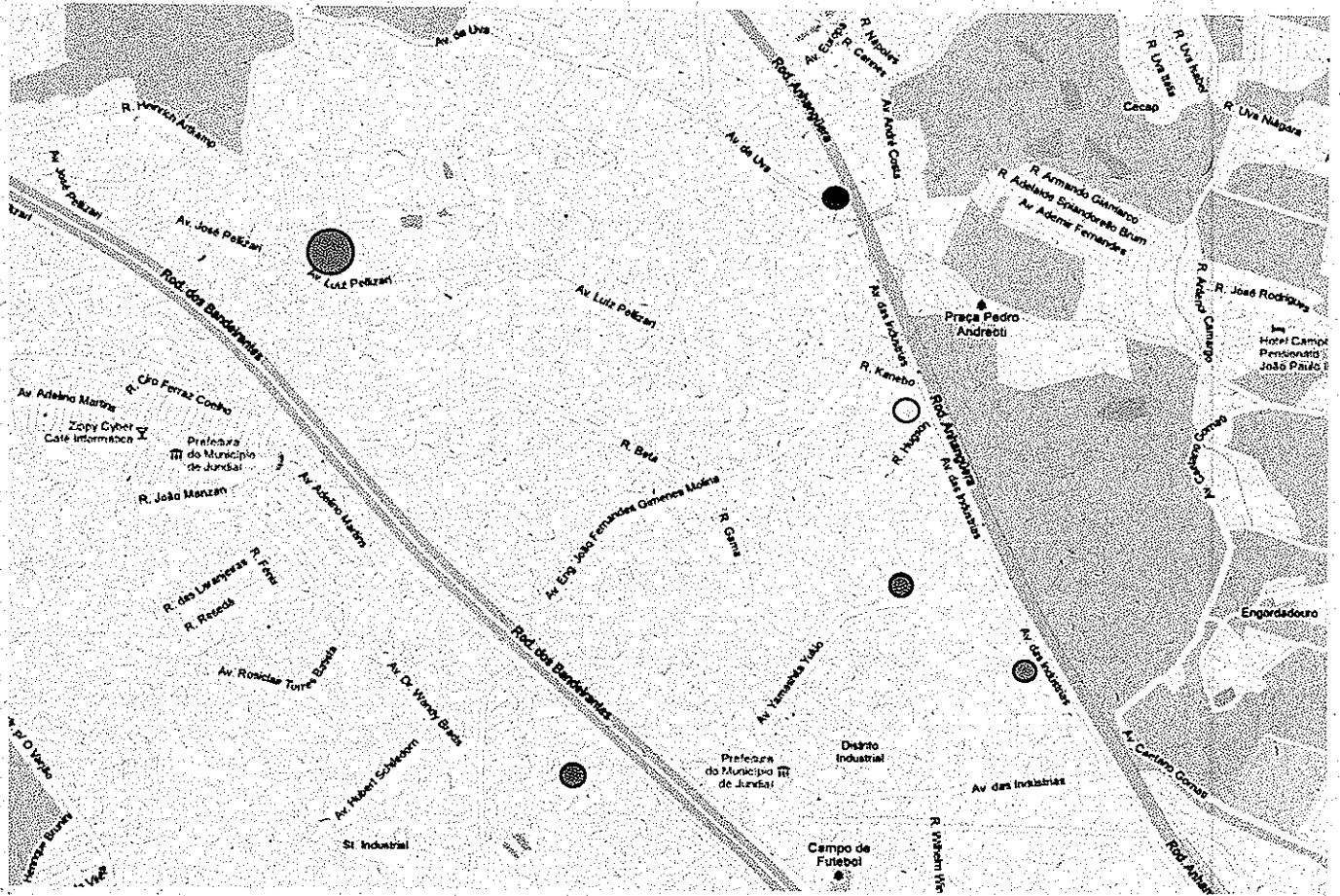
Remanescente do terreno



Continuação da foto ao lado

D

**ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



	Avaliando	Avenida Luiz Pellissari, nº 2000 (Gleba 01)
		Av da Uva ou R Estr Ferro Sorocabana x Marg Rod Anhanguera (DI - saída62sul) - Jundiaí/SP
2		Av. Yamashita Yukio, 11070 - DI (prox. Brasmolde) - Jundiaí / SP
3		FazGran Empresarial Parque Jundiaí ( próx. Agatha) - Itupeva / Jundiaí
4		Avenida das Indústrias, 1357 (antiga Flocotécnica) - DI - Jundiaí / SP
5		Avenida das Indústrias, s/n. - viz. 555 (antiga Parmalat) - DI - Jundiaí / SP

ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA

PARÂMETROS DO AVALIANDO							
Índice Local (Test. Ppal)	Índice Local (Secund. 1)	Índice Local (Secund. 2)	Índice Local (Secund. 3)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3
100	100			141,26			
Testadas/Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frontes (F <sub>eqs</sub> )				141,26	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F <sub>eqs</sub> )		50,00		Prof. Lim. (F. prof)			141,58
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
20.000,00	141,58	2	p	seca	500,00	694,00	
LOTE PADRÃO			Zona	Test.ref. Cálc.F <sub>eqs</sub>	Coef. Fator <sub>eqs</sub>	Razão depreciação construção	
Testada	Prof. Min.	Prof. Máx.	2	100,00	2	1,50%	
FATORES AVALIANDO							
Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt. Calculado Limitado		Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	1,0000	1,0000

141,5828968

141,58

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

FATOR DE ZONA					FATOR	FATOR	FATOR
Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Fr. x Pr.	ÁREA	PORTE
0,80	1,00	1,30	1,50	1,70	0%	100%	0%
FATOR TOPOGRAFIA							
Plano (P)	Declive				Aclive		
	D<5%	D=5 a 10%	D>10%	D>20%	A<10%	A=10 a 20%	A>20%
1,00	0,95	0,90	0,80	0,70	0,95	0,90	0,85

Obs: Abaixo do nível da rua até 1,00 m e acima até 2,00 m = Plano (P)  
 Abaixo do nível da rua de 1,00 a 2,50 m e acima de 2,00 até 4,00 m = Declive de 5 a 10% (D=5 a 10%)  
 Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m = Declive > 10% (D>10%)

FATORES ATUALIZ. (IGPM/FGV)		
		0,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
abr/13	1,0000	1,0000

FATORES DE SUPERFÍCIE			
Seca	Brejosa	Alagadiça	Inundável
1,00	0,60	0,70	0,50

FATOR OFERTA	Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
0,90	1	1,10	1,00
	2	1,15	1,00
	3	1,10	1,00
	4	1,10	1,00
	5	1,15	1,00
	6	1,10	1,00
1,00%	3B	1,25	1,00



FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência						
Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R\$ 616,23	0,780	R\$ 801,10	0,960	R\$ 985,97
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 998,29	1,206	R\$ 1.238,62	1,440	R\$ 1.478,95
Com elevador	1,200	R\$ 1.232,46	1,410	R\$ 1.448,14	1,620	R\$ 1.683,82
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 1.491,28	1,656	R\$ 1.700,79	1,860	R\$ 1.910,31
Com elevador	1,632	R\$ 1.676,15	1,836	R\$ 1.885,66	2,040	R\$ 2.095,18
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 1.922,64	2,046	R\$ 2.101,34	2,220	R\$ 2.280,05
Com elevador	2,052	R\$ 2.107,51	2,286	R\$ 2.347,84	2,520	R\$ 2.688,17
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 2.600,40	3,066	R\$ 3.148,94	3,600	R\$ 3.897,38
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R\$ 3.707,65				

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 248,49	0,360	R\$ 369,74	0,480	R\$ 492,98
Galpão Padrão - Simples	0,492	R\$ 505,31	0,726	R\$ 745,64	0,960	R\$ 985,97
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 998,29	1,326	R\$ 1.381,87	1,680	R\$ 1.725,44
Galpão Padrão - Superior	1,690	R\$ 1.735,71				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 369,74	0,420	R\$ 431,36	0,480	R\$ 492,98
Casa Padrão - Proletário	0,492	R\$ 505,31	0,576	R\$ 591,58	0,660	R\$ 677,85
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 690,18	0,786	R\$ 807,26	0,900	R\$ 924,35
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 936,87	1,056	R\$ 1.084,56	1,200	R\$ 1.232,46
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 1.244,76	1,386	R\$ 1.423,49	1,560	R\$ 1.602,20
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 1.614,52	1,776	R\$ 1.824,04	1,980	R\$ 2.033,56
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 2.045,88	2,436	R\$ 2.501,89	2,880	R\$ 2.957,90
Casa Padrão - Luxo	3,490	R\$ 3.584,40				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 61,62	0,120	R\$ 123,25	0,180	R\$ 184,87
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R\$ 187,16	0,246	R\$ 252,65	0,300	R\$ 308,12
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 320,44	0,456	R\$ 468,33	0,600	R\$ 616,23

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 61,62	0,090	R\$ 92,43	0,120	R\$ 123,25
Barraco Padrão - Simples	0,192	R\$ 187,16	0,246	R\$ 252,65	0,300	R\$ 308,12

Terreno nu ou constr. s/ valor comercial	R\$ 0,00
--	----------

CUB - RIB SP - Março 2013	R\$ 1.027,00
Fator Comercialização	1,00

ELEMENTO 01

Endereço: Av da Uva ou R Estr Ferro Sorocabana x Marg Rod Anhanguera (DI - saída62sul) - Jundiaí/SP

Modalidade oferta Fator of. 0,90

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3	Test. Lim. p/ F <sub>seg</sub>	
					Ppal.	Secund.1
Índice(s) local(is)	125					80,00
Testada(s)	80,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	80,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	250,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	250,00

Zona (Cálculo F <sub>seg</sub> )	2	Coefficiente F <sub>seg</sub>	2
Fator <sub>seg</sub> (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	20.000,00 m <sup>2</sup>	Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Área construção "1"	m <sup>2</sup>	Fator Porte	0,6366
Área construção "2"	m <sup>2</sup>		
Área construção "3"	m <sup>2</sup>		

Padrão "1"		Vuc =	
Padrão "2"		Vuc =	
Padrão "3"		Vuc =	
Idade aparente "1"	anos	Kd=	1,000
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000
Superfície	seca	F <sub>sup</sub> =	1,00
Topografia	p	F <sub>top</sub> =	1,00
Zona (uso)	2	F <sub>zona</sub> =	1,00

Valor (à vista) R\$	8.000.000,00	Valor considerado R\$	8.000.000,00
Sugerido proposta	não		
Data referência	abr/13	Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Nivaldo - informante / placa no local - tel. (0**11) 4582.3880		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unil. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de Partida	360,0000
Fator Oferta	0,0000
Fator transposição	-72,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

Vut = (R\$ 8.000.000,00 x 0,90) / At = R\$ 360,00/m<sup>2</sup>



Fator Área 0,0000

Vub (c/ Fator área) 288,00 /m<sup>2</sup>

D

ELEMENTO 02

Endereço: Av. Yamashita Yukio, 11070 - DI (prox. Brasmolde) - Jundiaí / SP

Modalidade: oferta Fator of. 0,90

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lím. p/ F <sub>eq</sub>	
					Ppal.	
Testada(s)	125				Secund.1	68,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	68,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	68,00				Secund.3	0,00
	220,59				Prof.Lim.(F. prof)	220,59

Zona (Cálculo F<sub>eq</sub>) 2  
Fator<sub>eq</sub> (calculado) 1,00

Coefficiente F<sub>eq</sub> 2  
Fateq. Limitado 1,00

Área Terreno	15.000,00 m <sup>2</sup>
Área construção "1"	3.000,00 m <sup>2</sup>
Área construção "2"	m <sup>2</sup>
Área construção "3"	m <sup>2</sup>

Expoente "F<sub>Área</sub>" 0,25  
Fator Porte 0,6780

Padrão "1"	Galpão Padrão - Simples	Vuc =	505,31
Padrão "2"		Vuc =	
Padrão "3"		Vuc =	
Idade aparente "1"	60 anos	Kd=	0,000 (sem valor comercial)
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000
Superfície	seca	F <sub>sup</sub> =	1,00
Topografia	p	F <sub>top</sub> =	1,00
Zona (uso)	2	F <sub>zona</sub> =	1,00

Valor (a vista) R\$	8.000.000,00	Valor considerado R\$	8.000.000,00
Sugerido proposta	não		
Data referência	abr/13	Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Luiz - Mendonça & Associados Imóveis - tel. (0**11) 4806.0738 ou 99787.5209		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida	480,0000
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	-96,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

Vut = (R\$ 8.000.000,00 x 0,90) / At = R\$ 480,00/m<sup>2</sup>

Fator Área -33,3097

Vub (cl Fator área) 350,69 /m<sup>2</sup>



ELEMENTO 03

Endereço: FazGran Empresarial Parque Jundiá (próx. Agatha) - Itupeva / Jundiá

Modalidade: Oferta Fator of.: 0,90

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. Ilm. p/ F <sub>ess</sub>	
					Ppal.	
Testada(s)	100,00				Secund.1	100,00
Test. Limite (F <sub>limite</sub> )	100,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	1.000,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	800,00

Zona (Cálculo F <sub>ess</sub> )	2
Fator <sub>ess</sub> (calculado)	1,00

Coefficiente F <sub>ess</sub>	2
Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	100.000,00	m²
Área construção "1"		m²
Área construção "2"		m²
Área construção "3"		m²

Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,125
Fator Porte	0,4475

Padrão "1"		Vuc =
Padrão "2"		Vuc =
Padrão "3"		Vuc =
Idade aparente "1"	anos	Kd= 1,000
Idade aparente "2"	anos	Kd= 1,000
Idade aparente "3"	anos	Kd= 1,000
Superfície	seca	F <sub>sup</sub> = 1,00
Topografia	p.	F <sub>top</sub> = 1,00
Zona (uso)	2	F <sub>zona</sub> = 1,00

Valor (a vista) R\$	24.500.000,00	
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$
Data referência	abr/13	Ka = 1,0000
Fonte	Sr. Alex - corretor - MPS Imóveis - tel. (0**11) 4815.6636 ou 97426.6871	

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida	220,5000
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	0,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

Vút = (R\$ 24.500.000,00 x 0,90) / At = R\$ 220,50 /m²

Fator Área 49,1372

Vub (c/ Fator área)	269,64	/m²
---------------------	--------	-----

**MPS VENDE ou ALUGA**  
(11) 4815-6636/7886-9841  
WWW.MPSIMOVEIS.COM.BR

ELEMENTO 04

Endereço: Avenida das Indústrias, 1357 (antiga FlocoTécnica) - DI - Jundiaí / SP

Modalidade: Oferta Fator of.: 0,90

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3	Test. lim. p/ F <sub>seg.</sub>	
					Ppal.	
	125					60,00
Testada(s)	60,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	60,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	370,10				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	370,10

Zona (Cálculo F <sub>seg.</sub> )	2
Fator <sub>seg.</sub> (calculado)	1,00

Coefficiente F <sub>seg.</sub>	2
Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	22.206,00 m <sup>2</sup>
Área construção "1"	5.000,00 m <sup>2</sup>
Área construção "2"	m <sup>2</sup>
Área construção "3"	m <sup>2</sup>

Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Fator: Porte	0,6222

Padrão "1"	Galpão Padrão - Simples	Vuc =	985,97
Padrão "2"		Vuc =	
Padrão "3"		Vuc =	
Idade aparente "1"	25 anos	Kd=	0,685
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000
Superfície	seca	F <sub>sup</sub> =	1,00
Topografia	p	F <sub>top</sub> =	1,00
Zona (uso)	2	F <sub>zona</sub> =	1,00

Valor (a vista) R\$	11.500.000,00	Valor considerado R\$	11.500.000,00
Sugerido proposta	não		
Data referência	abr/13	Ka =	1,0000
Fonte	Sra. Cristina - corretora - Imob. De Lucci - iTel.: (0**11) 97758.3564 ou 4586.2364		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 3.376.947,25 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida	314,0166
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	-62,8033
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

$$Vut = [(R\$ 11.500.000,00 \times 0,90) - VC1] / At = R\$ 314,01 / m^2$$

Fator Área 8,3223

Vub (cl/ Fator área) 259,54 /m<sup>2</sup>



D

ELEMENTO 05

Endereço: Avenida das Indústrias, s/n. - viz. 555 (antiga Parmalat) - DI - Jundiaí / SP

Modalidade: oferta Fator of.: 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3	Test. lim. p/ F <sub>seg</sub>	
Índice(s) local(is)	125				Ppal.	200,00
Testada(s)	200,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	200,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	437,50				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	437,50

Zona (Cálculo F<sub>seg</sub>): 2  
Fator<sub>seg</sub> (calculado): 1,00

Coefficiente F<sub>seg</sub>: 2  
Fator<sub>seg</sub> Limitado: 1,00

Área Terreno	87.500,00	m <sup>2</sup>
Área construção "1"	40.000,00	m <sup>2</sup>
Área construção "2"		m <sup>2</sup>
Área construção "3"		m <sup>2</sup>
Padrão "1"	Galpão Padrão - Médio	
Padrão "2"		
Padrão "3"		
Idade aparente "1"	20 anos	Kd= 0,739
Idade aparente "2"	anos	Kd= 1,000
Idade aparente "3"	anos	Kd= 1,000
Superfície	seca	F <sub>sup</sub> = 1,00
Topografia	p	F <sub>top</sub> = 1,00
Zona (uso)	2	F <sub>zona</sub> = 1,00

Expoente "F<sub>Área</sub>": 0,125  
Fator Porte: 0,4608

Valor (a vista) R\$	70.000.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	70.000.000,00
Data referência	abr/13	Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Alex - corretor - MPS Imóveis - tel. (0**11) 4815.6636 ou 97426.6871		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 29.509.452,40 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida	382,7491
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	-76,5498
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	77,5461

$$Vub = [(R\$ 70.000.000,00 \times 0,90) - VC1] / At = R\$ 382,74 / m^2$$



Vub (c/ Fator área): 383,75 /m<sup>2</sup>

**Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)**

Elemento Nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	20.000,00	360,00	288,00	288,00
2	15.000,00	480,00	350,69	350,69
3	100.000,00	220,50	269,64	269,64
4	22.206,00	314,02	259,54	259,54
5	87.500,00	382,75	383,75	383,75

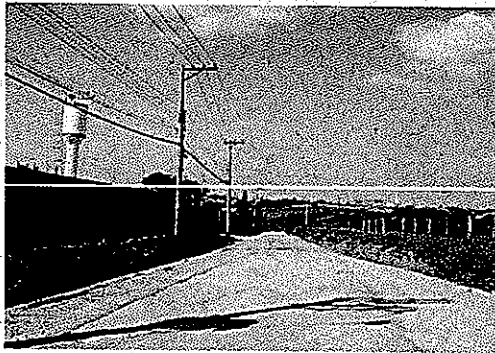
**Resultado preliminar da pesquisa**

Média aritmética	310,32	351,45
Desvio padrão	54,21	
Coef. de variação	17,47%	
Limite inferior	217,22	
Limite superior	403,42	

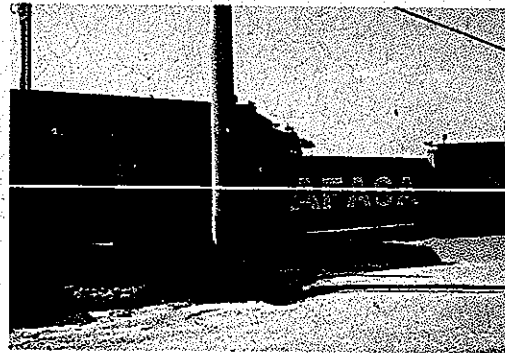
**Resultado final após saneamento da pesquisa**

Média saneada	310,32
Desvio padrão	54,21
Coef. de variação	17,47%

**Vu = R\$ 310,32 /m<sup>2</sup>**



**LOGRADOURO**



**ACESSO AO AVALIANDO**

*(Handwritten mark)*

**AVALIAÇÃO**

<b>ÁREA TERRENO</b>	20.000,00 m <sup>2</sup>
---------------------	--------------------------

TESTADAS	
Principal	141,26 m
Secundária 1	0,00 m
Secundária 2	0,00 m
Secundária 3	0,00 m

<b>ZONA (Fator<sub>eq</sub>)</b>	2	<b>COEFICIENTE FATOR<sub>eq</sub></b>	2
----------------------------------	---	---------------------------------------	---

<b>FATOR<sub>eq</sub> (limitado)</b>	1,00
--------------------------------------	------

<b>SUPERFÍCIE</b>	seca	<b>Fator<sub>sup</sub></b>	1,00
-------------------	------	----------------------------	------

<b>VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$</b>	310,32 /m <sup>2</sup>
---------------------------------------	------------------------

ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )			
AC "1" =	500,00	AC "2" =	694,00
		AC "3" =	0,00

PADRÃO		
AC "1" =	Escritório Padrão - Médio	Lim Médio
AC "2" =	Galpão Padrão - Simples	Lim Médio
AC "3" =		

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO		
AC "1" = R\$	1.700,79	/m <sup>2</sup>
AC "2" = R\$	745,64	/m <sup>2</sup>
AC "3" = R\$		/m <sup>2</sup>

IDADE APARENTE			
AC "1" =	5	anos	Kd = 0,927
AC "2" =	5	anos	Kd = 0,927
AC "3" =		anos	Kd = 1,000

**CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO**

VC 1 = R\$	788.500,28	VC 2 = R\$	479.810,58	VC 3 = R\$	0,00
	790.000,00		480.000,00		

<b>Valor Total das Edificações</b>	
	R\$ 1.268.310,86
	R\$ 1.270.000,00

CÁLCULO VALOR TERRENO		VT = At x Vub x F <sub>eq</sub> x F <sub>sup</sub> x F <sub>frente</sub> x F <sub>prof</sub>			
		1,00	1,00	1,00	1,00
VT = R\$	6.206.400,00	Fator esq.	Fator sup.	F. frente	F. profund.
	6.210.000,00				

<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>VI = VC + VT</b>
-----------------------------------	---------------------

VI = R\$	7.480.000,00	ou, em números redondos:
----------	--------------	--------------------------

<b>VI = R\$</b>	<b>7.480.000,00</b>
-----------------	---------------------

D



VISUALIZAÇÃO GRÁFICA DOS RESULTADOS

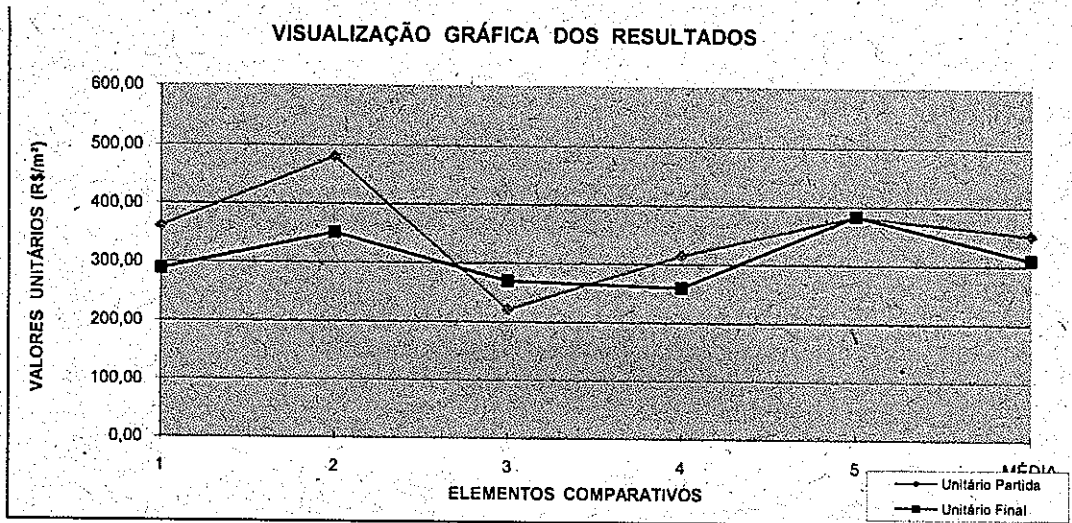


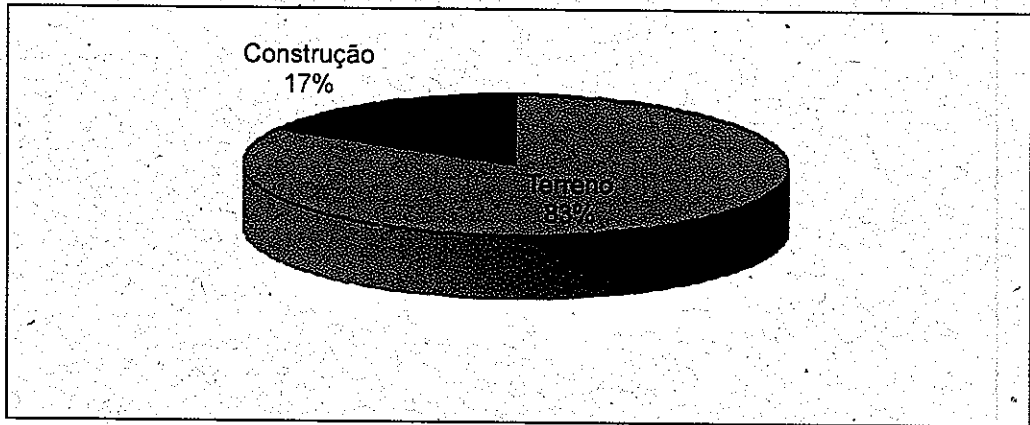
TABELA RESUMO

ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	360,00	288,00
2	480,00	350,69
3	220,50	269,64
4	314,02	259,54
5	382,75	383,75
MÉDIA	351,45	310,32

Tabela Gráfico 2

Terreno	6.206.400,00
Construção	1.268.310,86
Total	7.474.710,00

D



D

**ANEXO IV – VALOR DE LIQUIDACÃO FORÇADA**

Despesas Fixas		
IPTU	0,02% sobre o valor do imóvel ao mês	0,02 Global City Engenharia
Manutenção	0,08% sobre o valor do imóvel ao mês	0,08 Global City Engenharia
Administração	0,08% sobre o valor do imóvel ao mês	0,08 Global City Engenharia
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês	0,00 Global City Engenharia
<b>TOTAL</b>	<b>0,18% sobre o valor do imóvel ao mês</b>	

Despesas Financeiras		
Taxa CDB :	9,00% ao ano	9 Global City Engenharia
Inflação ( Média entre INPC/FIPE/IGPM/IGPDI ):	4,50% ao ano	4,50% Global City Engenharia
COP = [ ( 1,00 + Tx CDB / 1,00 + Inflação ) - 1,00 ]		
COP = 4,3062% ao ano		
COP = ( 1,00 + COP ao ano ) ^ 1/12 - 1		
COP = 0,3520% ao mês		

Despesas Totais ( DT ) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas		
DT = [ ( 1,00 + COP ) x ( 1,00 + Desp.Fixas ) - 1,00 ]		
<b>DT = 0,5326% ao mês sobre o valor do imóvel</b>		

**CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDACÃO FORÇADA (VLF)**

i = 0,5326% = DT

VF = -6.584.222,08 Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo de confiança

n = 48 meses velocidade de venda ( tempo médio de absorção pelo mercado)

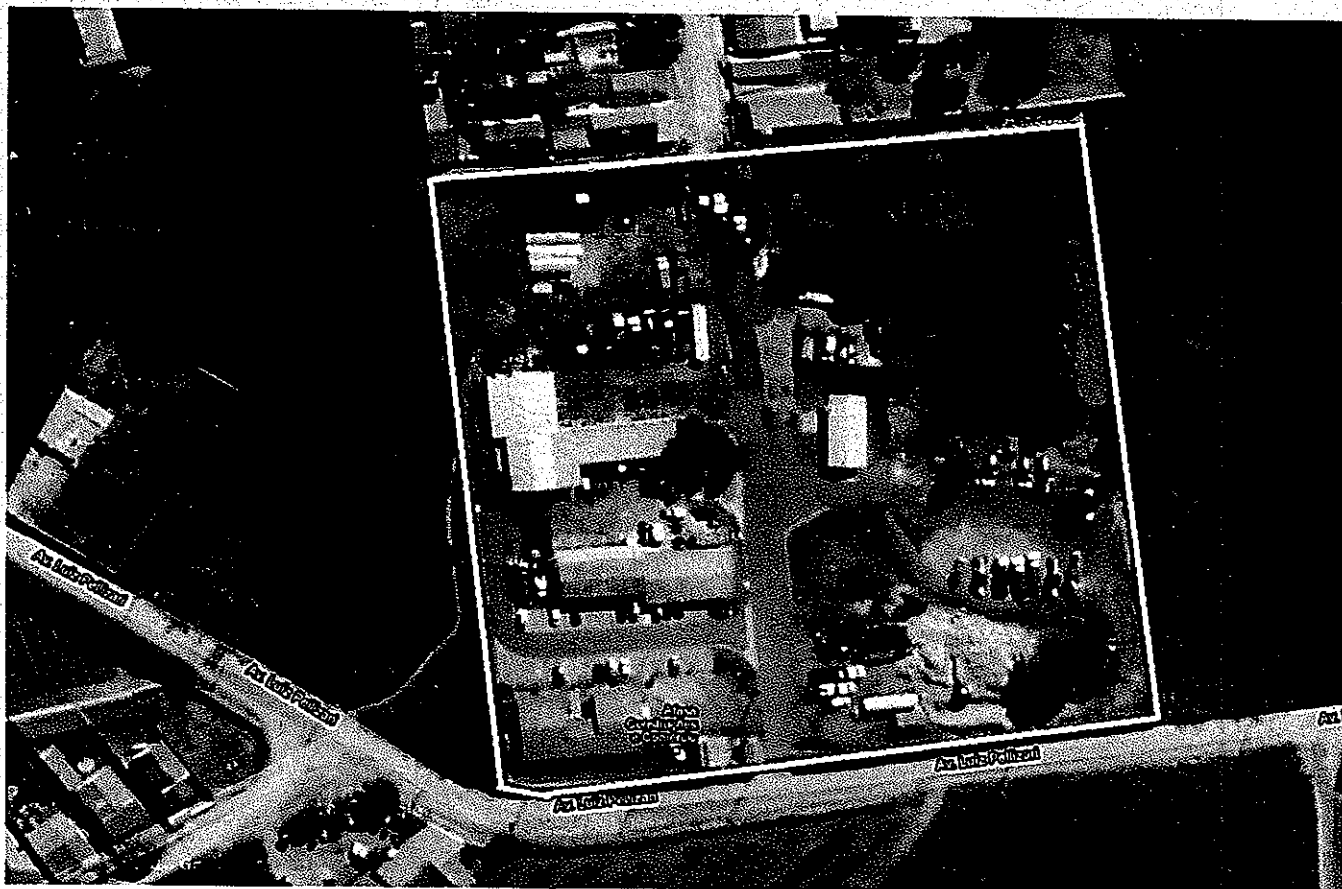
VLF = (VF) / (1,00 + i) ^ n

**VLF = R\$ 5.102.397,96**

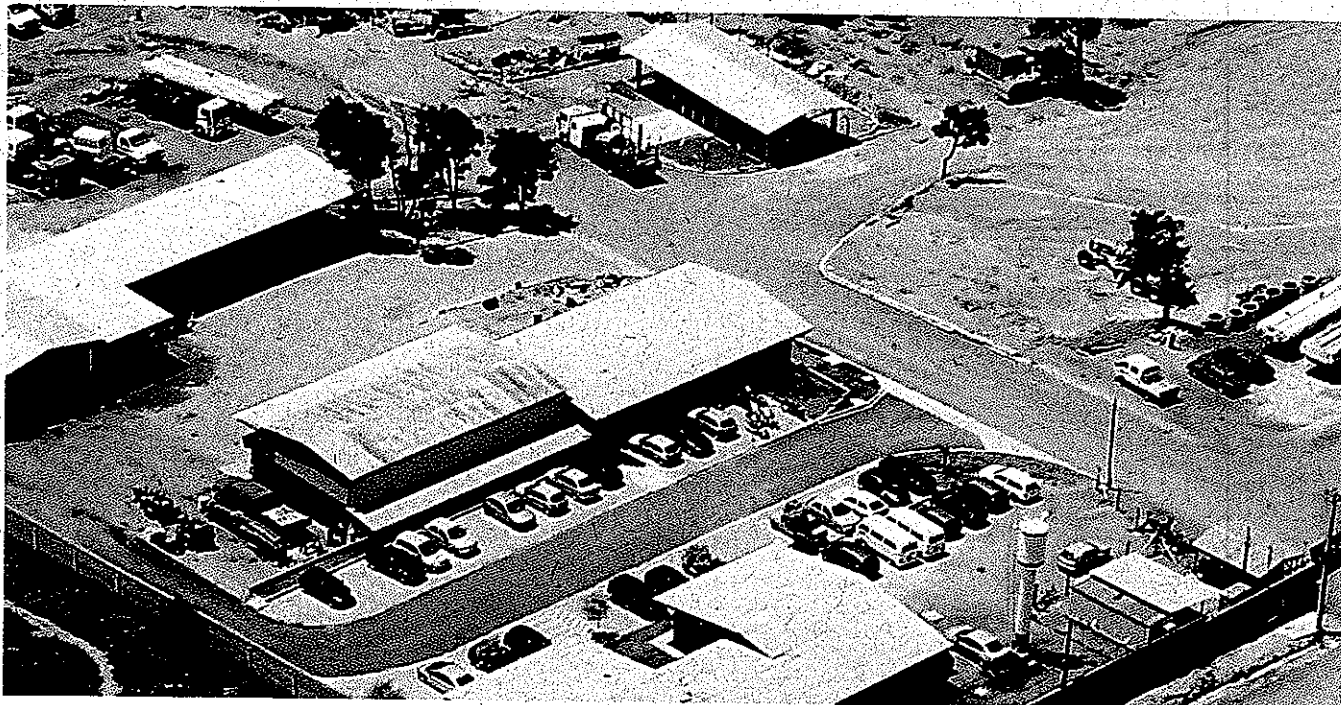
**VLF arred. = R\$ 5.100.000,00**

D

**ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**



**IMPLANTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**



VISTA AÉREA DO IMÓVEL AVALIANDO .

## EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

item	descrição do bem	fabricante/ modelo	ano	qdd	valor.total
01	Armário de aço 198x90x40cm		2008	8	1.924,57
02	Armario de cozinha em aço		2005	1	285,00
03	Armário diretor em MDP		2009	5	1.129,42
04	Bebedouro refrigerado em aço inox	IBC/ MD 180 LP2	2008	5	1.600,00
05	Cadeira fixa		2009	29	3.659,57
06	Cadeira secretária		2008	43	6.782,82
07	Câmeras digitais 7.2 MPixel	Samsung/ ES70	2008	2	274,13
08	Computador - Desktop	Dell/ Vostro 230	2010	1	1.013,97
09	Computador - Desktop	Dell/ Optiplex 780	2010	6	6.953,54
10	Computador - Desktop	Megaware/ Megahome	2010	2	1.440,00
11	Computador - Notebook	ACER/ TravelMate 2480	2005	1	280,00
12	Computador - Notebook	Lenovo/ T660	2010	1	1.594,52
13	Computador - Notebook	Compaq/ 510	2010	5	6.465,04
14	Computador - Notebook	Compaq/ 2390.	2010	2	2.198,00
15	Computador - Notebook	Dell/ Vostro 1014	2010	8	9.851,21
16	Computador - Notebook	Dell/ Vostro 1520	2010	2	2.462,80

## EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

item	descrição do bem	fabricante/ modelo	ano	qdd	valor.total
17	Computador - Notebook	Itautec/ W7655	2007	2	992,86
18	Computador - Notebook	HP/ Pavilion dv2770BR	2008	2	1.408,71
19	Computador - Notebook	Dell/ Vostro 1000	2008	11	6.751,13
20	Computador - Notebook	Positivo/ P210L	2010	1	750,00
21	Computador - Notebook	Positivo/ Sim 1630	2010	2	1.360,00
22	Condicionador de ar 12.000 BTUs, tipo split	Gree/	2007	6	2.386,28
23	Fita DAT 160GB	Dell/ RD1000	2010	1	1.014,69
24	Fogão 4 bocas	Atlas/ Monaco Plus	2010	1	253,39
25	Gaveteiro volante c/ 4 gavetas ou 2 gavetas+ 1 pastas suspensas		2007	12	1.528,75
26	HD(Hard Disk) externo 1.0TB	WesternDigital/	2010	2	360,94
27	Mesa 150cm		2010	5	1.425,82
28	Mesa(est. de trabalho) 140x140 cm		2010	30	8.102,17
29	Multifuncional jato de tinta	Epson/ Tx300F	2009	2	517,39
30	Multifuncional jato de tinta	HP/ Officejet J3600	2009	2	464,39
31	Multifuncional laser	brother/ DCP-8085DN	2007	1	719,39

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**

Perícias e Avaliações de Engenharia

Item	descrição do bem	fabricante/ modelo	ano	qdd	valor.total
32	Nobreak	TS Shara/ PROF-1700	2007	1	252,80
33	Nobreak	SMS/ Power Vision II	2007	1	496,70
34	Poçadeira	Husqvarna/ 142R	2007	13	8.746,49
35	Prateleira de aço(195X30X90 cm)		2010	7	556,03
36	Purificadora de agua		2010	1	415,00
37	RAK Full Tower		2010	1	888,06
38	Refrigerador		2010	2	1.269,34
39	Relógio de ponto	Henry/ SuperFácil	2005	2	502,38
40	Servidor - Xeon	Dell/ PowerEdge T310	2010	1	3.875,18
41	Servidor - Xeon	IBM/ System x3200	2007	1	629,16
42	Switch 24 portas 10/100	D-Link/	2009	5	709,16
<b>TOTAL GERAL</b>				<b>R\$</b>	<b>94.290,78</b>



**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**

Perícias e Avaliações de Engenharia

Somatória de todas as máquinas e equipamentos = R\$ 94.290,78

Arredondando dentro do parâmetro permitido por NORMA obtemos:

**VALOR TOTAL DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

- Setembro / 2.011 -

**R\$ 94.300.00**

(Noventa e quatro mil, trezentos Reais)

**III – ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo de Avaliação de 08 (oito) folhas impressas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 14 de Setembro de 2.011.

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
**CREA - SP 0780456 - CGC 08.801.670/0001-19**  
**Resp. Técnico: Engº. Eduardo Deghiara**  
**CREA 060.160.599-1**

**RELAÇÃO DOS ANEXOS:**

- 01 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.**
- 02 – FONTES DE CONSULTAS PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES DAS MÁQUINAS.**
- 03 – ART: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.**

**BENS COMPLEMENTARES ADQUIRIDOS APÓS SETEMBRO/2011**

Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quantidade	Valor unitário	Valor total
Minicarregadeira 2,6tf	Caterpillar	226B2	2009	1	55.000,00	55.000,00
Fresadora	Caterpillar	CAT 205	2008	1	30.000,00	30.000,00
Vibroacabadora eletrônica sobre esteiras 12,6t 300t/h	Ciber	AF-4000	2007	1	200.000,00	200.000,00
Caminhão Carroceria 2e com Cabine 08 L	Ford	Cargo 1317E	2007	1	73.915,00	73.915,00
Trator sobre esteiras 14t	Komatsu	D51 EX-22	2010	1	360.000,00	360.000,00
Cavalo Mecânico 2e	Ford	Cargo 4532E	2007	1	93.965,00	93.965,00
<b>Total</b>						<b>812.880,00</b>

**Fonte:**

Mercado Máquinas - <http://www.mercadomaquinas.com.br/site2/index.cfm>

FIPE - <http://fipe.org.br/>



**AFASA Construções e Comércio Ltda.**

ENGEº DANILO SAFATLE  
 CREA 5061114030/D  
 Diretor