

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.1 de 20

São Paulo, 22 de fevereiro de 2.022.

A/c. Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda

Rua Barão de Mauá, 280, Vila São José

São Caetano do Sul - SP

RENATO RIBEIRO NUNES, Engenheiro

Civil, CREA no. 601495559, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas na presente.

AVALIAÇÃO

PATRIMONIAL

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

SUMÁRIO**I - OBJETIVO****II - METODO UTILIZADO****III - VISTORIA****IV – CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS****V. - VALOR DOS TERRENOS.****VI. – VALOR DAS BENFEITORIAS****VII. – CONCLUSÃO****VIII. – ENCERRAMENTO****ANEXOS**

ANEXO 1 - FOTOGRAFIAS

ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DE CUSTO UNITARIO DE TERRENO –
EMPRESA TRUST.

Renato Ribeiro Nunes*Engenheiro Civil*Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.3 de 20

CAPÍTULO I - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, a pedido dos proprietários dos imóveis, determinar o valor patrimonial de dois galpões erigidos sobre lote de terreno urbano, considerando-se para tal o preço do terreno e custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciados conforme sua idade e estado de conservação, pertencente à empresa Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda., situado à Rua Barão de Mauá, 280, Vila São José, município de São Caetano do Sul – SP.

Tratam-se de dois galpões industriais erigidos sobre um lote de terreno urbano com área total de 7.277,97 m² e área total edificada de 11.551,00m² conforme cadastro municipal, de propriedade da empresa Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda.

CAPÍTULO II – MÉTODO UTILIZADO

A metodologia e tratamento de valores expressos neste trabalho estão em consonância com a específica Norma de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, norma NBR 14.653/04, e estudos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da ASA – American Society of Appraisers, organismos que regulamentam e fixam as diretrizes para avaliação de bens e de seus rendimentos.

O método utilizado para avaliação do Valor do imóvel é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.4 de 20

de dados amostrais semelhantes ao avaliando, como, no caso destes galpões.

Este método permite o cálculo do valor de um imóvel a partir do valor de mercado homogêneo de seu terreno, acrescido dos custos de reprodução das benfeitorias, classificadas conforme seu padrão construtivo, de acordo com a proposta do Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS, publicado pelo IBAPE-SP no ano de 2019 e demais normas técnicas, e devidamente depreciadas, conforme o caso.

O valor do terreno advém da comparação direta com os preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para lotes similares ao que pretendemos avaliar, com o devido tratamento de parâmetros, método “Comparativo de Dados de Mercado”, atingindo Grau de fundamentação I e Grau de precisão I, conforme a NBR 14.653.

No caso em tela, foi-nos disponibilizada uma pesquisa de mercado e avaliação de valor de terreno, efetuada pela empresa Trust Consultoria e Engenharia de Avaliações, no mês de Junho de 2021, com um grupo de 5 terrenos com características semelhantes ao avaliando, descritos, analisados e devidamente homogêneos, procedimento detalhado em trabalho anexo a esta avaliação patrimonial.

A condição necessária para a aplicação do método é, portanto, a existência de mercado relativos à terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística.

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Os dados coletados foram homogeneizados pelos profissionais autores do trabalho, adotando-se como denominador comum um terreno ideal idêntico ao avaliando, dito paradigma.

Em ANEXO I a esta avaliação, apresenta-se no trabalho efetuado pela empresa Trust, visando o cálculo do valor unitário para o terreno paradigma, advindo deste trabalho o valor unitário de terreno, que será utilizado nos resultados finais, com os elementos que foram selecionados por melhores condições comparativas, salientando-se que todos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliações".

Para apuração do custo de reedição das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, este profissional se utilizou do "Método da Quantificação do Custo", adotando o Custo Unitário Padrão da Construção Civil – CUB para cálculos de construção, com a devida ponderação em face ao padrão construtivo do imóvel, conforme recomendação das normas técnicas e de estudos técnicos publicados pelo IBAPE-SP, em conjunto com um valor percentual de BDI que inclui itens não considerados no CUB, como projetos, instalações especiais, remuneração da construtora e outros, com a aplicação da tabela do método de "Ross-Heideck" para cálculos de depreciação, atingindo Grau de fundamentação I.

CAPÍTULO III - VISTORIA

Foi efetuada uma vistoria completa dos prédios e seu terreno e benfeitorias acessórias, para a caracterização do imóvel e análise da região

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.6 de 20

onde o mesmo está inserido, com a coleta de materiais técnicos complementares.

As vias de acesso que confrontam com os imóveis mesmo, estão devidamente oficializadas junto à municipalidade e são dotadas de calçamento em asfalto, guias e sarjetas e calçadas, além de estar atendido pelos serviços básicos das concessionárias públicas de fornecimento de energia, água e esgotos, telefonia e transporte coletivo.

A Rua Barão de Mauá, que dá acesso ao imóvel avaliando I., é uma via de tráfego local, mas de fácil acesso a outras ruas e avenidas, possui uma pista de mão dupla com pavimentação em asfalto em boas condições com traçado reto e plano.

A Rua Washington Luis que dá acesso ao imóvel avaliando II., também é uma via de tráfego local, de fácil acesso a outras ruas e avenidas, possuindo uma pista de mão única, com pavimentação em asfalto em boas condições com traçado reto e plano.

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso misto, com ocupação predominantemente feita por residências unifamiliares de nível sócio econômico médio, com a presença de alguns estabelecimentos comerciais mistos, galpões industriais e nas proximidades do Shopping Center São Caetano e o Hospital particular São Luiz, com lançamentos imobiliários em andamento.

É classificado atualmente como Z-8 pela municipalidade, conforme indicação da lei de zoneamento que rege o uso e ocupação do solo, possuindo os seguintes parâmetros:

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.7 de 20

CATEGORIAS DE USO: Industrial, Comercial e Serviços

Taxa de Ocupação: 85%

Coefficiente de Aproveitamento Máximo: 3,00 vezes

Gabarito 15,00 m

Densidade Demográfica: Média

Taxa de Permeabilidade: 15%

Para a análise dos valores, este trabalho se concentrou na avaliação das benfeitorias, efetuada para dois distintos galpões, que possuem uso, padrão, idade e características construtivas ligeiramente diferentes entre si.

Os cálculos abrangem, portanto, dois imóveis distintos em termos desta avaliação, classificados como Imóvel I., onde foi erigida a edificação em dois pavimentos e está instalada a indústria, e como Imóvel II. onde foi erigida edificação térrea, com pé direito alto em seu vão central.

CAPÍTULO IV. – CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis avaliando situam-se na Rua Barão de Mauá, 280, erigidos em lote de terreno em esquina com a Rua Washington Luis, nº.180, na Vila São José, município de São Caetano do Sul – SP.

Os dois galpões industriais foram erigidos sobre um lote de terreno urbano, em esquina, com área de 7.277,97 m² e área edificada conjunta de 11.551,00m², conforme cadastro municipal.

Verificadas as áreas, conforme plantas da edificação fornecidas pelos contratantes, também apresentadas em Anexo a este trabalho, detalhadas,

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.8 de 20

com suas dimensões, apresentamos a seguir as condições paradigma para os imóveis avaliando.

Para o imóvel I.: lote de terreno urbano, em esquina, com área de 4.413,97 m² e área edificada de 8.687,00m², em dois pavimentos.

Para o imóvel II.: lote de terreno urbano com área de 2.864,00m² e área edificada de 2,864,00m². em um pavimento, com testada para a Rua Washington Luis, nº.180.

CAPITULO V. - VALOR DOS TERRENOS.

A referida pesquisa e trabalho que resultou na avaliação do valor do terreno, de autoria da empresa Trust Consultoria e Engenharia de Avaliações, CREA 27.472, efetuada no mês de Junho de 2021, apresentados no Anexo I, abrangeu 5 elementos representativos, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados em época contemporânea à época de avaliação.

Para a composição e equivalência dos elementos apresentados, visando o posterior saneamento da base da pesquisa conforme os critérios técnicos consagrados, foram analisados os índices de homogeneização e equivalência, divididos entre acesso e melhoramentos públicos, e fatores de influencia, como comercio, nível econômico, densidade, topografia, melhor detalhados em trabalho anexo.

Após sofrer os devidos tratamentos, considerando os fatores de oferta, dimensões, localização e transposição, o trabalho apresentado, de

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.9 de 20

autoria da empresa Trust, resultou no seguinte valor unitário de terreno, válido para o lote paradigma:

$$\underline{\mathbf{V_{ut} = R\$ 6.095,00/m^2.}}$$

Já está considerado que, para os valores totais dos terrenos avaliados resultantes, foram aplicados todos os fatores relevantes para homogeneização ao fator paradigma.

Separando os quinhões de terreno para cada um dos imóveis avaliando vem:

Para o Imóvel I.:

$$V_t (I) = V_u \times \text{Area terreno (I)}$$

- $V_t = \text{Valor do terreno} = R\$ 6.095,00$
- Área total do terreno = 4.413,97 m².

Substituindo-se vem:

$$\underline{\mathbf{V_t (I) = R\$ 26.903.147,00.}}$$

Para o Imóvel II.:

$$V_t (II) = V_u \times \text{Area terreno (II)}$$

- $V_t = \text{Valor do terreno}$
- Área total do terreno = 2.864,00 m².

Substituindo-se vem:

$$\underline{\mathbf{V_t (II) = R\$ 17.456.080,00.}}$$

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

CAPITULO VI. – VALOR DAS BENFEITORIAS**VI.1. CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS (Cb)**

O custo de reedição de benfeitorias será determinado através de orçamento sucinto, conforme a NBR 14653-2 da ABNT, cujos custos são determinados pelo CUB, custo unitário básico de uma edificação padrão, ponderado conforme seu padrão de acabamento, características construtivas, estado de conservação e idade.

Foram também considerados os custos de projetos, instalações especiais, fundações, administração de obras e outros custos, não integrantes do CUB, devidamente abrangidos pelo índice de BDI, em cada caso.

O valor unitário do CUB adotado para este trabalho é de:

CUB = R\$ 1.759,00 / Janeiro de 2022

Para o cálculo do custo de reedição das benfeitorias, cada um dos imóveis será classificado em função de suas características construtivas, arquitetônicas, tipologia e padrão de materiais de construção aplicados e idade.

Para o Imóvel (I.) :

End: Rua Barão de Mauá, 280, lote de terreno, em esquina com a Rua Washington Luis, na Vila São José, município de São Caetano do Sul – SP.

- Nº Pavimentos: Térreo e 1º pavimento, com estrutura projetada para mais um pavimento;
- Pé Direito : 2,70/3,60 m;

Renato Ribeiro Nunes*Engenheiro Civil**Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br*

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.11 de 20

- Fundação : Concreto armado;
- Estrutura : Quadro rígido de colunas vigas e lajes de concreto armado;
- Cobertura: Telhas de fibrocimento sobre laje impermeabilizada, parte em shield;
- Piso: Concreto de alta resistência na indústria, granito e cerâmica nas áreas administrativas;
- Paredes: Alvenaria argamassada pintada a látex com revestimento em azulejos teto nos sanitários, textura;
- Forro : Telha vão e laje;
- Caixilhos : Ferro envidraçado fixos;
- Portas : Ferro e Madeira;
- Instalações especiais: 2 elevadores monta carga cap 2 x 1.000 kg, sistema de combate a incêndio com tubulação e pontos de hidrante,
- Benfeitorias: calçamento interno, fechamento com muro, portões de ferro e subestação 13,8 kv pot total de 1.695 kva para alimentação da fábrica.
- Área de terreno ocupada: 4.413,97 m2.
- Área Construída : 8.687,00m2.
- Idade: 33 anos

Baseado nas descrições constantes no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP" e sua última atualização no ano de 2019, o imóvel I. classifica-se como Galpão Padrão Médio, possuindo

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.12 de 20

como valor do seu índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do referido estudo pelo valor superior desta classificação, correspondente a 1,871 de R8N.

Tomando-se como base o valor de R8N, divulgado pelo Sinduscon /SP em Janeiro de 2022, e taxa de BDI, adotada em 12%, para itens da edificação não contemplados no índice R8N, como projetos, fundações, equipamentos fixos, instalações especiais, vem:

$$Cb (\text{padrão}) = 1,871 \times R8N \times (1+BDI) = 1,847 \times 1.759,00 \times 1,12$$

$$\underline{\underline{Cb (\text{padrão I.}) = R\$ 3.688,00 / m2.}}$$

Para o Imóvel (II.) :

End:.. Rua Washington Luis, nº.180, na Vila São José, município de São Caetano do Sul – SP.

- Nº Pavimentos: Térreo, um pavimento;
- Pé Direito : cobertura em arco, mais de 6,00 m. no vão central;
- Fundação : Concreto armado;
- Estrutura : Quadro rígido de colunas vigas e lajes de concreto armado;
- Cobertura: Estrutura treliçada em metal, com lanternim para ventilação e iluminação;
- Piso: Concreto;
- Paredes: Alvenaria argamassada pintada a látex com revestimento em azulejos teto nos sanitários, textura;

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

- Forro: Telha vão e laje;
- Caixilhos : Ferro envidraçado fixos;
- Portas : Ferro e Madeira;
- Instalações especiais: Sistema de combate a incêndio com tubulação e pontos de hidrante,
- Benfeitorias: calçamento interno, fechamento com muros.
- Área de terreno ocupada 2.840,00 m2.
- Área Construída : 2.840,00 m2.
- Idade : 38 anos

Baseado nas descrições constantes no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP" e sua última atualização no ano de 2019, o imóvel II. classifica-se como Galpão Padrão Médio, possuindo como valor do seu índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do referido estudo pelo valor médio desta classificação, correspondente a 1,659 de R8N.

Tomando-se como base o valor de R8N, divulgado pelo Sinduscon /SP em Janeiro de 2022, e taxa de BDI, adotada em 10%, para itens da edificação não contemplados no índice R8N, como projetos, fundações, equipamentos fixos, instalações especiais, vem:

$$Cb \text{ (padrão)} = 1,659 \times R8N \times (1+BDI) = 1,659 \times 1.759,00 \times 1,10$$

Cb (padrão II.)= R\$ 3.212,00 / m2.

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

VI.2. – FATOR DE DEPRECIACÃO

Ao custo de reedição de benfeitorias, será considerada uma depreciação do imóvel, cujo fator de depreciação (Foc) será determinado através da adequação do método Ross/Heideck, pela expressão:

$$\mathbf{Foc = R + K \times (1-R)}$$

onde:

- R = coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo do imóvel (obtido em tabela), expresso em decimal, no caso, 0,20 (20%).
- K = coeficiente de Ross/Heideck (obtido em tabela conforme idade referencial, 1% e o estado de conservação da edificação).

Observando-se o estado de conservação, os dois imóveis encontram-se compatíveis com a descrição regular, categoria “c”, considerada edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna, com índice de estado de conservação $E_c=2,52$.

Para o Imóvel (I):

Conforme recomendação técnica, para a categoria de classificação desta edificação, Galpão Padrão Medio, considera-se o imóvel com vida útil de 80 anos para uma idade desta edificação de 33 anos, com vida útil

Renato Ribeiro Nunes*Engenheiro Civil**Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br*

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.15 de 20

residual de 47 anos, resultando em Idade referencial %= $33/80 = 0,4125$, ou 41,25%.

O cruzamento destes valores em ábaco específico para cálculo do coeficiente de Ross/Heideck, resulta no valor de $K=0,6841$.

Aplicado à formulação acima, temos o resultado final do Fator de Depreciação, que deverá ser aplicado ao Custo de reedição das benfeitorias:

$$\text{Foc (I)} = 0,20 + 0,6841 \times (1-0,20)$$

$$\text{Foc (I)} = \mathbf{0,7473.}$$

$$\text{Cb (I) (depreciado)} = \text{Cb (padrão)} \times \text{Foc}$$

$$\text{Cb (I) (depreciado)} = \text{R\$ } 3.688,00/\text{m}^2 \times 0,7473$$

$$\text{Cb (I) (depreciado)} = \mathbf{\text{R\$ } 2.756,00 / \text{m}^2.}$$

Para o Imóvel (II):

Conforme recomendação técnica, para a categoria de classificação desta edificação, Galpão Padrão Médio, considera-se o imóvel com vida útil de 80 anos para uma idade da edificação de 38 anos, com vida útil residual de 42 anos, resultando em Idade referencial %= $42/80 = 0,475$, ou 47,50%.

O cruzamento destes valores em ábaco específico para cálculo do coeficiente de Ross/Heideck, resulta no valor de $K=0,6286$.

Aplicado à formulação acima, temos o resultado final do Fator de Depreciação, que deverá ser aplicado ao Custo de reedição das benfeitorias:

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,6286 \times (1-0,20)$$

$$\text{Foc} = \mathbf{0,7029.}$$

$$\text{Cb (depreciado)} = \text{Cb (padrão)} \times \text{Foc}$$

$$\text{Cb (II) (depreciado)} = \text{R\$ } 3.212,00/\text{m}^2 \times 0,7029$$

$$\text{Cb (II) (depreciado)} = \mathbf{\text{R\$ } 2.258,00/\text{m}^2}$$

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

VI.3. – VALOR DE REPOSIÇÃO DAS BENFEITORIAS COM DEPRECIÇÃO.

Enfim, o custo total de reprodução das benfeitorias, já considerado o padrão construtivo e estado de conservação, com a devida depreciação, será calculado através da fórmula:

$$\underline{\mathbf{Cb = Cb \text{ (depreciado) } \times Ac}}$$

onde:

- Cb (depreciado) : Valor unitário de construção depreciada
- Ac : Área da construção

Para o Imóvel (I):

Substituindo-se, resulta:

$$Cb = R\$ 2.756,00 / m^2. \times 8.687 m^2.$$

$$\underline{\mathbf{Cb (I) = R\$ 23.941.372,00 / Janeiro de 2022}}$$

Para o Imóvel (II):

Substituindo-se, resulta:

$$Cb = R\$ 2.258,00/m^2 \times 2.864,00m^2.$$

$$\underline{\mathbf{Cb (II) = R\$ 6.466.912,00 / Janeiro de 2022}}$$

Renato Ribeiro Nunes*Engenheiro Civil**Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br*

CAPÍTULO VII. – CONCLUSÃO**VII.1. VALOR FINAL AVALIADO**

O Valor Patrimonial consiste no somatório do valor do terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel.

Para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado um fator de comercialização com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional, previamente publicada.

No método evolutivo, aqui utilizado, como as benfeitorias foram estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, o fator de comercialização já está contemplado em seus coeficientes, visto que o imóvel avaliando se enquadra nas características médias e rotineiras de mercado.

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas, adotando um fator de comercialização, para caracterização de seu preço de venda.

$$\mathbf{Vi = (Vt + Cb (depreciado)) x Fc}$$

Em que:

Vi – Valor de mercado do imóvel.

Vt – Valor do terreno, calculado com o uso do Método

Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de pesquisa homogeneizada, conforme trabalho de autoria da empresa

Trust, apresentado em anexo.

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.18 de 20

Cb (depreciado) – Custo de reedição da benfeitoria, no caso apropriado pelo Método da Quantificação de Custo;

Fc – Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

No caso, conforme justificado, foi adotado o valor um.

Portanto, o valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno (Vt) e os custos de reprodução de sua construção devidamente depreciados conforme critérios técnicos em função de sua idade e sua vida útil. (Cb (depreciado)), com o fator de comercialização =1.

Para o Imóvel (I):

Valor Avaliado para o Imóvel (I.) = (Vt (I) + Cb (I) (depreciado))

Vimo (I.) = (R\$ 26.903.147,00 + R\$ 23.941.372,00)

Vimo (I.) = R\$ 50.844.519,00 / Janeiro de 2022

Para o Imóvel (II):

Valor Avaliado para o Imóvel (II.) = (Vt (I) + Cb (I) (depreciado))

Vimo (II.) = (R\$17.456.080,00 + R\$ 6.466.912,00)

Vimo (II.) = R\$ 23.922.992,00 / Janeiro de 2022

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

VII.2. – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por uma análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, verificamos que o imóvel apresenta liquidez normal, em face as suas condições atuais de conservação e adequação ao mercado em que está inserido.

Nos últimos anos foi inaugurado nas proximidades o Shopping Center São Caetano e, recentemente, inaugurado o Hospital particular São Luiz.

É uma região em expansão e desenvolvimento imobiliário crescente.

Não foram efetuados diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, em estudo à parte, que levem em conta a conjuntura, a estrutura, a conduta, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores, que possam alterar o valor unitário adotado para o fator de comercialização.

O campo de arbítrio dos valores avaliados é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80%, usualmente calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

Renato Ribeiro Nunes*Engenheiro Civil**Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br*

Avaliação de valor patrimonial imobiliário

Pag.20 de 20

CAPÍTULO VIII. - ENCERRAMENTO

Consta o presente trabalho de 20 folhas datilografadas no anverso, todas rubricadas, além desta, que segue datada e assinada, além de dois anexos.

São Paulo, 22 de Fevereiro de 2022.



Renato Ribeiro Nunes, Engenheiro Civil
CREA n.º 0601495559

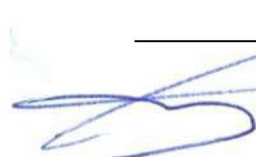
Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

A N E X O I .

F O T O G R A F I A S



Renato Ribeiro Nunes

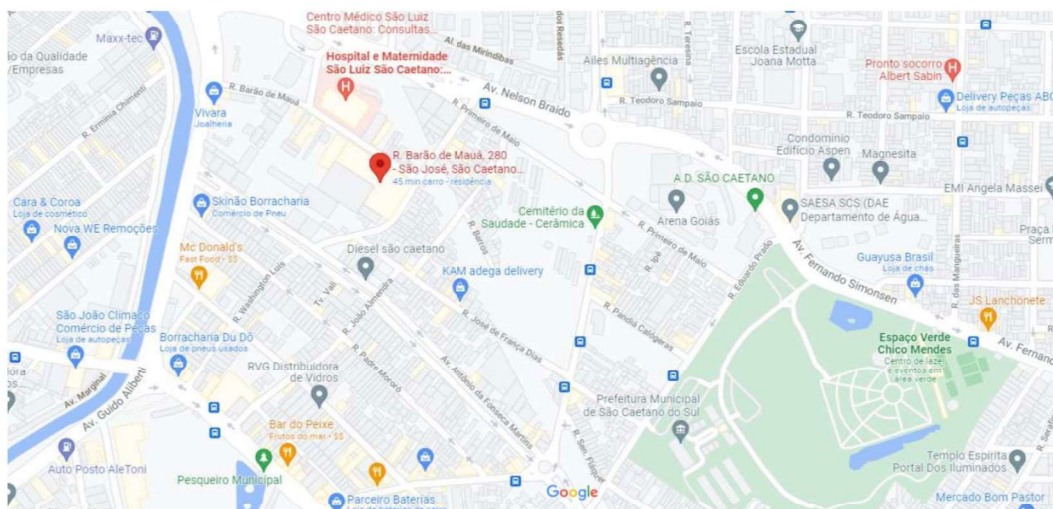
Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação patrimonial imobiliária - Anexos

Local:

Rua Barão de Mauá, nº.280, em esquina com a Rua Washington Luis, nº.180, na Vila São José, município de São Caetano do Sul – SP.



Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

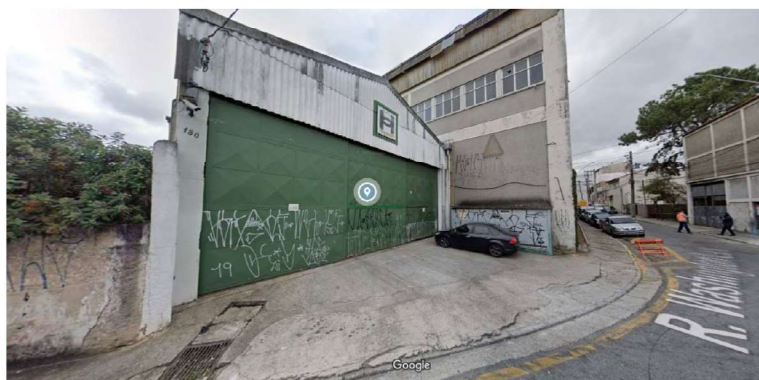
Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br



Vista externa ao longo da Rua Barão de Mauá, iniciando em esquina com a Rua Washington Luis, destacando o imóvel I.



Vista externa ao longo da Av. Washington Luis.
À direita a Rua Barão de Mauá.
Abaixo o acesso ao imóvel II.



Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br



Recepção e áreas internas administrativas no segundo piso.



áreas internas administrativas.



Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

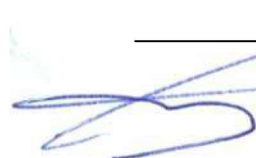
Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br



Áreas administrativas.



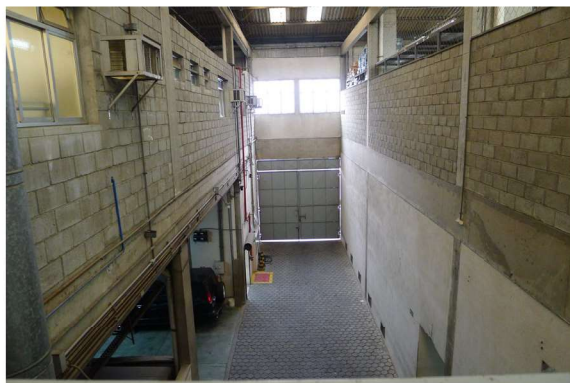
Áreas comuns, banheiros e cozinha.



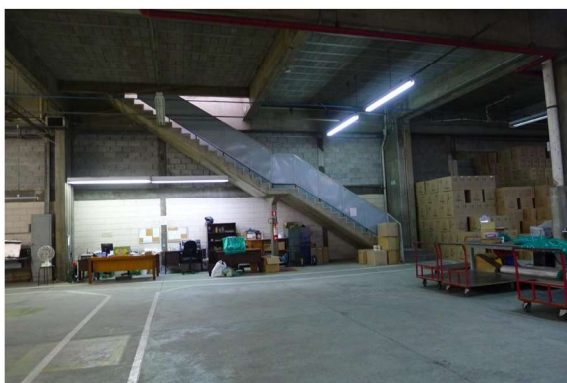
Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

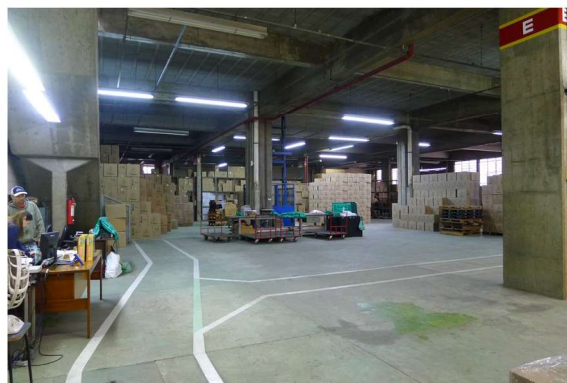
Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br



Áreas internas em estrutura de concreto, bem edificada, em bom estado de conservação.



Áreas internas com piso reforçado.



Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br



Áreas internas destacando cobertura em shield e docas de carreamento.



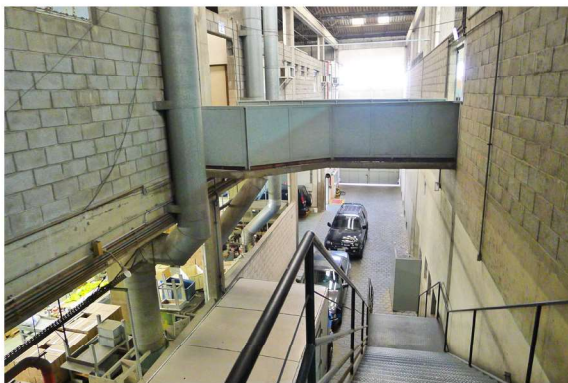
Áreas internas.



Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br



Instalações internas em bom estado de conservação.



Instalações internas em funcionamento.



Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br



Instalações internas.



Instalações internas adequadas à operação industrial.



Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

A N E X O I I .**A V A L I A Ç Ã O****D O****V A L O R U N I T A R I O****D E T E R R E N O****- E M P R E S A T R U S T .**

Renato Ribeiro Nunes*Engenheiro Civil**Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br*

A seguir, juntamos trabalho recebido de autoria da empresa Trust Consultoria e Engenharia de Avaliações, CREA/SP 27.472, com um grupo de 5 terrenos com características semelhantes ao avaliando, descritos, analisados e devidamente homogêneos, procedimento detalhado em trabalho anexo, apresentado a seguir.

A metodologia de saneamento aplicada neste trabalho, conforme verificação, obedece às Normas Técnicas quanto à aplicação de fatores de homogeneização nos elementos apresentados, bem como a análise estatística de valor visando estabelecer um valor unitário para o m². de terreno paradigma.

Renato Ribeiro Nunes*Engenheiro Civil**Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br*

Laudo nº 2505/21/IM – Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda

pg. 4/19

CONFIDENCIAL

Valor Atual de Mercado

O **Valor de mercado** é assim definido de acordo com a ABNT (NBR 14.653-1) - Associação Brasileira de Normas Técnicas e o IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente"

Ou seja:

"O valor de mercado do imóvel é único; muito embora existam outros valores para o mesmo imóvel, dependendo da finalidade da avaliação."

Implícita nesta definição está à concretização da venda numa data especificada, com a passagem do título dominial do vendedor para o comprador sob as seguintes condições:

- Comprador e vendedor tipicamente motivados;
- Ambas as partes bem informadas ou bem assessoradas e cada qual agindo de acordo com seus melhores interesses;
- Concessão de um tempo razoável para a exposição no mercado aberto;
- Pagamento à vista ou equivalente;
- Facilidades ou financiamento, se existentes, nos prazos geralmente encontrados na comunidade, à data específica, e comum para o tipo de propriedade, na região onde está situada;
- Preço expressando a consideração normal para a propriedade vendida, sem influência de quantias financiada especiais ou prazos, serviços, taxas, custos ou créditos envolvidos na transação.
- Aplicado no terreno

Não foi determinado na presente avaliação o valor de mercado para venda e nem o valor de liquidação.

2 – Vistoria e Avaliação**2.1 – Situação do Imóvel e Características Gerais do Local**

O imóvel avaliando composto por terreno e prédios industriais e administrativos, é ocupado pela empresa **Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda**, está situado a Rua Barão de Mauá, 280, faz esquina com a rua Washington Luis, Vila São José, município de São Caetano do Sul – SP.

A via para a qual o imóvel faz frente é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- ↳ Calçamento em asfalto;
- ↳ rede de telefone;
- ↳ guias e sarjetas;
- ↳ rede de energia elétrica;

- ↳ rede de água;
- ↳ rede de esgoto;
- ↳ rede de luz;
- ↳ transporte coletivo;



Rua Barão de Mauá



Rua Barão de Mauá

Al. Iraé, 620 | Conjunto 52 | 04075-903 | Indianópolis | São Paulo | SP | Brasil
Tel.: 55 11 5581-7397 | 2841-2997 | 5052-9055 | Fax: 55 11 5052-8640 | Cel.: 11 9227-5133
trusteng@trusteng.com.br | www.trusteng.com.br

Renato Ribeiro Nunes*Engenheiro Civil*

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Laudo nº 2505/21/IM – Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda

pg. 5/19

CONFIDENCIAL

**ACESSO**

A Rua Barão de Mauá que dá acesso ao imóvel avaliando, é uma via de tráfego local, mas de fácil acesso a outras ruas e avenidas, possui uma pista de mão dupla com pavimentação em asfalto em boas condições com traçado reto e plano.

CARACTERÍSTICA DE OCUPAÇÃO DO LOCAL

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso misto, com ocupação predominantemente feita por residências unifamiliares de nível sócio econômico médio, com a presença de alguns estabelecimentos comerciais mistos, galpões industriais e nas proximidades do Shopping Center São Caetano e recentemente inaugurado o Hospital particular São Luiz. É uma região em expansão imobiliária crescente.

TRANSPORTE COLETIVO

O local possui linhas de ônibus regulares que trafegam próximo ao avaliando.

2.2 – Terreno**2.2.1 – Descrição**

O terreno avaliando possui formato irregular em seu perímetro e de topografia plana, com a frente principal acompanhando a rua Barão de Mauá e a rua Washington Luis.

De acordo com o IPTU constante no anexo, o terreno possui a seguinte área:

Área : 7.277,97 m²

2.2.2 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O terreno será avaliado com base no "Método Comparativo de Dados de Mercado", através de pesquisa de terrenos a venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

Conforme preceituado nas Normas de Avaliação, os elementos comparativos serão homogeneizados para a situação paradigma através do tratamento recomendado para cada situação.

O nível de precisão atingido, conforme a ABNT / NBR 14.653, foi o de "Grau I".

2.2.3 – ANÁLISE DA PESQUISA E DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando.

Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local ou constante do nosso banco de dados, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 01.

Com o fim de homogeneizá-los, foi aplicado o seguinte tratamento:

- a) **Elasticidade da Oferta:** Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10% no valor das ofertas a fim de compensar a normal elasticidade dos preços pedidos pelos imóveis a venda no livre mercado imobiliário, preços esses que normalmente sofrem uma redução quando da efetiva negociação da propriedade.

Al. Iraé, 620 | Conjunto 52 | 04075-903 | Indianópolis | São Paulo | SP | Brasil
Tel.: 55 11 5581-7397 | 2841-2997 | 5052-9055 | Fax: 55 11 5052-8640 | Cel.: 11 9227-5133
trusteng@trusteng.com.br | www.trusteng.com.br

Renato Ribeiro Nunes
Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Laudo nº 2505/21/IM – Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda

pg. 6/19

CONFIDENCIAL



b) **Situação e Acesso:** Adotado o critério de Norton, conforme quadro abaixo.

ACESSIBILIDADE	ESCALA VALOR	FATOR
ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente)	100%	1,00
muito bom (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	95%	0,95
bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)	90%	0,90
regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	80%	0,80
mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	75%	0,75
péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte)	70%	0,70

c) **Topografia:** Adotados os fatores propostos pelo Eng^o João Ruy Canteiro em seu livro, Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação".

TOPOGRAFIA	FATOR
plano	1,10
ondulado	1,00
montanhoso	0,80

d) **Aproveitamento de área:** Adotados os fatores propostos pelo Eng^o João Ruy Canteiro em seu livro, Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação".

APROVEITAMENTO	FATOR
Para Loteamento	1,25
Para Indústrias	1,10
Para Culturas	1,00

e) **Capacidade de Uso do Solo:** Com base nas possíveis utilizações que se podem aplicar aos solos (grupos), nas práticas de controle de erosão e de melhoramentos complementares de acordo com as variações topográficas (classes) e nas limitações dos solos (subclasses), foi feita a seguinte distribuição das Classes de Capacidade de Uso das terras do imóvel avaliando:

PLANO DIRETOR LEI DE ZONEAMENTO Nº 4.944/2010 = "Z8"	
CATEGORIAS DE USO:	Industrial, Comercial e Serviços
Taxa de Ocupação:	85%
Coefficiente de Aprov. Máximo:	3,00 vezes
Gabarito	15,00 m
Densidade Demográfica:	Média
Taxa de Permeabilidade:	15%

f) **Melhoramentos na região:** Adotados os fatores propostos pelo Eng^o João Ruy Canteiro em seu livro, Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação".

APROVEITAMENTO	FATOR
Luz	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05

g) **Grandeza de Áreas:** As diferenças entre as grandezas das áreas dos elementos comparativos e do imóvel avaliando serão ponderadas através da aplicação dos fatores constantes do trabalho do Eng.º Antônio Carlos Martins Fadiga, publicado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.:

Al. Itaipu, 620 | Conjunto 52 | 04075-903 | Indianópolis | São Paulo | SP | Brasil
 Tel.: 55 11 5581-7392 | 2841-2997 | 5052-9055 | Fax: 55 11 5052-8640 | Cel.: 11 9227-5133
 trusteng@trusteng.com.br | www.trusteng.com.br

Renato Ribeiro Nunes
Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MARCONDES MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2022 às 14:34, sob o número WSCS22700174801. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006934-18.2017.8.26.0565 e código Eiffl9IC9.

Laudo nº 2505/21/IM – Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda

pg. 7/19

CONFIDENCIAL



AREAS	FATOR
Áreas até 2.000,00 m ²	1,00
de 2.000,00 até 20.000,00 m ²	0,90
de 20.000,00 até 50.000,00 m ²	0,85
de 50.000,00 até 100.000,00 m ²	0,80
de 100.000,00 até 200.000,00 m ²	0,70
de 200.000,00 até 500.000,00 m ²	0,60
Acima de 500.000,00 m ²	0,50

Depois de analisados os elementos comparativos, respeitado o intervalo de variação de 30% ao redor da média aritmética inicial, o valor unitário encontrado foi:

R\$ 6.095,00 / m

2.2.4 – VALOR DO TERRENO

Os terrenos de ocupação semelhante à do imóvel avaliando, têm seu valor dado pela multiplicação direta do valor unitário de pesquisa pela área avaliada, desconsiderando-se fatores corretivos, relativos à testada e profundidade ou ocorrência de mais de uma frente, pois, o que importa, é que suas dimensões comportem a implantação do projeto desejado. Assim o valor do terreno será dado pela expressão:

$$Vt = At \times Vu$$

Onde:

Vt	Valor do terreno	=	
At	Área do terreno	=	7.277,97 m ²
Vu	Valor unitário de pesquisa	=	R\$ 6.095,00 / m ²

Substituindo-se na expressão e o valor arredondado nos milhares:

$$Vt = 7.277,97 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.095,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 44.359.000,00$$

(Quarenta e quatro milhões trezentos e cinqüenta e nove mil reais)

Al. Iracó, 620 - Conjunto 52 - 075-903 - Indaiatuba | São Paulo - SP - Brasil
 Tel.: 55 11 5581 7397 - 2841 3997 - 5052-9055 | Fax: 55 11 5052-3640 - Cel.: 11 9227 5131
 trusteng - trusteng.com.br | www.trusteng.com.br

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Laudo nº 2505/21/IM – Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda

pg. 14/19

CONFIDENCIAL



Anexo nº 01

Al. Iraé, 620 | Conjunto 52 | 04075-903 | Indianópolis | São Paulo | SP | Brasil
Tel.: 55 11 5581-7397 | 2841-2997 | 5052-9055 | Fax: 55 11 5052-8640 | Cel.: 11 9227-5133
trusteng@trusteng.com.br | www.trusteng.com.br



Renato Ribeiro Nunes**Engenheiro Civil**Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Avaliação patrimonial imobiliária - Anexos

Laudo nº 2505/21/IM – Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda

pg. 15/19

CONFIDENCIAL



IMÓVEL AVALIANDO			
Informações Básicas			
Endereço:	Rua São Paulo esquina com a Rua Washington Luís		
Barro:	Vila São José	Município:	São Caetano do Sul
Zona:	Z-6	Lote:	Topografia: plana
Data:	02/06/2021	Quadra:	Índice Local: 170,00
Terreno - dimensões			
Testada 1 (m):	50,00	Testada 2:	Área (m²): 7.277,97
			F.Prop.Área: 0,90
Observações: Concessionária			
COMPARATIVO 1			
Informações Básicas			
Endereço:	Rua São Paulo esquina com a Av. Guido Albert		
Barro:	Vila Nova	Município:	São Caetano do Sul
Zona:	ZM	Lote:	Topografia: plana
Preço: R\$	60.000.000,00		Índice Local: 173,00
Situação:	oferta		Data: 02/06/2021
Informante:	Onerama Imóveis (Sr. Natáia)		Telefone: (11) 90440-6519
			(11) 4321-4100
Terreno - dimensões			
Testada 1 (m):	90,00	Testada 2 (m):	Área (m²): 7.800,00
			F.Prop.Área: 0,90
Benefícios - características			
Padrão:	Id. Aparente:		Área (m²):
Unitário:	Depreciação:		Custo a Descontar: 0,00
Observações: Terreno com opção para locação por R\$ 290.000,00			
COMPARATIVO 2			
Informações Básicas			
Endereço:	Rua São Jorge com frentes para as Ruas José de Alencar e a Machado de Assis		
Barro:	Santo Antonio	Município:	São Caetano do Sul
Zona:	ZM	Lote:	Topografia: plana
Preço: R\$	15.000.000,00		Índice Local: 198,00
Situação:	oferta		Data: 02/06/2021
Informante:	Laandro Melo Negócios Imobiliários (Sr. Laandro)		Telefone: (11) 99967-9008
Terreno - dimensões			
Testada 1 (m):	30,00	Testada 2 (m):	Área (m²): 1.500,00
			F.Prop.Área: 1,00
Benefícios - características			
Padrão:	Id. Aparente:		Área (m²):
Unitário:	Depreciação:		Custo a Descontar: 0,00
Observações: Terreno cercado			
COMPARATIVO 3			
Informações Básicas			
Endereço:	Rua São Paulo esquina Rua Benjamin Constant		
Barro:	Santa Paula	Município:	São Caetano do Sul
Zona:	ZM	Lote:	Topografia: plana
Preço: R\$	31.500.000,00		Índice Local: 177,00
Situação:	oferta		Data: 02/06/2021
Informante:	Gonçalves Imóveis (Sr. Gonçalves)		Telefone: (11) 4331-4040
Terreno - dimensões			
Testada 1 (m):	52,00	Testada 2 (m):	Área (m²): 5.249,00
			F.Prop.Área: 0,90
Benefícios - características			
Padrão:	Id. Aparente:		Área (m²):
Unitário:	Depreciação:		Custo a Descontar: 0,00
Observações: O terreno está alugado por R\$ 75.000,00/mês			
COMPARATIVO 4			
Informações Básicas			
Endereço:	Rua Jururu próximo ao lado do nº 595		
Barro:	Jardim São Caetano	Município:	São Caetano do Sul
Zona:	ZM	Lote:	Topografia: plana
Preço: R\$	16.000.000,00		Índice Local: 148,00
Situação:	oferta		Data: 02/06/2021
Informante:	Conquista Imóveis (Sr. Antônio)		Telefone: (11) 99967-9008
Terreno - dimensões			
Testada 1 (m):	78,00	Testada 2 (m):	Área (m²): 3.510,00
			F.Prop.Área: 0,90
Benefícios - características			
Padrão:	Id. Aparente:		Área (m²):
Unitário:	Depreciação:		Custo a Descontar: 0,00
Observações: Terreno murado			
COMPARATIVO 5			
Informações Básicas			
Endereço:	Rua São Paulo próximo do Shopping Cerâmica		
Barro:	Cerâmica	Município:	São Caetano do Sul
Zona:	Z M	Lote:	Topografia: plana
Preço: R\$	55.000.000,00		Índice Local: 158,00
Situação:	oferta		Data: 02/06/2021
Informante:	M D Imóveis (Sr. Douglas)		Telefone: (11) 97105-5092
Terreno - dimensões			
Testada 1 (m):	154,00	Testada 2 (m):	Área (m²): 10.000,00
			F.Prop.Área: 0,90
Benefícios - características			
Padrão:	Id. Aparente:		Área (m²):
Unitário:	Depreciação:		Custo a Descontar: 0,00
Observações: Terreno murado			

Al. Iraé, 620 | Conjunto 52 | 04075-903 | Indianópolis | São Paulo | SP | Brasil
 Tel.: 55 11 5581-7397 | 2841-2997 | 5052-9055 | Fax: 55 11 5052-8640 | Cel.: 11 9227-5133
 trusteng@trusteng.com.br | www.trusteng.com.br

Renato Ribeiro Nunes
 Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MARCONDES MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2022 às 14:34, sob o número WSCS22700174801. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006934-18.2017.8.26.0565 e código Eiffl9IC9.

Avaliação patrimonial imobiliária - Anexos

Laudo nº 2505/21/IM – Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda

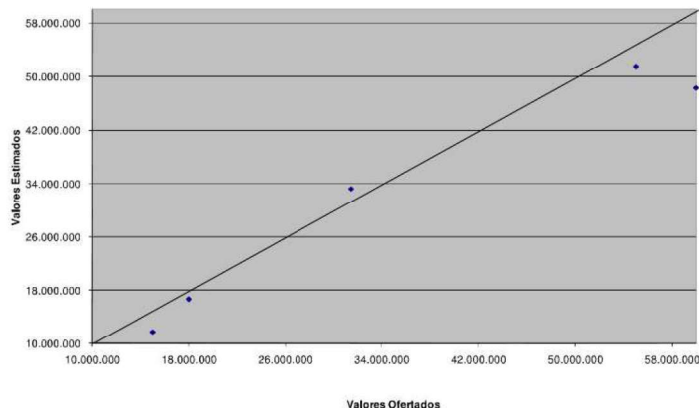
pg. 16/19

CONFIDENCIAL



	MELHORAMENTOS PÚBLICOS											FATORES DE INFLUÊNCIA				ÍNDICE CÁLCULADO	
	TRAFEGABIL.	PAVIMENTAÇÃO	TRANSP. COLET.	DOMIC.	ÁGUA ENCAN.	LUZ PÚBLIC.	LARG. RUA	GUAS SARIET.	ESGOTO	FONE	GAS	SOMA	FATOR COMERCIO	NÍVEL ECOLÓGICO	DENSIDADE LOTES		FATOR TOPOGRAF.
AVAL	20	17	15	13	11	7	3	4	5	2	0	97	1,40	1,25	1,00	1,00	170,00
Nº 01	20	17	15	13	11	7	3	4	5	2	0	99	1,40	1,25	1,00	1,00	173,00
Nº 02	20	17	15	13	11	7	3	4	5	2	0	99	1,60	1,25	1,00	1,00	198,00
Nº 03	20	17	15	13	11	7	3	4	5	2	0	97	1,40	1,30	1,00	1,00	177,00
Nº 04	20	17	15	13	11	7	3	4	5	2	0	97	1,20	1,25	1,00	1,00	146,00
Nº 05	20	17	15	13	11	7	3	4	5	2	0	97	1,30	1,25	1,00	1,00	158,00

GRÁFICO DE VALORES



FICHA		FACTOR	ÁREA (m²)	OFERTA R\$	VALOR UNITARIO (R\$/m²)	TESTADA (m)	PROF. (m)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO entre 0,50 e 1,50 (1)				1. RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES	VALOR UNIT. (R\$/m²)	VALORES ESTIMADOS R\$	4. RESULTADO DOS FATORES HOMOGENEIZADOS	
1	0,90	7.800,00	60.500.000,00	6.923,08	90,00	66,87	1,00	1,000	173,00	0,98	1,000	0,98	6.803,02	48.379.958,82	0,90	
2	0,90	1.500,00	15.000.000,00	8.000,00	30,00	50,00	0,90	1,000	198,00	0,95	1,000	0,77	6.897,27	11.831.470,58	0,89	
3	0,90	8.240,00	31.500.000,00	5.401,53	52,00	100,94	1,00	1,000	177,00	0,96	1,000	0,96	5.187,43	33.305.999,62	1,17	
4	0,90	3.610,00	18.000.000,00	4.615,38	78,00	45,00	1,00	1,000	146,00	1,18	1,100	1,28	6.835,62	16.702.907,49	1,04	
5	0,90	10.000,00	55.000.000,00	4.950,00	154,00	64,94	1,00	1,000	158,00	1,08	1,100	1,18	5.820,65	51.467.850,96	1,05	
DESVIO PADRÃO				1.807,78					DESVIO PADRÃO				787,74			
OBS:												SOMA		30.474,29		
1. Fatores em Relação ao Avaliando devem estar entre 0,50 e 1,50												MÉDIA GERAL		6.095,00		
2. Intervalo admissível de ajuste												L. INFERIOR		4.286,50	5.485,50	
												L. SUPERIOR		7.923,50	6.704,50	
3. Extrapolação (Variação Proxy)												Valor Unitário R\$/m²		6.095,00		
												L. INFERIOR		4.286,50	5.485,50	
												L. SUPERIOR		7.923,50	6.704,50	
4. O valor homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar dentro no intervalo de 0,50 e 1,50																
5. O desvio Padrão da amostra antes da Homogeneização, deve ser maior que o Desvio Padrão após a homogeneização																

Al. Iraá, 620 | Conjunto 52 | 04075-903 | Indianópolis | São Paulo | SP | Brasil
 Tel.: 55 11 5581-7397 | 2841-2997 | 5052-9055 | Fax: 55 11 5052-8640 | Cel.: 11 9227-5133
 trusteng@trusteng.com.br | www.trusteng.com.br

Renato Ribeiro Nunes
 Engenheiro Civil
 Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MARCONDES MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2022 às 14:34, sob o número WSCS22700174801. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006934-18.2017.8.26.0565 e código Eiffl9IC9.

Avaliação patrimonial imobiliária - Anexos

Laudo nº 2505/21/IM – Gulliver Manufatura de Brinquedos Ltda

pg. 17/19

CONFIDENCIAL



Tabela 4 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do tratamento por fatores

ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma (vistoria externa)	
2	Coleta de Dados de Mercado	Características conferidas pelo autor do Laudo	x	Características conferidas por prof credenciado pelo autor do Laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		6	3	x
4	Identificação de Dados de Mercado	Apres de inf relativas a todas as carac dos dados analisadas, com foto	x	Apresentação de informações relativas a todas as carac dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as carac dos dados corresp aos fatores utilizados	
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida		Admitida apenas para uma variável	x	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10		0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	x
Pontos			13			

Limite Inferior	5.485,50	(10,00)			
Limite Superior	6.704,50	10,00			
Média	6.095,00	20,00			
Fundamentação quanto a precisão					
Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do tratamento por fatores					
	Grau III		Grau II		Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%		30% a 50%	X	> 50%

Al. Itaipu, 620 | Conjunto 52 | 04075-903 | Indianópolis | São Paulo | SP | Brasil
 Tel.: 55 11 5581-7397 | 2841-2997 | 5052-9055 | Fax: 55 11 5052-8640 | Cel.: 11 9227-5133
 trusteng@trusteng.com.br | www.trusteng.com.br

Renato Ribeiro Nunes

Engenheiro Civil

Tel.: (0xx11) 3023 0931 – renato.rnunes@terra.com.br