

**Fabricio Bastos**

CRECI 155398-F

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

PZ. 14

Processo nº :	0028185-45.1995.8.26.0577
Classe – Assunto :	Recuperação judicial e falência
Requerente:	Alff Indústria e comércio LTDA.
Adm. - Terc. :	Exame Partners Assessoria Empresarial LTDA.

S/7 FSE.18.0004034-4 05/07/18 1345 90

Á Exma . **SRA. DRA. ANA PAULA THEODOSIO DE CARVALHO MM. Juíza de Direito** do 5º Ofício Cível do Foro de São José dos Campos - SP

Parecer Técnico De Avaliação Imobiliária

五、

[illegible][illegible][illegible]

Figure 6



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 09665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

SUMÁRIO:

I - HISTÓRICO :	PÁGINA 03.
II - CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES :	PÁGINA 03.
III - DA METRAGEM E VISTORIA:	PÁGINA 04 .
IV – LOCALIZAÇÃO:	PÁGINA 05.
V - FUNDAMENTAÇÃO :	PÁGINAS 06 á 10.
VI – CONCLUSÕES:	PÁGINA 11.
VII – QUADRO DE AMOSTRAS :	PÁGINAS 12 á 15.
VIII – ANEXOS – (06) :	PÁGINAS 17 á 22.



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

I - HISTÓRICO

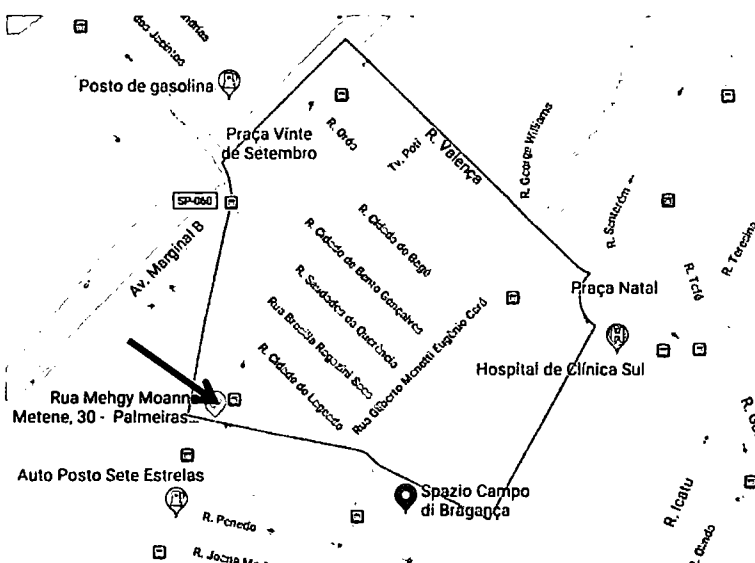
Fabricio Bastos, perito judicial avaliador de imóveis, inscrito no Creci SP, sob o nº 155398- F.

Matrícula no Conselho Nacional de Peritos Judiciais (Conpej) nº 02.00.1053.

Afim de realizar Parecer Técnico de Avaliação de imóvel para objetivar o seu real valor no mercado brasileiro e o valor de locação .

II - CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Da perícia do imóvel localizado sob lotes : 107 ,108, 109 e 110 das matrículas nº 18.775 , 18776 , 18777, e 18778, localizado á Rua Mehgy Moana Metene nº 30 , bairro Palmeiras de São José , no município de São José dos Campos SP, para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro assim como seu valor locatício.



**Fabricio Bastos**Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tele.: (11) 99865-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

III - DA METRAGEM DO IMÓVEL E VISTORIA

Na vistoria, foi verificado a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as possíveis avarias, e a qualidade do material utilizado.

Também foi levado em consideração o valor do m2 da região, áreas de lazer e demais infraestrutura do bairro, os quais levaram este Perito às conclusões explicitadas neste Parecer Técnico.

Área dos lotes : 1.400 m2.

A área está unificada nos seguintes lotes, sendo a medida de lote individualizado em 350 m2.

- Lotes 107 á 110 - Aqui encontra se um galpão industrial de 1.022m2.

Os lotes, objetos desta avaliação, são unificados aos lotes números - 103,104,105 e 106, onde encontra -se um edifício comercial interligado com o galpão , ambos explorados comercialmente pela empresa Milk Transport que se encontra em operação no local. Os imóveis são conexos, utilizando de mesmo muro com acesso através de dois portões frontais (frente= 80 m2) , sendo estes, controle de responsabilidade da empresa que ali opera.

to 2000-2001

to 2000-2001

to 2000-2001

to 2000-2001

to 2000-2001

to 2000-2001

to 2000-2001

to 2000-2001

to 2000-2001

to 2000-2001



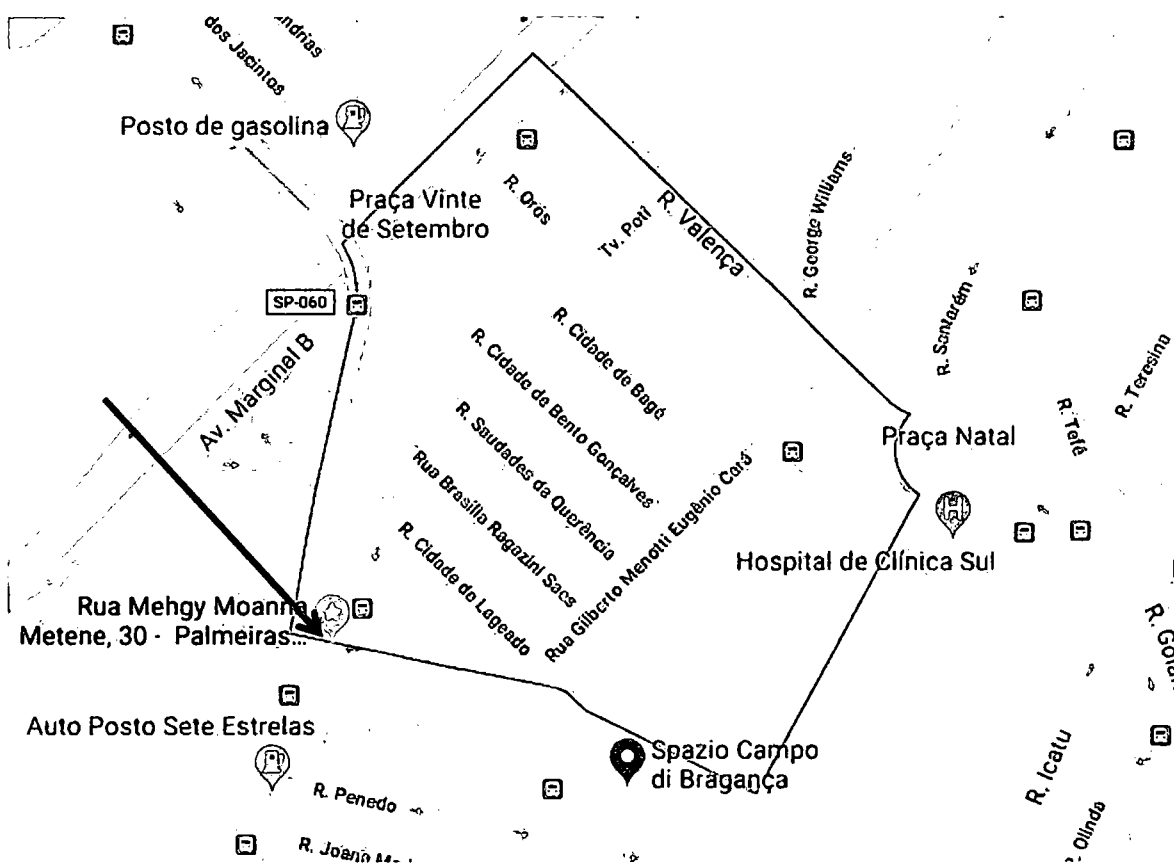
Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

IV - LOCALIZAÇÃO

Encontra se em área estratégica comercialmente com acesso rápido á Rodovia Dutra (Br 116).

Em frente encontra se uma praça arborizada .(Praça Osires Barros). A proximidade é beneficiada por escolas, rede bancária, comércios e hospital público. Bairro :Palmeiras de São José .São Jose dos Campos – SP.



Fonte: Google



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

V- Fundamentação / Esclarecimentos;

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel;

As condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções, enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar o imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra " Compra e Venda de imóveis": Dicas e Segredos , 3ª edição, Editora Cop, 1991, pág 68 nos ensina que:

‘Estou aqui para vistoriar... todos os elementos serão repassados ...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado.

1715

**Fabricio Bastos**Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tels.: (11) 99865-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

Condições Limitantes;

Os valores apresentados refletem a situação atual do mercado, portanto não assumo responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada.

O Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não sejam as estabelecidas anteriormente.

Metodologia Aplicada;

X	Método Comparativo Direto Dados Mercado
X	Método do Custo
	Método Evolutivo
	Método Involutivo
	Método da Renda
	Sem Tratamento definido em Norma

**Fabricio Bastos**

CRECI 155398-F

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tele.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

Especificação do Trabalho;

Grau de Fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados , atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do Imóvel Avaliado
- Quantidade mínima de dados de mercado , efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de Mercado
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores.

Grau de Precisão:

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Enquadramento:

Método comparativo direto:	Valor de venda
Grau de precisão:	III
Grau de fundamentação:	II

... e a ...
... e a ...
... e a ...

EXERCÍCIOS

1. ... e a ...

2. ... e a ...

3. ... e a ...

4. ... e a ...

5. ... e a ...

6. ... e a ...

7. ... e a ...

8. ... e a ...

9. ... e a ...

10. ... e a ...

11. ... e a ...

12. ... e a ...

13. ... e a ...

**Fabricio Bastos**Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tele.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

Pesquisa:

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos na região, considerando-se as ofertas atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade. A pesquisa foi realizada no período de 11/2017 à 06/2018..

Tratamento dos Dados:

Os elementos pesquisados são homogeneizados através de um "Quadro de Homogeneização", levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Local: corrige as discrepâncias de localização entre os imóveis (através dos índices locais);

Padrão: corrige a diferença entre os padrões, conforme Estudo " Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" publicado pelo IBAPE-SP .(Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia), limitado a parcela do capital benfeitoria.

**Fabricio Bastos**Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

Idade:

Pondera as diferenças entre as idades dos imóveis comparativos e avaliando, limitados à parcela do capital benfeitoria, pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross- Heidecke; O Prédio avaliado têm 23 anos.

Área:

Razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$F.A = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x,$$

Onde: $x = 0,250$ – diferenças entre áreas até 30%

$X = 0,125$ - diferenças entre áreas acima 30%

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra:

Idade

Área

Padrão



Fabricio Bastos

CRECI 155398-F

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

VI- CONCLUSÕES

Em virtude do exposto, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega á conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de :

R\$2.611.000,00 (Dois Milhões seiscientos e onze mil reais)

Valor atualizado apurado para locação :

R\$13.600,00 (Treze mil e seiscientos reais).

OBS: NÃO FORA REALIZADO A AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA NÚMERO 18.860 NESTA AVALIAÇÃO, MESMO ESTANDO PRESENTE NA MANIFESTAÇÃO JUDICIAL DE NOMEAÇÃO , POIS TRATA SE DE UM IMÓVEL LOCALIZADO EM ENDEREÇO DIFERENTE .

ESTE PERITO RELATOR, ESTÁ TOMANDO AS MEDIDAS PARA AVALIAÇÃO E COMPLEMENTAÇÃO DESTE IMÓVEL – MATRÍCULA.

Fabricio Bastos
Perícia Judicial
CRECI 155398-F
CONPEJ 02.00.1053



Fabricio Bastos

CRECI 155398-F

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

VII - Quadro de Amostras: (Estatística).

- 01) Galpão – 1.000 m2.
Valor Venda- R\$ 3,5 milhões.
Valor locação- R\$17.000,00. (Dezesete mil reais).
Valor m2- R\$3.500,00. (Três mil e quinhentos reais).
Endereço - Palmeiras São José dos Campos.
Fonte- Tel (12) 3928-5000.
- 02) Galpão- 1.400m2.
Valor Venda- R\$2.8 milhões .
Valor Locação- R\$14.500,00. (Quatorze mil e quinhentos reais).
Valor m2- R\$2.000,00. (Dois mil reais).
Endereço - Palmeiras São José dos Campos
Fonte- Tel (12) 3922-4722. Via Real imóveis.
- 03) Galpão- 1.200 m2.
Valor venda- R\$2.8 milhões.
Valor Locação- R\$12.000,00. (Doze mil reais).
Valor m2- R\$2.333,00.(Dois mil trezentos e trinta e três reais).
Endereço- Rua Betim- Putim , São José dos Campos.
Fonte- Tel (12) 3207-6006. Vilas Boas.
- 04) Galpão- 1.200 m2.
Valor venda- R\$2.5 milhões.
Valor Locação- R\$15.000,00. (Quinze mil reais).
Valor m2- R\$2.083,00. (Dois mil e oitenta e três reais).
Endereço- Chácaras Reunidas
Fonte- Tel (12) 99873-1617- Luiz Carlos.



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

- 05) Galpão-** 1.100 m2
Valor Locação- R\$13.500,00. (Treze Mil e quinhentos reais).
Endereço- Rua Eugênio de Melo, São José dos Campos.
Fonte- Tel (12) 3913-1882 - 2P Imóveis.
- 06) Galpão-** 1.200 m2.
Valor Locação- R\$10.000,00. (Dez mil reais).
Endereço- Rua Penha 159- Chácaras reunidas, São José dos Campos.
Fonte- Tel (12) 3911-9741 Rigotti imóveis.
- 07) Galpão-** 750 m2.
Valor Locação- R\$17.000,00. (Dezessete mil reais).
Endereço- Chácaras reunidas, São José dos Campos.
Fonte- Tel (12) 3911-9741 Rigotti imóveis.
- 08) Galpão-** 1.250 m2.
Valor venda- 2.8 milhões.
Valor Locação- R\$14.000,00. (Quatorze mil reais).
Valor m2- R\$2.240,00. (Dois mil duzentos e quarenta reais).
Endereço- Vila São Bento, São José dos Campos.
Fonte- Tel (12) 3911-9741 Rigotti .
- 09) Galpão-** 700m2.
Valor Locação- R\$11.000,00. (Onze mil reais).
Endereço- Chácaras reunidas
Fonte- Tel (12) 3911-9741 Rigotti .

A22



Fabricio Bastos

CRECI 155398-F

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

- 10) Galpão-** 880 m2.
Valor Locação- R\$12.000,00. (Doze mil reais).
Endereço- Palmeiras de São José – São José dos Campos.
Fonte- Tel (12) 3913-1882 - 2P Imóveis .
- 11) Galpão-** 2.300 m2.
Valor Locação- R\$27.000,00. (Vinte e sete mil reais).
Endereço- Chácaras reunidas – São José dos Campos.
Fonte- Tel (12) 3913-1882 - 2P Imóveis .
- 12) Galpão-** 1.000 m2.
Valor venda- 2.0 milhões.
Valor Locação- R\$10.000,00. (Dez mil reais).
Valor m2- R\$2.000,00. (Dois mil reais).
Endereço- Rua Januária , São José dos Campos.
Fonte- Tel (12) 3911-9741 Rigotti .

1723



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

Avaliação Considerando-se o valor do m2

MÉDIA ARITIMÉTICA DO VALOR DO m2 DAS 06 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\begin{aligned}\text{MÉDIA ARITMÉTICA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m2 DAS} \\ &\quad \text{06 AMOSTRAS} / 06 = \\ &\quad 14.156 / 06 = \text{R\$2.359,00}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL} \times \text{R\$} / \text{m2} = \text{MÉDIO} \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= 1.400 \text{ m2} \times \text{R\$2.359,00} = \text{R\$3.302.600,00}\end{aligned}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.
Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa.

$$\begin{aligned}\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m2 DAS 04} \\ &\quad \text{AMOSTRAS} / 04 = \\ &\quad 8.656 / 04 = \text{R\$2.164,00} \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= 2.164 \text{ m2} \times 1.400 = \text{R\$3.029.000,00}\end{aligned}$$

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

Elimina-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

$$\begin{aligned}\text{MÉDIA PONDERADA} &= \text{MÉDIA ARITMÉTICA} + 20\% \text{ e} \\ &\quad \text{MÉDIA ARITIMÉTICA} - 20\%\end{aligned}$$

$$\text{R\$3.029.000,00} + 20\% = \text{R\$3.634.800,00}$$

$$\text{R\$3.029.000,00} - 20\% = \text{R\$2.423.200,00}$$

$$\begin{aligned}\text{MÉDIA PONDERADA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m2 DAS 02 AMOSTRAS} \\ / 02 &= / 02 = \text{R\$2.163,00}\end{aligned}$$

1724



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tele.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

VALOR MÉDIO ESTIMADO :R\$ R\$3.028.200,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: R\$2.725.380,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior R\$3.331.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Valor arredondado = R\$ 2.700.000,00

(Dois milhões e setecentos mil reais)

- Descontando se a depreciação e a hipótese dos imóveis utilizados como parâmetros estarem com seus valores iniciais ofertados sem desconto, foi utilizado o valor do m2- galpão , no caso em tela de R\$2.000,00.(Dois mil reais).
- Para o terreno, o valor apurado do m2 foi de R\$1.500,00.(Mil e quinhentos reais).

Área galpão = 1.022 m2 x R\$2.000,00 = R\$2.044.000,00

Diferença área terreno = 378 m2 x R\$1.500,00= R\$567.000,00

TOTAL ÁREA AVALIADA = R\$2.611.000,00

1725



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 99665-4569 - E-mail: fabriciobastos@conpej.org.br

ANEXO 01



Acima: Frente do imóvel, visto da lateral. Saída para a via Dutra .

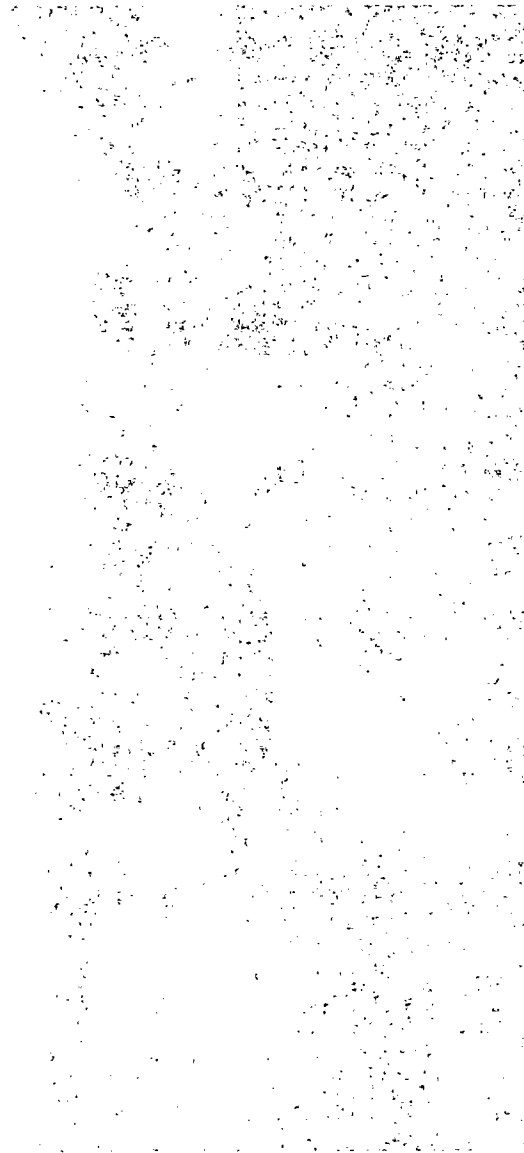


Acima: Frente do imóvel- Área total .

10/10/1973

10/10/1973

10/10/1973



10/10/1973



10/10/1973

1726



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

ANEXO 02**Obs:**

Os lotes, objetos desta ¹avaliação, sendo - 107 á 110 (lado esquerdo da foto acima) são unificados aos lotes números - 103,104,105 e 106,(lado direito foto) onde encontra –se um edifício comercial interligado com o galpão , ambos explorados comercialmente pela empresa Milk Transport , que se encontra em operação no local.

Os imóveis são conexos, utilizando de mesmo muro com acesso através de dois portões frontais (frente= 80 m2) , sendo estes, controle de responsabilidade da empresa que ali opera.

¹ A ilustração acima demonstra a divisão do local de forma a entendimento, não caracterizando suas medidas reais / divisas.

2025 11 11

AC 5754

11. The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, regarding the land ownership of the area described in the preceding paragraph:

Journal of Interpersonal Violence 26(12) 2339–2356
© The Author(s) 2011. Reprints and permissions:
sagepub.com/journalsPermissions.nav
DOI: 10.1177/0886260511416811
jiv.sagepub.com



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tela.: (11) 89665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

1727

ANEXO 03



Acima: Praça em frente á área avaliada, área de lazer e transporte público.

10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971)

10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971)

10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971)

10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971)

10/10/1971

10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971) 10/10/1971 (10/10/1971)



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 69665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

1720

ANEXO 04



Acima: Entrada do galpão industrial.



Fabricio Bastos

CRECI 155398-F

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis

Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053

Tele.: (11) 99665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

1729

ANEXO 05

ABAIXO: Interior do galpão industrial.



1730



Fabricio Bastos

Perícia Judicial
Avaliação de Imóveis
Matrícula Conselho Nacional Peritos Judiciais (Conpej) Nº 00.02.001.1053
Tels.: (11) 89665-4569 - Email: fabriciobastos@conpej.org.br

ANEXO 06

ABAIXO: Cobertura galpão industrial.(bom estado).

