

Franca/SP, 23 de Novembro de 2.020.

**Ao Representante Legal**

**Amazonas Indústria e Comércio Ltda.**

Prezado Senhor,

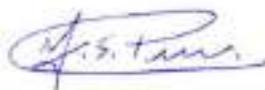
Vimos apresentar a V. Sa. nosso parecer sobre o Valor Patrimonial, do imóvel industrial, localizado à Avenida Rio Branco, nº 745, de matrícula nº 6.688, nesta cidade de Franca/SP.

Esperando, que os valores consignados em nossos estudos, correspondam às expectativas de V. Sa. e atendam às necessidades do pedido, subscrevemos.

Atenciosamente



Eng.º Civil - Ivo Marcacini Junior  
CREA – 040042.396-7



**Maylon José da Silva Paulino**  
Eng.º Civil – CREA 5070426968

## **INDICE**

### **I – Preambulo**

### **II – Da Avaliação**

### **III – Vistoria**

- 3.1 – Local do imóvel
- 3.2 – Descrição do imóvel
- 3.3 – Topografia do imóvel
- 3.4 – Formato do imóvel
- 3.5 – Melhoramentos públicos
- 3.6 – Edificações

### **IV – Avaliação**

- 4.1 – Princípios e Fundamentos
  - 4.1.1 – Critério Adotado
  - 4.1.2 – Pesquisa e Homogeneização
  - 4.1.3 – Calculo da Área Util
  - 4.1.4 – Determinação do Valor da Gleba
  - 4.1.5 – Valor total apurado na Venda dos Lotes
  - 4.1.6 – Despesas Totais
  - 4.1.7 – Valor da Gleba
- 4.2 – Valor das Edificações

### **V – Valor total do Imóvel**

### **VI – Anexos**

### **VII – Encerramento**

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**PROPRIETÁRIO:** Amazonas Produtos para Calçados Ltda

**IMÓVEL:** Urbano – Matrícula nº 6.688 2º CRI de Franca/SP

**LOCAL:** Avenida Rio Branco, nº 745

**CIDADE:** Franca/SP

**IVO MARCACINI JUNIOR**, Engenheiro Civil, CREA 040042.396-7 e **MAYLON JOSÉ DA SILVA PAULINO**, Engenheiro Civil, CREA 5070426968/D, ambos com endereço comercial à Rua Benjamin Constant, nº 368, Centro, em Igarapava/SP, vem através deste apresentar seus trabalhos, consubstanciado no **LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO** que segue:

## **I – PREAMBULO:**

O presente trabalho tem por finalidade apurar o justo valor do imóvel, no que tange às suas COTAÇÕES DE MERCADO, utilizando metodologia e critérios de avaliação, por opinião, pôr pesquisas de mercado no local e na área de influência do imóvel avaliado.

## **II – DA AVALIAÇÃO:**

Ao focar a AVALIAÇÃO propriamente dita, esclarecemos que, para o valor da área, foram feitas pesquisas no mercado imobiliário da cidade, com direcionamento mais específico à micro-região de localização do imóvel, adotando-se o método comparativo da oferta e realidade do mercado imobiliário atual.

## **III – VISTORIA:**

Para proceder ao presente trabalho, foi primeiramente, efetuada completa vistoria do imóvel, em seu todo, para coleta de subsídios e elementos indispensáveis à avaliação.

### **3.1 – LOCAL DO IMÓVEL:**

O imóvel está localizado nesta cidade de Franca/SP, à Avenida Rio Branco, lado ímpar, nº 745, esquina com a Avenida Paschoal Pulicano e Rodovia Candido Portinari.

### **3.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Um conjunto industrial situado nesta cidade e comarca de Franca, 2ª Circunscrição Imobiliária, com frente no lado ímpar da numeração predial da Avenida Rio Branco, sob nº 745.

No terreno compreendido dentro do seguinte perímetro:

Tem principio no alinhamento da Avenida Rio Branco, na esquina com a Avenida Paschoal Pulicano; dai, segue pelo alinhamento da Avenida Rio Branco na distancia de 316,50m; dai, à esquerda segue em linha reta, confrontando com Amazonas Produtos Para Calçados S/A, numa distancia de 542,00m; dai, à esquerda segue em linha reta, confrontando com Horácio do Couto Rosa e numa distancia de 245,00m, e onde alcança a Avenida Paschoal Pulicano; dai, à esquerda, segue pelo alinhamento da Avenida Paschoal Pulicano, na distancia de 334,50m; dai, levemente à esquerda ainda pelo alinhamento da Avenida Paschoal Pulicano, numa distancia de 346,00, e onde alcança a esquina com a Avenida Rio Branco, ponto onde teve principio e finda este perímetro.

### **3.3 – TOPOGRAFIA DO IMÓVEL:**

O imóvel apresenta-se sua topografia plano.

### **3.4 – FORMATO DO IMÓVEL:**

O imóvel possui formato irregular.

### **3.5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

A região onde o imóvel localiza-se possui os seguintes melhoramentos públicos:

- Água encanada e esgoto;
- Pavimentação asfáltica;
- Coleta de lixo;
- Energia pública e domiciliar;
- Telefonia;
- Guias e sarjetas;

### **3.6 – EDIFICAÇÕES:**

Sobre o imóvel retrodescrito encontram-se erigido as seguintes edificações:

## 01) DEPÓSITO DE MAQUINAS DESCARTÁVEIS

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Tijolos comum
Pisos	Cimentado Rústicos, desempenado
Esquadrias	Metálicas e Madeiras
Estrutura	Madeira
Acabamento	Regular
Forros	Não Possui
Instalações elétricas	Convencionais externas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas de fibrocimento tipo Eternit
Conservação	Regular
Idade aparente	25 anos
Área construída	2.268,38m <sup>2</sup>





## 02) OFICINA

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento
Piso	Cimentado rústico desempenado
Revestimentos internos	Não possui
Esquadrias	Metálicas
Acabamento	Regular
Forros	Não possui
Instalações elétricas	Convencionais externas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Metálica
Conservação	Regular
Idade aparente	05 anos
Área construída	513,18m <sup>2</sup>



### 03) PRÉDIO SETOR ACABAMENTO / PINTURA DE PLACAS

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Cimentado Rústicos, desempenado
Esquadrias	Metálicas
Estrutura	Metálica tipo shed
Acabamento	Bom
Forros	Não possui
Instalações elétricas	Convencionais aparentes
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas Galvanizadas - tipo trapezoidal e plásticas
Conservação	Bom
Idade aparente	30 anos
Área construída	5.050,12m <sup>2</sup>

# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256





## 04) PRÉDIO SETOR DE PLACAS

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Cimentado rústico desempenado
Esquadrias	Metálicas
Estrutura	Metálica tipo shed
Acabamento	Bom
Forros	Não possui
Instalações elétricas	Convencionais Aparentes
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas metálicas - tipo trapezoidal
Conservação	Bom
Idade aparente	30 anos
Área construída	5.060,16m <sup>2</sup>

# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256





## 05) PRÉDIO SETOR DE SOLADOS II

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Cerâmicos
Esquadrias	Metálicas
Estrutura	Metálica tipo shed
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Não possui
Instalações elétricas	Aparentes
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas metálicas tipo trapezoidal
Conservação	Bom
Idade aparente	30 anos
Área construída	5.060,16m <sup>2</sup>

# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256





## 06) PRÉDIO GK 160

Tipo	Industrial de 03 pavimentos
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de lito cerâmica
Pisos	Cimentado Rústicos e emborrachados
Esquadrias	Metálicas
Estrutura	Metálica
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Laje pré-moldada
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas Galvanizada
Conservação	Bom
Idade aparente	30 anos
Área construída	1.180,00m <sup>2</sup>

# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 07) PRÉDIO CALDEIRAS UTILITÁRIOS

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de lito cerâmica com fechamento lateral em telhas metálicas
Pisos	Cimentado Rústico desempenado
Esquadrias	Metálicas
Estrutura	Metálica
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Instalações elétricas	Aparentes
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas Galvanizadas
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	728,90m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 08) - PRÉDIO SETOR DE SOLADOS I

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de lito cerâmica
Pisos	Cimentado rústico desempenado
Esquadrias	Metálicas
Estrutura	Metálica tipo shed
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Não possui
Instalações elétricas	Aparentes
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas metálicas tipo trapezoidal e plásticas
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	6.064,16m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 09) - PREDIO RECICLADO

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Cimentado rústico e Paralelepípedo
Esquadrias	Metálicas
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Estrutura	Metálicas
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas galvanizadas
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	1,714,50m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 10) PREDIO REFINADORES

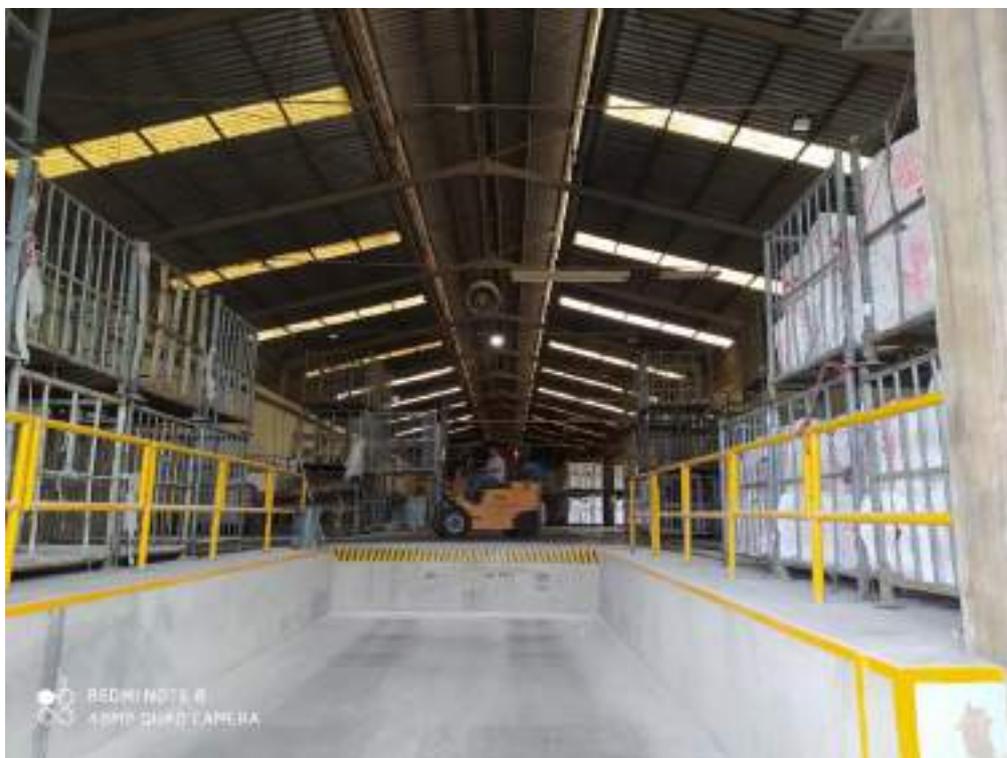
Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Cimentado rústico e Paralelepípedo
Esquadrias	Metálicas
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Estrutura	Metálicas
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas galvanizadas
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	1.714,50 m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



REDMI NOTE 8  
48MP QUAD CAMERA



REDMI NOTE 8  
48MP QUAD CAMERA

## 11) PRÉDIO VESTIÁRIO / SANITÁRIOS/ RECICLADO

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Cerâmico
Esquadrias	Metálicas
Estrutura	Madeira
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Laje premoldada
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas Eternit
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	71,04m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 12) ARQUIVO MORTO

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Granilite
Esquadrias	Metálicas
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Placas de eucatex
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telha eternit
Estrutura	Madeira
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	166,25m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 13) PRÉDIO PORTARIA

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Cômodos	Vide Anexo I
Pisos	Paralelepípedos e cimentado rústico desempenado
Estrutura	Metálica
Acabamento	Bom
Forros	Não possui
Instalações elétricas	Convencionais aparentes e embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas galvanizadas
Conservação	Bom
Idade aparente	05 anos
Área construída	464,00m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 14) PRÉDIO EXPEDIÇÃO II (ARQUIVO MORTO II)

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Cimentado rústico desempenado
Esquadrias	Metálicas e vidros Blindex
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Placas de eucatex
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas romanas
Conservação	Bom
Idade aparente	05 anos
Área construída	476,80m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



**15) PRÉDIO ADMINISTRAÇÃO/CPD - LABORATÓRIO**

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Cerâmicos
Esquadrias	Metálicas e vidros Blindex
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Placas de eucatex
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas galvanizadas
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	812,30m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 16) DEPARTAMENTO DE SHOW ROOM, DEPARTAMENTO DE VENDAS

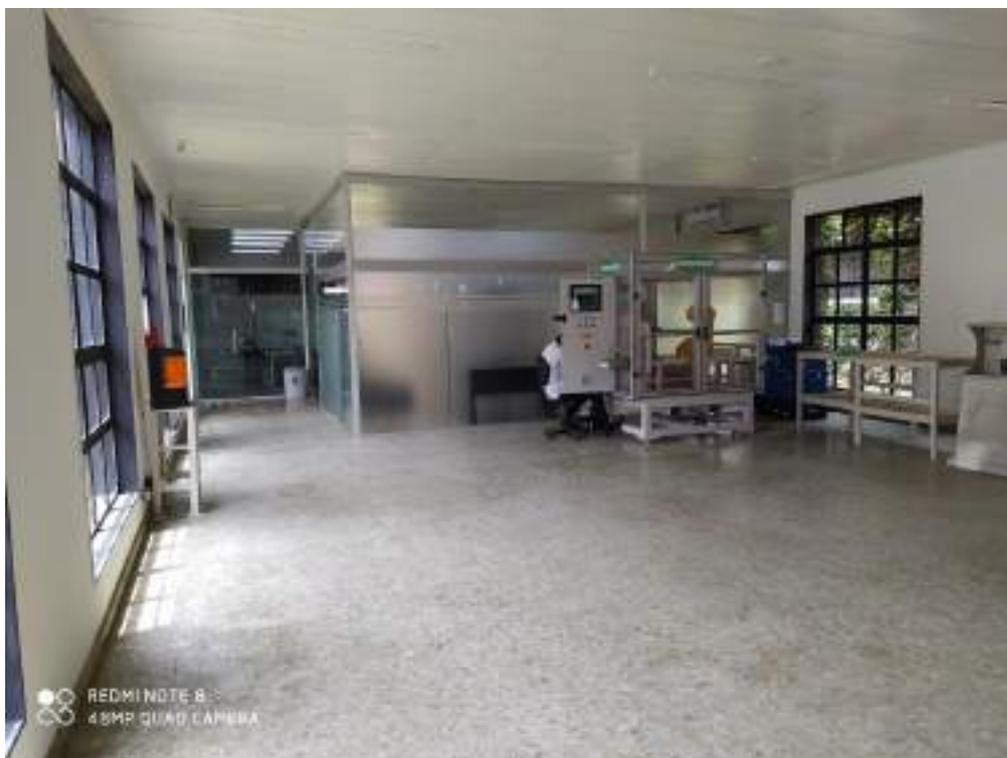
Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Piso	Cerâmico
Esquadrias	Metálicas e vidros Blindex
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Placas de eucatex e PVC
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Estruturas	Metálicas
Cobertura	Telhas galvanizadas
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	527,28m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 17) LABORATÓRIO/SALAS DE ATENDIMENTO/RECEPÇÃO (FINANCEIRO/TELEVENDAS E DEPARTAMENTO COMERCIAL)

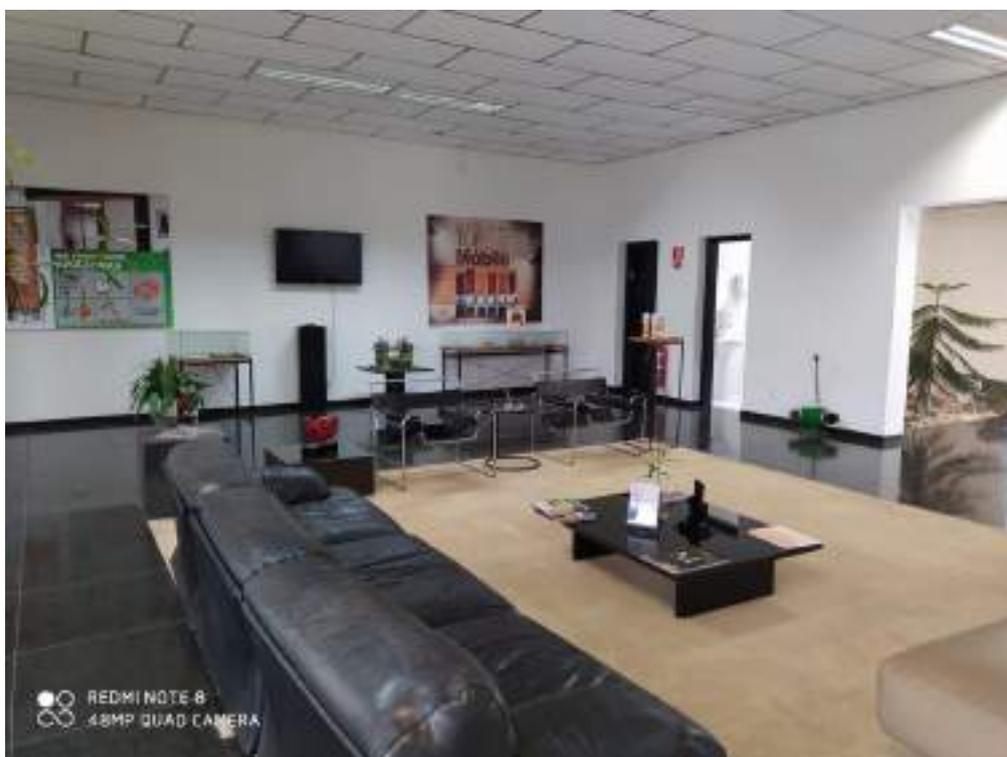
Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Cômodos	Vide Anexo I
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Piso	Ardósia
Revestimentos internos	Banheiros, Copa até ao teto
Esquadrias	Metálicas e vidros Blindex
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Placas de eucatex
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas galvanizadas
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	709,22m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

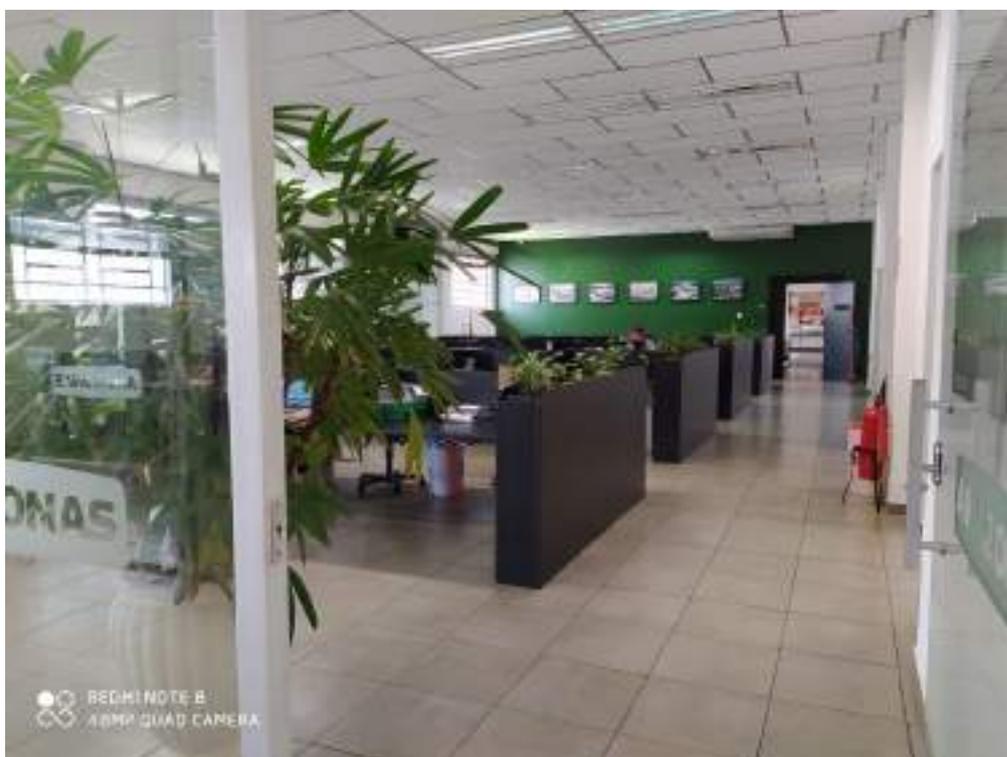
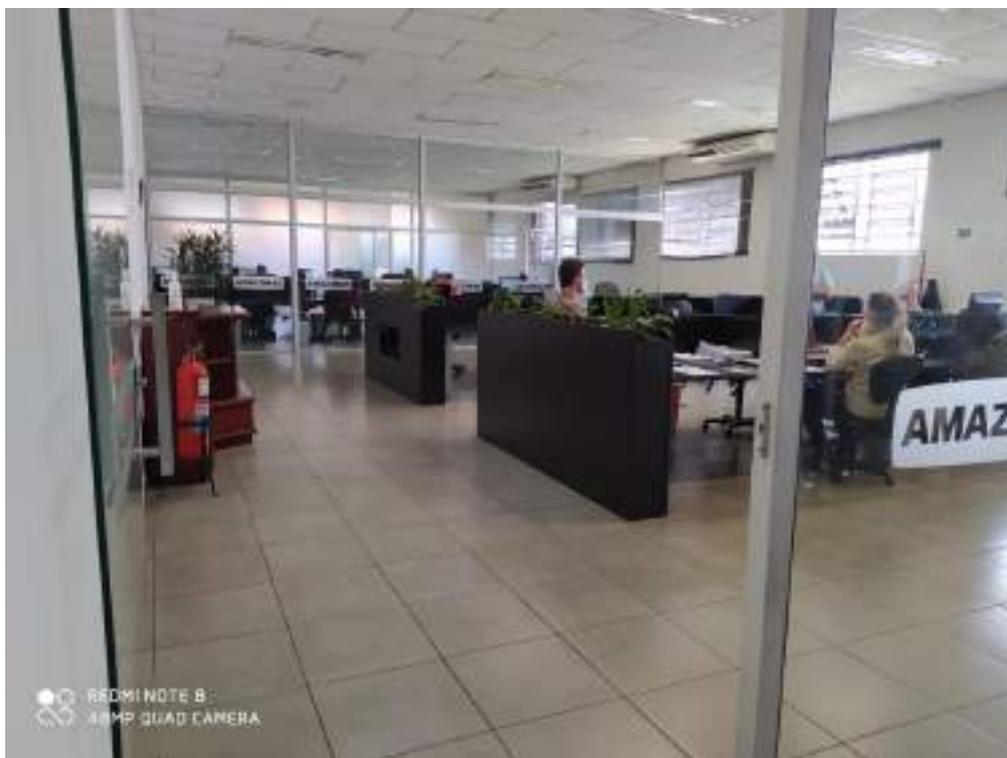
RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



**18) SALA AMOSTRA/ REUNIÃO/CONTROLADORIA E JURIDICO**

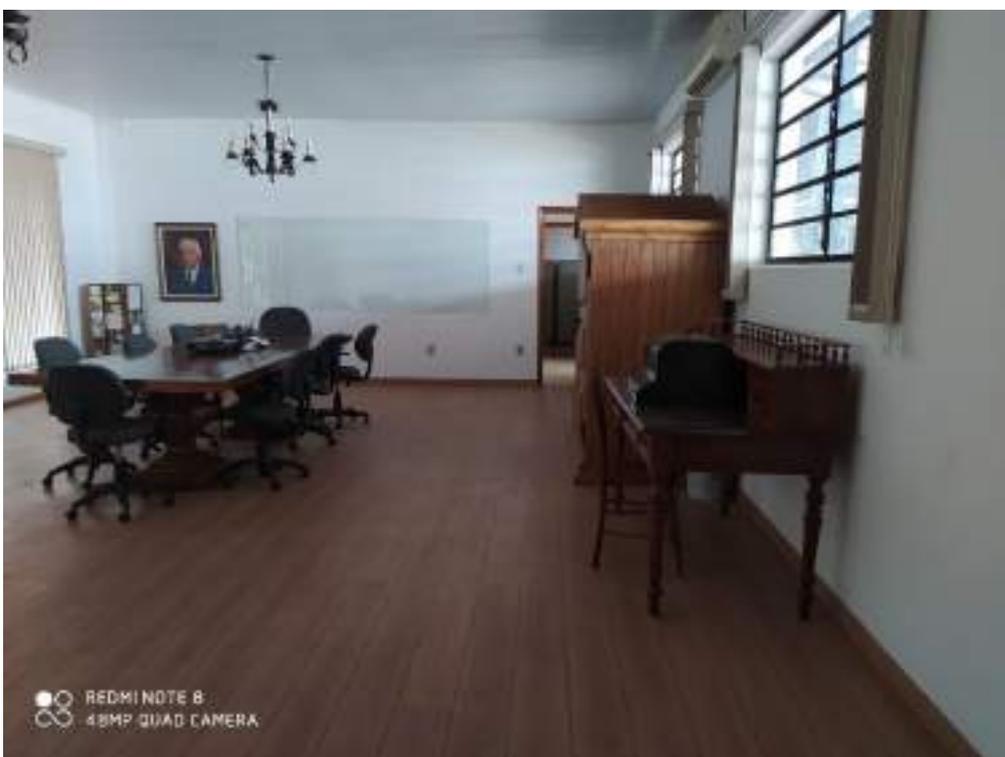
Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Carpex, Paviflex
Esquadrias	Metálicas e vidros Blindex
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	PVC
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas romanas
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	299,26m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 19) PRÉDIO FARMÁCIA

Tipo	Industrial
Padrão	Médio
Cômodos	Vide Anexo I
Alvenaria	Blocos de cimento revestidos de Litocerâmica
Pisos	Cimentado Rústico desempenado
Estrutura	Madeira
Esquadrias	Vidros Blindex
Acabamento	Bom
Pintura	Latex
Forros	Não possui
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telha francesas
Conservação	Bom
Idade aparente	15 anos
Área construída	1.073,70m <sup>2</sup>



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



**19) PAVIMENTAÇÃO (Paralelepípedos)**



## 19) JARDINAGEM



# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256



## 19) FECHAMENTO (Alambrados)





## **IV – AVALIAÇÃO:**

### **4.1 – PRINCIPIOS E FUNDAMENTOS:**

A grande diversidade de características de terras que compõem um imóvel suscetível de urbanização, obriga a adoção de um critério científico, que seja suficientemente objetivo para eliminar as eventuais distorções que possam resultar da pesquisa de mercado ou da invasão dos avaliadores.

O critério capaz de permitir a perfeita caracterização da gleba avaliada, emprestando-lhe sentido econômico, sem dar margem a mais de uma proposta pelos Engº José Carlos Peregrino e Hélio de Caíres, sendo que os métodos básicos recomendados são dois, o comparativo direto de dados de mercado e o método do máximo aproveitamento eficiente.

No transcorrer deste trabalho, serão obedecidos aos preceitos da NBR – 8951 – Norma Brasileira para Avaliação de Glebas Suscetíveis de Urbanização da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE.

O nível de precisão adotado é “Avaliação de precisão normal”, de acordo com o item 7.2 da referida norma, respeitando-se os requisitos da atualidade, semelhança e confiabilidade dos elementos que contribuem para formar a convicção de valores.

#### **4.1.1 – CRITÉRIO ADOTADO:**

Adotaremos o “Método do Máximo Aproveitamento eficiente ou método involutivo”, para se avaliar o imóvel objeto.

Este método, trata-se de uma variante do método da renda, supondo-se então da gleba bruta é obtido a partir da receita global de todos os seus lotes – supondo-se então a gleba loteada – deduzidas as despesas de urbanização, de venda e as demais, bem como o lucro do empreendedor.

De um modo geral, pode-se dizer que o custo da gleba bruta somada as despesas do empreendimento e o lucro do empreendedor devem corresponder ao valor de venda da área loteável.

O lucro adotado como exemplo para a implantação do loteamento foi fixado em 05% a fim de dar liquidez mais imediata, dispensando por sua vez juros de capital investido e taxa de risco, isto posto é claro, supondo-se a venda cubra todos os custos e lucro no menor prazo possível.

Para a pesquisa de valores serão colhidas informações de loteamento implantados, ofertas ou mesmo opiniões de pessoas conhecedoras do mercado regional.

Dentro dos preceitos da norma, é de ressaltar-se que o valor a ser apurado em nossa pesquisa refere-se simplesmente a gleba bruta, tendo em vista que será descontado do valor total da transação ou oferta, o montante referente a benfeitorias, culturas ou equipamentos que por ventura existam no imóvel

pesquisado, uma vez que estamos usando o método involutivo, desconsiderando tais benfeitorias.

O custo de urbanização não ser computado, tendo em vista que a área avalianda possui toda a infraestrutura capaz de ser adotada em um parcelamento da gleba.

Sendo que este valor, está em consonância com loteamentos circunvizinhos pesquisados, os quais não possuem, alguns melhoramentos como pavimentação, rede de água, galerias para águas pluviais, esgoto, guias, etc.

#### **4.1.2 - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:**

Nossa pesquisa de valores foi direcionada para imóveis localizados na região avaliada, que compreende a um raio de aproximadamente 1,00 Km da região em questão. De posse da pesquisa de valores, fez-se necessário sua homogeneização, que nada mais é do que a aplicação de fatores corretivos adequados de modo a torná-la comparável á situação paradigma:

É importante lembrar que na pesquisa de valores os custos para implantação do loteamento serão equivalentes, uma vez que na região pesquisada o loteamento não possui determinadas benfeitorias, sendo implantadas para a área avaliada.

V.U.B = R\$ 2.280,00/m<sup>2</sup> (dois mil, duzentos e oitenta reais) /metro quadrado.

#### **4.1.3 – CALCULO DA ÁREA UTIL:**

Considerando-se a legislação do código sanitário vigente, a área em questão se implica a perda total de 35% da área bruta, para abertura de vias de circulação e logradouros públicos, assim como, área verde e institucional, portanto:

$$S = 194.214,00\text{m}^2 \times 0,65\% = 126.239,10\text{m}^2$$

**4.1.4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA:**

Equação Simplificada Básica

$$X + DT + L = VL$$

Pode-se dizer que o custo da gleba **X** adicionado de todas as despesas **DT** e somado com o lucro do empreendimento **L**, corresponde plenamente ao valor de venda da área loteável **VL**.

**4.1.5 – VALOR TOTAL APURADO NA VENDA DOS LOTES:**

$$Q = R\$ 2.280,00/m^2$$

$$V.L = 126.239,10m^2 \times R\$ 2.280,00/m^2$$

$$V.L = R\$ 287.825.148,00$$

**4.1.6 – DESPESAS TOTAIS (DT):**

**a) As despesas de compra da gleba bruta (DC) inclui certidões, escrituras, imposto de transmissão, registro, etc, que é proporcional ao custo da Gleba, adotadas em 2%.**

$$DC = R\$ 287.825.148,00 \times 0,02$$

$$DC = R\$ 5.756.502,96$$

**b) Custo de urbanização:**

Não há custo de urbanização devido a área ser toda urbanizada

**c) Despesas de venda dos Lotes:**

Inclui despesas administrativas, publicidade, corretores e outros, que é proporcional ao valor de venda dos lotes (VL, sendo adotado em 2% para corretores).

$$DV = R\$ 287.825.148,00 \times 0,02$$

$$DV = R\$ 5.756.502,96$$

**d) Lucro do empreendimento:**

O investidor que compra um terreno, introduz melhoramentos e constroem edificações, deseja ter lucro, remunerando assim o seu trabalho e compensando os riscos envolvidos neste tipo de negócio, em relação às vendas futuras de todo o projeto ou das unidades que o compõe. O lucro é expresso em porcentagens. Na nossa região, estes percentuais estão em torno de 5%, os quais serão considerados em função dos objetivos do destino da referida área.

$$L = R\$ 287.825.148,00 \times 5\%$$

$$L = R\$ 14.391.257,40$$

**4.1.7 – VALOR DA GLEBA:**

$$X = VL - DT - L = V.g.$$

$$VL = R\$ 287.825.148,00$$

$$DT = DV + DC$$

$$DT = R\$ 5.756.502,96 + R\$ 5.756.502,96$$

$$DT = R\$ 11.513.005,92$$

$$X = R\$ 287.825.148,00 - R\$ 11.513.005,92 - R\$ 14.391.257,40$$

**X = V.g. = R\$ 261.920.884,70 (duzentos e sessenta e um milhões, novecentos e vinte mil, oitocentos e oitenta e quatro reais, setenta centavos).**

#### **4.2 – VALOR DAS EDIFICAÇÕES:**

Para determinação do valor do terreno será utilizado o método comparativo de valores de mercado.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliado.

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (normas para avaliação de terreno).

As características da edificação (residência) do imóvel, enquadram-na como de padrão Médio Industrial.

##### **4.2.1) DEPÓSITO DE MAQUINAS DESCARTÁVEIS**

$$V.U.B = R\$ 858,44/m^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,80$$

$$\text{Área} = 2.268,38m^2$$

$$V.Ed._1 = R\$ 858,44/m^2 \times 2.268,38m^2 \times 0,80$$

**V.ED.\_1 = R\$ 1.557.814,50 (um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e quatorze reais, cinquenta centavos).**

**4.2.2) OFICINA**

V.U.B = R\$ 858,44/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,70

Área = 513,18m<sup>2</sup>

V.Ed.2 = R\$ 858,44/m<sup>2</sup> x 513,18m<sup>2</sup> x 0,70

**V.Ed. 2. = R\$ 308.373,97 (trezentos e oito mil, trezentos e setenta e três reais, noventa e sete centavos)**

**4.2.3) PRÉDIO SETOR ACABAMENTO / PINTURA DE PLACAS**

V.U.B = R\$ 1.299,93/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,80

Área = 5.050,12m<sup>2</sup>

V.Ed. 3 = R\$ 1.299,93/m<sup>2</sup> x 5.050,12m<sup>2</sup> x 0,80

**V.Ed. 3 = R\$ 5.251.841,99 (cinco milhões, duzentos e cinquenta e um mil, oitocentos e quarenta e um reais, noventa e nove centavos).**

**4.2.4) PRÉDIO SETOR DE PLACAS**

V.U.B = R\$ 1.299,93/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,80

Área = 5.060,16m<sup>2</sup>

V.Ed.4 = R\$ 1.299,93/m<sup>2</sup> x 5.060,16m<sup>2</sup> x 0,80

**V.Ed.4 = R\$ 5.262.283,03 (cinco milhões, duzentos e sessenta e dois mil, duzentos e oitenta e três reais, três centavos).**

**4.2.5) PRÉDIO SETOR DE SOLADOS II**

V.U.B = R\$ 1.299,93/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,80

Área = 5.060,16m<sup>2</sup>

V.Ed.5 = R\$ 1.299,93/m<sup>2</sup> x 5.060,16m<sup>2</sup> x 0,80

**V.Ed.5 = R\$ 5.262.283,03 (cinco milhões, duzentos e sessenta e dois mil, duzentos e oitenta e três reais, três centavos).**

**4.2.6) PRÉDIO GK 160**

V.U.B = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 1.180,00m<sup>2</sup>

V.Ed.6 = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup> x 1.180,16m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.6 = R\$ 1.860.772,68 (um milhão, oitocentos e sessenta mil, setecentos e setenta e dois reais, sessenta e oito centavos)**

**4.2.7) PRÉDIO CALDEIRAS UTILITÁRIOS**

V.U.B = R\$ 1.299,93/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,80

Área = 728,90m<sup>2</sup>

V.Ed.7 = R\$ 1.299,93/m<sup>2</sup> x 728,90m<sup>2</sup> x 0,80

**V.Ed.7 = R\$ 758.015,18 (setecentos e cinquenta e oito mil, quinze reais, dezoito centavos).**

**4.2.8) PRÉDIO SETOR DE SOLADOS I**

$$V.U.B = R\$ 1.299,93/m^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,80$$

$$\text{Área} = 6.064,16m^2$$

$$V.Ed.8 = R\$ 1.299,93/m^2 \times 6.064,16m^2 \times 0,80$$

**V.Ed.8 = R\$ 6.306.386,81 (seis milhões, trezentos e seis mil, trezentos e oitenta e seis reais, oitenta e um centavos).**

**4.2.9) PREDIO RECICLADO**

$$V.U.B = R\$ 1.299,93/m^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,80$$

$$\text{Área} = 1.714,50m^2$$

$$V.Ed.9 = R\$ 1.299,93/m^2 \times 1.714,50m^2 \times 0,80$$

**V.Ed.9 = R\$ 1.782.983,99 (um milhão, setecentos e oitenta e dois mil, novecentos e oitenta e três reais, noventa e nove centavos).**

**4.2.10) PREDIO REFINADORES**

$$V.U.B = R\$ 1.299,93/m^2$$

$$\text{Depreciação} = 0,80$$

$$\text{Área} = 1.714,50m^2$$

$$V.Ed.10 = R\$ 1.299,93/m^2 \times 1.714,50m^2 \times 0,80$$

**V.Ed.10 = R\$ 1.782.983,99 (um milhão, setecentos e oitenta e dois mil, novecentos e oitenta e três reais, noventa e nove centavos).**

**4.2.11) PRÉDIO VESTIARIO / SANITÁRIOS/ RECICLADO**

V.U.B = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 71,04m<sup>2</sup>

V.Ed.<sub>11</sub> = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup> x 71,04m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.<sub>11</sub> = R\$ 112.024,82 (cento e doze mil, vinte e quatro reais, oitenta e dois centavos).**

**4.2.12) ARQUIVO MORTO**

V.U.B = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 166,25m<sup>2</sup>

V.Ed.<sub>12</sub> = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup> x 166,25m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.<sub>12</sub> = R\$ 262.163,95 (duzentos e sessenta e dois mil, cento e sessenta e três reais, noventa e cinco centavos).**

**4.2.13) PRÉDIO PORTARIA**

V.U.B = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 464,00m<sup>2</sup>

V.Ed.<sub>13</sub> = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup> x 464,00m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.<sub>13</sub> = R\$ 731.693,66 (setecentos e trinta e um mil, seiscentos e noventa e três reais, sessenta e seis centavos).**

**4.2.14) PRÉDIO EXPEDIÇÃO II (ARQUIVO MORTO II)**

V.U.B = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 476,80m<sup>2</sup>

V.Ed.<sub>14</sub> = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup> x 476,80m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.<sub>14</sub> = R\$ 751.878,32 (setecentos e cinquenta e um mil, oitocentos e setenta e oito reais, trinta e dois centavos).**

**4.2.15) PRÉDIO ADMINISTRAÇÃO/CPD - LABORATÓRIO**

V.U.B = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 812,30m<sup>2</sup>

V.Ed.<sub>15</sub> = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup> x 812,30m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.<sub>15</sub> = R\$ 1.280.936,99 (um milhão, duzentos e oitenta mil, novecentos e trinta e seis reais, noventa e nove centavos).**

**4.2.16) DEPARTAMENTO DE SHOW ROOM, DEPARTAMENTO DE VENDAS**

V.U.B = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 527,28m<sup>2</sup>

V.Ed.<sub>16</sub> = R\$ 1.752,14/m<sup>2</sup> x 527,28m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.<sub>16</sub> = R\$ 831.481,54 (oitocentos e trinta e um mil, quatrocentos e oitenta e um reais, cinquenta e quatro centavos).**

**4.2.17) LABORATÓRIO/SALAS DE ATENDIMENTO/RECEPÇÃO  
(FINANCEIRO/TELEVENDAS E DEPARTAMENTO COMERCIAL)**

V.U.B = R\$ 1.851,77/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 709,22m<sup>2</sup>

V.Ed.17 = R\$ 1.851,77/m<sup>2</sup> x 709,22m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.17 = R\$ 1.181.981,09 (um milhão, cento oitenta e um mil, novecentos e oitenta e um reais, nove centavos).**

**4.2.18) SALA AMOSTRA/ REUNIÃO/CONTROLADORIA E JURIDICO**

V.U.B = R\$ 1.851,77/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 299,26m<sup>2</sup>

V.Ed.18 = R\$ 1.851,77/m<sup>2</sup> x 299,26m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.18 = R\$ 498.744,62 (quatrocentos e noventa e oito mil, setecentos e quarenta e quatro reais, sessenta e dois centavos).**

**4.2.19) PRÉDIO PUCCI (ARQUIVO MORTO)**

V.U.B = R\$ 1.851,77/m<sup>2</sup>

Depreciação= 0,90

Área = 1.073,70m<sup>2</sup>

V.Ed.19 = R\$ 1.851,77/m<sup>2</sup> x 1.073,70m<sup>2</sup> x 0,90

**V.Ed.19 = R\$ 1.789.420,90 (um milhão, setecentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e vinte reais, noventa centavos).**

**4.2.20) PAVIMENTAÇÃO (Paralelepípedos) / GUIAS E SARJETAS:**

$$V.U.B = R\$ 198,70/m^2$$

$$\text{Área} = 15.701,70m^2$$

$$V.Ed.20 = R\$ 198,70/m^2 \times 15.701,70m^2$$

**V.Ed.20 = R\$ 3.119.927,79 (três milhões, cento e dezenove mil, novecentos e vinte e sete reais, setenta e nove centavos).**

**4.2.21) JARDINAGEM:**

$$V.U.B = R\$ 89,20/m^2$$

$$\text{Área} = 6.280,00m^2$$

$$V.Ed.21 = R\$ 89,20/m^2 \times 6.280,00m^2$$

**V.Ed.21 = R\$ 560.176,00 (quinhentos e sessenta mil, cento e setenta e seis reais).**

**4.2.22) FECHAMENTO (alambrado):**

$$V.U.B = R\$ 160,00/m^2$$

$$\text{Área} = 4.285,00m^2$$

$$V.Ed.22 = R\$ 160,00/m^2 \times 4.285,00m^2$$

**V.Ed.22 = R\$ 685.600,00 (seiscentos e oitenta e cinco mil e seiscentos reais).**

**V – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Será igual a soma do valor do terreno (VT.) com o valor das edificações (VE).

V.Im. = VT. + V.E.

V.Im. = R\$ 261.920.884,70 + R\$ 41.939.768,85

**V.Im. = R\$ 303.860.653,60 (trezentos e três milhões, oitocentos e sessenta mil, seiscentos e cinquenta e três reais, sessenta centavos).**

**VI – ANEXOS:**

I – CÓPIA DA MATRICULA DO IMÓVEL

II – PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E SUAS EDIFICAÇÕES

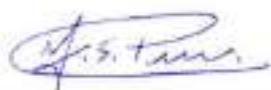
**VII – ENCERRAMENTO:**

Segue o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** impresso em 60 páginas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Franca/SP, 23 de Novembro de 2.020.



Eng.º Civil - Ivo Marcacini Júnior  
CREA – 040042.396-7



**Maylon José da Silva Paulino**  
Eng.º Civil – CREA 5070426968

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256

**ANEXO I**  
**CÓPIA DA MATRICULA DO IMÓVEL**

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – CEP 14540-000 - FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 8138 3256

**ANEXO II**  
**PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E SUAS**  
**EDIFICAÇÕES**