

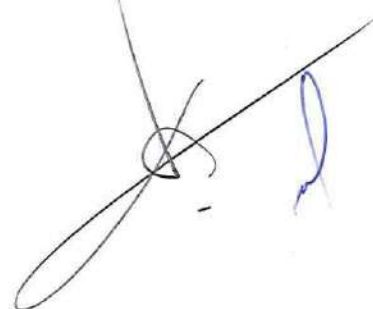
# **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**HOKEN INTERNATIONAL COMPANY – CNPJ nº 02.174.059/0001-21**

**HAI FRANCHISING LTDA – CNPJ nº 03.896.186/0001-05**

**HOKEN COMÉRCIO DE PROD. ALIMENTÍCIOS E COSMÉTICOS LTDA –  
CNPJ nº 05.248.397/0001-59**

Plano de Recuperação Judicial para apresentação nos autos do Processo nº: 1032741-02.2020.8.26.0576, em trâmite na 6ª Vara Cível – Comarca de São José do Rio Preto, consoante a LEI nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por Hoken International Company Ltda, Hai Franchising Ltda e Hoken Comércio de Produtos Alimentícios e Cosméticos Ltda.





## SUMÁRIO

|      |                                                       |     |
|------|-------------------------------------------------------|-----|
| 1    | HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA .....             | 3   |
| 1.1  | Estrutura Negócio .....                               | 3   |
| 1.2  | Estrutura de Produtos .....                           | 6   |
| 2    | MERCADO DE ATUAÇÃO .....                              | 9   |
| 3    | MOTIVOS PARA A O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL ..... | 10  |
| 4    | OBJETIVOS DO PLANO RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....         | 12  |
| 5    | PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....                   | 13  |
| 5.1  | Reestruturação Fabril .....                           | 13  |
| 5.2  | Reestruturação Negócio .....                          | 14  |
| 5.3  | Reestruturação Administrativa e Financeira .....      | 14  |
| 6    | LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRO .....     | 15  |
| 6.1  | Premissas Gerais .....                                | 15  |
| 6.2  | Premissas Receita .....                               | 16  |
| 6.3  | Premissas Resultado Econômico .....                   | 16  |
| 6.4  | Projeções .....                                       | 17  |
| 7    | PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES .....              | 18  |
| 7.1  | Credores Trabalhistas – Classe I .....                | 19  |
| 7.2  | Credores com Garantia Real – Classe II .....          | 19  |
| 7.3  | Credores Quirografários – Classe III .....            | 20  |
| 7.4  | Credores Pequenas e Médias Empresas - Classe IV ..... | 20  |
| 7.5  | Forma Pagamento aos Credores .....                    | 21  |
| 8    | EFEITOS DO PLANO .....                                | 22  |
| 9    | CONCLUSÃO .....                                       | 22  |
| 10   | ANEXO 1 - LISTA DO ATIVO .....                        | 24  |
| 10.1 | Resumo .....                                          | 24  |
| 10.2 | Relação dos Ativos .....                              | 24  |
| 11   | ANEXO 2 - LAUDO AVALIAÇÃO IMÓVEIS .....               | 37  |
| 11.1 | Imóvel 1 .....                                        | 37  |
| 11.2 | Imóvel 2 .....                                        | 96  |
| 11.3 | Imóvel 3 .....                                        | 142 |
| 11.4 | Imóvel 4 .....                                        | 198 |

# 1 HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

## 1.1 Estrutura Negócio

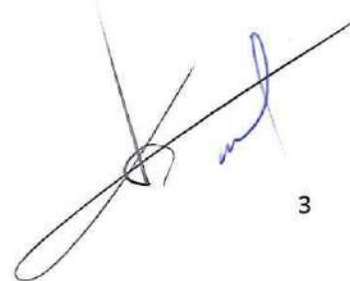
A Hoken International Company nasceu em setembro de 1997 na cidade de São José do Rio Preto, interior de São Paulo, como uma pequena indústria fabricante de filtros de água. Inicialmente seu modelo de negócios era baseado em venda direta, sistema em ascensão à época que favorecia a contratação de equipes de venda autônomas em formato 100% variável.

Logo após seu início, a Hoken optou pelo modelo de franquias como forma de resolver dois problemas, expansão e capital. Opção esta que se mostrou assertiva, pois o sistema de vendas aliado ao sistema de franquias permitiu à Hoken um rápido crescimento e projeção a nível nacional.

Com o crescimento a Hoken buscou se diferenciar no mercado e passou a inovar em tecnologias de filtragem, destacando-se pela qualidade de seus produtos, e em especial, pela qualidade da água fornecida por eles. Foi pioneira na tecnologia de Carbon Block (carvão em pós compactado) que garantiu a empresa reconhecimento e atestados de qualidade mundial e exclusivos no mercado nacional por muitos anos.

A expansão do negócio se manteve em ritmo acelerado e ultrapassou as fronteiras chegando ao Paraguai e Portugal, países onde também se destacou e foi reconhecida em várias premiações por revistas especializadas locais. Ainda no Brasil, se destacou também em seu modelo de gestão de pessoas sendo por quatro anos seguidos destaque entre as melhores empresas para se trabalhar no guia da revista Exame.

Após o ano de 2005 o modelo de negócio passou a dar indícios de desgaste, principalmente com a chegada de muitas empresas de venda direta ao mercado Brasileiro, que operavam em segmentos de produtos de consumo e com menor valor agregado e maior facilidade de venda. Esta concorrência começou a tirar o foco das equipes de venda e a empresa passou a enfrentar sua primeira crise, vendo seu crescimento desacelerar e chegando a encolher no ano de 2007, culminando com o fim do modelo de venda direta.





Como alternativa ao antigo formato a Hoken lançou um novo modelo de negócio fortemente baseado em Renda Recorrente. A empresa migra então parte de sua venda para um modelo de locação de filtros de água incentivando fortemente a rede de franquias, que aderiu ao novo modelo.

Para diminuir a barreira de entrada e facilitar cada vez mais as vendas, a Hoken passa a diminuir a taxa de adesão, cobrada do consumidor para aderir ao plano de locação, chegando em um certo momento a zerar a cobrança de qualquer taxa inicial de sua rede franqueada.

Este movimento fez a curva de vendas dos contratos de locação crescer de forma acentuada, mas com isso iniciou-se a primeira crise financeira da Hoken.

Tal crise se deu pela mudança brusca no modelo de negócio, que passou de um negócio de curto prazo com vendas em sua maioria à vista para um modelo de longo prazo com receitas recorrentes.

A consequência positiva é que a Hoken passa a ter muito mais valor de mercado e sustentabilidade de longo prazo, porém na mesma proporção oposta veio a necessidade de caixa no curto prazo para financiar tais locações. Este movimento deu início aos primeiros grandes endividamento da empresa.

Não obstante os desafios naturais da gestão de caixa deste novo modelo, a empresa ainda enfrentou problemas operacionais durante a curva de aprendizado dos novos processos que corroboraram ao agravamento da crise de caixa.

Tais problemas operacionais, principalmente ligados as questões de análise de crédito, modelo de venda e formato de cobrança levaram algumas regiões a elevados níveis de inadimplência, superando em alguns casos a marca dos 50%.

Uma vez adequadas as questões operacionais e as vendas em níveis econômicos saudáveis, foi tomada a decisão de acelerar o processo de aquisição de clientes, tomando por estratégia o crescimento através de uma força própria de vendas paralela a rede de franquia que se manteve estável.

Entre os anos de 2010 e 2014, operaram várias unidades de franquia próprias que tinham como foco a venda de contratos de locação. Estas unidades chegaram contar com mais de 120 vendedores CLT além das equipes administrativas e técnicas para instalações e serviços.

Apesar dos bons resultados de venda, devido a estrutura pesada de gestão e com altos custos fixos, o custo de venda passou a subir de forma desproporcional.

Este movimento elevou além do planejado o payback orçado para esta modalidade obrigando a Hoken aumentar ainda mais seu endividamento para sustentar o modelo de vendas.

O modelo então ruiu, deixando severos danos decorrentes dos passivos e responsabilidades inclusive decorrentes do oneroso modelo trabalhista atrelado a tal volume de funcionários, visto que a Companhia gerava quase 300 empregos diretos.

Buscando alternativa para retomar um rápido crescimento, a Hoken decide retornar ao mercado de venda direta no ano de 2017.

Para isso uma nova empresa é criada, com foco em produtos de consumo como perfumaria, cosmético e suplementos alimentares.

A parceria entre Hoken e a nova empresa prevê que os profissionais de venda direta poderiam comercializar equipamentos de purificação de água no modelo de locação, com foco em nova expansão de vendas para solucionar as dificuldades financeiras.

O novo negócio acabou não convertendo os resultados esperados, devido especialmente ao elevado custo de manutenção dos vendedores autônomos, e à forte competição criada recentemente pela concorrência digital neste canal.

O novo negócio teve seu encerramento decretado no primeiro semestre de 2019, porém deixando como legado um incremento complementar ao endividamento da Companhia, decorrente das obrigações com fornecedores, estoques elevados, com afiliados autônomos e com as recentes novas franquias focadas em tal canal.

A Hoken passa a seguir uma linha mais tradicional além de modernizada, investindo em frentes de marketing digital e construção de Branding, direcionando seu foco ao consumidor final além de manter ainda em torno de 100 unidades franqueadas ativas.

Destaque especial para as novas estratégias de vendas, pois nunca haviam sido utilizadas pelos modelos anteriores, pois todo o comercial ficava nas mãos da rede de franquias e distribuidores independentes.



As recentes estratégias se mostram assertivas, mantendo seu direcionamento voltado a aproximação do cliente final e à melhoria na gestão das Franquias existentes. O modelo de vendas digital se mostra cada vez mais rentável e com grande potencial de expansão, com crescimento contínuo desde sua criação e com fácil adaptação às vendas de locação ou tradicional, dependendo do direcionamento.

A empresa passa também a investir em unidades próprias de forma sustentável, com foco em criar modelos replicáveis e estáveis.

Todas estas estratégias alinhadas com sua rede de franquias que passa a se profissionalizar e se estabelecer como uma rede profissional voltada a serviços se provam muito promissoras, levando a Hoken aos seus primeiros resultados positivos, interrompendo uma linha de tendência de queda que se arrastava a cerca de cinco anos

A Companhia iniciou também seu processo de profissionalização em 2018, criando governança e planejamento, além da implantação de boas práticas de gestão, porém tem sido fortemente afetada pelo início da crise sanitária que assola o Brasil e mundo atualmente, interrompendo assim o ciclo promissor de turnorround que estava em fase de implantação, refletindo também em queda significativa de faturamento e causando potencial novo risco de alavancagem.

Desta forma, apesar de todo endividamento contraído nos últimos anos em função de modelos, crises e alguns negócios sem o sucesso esperado, a Hoken reencontrou seu caminho e passa a ter modelos, métodos e processos funcionais que substanciam uma expansão consistente e saudável ao negócio, porém se depara com um cenário de elevado endividamento comparativamente a seu faturamento atual.

## 1.2 Estrutura de Produtos

A Hoken possui uma completa linha de aparelhos para tratamento de água desenvolvidos com alta tecnologia e sob rígido controle de qualidade, sempre com a responsabilidade em desenvolver e aprimorar sua linha de produtos para que continue fornecendo aos seus clientes os mais altos padrões de qualidade nos produtos de filtragem de água residencial.

Destacamos ainda:

- i. *Afiliada Abrafipa (Associação Brasileira das Empresas de Filtros, Purificadores, Bebedouros e Equipamentos para Tratamento de Água)* - Afiliada desde 2001, tendo inclusive participada da fundação da associação;
- ii. *Associado Water Quality* – Membro desde 1999 junto à associação que reúne players do setor no mundo;
- iii. *Afiliada ABF (Associação Brasileira de Franchising)* - Afiliada desde 2001 e vista como uma das principais redes de franquias do país.
- iv. *Elemento Filtrante Carbomax* – produto com certificação WQA Gold Seal;
- v. *Prêmio Quality* - Reconhecimento a empresas cuja excelência na qualidade de seus produtos e serviços contribuem para o desenvolvimento sócio- econômico do país. Conquista adquirida em 2003.

*Linha Água Natural* - Ideais para cozinhas, residências e pequenos e médios refeitórios. Oferece água natural (sem refrigeração) de alta qualidade, livre de impurezas sólidas, químicas e orgânicas. Ideal para uso doméstico.



**Multi 1500**



**Multi Smart**

**HK 1000****Shower Filter****Big Filter****Super 1500**

*Linha Água Gelada* - Ideais para cozinhas e refeitórios, oferece água natural, gelada de alta qualidade e livre de impurezas sólidas, químicas, orgânicas e microbiológicas.





CPD 19 - Branco



CPD 19 - Preto



CPC 19



Sankai

## 2 MERCADO DE ATUAÇÃO

Com o crescimento das cidades e o aumento da urbanização, provocando doenças e epidemias causadas pelo consumo de água poluída, começaram a surgir diversos equipamentos e utensílios domésticos que filtravam a água. Porém estes aparelhos eram importados e usados por uma parcela muito pequena da população.



A partir da década de 1930, surgiram várias empresas especializadas na fabricação de filtros e purificadores, e o uso do produto difundiu-se pelo País, tornando-se o principal equipamento de filtragem doméstica de água, presente em grande parte das residências brasileiras.

Atualmente com a crescente conscientização quanto a saúde e higiene, alinhado à escassez de água potável, fez com que o mercado de purificadores de água tivesse um crescimento muito rápido, principalmente no segmento residencial.

Apesar do tratamento da água pelas empresas de saneamento, conforme padrões aceitáveis para que a água possa ser considerada própria para o consumo humano, ainda é recomendado o uso de um filtro de água para remover partículas e impurezas que possam estar na água, encanamentos, caixa d'água e ainda remover o excesso de cloro.

Pesquisa realizada pelo IBGE, estima-se que existam 71 milhões de residências no território nacional, onde aproximadamente 50% das residências possuem algum produto de filtragem de água, mostrando assim um grande mercado promissor.

Preocupação com a família, crianças, redução de custos entre outros estão entre os principais motivos que levam o consumidor a decidir adquirir um filtro de água.

Tal panorama tem levado grandes grupos empresariais como Nestlé Waters, Danone, Coca-Cola Company e Pepsicoa a entrarem no mercado da “água” no Brasil, onde ainda o mercado continua pulverizado, com inúmeras micros, pequenas e médias empresas nacionais.

### **3 MOTIVOS PARA A O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

A companhia ainda sofre com os problemas decorrentes da grande crise econômica causada pela retração da economia do Brasil no ano de 2015 e 2016 e que consequentemente influenciou no custo de venda, aumento da inflação e dos custos de produção, inadimplência, variação cambial, aumento da concorrência pela consequente

redução dos preços médios praticados, restrição do crédito por parte dos agentes financeiros e fornecedores e elevada alavancagem financeira das empresas.

Assim, devido a todos estes fatores, as empresas requerentes se viram obrigadas a se socorrerem de financiamentos leoninos para suportar o giro de suas atividades, tendo majorado seus endividamentos.

Soma-se a isto o grande impacto social e econômico que a Pandemia – Covid 19 causou nas empresas no Brasil, levando o empresário a rever todo o seu negócio, reavaliando suas estruturas e “modus operandi” de trabalho, levando, inclusive, à uma grande redução do quadro de funcionários bem como ao fechamento de milhares de empresas.

Isto, conjugado com a alta taxa de inadimplência, a baixa realização de vendas e falta de oferta de crédito, principalmente em capital de giro, para aquisição de matéria prima e insumos, aliada à necessidade de compra à vista e venda a prazo, levaram as Recuperandas a uma crise econômico-financeira sem precedentes, comprometendo inclusive a própria atividade inerente às referidas empresas.

Em razão destes fatos, o fluxo de caixa foi diretamente afetado, não sendo suficiente para o cumprimento de suas obrigações, implicando atrasos nos pagamentos dos fornecedores e instituições financeiras.

Apesar das dificuldades enfrentadas pelas empresas, seu administrador e funcionários estão trabalhando com afinco buscando soerguê-las, certamente, um plano de ação que contemple, sobretudo, redução de custos, revisão de preços e margem de lucro dos produtos industrializados e talvez até a venda de alguns ativos, serão suficientes para que o grupo possa se reerguer. Desde 2005 inúmeras empresas vem atravessando um período de grande dificuldade financeira, aliás, não é só as requerentes que enfrentam dificuldades, basta atentar as notícias veiculadas pelos órgãos de comunicação, para se verificar que as dificuldades financeiras são gerais, chegando a atingir grandes conglomerados, a título de exemplo citamos aqui empresas como Varig, Vasp, Parmalat, Bombril, Eucatex, Panashop, Círio, Sansuy, Hikari, Samelo, BRA, Águas Lindóia, Arantes Alimentos, Frigorífico Independência, Agrenco, Companhia Brasileira de Açúcar e Alcool, Parapuã Agro Industrial, Grupo Una, Usina Bom Jesus.



Denusa, Grupo João Lira, Grupo Alvorada, Infinity, Campestre, Decasa, Rede Zacarias, Borcol, Oi, Grupo Abril, Grupo Saraiva, Grupo JBS, etc.

Destaca-se ainda inúmeros empregos diretos e indiretos mantidos pelas Recuperandas e sua Rede de Franquia, que dependem da continuidade do negócio para o seu sustento e não merecem ver seus empregos e suas verbas sucumbirem em um processo falimentar.

#### 4 OBJETIVOS DO PLANO RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Com a dificuldade das Recuperandas em manterem suas obrigações financeiras em dia, este plano prevê ajustes que permitam a reestruturação de dívidas, geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida, geração de recursos necessários para a manutenção da atividade, a preservação de investimentos essenciais e consequentemente a proteção do emprego aos trabalhadores diretos e indiretos das Recuperandas.

O pedido de recuperação judicial é parte de um plano de reestruturação e recuperação das empresas, com a intenção de diminuir custos, despesas e adequação da estrutura de financiamento das empresas.

A recuperação judicial, bem se sabe, não é a solução para todos os problemas apresentados. No entanto, permitirá às requerentes, uma vez autorizada pela assembleia de credores, fazer uso dos meios recuperacionais propostos pela Lei 11.101/2005 para conseguir a superação da crise econômico-financeira.

A entrada de valores em caixa, sem que tenham de ser destinados imediatamente a compromissos financeiros que não implicam em aquisição de matéria prima, destinada a movimentação da atividade produtiva, com a concessão de carência para os pagamentos, possibilitará a retomada do curso de sucesso reforçada pela qualidade de seus produtos e de sua marca.



Os próprios credores, chamados a assembleia respectiva, terão a oportunidade de discutir as propostas apresentadas e deliberar sobre sua viabilidade, demonstrando, assim, o efetivo espírito da atual legislação

## 5 PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

### 5.1 Reestruturação Fabril

No setor produtivo será aperfeiçoado os controles produtivos, incluindo novas cotações de preços e novos fornecedores para compra de matéria-prima básica e de serviços de terceiros. A definição da estratégia de produção industrial considerou a seguinte política fabril, que se desdobrou em diversas ações destacadas:

- i. Ajuste na capacidade fabril para a atual demanda de pedidos, reavaliando custo de todos os produtos e revisão de todos os processos;
- ii. Planejamento acurado da produção objetivando a eliminação de desperdícios de tempos, horas extras, materiais e embalagens;
- iii. Revisão do mix para avaliar possível otimização de SKU's comuns entre produtos;
- iv. Avaliação de possível terceirização de processos fabril visando melhoria no processo produtivo e redução de capital de giro representada em estoque.

Algumas ações já estão em fase de implementação e já demonstram importantes resultados, como a redução custo, troca de fornecedores, ajuste capacidade fabril entre outros, motivando a continuidade das medidas a serem implementadas.

## 5.2 Reestruturação Negócio

Na área comercial haverá a reestruturação da área de vendas diretas, reavaliando política de venda/margens, recompondo a formação de preço dos produtos, bem como a revitalização da sua rede de franquia em todo o país.

Acompanhando a tendência do mercado, dentre outras ações será realizado testes nos canais de marketing digital, visando alcançar possíveis novos clientes com um custo de prospecção muito menor que os atuais da venda direta.

A busca por novos clientes e a reconquistas de clientes perdidos, será fortalecida pela área comercial principalmente através de campanhas via call center.

Toda essa reestruturação comercial não deixa de contemplar a avaliação do público-alvo e o posicionamento da marca perante cada produto, associada ao plano orçamentário já estão em fase de implantação, com alguns resultados já obtidos.

## 5.3 Reestruturação Administrativa e Financeira

Na área administrativa já foram realizados diversos ajustes, visando principalmente a otimização da estrutura de pessoal e redução de despesas na área operacional e administrativa, aperfeiçoamento os controles gerenciais e de informação, o que terá reflexo direto no fluxo de caixa, buscando o equilíbrio financeiro exigido para completa superação da atual situação.

As novas diretrizes de administração darão o suporte à área comercial através de análise e oportunidades do mercado. Essas novas diretrizes serão complementadas inclusive com a possibilidade de reorganização do organograma da empresa.

Além disso, durante o processo de reestruturação e da Recuperação Judicial a Empresa poderá lançar mão de quaisquer meios de recuperação propostos pelo legislador no art. 50 da LFR, dentre outros elencamos alguns:

- i. cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;
- ii. aumento de capital social;



- iii. trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;
- iv. dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;
- v. venda parcial dos bens;
- vi. emissão de valores mobiliários;
- vii. constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.

## 6 LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRO

### 6.1 Premissas Gerais

As projeções foram calculadas através de modelagem financeira com informações e estimativas realistas, considerando a atual conjuntura econômica, a reestruturação em suas operações e o mercado de atuação das Recuperandas.

As Recuperandas estão em um intenso processo de reestruturação, objetivando a redução de custos, despesas e readequando o negócio para buscar novos clientes.

Estas medidas foram realizadas visando à viabilidade da empresa, projetando seu resultado e geração de caixa para pagamento do endividamento.

Os valores não contemplam o efeito inflacionário, pois como a projeção é de longo prazo, estimar o indicador inflacionário poderia causar danos a projeção. Sendo assim, foi considerado preços em valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços para garantir as margens projetadas, mantendo assim a rentabilidade projetada, consequentemente a geração de caixa para cumprir com a proposta junto aos credores.



## 6.2 Premissas Receita

Para a projeção do volume da receita para os próximos 16 (dezesesseis) anos foram consideradas as seguintes premissas:

- i. Média real realizada atualmente e o planejamento comercial que está sendo praticado desde o início da recuperação judicial.
- ii. Capacidade comercial das Recuperandas em produzirem e entregarem os produtos aos seus clientes.
- iii. Perspectivas de crescimento no mercado de atuação.

A projeção média de crescimento em termos monetários durante o período de 16 (dezesesseis) anos é de 0,84% a.a., podendo ainda haver uma expansão da área de vendas a nível nacional, as perspectivas de novos canais, além da expectativa de crescimento natural do setor, conforme estudo de mercado constante no Plano de Recuperação Judicial.

## 6.3 Premissas Resultado Econômico

Foram adotadas as seguintes premissas para a projeção do resultado econômico:

- i. Atual sistema tributário com apuração Lucro Real, considerando as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;
- ii. Custos projetados com base nos valores atuais;
- iii. As despesas operacionais e com pessoal foram projetadas de acordo com as atuais despesas e o planejamento comercial, podendo haver pequenas variações para adequar ao “modus operandi” da atividade no decorrer do período;
- iv. O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes à data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação;
- v. Para todas as projeções foram estimadas em um cenário realista.

## 6.4 Projeções

| DRE Projetada - Grupo Hoken           | Ano 1       | Ano 2       | Ano 3       | Ano 4       | Ano 5       | Ano 6       | Ano 7       | Ano 8       | Ano 9       | Ano 10      | Ano 11      | Ano 12      | Ano 13      | Ano 14      | Ano 15      | Ano 16       |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| RECEITA BRUTA                         | 21.967.966  | 22.111.071  | 22.261.482  | 22.419.279  | 22.584.543  | 22.757.359  | 22.937.815  | 23.126.000  | 23.322.007  | 23.525.932  | 23.737.874  | 23.957.933  | 24.186.213  | 24.422.823  | 24.667.871  | 24.921.471   |
| DEDUÇÕES E IMPOSTOS                   | (4.441.960) | (4.498.952) | (4.557.561) | (4.617.813) | (4.679.734) | (4.743.350) | (4.808.687) | (4.875.775) | (4.944.640) | (5.015.313) | (5.087.822) | (5.162.198) | (5.238.473) | (5.316.677) | (5.396.845) | (5.479.008)  |
| RECEITA LÍQUIDA                       | 17.526.006  | 17.612.119  | 17.703.921  | 17.801.466  | 17.904.809  | 18.014.009  | 18.129.127  | 18.250.225  | 18.377.367  | 18.510.620  | 18.650.052  | 18.795.735  | 18.947.741  | 19.106.145  | 19.271.026  | 19.442.464   |
| CPV                                   | (8.636.421) | (8.705.037) | (8.777.577) | (8.854.108) | (8.934.695) | (9.019.409) | (9.108.320) | (9.201.503) | (9.299.033) | (9.400.989) | (9.507.452) | (9.618.504) | (9.734.233) | (9.854.726) | (9.980.074) | (10.110.370) |
| LUCRO BRUTO                           | 8.889.585   | 8.907.083   | 8.926.344   | 8.947.358   | 8.970.113   | 8.994.600   | 9.020.807   | 9.048.722   | 9.078.334   | 9.109.631   | 9.142.600   | 9.177.230   | 9.213.508   | 9.251.420   | 9.290.953   | 9.332.093    |
| DESPESAS OPERACIONAIS                 | (5.412.813) | (5.403.966) | (5.161.275) | (5.176.743) | (5.192.373) | (5.208.168) | (5.224.131) | (5.240.266) | (5.256.574) | (5.273.061) | (5.289.728) | (5.306.579) | (5.323.619) | (5.340.850) | (5.358.276) | (5.375.900)  |
| Despesas Comerciais/Pessoal           | (3.694.584) | (3.707.301) | (3.720.169) | (3.733.193) | (3.746.374) | (3.759.716) | (3.773.222) | (3.786.895) | (3.800.639) | (3.814.455) | (3.828.344) | (3.842.307) | (3.856.344) | (3.870.456) | (3.884.635) | (3.898.879)  |
| Despesas Gerais e Adm.                | (1.718.229) | (1.696.665) | (1.441.106) | (1.443.550) | (1.445.999) | (1.448.452) | (1.450.909) | (1.453.370) | (1.455.836) | (1.458.303) | (1.460.779) | (1.463.257) | (1.465.739) | (1.468.225) | (1.470.716) | (1.473.211)  |
| EBITDA                                | 3.476.772   | 3.503.117   | 3.765.069   | 3.770.614   | 3.777.740   | 3.786.432   | 3.796.676   | 3.808.457   | 3.821.760   | 3.836.670   | 3.852.142   | 3.867.651   | 3.883.189   | 3.898.726   | 3.914.271   | 3.929.816    |
| Depreciação & Amortização Financeiras | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)   | (109.215)    |
| Provisão IRPJ e CSLL                  | (858.124)   | (998.721)   | (1.120.365) | (1.243.622) | (1.329.951) | (1.465.043) | (1.614.102) | (1.747.713) | (1.906.370) | (2.090.086) | (2.299.844) | (2.530.651) | (2.794.508) | (3.092.426) | (3.424.404) | (3.797.511)  |
| Lucro ou Prejuízo                     | 1.912.188   | 1.825.128   | 1.932.042   | 1.842.346   | 1.781.993   | 1.685.677   | 1.579.899   | 1.487.065   | 1.389.779   | 1.244.129   | 1.052.288   | 827.996     | 628.671     | 438.340     | 248.005     | 47.090       |

| Fluxo de Caixa Projetado - Grupo Hoken | Ano 1        | Ano 2        | Ano 3        | Ano 4        | Ano 5        | Ano 6        | Ano 7        | Ano 8        | Ano 9        | Ano 10       | Ano 11       | Ano 12       | Ano 13       | Ano 14       | Ano 15       | Ano 16       |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ENTRADAS                               | 21.939.904   | 22.082.448   | 22.232.287   | 22.389.499   | 22.554.168   | 22.727.637   | 22.906.212   | 23.093.765   | 23.289.128   | 23.492.396   | 23.703.665   | 23.923.041   | 24.150.624   | 24.386.521   | 24.630.844   | 24.883.703   |
| SAÍDAS                                 | (21.835.902) | (22.011.817) | (21.959.756) | (22.047.839) | (22.034.208) | (22.204.111) | (22.401.432) | (22.558.000) | (20.940.427) | (20.966.995) | (21.044.092) | (21.123.698) | (21.828.141) | (21.294.948) | (21.385.613) | (21.479.896) |
| Fornecedores                           | (8.262.229)  | (8.211.708)  | (8.162.133)  | (8.113.494)  | (8.065.783)  | (8.018.989)  | (7.973.106)  | (7.928.123)  | (7.884.033)  | (7.840.828)  | (7.798.500)  | (7.757.042)  | (7.716.447)  | (7.676.707)  | (7.637.817)  | (7.599.769)  |
| Despesas                               | (6.160.683)  | (5.967.129)  | (5.712.749)  | (5.700.290)  | (5.718.895)  | (5.737.801)  | (5.757.012)  | (5.776.534)  | (5.796.370)  | (5.816.527)  | (5.837.010)  | (5.857.822)  | (5.878.926)  | (5.900.261)  | (5.921.835)  | (5.943.649)  |
| Despesas Impostos                      | (6.836.435)  | (6.835.737)  | (7.027.160)  | (7.153.778)  | (7.150.513)  | (7.312.409)  | (7.498.207)  | (7.640.430)  | (7.735.036)  | (7.770.933)  | (7.848.373)  | (7.927.844)  | (8.009.578)  | (8.093.629)  | (8.179.935)  | (8.268.432)  |
| Despesas Financeiras                   | (316.073)    | (283.667)    | (299.909)    | (310.772)    | (307.913)    | (322.206)    | (338.803)    | (357.009)    | (383.482)    | (419.602)    | (467.504)    | (527.844)    | (598.685)    | (681.446)    | (784.504)    | (904.504)    |
| Investimentos                          | (189.420)    | (245.678)    | (289.908)    | (301.608)    | (323.208)    | (344.808)    | (366.408)    | (388.008)    | (553.608)    | (575.208)    | (596.808)    | (618.408)    | (640.008)    | (661.608)    | (683.208)    | (704.808)    |
| Credores Trabalhistas                  | (71.057)     | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| Credores com Garantia Real             | -            | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    | (125.402)    |
| Credores Quirografários                | -            | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    | (323.870)    |
| Credores ME/EPP                        | -            | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     | (18.624)     |
| SALDO DE CAIXA                         | 104.002      | 70.631       | 272.531      | 341.661      | 519.959      | 522.266      | 504.780      | 535.766      | 2.348.701    | 2.525.401    | 2.659.575    | 2.799.343    | 2.322.483    | 3.091.574    | 3.245.231    | 3.403.807    |

11/2020

Plano Recuperação Judicial - Grupo Hoken

179 792



## 7 PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A proposta de pagamento considerou a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas e capacidade de pagamento sob o risco de inviabilizar o processo de recuperação da empresa.

Os créditos listados na Relação de Credores do devedor poderão ser modificados, e novos créditos eventualmente poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento de incidentes de habilitação, divergências, ou impugnações de créditos ou acordos.

Os novos créditos incluídos terão as mesmas condições e forma de pagamento estabelecida neste plano, conforme classificação a ser atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

No plano foi considerado a Lista de Credores apresentada pelas Recuperandas, conforme disponibilização do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e mencionado abaixo:

| CLASSE                                 | VALOR EM REAL     | A.V.%         |
|----------------------------------------|-------------------|---------------|
| CLASSE I - CREDITORES TRABALHISTA      | 70.675            | 0,47%         |
| CLASSE II - CREDITORES GARANTIA REAL   | 1.746.667         | 11,70%        |
| CLASSE III - CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS | 12.248.763        | 82,04%        |
| CLASSE IV - CREDITORES ME / EPP        | 864.686           | 5,79%         |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>14.930.791</b> | <b>100,0%</b> |

Valores em Reais - R\$

| CLASSE                                 | VALOR EM EURO  | A.V.%         |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| CLASSE III - CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS | 464.664        | 100,00%       |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>464.664</b> | <b>100,0%</b> |

Valores em Euro - EUR

## 7.1 Credores Trabalhistas – Classe I

Os Credores Trabalhistas receberão integralmente o pagamento de seus Créditos Trabalhistas em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira no mês subsequente ao mês da publicação da Homologação do Plano, conforme artigo 54 da lei 11.101/2005.

Caso haja inclusão de algum credor trabalhista ao longo do período do Processo de Recuperação Judicial, e for sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, este novo credor trabalhista será pago em até 12 (doze) meses após a inclusão no quadro geral de credores.

Os pagamentos realizados na forma estabelecido acima, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Trabalhistas.

## 7.2 Credores com Garantia Real – Classe II

Os Credores com Garantia Real serão pagos nas condições abaixo, rateados proporcionalmente entre todos os Credores da Classe II - Garantia Real

- i. Deságio – o plano não prevê deságio sobre os créditos desta classe;
- ii. Período de Carência – período de carência de 1 (um) ano a partir da publicação da Homologação do Plano;
- iii. Correção Monetária – será utilizado o Índice da Taxa Referencial -TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997, mais 1% ao ano, incidente a partir da publicação da Homologação do Plano, até a data do efetivo pagamento;
- iv. Amortização – pagamento em 15 (quinze) anos, em parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida no mês subsequente ao término do período de carência previsto acima.



### 7.3 Credores Quirografários – Classe III

Os Credores Quirografários serão pagos nas condições abaixo, rateados proporcionalmente entre todos os Credores da Classe III – Quirografários.

- i. Deságio – o plano prevê um deságio de 70% (setenta por cento) sobre o total dos créditos, considerando as atuais condições financeiras e a capacidade de pagamento demonstradas pelas Recuperandas;
- ii. Período de Carência – período de carência de 1 (um) ano a partir da publicação da Homologação do Plano;
- iii. Correção Monetária – será utilizado o Índice da Taxa Referencial -TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997, incidente a partir da publicação da Homologação do Plano, até a data do efetivo pagamento;
- iv. Amortização – pagamento em 15 (quinze) anos, em parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida no mês subsequente ao término do período de carência previsto acima.

### 7.4 Credores Pequenas e Médias Empresas - Classe IV

Os Credores Quirografários serão pagos nas condições abaixo, rateados proporcionalmente entre todos os Credores da Classe IV – Pequenas e Médias Empresas.

- i. Deságio – o plano prevê um deságio de 70% (setenta por cento) sobre o total dos créditos, considerando as atuais condições financeiras e a capacidade de pagamento demonstradas pelas Recuperandas;
- ii. Período de Carência – período de carência de 1 (um) ano a partir da publicação da publicação da Homologação do Plano;

- iii. Correção Monetária – será utilizado o Índice da Taxa Referencial -TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997, incidente a partir da publicação da Homologação do Plano, até a data do efetivo pagamento;
- iv. Amortização – pagamento em 15 (quinze) anos, em parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida no mês subsequente ao término do período de carência previsto acima.

### 7.5 Forma Pagamento aos Credores

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias a serem indicadas pelos credores a partir da homologação do plano em assembleia, servindo o simples comprovante de transferência como comprovação de pagamento ao credor.

Para a realização do pagamento cada credor deverá informar, de forma individual e através do e-mail [recuperacaojudicial@hoken.com.br](mailto:recuperacaojudicial@hoken.com.br), os seguintes dados:

- i. NOME/RAZÃO SOCIAL COMPLETA
- ii. C.P.F./C.N.P.J. (cópia documento)
- iii. TELEFONE
- iv. CONTATO DO RESPONSÁVEL PELA EMPRESA, CONFORME SEU CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL
- v. INSTITUIÇÃO BANCÁRIA, AGÊNCIA e CONTA CORRENTE PARA O DEPÓSITO.

Os dados acima mencionados devem ser enviados com antecedência mínima de 30 (trinta) dias a data de pagamento acordada. Caso o credor envie o mais fora deste prazo, o pagamento ocorrerá 30 (trinta) dias após o recebimento do e-mail, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros.



## 8 EFEITOS DO PLANO

- i. Extinção de Medidas Judiciais – Após a Homologação do Plano, todas as execuções judiciais e medidas assemelhadas em curso contra as Recuperandas, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, serão extintas, e todas as penhoras e/ou constrições existentes serão automaticamente liberadas;
- ii. Garantias - a aprovação do Plano em AGC bem como o pagamento dos Credores na forma estabelecida no Plano implicará na liberação de todos os gravames, ônus, garantias reais sobre bens e direitos de propriedade das Recuperandas e/ou de terceiros, liberando também eventuais, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título;
- iii. Formalização de Documentos e Outras Providências. As Recuperandas deverão realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano;
- iv. Protestos. A aprovação deste Plano acarretará o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido contra as Recuperandas que tenha dado origem a qualquer Crédito e a exclusão definitiva do registro do nome das Recuperandas nos órgãos de proteção ao crédito;
- v. Liberação. As Recuperandas poderão ser liberadas de qualquer das obrigações listadas acima mediante aprovação em AGC.

## 9 CONCLUSÃO

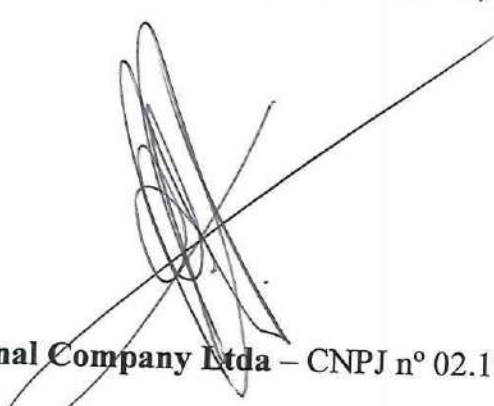
Com a elaboração deste Plano de Recuperação Judicial acredita-se que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as

correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitarão que a empresa se mantenha viável e rentável, possibilitando assim a manutenção de empregos diretos e indiretos em toda sua rede de franquia.

Ressalta-se que este Plano de Recuperação Judicial leva em consideração perspectivas futuras e por mais realista que sejam as premissas não é possível garantir que ocorrerão. Se as projeções se demonstrarem superestimadas ou subestimadas deverá ocorrer revisões para adequações de momento.

O presente plano desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005.

São José do Rio Preto/SP, 18 de novembro de 2020



**Hoken International Company Ltda** – CNPJ nº 02.174.059/0001-21

**Hai Franchising Ltda** – CNPJ nº 02.896.186/0001-05

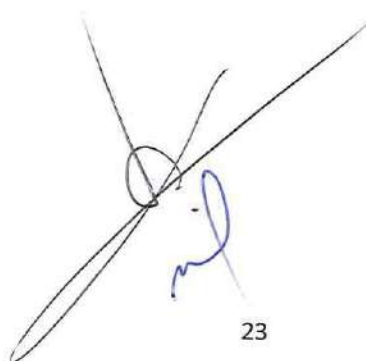
**Hoken Comércio de Produtos Alimentícios e Cosméticos Ltda** – CNPJ nº  
05.248.397/0001-59



**Wesley Rangel Marques Lopes**  
Administrador – CRA/SP 149.833

11/2020

Plano Recuperação Judicial – Grupo Hoken



23



## 10 ANEXO 1 - LISTA DO ATIVO

### 10.1 Resumo

| CLASSIFICAÇÃO                       | VLR. AQUISIÇÃO       |
|-------------------------------------|----------------------|
| COMPUTADORES E PERIFERICOS          | 146.730,27           |
| IMOVEIS                             | 5.795.168,00         |
| INSTALAÇÕES                         | 79.895,65            |
| MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS             | 268.305,98           |
| MARCAS E PATENTES                   | 116.981,45           |
| MOLDES E GABARITOS                  | 449.438,10           |
| MOVEIS E UTENSÍLIOS                 | 60.168,51            |
| PRODUTOS IMOB. LOCACAO - FIDELIDADE | 2.118.942,79         |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | 678.806,70           |
| VEÍCULOS                            | 371.649,00           |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>10.086.086,45</b> |

### 10.2 Relação dos Ativos

| CLASSIFICAÇÃO              | DENOMINAÇÃO DO IMOBILIZADO                                            | DATA DA COMPRA | VLR. AQUISIÇÃO |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | CELULAR AP 4G APPLE IPHONE 8 64GB CINZA                               | 05/06/2020     | 1.099,00       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | CELULAR GALAXY S10 128GB PRETO - CONTROLE 354624106253544             | 08/06/2020     | 3.189,49       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | CELULAR GALAXY S10 PLUS 128GB PRETO - CONTROLE 355344101387523        | 08/06/2020     | 3.508,51       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | CELULAR IPHONE XR WHITE 128GB MRYD2BR/A APPLE                         | 06/06/2020     | 3.899,00       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | ESTABILIZADOR                                                         | 21/03/2007     | 81,90          |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | FORTI GATE - 110 C 8X5                                                | 31/01/2014     | 4.178,59       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | GATEWAY DE VOZ COM 24 PORTAS FXS RJ/ 01 PORTA DELCO DE 5-0549-14-9452 | 07/06/2016     | 2.548,91       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | GATEWAY DE VOZ COM 24 PORTAS FXS RJ/ 01 PORTA DELCO DE 5-0549-14-9452 | 07/06/2016     | 2.548,90       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | GATEWAY DE VOZ COM 24 PORTAS FXS RJ/ 01 PORTA DELCO DE 5-0549-14-9452 | 07/06/2016     | 2.548,90       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | LEITOR CODIGO DE BARRAS MOTOROLA LI4278                               | 21/01/2015     | 1.422,76       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | LEITOR DE BARRAS LI4278                                               | 28/01/2015     | 1.237,16       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | LEITOR DE CÓDIGO DE BARRAS COM FIO LS2208                             | 16/05/2016     | 1.150,00       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | LEITOR DE CÓDIGO DE BARRAS COM FIO LS2208                             | 16/05/2016     | 1.150,00       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | LEITOR SEM FIO MOTOROLA LS 4278                                       | 01/10/2013     | 1.390,58       |

11/2020

Plano Recuperação Judicial – Grupo Hoken

24

|                            |                                                                                                     |            |          |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL 390                                                                            | 17/10/2012 | 1.409,95 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIFLEX 390 DESKTOP                                                           | 30/12/2011 | 1.840,66 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP                                                           | 30/12/2011 | 1.840,67 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX                                                                       | 09/04/2012 | 1.777,32 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX                                                                       | 09/04/2012 | 1.777,32 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 3010                                                                  | 24/01/2013 | 2.342,07 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 3010                                                                  | 16/01/2013 | 2.084,46 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 3010                                                                  | 11/01/2013 | 2.160,72 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP                                                           | 30/12/2011 | 1.840,66 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP                                                           | 30/12/2011 | 1.840,66 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP                                                           | 30/12/2011 | 1.840,66 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP                                                           | 02/03/2012 | 1.853,87 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP                                                           | 02/03/2012 | 1.853,88 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP                                                           | 21/05/2012 | 1.751,19 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP                                                           | 21/05/2012 | 1.751,19 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 14 3443                                                      | 29/05/2015 | 3.033,22 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 3583                                                      | 16/06/2020 | 4.746,98 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 3583                                                      | 16/06/2020 | 4.746,98 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 3583                                                      | 16/06/2020 | 4.746,98 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 3583                                                      | 16/06/2020 | 4.746,98 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 3583                                                      | 16/06/2020 | 4.746,98 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 CORE I7-7500U RAM 8GB HDD 2TB DELL WIRELESS 1707 BAT 4CEL | 29/11/2018 | 3.345,00 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 CORE I7-7500U RAM 8GB HDD 2TB DELL WIRELESS 1707 BAT 4CEL | 29/11/2018 | 3.345,00 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 CORE I7-7500U RAM 8GB HDD 2TB DELL WIRELESS 1707 BAT 4CEL | 29/11/2018 | 3.345,00 |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 CORE I7-7500U RAM 8GB HDD 2TB DELL WIRELESS 1707 BAT 4CEL | 29/11/2018 | 3.345,00 |



|                            |                                                                                                     |            |              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 CORE I7-7500U RAM 8GB HDD 2TB DELL WIRELESS 1707 BAT 4CEL | 29/11/2018 | 3.345,00     |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 CORE I7-7500U RAM 8GB HDD 2TB DELL WIRELESS 1707 BAT 4CEL | 29/11/2018 | 3.345,00     |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 CORE I7-7500U RAM 8GB HDD 2TB DELL WIRELESS 1707 BAT 4CEL | 29/11/2018 | 3.345,00     |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL LATITUDE E5410                                                        | 02/02/2011 | 2.950,73     |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MIKROTIK - ROUTERBOARD RB 750GR3 (HEX 880MHZ 256MB L4)                                              | 01/06/2020 | 700,00       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MONITOR DELL E170S 17' FLAT                                                                         | 21/05/2012 | 252,97       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MONITOR DELL E170S 17 POLEGADAS FLAT PANEL                                                          | 30/12/2011 | 319,29       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MONITOR DELL E170S 17 POLEGADAS FLAT PANEL                                                          | 30/12/2011 | 319,29       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MONITOR DELL E170S 17 POLEGADAS FLAT PANEL                                                          | 02/03/2012 | 226,98       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MONITOR DELL E170S 17 POLEGADAS FLAT PANEL                                                          | 02/03/2012 | 226,98       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MONITOR DELL E170S 17" FLAT                                                                         | 09/04/2012 | 231,44       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MONITOR FLAT PANEL 17                                                                               | 29/01/2008 | 427,96       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | MONITOR FLET PENEL                                                                                  | 03/10/2007 | 520,42       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | NOTEBOOK DELL LATITUDE 3440                                                                         | 03/06/2014 | 2.677,67     |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | NOTEBOOK DELL LATITUDE 3440                                                                         | 03/06/2014 | 2.677,67     |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | NOTEBOOK DELL LATITUDE E7440                                                                        | 13/06/2014 | 3.804,21     |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | SSD WD GREEN 480GB SATA LEITURA 545MB/S GRAVACAO 430MB/S                                            | 16/06/2020 | 517,30       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | SSD WD GREEN 480GB SATA LEITURA 545MB/S GRAVACAO 430MB/S                                            | 16/06/2020 | 517,30       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | SSD WD GREEN 480GB SATA LEITURA 545MB/S GRAVACAO 430MB/S                                            | 16/06/2020 | 517,30       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | SSD WD GREEN 480GB SATA LEITURA 545MB/S GRAVACAO 430MB/S                                            | 16/06/2020 | 517,30       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | SSD WD GREEN 480GB SATA LEITURA 545MB/S GRAVACAO 430MB/S                                            | 16/06/2020 | 517,30       |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | SWITCH 1905-48 JD994A 48 10/100 E 2 10/100/1000                                                     | 04/07/2013 | 1.099,40     |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | SWITCH 2250 PLUS 48-PORT 2 GIGA - BASELINE                                                          | 01/02/2011 | 1.250,00     |
| COMPUTADORES E PERIFERICOS | UNIDADE FITA MAGNETICA CAR C/ CARR.(BACKUP)                                                         | 01/07/2014 | 18.356,66    |
| IMOVEIS                    | IMÓVEL APTO. SP - AL DOS GUARAMOMIS, 1018                                                           | 30/07/2020 | 1.100.000,00 |
| IMOVEIS                    | IMÓVEL E TERRENO - RUA JOSE JORGE CURY 240                                                          | 07/11/2001 | 1.069.522,00 |



|                         |                                                                                |            |              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| IMOVEIS                 | IMOVEL E TERRENO - RUA JOSE JORGE CURY 270                                     | 02/12/2004 | 1.452.844,00 |
| IMOVEIS                 | IMOVEL E TERRENO - RUA JOSE ROSSI, 303                                         | 14/01/2001 | 2.172.802,00 |
| INSTALAÇÕES             | CLIMATIZADOR CL20                                                              | 15/01/2015 | 7.350,00     |
| INSTALAÇÕES             | CLIMATIZADOR CL20                                                              | 15/01/2015 | 7.350,00     |
| INSTALAÇÕES             | CLIMATIZADOR CL20                                                              | 15/01/2015 | 2.400,00     |
| INSTALAÇÕES             | CLORADOR 320 REF R171096 PENTAIR                                               | 28/02/2014 | 1.250,00     |
| INSTALAÇÕES             | PORTA PALETES CONVENCIONAL - ALMOXARIFADO                                      | 08/03/2005 | 6.529,65     |
| INSTALAÇÕES             | PORTA PALETES CONVENCIONAL - ALMOXARIFADO                                      | 11/09/2014 | 13.525,00    |
| INSTALAÇÕES             | SOFTWARE MIRAI                                                                 | 01/02/2007 | 11.100,00    |
| INSTALAÇÕES             | STORAGE                                                                        | 08/10/2008 | 4.491,00     |
| INSTALAÇÕES             | TOLDO GARANGEM                                                                 | 16/05/2005 | 3.400,00     |
| INSTALAÇÕES             | TRANSFORMADOR DE ENERGIA                                                       | 03/03/2008 | 22.500,00    |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | APARELHO AUT. P/ EVAC. E CARGA DE AS REFRIG                                    | 10/07/2014 | 80.487,00    |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | APARELHO PARA TESTES ELETRICO DE PERFORMANCE FUNCIONAL - CVC NANO (PROVAC KIT) | 01/01/2015 | 7.963,20     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | BALAN A FRIZOLA                                                                | 01/08/2008 | 720,00       |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | BALANÇA CONTADORA SEMI NOVA CAP. 2,5 KG                                        | 06/12/2018 | 1.200,00     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | BANDEIJA DE ACM MONT. AGUA GELADA                                              | 16/08/2014 | 1.844,00     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | BOMBA DE VACUO MODELO 16B EEX II T3                                            | 10/07/2014 | 17.331,90    |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | BOMBA DOSADORA INJETRONIC V-1.5 P4 220V                                        | 10/04/2013 | 341,00       |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | CABECOTE PARA MAQUINA INJEÇÃO PU (BANCADA A003650)                             | 09/10/2020 | 3.473,26     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | CONFEC ÇAO DA CASTANHA PARA MAQ. BULBO                                         | 12/02/2007 | 1.200,00     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | CONJUNTO MANIFOLD DIGITAL TESTO C/BLUETOOTH/MANGUEIRAS                         | 01/10/2019 | 3.655,75     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | DETECTOR VAZAMENTO INFRA VERMELHO SRL2K7 FIELDPIECE                            | 02/08/2018 | 1.645,06     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | DISPOSITIVO DO MOLDE DA CUBA NOVA SANKAI CX                                    | 28/12/2017 | 7.517,57     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | DISPOSITIVO DO MOLDE DA CUBA NOVA SANKAI CX 2                                  | 15/06/2018 | 19.023,84    |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | EQUIP. PORT. P/ DETECCAO DE VAZAMENTO DE GAS INFRA                             | 10/07/2014 | 2.854,38     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | EQUIPAMENTO PARA TESTE ELETRICOS MODELO EST100                                 | 16/05/2016 | 17.860,50    |

11/2020

Plano Recuperação Judicial – Grupo Hoken

27



|                         |                                                                                              |            |           |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | ESTEIRA PARA PRODUCAO EQUIP. AGUA GELADA                                                     | 23/07/2014 | 11.810,57 |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | LEITOR VOYAGEN MS9520 USB                                                                    | 15/08/2012 | 460,00    |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | LEITOR VOYAGEN MS9520 USB                                                                    | 15/08/2012 | 460,00    |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | MANOMETRO CONEXÃO TRASEIRA S/ FLANGE 10 BAR 1/4 BSPT GA-M638PBL010                           | 22/08/2017 | 80,00     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | MANOMETRO CONEXÃO TRASEIRA S/ FLANGE 10 BAR 1/4 BSPT GA-M638PBL010                           | 22/08/2017 | 80,00     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | MANOMETRO CONEXÃO TRASEIRA S/ FLANGE 10 BAR 1/4 BSPT GA-M638PBL010                           | 22/08/2017 | 80,00     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | MANOMETRO CONEXÃO TRASEIRA S/ FLANGE 10 BAR 1/4 BSPT GA-M638PBL010                           | 22/08/2017 | 80,00     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | MANOMETRO CONEXÃO TRASEIRA S/ FLANGE 10 BAR 1/4 BSPT GA-M638PBL010                           | 22/08/2017 | 80,00     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | MANOMETRO CONEXÃO TRASEIRA S/ FLANGE 10 BAR 1/4 BSPT GA-M638PBL010                           | 22/08/2017 | 80,00     |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | MAQUINA EMBALDORA - FAPACK                                                                   | 07/10/2013 | 46.510,00 |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | PARAFUSADEIRA PISTOLA 1/4                                                                    | 12/04/2018 | 1.086,15  |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | PISTOLA POLIGUN TQ 220V C/ GAT P/ COLA                                                       | 07/11/2014 | 485,00    |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | POLITRIZ LIXADEIRA ANG MAKITA                                                                | 01/03/2008 | 640,00    |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | PORTA MOLDE DO BOTAO DA CUBA                                                                 | 19/10/2017 | 3.602,47  |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | REBITADEIRA PNEUMATICA R2308                                                                 | 14/08/2017 | 4.002,53  |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | REBITADOR HIDROPNEUMATICO RR2308                                                             | 24/04/2020 | 4.000,00  |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | RELOGIO DE PONTO IDX BIO                                                                     | 30/07/2015 | 1.720,00  |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | SEL. MH300 COM PROTETOR FRONTAL                                                              | 03/09/2009 | 2.690,00  |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | SELADORA MH 300 COM PROT. FRONTAL                                                            | 15/05/2007 | 2.600,00  |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | SELADORA MH300 COM PROT. FRONTAL                                                             | 13/07/2007 | 2.290,00  |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | SENSOR MOD ACTIVE PIRANI GUAGE PSG 500                                                       | 08/09/2016 | 2.507,00  |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | SOPRADOR TERMICO STEINEL HL1500 110V                                                         | 09/01/2006 | 190,00    |
| MAQUINAS E EQUIPAMENTOS | TEST BOX CONFIGURATION 20 AMP 1 PHASE                                                        | 26/03/2020 | 15.654,80 |
| MARCAS E PATENTES       | CONFIGURAÇÃO APLICADA EM BULBO E RESPECTIVA TAMPA PARA FILTROS DE ÁGUA - REGISTRO DI61009199 | 27/04/2015 | 570,00    |
| MARCAS E PATENTES       | CONFIGURAÇÃO APLICADA EM BULBO E RESPECTIVA TAMPA PARA FILTROS DE ÁGUA - REGISTRO DI61009199 | 27/04/2015 | 1.564,00  |
| MARCAS E PATENTES       | CONFIGURAÇÃO APLICADA EM BULBO E RESPECTIVA TAMPA PARA FILTROS DE ÁGUA - REGISTRO DI61009199 | 29/10/2015 | 1.968,00  |



|                   |                                                                                        |            |          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| MARCAS E PATENTES | CONFIGURAÇÃO APLICADA EM PURIFICADOR DE AGUA NATURAL E GELADA - REGISTRO DI71049746    | 03/09/2015 | 1.023,50 |
| MARCAS E PATENTES | PATENTE PI 00031836 - APERFEIÇOAMENTO INTRODUZIDO EM DESVIADOR DE FLUXO                | 25/07/2013 | 2.058,00 |
| MARCAS E PATENTES | PATENTE PI 00031836 - APERFEIÇOAMENTO INTRODUZIDO EM DESVIADOR DE FLUXO                | 29/07/2015 | 2.005,00 |
| MARCAS E PATENTES | PATENTE PI 00031836 - APERFEIÇOAMENTO INTRODUZIDO EM DESVIADOR DE FLUXO                | 29/07/2015 | 3.016,00 |
| MARCAS E PATENTES | PATENTE PI 00031836 - APERFEIÇOAMENTO INTRODUZIDO EM DESVIADOR DE FLUXO                | 06/09/2017 | 5.176,00 |
| MARCAS E PATENTES | PEDIDO DE REGISTRO DE MARCA - ELETRONICO - HOKEN SAUDE CLASSE NCL(10):05 ESPECIFICAÇÃO | 24/01/2017 | 1.556,30 |
| MARCAS E PATENTES | PEDIDO DE REGISTRO DE MARCA - ELETRONICO - HOKEN SAUDE CLASSE NCL(10):14 ESPECIFICAÇÃO | 24/01/2017 | 1.556,30 |
| MARCAS E PATENTES | PEDIDO DE REGISTRO DE MARCA - ELETRONICO - HOKEN SAUDE CLASSE NCL(10):30 ESPECIFICAÇÃO | 24/01/2017 | 1.556,30 |
| MARCAS E PATENTES | PEDIDO DE REGISTRO DE MARCA - ELETRONICO - HOKEN SAUDE CLASSE NCL(10):35 ESPECIFICAÇÃO | 24/01/2017 | 1.556,30 |
| MARCAS E PATENTES | PEDIDO DE REGISTRO DE MARCA - ELETRONICO - MARCA HK.BE CLASSE NCL(10):03 ESPECIFICAÇÃO | 24/01/2017 | 3.186,30 |
| MARCAS E PATENTES | PROCESSO: 912106751 MARCA: HOKEN TIPO NOMINATIVA CLASSE 35                             | 18/01/2017 | 2.233,30 |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 1943317 - MARCA HOKEN MISTA ARGENTINA - CLASSE 11                             | 24/09/2015 | 1.948,00 |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 1943318 - MARCA HOKEN MISTA ARGENTINA - CLASSE 07                             | 24/09/2015 | 1.948,00 |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 2694311 DE MARCA EXTERIOR MISTA ARGENTINA                                     | 30/06/2015 | 900,00   |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 386434 MARCA HOKEN MISTA CLASSE 11 PARAGUAI                                   | 30/03/2015 | 400,00   |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 821411144 - MARCA HOKEN - CLASSE:35                                           | 11/08/2016 | 571,00   |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 822548046 - MARCA HOKEN - CLASSE 37                                           | 16/04/2015 | 3.195,00 |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 822548046 - MARCA HOKEN - CLASSE 37                                           | 23/06/2016 | 651,00   |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 822584034 - MARCA HOKEN - CLASSE 21                                           | 22/07/2016 | 1.222,00 |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 822584042 - MARCA HOKEN - CLASSE 32                                           | 06/07/2016 | 651,00   |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 822678659 - MARCA HAI FRANCHISING - CLASSE 11                                 | 07/10/2016 | 1.905,00 |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 822678667 MARCA HAI FRANCHISING CLASSE 37                                     | 12/08/2015 | 1.621,00 |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 822678667 MARCA HAI FRANCHISING CLASSE 37                                     | 16/02/2017 | 627,00   |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 822678675 - MARCA HAI FRANCHISING - CLASSE 32                                 | 03/09/2015 | 2.606,00 |
| MARCAS E PATENTES | REGISTRO 822678675 - MARCA HAI FRANCHISING - CLASSE 32                                 | 06/07/2016 | 651,00   |

11/2020

Plano Recuperação Judicial – Grupo Hoken

29



|                    |                                                                                 |            |           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 822678683 - MARCA HAI FRANCHISING - CLASSE 21                          | 28/10/2015 | 9.183,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 822678683 - MARCA HAI FRANCHISING - CLASSE 21                          | 23/06/2016 | 651,00    |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 822678691 - MARCA MISTA HAI FRANCHISING                                | 04/11/2015 | 2.686,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 822678705 - MARCA HAI FRANCHISING - TIPO: MISTA CLASSE: 07             | 18/01/2016 | 3.313,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 822678713 - MARCA HAI FRANCHISING CLASSE 35                            | 17/12/2015 | 3.313,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 823698998 - MARCA CARBOMAX - CLASSE 11                                 | 26/06/2013 | 1.421,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 825035791 - MARCA HOKENKO - CLASSE 09                                  | 15/04/2015 | 10.107,95 |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 825035791 - MARCA HOKENKO - CLASSE 09                                  | 20/08/2018 | 532,95    |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 825286050 - MARCA NOMINATIVA SANKAI CLASSE 11                          | 07/10/2016 | 1.222,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 826925863 - MARCA NOMINATIVA: HK127 CLASSE 11                          | 30/05/2017 | 2.980,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 912817348 - MARCA HK CLUB CLASSE: 35                                   | 09/05/2017 | 1.092,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 912817348 - MARCA HK CLUB CLASSE: 35                                   | 21/06/2017 | 1.337,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO 91351 MARCA HOKEN MISTA CLASSE 11 BOLÍVIA                              | 30/03/2015 | 900,00    |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO BR3020120045878 - CONFIGURAÇÃO AP. PURIFICADOR AGUA                    | 26/06/2013 | 1.846,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO BR3020120045878 - CONFIGURAÇÃO AP. PURIFICADOR AGUA                    | 19/01/2016 | 4.151,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO: 821411136 MARCA: HOKEN CLASSE: 21                                     | 11/02/2016 | 2.686,00  |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO: 821411136 MARCA: HOKEN CLASSE: 21                                     | 09/03/2016 | 651,00    |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO: 821411136 MARCA: HOKEN CLASSE: 21                                     | 09/03/2016 | 651,00    |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO: 821411136 MARCA: HOKEN CLASSE: 21                                     | 11/08/2016 | 571,00    |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTRO: 821411136 MARCA: HOKEN CLASSE: 21                                     | 13/12/2016 | 571,00    |
| MARCAS E PATENTES  | REGISTROS 912315717-912314745-912314940-912315482-912315393 HOKEN INTERNATIONAL | 03/09/2018 | 16.724,25 |
| MARCAS E PATENTES  | RENOVAÇÃO REGISTRO DI69034265 - CONFIGURAÇÃO APLICADA EM FILTRO                 | 11/10/2018 | 2.470,00  |
| MOLDES E GABARITOS | CLICHE CAIXA SUPER 1500                                                         | 08/08/2018 | 1.100,00  |
| MOLDES E GABARITOS | CLICHE COD 7214 DISP FILTRANTE LARANJA HOKEN 330X380 E LAM (PET+MET+PE)         | 15/01/2019 | 2.520,00  |
| MOLDES E GABARITOS | CLICHE DISP. FILTRANTE HOKEN TRAD. LARANJA 330X260 E LAMINADO COD 7210          | 29/08/2018 | 2.205,00  |
| MOLDES E GABARITOS | CLICHE ENV PLAST PP TRANSP IMPR HOKEN 40X50+3                                   | 28/03/2019 | 945,00    |
| MOLDES E GABARITOS | GAVETAS PARA MOLDE CASTANHA CPD19 (3 PÇS)                                       | 24/04/2020 | 1.200,00  |

11/2020

Plano Recuperação Judicial – Grupo Hoken

30



|                    |                                                                     |            |           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| MOLDES E GABARITOS | MATRIZ PARA ESTAMPAR O SUPORTE DO BIG/MACHINI                       | 25/02/2015 | 4.000,00  |
| MOLDES E GABARITOS | MATRIZ PARA ESTAMPAR O SUPORTE DO SUPER                             | 25/02/2015 | 6.000,00  |
| MOLDES E GABARITOS | MATRIZ PARA INJETAR A TELA PLASTICA DO DIFUSOR                      | 25/02/2015 | 15.000,00 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE ALCA DA GARRAFA TERMICA 2,5L 2009                             | 17/07/2007 | 5.355,00  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE CORPO DO BULBO 1 CAV                                          | 26/02/2015 | 10.155,84 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE CORPO DO BULBO 1 CAV                                          | 01/06/2008 | 1.000,00  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE CORPO DO BULBO 1 CAV                                          | 12/06/2015 | 20.537,30 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA BASE AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE                        | 01/07/2020 | 10.819,90 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA CAPA DO PAINEL AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE              | 01/07/2020 | 6.372,05  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA CAPA DO PAINEL AP. AGUA GELADA 2019                        | 02/09/2019 | 22.930,80 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA GRELHA E PINGADEIRA AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE         | 01/07/2020 | 3.501,19  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA GRELHA E PINGADEIRA AP. AGUA GELADA 2019                   | 02/09/2019 | 10.950,00 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA NOVA CUBA                                                  | 23/12/2016 | 52.055,84 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA TAMPA DO BULBO 2C HK127                                    | 26/02/2015 | 10.155,84 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA TAMPA DO PAINEL AP. AGUA GELADA 2019                       | 02/09/2019 | 14.793,16 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA TAMPA PAINEL AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE                | 01/07/2020 | 4.590,00  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DA TAMPA SUPERIOR AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE              | 01/07/2020 | 16.862,58 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DE PORCA SEXTAVADA                                            | 26/02/2015 | 2.000,00  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO BOTÃO                                                      | 23/12/2016 | 7.650,00  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO BOTAO DO PAINEL AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE             | 01/07/2020 | 2.904,72  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO BOTAO DO PAINEL AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE             | 01/07/2020 | 2.859,03  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO CARTUCHO HK 4005.                                          | 23/12/2016 | 5.000,00  |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO COPO DO MULTIPROCESSADOR 1 CAV                             | 29/04/2015 | 10.155,84 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO PAINEL AP. AGUA GELADA 2019                                | 02/09/2019 | 28.705,14 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO PAINEL FRONTAL AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE              | 01/07/2020 | 12.821,87 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO SUP. GUIA BOTOES E SUP. VALVULA AP. AGUA GELADA 2019       | 02/09/2019 | 22.930,84 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO SUPORTE DA BICA E BOTOES AP. AGUA GELADA 2019              | 02/09/2019 | 10.950,00 |
| MOLDES E GABARITOS | MOLDE DO SUPORTE GUIA E VALVULA GUIA AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE | 01/07/2020 | 4.723,40  |

11/2020

Plano Recuperação Judicial – Grupo Hoken

31



|                     |                                                                     |            |           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE DO SUPORTE GUIA E VALVULA GUIA AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE | 01/07/2020 | 4.882,65  |
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE DOS ANEIS DE VEDACAO DA GARRAFA TERMICA 2,5L 2009             | 17/07/2007 | 800,00    |
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE LATERAL LADO DIREITO AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE           | 01/07/2020 | 16.855,40 |
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE LATERAL LADO ESQUERDO AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE          | 01/07/2020 | 16.855,40 |
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE PAINEL FRONTAL SANKAI CX                                      | 30/09/2015 | 7.400,00  |
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE PINGADEIRA SANKAI CX                                          | 30/09/2015 | 14.280,00 |
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE SUPORTE BICA AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE                   | 01/07/2020 | 2.536,13  |
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE SUPORTE DO PAINEL AGUA GELADA 2020 - PORTA MOLDE              | 01/07/2020 | 2.719,29  |
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE TAMPA DA GARRAFA TERMICA 2,5L 2009                            | 17/07/2007 | 38.193,76 |
| MOLDES E GABARITOS  | MOLDE TAMPA FAUCET (CONFECCAO 4 PINÇAS)                             | 08/06/2015 | 11.165,13 |
| MOVEIS E UTENSILIOS | APARADOR MÀVEL                                                      | 22/03/2007 | 140,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | AR CONDICIONADO                                                     | 01/06/2007 | 1.365,44  |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARMARIO                                                             | 03/09/2007 | 733,08    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARMARIO ARQUIVO 04 GAVETAS                                          | 22/02/2007 | 416,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARMARIO ARQUIVO 4 GAVETAS                                           | 06/07/2005 | 365,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARMARIO COM 2 PORTAS                                                | 07/12/2005 | 590,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARMARIO EM MELANINICO                                               | 06/12/2005 | 800,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARQUIVO COM 04 GAVETAS                                              | 10/01/2006 | 210,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARQUIVO DE A O COM 04 GAVETAS                                       | 24/05/2007 | 240,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARQUIVO DE A O COM 04 GAVETAS COR CINZA                             | 21/07/2006 | 315,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARQUIVO DE AC O 04 GAVETAS                                          | 01/06/2007 | 250,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARQUIVO DE ACO 4 GAVETAS                                            | 01/10/2008 | 380,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARQUIVO DE ACO PANDIN                                               | 02/09/2008 | 356,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ARQUIVO DE ACO PANDIN                                               | 02/09/2008 | 356,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | BANCADA APOIO/ SALA OPERACIONAL                                     | 14/11/2007 | 1.980,00  |
| MOVEIS E UTENSILIOS | BANCADA DE ATENDIMENTO/ RECEPÇÃO                                    | 14/11/2007 | 7.392,00  |
| MOVEIS E UTENSILIOS | CADEIRA AERON                                                       | 27/09/2007 | 3.675,36  |
| MOVEIS E UTENSILIOS | CADEIRA AERON                                                       | 27/09/2007 | 3.675,36  |

11/2020

Plano Recuperação Judicial – Grupo Hoken

32

|                     |                                           |            |          |
|---------------------|-------------------------------------------|------------|----------|
| MOVEIS E UTENSILIOS | CADEIRA GIRATORIA VERMELHA                | 22/02/2007 | 230,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | CADEIRA PRETA                             | 23/03/2007 | 59,66    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | CADEIRA PRONTA VERMELHA TOMBERLIM         | 20/06/2007 | 56,99    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | CADEIRA SECRETARIA EXECUTIVA GIRATORIA    | 04/11/2014 | 180,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | CAMERA DE VIDEO DCRDVD                    | 09/08/2005 | 3.499,00 |
| MOVEIS E UTENSILIOS | CARRINHO CESTO                            | 02/01/2007 | 300,36   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | CONDICIONADOR DE AR SPLIT 18000 BTUS      | 19/03/2008 | 1.470,00 |
| MOVEIS E UTENSILIOS | CONDICIONADOR DE AR SPLIT 36000 BTU       | 19/03/2008 | 2.460,00 |
| MOVEIS E UTENSILIOS | DISQUETEIRA TEAC                          | 03/08/2007 | 4.252,97 |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ENCADERNADORA P/ ESPIRAL 56F P/20FL MARES | 22/09/2006 | 280,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESATANTES DE A O                          | 09/03/2006 | 140,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESCADA DE ALUMINIO ARTICULADA             | 24/10/2007 | 489,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE DE A O                            | 09/03/2006 | 140,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE DE AC O                           | 02/05/2007 | 140,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE DE ACO COM 06 PRATELEIRAS         | 18/08/2005 | 95,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE DE ACO COM 06 PRATELEIRAS         | 18/08/2005 | 95,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE DE ACO COM 06 PRATELEIRAS         | 18/08/2005 | 95,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE DE ACO COM 06 PRATELEIRAS         | 18/08/2005 | 95,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE DE ACO COM 06 PRATELEIRAS         | 18/08/2005 | 95,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE DE ACO COM 06 PRATELEIRAS         | 18/08/2005 | 95,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE EDPC LIR                          | 08/06/2005 | 95,00    |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTE TESTE ELETRICO                    | 22/03/2007 | 150,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTES DE A O                           | 09/03/2006 | 140,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTES DE A O                           | 09/03/2006 | 140,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTES DE A O                           | 09/03/2006 | 140,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTES DE A O                           | 09/03/2006 | 140,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTES DE A O                           | 09/03/2006 | 140,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTES DE A O                           | 09/03/2006 | 140,00   |
| MOVEIS E UTENSILIOS | ESTANTES DE A O                           | 09/03/2006 | 140,00   |

11/2020

Plano Recuperação Judicial – Grupo Hoken

33



|                                        |                                      |            |              |
|----------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------|
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | ESTANTES DE A O                      | 09/03/2006 | 140,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | ESTANTES DE A O                      | 09/03/2006 | 140,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | EVAP. 1200BTU PH 12000F PHILCO       | 02/01/2012 | 398,80       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | EVAP. 1200BTU PH 12000F PHILCO       | 02/01/2012 | 398,80       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | EVAPORADORA SLIPT PISO TETO 36K HP   | 25/05/2009 | 1.600,00     |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | EVAPORADORA SPLIT PISO TETO 48K HP   | 25/05/2009 | 1.900,00     |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | EVAPORADORA SPLIT PISO TETO 48K HP   | 25/05/2009 | 1.909,25     |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | LAVA ROUPA COLORV PIONNER C/ TIMER   | 18/02/2009 | 240,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | LAVA ROUPA DAKO MAXI 10KG            | 18/02/2009 | 999,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | MESA C/ GAVETEIRO COR TABACO         | 10/10/2007 | 1.450,00     |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | MESA CINZA PANDIN                    | 02/01/2007 | 292,79       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | MESA DE TRABALHO C/ BANCADA DE APOIO | 14/11/2007 | 4.515,00     |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | MESA PRESIDENTE                      | 03/09/2007 | 851,72       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | POLTRONA FIXA                        | 24/05/2007 | 245,50       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | POLTRONA GIRATORIA                   | 26/10/2007 | 839,99       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | POLTRONA GIRATORIA PRESIDENTE        | 01/02/2008 | 550,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | PRATELEIRA                           | 25/01/2007 | 328,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | PRATELEIRA                           | 25/01/2007 | 328,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | PRATELEIRA                           | 25/01/2007 | 328,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | PRATELEIRA                           | 25/01/2007 | 328,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | PRATELEIRA                           | 25/01/2007 | 328,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | PRATELEIRA                           | 25/01/2007 | 328,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | PRATELEIRA                           | 30/01/2007 | 328,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | PUFF MISTIC CORINO ITALIANO CAPARO   | 01/02/2008 | 1.440,00     |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | QUADRO                               | 22/03/2007 | 105,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | RELOGIO                              | 20/04/2007 | 375,00       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | TELEFONE COMUM SIEMENS               | 05/04/2005 | 108,44       |
| MOVEIS E UTENSILIOS                    | UNIDADE CONDENSADORA 18K 220-1-60CR  | 01/11/2008 | 1.109,00     |
| PRODUTOS IMOB.<br>LOCACAO - FIDELIDADE | PRODUTOS LOCADOS                     | 15/02/2016 | 2.118.942,79 |

|                                     |                                                    |            |          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|----------|
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | CAL WINDOWS SERVER 2016 STD 50 USER (R18-05244)    | 09/06/2020 | 5.775,00 |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | CAL WINDOWS SERVER 2016 STD 50 USER (R18-05244)    | 09/06/2020 | 5.775,00 |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | LICENÇA WINDOWS SERVER STD 64 BIT 2016 P73-07113   | 09/06/2020 | 2.860,00 |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | LICENÇA WINDOWS SERVER STD 64 BIT 2016 P73-07113   | 09/06/2020 | 2.860,00 |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | LICENÇA WINDOWS SERVER STD 64 BIT 2016 P73-07113   | 09/06/2020 | 2.860,00 |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | LICENÇA WINDOWS SERVER STD 64 BIT 2016 P73-07113   | 09/06/2020 | 2.860,00 |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WIN PRO 8.1 SINGLE OLP            | 26/11/2014 | 621,00   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP CAL 2012   | 12/03/2014 | 332,43   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP CAL 2012 D | 12/03/2014 | 332,43   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP CAL 2012 D | 12/03/2014 | 332,43   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP CAL 2012 D | 12/03/2014 | 332,43   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP CAL 2012 D | 12/03/2014 | 332,43   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP CAL 2012 D | 12/03/2014 | 332,43   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP CAL 2012 D | 12/03/2014 | 332,43   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP CAL 2012 D | 12/03/2014 | 332,43   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP SERVICES   | 01/04/2014 | 325,72   |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP SERVICES   | 01/04/2014 | 325,72   |



|                                     |                                                                     |            |                      |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP SERVICES                    | 01/04/2014 | 325,72               |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP SERVICES                    | 01/04/2014 | 325,72               |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LICENCA WINDOWS REMOTE DESKTOP SERVICES                    | 01/04/2014 | 325,72               |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE LINX B2B BUSINESS I                                        | 01/07/2020 | 50.000,00            |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE MIRAI                                                      | 11/01/2008 | 40.897,48            |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE OPEN WIN SVR STD SNGL LIC+SA                               | 04/01/2008 | 2.046,00             |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE OPEN WIN SVR SNGL IIC+SA CAL DEVICE                        | 04/01/2008 | 10.250,00            |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE PROJETO MIGRAÇÃO AWS HOKEN                                 | 24/07/2018 | 16.688,74            |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE REGISTRO DOMINIO HKCLUB.CLUB                               | 22/05/2017 | 13.120,59            |
| SOFTWARE OU PROGRAMAS DE COMPUTADOR | SOFTWARE SAP                                                        | 05/01/2015 | 517.572,42           |
| VEÍCULOS                            | COROLLA GLI CHASSIS: 9BRBL3HE6J0115651 - MODELO 2018 COR PRATA FLEX | 30/06/2017 | 91.778,00            |
| VEÍCULOS                            | GM/S10 LTZ D. 2.8 4X4 DIESEL                                        | 07/02/2013 | 134.871,00           |
| VEÍCULOS                            | PASSAT I/VW HL TSI AA                                               | 10/06/2020 | 145.000,00           |
| <b>TOTAL</b>                        |                                                                     |            | <b>10.086.086,45</b> |

## 11 ANEXO 2 - LAUDO AVALIAÇÃO IMÓVEIS

### 11.1 Imóvel 1

Imóvel localizado na Rua José Jorge Cury, 270 – São José do Rio Preto/SP.

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

São Paulo, 11 de outubro de 2018

**Å Hoken International Company Ltda.**

**A/C Sr. Wesley Rangel Marques Lopes**

**Ref.: Rua José Jorge Cury, 270**

GCAP Engenharia Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda., através de seu sócio JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA, arquiteto e urbanista, engenheiro mecânico e engenheiro de segurança do trabalho, CREA 5060065166, CAU 39972-8, em atenção à solicitação de V.Sa., apresenta o seguinte **LAUDO AVALIATÓRIO** referente ao imóvel localizado na Rua José Jorge Cury, 270, Parque Industrial Tancredo Neves, São José do Rio Preto, de propriedade de Hoken International Company Ltda.

Os valores obtidos, de acordo com as pesquisas e cálculos constantes deste laudo, são de:

**Valor de mercado - R\$ 2.905.688,00**

**Valor de liquidação imediata – R\$ 2.324.550,00**

Colocando a disposição para qualquer esclarecimento que se  
fizer necessário.

per ft. APB Force

**JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**  
Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA 5060065166 – CAU 39972-8

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



2

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

| <b>SUMÁRIO</b> |                                         |           |
|----------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>Item</b>    | <b>Título</b>                           | <b>f.</b> |
| <b>1.</b>      | <b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>       | <b>3</b>  |
| 1.1.           | Objetivo                                | 3         |
| 1.2.           | Valores apurados                        | 4         |
| 1.3.           | Informações suplementares               | 4         |
| 1.4.           | Vistoria                                | 4         |
| <b>2.</b>      | <b>IMÓVEL AVALIANDO</b>                 | <b>5</b>  |
| 2.1.           | Identificação                           | 5         |
| 2.2.           | Localização                             | 5         |
| 2.3.           | Acesso                                  | 6         |
| 2.4.           | Descrição do imóvel - terreno           | 8         |
| 2.5.           | Descrição do imóvel - benfeitorias      | 8         |
| <b>3.</b>      | <b>AVALIAÇÃO</b>                        | <b>31</b> |
| 3.1.           | Métodos                                 | 31        |
| 3.2.           | Método a ser adotado                    | 32        |
| 3.3.           | Pesquisa e seleção dos dados            | 33        |
| 3.4.           | Tratamento dos dados                    | 40        |
| 3.5.           | Campo de arbitrio                       | 44        |
| 3.6.           | Valor do terreno                        | 45        |
| 3.7.           | Valor da construção                     | 46        |
| 3.8.           | Valor total                             | 50        |
| <b>4.</b>      | <b>ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO</b>           | <b>51</b> |
| 4.1.           | Fundamentação                           | 51        |
| 4.2.           | Precisão                                | 53        |
| <b>5.</b>      | <b>VALOR DO IMÓVEL</b>                  | <b>54</b> |
| 5.1.           | Valor de mercado do imóvel              | 54        |
| 5.2.           | Diagnóstico de mercado                  | 54        |
| <b>6.</b>      | <b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA</b>     | <b>55</b> |
| 6.1.           | Considerações                           | 55        |
| 6.2.           | Cálculo do valor de liquidação imediata | 58        |
| <b>7.</b>      | <b>ENCERRAMENTO</b>                     | <b>59</b> |

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES****1.1. OBJETIVO**

Objetiva este laudo a avaliação dos valores de mercado e de liquidação imediata do imóvel situado na Rua José Jorge Cury, 270, Parque Industrial Tancredo Neves, Município de São José do Rio Preto / SP.

Para sua realização, seguiu-se as normas correntes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653), assim como as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Tem-se as seguintes definições, de acordo com o IBAPE:

*“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.*

*Valor de liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.”*

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**1.2. VALORES APURADOS**

Data base – mês de referência: outubro / 2018.

Valor de mercado do imóvel: R\$ 2.905.688,00 (dois milhões novecentos e cinco mil e seiscentos e oitenta e oito reais).

Valor de liquidação imediata do imóvel: R\$ 2.324.550,00 (dois milhões trezentos e vinte e quatro mil e quinhentos e cinquenta reais).

**1.3. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES**

Os dados do imóvel foram obtidos *in loco* e em documentação fornecida pela proprietária.

**1.4. VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 3 de outubro de 2018.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**2. IMÓVEL AVALIANDO****2.1. IDENTIFICAÇÃO**

O imóvel objeto da presente avaliação recebeu a matrícula 58.254 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP. Encontra-se registrado na Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, sob matrículas 0421228000, 0421228001 e 0421228002.

**2.2. LOCALIZAÇÃO**

Situa-se este imóvel na Rua José Jorge Cury, 270, Parque Industrial Tancredo Neves, Município de São José do Rio Preto / SP. O quarteirão onde se situa o imóvel é completado por Rua Gabriel Nassif Issas, Rua José Rossi e Avenida Doutor Loft João Bassiti.

O imóvel se localiza em Zona 11 (Zona Industrial) segundo o Zoneamento Oficial do Município (Lei 5.135/1992), em Mini Distrito Industrial, com índice de aproveitamento de 2 vezes a área do terreno, taxa de ocupação máxima de 66% do terreno, testada mínima de 12,0 m, recuo mínimo obrigatório frontal de 5,00 m, recuo mínimo obrigatório de 3,00 m em uma lateral, área mínima de 240 m² e 7,5 m altura máxima.

A ocupação circunvizinha é composta principalmente por galpões industriais e comerciais, e casas de padrão médio.

Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**2.3. ACESSO**

O logradouro tem fácil acesso a partir da Rodovia Washington Luís (SP-310). Apresenta fluxo local de veículos, tendo cerca de 8,0 m de largura, com pista única e topografia em ligeiro declive na altura do imóvel avaliado.

O local apresenta os melhoramentos públicos usuais:

- asfalto;
- calçada;
- guia;
- sarjeta;
- drenagem;
- energia elétrica;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- serviço de água;
- esgoto;
- serviço de correios;
- telefonia fixa;
- cobertura de telefonia celular;

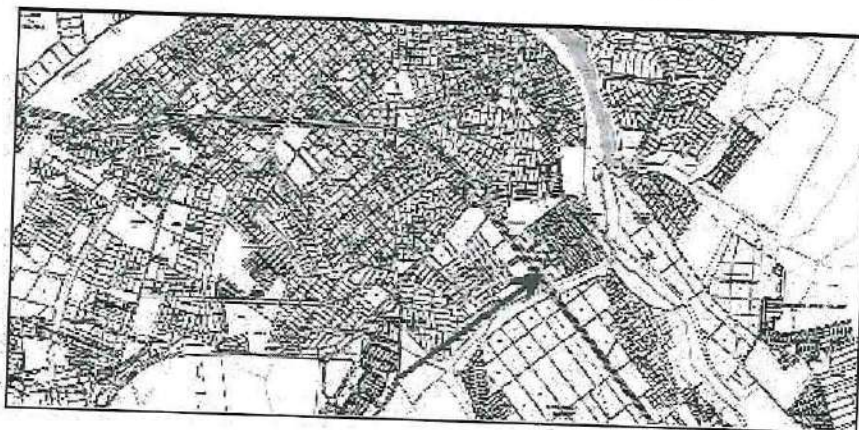
Rua Alvorada, 735 / 22 — São Paulo - SP — CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

- TV a cabo;
- internet cabeada.

A planta a seguir indica a localização do imóvel.



A fotografia a seguir mostra aspectos do logradouro na altura do imóvel avaliando.



RUA JOSE JORGE CURY NA ALTURA DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**2.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - TERRENO**

O imóvel avaliado trata-se de um galpão industrial.

O terreno, cuja área total é de 1.050 m<sup>2</sup>, tem as seguintes medidas tabulares:

- 30,00 m de frente;
- 35,00 m do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel;
- 35,00 m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel;
- 30,00 m aos fundos.

O terreno apresenta topografia em nível com o logradouro.

**2.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno retro descrito, existe um galpão industrial.

A área construída total do imóvel é de 1.365 m<sup>2</sup>, composta por uma construção com térreo e mais dois pavimentos superiores, estrutura mista de concreto e aço, fechamento de alvenaria, divisões internas de

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

alvenaria ou de divisória e cobertura de telhas onduladas sobre tesouras metálicas.

As áreas construídas são as seguintes:

- área do térreo: 839 m<sup>2</sup>;
- área do primeiro pavimento superior: 397 m<sup>2</sup>;
- área do segundo pavimento superior: 129 m<sup>2</sup>.

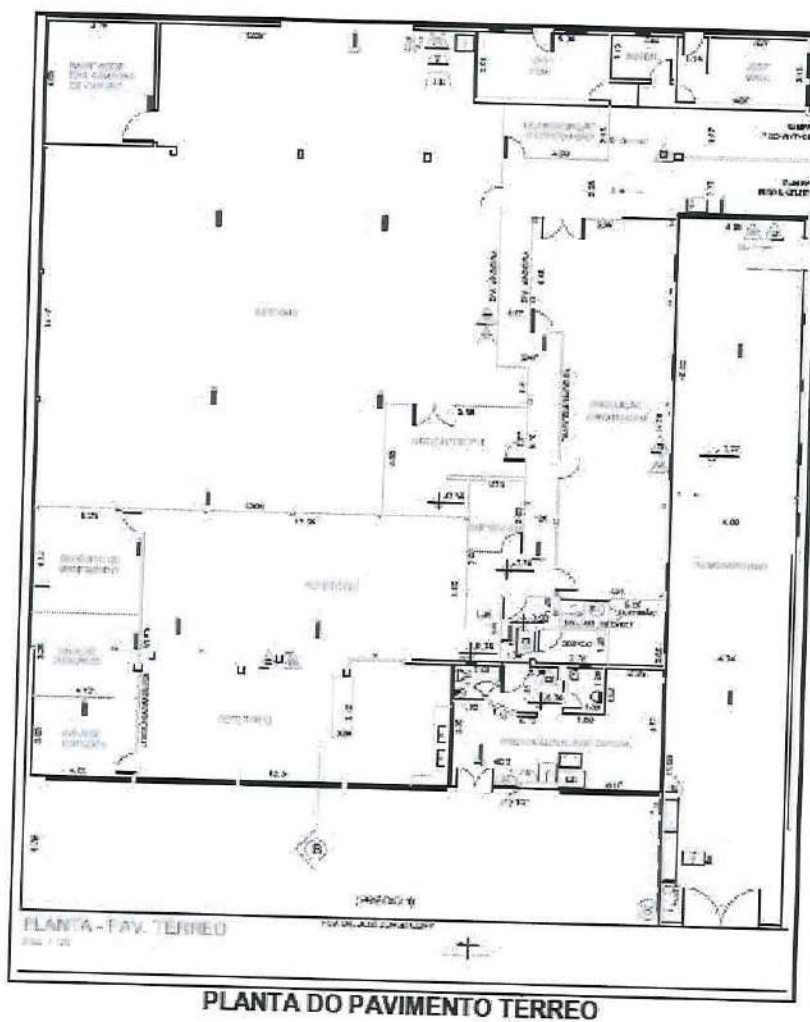
As plantas a seguir mostram a distribuição do imóvel.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

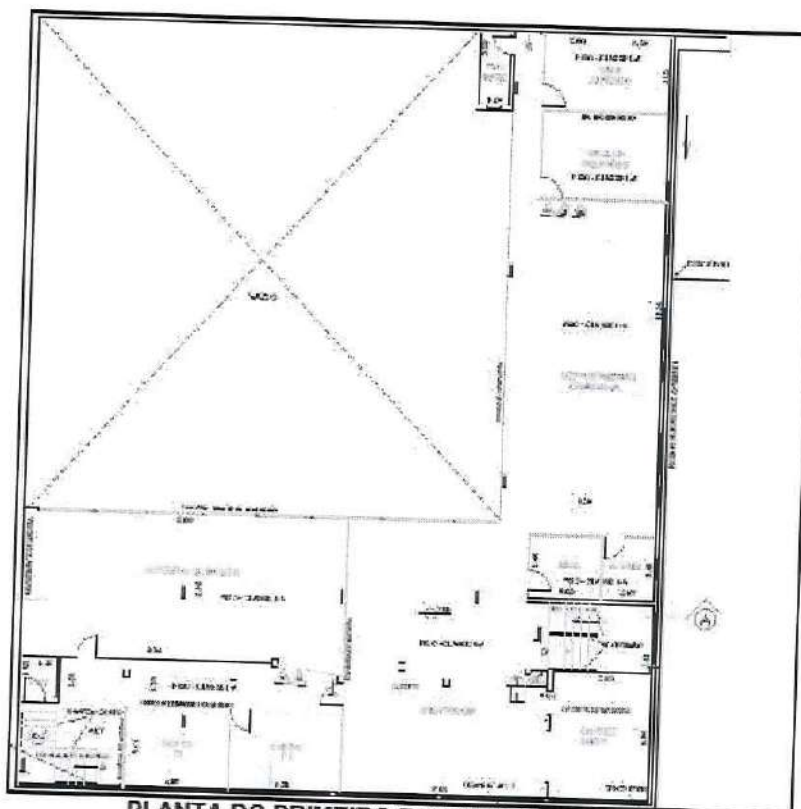
**Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.**



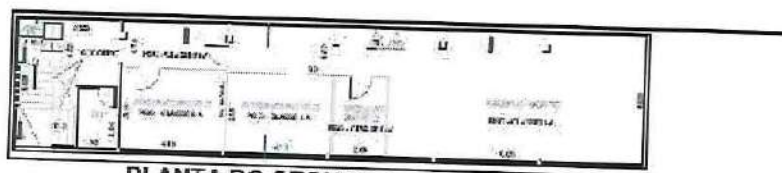
Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

11

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**PLANTA DO PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR**



**PLANTA DO SEGUNDO PAVIMENTO SUPERIOR**

A construção encontra-se afastada da testada, tendo fachada revestida com painel composto de alumínio, do tipo Alucobond.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

12

O imóvel é composto pelos ambientes a seguir. No pavimento térreo:

- Recepção;
- Sala de espera com show room;
- Dois lavabos da sala de espera;
- Área produtiva - estoque;
- Área produtiva - montagem;
- Coordenação de produção;
- Despejo;
- Área de preparação das câmaras de carvão;
- Dois vestiários;
- Almoxarifado;
- Refeitório;
- Depósito de mantimento;
- Cozinha;
- Sala de descanso I;
- Sala de descanso II;
- Sala de entrevista;
- Depósito de manutenção.

Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

13

No primeiro pavimento superior:

- Sala de espera;
- Sala de reunião I;
- Sala de reunião II;
- Coffee shop;
- Sala de tecnologia da informação;
- Administração;
- Gerência;
- Salão do departamento comercial;
- Call center;
- Dois sanitários;
- Sala de atendimento.

No segundo pavimento superior:

- Sanitário;
- Quatro salas de depósito e arquivo morto.

Os acabamentos dos ambientes podem ser descritos conforme a seguir:

- Tetos sem forro, com forro de gesso com ou sem sanca e iluminação embutida, de laje e com forro de aglomerado de polpa de madeira "tipo cuscatex";

Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

- Paredes pintadas com tinta látex, texturizada e revestidas com azulejos brancos até o teto;
- Pisos de cimento, de cerâmica e de forro de carpete;
- Caixilhos de metal basculante, alguns com brise-soleil;
- Portas de metal tipo macho-e-fêmea e de madeira lisa;
- Portões de giro de aço;
- Pias com tampo de granito e cubas de aço inox, com gabinete de madeira;
- Aparelhos sanitários de louça branca;
- Escada de aço.

As instalações elétricas e hidráulicas são parcialmente embutidas.

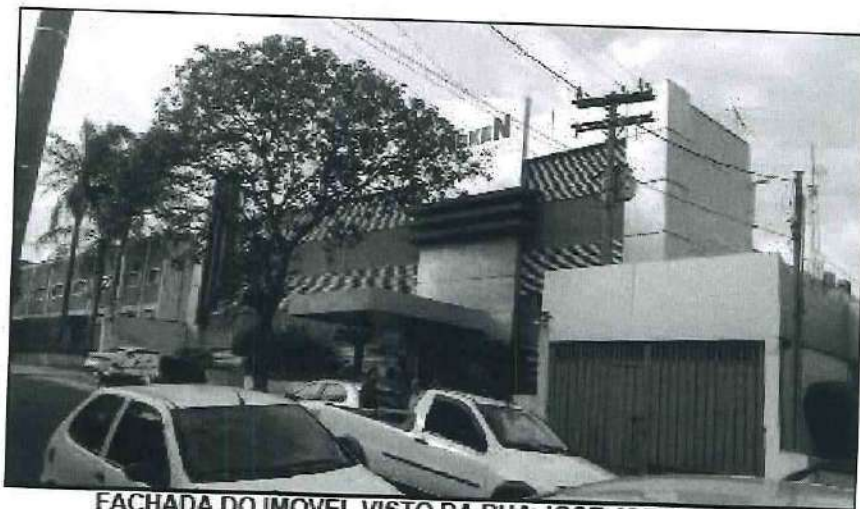
As fotografias a seguir mostram aspectos do imóvel.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

# GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

15



FACHADA DO IMÓVEL VISTO DA RUA JOSE JORGE CURY



RECEPÇÃO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



16

# GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



SALA DE ESPERA E SHOW ROOM



LAVABO DA SALA DE ESPERA

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

17

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



ESCADA DE ACESSO PARA O PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR



AREA PRODUTIVA

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jota21@gmail.com](mailto:jota21@gmail.com)



18

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



AREA PRODUTIVA



AREA PRODUTIVA – DETALHE DA COBERTURA

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

19

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**AREA PRODUTIVA – PORTAO DE ACESSO PARA O PRÉDIO DA RUA JOSÉ ROSSI**



**AREA PRODUTIVA - PREPARAÇÃO DAS CAMARAS DE CARVÃO**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



20

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



AREA PRODUTIVA - MONTAGEM



VESTIARIO

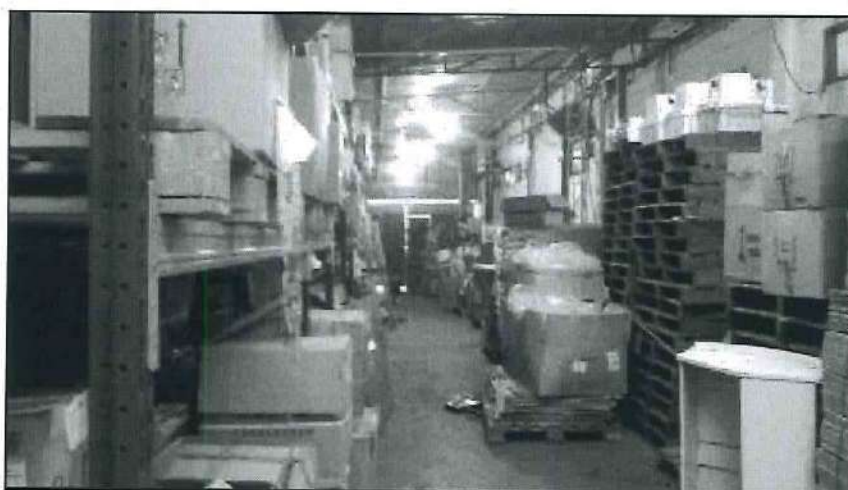
Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

21

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



VESTIÁRIO



ALMOXARIFADO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



22

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



REFEITORIO



REFEITORIO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

23

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



DEPOSITO DE MANTIMENTO



COZINHA

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



24

**GCAP ENGENHARIA**  
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**COZINHA**



**SALA DE DESCANSO I**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

25

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**SALA DE DESCANSO II**



**SALA DE ESPERA - PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)



26

**GCAP ENGENHARIA**  
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**SALA DE REUNIAO I - PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR**



**SALA DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO - PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

27

# GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**ADMINISTRAÇÃO - PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR**



**GERENCIA - PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)



28

# GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



DEPARTAMENTO COMERCIAL - PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR



CALL CENTER - PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

29

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**CALL CENTER - PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR**



**SALA DE REUNIAO II - PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

30

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



ESCADA DE ACESSO PARA O SEGUNDO PAVIMENTO SUPERIOR



DEPOSITO E ARQUIVO MORTO - SEGUNDO PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**3. AVALIAÇÃO****3.1. MÉTODOS**

Os métodos de avaliação mais utilizados para avaliação de imóveis são o método comparativo de dados de mercado, o método do custo de reprodução de benfeitorias, o método da renda e o método involutivo.

O método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos por norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O método do custo de reprodução das benfeitorias é aquele que apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho executado. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional das benfeitorias.

O método da renda é aquele em que o valor do bem é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

32

O método involutivo consiste na apuração do custo do bem cujo valor se deseja determinar através da receita total na venda de todas as unidades de projeto (hipotético ou não), deduzindo-se gastos de execução e respectivos lucros.

### 3.2. MÉTODO A SER ADOTADO

**Critério de avaliação:**

Para a determinação do valor do terreno será aplicado o método comparativo de dados de mercado. A partir de elementos ofertados encontrados, será determinado o valor de mercado do metro quadrado básico para o terreno ocupado pelo imóvel avaliado. O valor do terreno será determinado pela multiplicação deste valor do metro quadrado pela área do terreno e seus fatores.

Para a determinação do valor da construção, será utilizado o método do custo de reprodução de benfeitorias. Para determinar o custo para determinado padrão construtivo, serão aplicadas as normas do estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP Versão 2002"*, atualizado pelo estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H&2N para R&N"*, de fevereiro de 2007.

O resultado final do valor do imóvel será determinado pela composição ou somatória dos dois valores acima descritos.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**3.3. PESQUISA E SELEÇÃO DOS DADOS**

Para a determinação do valor unitário do terreno, foi realizada uma pesquisa de ofertas de imóveis nas imediações, que, devidamente homogeneizados, permitiu obter o valor procurado.

Todos os imóveis encontrados se localizam no mesmo bairro do avaliando, Parque Industrial Tancredo Neves, e se encontram identificados na listagem a seguir.

Também constam da listagem, o informante, fotografia do imóvel, e cálculos para a determinação do valor da construção existente em cada um, utilizando os mesmos critérios que os utilizados para a avaliação das benfeitorias existentes no imóvel avaliando. Os valores das construções de cada imóvel foram descontados de seu valor integral, já corrigidos pelo fator de elasticidade da oferta, com o intuito de obter assim apenas a parcela correspondente ao terreno.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 1**

Rua Octávio Leão Fácio, ao lado do 407

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 10 m - Profundidade equivalente: 35 m - Área do terreno: 350 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 0,726 - Área construída: 300 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 35 anos - Vida Referencial: 60 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos de simples a importantes - Ref deprec. F - Vida transcorrida (%): 58,3 - K: 0,362 - Foc: 0,490

Valor da edificação: 300 m<sup>2</sup> x 0,490 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,726 = R\$ 145.616

Preço: R\$ 360.000,00 - Oferta

Fonte: Mud Rio Preto - Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, 1.390 - F: (17) 3201-1530



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

35

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 2**

Rua Octávio Leão Fácio, ao lado do 760

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 10 m - Profundidade equivalente: 45 m - Área do terreno: 450 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 300.000,00 - Oferta

Fonte: Imobiliária Gurupi - R. do Seminário, 1.970 - F: (17)  
3214-7003

Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

36

**ELEMENTO 3**

Avenida Celso Zanella - Esquina com R. Dr. José Jorge Cury

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 50 m - Profundidade equivalente: 20 m - Área do terreno: 1.000 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão médio - Múltiplo do CUB: 0,972 - Área construída: 750 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 25 anos - Vida Referencial: 80 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 31,3 - K: 0,646 - Foc: 0,717

Valor da edificação: 750 m<sup>2</sup> x 0,717 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,972 = R\$ 713.570

Preço: R\$ 1.500.000,00 - Oferta

Fonte: Locall Imóveis - R. Jaci, 3.310 - F: (17) 3355-1090



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 4**

Rua José Rossi, 351

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 10 m - Profundidade equivalente: 35 m - Área do terreno: 350 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 0,726 - Área construída: 300 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 30 anos - Vida Referencial: 80 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 37,5 - K: 0,604 - Foc: 0,683

Valor da edificação: 300 m<sup>2</sup> x 0,683 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,726 = R\$ 203.197

Preço: R\$ 500.000,00 - Oferta

Fonte: Mello Imóveis - R. Marcolino Barreto, 867 - F: (17) 3033-9023



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 5**

Avenida Marginal Tancredo Neves, 730 - Fundos p/ R.  
Octávio Leão Fácio

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11

Frente: 30 m - Profundidade equivalente: 70 m - Área do  
terreno: 2.100 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00

Tipo de construção: Galpão padrão médio - Múltiplo do CUB:  
1,326 - Área construída: 936 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 15 anos - Vida Referencial: 80 anos -  
Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando  
de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 18,8 - K: 0,732  
- Foc: 0,786

Valor da edificação: 936 m<sup>2</sup> x 0,786 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x  
1,326 = R\$ 1.331.471

Preço: R\$ 3.200.000,00 - Oferta

Fonte: Interplan - R. Antonio Álvares, 180 - F: (17) 3211-1212



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

30

**ELEMENTO 6**

Rua Doutor José Jorge Cury, 791

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 20 m - Profundidade equivalente: 45 m - Área do terreno: 900 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 0,726 - Área construída: 600 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 25 anos - Vida Referencial: 60 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 41,7 - K: 0,575 - Foc: 0,660

Valor da edificação: 600 m<sup>2</sup> x 0,660 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,726 = R\$ 392.593

Preço: R\$ 1.200.000,00 - Oferta

Fonte: Local Imóveis - R. Jaci, 3.310 - F: (17) 3355-1090



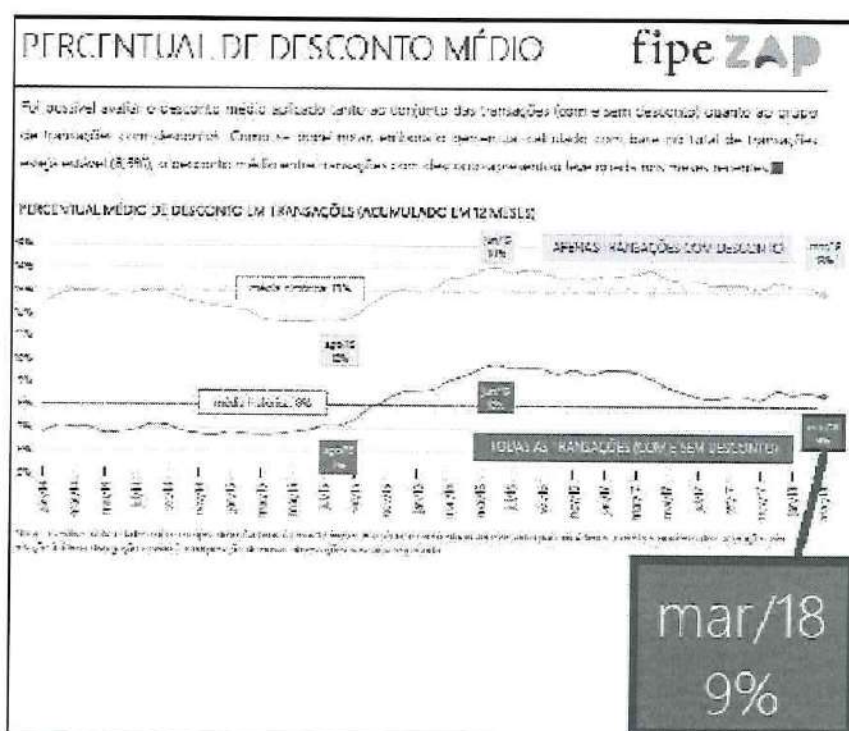
Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



### 3.4. TRATAMENTO DOS DADOS

Os dados obtidos foram tratados como preconizam as normas de avaliação.

Aos valores a vista dos elementos encontrados, que se tratam de ofertas, será aplicado o fator elasticidade da oferta. Este fator corrige o preço de oferta para o preço efetivo de transação médio, que se situa aproximadamente 9% abaixo do valor ofertado, conforme pesquisa FIPE, a seguir ilustrada.



Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

O passo seguinte será descontar dos preços dos elementos comparativos, já corrigidos pelo fator elasticidade da oferta, o valor das construções existentes, de modo que reste apenas a parte do preço correspondente ao valor do terreno. O valor das construções foi obtido através do método do custo de reprodução de benfeitorias, detalhado na avaliação da parte construída do imóvel avaliando - item 3.7 deste laudo. Também é importante destacar que as construções consideradas foram devidamente depreciadas, conforme a idade e o estado de conservação. Os valores auferidos para as construções para cada elemento estão também na listagem constante do item anterior deste laudo.

Os valores obtidos dos terrenos já descontados os valores das construções serão então divididos pela área de terreno de cada elemento, de modo que seja obtido o valor unitário.

Os valores unitários não serão pelos fatores frente (testada), profundidade (distância da testada até os fundos do terreno) e esquina ou múltiplas frentes, pois a norma recomenda a sua não aplicação para a região em questão - 11ª zona, correspondente à regiões de galpões (vide extrato a seguir).

| ZONA             | Fatores de Ajuste     |               |               |                                 |               | Múltiplas frentes ou esquina | Coef. de área                     |
|------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------------------|
|                  | Frente e Profundidade |               |               |                                 |               |                              |                                   |
|                  | Referências           |               |               | Exponente do Fator Profundidade |               |                              |                                   |
|                  | Frente de Referência  | Prof. Mínima  | Prof. Máxima  |                                 |               |                              |                                   |
|                  | $I_r$                 | $P_{mi}$      | $P_{ma}$      | $\alpha_r$                      | $\alpha_p$    | $C_e$                        | $C_a$                             |
| 11ª Zona Galpões | Não se aplica         | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica                   | Não se aplica | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo |

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotaga21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

Será aplicado então o fator transposição, que é o quociente entre o Índice Fiscal do imóvel avaliando (no caso 56,75), e o Índice Fiscal de cada um dos elementos comparativos. O máximo e o mínimo valor para o Índice Fiscal do elemento comparativo nessa fórmula é, respectivamente, igual ao dobro e a metade do Índice Fiscal do imóvel avaliando.

Não será aplicado qualquer fator de melhoramentos públicos, já que tanto o imóvel avaliado como todos os elementos comparativos encontram-se providos dos melhoramentos públicos usuais.

Também será considerada a topografia do terreno, de acordo com as Normas, que estabelece os fatores do terreno de acordo com a seguinte tabela:

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| <i>"Situação paradigma: terreno plano.....</i>    | <i>1,00</i> |
| <i>Caído para os fundos até 5%.....</i>           | <i>0,95</i> |
| <i>Caído para os fundos de 5% até 10%.....</i>    | <i>0,90</i> |
| <i>Caído para os fundos de 10% até 20%.....</i>   | <i>0,80</i> |
| <i>Caído para os fundos mais de 20%.....</i>      | <i>0,70</i> |
| <i>Em aclave até 10%.....</i>                     | <i>0,95</i> |
| <i>Em aclave até 20%.....</i>                     | <i>0,90</i> |
| <i>Em aclave acima de 20%.....</i>                | <i>0,85</i> |
| <i>Abaixo do nível da rua até 1,00 m .....</i>    | <i>1,00</i> |
| <i>Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m .....</i> | <i>0,90</i> |

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



43

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

*Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m ..... 0,80*

*Acima do nível da rua até 2,00 m ..... 1,00*

*Abaixo do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m ..... 0,90"*

Para o imóvel avaliando, o Fator topografia é 1,00.

Resumindo então, tem-se:

$$V_{ue} = (V_{imóvel} \times 0,9 - V_{constre}) / A_e \times IF_{av} \times F_{topogr} / (IF_e \times F_{topoe})$$

Obtem-se então para cada um dos elementos comparativos, os seguintes valores unitários básicos.

**ELEMENTO 1:**

$$V_u = (360.000,00 \times 0,91) - 145.616 / 350 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 519,95 / m^2$$

**ELEMENTO 2:**

$$V_u = (300.000,00 \times 0,91) - 0 / 450 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 606,67 / m^2$$

**ELEMENTO 3:**

$$V_u = (1.500.000,00 \times 0,91) - 713.570 / 1.000 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 651,43 / m^2$$

**ELEMENTO 4:**

$$V_u = (500.000,00 \times 0,91) - 203.197 / 350 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 719,44 / m^2$$

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com

**ELEMENTO 5:**

$$Vu = (3.200.000,00 \times 0,91) - 1.331.471 / 2.100 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 752,63 / m^2$$

**ELEMENTO 6:**

$$Vu = (1.200.000,00 \times 0,91) - 392.593 / 900 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 777,12 / m^2$$

**3.5. CAMPO DE ARBÍTRIO**

De acordo com as normas, o engenheiro de avaliações pode utilizar como campo de arbítrio da avaliação 15% (para mais ou menos) do valor calculado, devidamente fundamentado pela existência de características do avaliando não contempladas no tratamento dos elementos amostrais. Na avaliação em tela, não foi necessária nenhuma alteração arbitral em relação ao valor calculado.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

### 3.6. VALOR DO TERRENO

Somando-se os unitários básicos de terreno dos elementos comparativos, e tirando-se a média aritmética, chega-se a um valor unitário médio igual a R\$ 671,21 / m<sup>2</sup>.

De acordo com o item 10.6 – 2 a) da Norma, os elementos comparativos cujo valor unitário extrapolem em metade a média aritmética, para cima ou para baixo, devem ser de imediato descartados.

Calculando-se, tem:

$$V_a = 1,5 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.006,81 / \text{m}^2$$

$$V_i = 0,5 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 335,60 / \text{m}^2$$

No caso, nenhum elemento foi descartado.

Descarta-se então os valores discrepantes, isto é, os valores fora dos limites aceitáveis de variação, que são 30% acima e abaixo da média aritmética, e cujos valores superior e inferior são, respectivamente:

$$V_a = 1,3 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 872,57 / \text{m}^2$$

$$V_i = 0,7 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 469,84 / \text{m}^2$$

De acordo com a Norma, os elementos devem ser descartados um a um, começando pelo com maior diferença em módulo para a média obtida, e recalculando novamente. Se permanecer existindo elementos discrepantes, o procedimento de descarte deve ser realizado novamente.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

46

No entanto, como nenhum elemento encontra-se fora dos limites aceitáveis de variação, a média aritmética corresponde à média saneada, correspondente ao valor unitário básico do terreno do imóvel.

Multiplicando-se este unitário do terreno pela área do mesmo, tem-se portanto, como valor do terreno do imóvel avaliando:

$$V_t = R\$ 671,21 / m^2 \times 1.050 m^2 = R\$ 704.770,00.$$

### 3.7. VALOR DA CONSTRUÇÃO

De acordo com o estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP Versão 2002"*, a construção existente no imóvel está classificada como galpão padrão médio, com múltiplo do R&N igual a 1,503. Tal classificação pode ser obtida da comparação de descrição de construções deste padrão constante do estudo citado, com as características encontradas in loco no imóvel cujo valor está sendo calculado. A descrição constante do estudo para este padrão aparece a seguir transcrita:

*"Classe 2 – Comercial / Serviços / Industrial"*

*Grupo 2.2 – Galpão*

*2.2.3- Padrão Médio*

*Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico*

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

47

*simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.*

*Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:*

*Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.*

*Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.*

*Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns.*

*Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes.*

*Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio."*

A idade da construção, para utilização no critério de depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, é de 15 anos. A vida referencial para galpão de padrão médio é de 80 anos, com valor residual "R" igual a 20%.

Para a determinação do fator de depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, seguindo os critérios do estudo citado, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, segundo a seguinte fórmula:

$Foc = R + K \times (1-R)$ , onde:

Foc = fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação;

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

48

**GCAP ENGENHARIA**  
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

R = valor residual, que no caso é de 20%, que é o mesmo que 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heidecke, que é obtido da TABELA 2 do estudo citado.

No caso do imóvel avaliado, o percentual razão entre idade e vida referencial é:

$$I_p = 15 / 80 = 18,8\%.$$

O coeficiente referente ao estado da edificação é determinado pelo QUADRO A do estudo citado, sendo no caso "necessitando de reparos simples", com depreciação de 18,10% - Ref e.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



49

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

QUADRO A

| Ref. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO:                                      | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a    | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| b    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| c    | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de avarias físicas superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| d    | Entre regular e necessitando reparos simples               | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| e    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| f    | Necessitando de reparos de simples a importantes           | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| g    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de peças de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação da grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças avariadas. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.    |
| h    | Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                              |
| i    | Sem valor                                                  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em visita.

Portanto, tem-se, pela TABELA 2:

$$K = 0,732.$$

O Foc então será:

$$\text{Foc} = 0,2 + 0,732 \times 0,8 = 0,786.$$

A fórmula final então para o valor da construção é:

$$Vc = Ap \times \text{Foc} \times R8N \times Pc, \text{ onde:}$$

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

 $V_c$  = valor da construção; $A_p$  = área construída ponderada; $F_{oc}$  = fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação; $R_{8N}$  = valor do R8N para a data da avaliação; $P_c$  = padrão construtivo em múltiplos do R8N.

Sendo o atual valor do R8N, fornecido pelo SINDUSCON-SP ([www.sindusconsp.com.br](http://www.sindusconsp.com.br)), de R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup>, tem-se como valor da construção existente no imóvel:

$$V_c = 1.365 \text{ m}^2 \times 0,786 \times \text{R\$ } 1.365,56 / \text{m}^2 \times 1,503 =$$

$$\text{R\$ } 2.200.918,00.$$

**3.8. VALOR TOTAL**

Somando-se os valores do terreno e da construção, tem-se como valor do imóvel:

$$\text{R\$ } 704.770,00 + \text{R\$ } 2.200.918,00 = \text{R\$ } 2.905.688,00.$$

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

51

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

#### 4. ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO

##### 4.1. FUNDAMENTAÇÃO

Em obediência às diretrizes da NBR-14.653 – Parte 2, item 9.2, e à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, segue-se a determinação do grau de fundamentação do presente laudo.

Para determinar a fundamentação, deve-se iniciar com a análise da seguinte tabela.

| Item | Descrição                                                     | Grau                                                                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                               | III                                                                                                                                                  | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliado                             | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                        | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigmática                                                                                  |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                                   | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com ênfase nas características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,80 a 1,25                                                                                                                                          | 0,60 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 %                                                                                                     |

Na hipótese de não cumprimento de normas de ajuste de dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é aceitável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



52

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

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

a) na Tabela 3 (anteriormente mostrada), identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4, a seguir transcrita:

| Graus              | III                                                          | II                                                                | I                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                           | 6                                                                 | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4, no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Analisando, tem-se a seguinte tabela, com a pontuação para a determinação dos graus de fundamentação.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com

| <b>GCAP ENGENHARIA</b><br>Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda. |                                                                             |                                                                                |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------|
| ITEM                                                                                       | DESCRIÇÃO                                                                   | OBSERVAÇÃO                                                                     | GRAU |
| 1                                                                                          | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Todas as características encontram-se no itens 2.1 a 2.5 do laudo              | 3    |
| 2                                                                                          | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 6 elementos comparativos coletados foram efetivamente utilizados               | 2    |
| 3                                                                                          | Identificação dos dados de mercado                                          | Todas as identificações e fotos encontram-se no item 3.3                       | 3    |
| 4                                                                                          | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Todos os fatores dos elementos validados estão dentro do intervalo 0,80 a 1,25 | 3    |
| Total de pontuação atingida                                                                |                                                                             |                                                                                | 11   |
| Grau de Fundamentação do laudo                                                             |                                                                             |                                                                                | II   |

Portanto, tem-se para este laudo:

**Grau de Fundamentação: II.**

#### 4.2. PRECISÃO

Conforme estabelece o item 9.2.3 da NBR-14653, o presente laudo atingiu a Precisão de Grau III, considerando a amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central (média) menor do que 30%. Portanto, tem-se para este laudo:

**Grau de Precisão: III.**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

54

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**5. VALOR DO IMÓVEL****5.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

Considerando um fator comercial de 1,0 para o imóvel, tem-se como seu valor de mercado:

$$R\$ 2.905.688,00 \times 1,0 = R\$ 2.905.688,00.$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel situado na Rua José Jorge Cury, 270, Parque Industrial Tancredo Neves, Município de São José do Rio Preto / SP, para a data da avaliação, é de:

**R\$ 2.905.688,00**

**(dois milhões novecentos e cinco mil e seiscentos e oitenta e oito reais)**

**5.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O diagnóstico de mercado é uma análise do comportamento do mercado local no segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas e/ ou transações e a velocidade de vendas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Quanto aos imóveis de uso comercial e industrial, pode-se destacar que São José do Rio Preto se classifica em 20º lugar entre 5.570

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

55

municípios, segundo dados levantados pela consultoria Urban Systems, especializada no desenvolvimento de cidades. E ainda, obteve a 18ª colocação no ranking das mais promissoras cidades brasileiras para se construir uma carreira profissional, segundo pesquisa da Fundação Getúlio Vargas. A indústria, atualmente, é o segundo setor mais relevante para a economia do município. Grande parte da renda oriunda do setor secundário é original de seus distritos industriais e seus minidistritos, que são compostos, na maioria, por micro, pequenas e médias empresas. Também possui relevante participação na área industrial da cidade o Centro Incubador de Empresas.

Dessa maneira, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é bastante promissor.

## 6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA

### 6.1. CONSIDERAÇÕES

Nos laudos de avaliação de imóveis para constituir prova de valor junto às instituições financeiras, principalmente, é exigido, além do valor de mercado para venda do bem imóvel, o valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado imobiliário. Tal demanda se justifica com fundamento na hipótese de inadimplemento com consequente execução da dívida e nas possibilidades de recuperação, por meio de leilão público, do capital cedido ao hipotecante. As normas técnicas que tratam dos métodos e

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

56

procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens imóveis e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores de imóveis no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do imóvel avaliando. Neste contexto, assume relevância preponderante o capítulo do laudo de avaliação que descreve o diagnóstico do mercado. O conceito de liquidação forçada teve sugerido como seu modo de cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado do imóvel, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Sua definição conforme a norma do IBAPE/SP é o *“valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”*. Representa o custo de oportunidade de uma venda forçada do imóvel. Em estudo desse mesmo instituto, verificou-se que:

- para o valor de Mercado: quanto maior o valor de mercado, menor a liquidez;
- tipologia: apartamentos tem liquidez maior do que casas;
- ocupação: imóveis ocupados têm menor liquidez;
- atratividade: melhor liquidez para imóveis vocacionados e com boa localização.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

- taxa de juros: em condições normais de mercado, considera-se os valores de realização futura sem perdas relativas a correção monetária pois os imóveis se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação). Entretanto, uma das constatações foi uma perda de valor nominal dos valores dos imóveis e neste cenário, não basta apenas trabalhar com uma taxa nominal. É preciso adicionar um risco e compor uma taxa de desconto que leve em consideração o custo de oportunidade e este risco, dado que, no presente cenário, um investidor não trocaria, sem um prêmio de risco, o custo de oportunidade de uma aplicação financeira pelo mercado imobiliário;

- prazo do fluxo: outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda, especialmente quando se trata de imóvel com vocação industrial. A sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o imóvel é vocacionado, ressaltando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio;

- despesas futuras: durante o período em que o imóvel permanecerá em disponibilidade para venda, o proprietário incorrerá em despesas tais como condomínio, impostos, energia, água, segurança e outras inerentes à posse e que cessam no momento em que se concretiza a venda. Para a hipótese de venda imediata do imóvel, o valor presente do

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

58

fluxo de caixa das despesas futuras será deduzido do valor de mercado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Com base no diagnóstico de mercado retro descrito, e também em pesquisas realizadas, pode-se estimar a taxa de valor para liquidação imediata para o imóvel em 80%.

## 6.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA

Com base na taxa para liquidação imediata para o imóvel, tem-se como seu valor de liquidação imediata:

$$R\$ 2.905.688,00 \times 0,80 = R\$ 2.324.550,00.$$

Portanto, o valor de liquidação imediata para o imóvel situado na Rua José Jorge Cury, 270, Parque Industrial Tancredo Neves, Município de São José do Rio Preto / SP, para a data da avaliação, é de:

**R\$ 2.324.550,00**

**(dois milhões trezentos e vinte e quatro mil e quinhentos e cinquenta reais)**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**7. ENCERRAMENTO**

Tendo cumprido sua missão, o signatário emite o presente laudo em 59 (cinquenta e nove) folhas rubricadas no anverso, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 11 de outubro de 2018



**JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**  
GCAP ENGENHARIA  
Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA 5060065166 – CAU 39972-8

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotaga21@gmail.com](mailto:jotaga21@gmail.com)

**11.2 Imóvel 2**

Imóvel localizado na Rua José Jorge Cury, 240 – São José do Rio Preto/SP.

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

São Paulo, 11 de outubro de 2018

À Hoken International Company Ltda.

A/C Sr. Wesley Rangel Marques Lopes

Ref.: Rua José Jorge Cury, 240

GCAP Engenharia Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda., através de seu sócio JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA, arquiteto e urbanista, engenheiro mecânico e engenheiro de segurança do trabalho, CREA 5060065166, CAU 39972-8, em atenção à solicitação de V.Sa., apresenta o seguinte LAUDO AVALIATÓRIO referente ao imóvel localizado na Rua José Jorge Cury, 240, Parque Industrial Tancredo Neves, São José do Rio Preto, de propriedade de Hoken International Company Ltda.

Os valores obtidos, de acordo com as pesquisas e cálculos constantes deste laudo, são de:

Valor de mercado - R\$ 1.069.522,00

Valor de liquidação imediata – R\$ 855.618,00

Colocando a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

*por fl. APB Fonseca*

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA  
Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA 5060065166 – CAU 39972-8

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 - jotaga21@gmail.com



| <b>GCAP ENGENHARIA</b><br>Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda. |                                         |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|
| SUMÁRIO                                                                                    |                                         |           |
| Item                                                                                       | Título                                  | f.        |
| <b>1.</b>                                                                                  | <b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>       | <b>3</b>  |
| 1.1.                                                                                       | Objetivo                                | 3         |
| 1.2.                                                                                       | Valores apurados                        | 4         |
| 1.3.                                                                                       | Informações suplementares               | 4         |
| 1.4.                                                                                       | Vistoria                                | 4         |
| <b>2.</b>                                                                                  | <b>IMÓVEL AVALIANDO</b>                 | <b>5</b>  |
| 2.1.                                                                                       | Identificação                           | 5         |
| 2.2.                                                                                       | Localização                             | 5         |
| 2.3.                                                                                       | Acesso                                  | 6         |
| 2.4.                                                                                       | Descrição do imóvel - terreno           | 8         |
| 2.5.                                                                                       | Descrição do imóvel - benfeitorias      | 8         |
| <b>3.</b>                                                                                  | <b>AVALIAÇÃO</b>                        | <b>18</b> |
| 3.1.                                                                                       | Métodos                                 | 18        |
| 3.2.                                                                                       | Método a ser adotado                    | 19        |
| 3.3.                                                                                       | Pesquisa e seleção dos dados            | 20        |
| 3.4.                                                                                       | Tratamento dos dados                    | 27        |
| 3.5.                                                                                       | Campo de arbítrio                       | 31        |
| 3.6.                                                                                       | Valor do terreno                        | 32        |
| 3.7.                                                                                       | Valor da construção                     | 33        |
| 3.8.                                                                                       | Valor total                             | 37        |
| <b>4.</b>                                                                                  | <b>ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO</b>           | <b>38</b> |
| 4.1.                                                                                       | Fundamentação                           | 38        |
| 4.2.                                                                                       | Precisão                                | 40        |
| <b>5.</b>                                                                                  | <b>VALOR DO IMÓVEL</b>                  | <b>41</b> |
| 5.1.                                                                                       | Valor de mercado do imóvel              | 41        |
| 5.2.                                                                                       | Diagnóstico de mercado                  | 41        |
| <b>6.</b>                                                                                  | <b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA</b>     | <b>42</b> |
| 6.1.                                                                                       | Considerações                           | 42        |
| 6.2.                                                                                       | Cálculo do valor de liquidação imediata | 45        |
| <b>7.</b>                                                                                  | <b>ENCERRAMENTO</b>                     | <b>46</b> |

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES****1.1. OBJETIVO**

Objetiva este laudo a avaliação dos valores de mercado e de liquidação imediata do imóvel situado na Rua José Jorge Cury, 240, Parque Industrial Tancredo Neves, Município de São José do Rio Preto / SP.

Para sua realização, seguiu-se as normas correntes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653), assim como as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Tem-se as seguintes definições, de acordo com o IBAPE:

*“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.*

*Valor de liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.”*

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**1.2. VALORES APURADOS**

Data base – mês de referência: outubro / 2018.

Valor de mercado do imóvel: R\$ 1.069.522,00 (um milhão sessenta e nove mil e quinhentos e vinte e dois reais).

Valor de liquidação imediata do imóvel: R\$ 855.618,00 (oitocentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos e dezoito reais).

**1.3. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES**

Os dados do imóvel foram obtidos *in loco* e em documentação fornecida pela proprietária.

**1.4. VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 3 de outubro de 2018.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**2. IMÓVEL AVALIANDO****2.1. IDENTIFICAÇÃO**

O imóvel objeto da presente avaliação recebeu a matrícula 47.600 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP. Encontra-se registrado na Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, sob matrícula 0421229000.

**2.2. LOCALIZAÇÃO**

Situa-se este imóvel na Rua José Jorge Cury, 240, Parque Industrial Tancredo Neves, Município de São José do Rio Preto. O quarteirão onde se situa o imóvel é completado por Rua Gabriel Nassif Issas, Rua José Rossi e Avenida Doutor Loft João Bassiti.

O imóvel se localiza em Zona 11 (Zona Industrial) segundo o Zoneamento Oficial do Município (Lei 5.135/1992), em Mini Distrito Industrial, com índice de aproveitamento de 2 vezes a área do terreno, taxa de ocupação máxima de 66% do terreno, testada mínima de 12,0 m, recuo mínimo obrigatório frontal de 5,00 m, recuo mínimo obrigatório de 3,00 m em uma lateral, área mínima de 240 m² e 7,5 m altura máxima.

A ocupação circunvizinha é composta principalmente por galpões industriais e comerciais, e casas de padrão médio.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**2.3. ACESSO**

O logradouro tem fácil acesso a partir da Rodovia Washington Luís (SP-310). Apresenta fluxo local de veículos, tendo cerca de 8,0 m de largura, com pista única e topografia em ligeiro declive na altura do imóvel avaliado.

O local apresenta os melhoramentos públicos usuais:

- asfalto;
- calçada;
- guia;
- sarjeta;
- drenagem;
- energia elétrica;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- serviço de água;
- esgoto;
- serviço de correios;
- telefonia fixa;
- cobertura de telefonia celular;

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

- TV a cabo;
- internet cabeada.

A planta a seguir indica a localização do imóvel.



A fotografia a seguir mostra aspectos do logradouro na altura do imóvel avaliando.



RUA JOSÉ JORGE CURY NA ALTURA DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**2.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - TERRENO**

O imóvel avaliado trata-se de um galpão industrial.

O terreno, cuja área total é de 700 m<sup>2</sup>, tem as seguintes medidas tabulares:

- 20,00 m de frente;
- 35,00 m do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel;
- 35,00 m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel;
- 20,00 m aos fundos.

O terreno apresenta topografia em nível com o logradouro.

**2.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno retro descrito, existe um galpão industrial.

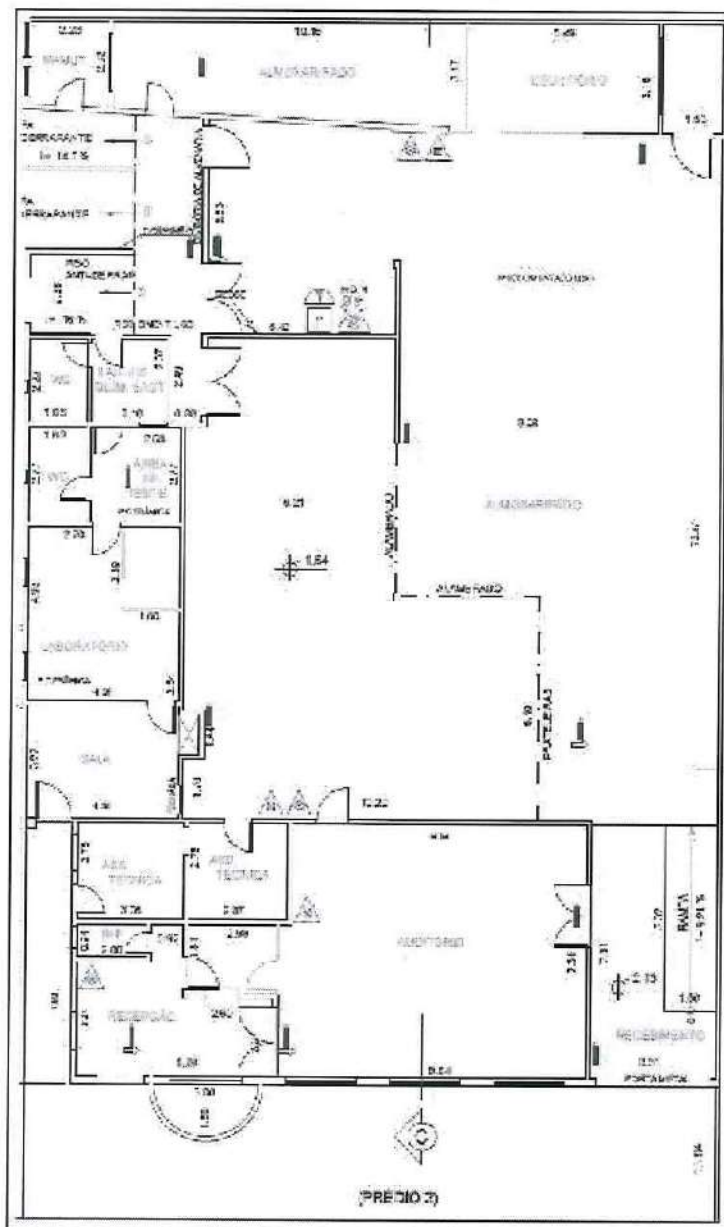
A área construída total do imóvel, é de 604 m<sup>2</sup>, composta por uma construção térrea, estrutura mista de concreto e aço, fechamento de alvenaria, divisões internas de alvenaria ou de divisória e cobertura de telhas onduladas sobre tesouras metálicas.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

## GCAP ENGENHARIA

**Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.**

A planta a seguir mostra a distribuição do imóvel.



PLANTA DO IMÓVEL DA RUA JOSÉ JORGE CURY, 240

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

11/2020

Plano Recuperação Judicial – Grupo Hoken

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

A construção encontra-se afastada da testada, tendo fachada pintada com tinta látex.

O imóvel é composto pelos ambientes a seguir:

- Recepção;
- Assistência técnica;
- Escritório dos laboratórios;
- Laboratório físico químico bacteriológico;
- Laboratório;
- Área de testes;
- Recebimento;
- Almoxarifado;
- Escritório do almoxarifado;
- Depósito;
- Depósito da manutenção;
- Quatro sanitários.

Os acabamentos dos ambientes podem ser descritos conforme a seguir:

- Tetos sem forro, com forro de gesso e forro de aglomerado de polpa de madeira "tipo cucatex";

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

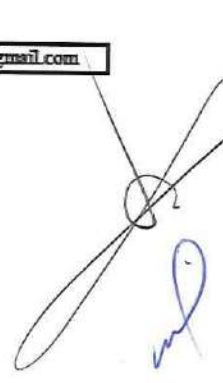
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

- Paredes pintadas com tinta látex e revestidas com azulejos brancos até meia altura;
- Pisos de cimento e de cerâmica;
- Caixilhos de metal basculante e tijolos de vidro;
- Portas de metal tipo macho-e-fêmea, de metal envidraçadas e de madeira lisa;
- Portões de giro de aço;
- Pias com tampo de granito e cubas de aço inox, com gabinete de madeira;
- Aparelhos sanitários de louça branca.

As instalações elétricas e hidráulicas são parcialmente embutidas.

As fotografias a seguir mostram aspectos do imóvel.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



12

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



FACHADA DO IMÓVEL VISTO DA RUA JOSE JORGE CURY



ESCRITÓRIO DOS LABORATÓRIOS

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

13

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**AREA DE TESTES**



**LABORATORIO FISICO QUIMICO BACTERIOLOGICO**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com



14

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



LABORATORIO



LABORATORIO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

15

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



ALMOXARIFADO



ALMOXARIFADO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotaga21@gmail.com

16

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



ESCRITORIO DO ALMOXARIFADO



DEPOSITO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



17

**GCAP ENGENHARIA**  
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**RAMPA DE COMUNICAÇÃO COM PREDIO 270 DA RUA JOSE JORGE  
CURY – DEPÓSITO DA MANUTENÇÃO À ESQUERDA**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**3. AVALIAÇÃO****3.1. MÉTODOS**

Os métodos de avaliação mais utilizados para avaliação de imóveis são o método comparativo de dados de mercado, o método do custo de reprodução de benfeitorias, o método da renda e o método involutivo.

O método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos por norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O método do custo de reprodução das benfeitorias é aquele que apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho executado. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional das benfeitorias.

O método da renda é aquele em que o valor do bem é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

19

O método involutivo consiste na apuração do custo do bem cujo valor se deseja determinar através da receita total na venda de todas as unidades de projeto (hipotético ou não), deduzindo-se gastos de execução e respectivos lucros.

### 3.2. MÉTODO A SER ADOTADO

#### Critério de avaliação:

Para a determinação do valor do terreno será aplicado o método comparativo de dados de mercado. A partir de elementos ofertados encontrados, será determinado o valor de mercado do metro quadrado básico para o terreno ocupado pelo imóvel avaliado. O valor do terreno será determinado pela multiplicação deste valor do metro quadrado pela área do terreno e seus fatores.

Para a determinação do valor da construção, será utilizado o método do custo de reprodução de benfeitorias. Para determinar o custo para determinado padrão construtivo, serão aplicadas as normas do estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP Versão 2002"*, atualizado pelo estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes HB2N para R&N"*, de fevereiro de 2007.

O resultado final do valor do imóvel será determinado pela composição ou somatória dos dois valores acima descritos.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



### 3.3. PESQUISA E SELEÇÃO DOS DADOS

Para a determinação do valor unitário do terreno, foi realizada uma pesquisa de ofertas de imóveis nas imediações, que, devidamente homogeneizados, permitiu obter o valor procurado.

Todos os imóveis encontrados se localizam no mesmo bairro do avaliando, Parque Industrial Tancredo Neves, e se encontram identificados na listagem a seguir.

Também constam da listagem, o informante, fotografia do imóvel, e cálculos para a determinação do valor da construção existente em cada um, utilizando os mesmos critérios que os utilizados para a avaliação das benfeitorias existentes no imóvel avaliando. Os valores das construções de cada imóvel foram descontados de seu valor integral, já corrigidos pelo fator de elasticidade da oferta, com o intuito de obter assim apenas a parcela correspondente ao terreno.

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

21

**ELEMENTO 1**

Rua Octávio Leão Fácio, ao lado do 407

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 10 m - Profundidade equivalente: 35 m - Área do terreno: 350 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 0,726 - Área construída: 300 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 35 anos - Vida Referencial: 60 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos de simples a importantes - Ref deprec. F - Vida transcorrida (%): 58,3 - K: 0,362 - Foc: 0,490

Valor da edificação: 300 m<sup>2</sup> x 0,490 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,726 = R\$ 145.616

Preço: R\$ 360.000,00 - Oferta

Fonte: Mud Rio Preto - Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, 1.390 - F: (17) 3201-1530



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 2**

Rua Octávio Leão Fácio, ao lado do 760

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 10 m - Profundidade equivalente: 45 m - Área do terreno: 450 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 300.000,00 - Oferta

Fonte: Imobiliária Gurupi - R. do Seminário, 1.970 - F: (17)

3214-7003



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

23

**ELEMENTO 3**

Avenida Celso Zanella - Esquina com R. Dr. José Jorge Cury

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 50 m - Profundidade equivalente: 20 m - Área do terreno: 1.000 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão médio - Múltiplo do CUB: 0,972 - Área construída: 750 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 25 anos - Vida Referencial: 80 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 31,3 - K: 0,646 - Foc: 0,717

Valor da edificação: 750 m<sup>2</sup> x 0,717 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,972 = R\$ 713.570

Preço: R\$ 1.500.000,00 - Oferta

Fonte: Locall Imóveis - R. Jaci, 3.310 - F: (17) 3355-1090



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 4**

Rua José Rossi, 351

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 10 m - Profundidade equivalente: 35 m - Área do terreno: 350 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 0,726 - Área construída: 300 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 30 anos - Vida Referencial: 80 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 37,5 - K: 0,604 - Foc: 0,683

Valor da edificação: 300 m<sup>2</sup> x 0,683 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,726 = R\$ 203.197

Preço: R\$ 500.000,00 - Oferta

Fonte: Mello Imóveis - R. Marcolino Barreto, 867 - F: (17) 3033-9023



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 5**

Avenida Marginal Tancredo Neves, 730 - Fundos p/ R.  
Octávio Leão Fácio

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11

Frente: 30 m - Profundidade equivalente: 70 m - Área do  
terreno: 2.100 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00

Tipo de construção: Galpão padrão médio - Múltiplo do CUB:  
1,326 - Área construída: 936 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 15 anos - Vida Referencial: 80 anos -  
Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando  
de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 18,8 - K: 0,732  
- Foc: 0,786

Valor da edificação: 936 m<sup>2</sup> x 0,786 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x  
1,326 = R\$ 1.331.471

Preço: R\$ 3.200.000,00 - Oferta

Fonte: Interplan - R. Antonio Álvares, 180 - F: (17) 3211-1212



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

26

**ELEMENTO 6**

Rua Doutor José Jorge Cury, 791

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 20 m - Profundidade equivalente: 45 m - Área do terreno: 900 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 0,726 - Área construída: 600 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 25 anos - Vida Referencial: 60 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 41,7 - K: 0,575 - Foc: 0,660

Valor da edificação: 600 m<sup>2</sup> x 0,660 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,726 = R\$ 392.593

Preço: R\$ 1.200.000,00 - Oferta

Fonte: Local Imóveis - R. Jaci, 3.310 - F: (17) 3355-1090

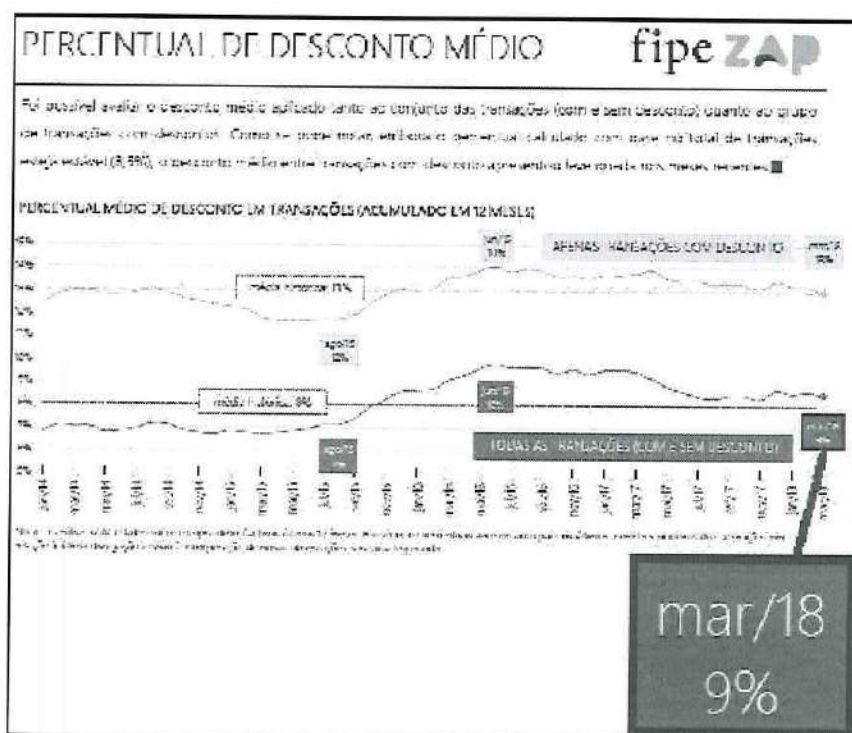


Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

### 3.4. TRATAMENTO DOS DADOS

Os dados obtidos foram tratados como preconizam as normas de avaliação.

Aos valores a vista dos elementos encontrados, que se tratam de ofertas, será aplicado o fator elasticidade da oferta. Este fator corrige o preço de oferta para o preço efetivo de transação médio, que se situa aproximadamente 9% abaixo do valor ofertado, conforme pesquisa FIPE, a seguir ilustrada.



Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

28

O passo seguinte será descontar dos preços dos elementos comparativos, já corrigidos pelo fator elasticidade da oferta, o valor das construções existentes, de modo que reste apenas a parte do preço correspondente ao valor do terreno. O valor das construções foi obtido através do método do custo de reprodução de benfeitorias, detalhado na avaliação da parte construída do imóvel avaliando - item 3.7 deste laudo. Também é importante destacar que as construções consideradas foram devidamente depreciadas, conforme a idade e o estado de conservação. Os valores auferidos para as construções para cada elemento estão também na listagem constante do item anterior deste laudo.

Os valores obtidos dos terrenos já descontados os valores das construções serão então divididos pela área de terreno de cada elemento, de modo que seja obtido o valor unitário.

Os valores unitários não serão pelos fatores frente (testada), profundidade (distância da testada até os fundos do terreno) e esquina ou múltiplas frentes, pois a norma recomenda a sua não aplicação para a região em questão - 11ª zona, correspondente à regiões de galpões (vide extrato a seguir).

| ZONA             | Fatores de Ajuste     |               |                           |                                 |               | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área                      |
|------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------------------|
|                  | Frente e Profundidade |               |                           |                                 |               |                              |                                   |
|                  | Referências           |               | Exponente do Fator Frente | Exponente do Fator Profundidade |               |                              |                                   |
|                  | Frente de Referência  | Prof. Mínima  |                           |                                 | Prof. Máxima  |                              |                                   |
|                  | $I_r$                 | $P_m$         | $P_{ma}$                  | "r"                             | "p"           | $C_e$                        | $C_a$                             |
| 11ª Zona Galpões | Não se aplica         | Não se aplica | Não se aplica             | Não se aplica                   | Não se aplica | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo |

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

29

Será aplicado então o fator transposição, que é o quociente entre o Índice Fiscal do imóvel avaliando (no caso 56,75), e o Índice Fiscal de cada um dos elementos comparativos. O máximo e o mínimo valor para o Índice Fiscal do elemento comparativo nessa fórmula é, respectivamente, igual ao dobro e a metade do Índice Fiscal do imóvel avaliando.

Não será aplicado qualquer fator de melhoramentos públicos, já que tanto o imóvel avaliado como todos os elementos comparativos encontram-se providos dos melhoramentos públicos usuais.

Também será considerada a topografia do terreno, de acordo com as Normas, que estabelece os fatores do terreno de acordo com a seguinte tabela:

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| <i>"Situação paradigma: terreno plano.....</i>    | <i>1,00</i> |
| <i>Caído para os fundos até 5%.....</i>           | <i>0,95</i> |
| <i>Caído para os fundos de 5% até 10%.....</i>    | <i>0,90</i> |
| <i>Caído para os fundos de 10% até 20%.....</i>   | <i>0,80</i> |
| <i>Caído para os fundos mais de 20%.....</i>      | <i>0,70</i> |
| <i>Em aclave até 10%.....</i>                     | <i>0,95</i> |
| <i>Em aclave até 20%.....</i>                     | <i>0,90</i> |
| <i>Em aclave acima de 20%.....</i>                | <i>0,85</i> |
| <i>Abaixo do nível da rua até 1,00 m .....</i>    | <i>1,00</i> |
| <i>Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m .....</i> | <i>0,90</i> |

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

30

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

*Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m ..... 0,80*

*Acima do nível da rua até 2,00 m ..... 1,00*

*Abaixo do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m ..... 0,90"*

Para o imóvel avaliando, o Fator topografia é 1,00.

Resumindo então, tem-se:

$$V_{us} = (V_{imóvel} \times 0,9 - V_{constre}) / A_e \times IF_{av} \times F_{topogr} / (IF_e \times F_{topoe})$$

Obtem-se então para cada um dos elementos comparativos, os seguintes valores unitários básicos.

**ELEMENTO 1:**

$$V_u = (360.000,00 \times 0,91) - 145.616 / 350 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 519,95 / m^2$$

**ELEMENTO 2:**

$$V_u = (300.000,00 \times 0,91) - 0 / 450 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 606,67 / m^2$$

**ELEMENTO 3:**

$$V_u = (1.500.000,00 \times 0,91) - 713.570 / 1.000 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 651,43 / m^2$$

**ELEMENTO 4:**

$$V_u = (500.000,00 \times 0,91) - 203.197 / 350 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 719,44 / m^2$$

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotaga21@gmail.com

**ELEMENTO 5:**

$$Vu = (3.200.000,00 \times 0,91) - 1.331.471 / 2.100 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 752,63 / m^2$$

**ELEMENTO 6:**

$$Vu = (1.200.000,00 \times 0,91) - 392.593 / 900 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 777,12 / m^2$$

**3.5. CAMPO DE ARBITRIO**

De acordo com as normas, o engenheiro de avaliações pode utilizar como campo de arbitrio da avaliação 15% (para mais ou menos) do valor calculado, devidamente fundamentado pela existência de características do avaliando não contempladas no tratamento dos elementos amostrais. Na avaliação em tela, não foi necessária nenhuma alteração arbitral em relação ao valor calculado.



### 3.6. VALOR DO TERRENO

Somando-se os unitários básicos de terreno dos elementos comparativos, e tirando-se a média aritmética, chega-se a um valor unitário médio igual a R\$ 671,21 / m<sup>2</sup>.

De acordo com o item 10.6 – 2 a) da Norma, os elementos comparativos cujo valor unitário extrapolem em metade a média aritmética, para cima ou para baixo, devem ser de imediato descartados.

Calculando-se, tem:

$$V_a = 1,5 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.006,81 / \text{m}^2$$

$$V_i = 0,5 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 335,60 / \text{m}^2$$

No caso, nenhum elemento foi descartado.

Descarta-se então os valores discrepantes, isto é, os valores fora dos limites aceitáveis de variação, que são 30% acima e abaixo da média aritmética, e cujos valores superior e inferior são, respectivamente:

$$V_a = 1,3 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 872,57 / \text{m}^2$$

$$V_i = 0,7 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 469,84 / \text{m}^2$$

De acordo com a Norma, os elementos devem ser descartados um a um, começando pelo com maior diferença em módulo para a média obtida, e recalculando novamente. Se permanecer existindo elementos discrepantes, o procedimento de descarte deve ser realizado novamente.

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

33

No entanto, como nenhum elemento encontra-se fora dos limites aceitáveis de variação, a média aritmética corresponde à média saneada, correspondente ao valor unitário básico do terreno do imóvel.

Multiplicando-se este unitário do terreno pela área do mesmo, tem-se portanto, como valor do terreno do imóvel avaliando:

$$V_t = R\$ 671,21 / m^2 \times 700 m^2 = R\$ 469.847,00.$$

### 3.7. VALOR DA CONSTRUÇÃO

De acordo com o estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP Versão 2002*", a construção existente no imóvel está classificada como galpão padrão médio, com múltiplo do R&N igual a 0,972. Tal classificação pode ser obtida da comparação de descrição de construções deste padrão constante do estudo citado, com as características encontradas in loco no imóvel cujo valor está sendo calculado. A descrição constante do estudo para este padrão aparece a seguir transcrita:

*"Classe 2 – Comercial / Serviços / Industrial*

*Grupo 2.2 - Galpão*

*2.2.3- Padrão Médio*

*Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico*

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

34

*simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.*

*Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:*

*Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.*

*Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.*

*Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns.*

*Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes.*

*Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio."*

A idade da construção, para utilização no critério de depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, é de, ponderadamente, 20 anos. A vida referencial para galpão de padrão médio é de 80 anos, com valor residual "R" igual a 20%.

Para a determinação do fator de depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, seguindo os critérios do estudo citado, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, segundo a seguinte fórmula:

$Foc = R + K \times (1-R)$ , onde:

Foc = fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação;

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotsage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

35

R = valor residual, que no caso é de 20%, que é o mesmo que 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heidecke, que é obtido da TABELA 2 do estudo citado.

No caso do imóvel avaliado, o percentual razão entre idade e vida referencial é:

$$I_p = 20 / 80 = 25\%.$$

O coeficiente referente ao estado da edificação é determinado pelo QUADRO A do estudo citado, sendo no caso "necessitando de reparos simples", com depreciação de 18,10% - Ref. e.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

# GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

36

| QUADRO A |                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ref.     | ESTADO DA EDIFICAÇÃO:                                      | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| a        | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| b        | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão layer de pintura para recompor a sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| c        | Regular                                                    | 2,52            | Edificação sem nova 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| d        | Entre regular e necessitando reparos simples               | 8,09            | Edificação sem nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| e        | Necessitando reparos simples                               | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| f        | Necessitando de reparos de simples a importantes           | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a manutenção ou com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| g        | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de peças de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição de reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.         |
| h        | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                   |
| i        | Sem valor                                                  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em visita.

Portanto, tem-se, pela TABELA 2:

$$K = 0,685.$$

O Foc então será:

$$Foc = 0,2 + 0,685 \times 0,8 = 0,748.$$

A fórmula final então para o valor da construção é:

$$Vc = Ap \times Foc \times R8N \times Pc, \text{ onde:}$$

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

37

**GCAP ENGENHARIA**  
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

$V_c$  = valor da construção;

$A_p$  = área construída ponderada;

$F_{oc}$  = fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação;

$R_{8N}$  = valor do  $R_{8N}$  para a data da avaliação;

$P_c$  = padrão construtivo em múltiplos do  $R_{8N}$ .

Sendo o atual valor do  $R_{8N}$ , fornecido pelo SINDUSCON-SP ([www.sindusconsp.com.br](http://www.sindusconsp.com.br)), de R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup>, tem-se como valor da construção existente no imóvel:

$$V_c = 604 \text{ m}^2 \times 0,748 \times \text{R\$ } 1.365,56 / \text{m}^2 \times 0,972 =$$

$$\text{R\$ } 599.675,00.$$

### 3.8. VALOR TOTAL

Somando-se os valores do terreno e da construção, tem-se como valor do imóvel:

$$\text{R\$ } 469.847,00 + \text{R\$ } 599.675,00 = \text{R\$ } 1.069.522,00.$$

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)



38

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

#### 4. ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO

##### 4.1. FUNDAMENTAÇÃO

Em obediência às diretrizes da NBR-14.653 – Parte 2, item 9.2, e à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, segue-se a determinação do grau de fundamentação do presente laudo.

Para determinar a fundamentação, deve-se iniciar com a análise da seguinte tabela.

| Item | Descrição                                                     | Grau                                                                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                               | III                                                                                                                                                  | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliado                             | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                        | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigmática                                                                                  |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                                   | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com ênfase nas características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,80 a 1,25                                                                                                                                          | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 <sup>1a</sup>                                                                                         |

1a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível no ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

39

|                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GCAP ENGENHARIA</b><br>Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|

b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

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

a) na Tabela 3 (anteriormente mostrada), identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4, a seguir transcrita:

| Graus              | III                                                         | II                                                               | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Analisando, tem-se a seguinte tabela, com a pontuação para a determinação dos graus de fundamentação.

|                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - <a href="mailto:jotage21@gmail.com">jotage21@gmail.com</a> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>GCAP ENGENHARIA</b><br>Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda. |                                                                             |                                                                                |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------|
| ITEM                                                                                       | DESCRIÇÃO                                                                   | OBSERVAÇÃO                                                                     | GRAU |
| 1                                                                                          | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Todas as características encontram-se no itens 2.1 a 2.5 do laudo              | 3    |
| 2                                                                                          | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 6 elementos comparativos coletados foram efetivamente utilizados               | 2    |
| 3                                                                                          | Identificação dos dados de mercado                                          | Todas as identificações e fotos encontram-se no item 3.3                       | 3    |
| 4                                                                                          | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Todos os fatores dos elementos validados estão dentro do intervalo 0,80 a 1,25 | 3    |
| Total de pontuação atingida                                                                |                                                                             |                                                                                | 11   |
| Grau de Fundamentação do laudo                                                             |                                                                             |                                                                                | II   |

Portanto, tem-se para este laudo:

**Grau de Fundamentação: II.**

#### 4.2. PRECISÃO

Conforme estabelece o item 9.2.3 da NBR-14653, o presente laudo atingiu a Precisão de Grau III, considerando a amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central (média) menor do que 30%. Portanto, tem-se para este laudo:

**Grau de Precisão: III.**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



41

|                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GCAP ENGENHARIA</b><br>Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|

**5. VALOR DO IMÓVEL**

**5.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

Considerando um fator comercial de 1,0 para o imóvel, tem-se como seu valor de mercado:

$$R\$ 1.069.522,00 \times 1,0 = R\$ 1.069.522,00.$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel situado na Rua José Jorge Cury, 240, Parque Industrial Tancredo Neves, Município de São José do Rio Preto / SP, para a data da avaliação, é de:

**R\$ 1.069.522,00**  
**(um milhão sessenta e nove mil e quinhentos e vinte e dois reais)**

**5.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O diagnóstico de mercado é uma análise do comportamento do mercado local no segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas e/ ou transações e a velocidade de vendas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Quanto aos imóveis de uso comercial e industrial, pode-se destacar que São José do Rio Preto se classifica em 20º lugar entre 5.570

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

42

municípios, segundo dados levantados pela consultoria Urban Systems, especializada no desenvolvimento de cidades. E ainda, obteve a 18ª colocação no ranking das mais promissoras cidades brasileiras para se construir uma carreira profissional, segundo pesquisa da Fundação Getúlio Vargas. A indústria, atualmente, é o segundo setor mais relevante para a economia do município. Grande parte da renda oriunda do setor secundário é original de seus distritos industriais e seus minidistritos, que são compostos, na maioria, por micro, pequenas e médias empresas. Também possui relevante participação na área industrial da cidade o Centro Incubador de Empresas.

Dessa maneira, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é bastante promissor.

## 6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA

### 6.1. CONSIDERAÇÕES

Nos laudos de avaliação de imóveis para constituir prova de valor junto às instituições financeiras, principalmente, é exigido, além do valor de mercado para venda do bem imóvel, o valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado imobiliário. Tal demanda se justifica com fundamento na hipótese de inadimplemento com consequente execução da dívida e nas possibilidades de recuperação, por meio de leilão público, do capital cedido ao hipotecante. As normas técnicas que tratam dos métodos e

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotaga21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

43

procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens imóveis e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores de imóveis no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do imóvel avaliando. Neste contexto, assume relevância preponderante o capítulo do laudo de avaliação que descreve o diagnóstico do mercado. O conceito de liquidação forçada teve sugerido como seu modo de cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado do imóvel, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Sua definição conforme a norma do IBAPE/SP é o *“valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizada também o valor de mercado”*. Representa o custo de oportunidade de uma venda forçada do imóvel. Em estudo desse mesmo instituto, verificou-se que:

- para o valor de Mercado: quanto maior o valor de mercado, menor a liquidez;
- tipologia: apartamentos tem liquidez maior do que casas;
- ocupação: imóveis ocupados têm menor liquidez;
- atratividade: melhor liquidez para imóveis vocacionados e com boa localização.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotaga21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

44

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

- taxa de juros: em condições normais de mercado, considera-se os valores de realização futura sem perdas relativas a correção monetária pois os imóveis se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação). Entretanto, uma das constatações foi uma perda de valor nominal dos valores dos imóveis e neste cenário, não basta apenas trabalhar com uma taxa nominal. É preciso adicionar um risco e compor uma taxa de desconto que leve em consideração o custo de oportunidade e este risco, dado que, no presente cenário, um investidor não trocaria, sem um prêmio de risco, o custo de oportunidade de uma aplicação financeira pelo mercado imobiliário;

- prazo do fluxo: outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda, especialmente quando se trata de imóvel com vocação industrial. A sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o imóvel é vocacionado, ressaltando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio;

- despesas futuras: durante o período em que o imóvel permanecerá em disponibilidade para venda, o proprietário incorrerá em despesas tais como condomínio, impostos, energia, água, segurança e outras inerentes à posse e que cessam no momento em que se concretiza a venda. Para a hipótese de venda imediata do imóvel, o valor presente do

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

45

fluxo de caixa das despesas futuras será deduzido do valor de mercado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Com base no diagnóstico de mercado retro descrito, e também em pesquisas realizadas, pode-se estimar a taxa de valor para liquidação imediata para o imóvel em 80%.

## 6.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA

Com base na taxa para liquidação imediata para o imóvel, tem-se como seu valor de liquidação imediata:

$$R\$ 1.069.522,00 \times 0,80 = R\$ 855.618,00.$$

Portanto, o valor de liquidação imediata para o imóvel situado na Rua José Jorge Cury, 240, Parque Industrial Tancredo Neves, Município de São José do Rio Preto / SP, para a data da avaliação, é de:

**R\$ 855.618,00**

**(oitocentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos e  
dezoito reais)**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

46

**7. ENCERRAMENTO**

Tendo cumprido sua missão, o signatário emite o presente laudo em 46 (quarenta e seis) folhas rubricadas no anverso, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 11 de outubro de 2018



**JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**  
GCAP ENGENHARIA

Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA 5060065166 – CAU 39972-8

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



### 11.3 Imóvel 3

Imóvel localizado na Rua José Rossi, 303 – São José do Rio Preto/SP.

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

São Paulo, 11 de outubro de 2018

À Hoken International Company Ltda.

A/C Sr. Wesley Rangel Marques Lopes

Ref.: Rua José Rossi, 303

GCAP Engenharia Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda., através de seu sócio JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA, arquiteto e urbanista, engenheiro mecânico e engenheiro de segurança do trabalho, CREA 5060065166, CAU 39972-8, em atenção à solicitação de V.Sa., apresenta o seguinte LAUDO AVALIATÓRIO referente ao imóvel localizado na Rua José Rossi, 303, Parque Industrial Tancredo Neves, São José do Rio Preto, de propriedade de Hoken International Company Ltda.

Os valores obtidos, de acordo com as pesquisas e cálculos constantes deste laudo, são de:

Valor de mercado – R\$ 2.172.802,00

Valor de liquidação imediata – R\$ 1.738.242,00

Colocando a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

*por J. A. P. B. Fonseca*

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA  
Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA 5060065166 – CAU 39972-8

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

2

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

| <b>SUMÁRIO</b> |                                         |           |
|----------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>Item</b>    | <b>Título</b>                           | <b>f.</b> |
| <b>1.</b>      | <b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>       | <b>3</b>  |
| 1.1.           | Objetivo                                | 3         |
| 1.2.           | Valores apurados                        | 4         |
| 1.3.           | Informações suplementares               | 4         |
| 1.4.           | Vistoria                                | 4         |
| <b>2.</b>      | <b>IMÓVEL AVALIANDO</b>                 | <b>5</b>  |
| 2.1.           | Identificação                           | 5         |
| 2.2.           | Localização                             | 5         |
| 2.3.           | Acesso                                  | 6         |
| 2.4.           | Descrição do imóvel - terreno           | 8         |
| 2.5.           | Descrição do imóvel - benfeitorias      | 8         |
| <b>3.</b>      | <b>AVALIAÇÃO</b>                        | <b>28</b> |
| 3.1.           | Métodos                                 | 28        |
| 3.2.           | Método a ser adotado                    | 29        |
| 3.3.           | Pesquisa e seleção dos dados            | 30        |
| 3.4.           | Tratamento dos dados                    | 37        |
| 3.5.           | Campo de arbítrio                       | 41        |
| 3.6.           | Valor do terreno                        | 42        |
| 3.7.           | Valor da construção                     | 43        |
| 3.8.           | Valor total                             | 47        |
| <b>4.</b>      | <b>ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO</b>           | <b>48</b> |
| 4.1.           | Fundamentação                           | 48        |
| 4.2.           | Precisão                                | 50        |
| <b>5.</b>      | <b>VALOR DO IMÓVEL</b>                  | <b>51</b> |
| 5.1.           | Valor de mercado do imóvel              | 51        |
| 5.2.           | Diagnóstico de mercado                  | 51        |
| <b>6.</b>      | <b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA</b>     | <b>52</b> |
| 6.1.           | Considerações                           | 52        |
| 6.2.           | Cálculo do valor de liquidação imediata | 55        |
| <b>7.</b>      | <b>ENCERRAMENTO</b>                     | <b>56</b> |

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

### 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

#### 1.1. OBJETIVO

Objetiva este laudo a avaliação dos valores de mercado e de liquidação imediata do imóvel situado na Rua José Rossi, 303, Parque Industrial Tancredo Neves, São José do Rio Preto / SP.

Para sua realização, seguiu-se as normas correntes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653), assim como as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Tem-se as seguintes definições, de acordo com o IBAPE:

*“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.*

*Valor de liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.”*

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**1.2. VALORES APURADOS**

Data base – mês de referência: outubro / 2018.

Valor de mercado do imóvel: R\$ 2.172.802,00 (dois milhões cento e setenta e dois mil e oitocentos e dois reais).

Valor de liquidação imediata do imóvel: R\$ 1.738.242,00 (um milhão setecentos e trinta e oito mil e duzentos e quarenta e dois reais).

**1.3. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES**

Os dados do imóvel foram obtidos *in loco* e em documentação fornecida pela proprietária.

**1.4. VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 3 de outubro de 2018.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**2. IMÓVEL AVALIANDO****2.1. IDENTIFICAÇÃO**

O imóvel objeto da presente avaliação recebeu a matrícula 64.247 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP. Encontra-se registrado na Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, sob matrículas 0421240006, 0421240007 e 0421240008.

**2.2. LOCALIZAÇÃO**

Situa-se este imóvel na Rua José Rossi, 303, Parque Industrial Tancredo Neves, Município de São José do Rio Preto / SP. O quarteirão onde se situa o imóvel é completado por Rua Gabriel Nassif Issas, Rua José Jorge Cury e Avenida Doutor Loft João Bassiti.

O imóvel se localiza em Zona 11 (Zona Industrial) segundo o Zoneamento Oficial do Município (Lei 5.135/1992), em Mini Distrito Industrial, com índice de aproveitamento de 2 vezes a área do terreno, taxa de ocupação máxima de 66% do terreno, testada mínima de 12,0 m, recuo mínimo obrigatório frontal de 5,00 m, recuo mínimo obrigatório de 3,00 m em uma lateral, área mínima de 240 m² e 7,5 m altura máxima.

A ocupação circunvizinha é composta principalmente por galpões industriais e comerciais, e casas de padrão médio.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

### 2.3. ACESSO

O logradouro tem fácil acesso a partir da Rodovia Washington Luís (SP-310). Apresenta fluxo local de veículos, tendo cerca de 8,0 m de largura, com pista única e topografia em ligeiro declive na altura do imóvel avaliado. Em um dos lados do logradouro, existe uma praça pública, com área verde e arborização.

O local apresenta os melhoramentos públicos usuais:

- asfalto;
- calçada;
- guia;
- sarjeta;
- drenagem;
- energia elétrica;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- serviço de água;
- esgoto;
- serviço de correios;
- telefonia fixa;

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotaga21@gmail.com

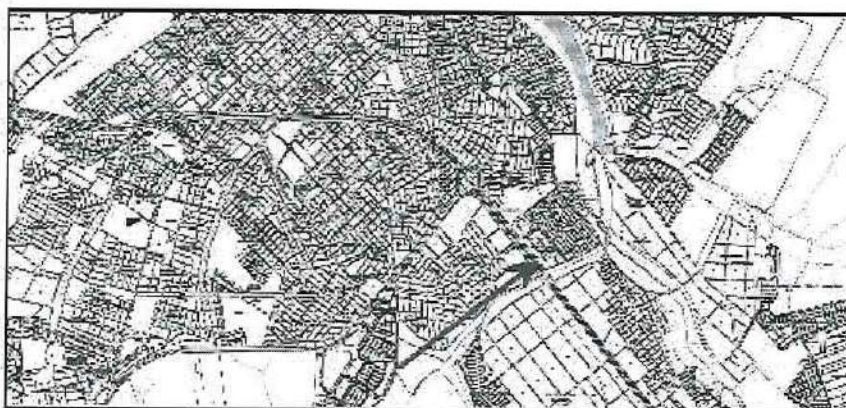


**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

- cobertura de telefonia celular;
- TV a cabo;
- internet cabeada.

A planta a seguir indica a localização do imóvel.



A fotografia a seguir mostra aspectos do logradouro na altura do imóvel avaliando.



RUA JOSÉ ROSSI NA ALTURA DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**2.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - TERRENO**

O imóvel avaliado trata-se de um galpão industrial.

O terreno, cuja área total é de 1.050 m<sup>2</sup>, tem as seguintes medidas tabulares:

- 30,00 m de frente;
- 35,00 m do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel;
- 35,00 m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel;
- 30,00 m aos fundos.

O terreno apresenta topografia em nível com o logradouro.

**2.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno retro descrito, existe um galpão industrial.

A área construída total do imóvel é de 1.032 m<sup>2</sup>, composta por uma construção com dois pavimentos, estrutura mista de concreto e aço, fechamento de alvenaria, divisões internas de alvenaria ou de divisória e cobertura de telhas onduladas sobre tesouras metálicas.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

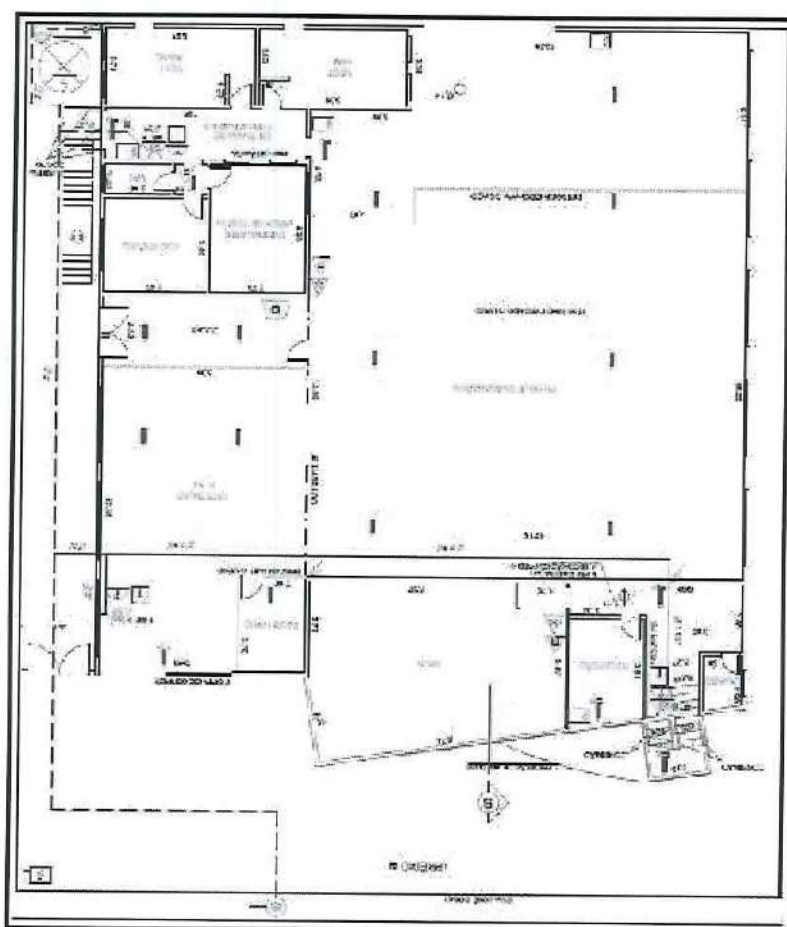
## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

As áreas construídas são as seguintes:

- pavimento térreo: 697 m<sup>2</sup>;
- pavimento superior: 335 m<sup>2</sup>.

As plantas a seguir mostram a distribuição do imóvel.



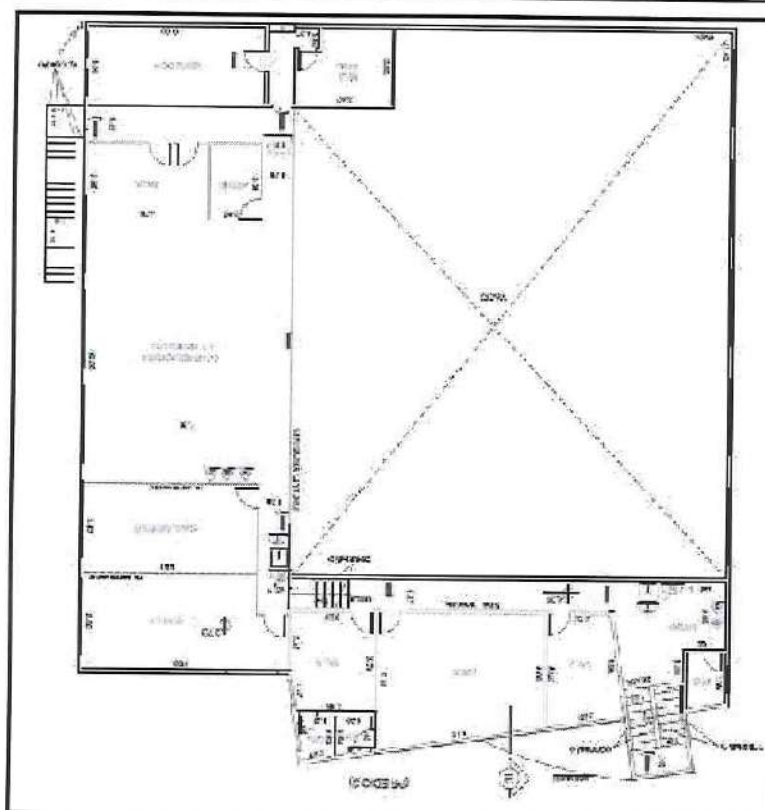
**PLANTA DO PAVIMENTO TERREO**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



10

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR**

A construção encontra-se afastada da testada, tendo fachada pintada com tinta látex.

O imóvel é composto pelos ambientes a seguir. No pavimento térreo:

- Recepção;
- Sala de reuniões;
- Lavabo;

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

- Expedição;
- Escritório da expedição;
- Depósito de produtos acabados;
- Dois vestiários;
- Sala de engenharia de produção;
- Sala de desenvolvimento de projeto;
- Sanitário da engenharia.

## No pavimento superior:

- Sala da presidência;
- Sala da vice-presidência;
- Copa;
- Sala de reunião I;
- Sala de reunião II;
- Sala de reunião III;
- Sala de gerência;
- Salão com setores de talentos humanos, supply chain, controladoria e financeiro;
- Sala do servidor;
- Quatro sanitários.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotaga21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

12

Os acabamentos dos ambientes podem ser descritos conforme a seguir:

- Tetos com de manta termoacústica, com forro de laje, forro de gesso com e sem sanca e forro de aglomerado de polpa de madeira "tipo eucatex";

- Paredes pintadas com tinta látex, revestidas com azulejos brancos até meia altura e revestidas com azulejos decorados até o teto;

- Pisos de cimento, de cerâmica, de forro de carpete, laminado de madeira e granito;

- Caixilhos de metal basculante e PVC deslizantes;

- Portas de metal tipo macho-e-fêmea e de madeira lisa;

- Portões de giro e de correr de aço;

- Pias com tampo de granito e cubas de aço inox, com gabinete de madeira;

- Aparelhos sanitários de louça branca, com ou sem controle eletrônico;

- Escadas de concreto armado revestidas com granito.

As instalações elétricas e hidráulicas são parcialmente embutidas.

Existe uma caixa d'água para reserva de incêndio de 30 m3.

As fotografias a seguir mostram aspectos do imóvel.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



13

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



FACHADA DO IMÓVEL VISTO DA RUA JOSE ROSSI



SALA DE REUNIÕES

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

14

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**SALA DE REUNIÕES**



**LAVABO**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

15

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



LAVABO – DETALHE DO APARELHO SANITARIO ELETRONICO



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



16

# GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



PORTAO PARA A EXPEDIÇÃO



EXPEDIÇÃO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

17

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



ESCRITÓRIO DA EXPEDIÇÃO E DEPOSITO DE PRODUTOS ACABADOS



DEPOSITO DE PRODUTOS ACABADOS

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

18

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**DEPOSITO DE PRODUTOS ACABADOS**



**VESTIARIO**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



19

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



VESTIARIO



VESTIARIO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

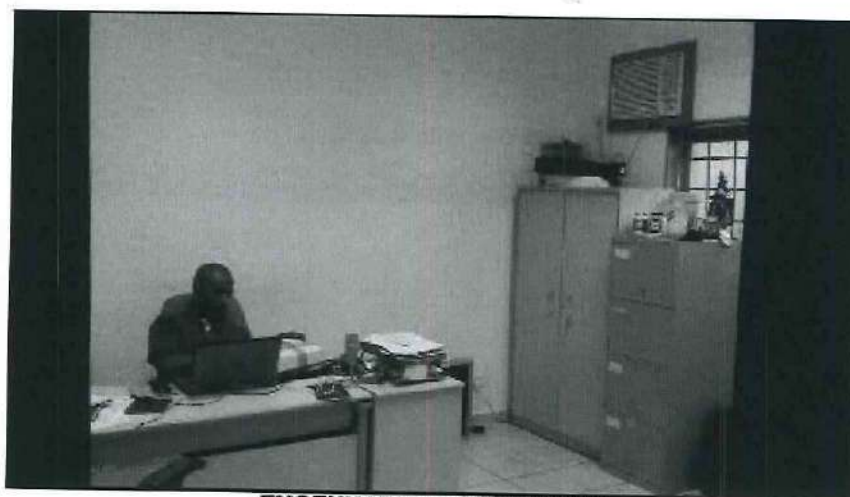
20

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



CORREDOR DE CIRCULAÇÃO



ENGENHARIA DE PRODUÇÃO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

21

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



DESENVOLVIMENTO DE PROJETO



DESENVOLVIMENTO DE PROJETO

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)



22

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



CORREDOR LATERAL



PRESIDENCIA – PISO SUPERIOR

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

23

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



PRESIDENCIA – PISO SUPERIOR – DETALHE DO FORRO



VICE-PRESIDENCIA – PISO SUPERIOR

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

24

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**COPA – PISO SUPERIOR**



**SALA DE REUNIAO I – PISO SUPERIOR**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



25

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**CORREDOR DE CIRCULAÇÃO – PISO SUPERIOR**



**SALA DE GERENCIA – PISO SUPERIOR**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

26

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**SALA DE REUNIAO II – PISO SUPERIOR**



**SALA DE REUNIAO III – PISO SUPERIOR**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

27

**GCAP ENGENHARIA**  
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.



**TALENTOS HUMANOS E SUPPLY CHAIN – PISO SUPERIOR**



**CONTROLADORIA E FINANCEIRO – PISO SUPERIOR**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**3. AVALIAÇÃO****3.1. MÉTODOS**

Os métodos de avaliação mais utilizados para avaliação de imóveis são o método comparativo de dados de mercado, o método do custo de reprodução de benfeitorias, o método da renda e o método involutivo.

O método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos por norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O método do custo de reprodução das benfeitorias é aquele que apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho executado. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional das benfeitorias.

O método da renda é aquele em que o valor do bem é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

O método involutivo consiste na apuração do custo do bem cujo valor se deseja determinar através da receita total na venda de todas as unidades de projeto (hipotético ou não), deduzindo-se gastos de execução e respectivos lucros.

**3.2. MÉTODO A SER ADOTADO****Critério de avaliação:**

Para a determinação do valor do terreno será aplicado o método comparativo de dados de mercado. A partir de elementos ofertados encontrados, será determinado o valor de mercado do metro quadrado básico para o terreno ocupado pelo imóvel avaliado. O valor do terreno será determinado pela multiplicação deste valor do metro quadrado pela área do terreno e seus fatores.

Para a determinação do valor da construção, será utilizado o método do custo de reprodução de benfeitorias. Para determinar o custo para determinado padrão construtivo, serão aplicadas as normas do estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP Versão 2002"*, atualizado pelo estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H82N para R8N"*, de fevereiro de 2007.

O resultado final do valor do imóvel será determinado pela composição ou somatória dos dois valores acima descritos.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

### 3.3. PESQUISA E SELEÇÃO DOS DADOS

Para a determinação do valor unitário do terreno, foi realizada uma pesquisa de ofertas de imóveis nas imediações, que, devidamente homogeneizados, permitiu obter o valor procurado.

Todos os imóveis encontrados se localizam no mesmo bairro do avaliando, Parque Industrial Tancredo Neves, e se encontram identificados na listagem a seguir.

Também constam da listagem, o informante, fotografia do imóvel, e cálculos para a determinação do valor da construção existente em cada um, utilizando os mesmos critérios que os utilizados para a avaliação das benfeitorias existentes no imóvel avaliando. Os valores das construções de cada imóvel foram descontados de seu valor integral, já corrigidos pelo fator de elasticidade da oferta, com o intuito de obter assim apenas a parcela correspondente ao terreno.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



31

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 1**

Rua Octávio Leão Fácio, ao lado do 407

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11

Frente: 10 m - Profundidade equivalente: 35 m - Área do terreno: 350 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00

Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 0,726 - Área construída: 300 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 35 anos - Vida Referencial: 60 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos de simples a importantes - Ref deprec. F - Vida transcorrida (%): 58,3 - K: 0,362 - Foc: 0,490

Valor da edificação: 300 m<sup>2</sup> x 0,490 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,726 = R\$ 145.616

Preço: R\$ 360.000,00 - Oferta

Fonte: Mud Rio Preto - Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, 1.390 - F: (17) 3201-1530



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 2**

Rua Octávio Leão Fácio, ao lado do 760

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 10 m - Profundidade equivalente: 45 m - Área do terreno: 450 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00

Tipo de construção: Terreno vazio

Valor da edificação: R\$ 0

Preço: R\$ 300.000,00 - Oferta

Fonte: Imobiliária Gurupi - R. do Seminário, 1.970 - F: (17)

3214-7003



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

33

**ELEMENTO 3**

Avenida Celso Zanella - Esquina com R. Dr. José Jorge Cury

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 50 m - Profundidade equivalente: 20 m - Área do terreno: 1.000 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão médio - Múltiplo do CUB: 0,972 - Área construída: 750 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 25 anos - Vida Referencial: 80 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 31,3 - K: 0,646 - Foc: 0,717

Valor da edificação: 750 m<sup>2</sup> x 0,717 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,972 = R\$ 713.570

Preço: R\$ 1.500.000,00 - Oferta

Fonte: Locall Imóveis - R. Jaci, 3.310 - F: (17) 3355-1090



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

34

**ELEMENTO 4**

Rua José Rossi, 351

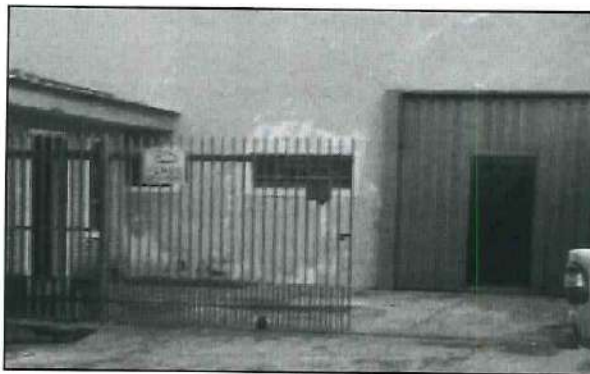
Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 10 m - Profundidade equivalente: 35 m - Área do terreno: 350 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 0,726 - Área construída: 300 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 30 anos - Vida Referencial: 80 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 37,5 - K: 0,604 - Foc: 0,683

Valor da edificação: 300 m<sup>2</sup> x 0,683 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,726 = R\$ 203.197

Preço: R\$ 500.000,00 - Oferta

Fonte: Mello Imóveis - R. Marcolino Barreto, 867 - F: (17) 3033-9023



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

35

**ELEMENTO 5**

Avenida Marginal Tancredo Neves, 730 - Fundos p/ R.  
Octávio Leão Fácio

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11

Frente: 30 m - Profundidade equivalente: 70 m - Área do  
terreno: 2.100 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00

Tipo de construção: Galpão padrão médio - Múltiplo do CUB:  
1,326 - Área construída: 936 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 15 anos - Vida Referencial: 80 anos -  
Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando  
de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 18,8 - K: 0,732  
- Foc: 0,786

Valor da edificação: 936 m<sup>2</sup> x 0,786 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x  
1,326 = R\$ 1.331.471

Preço: R\$ 3.200.000,00 - Oferta

Fonte: Interplan - R. Antonio Álvares, 180 - F: (17) 3211-1212



Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

36

**ELEMENTO 6**

Rua Doutor José Jorge Cury, 791

Setor 136 - Índice Fiscal: R\$ 56,75 / m<sup>2</sup> - Zoneamento: Z11Frente: 20 m - Profundidade equivalente: 45 m - Área do terreno: 900 m<sup>2</sup> - Topografia: Plana - Fator topografia: 1,00Tipo de construção: Galpão padrão simples - Múltiplo do CUB: 0,726 - Área construída: 600 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 25 anos - Vida Referencial: 60 anos - Residual: 20 % - Estado da Edificação (Segundo Quadro A): Necessitando de reparos simples - Ref deprec. E - Vida transcorrida (%): 41,7 - K: 0,575 - Foc: 0,660

Valor da edificação: 600 m<sup>2</sup> x 0,660 x R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup> x 0,726 = R\$ 392.593

Preço: R\$ 1.200.000,00 - Oferta

Fonte: Locall Imóveis - R. Jaci, 3.310 - F: (17) 3355-1090



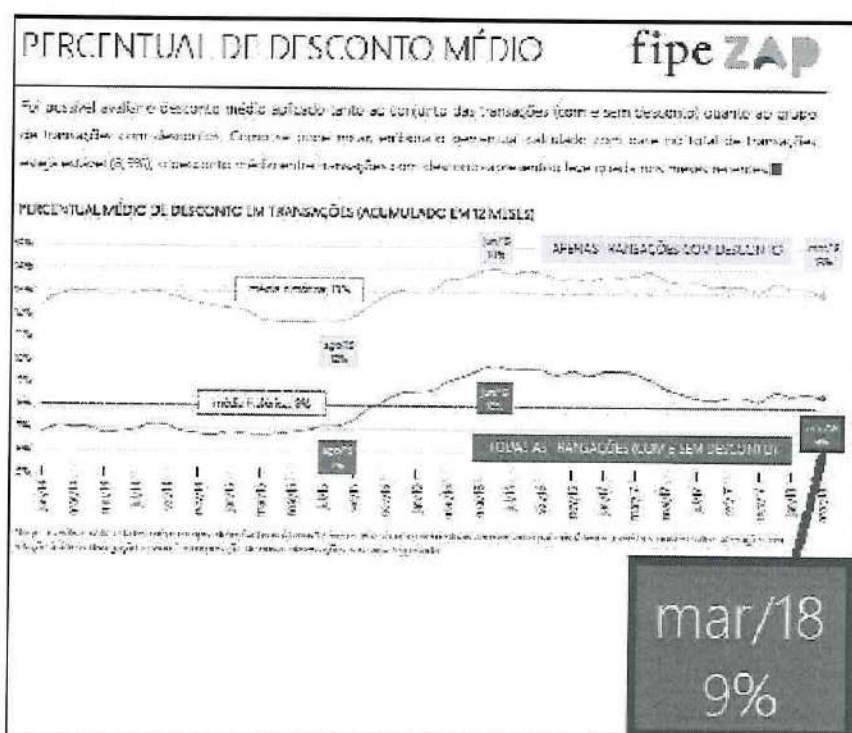
Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



### 3.4. TRATAMENTO DOS DADOS

Os dados obtidos foram tratados como preconizam as normas de avaliação.

Aos valores a vista dos elementos encontrados, que se tratam de ofertas, será aplicado o fator elasticidade da oferta. Este fator corrige o preço de oferta para o preço efetivo de transação médio, que se situa aproximadamente 9% abaixo do valor ofertado, conforme pesquisa FIPE, a seguir ilustrada.



Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

38

O passo seguinte será descontar dos preços dos elementos comparativos, já corrigidos pelo fator elasticidade da oferta, o valor das construções existentes, de modo que reste apenas a parte do preço correspondente ao valor do terreno. O valor das construções foi obtido através do método do custo de reprodução de benfeitorias, detalhado na avaliação da parte construída do imóvel avaliando - item 3.7 deste laudo. Também é importante destacar que as construções consideradas foram devidamente depreciadas, conforme a idade e o estado de conservação. Os valores auferidos para as construções para cada elemento estão também na listagem constante do item anterior deste laudo.

Os valores obtidos dos terrenos já descontados os valores das construções serão então divididos pela área de terreno de cada elemento, de modo que seja obtido o valor unitário.

Os valores unitários não serão pelos fatores frente (testada), profundidade (distância da testada até os fundos do terreno) e esquina ou múltiplas frentes, pois a norma recomenda a sua não aplicação para a região em questão - 11ª zona, correspondente à regiões de galpões (vide extrato a seguir).

| ZONA             | Fatores de Ajuste     |               |               |                           |                                 |                              |                                   |
|------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
|                  | Frente e Profundidade |               |               |                           |                                 | Múltiplas frentes ou esquina | Coef do área                      |
|                  | Referências           |               |               | Exponente do Fator Frente | Exponente do Fator Profundidade |                              |                                   |
|                  | Frente de Referência  | Prof. Mínima  | Prof. Máxima  |                           |                                 |                              |                                   |
|                  | $I_r$                 | $P_{mi}$      | $P_{ma}$      | "p"                       | "p"                             | $C_e$                        | $C_a$                             |
| 11ª Zona Galpões | Não se aplica         | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica             | Não se aplica                   | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo |

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

39

Será aplicado então o fator transposição, que é o quociente entre o Índice Fiscal do imóvel avaliando (no caso 56,75), e o Índice Fiscal de cada um dos elementos comparativos. O máximo e o mínimo valor para o Índice Fiscal do elemento comparativo nessa fórmula é, respectivamente, igual ao dobro e a metade do Índice Fiscal do imóvel avaliando.

Não será aplicado qualquer fator de melhoramentos públicos, já que tanto o imóvel avaliando como todos os elementos comparativos encontram-se providos dos melhoramentos públicos usuais.

Também será considerada a topografia do terreno, de acordo com as Normas, que estabelece os fatores do terreno de acordo com a seguinte tabela:

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| <i>"Situação paradigma: terreno plano.....</i>    | <i>1,00</i> |
| <i>Caído para os fundos até 5%.....</i>           | <i>0,95</i> |
| <i>Caído para os fundos de 5% até 10%.....</i>    | <i>0,90</i> |
| <i>Caído para os fundos de 10% até 20%.....</i>   | <i>0,80</i> |
| <i>Caído para os fundos mais de 20%.....</i>      | <i>0,70</i> |
| <i>Em aclive até 10%.....</i>                     | <i>0,95</i> |
| <i>Em aclive até 20%.....</i>                     | <i>0,90</i> |
| <i>Em aclive acima de 20%.....</i>                | <i>0,85</i> |
| <i>Abaixo do nível da rua até 1,00 m .....</i>    | <i>1,00</i> |
| <i>Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m .....</i> | <i>0,90</i> |

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

40

*Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m ..... 0,80**Acima do nível da rua até 2,00 m ..... 1,00**Abaixo do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m ..... 0,90"*

Para o imóvel avaliando, o Fator topografia é 1,00.

Resumindo então, tem-se:

$$V_{ue} = (V_{imóvel} \times 0,9 - V_{constre}) / A_e \times IF_{av} \times F_{topogr} / (IF_e \times F_{topoe})$$

Obtem-se então para cada um dos elementos comparativos, os seguintes valores unitários básicos.

**ELEMENTO 1:**

$$V_u = (360.000,00 \times 0,91) - 145.616 / 350 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 519,95 / m^2$$

**ELEMENTO 2:**

$$V_u = (300.000,00 \times 0,91) - 0 / 450 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 606,67 / m^2$$

**ELEMENTO 3:**

$$V_u = (1.500.000,00 \times 0,91) - 713.570 / 1.000 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 651,43 / m^2$$

**ELEMENTO 4:**

$$V_u = (500.000,00 \times 0,91) - 203.197 / 350 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 719,44 / m^2$$

Rua Alvorada, 735 / 22 - São Paulo - SP - CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

41

**GCAP ENGENHARIA**  
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**ELEMENTO 5:**

$$Vu = (3.200.000,00 \times 0,91) - 1.331.471) / 2.100 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 752,63 / m^2$$

**ELEMENTO 6:**

$$Vu = (1.200.000,00 \times 0,91) - 392.593) / 900 \times R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00 / (R\$ 56,75 / m^2 \times 1,00) = R\$ 777,12 / m^2$$

**3.5. CAMPO DE ARBITRIO**

De acordo com as normas, o engenheiro de avaliações pode utilizar como campo de arbítrio da avaliação 15% (para mais ou menos) do valor calculado, devidamente fundamentado pela existência de características do avaliando não contempladas no tratamento dos elementos amostrais. Na avaliação em tela, não foi necessária nenhuma alteração arbitral em relação ao valor calculado.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

### 3.6. VALOR DO TERRENO

Somando-se os unitários básicos de terreno dos elementos comparativos, e tirando-se a média aritmética, chega-se a um valor unitário médio igual a R\$ 671,21 / m<sup>2</sup>.

De acordo com o item 10.6 – 2 a) da Norma, os elementos comparativos cujo valor unitário extrapolem em metade a média aritmética, para cima ou para baixo, devem ser de imediato descartados.

Calculando-se, tem:

$$V_a = 1,5 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.006,81 / \text{m}^2$$

$$V_i = 0,5 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 335,60 / \text{m}^2$$

No caso, nenhum elemento foi descartado.

Descarta-se então os valores discrepantes, isto é, os valores fora dos limites aceitáveis de variação, que são 30% acima e abaixo da média aritmética, e cujos valores superior e inferior são, respectivamente:

$$V_a = 1,3 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 872,57 / \text{m}^2$$

$$V_i = 0,7 \times \text{R\$ } 671,21 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 469,84 / \text{m}^2$$

De acordo com a Norma, os elementos devem ser descartados um a um, começando pelo com maior diferença em módulo para a média obtida, e recalculando novamente. Se permanecer existindo elementos discrepantes, o procedimento de descarte deve ser realizado novamente.



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

43

No entanto, como nenhum elemento encontra-se fora dos limites aceitáveis de variação, a média aritmética corresponde à média saneada, correspondente ao valor unitário básico do terreno do imóvel.

Multiplicando-se este unitário do terreno pela área do mesmo, tem-se portanto, como valor do terreno do imóvel avaliando:

$$V_t = R\$ 671,21 / m^2 \times 1.050 m^2 = R\$ 704.770,00.$$

### 3.7. VALOR DA CONSTRUÇÃO

De acordo com o estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP Versão 2002*", a construção existente no imóvel está classificada como galpão padrão médio, com múltiplo do R8N igual a 1,326. Tal classificação pode ser obtida da comparação de descrição de construções deste padrão constante do estudo citado, com as características encontradas in loco no imóvel cujo valor está sendo calculado. A descrição constante do estudo para este padrão aparece a seguir transcrita:

*"Classe 2 – Comercial / Serviços / Industrial*

*Grupo 2.2 - Galpão*

*2.2.3- Padrão Médio*

*Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico*

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

44

*simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.*

*Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:*

*Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.*

*Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.*

*Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns.*

*Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes.*

*Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio."*

A idade da construção, para utilização no critério de depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, é de 14 anos. A vida referencial para galpão de padrão médio é de 80 anos, com valor residual "R" igual a 20%.

Para a determinação do fator de depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, seguindo os critérios do estudo citado, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, segundo a seguinte fórmula:

$Foc = R + K \times (1-R)$ , onde:

Foc = fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação;

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

45

**GCAP ENGENHARIA**  
 Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

R = valor residual, que no caso é de 20%, que é o mesmo que 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heidecke, que é obtido da TABELA 2 do estudo citado.

No caso do imóvel avaliado, o percentual razão entre idade e vida referencial é:

$$I_p = 14 / 80 = 17,5\%.$$

O coeficiente referente ao estado da edificação é determinado pelo QUADRO A do estudo citado, sendo no caso "necessitando de reparos simples", com depreciação de 18,10% - Ref. e.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com



46

## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

| QUADRO A |                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ref.     | ESTADO DA EDIFICAÇÃO:                                      | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| a        | Nova                                                       | 6,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| b        | Entre nova e regular                                       | 6,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| c        | Regular                                                    | 2,52            | Edificação semirnova 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| d        | Entre regular e necessitando reparos simples               | 6,09            | Edificação semirnova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| e        | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| f        | Necessitando de reparos de simples a importantes           | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| g        | Necessitando de reparos importantes                        | 52,56           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de partes de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.   |
| h        | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,26           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                              |
| i        | Sem valor                                                  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Portanto, tem-se, pela TABELA 2:

$$K = 0,732.$$

O Foc então será:

$$Foc = 0,2 + 0,732 \times 0,8 = 0,786.$$

A fórmula final então para o valor da construção é:

$$Vc = Ap \times Foc \times R\&N \times Pc, \text{ onde:}$$

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotaga21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

47

 $V_c$  = valor da construção; $A_p$  = área construída ponderada; $F_{oc}$  = fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação; $R\&N$  = valor do R&N para a data da avaliação; $P_c$  = padrão construtivo em múltiplos do R&N.

Sendo o atual valor do R&N, fornecido pelo SINDUSCON-SP ([www.sindusconsp.com.br](http://www.sindusconsp.com.br)), de R\$ 1.365,56 / m<sup>2</sup>, tem-se como valor da construção existente no imóvel:

$$V_c = 1.032 \text{ m}^2 \times 0,786 \times \text{R\$ } 1.365,56 / \text{m}^2 \times 1,326 =$$

$$\text{R\$ } 1.468.032,00.$$

**3.8. VALOR TOTAL**

Somando-se os valores do terreno e da construção, tem-se como valor do imóvel:

$$\text{R\$ } 704.770,00 + \text{R\$ } 1.468.032,00 = \text{R\$ } 2.172.802,00.$$

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)

48

**GCAP ENGENHARIA**  
Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

#### 4. ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO

##### 4.1. FUNDAMENTAÇÃO

Em obediência às diretrizes da NBR-14.653 – Parte 2, item 9.2, e à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, segue-se a determinação do grau de fundamentação do presente laudo.

Para determinar a fundamentação, deve-se iniciar com a análise da seguinte tabela.

| Item | Descrição                                                     | Grau                                                                                                                                                |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                               | III                                                                                                                                                 | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliado                             | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                       | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigmática                                                                                  |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                                  | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com ênfase as características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,80 a 1,25                                                                                                                                         | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 <sup>1a</sup>                                                                                         |

<sup>1a</sup> No caso de utilização de apenas dois dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste A de 0,80 a 1,25, pode ser desatável ou, com um número menor de dados de mercado, a amplitude seja menor heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com



49

|                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GCAP ENGENHARIA</b><br>Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|

b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

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

a) na Tabela 3 (anteriormente mostrada), identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4, a seguir transcrita:

| Graus              | III                                                         | II                                                               | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Analisando, tem-se a seguinte tabela, com a pontuação para a determinação dos graus de fundamentação.

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <div>50</div> <b>GCAP ENGENHARIA</b><br>Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda. |                                                                             |                                                                                |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------|
| ITEM                                                                                                     | DESCRIÇÃO                                                                   | OBSERVAÇÃO                                                                     | GRAU |
| 1                                                                                                        | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Todas as características encontram-se no itens 2.1 a 2.5 do laudo              | 3    |
| 2                                                                                                        | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 6 elementos comparativos coletados foram efetivamente utilizados               | 2    |
| 3                                                                                                        | Identificação dos dados de mercado                                          | Todas as identificações e fotos encontram-se no item 3.3                       | 3    |
| 4                                                                                                        | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Todos os fatores dos elementos validados estão dentro do intervalo 0,80 a 1,25 | 3    |
| Total de pontuação atingida                                                                              |                                                                             |                                                                                | 11   |
| Grau de Fundamentação do laudo                                                                           |                                                                             |                                                                                | II   |

Portanto, tem-se para este laudo:

**Grau de Fundamentação: II.**

#### 4.2. PRECISÃO

Conforme estabelece o item 9.2.3 da NBR-14653, o presente laudo atingiu a Precisão de Grau III, considerando a amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central (média) menor do que 30%. Portanto, tem-se para este laudo:

**Grau de Precisão: III.**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

51

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

**5. VALOR DO IMÓVEL****5.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

Considerando um fator comercial de 1,0 para o imóvel, tem-se como seu valor de mercado:

$$R\$ 2.172.802,00 \times 1,0 = R\$ 2.172.802,00.$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel situado na Rua José Rossi, 303, Parque Industrial Tancredo Neves, São José do Rio Preto / SP, para a data da avaliação, é de:

**R\$ 2.172.802,00**

**(dois milhões cento e setenta e dois mil e oitocentos e dois reais)**

**5.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O diagnóstico de mercado é uma análise do comportamento do mercado local no segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas e/ ou transações e a velocidade de vendas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Quanto aos imóveis de uso comercial e industrial, pode-se destacar que São José do Rio Preto se classifica em 20º lugar entre 5.570

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – [jotage21@gmail.com](mailto:jotage21@gmail.com)



## GCAP ENGENHARIA

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

52

municípios, segundo dados levantados pela consultoria Urban Systems, especializada no desenvolvimento de cidades. E ainda, obteve a 18ª colocação no ranking das mais promissoras cidades brasileiras para se construir uma carreira profissional, segundo pesquisa da Fundação Getúlio Vargas. A indústria, atualmente, é o segundo setor mais relevante para a economia do município. Grande parte da renda oriunda do setor secundário é original de seus distritos industriais e seus minidistritos, que são compostos, na maioria, por micro, pequenas e médias empresas. Também possui relevante participação na área industrial da cidade o Centro Incubador de Empresas.

Dessa maneira, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é bastante promissor.

### 6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA

#### 6.1. CONSIDERAÇÕES

Nos laudos de avaliação de imóveis para constituir prova de valor junto às instituições financeiras, principalmente, é exigido, além do valor de mercado para venda do bem imóvel, o valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado imobiliário. Tal demanda se justifica com fundamento na hipótese de inadimplemento com consequente execução da dívida e nas possibilidades de recuperação, por meio de leilão público, do capital cedido ao hipotecante. As normas técnicas que tratam dos métodos e

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

53

procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens imóveis e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores de imóveis no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do imóvel avaliando. Neste contexto, assume relevância preponderante o capítulo do laudo de avaliação que descreve o diagnóstico do mercado. O conceito de liquidação forçada teve sugerido como seu modo de cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado do imóvel, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Sua definição conforme a norma do IBAPE/SP é o *“valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”*. Representa o custo de oportunidade de uma venda forçada do imóvel. Em estudo desse mesmo instituto, verificou-se que:

- para o valor de Mercado: quanto maior o valor de mercado, menor a liquidez;
- tipologia: apartamentos tem liquidez maior do que casas;
- ocupação: imóveis ocupados têm menor liquidez;
- atratividade: melhor liquidez para imóveis vocacionados e com boa localização.

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com

**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

54

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

- taxa de juros: em condições normais de mercado, considera-se os valores de realização futura sem perdas relativas a correção monetária pois os imóveis se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação). Entretanto, uma das constatações foi uma perda de valor nominal dos valores dos imóveis e neste cenário, não basta apenas trabalhar com uma taxa nominal. É preciso adicionar um risco e compor uma taxa de desconto que leve em consideração o custo de oportunidade e este risco, dado que, no presente cenário, um investidor não trocaria, sem um prêmio de risco, o custo de oportunidade de uma aplicação financeira pelo mercado imobiliário;

- prazo do fluxo: outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda, especialmente quando se trata de imóvel com vocação industrial. A sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o imóvel é vocacionado, ressalvando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio;

- despesas futuras: durante o período em que o imóvel permanecerá em disponibilidade para venda, o proprietário incorrerá em despesas tais como condomínio, impostos, energia, água, segurança e outras inerentes à posse e que cessam no momento em que se concretiza a venda. Para a hipótese de venda imediata do imóvel, o valor presente do

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



**GCAP ENGENHARIA**

Grupo Consultor em Avaliações e Perícias de Engenharia S/S Ltda.

55

fluxo de caixa das despesas futuras será deduzido do valor de mercado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Com base no diagnóstico de mercado retro descrito, e também em pesquisas realizadas, pode-se estimar a taxa de valor para liquidação imediata para o imóvel em 80%.

## 6.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA

Com base na taxa para liquidação imediata para o imóvel, tem-se como seu valor de liquidação imediata:

$$R\$ 2.172.802,00 \times 0,80 = R\$ 1.738.242,00.$$

Portanto, o valor de liquidação imediata para o imóvel situado na Rua José Rossi, 303, Parque Industrial Tancredo Neves, São José do Rio Preto / SP, para a data da avaliação, é de:

**R\$ 1.738.242,00**

**(um milhão setecentos e trinta e oito mil e duzentos e quarenta e dois reais)**

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo - SP – CEP 04550-003 - (11) 99125-2863 - jotage21@gmail.com



## 7. ENCERRAMENTO

Tendo cumprido sua missão, o signatário emite o presente laudo em 56 (cinquenta e seis) folhas rubricadas no anverso, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 11 de outubro de 2018

*por fl. APB Fonseca*

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA  
GCAP ENGENHARIA  
Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA 5060065166 – CAU 39972-8

Rua Alvorada, 735 / 22 – São Paulo – SP – CEP 04550-003 – (11) 99125-2863 – jotage21@gmail.com

## 11.4 Imóvel 4

Imóvel localizado na Alameda dos Guaramomis, 1.018, apto 101 – São Paulo/SP.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                          |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| GLOBAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                          |                                                 |
| Cliente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  Grupo Santander Brasil | Data / Vistoria: 03/12/2014                     |
| Referência: Imóvel Urbano - Apartamento Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |                                                 |
| Proprietário: Sr. Hélio Tatsuo Yotsui e S/M (segundo Matrículas n.ºs. 117.543 e 117.544)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |                                                 |
| Dados do Imóvel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |                                                 |
| Endereço: Alameda dos Guaramomis, n.º 1018 - Apartamento 101 - 10º Andar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |                                                 |
| Bairro: Indianópolis - Edifício Irai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                                                 |
| Município: São Paulo / SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                                                 |
| Características:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |                                                 |
| Terreno (m):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Área (m²):                                                                                               | Observações:                                    |
| Fração Ideal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3,517600%                                                                                                | *Área descrita na Matrícula n.º 117.543 (Apto.) |
| Fração Ideal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,528000%                                                                                                | *Área descrita na Matrícula n.º 117.544 (Vaga)  |
| Construção: Apto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Área (m²):                                                                                               | Observações:                                    |
| Útil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 96,63                                                                                                    | *Área descrita na Matrícula n.º 117.543 (Apto.) |
| Comum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 16,03                                                                                                    |                                                 |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 112,66                                                                                                   |                                                 |
| Observações: 1) o imóvel avaliando encontra-se ocupado por inquilino; 2) foi realizada a vistoria interna e externa do apartamento avaliando; 3) a área útil e área comum estão de acordo com a Matrícula do Apartamento; 4) a vaga de garagem em local indeterminado no subsolo do Edifício Irai possui Matrícula individualizada; 5) o banco de deverá vincular as duas Matrículas (Apartamento e Vaga de Garagem) até o final da operação de garantia |                                                                                                          |                                                 |
| Documentação Fornecida:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Matrículas n.ºs 117.543 (Apto.) e 117.544 (Vaga de Garagem) do 14º CRI de São Paulo / SP                 |                                                 |
| Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Apartamentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                                                 |
| Especificação: Grau II Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo a - NBR 14653-2:2011 da ABNT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                          |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Valor de Mercado                                                                                         | Valor de Liquidação Forçada - VLF               |
| Valor Total do Apartamento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$ 750.000,00                                                                                           | R\$ 600.000,00                                  |
| Valor Total da Vaga de Garagem:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | R\$ 50.000,00                                                                                            | R\$ 40.000,00                                   |
| Valor Total do Imóvel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | R\$ 800.000,00                                                                                           | R\$ 640.000,00                                  |
| Data Base: dezembro/2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |                                                 |

Kledson da Cunha Rodrigues  
CREA 0600977620  
Eng.º Responsável



**GLOBAL**  
ENGENHARIA

Ribeirão Preto, quarta-feira, 3 de dezembro de 2014

Ao  
Banco Santander S/A  
Grupo Santander Brasil

**REFERÊNCIA: Imóvel Urbano - Apartamento Residencial**  
**Alameda dos Guarámonis, nº 1018 - Apartamento 101 - 10º Andar**  
**Indianópolis - Edifício Irai**  
**São Paulo / SP**

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

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico – 1º Andar – Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP – TEL:0XX16 3602.7888  
Antes de Imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



## GLOBAL

## ÍNDICE

|    |                              |    |    |
|----|------------------------------|----|----|
| 01 | - ENDEREÇO DO IMÓVEL         | PG | 03 |
| 02 | - FINALIDADE                 | PG | 03 |
| 03 | - SOLICITANTE                | PG | 03 |
| 04 | - PROPRIETÁRIO               | PG | 03 |
| 05 | - DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS   | PG | 03 |
| 06 | - VALOR APURADO / DATA BASE  | PG | 04 |
| 07 | - CONSIDERAÇÕES INICIAIS     | PG | 06 |
| 08 | - VISTORIA                   | PG | 07 |
| 09 | - METODOLOGIA                | PG | 10 |
| 10 | - DIAGNÓSTICO DE MERCADO     | PG | 13 |
| 11 | - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | PG | 14 |
| 12 | - AVALIAÇÃO                  | PG | 19 |
| 13 | - ENCERRAMENTO               | PG | 22 |

ANEXO I - FOTOS DO AVALIANDO

ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

ANEXO IV - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

ANEXO V - TABELAS

ANEXO VI - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓVEIS URB.

ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Id Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

2



GLOBAL

**01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL**

|           |                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------|
| Endereço  | Alameda Dos Guaramonis, Nº 1018 - Apartamento 101 - 10º Andar |
| Bairro    | Indianópolis - Edifício Irai                                  |
| Município | São Paulo / SP                                                |

**02 - FINALIDADE**

Avaliação de Imóvel (apartamento) para determinar o valor de mercado para venda e liquidação forçada

**03 - SOLICITANTE**

Banco Santander S/A  
Grupo Santander Brasil

**04 - PROPRIETÁRIO**

Sr. Hélio Tatsuo Yotsui e S/M (segundo Matrículas nºs: 117.543 e 117.544)

**05 - DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS**

Matrículas nºs 117.543 (Apto.) e 117.544 (Vaga de Garagem) do 14º CRI de São Paulo / SP

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16 3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

3



GLOBAL

## 06 - VALOR APURADO / DATA BASE

| VALOR DE MERCADO APURADO / DATA BASE<br>(APARTAMENTO + VAGA DE GARAGEM NO SUBSOLO) |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL                                                         | R\$ 800.000,00                  |
| EXTENSO                                                                            | OITOCENTOS MIL REAIS            |
| VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL                                              | R\$ 640.000,00                  |
| EXTENSO                                                                            | SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS |
| DATA-BASE                                                                          | DEZEMBRO/2014                   |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1560 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de Imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

| VALOR SANTANDER APURADO / DATA BASE<br>(APTO. MATRÍCULA 117.543) |                                  |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO                                  | RS 750.000,00                    |
| EXTENSO                                                          | SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS |
| VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO APARTAMENTO                       | RS 600.000,00                    |
| EXTENSO                                                          | SEISCENTOS MIL REAIS             |
| DATA-BASE                                                        | DEZEMBRO/2014                    |

| VALOR SANTANDER APURADO / DATA BASE<br>(VAGA. MATRÍCULA 117.544) |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM                              | RS 50.000,00        |
| EXTENSO                                                          | CINQUENTA MIL REAIS |
| VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DA VAGA DE GARAGEM                   | RS 40.000,00        |
| EXTENSO                                                          | QUARENTA MIL REAIS  |
| DATA-BASE                                                        | DEZEMBRO/2014       |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº. 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

5



## GLOBAL

## 07 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

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

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E GRAU DE PRECISÃO III** segundo a NBR-14653-2: 2011 da ABNT.

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

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

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660 - Jd. Botânico - 1º Andar - Sala. 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16 3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

08 - VISTORIA

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Data: 03/12/14 | Contato: Inquilino - no local |
|----------------|-------------------------------|

## 8.1. - INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL

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

## ZONA

|   |             |  |           |  |            |  |       |
|---|-------------|--|-----------|--|------------|--|-------|
| X | Residencial |  | Comercial |  | Industrial |  | Mista |
| X | Urbana      |  | Suburbana |  | Rural      |  |       |

## Características do local e condomínio:

O imóvel avaliado está localizado em bairro tradicional na cidade de São Paulo. O Edifício Irai possui frente projetada para a Alameda do Guaramonis, no bairro Indianópolis. O principal ponto de referência é a Avenida Indianópolis. Trata-se de bairro com alta densidade populacional e com todos os serviços públicos.

O Edifício Irai possui somente um bloco composto por térreo, subsolo e 11 andares. Possui portaria 24 horas, sistema de vigilância por câmeras, salão de festa, e 02 elevadores da marca Primac com capacidade de carga de 420Kg ou 06 pessoas.

## Equipamentos urbanos:

Infraestrutura urbana:

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

Transportes:

Servido por linhas de ônibus urbanos e interurbanos.

Serviços urbanos:

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

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



## GLOBAL

**8.2. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O condomínio é formado por 01 bloco.

**8.2.1. - TERRENO**

Fração Ideal: 0,00528 (Apto)

| FORMATO                                       | TOPOGRAFIA                                   | SITUAÇÃO                                    |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Retangular           | <input checked="" type="checkbox"/> Em nível | 2 N.º de testadas.                          |
| <input type="checkbox"/> Trapezoidal          | <input type="checkbox"/> Leve declive        | <input checked="" type="checkbox"/> Esquina |
| <input checked="" type="checkbox"/> Irregular | <input type="checkbox"/> Em aclive           | Meio de Quadra                              |

\*Área descrita na Matrícula nº 117.543 (Apto.)

**8.2.2. - CONSTRUÇÃO**

| Área Privativa (m²) | Área Comum (m²) | Área Vaga de Garagem (m²) | Área Total (m²) |
|---------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
| 96,63               | 16,03           | 0,00                      | 112,66          |

\*Área descrita na Matrícula nº 117.543 (Apto.) e matrícula

**8.2.2.1. OCUPAÇÃO DESTINADA ATUALMENTE AO IMÓVEL:**

O imóvel encontra-se ocupado por inquilino

**8.2.2.2. OBSERVAÇÕES DAS CONDIÇÕES GERAIS DA UNIDADE AVALIANDO:**

O imóvel apresenta bom estado de conservação e uso.

**8.2.2.3. DEPENDÊNCIAS E ACABAMENTOS NO APTO. AVALIANDO:**

Sala de estar e jantar, copa e cozinha, 02 dormitórios, 01 banheiro social, 01 suíte, 01 banheiro de suíte, área de serviço, quarto de empregada, 01 banheiro de empregada.

Acabamentos:

Pisos: taco de madeira (sala e dormitórios), cerâmico (áreas molhadas)

Paredes: massa corrida e pintura; azulejo até o teto nas áreas molhadas

Forros: laje e gesso

Posição da unidade: frente / direita

Av. Wladimir Mendes Ferreira, nº 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16 3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

**8.3. - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:**

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

**FATORES NATURAIS**

Risco de Deslizamento: não

Risco de Alagamento: não

Risco de Erosão: não

Outros: não

**FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS**

Favela: não

Penitenciária: não

Indústria Poluente: não

Usina de Lixo: não

Matadouro: não

Clube Noturno: não

Cemitério: não

Feira Livre: não

Oficinas: não

Hospital: não

Via Expressa: não

Outros: não há

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, n°.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

**9 – METODOLOGIA****9.1. – Metodologia (s) Para Cálculo do Valor de Venda****MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - APARTAMENTOS****Apartamento: Comparativo de Dados do Mercado**

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

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

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

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

**9.3. – Condições de Homogeneização**

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

**Fator de Oferta ou de Fonte:**

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,95, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.



## GLOBAL

## 9 - METODOLOGIA

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

METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - APARTAMENTOSApartamento: Comparativo de Dados do Mercado

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

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

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

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

## 9.3. - Condições de Homogeneização

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

Fator de Oferta ou de Fonte:

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,95, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.



**GLOBAL**  
ENGENHARIA

**Transposição:**

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

| Local                                                           | Notas Localização |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Avenida Macuco, 1333 - Moema - São Paulo / SP                   | 100,00            |
| Alameda Jurupis, 255 - Moema - São Paulo / SP                   | 100,00            |
| Avenida Macuco, 1265 - Moema - São Paulo / SP                   | 100,00            |
| Avenida Jurema-esq. Alameda Maracatins - Moema - São Paulo / SP | 100,00            |
| Rua Inhambu, s/n - Moema - São Paulo / SP                       | 100,00            |
| Avaliando:                                                      | 100,00            |

**Correção de Área:**

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

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

\* quando a razão for inferior a 30%

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

\* quando a razão for superior a 30%

Avaliando: 96,63 m<sup>2</sup> Área útil (Matrícula nº 117.543)



GLOBAL

**Padrão Construtivo:**

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>2</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE                                    | GRUPO              | PADRÃO                  | INTERVALO DE VALORES |       |        |       |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|-------|--------|-------|
|                                           |                    |                         | Mínimo               | Médio | Máximo |       |
| 1- RESIDENCIAL                            | 1.1- BARRACO       | 1.1.1- Padrão Rústico   | 0,060                | 0,090 | 0,120  |       |
|                                           |                    | 1.1.2- Padrão Simples   | 0,132                | 0,158 | 0,180  |       |
|                                           | 1.2- CASA          | 1.2.1- Padrão Rústico   | 0,300                | 0,420 | 0,480  |       |
|                                           |                    | 1.2.2- Padrão Popular   | 0,492                | 0,576 | 0,660  |       |
|                                           |                    | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,672                | 0,786 | 0,900  |       |
|                                           |                    | 1.2.4- Padrão Simples   | 0,912                | 1,058 | 1,200  |       |
|                                           |                    | 1.2.5- Padrão Médio     | 1,212                | 1,398 | 1,560  |       |
|                                           |                    | 1.2.6- Padrão Superior  | 1,572                | 1,776 | 1,980  |       |
|                                           |                    | 1.2.7- Padrão Fino      | 1,992                | 2,436 | 2,880  |       |
|                                           |                    | 1.2.8- Padrão Luxo      | Acima de 2,880       |       |        |       |
|                                           | 1.3- APARTAMENTO   | 1.3.1- Padrão Econômico | 0,600                | 0,810 | 1,020  |       |
|                                           |                    | 1.3.2- Padrão Simples   | Sem elevador         | 1,032 | 1,296  | 1,500 |
|                                           |                    |                         | Com elevador         | 1,260 | 1,476  | 1,680 |
|                                           |                    | 1.3.3- Padrão Médio     | Sem elevador         | 1,512 | 1,746  | 1,980 |
|                                           |                    |                         | Com elevador         | 1,892 | 1,926  | 2,160 |
|                                           |                    | 1.3.4- Padrão Superior  | Sem elevador         | 1,992 | 2,226  | 2,490 |
|                                           |                    |                         | Com elevador         | 2,172 | 2,496  | 2,640 |
|                                           |                    | 1.3.5- Padrão Fino      | 2,652                | 3,066 | 3,480  |       |
| 1.3.6- Padrão Luxo                        | Acima de 3,480     |                         |                      |       |        |       |
| 2- COMERCIAL -<br>SERVIÇO -<br>INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO    | 2.1.1- Padrão Econômico | 0,600                | 0,786 | 0,960  |       |
|                                           |                    | 2.1.2- Padrão Simples   | Sem elevador         | 0,972 | 1,296  | 1,440 |
|                                           |                    |                         | Com elevador         | 1,200 | 1,416  | 1,620 |
|                                           |                    | 2.1.3- Padrão Médio     | Sem elevador         | 1,452 | 1,856  | 1,968 |
|                                           |                    |                         | Com elevador         | 1,632 | 1,836  | 2,040 |
|                                           |                    | 2.1.4- Padrão Superior  | Sem elevador         | 1,872 | 2,046  | 2,220 |
|                                           |                    |                         | Com elevador         | 2,052 | 2,286  | 2,520 |
|                                           |                    | 2.1.5- Padrão Fino      | 2,532                | 3,066 | 3,600  |       |
|                                           | 2.1.6- Padrão Luxo | Acima de 3,600          |                      |       |        |       |
|                                           | 2.2- GALPÃO        | 2.2.1- Padrão Econômico | 0,240                | 0,366 | 0,480  |       |
|                                           |                    | 2.2.2- Padrão Simples   | 0,492                | 0,726 | 0,960  |       |
|                                           |                    | 2.2.3- Padrão Médio     | 0,972                | 1,326 | 1,680  |       |
| 2.2.4- Padrão Superior                    |                    | Acima de 1,680          |                      |       |        |       |
| 3- ESPECIAL                               | 3.1- COBERTURA     | 3.1.1- Padrão Simples   | 0,060                | 0,126 | 0,180  |       |
|                                           |                    | 3.1.2- Padrão Médio     | 0,192                | 0,246 | 0,300  |       |
|                                           |                    | 3.1.3- Padrão Superior  | 0,312                | 0,456 | 0,600  |       |

**Padrão Médio com elevador - entre limite mínimo e médio : 1,750**

**Depreciação**

Método: através da tabela de Ross-Heidecke - Depreciação Física.

Avaliando: 10 anos - KD = 0,904

Vida Útil: 60 anos

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

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

12



**GLOBAL****10 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O imóvel avaliando está ocupado e apresenta regular liquidez.

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

\*Estimada em 24 meses

**PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO**

- NÃO FORAM NOTADOS

**PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO**

- IMÓVEL BEM LOCALIZADO

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, n.º 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16 3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

13



G L O B A L

**11 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO****11.1. – QUANTO AO VALOR DO APARTAMENTO****11.1.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

**ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.3 DA NORMA:**

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

Ver laudo item 8 – Descrição do Imóvel

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

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, n°. 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

14



GLOBAL

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

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



## GLOBAL

## Fatores Utilizados:

## 1) Fator Oferta:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

## 2) Transposição:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

## 3) Padrão Construtivo:

Ajuste máximo de 9,14% - nível 3

## 4) Fator Conservação

Ajuste máximo de 19,38% - nível 3

## 5) Fator Andar

Ajuste máximo de 1,92% - nível 3

## 6) Fator de Correção de Área

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

## Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 8.320,31 /m<sup>2</sup>Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 8.466,80 /m<sup>2</sup>

Diferença percentual: 1,73% - Nível 3

TOTAL

3

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16 3602.7888  
 Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

16



GLOBAL

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DE VALOR DO APARTAMENTO**

| Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores |                                                             |                                                           |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Graus                                                                                                    | III                                                         | II                                                        | I                          |
| Pontos Mínimos                                                                                           | 10                                                          | 6                                                         | 4                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente                                                                | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |
| <b>TOTAL</b>                                                                                             | <b>9</b>                                                    |                                                           |                            |

**ENQUADRAMENTO NO GRAU III:**

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU III: NÃO

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU III: SIM

**ENQUADRAMENTO NO GRAU II:**

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU II: SIM

**ENQUADRAMENTO NO GRAU I:**

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU I: SIM

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

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO/SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

17



GLOBAL

**11.1.2. – GRAU DE PRECISÃO**

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte GRAU DE PRECISÃO para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.4 DA NORMA:

| Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores |             |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Descrição                                                                                | Grau        |             |             |
|                                                                                          | III         | II          | I           |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa       | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |

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

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

$$X \text{ mínimo} = \text{R\$ } 7.793,20$$

$$\text{média saneada} = 8.466,80$$

$$tc = 1,533$$

$$s = 982,53$$

$$n = 5,00$$

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

$$X \text{ máximo} = \text{R\$ } 9.140,40$$

$$\text{Calculo da Amplitude: } A = \text{R\$ } 9.140,40 - \text{R\$ } 7.793,20 = \text{R\$ } 1.347,20 / \text{m}^2$$

$$\text{Amplitude / Média Aritmética } 1.347,20 / 8.466,80 = 15,91\%$$

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

**CONCLUSÃO SOBRE VALOR DO APARTAMENTO:**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

**GRAU DE PRECISÃO III**

Av. Wladimir Meirelles Pereira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

18



GLOBAL  
ECONOMIA

## 12 - AVALIAÇÃO

## 12.1. - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO PARA VENDA

| TABELA RESUMO DE VALORES        |                            |                      |                  |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------|
| Unitários com uso do fator área |                            |                      |                  |
| Nº de elementos                 | Áreas dos Aptos. área útil | Unitários de Partida | Unitários Finais |
| 1                               | 107,00                     | 7.967,29             | 7.807,85         |
| 2                               | 70,00                      | 8.107,14             | 8.540,95         |
| 3                               | 61,00                      | 10.704,92            | 10.015,00        |
| 4                               | 75,00                      | 6.933,33             | 8.514,62         |
| 5                               | 90,00                      | 7.888,89             | 7.455,59         |

## Resultado preliminar da pesquisa

## Homogeneização por área útil

|                   |                        |           |
|-------------------|------------------------|-----------|
| média aritmética  | 8.466,80               | 8.320,31  |
| desvio padrão     | 982,53                 |           |
| coef. de variação | 11,60%                 |           |
| limite inferior   | 5.926,76               |           |
| limite superior   | 11.006,84              |           |
| elemento          | verificação da amostra |           |
| Nº                | unitário por área útil |           |
| 1                 | 7.807,85               | 7.807,85  |
| 2                 | 8.540,95               | 8.540,95  |
| 3                 | 10.015,00              | 10.015,00 |
| 4                 | 8.514,62               | 8.514,62  |
| 5                 | 7.455,59               | 7.455,59  |

## Resultado final após saneamento da pesquisa

|                   |          |
|-------------------|----------|
| média aritmética  | 8.466,80 |
| desvio padrão     | 982,53   |
| coef. de variação | 11,60%   |

## Valor Unitário Básico de Venda do Apartamento

Vu = 8.466,80 /m² de área útil

## CÁLCULO DO INTERVALO MÍNIMO DO CAMPO DE ARBITRIO

Terreno:

X mínimo = Média Saneada -  $t_{\alpha, s/n} \cdot s \cdot n^{-1/2}$ 

X mínimo = R\$ 7.793,20

Diferença Percentual: R\$ 7.793,20 / R\$ 8.466,80 = -7,96%

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
 Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE.

19



GLOBAL

**12.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (VI)****12.2.1. – VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO (MATRÍCULA Nº 117.543)**

| ÁREA<br>HOMOGENEIZADA<br>(M²)                      | VU - X<br>Mínimo<br>(R\$ / m²) | VALOR TOTAL<br>(R\$) | VALOR TOTAL EM<br>NÚMEROS<br>REDONDOS (R\$) |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|
| 96,63                                              | 7.793,20                       | R\$ 753.056,81       | R\$ 750.000,00                              |
| R\$ 750.000,00<br>SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS |                                |                      |                                             |

**12.2.2. – VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM (MATRÍCULA Nº 117.544)**

|                                      |
|--------------------------------------|
| R\$ 50.000,00<br>CINQUENTA MIL REAIS |
|--------------------------------------|

**12.2.3. – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (APTO. + VAGA DE GARAGEM)**

|                                        |
|----------------------------------------|
| R\$ 800.000,00<br>OITOCENTOS MIL REAIS |
|----------------------------------------|

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16 3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

20



GLOBAL

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

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

Para efeito destes cálculos são utilizados o Custo de Oportunidade obtido com uma aplicação financeira considerada segura, como o CDB (base – Setembro // 2014), as taxas de manutenção e de administração médias, colhidas em pesquisas e publicações.

Conforme mostra a Planilha de Cálculo no Anexo IV – o Valor de Liquidez significa 79,28% do Valor de Mercado do imóvel, ou seja, um desconto de 20,72%

Assim:

**Valor de Liquidação Forçada Total do Imóvel (APTO. + VAGA)**

| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (R\$) | ÍNDICE DE LIQUEZ | VALOR TOTAL DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$) | VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$) |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| 753.056,81                       | 0,79283657       | R\$ 597.050,98                          | R\$ 640.000,00                        |
| R\$ 640.000,00                   |                  |                                         |                                       |
| SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS  |                  |                                         |                                       |

**VALOR DE LIQ. FORÇADA DO APTO. (MATRÍCULA Nº 117.543)**

|                      |
|----------------------|
| R\$ 600.000,00       |
| SEISCENTOS MIL REAIS |

**VALOR DE LIQ. FORÇADA DA VAGA (MATRÍCULA Nº 117.544)**

|                    |
|--------------------|
| R\$ 40.000,00      |
| QUARENTA MIL REAIS |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX(16) 3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

21



GLOBAL

## 13 - ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 22 folhas numeradas, timbradas e impressas por computador, de um só lado, contendo 07 Anexos (Fotos do Avaliando, Mapa de Localização do avaliando e comparativos; Memória de Cálculo do Valor de Venda; Memória de Cálculo do Valor de Liquidação Forçada; Tabelas (Vida útil, Residual e Ross-Heidecke); Lev. de Indícios de Contaminação e Documentação Apresentada).

  
Kledson da Cunha Rodrigues  
CREA 0600977820  
Eng.º Responsável

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX163602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE

22



GLOBAL  
ENGENHARIA

**ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO**



Fachada do prédio



Fachada



Alameda dos Guaramonis e Edifício



Acesso ao Edifício Irai



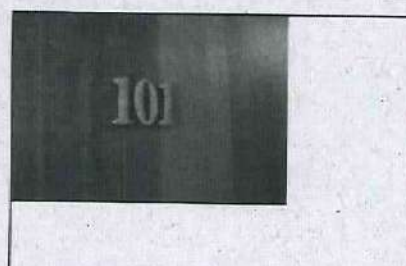
Numeração predial



Hall dos elevadores



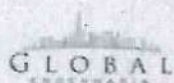
Vaga de garagem no subsolo



Cozinha

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de Imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE





Sala de estar



Copa e cozinha



Área de serviço



Banheiro social



Dormitório



Suite



Banheiro da suíte



Banheiro de empregada

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL  
ENCICLOPÉDIA

## ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



|   |                                                                         |
|---|-------------------------------------------------------------------------|
|   | Avaliando Alameda dos Guaramonis, nº 1018 - Apartamento 101 - 10º Andar |
|   | Avenida Macuco, 1333 - Moema - São Paulo / SP                           |
| 2 | Alameda Jurupis, 255 - Moema - São Paulo / SP                           |
| 3 | Avenida Macuco, 1265 - Moema - São Paulo / SP                           |
| 4 | Avenida Jurema esq. Alameda Maracatins - Moema - São Paulo / SP         |
| 5 | Rua Inhambu, s/n - Moema - São Paulo / SP                               |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico – 1º Andar – Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO/ SP – TEL:0XX16 3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

### SITUAÇÃO PARADIGMA

| SISTEMA PARADIGMA        |               |                       |                    |               |                         |            |
|--------------------------|---------------|-----------------------|--------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Dados do imóvel avaliado |               |                       |                    |               |                         |            |
| Índice Fiscal/local      | Idade em anos | Estado de Conservação | Padrão construtivo | Andar do Apto | Nº. de vagas de garagem |            |
|                          |               |                       |                    |               | Coberta                 | Descoberta |
| 100,00                   | 10            | b                     | 1,750              | 10            | 1                       |            |
| Áreas (m²)               |               |                       |                    | Parâmetros    |                         |            |
| Útil interna             | Útil Externa  | Comum                 | Garagem            | Total         |                         |            |
| 96,630                   |               | 16,034                |                    | 112,6640      | KD =                    | 0,904      |

| Pesos para ponderação de áreas |              |       |         |           |         |
|--------------------------------|--------------|-------|---------|-----------|---------|
| Útil Interna                   | Útil Externa | Comum | Garagem | Cobertura | Piscina |
| 1,000                          | 0,500        | 1,000 | 1,000   | 1,000     | 1,000   |

| Áreas Ponderadas |              |        |         |         |                        |
|------------------|--------------|--------|---------|---------|------------------------|
| Útil Interna     | Útil Externa | Comun  | Garagem | Total   | Utilizada para cálculo |
| 96,630           | 0,000        | 16,034 | 0,000   | 112,664 | 96,630                 |

| Descrição do edifício |                    |                      |                 |         |                      |       |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| Número de Pavimentos  | Número de Subsolos | Número de Elevadores | Ar condicionado |         | Sistema de segurança |       |
|                       |                    |                      | individual      | central | incêndio             | roubo |
| 12                    | 1                  | 2                    | sim             | não     | sim                  | não   |

### CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Fator Oferta<br>Fo | taxa mensal<br>de juros | Percentual de influência dos fatores de homogeneização |       |         |          |             |
|--------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------|---------|----------|-------------|
|                    |                         | Padrão                                                 | Idade | F. Area | F. Andar | Atualização |
| 0,95               | 1,00%                   | 100%                                                   | 100%  | 100%    | 100%     | 100%        |

### FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO APARTAMENTO

| FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO APARTAMENTO |              |               |       |       |
|------------------------------------------|--------------|---------------|-------|-------|
| Padrão Econômico                         |              | 0,600         | 0,840 | 1,020 |
| Padrão Simples                           | Sem elevador | 1,032         | 1,266 | 1,500 |
| Padrão Simples                           | Com elevador | 1,260         | 1,470 | 1,680 |
| Padrão Médio                             | Sem elevador | 1,512         | 1,746 | 1,980 |
| Padrão Médio                             | Com elevador | 1,692         | 1,926 | 2,160 |
| Padrão Superior                          | Sem elevador | 1,992         | 2,226 | 2,460 |
| Padrão Superior                          | Com elevador | 2,172         | 2,406 | 2,640 |
| Padrão Fino                              |              | 2,652         | 3,066 | 3,480 |
| Padrão Luxo                              |              | Acima de 3,49 |       |       |

| Mês/Ano   | Índice mês | Acumulado |
|-----------|------------|-----------|
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
| dez/14    | 1,0000     | 1,0000    |
| Data Base |            |           |

| Andar            | Ponderação  |
|------------------|-------------|
| Térreo           | 1,00        |
| 1                | 1,01        |
| 2                | 1,02        |
| 3                | 1,03        |
| 4                | 1,04        |
| 5                | 1,05        |
| 6                | 1,06        |
| 7                | 1,06        |
| 8                | 1,06        |
| 9                | 1,06        |
| 10               | 1,06        |
| 11               | 1,06        |
| 12               | 1,06        |
| 13               | 1,06        |
| 14               | 1,06        |
| 15               | 1,06        |
| <b>Avaliando</b> | <b>1,05</b> |

Av. Wladimir Meireles Ferreira, nº.1680 - Jo Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888



GLOBAL

## ELEMENTO 01

|              |                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------|
| Endereço:    | Avenida Macuco, 1333 - Moema - São Paulo / SP           |
| Tipo imóvel: | 3 dormitórios e demais dependências - 1 vaga de garagem |
| Fonte:       | Corretor - DLH Imóveis - tel (0**11) 5051.9348          |

## PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| VI = (Valor de oferta x 0,95) - vaga de garagem               |
| VI = (R\$ 950.000,00 x 0,95) - R\$ 50.000,00 = R\$ 852.500,00 |

|                        |            |                    |                    |                  |                 |
|------------------------|------------|--------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| Modalidade             | venda      | Fator of.          |                    | 1,00             |                 |
|                        |            |                    |                    |                  |                 |
| Índices Fiscais/Locais |            | Área(s) em m²      |                    |                  | Número de vagas |
| Determinado            | Remanejado | Útil               | Comum              | Garagem          |                 |
| 100,00                 | 100,00     | 107,000            |                    |                  | 107,000         |
|                        |            |                    |                    |                  | Estado          |
| Preço/Entrada          | Prestação  | Número de parcelas | Data de referência | Índice do Padrão | Andar do Apto   |
| R\$                    | R\$        |                    |                    |                  |                 |
| 852.500,00             | 0,00       | 0                  | 03/dez/14          | 1,926            | 15              |
|                        |            |                    |                    |                  | 12              |

| médio com elevador - limite médio |            |                            | Expoente do fator área       |                      | 0,25                  |                        |
|-----------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Áreas (m²)                        |            | Parcela ref.<br>prestações | Preço à vista<br>considerado | Fator<br>conserv. Kd | Fator<br>atualiz.: Fa | Ponderação<br>do andar |
| Útil                              | Construída |                            |                              |                      |                       |                        |
| 107,00                            | 107,00     |                            |                              |                      |                       |                        |
|                                   |            | 0,00                       | 852.500,00                   | 0.8435               | 0.0000                | 1.0600                 |

|                                 |               |            |
|---------------------------------|---------------|------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....      | 7,967,2900 |
| Fator oferta                    | Fo.....       | 0,0000     |
| Fator transposição              | Ftr.....      | 0,0000     |
| Fator padrão                    | Fp.....       | -728,0597  |
| Fator conservação:              | Fd.....       | 568,6199   |
| Fator atualização               | Fa.....       | 0,0000     |
| Fator andar:                    | F. andar..... | 0,0000     |
| Fator área:                     | F. área.....  | 0,0000     |

|                 |     |              |
|-----------------|-----|--------------|
| Vuf (área útil) | R\$ | 7.807,85 /m² |
|-----------------|-----|--------------|

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº. 1690 - Jd. Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

## ELEMENTO 02

|              |                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------|
| Endereço:    | Alameda Jurupis, 255 - Moema - São Paulo / SP          |
| Tipo imóvel: | 2 suítes e demais dependências - 1 vaga de garagem     |
| Fonte:       | Corretor - Lopes Mabey Imóveis - tel (0**11) 3067.0500 |

## PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| VI = (Valor de oferta x 0,95) - vaga de garagem               |
| VI = (R\$ 650.000,00 x 0,95) - R\$ 50.000,00 = R\$ 567.500,00 |

|            |       |           |      |
|------------|-------|-----------|------|
| Modalidade | venda | Fator of. | 1,00 |
|------------|-------|-----------|------|

| Índices Fiscais/Locais |            | Área(s) em m² |       |         |        | Número de vagas |
|------------------------|------------|---------------|-------|---------|--------|-----------------|
| Determinado            | Remanejado | Útil          | Comum | Garagem | Total  |                 |
| 100,00                 | 100,00     | 70,000        |       |         | 70,000 | 1               |

| Preço/Entrada<br>R\$ | Prestação<br>R\$ | Número de parcelas | Data de referência | Índice do Padrão | b<br>Idade | Andar do Apto |
|----------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------|---------------|
| 567.500,00           | 0,00             | 0                  | 03/dez/14          | 1,692            | 10         | 4             |

| médio com elevador - limite mínimo |            |                            | Expoente do fator área       |                      | 0,25                  |                        |
|------------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Áreas (m²)                         |            | Parcela ref.<br>prestações | Preço à vista<br>considerado | Fator<br>conserv. Kd | Fator<br>atualiz.: Fa | Ponderação<br>do andar |
| Útil                               | Construída |                            |                              |                      |                       |                        |
| 70,00                              | 70,00      | 0,00                       | 567.500,00                   | 0,9037               | 0,0000                | 1,0400                 |

|                                 |               |            |
|---------------------------------|---------------|------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....      | 8.107,1400 |
| Fator oferta                    | Fo.....       | 0,0000     |
| Fator transposição              | Ftr.....      | 0,0000     |
| Fator padrão                    | Fp.....       | 277,9043   |
| Fator conservação:              | Fd.....       | 0,0000     |
| Fator atualização               | Fa.....       | 0,0000     |
| Fator andar:                    | F. andar..... | 155,9065   |
| Fator área:                     | F. área.....  | 0,0000     |

|                 |     |              |
|-----------------|-----|--------------|
| Vuf (área útil) | R\$ | 8.540,95 /m² |
|-----------------|-----|--------------|

Av. Vladimir Maires Ferreira, nº.1690 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX18.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

## ELEMENTO 03

|              |                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------|
| Endereço:    | Avenida Macuco, 1265 - Moema - São Paulo / SP           |
| Tipo imóvel: | 2 dormitórios e demais dependências - 1 vaga de garagem |
| Fonte:       | Corretor - tel (0**11) 3105.8152                        |

## PARAMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| VI = (Valor de oferta x 0,95) - vaga de garagem               |
| VI = (R\$ 740.000,00 x 0,95) - R\$ 30.000,00 = R\$ 653.000,00 |

|            |       |           |      |
|------------|-------|-----------|------|
| Modalidade | venda | Fator ef. | 1,00 |
|------------|-------|-----------|------|

| Índices Fiscais/Locais |            | Área(s) em m²      |                    |                  |        | Número de vagas |
|------------------------|------------|--------------------|--------------------|------------------|--------|-----------------|
| Determinado            | Remanejado | Útil               | Comum              | Garagem          | Total  |                 |
| 100,00                 | 100,00     | 61,000             |                    |                  | 61,000 | 1               |
|                        |            |                    |                    |                  |        | Estado          |
| Preço/Entrada          | Prestação  | Número de parcelas | Data de referência | Índice do Padrão | b      | Andar do Apto   |
| R\$                    | R\$        |                    |                    |                  | Idade  |                 |
| 653.000,00             | 0,00       | 0                  | 03/dez/14          | 1,926            | 12     | 10              |

| médio com elevador - limite médio |            |                         | Expoente do fator área    |                   | 0,125              | Ponderação do andar |
|-----------------------------------|------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Áreas (m²)                        |            | Parcela ref. prestações | Preço à vista considerado | Fator conserv. Kd | Fator atualiz.: Fa |                     |
| Útil                              | Construída |                         |                           |                   |                    |                     |
| 61,00                             | 61,00      | 0,00                    | 653.000,00                | 0,8800            | 0,0000             | 1,0600              |

|                                 |               |             |
|---------------------------------|---------------|-------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....      | 10.704,9200 |
| Fator oferta                    | Fo.....       | 0,0000      |
| Fator transposição              | Ftr.....      | 0,0000      |
| Fator padrão                    | Fp.....       | -978,2274   |
| Fator conservação:              | Fd.....       | 288,3030    |
| Fator atualização               | Fa.....       | 0,0000      |
| Fator andar:                    | F. andar..... | 0,0000      |
| Fator área:                     | F. área.....  | 0,0000      |

|                 |     |               |
|-----------------|-----|---------------|
| Vuf (área útil) | R\$ | 10.015,00 /m² |
|-----------------|-----|---------------|

Av. Vladimir Meireles Ferreira, nº.1660 - Jd. Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:00X16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

## ELEMENTO 04

|              |                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|
| Endereço:    | Avenida Jurema esq. Alameda Maracatins - Moema - São Paulo / SP |
| Tipo imóvel: | 2 dormitórios e demais dependências - 1 vaga de garagem         |
| Fonte:       | Corretor - Kauffmann Imóveis - tel (0**11) 5532.9000            |

## PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| VI = (Valor de oferta x 0,95) - vaga de garagem               |
| VI = (R\$ 600.000,00 x 0,95) - R\$ 50.000,00 = R\$ 520.000,00 |

|            |       |           |      |
|------------|-------|-----------|------|
| Modalidade | venda | Fator of. | 1,00 |
|------------|-------|-----------|------|

| Índices Fiscais/Locais |               | Área(s) em m²      |                    |                  |         | Número de vagas |
|------------------------|---------------|--------------------|--------------------|------------------|---------|-----------------|
| Determinado            | Remanejado    | Útil               | Comum              | Garagem          | Total   |                 |
| 100,00                 | 100,00        | 75,000             |                    |                  | 75,000  | 1               |
|                        |               |                    |                    |                  |         | Estado          |
| Preço/Entrada - R\$    | Prestação R\$ | Número de parcelas | Data de referência | Índice do Padrão | c Idade | Andar do Apto   |
| 520.000,00             | 0,00          | 0                  | 03/dez/14          | 1,692            | 20      | 6               |

| médio com elevador - limite mínimo |            |                            | Expoente do fator área       |                      | 0,25                  |                        |
|------------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Áreas (m²)                         |            | Parcela ref.<br>prestações | Preço à vista<br>considerado | Fator<br>conserv. Kd | Fator<br>atualiz.: Fa | Ponderação<br>do andar |
| Útil                               | Construída |                            |                              |                      |                       |                        |
| 75,00                              | 75,00      |                            |                              |                      |                       |                        |
|                                    |            | 0,00                       | 520.000,00                   | 0,7570               | 0,0000                | 1,0600                 |

|                                 |               |            |
|---------------------------------|---------------|------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....      | 6.933,3300 |
| Fator oferta                    | Fo.....       | 0,0000     |
| Fator transposição              | Ftr.....      | 0,0000     |
| Fator padrão                    | Fp.....       | 237,6673   |
| Fator conservação:              | Fd.....       | 1.343,6189 |
| Fator atualização               | Fa.....       | 0,0000     |
| Fator andar:                    | F. andar..... | 0,0000     |
| Fator área:                     | F. área.....  | 0,0000     |

|                 |     |              |
|-----------------|-----|--------------|
| Vuf (área útil) | R\$ | 8.514,62 /m² |
|-----------------|-----|--------------|

Av. Wladimir Melrelles Ferreira, nº.1690 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

## ELEMENTO 05

|              |                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------|
| Endereço:    | Rua Inhambu, s/n - Moema - São Paulo / SP               |
| Tipo imóvel: | 3 dormitórios e demais dependências - 1 vaga de garagem |
| Fonte:       | Corretor - DLH Imóveis - tel (0**11) 5051.9348          |

## PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| VI = (Valor de oferta x 0,95) - vaga de garagem               |
| VI = (R\$ 800.000,00 x 0,95) - R\$ 50.000,00 = R\$ 710.000,00 |

|            |       |           |      |
|------------|-------|-----------|------|
| Modalidade | venda | Fator of. | 1,00 |
|------------|-------|-----------|------|

| Índices Fiscais/Locais |                  | Área(s) em m²      |                    |                  |            | Número de vagas |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------|-----------------|
| Determinado            | Remanejado       | Útil               | Comum              | Garagem          | Total      |                 |
| 100,00                 | 100,00           | 90,000             |                    |                  | 90,000     | 1               |
|                        |                  |                    |                    |                  |            | Estado          |
| Preço/Entrada<br>R\$   | Prestação<br>R\$ | Número de parcelas | Data de referência | Índice do Padrão | b<br>Idade | Andar do Apto   |
| 710.000,00             | 0,00             | 0                  | 03/dez/14          | 1,926            | 12         | 5               |

| médio com elevador - limite máximo |            |                         | Expoente do fator área    |                   | 0,25               |                     |
|------------------------------------|------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Áreas (m²)                         |            | Parcela ref. prestações | Preço à vista considerado | Fator conserv. Kd | Fator atualiz.: Fa | Ponderação do andar |
| Útil                               | Construída |                         |                           |                   |                    |                     |
| 90,00                              | 90,00      | 0,00                    | 710.000,00                | 0,8800            | 0,0000             | 1,0500              |

|                                 |               |            |
|---------------------------------|---------------|------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....      | 7.888,8900 |
| Fator oferta                    | Fo.....       | 0,0000     |
| Fator transposição              | Ftr.....      | 0,0000     |
| Fator padrão                    | Fp.....       | -720,8955  |
| Fator conservação:              | Fd.....       | 212,4622   |
| Fator atualização               | Fa.....       | 0,0000     |
| Fator andar:                    | F. andar..... | 75,1323    |
| Fator área:                     | F. área.....  | 0,0000     |

|                 |     |              |
|-----------------|-----|--------------|
| Vuf (área útil) | R\$ | 7.455,59 /m² |
|-----------------|-----|--------------|

Av. Vladimir Meinelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

| TABELA RESUMO DE VALORES<br>Unitários com o uso do Fator Área |                                 |                      |                  |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------|
| Elemento                                                      | Áreas dos Aptos<br>Nº<br>(útil) | Unitários de partida | Unitários Finais |
| 1                                                             | 107,00                          | 7.967,29             | 7.807,85         |
| 2                                                             | 70,00                           | 8.107,14             | 8.540,95         |
| 3                                                             | 61,00                           | 10.704,92            | 10.015,00        |
| 4                                                             | 75,00                           | 6.933,33             | 8.514,62         |
| 5                                                             | 90,00                           | 7.888,89             | 7.455,59         |

| Resultado preliminar da pesquisa |  |                              |                        |
|----------------------------------|--|------------------------------|------------------------|
| Homogeneização por área útil     |  | Homogeneização por área útil |                        |
| Média aritmética                 |  | Média aritmética             | 8.466,80               |
| Desvio padrão                    |  | Desvio padrão                | 982,53                 |
| Coef. de variação                |  | Coef. de variação            | 11,60%                 |
| Limite inferior                  |  | Limite inferior              | 5.926,76               |
| Limite superior                  |  | Limite superior              | 11.006,84              |
|                                  |  | Elemento                     | Verificação da amostra |
|                                  |  | Nº                           | unitário por área útil |
|                                  |  | 1                            | 7.807,85               |
|                                  |  | 2                            | 8.540,95               |
|                                  |  | 3                            | 10.015,00              |
|                                  |  | 4                            | 8.514,62               |
|                                  |  | 5                            | 7.455,59               |

| Resultado final após saneamento da pesquisa |  |          |
|---------------------------------------------|--|----------|
| Média saneada                               |  | 8.466,80 |
| Desvio padrão                               |  | 982,53   |
| Coef. de variação                           |  | 11,60%   |

|          |          |                  |
|----------|----------|------------------|
| Vu = R\$ | 8.466,80 | /m² de área útil |
| Vu = R\$ | 8.466,80 | /m² de área útil |

## Critério Student

PARA DADOS INFERIORES A 30 UNIDADE 5 elementos

GRAUS DE LIBERDADE =  $n - 1$  4

NÍVEL DE CONFIANÇA T090 t 1,533

LIMITES DE CONFIANÇA:

superior 9140,40  
Média Saneada 8.466,80  
inferior 7793,20

## CÁLCULO DO INTERVALO MÍNIMO DO CAMPO DE ARBITRIO

## Terreno:

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

X mínimo = R\$ 7.793,20

Diferença Percentual: -7,96%

Valor do Apartamento = R\$ 750.000,00

Valor da vaga de garagem = R\$ 50.000,00

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX15.3802.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

## AVALIAÇÃO

| Áreas (m²)   |              |        |         | Parâmetros |            |
|--------------|--------------|--------|---------|------------|------------|
| Útil Interna | Útil Externa | Comum  | Garagem | Total      |            |
| 96,63        | 0,00         | 16.034 | 0,000   | 112.664    | KD = 0,904 |

| Descrição do edifício |                    |                      |                 |         |                      |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|---------|----------------------|
| Número de Pavimentos  | Número de Subsolos | Número de Elevadores | Ar condicionado |         | Sistema de segurança |
|                       |                    |                      | janela          | central | incêndio roubo       |
| 12                    | 1                  | 2                    | sim             | não     | sim não              |

## CÁLCULO DO VALOR DE VENDA: VI

|          |            |                                     |
|----------|------------|-------------------------------------|
| VI = R\$ | 753.056,81 | valor obtido com o uso da área útil |
|----------|------------|-------------------------------------|

## VALOR FINAL EM NÚMEROS REDONDOS

|                |            |
|----------------|------------|
| V APTO = R\$   | 750.000,00 |
| V VAGA = R\$   | 50.000,00  |
| V IMÓVEL = R\$ | 800.000,00 |

Av. Wladimir Meireles Ferreira, nº 1680 - Jd. Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16.3602.7888  
 Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE.



GLOBAL

## ANEXO IV - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

|                                                                |                                             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Despesas Fixas</b>                                          |                                             |                                                             |
| IPTU                                                           | 0,05% sobre o valor do imóvel ao mês        | 0,05 Global Eng.                                            |
| Manutenção                                                     | 0,10% sobre o valor do imóvel ao mês        | 0,10 Global Eng.                                            |
| Administração                                                  | 0,10% sobre o valor do imóvel ao mês        | 0,10 Global Eng.                                            |
| Condomínio                                                     | 0,20% sobre o valor do imóvel ao mês        | 0,20 Global Eng.                                            |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>0,45% sobre o valor do imóvel ao mês</b> |                                                             |
| <b>Despesas Financeiras</b>                                    |                                             |                                                             |
| Taxa CDB :                                                     | 11,00% ao ano                               | 11,00% Global Eng.                                          |
| Inflação ( Média entre INPC/FIPE/IGPM/IGPDI ):                 |                                             | 6,50% ao ano                                                |
|                                                                |                                             | 6,5 Global Engenharia                                       |
| $COP = [ ( 1,00 + Tx\ CDB / 1,00 + Inflação ) - 1,00 ]$        |                                             |                                                             |
| COP = 4,2254% ao ano                                           |                                             |                                                             |
| $COP = ( 1,00 + COP\ ao\ ano ) ^ { 1/12 } - 1$                 |                                             |                                                             |
| COP = 0,3455% ao mês                                           |                                             |                                                             |
| Despesas Totais ( DT ) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas |                                             |                                                             |
| $DT = [ ( 1,00 + COP ) \times ( 1,00 + Desp.Fixas ) - 1,00 ]$  |                                             |                                                             |
| DT = 0,7970% ao mês sobre o valor do imóvel                    |                                             |                                                             |
| <b>CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)</b>            |                                             |                                                             |
| i = 0,7970%                                                    | = DT                                        | Valor total calculado a partir do Limite inferior do        |
| VF = -722.365,08                                               |                                             | Intervalo de confiança                                      |
| n = 24                                                         | meses                                       | velocidade de venda ( tempo médio de absorção pelo mercado) |
| $VLF = (VF) / ( 1,00 + i ) ^ n$                                |                                             |                                                             |
| VLF = R\$ 597.050,98                                           |                                             |                                                             |
| VLF arred. = R\$ 600.000,00                                    |                                             |                                                             |

Av. Wladimir Meireles Ferreira nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

## ANEXO V - TABELAS

Sendo:

- 1 = a) novo
- 1,5 = b) entre novo e regular
- 2 = c) regular
- 2,5 = d) entre regular e reparos simples
- 3 = e) reparos simples
- 3,5 = f) entre reparos simples e importantes
- 4 = g) reparos importantes
- 4,5 = h) entre reparos importantes e sem valor
- 5 = i) sem valor

Tabela de Vida útil e residual

| CLASSE      | TIPO        | PADRAO     | VIDA ÚTIL<br>VU (anos) | VALOR RESIDUAL<br>R (%) |
|-------------|-------------|------------|------------------------|-------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RÚSTICO    | 5                      | 0                       |
|             |             | SIMPLES    | 10                     | 0                       |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60                     | 20                      |
|             |             | PROLETÁRIO | 60                     | 20                      |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                     | 20                      |
|             |             | SIMPLES    | 70                     | 20                      |
|             |             | MÉDIO      | 70                     | 20                      |
|             |             | SUPERIOR   | 70                     | 20                      |
|             |             | FINO       | 60                     | 20                      |
|             |             | LUXO       | 60                     | 20                      |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60                     | 20                      |
|             |             | SIMPLES    | 60                     | 20                      |
|             |             | MÉDIO      | 60                     | 20                      |
|             |             | SUPERIOR   | 60                     | 20                      |
|             |             | FINO       | 50                     | 20                      |
|             |             | LUXO       | 50                     | 20                      |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO  | ECONÔMICO  | 70                     | 20                      |
|             |             | SIMPLES    | 70                     | 20                      |
|             |             | MÉDIO      | 60                     | 20                      |
|             |             | SUPERIOR   | 60                     | 20                      |
|             |             | FINO       | 50                     | 20                      |
|             |             | LUXO       | 50                     | 20                      |
|             | GALPÕES     | RÚSTICO    | 60                     | 20                      |
|             |             | SIMPLES    | 60                     | 20                      |
|             |             | MÉDIO      | 80                     | 20                      |
|             |             | SUPERIOR   | 80                     | 20                      |
|             | COBERTURAS  | RÚSTICO    | 20                     | 10                      |
|             |             | SIMPLES    | 20                     | 10                      |
|             |             | SUPERIOR   | 30                     | 10                      |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16.3602.7888  
 Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k"

| %     | a     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2,00  | 1,02  | 1,05  | 3,51  | 9,03  | 18,90 | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 2,50  | 1,29  | 1,32  | 3,77  | 9,27  | 19,13 | 38,13 | 53,23 | 75,48 |
| 3,00  | 1,55  | 1,58  | 4,03  | 9,52  | 19,35 | 36,95 | 53,35 | 75,55 |
| 3,50  | 1,82  | 1,85  | 4,29  | 9,76  | 19,58 | 35,78 | 53,48 | 75,63 |
| 4,00  | 2,08  | 2,11  | 4,55  | 10,00 | 19,80 | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 4,50  | 2,36  | 2,39  | 4,82  | 10,25 | 20,03 | 34,78 | 53,73 | 75,78 |
| 5,00  | 2,63  | 2,66  | 5,09  | 10,50 | 20,25 | 34,95 | 53,85 | 75,85 |
| 5,50  | 2,91  | 2,94  | 5,35  | 10,75 | 20,48 | 35,13 | 53,98 | 75,93 |
| 6,00  | 3,18  | 3,21  | 5,62  | 11,00 | 20,70 | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 6,50  | 3,47  | 3,50  | 5,90  | 11,28 | 20,93 | 35,50 | 54,23 | 76,08 |
| 7,00  | 3,75  | 3,78  | 6,18  | 11,55 | 21,15 | 35,70 | 54,35 | 76,15 |
| 7,50  | 4,04  | 4,07  | 6,45  | 11,83 | 21,38 | 35,90 | 54,48 | 76,23 |
| 8,00  | 4,32  | 4,35  | 6,73  | 12,10 | 21,60 | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 8,50  | 4,62  | 4,65  | 7,02  | 12,38 | 21,85 | 36,30 | 54,75 | 76,38 |
| 9,00  | 4,91  | 4,94  | 7,31  | 12,65 | 22,10 | 36,50 | 54,90 | 76,45 |
| 9,50  | 5,21  | 5,24  | 7,59  | 12,93 | 22,35 | 36,70 | 55,05 | 76,53 |
| 10,00 | 5,50  | 5,53  | 7,88  | 13,20 | 22,60 | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 10,50 | 5,81  | 5,84  | 8,18  | 13,48 | 22,85 | 37,10 | 55,35 | 76,68 |
| 11,00 | 6,11  | 6,14  | 8,48  | 13,75 | 23,10 | 37,30 | 55,50 | 76,75 |
| 11,50 | 6,42  | 6,45  | 8,77  | 14,03 | 23,35 | 37,50 | 55,65 | 76,83 |
| 12,00 | 6,72  | 6,75  | 9,07  | 14,30 | 23,60 | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 12,50 | 7,04  | 7,07  | 9,38  | 14,58 | 23,85 | 37,90 | 55,95 | 76,98 |
| 13,00 | 7,35  | 7,38  | 9,69  | 14,85 | 24,10 | 38,10 | 56,10 | 77,05 |
| 13,50 | 7,67  | 7,70  | 9,99  | 15,13 | 24,35 | 38,30 | 56,25 | 77,13 |
| 14,00 | 7,98  | 8,01  | 10,30 | 15,40 | 24,60 | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 14,50 | 8,31  | 8,34  | 10,63 | 15,70 | 24,88 | 38,73 | 56,55 | 77,28 |
| 15,00 | 8,63  | 8,66  | 10,95 | 16,00 | 25,15 | 38,95 | 56,70 | 77,35 |
| 15,50 | 8,96  | 8,99  | 11,28 | 16,30 | 25,43 | 39,18 | 56,85 | 77,43 |
| 16,00 | 9,28  | 9,31  | 11,60 | 16,60 | 25,70 | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 16,50 | 9,61  | 9,63  | 11,93 | 16,90 | 25,98 | 39,63 | 57,15 | 77,58 |
| 17,00 | 9,94  | 9,96  | 12,25 | 17,20 | 26,25 | 39,85 | 57,30 | 77,65 |
| 17,50 | 10,27 | 10,28 | 12,58 | 17,50 | 26,53 | 40,08 | 57,45 | 77,73 |
| 18,00 | 10,60 | 10,60 | 12,90 | 17,80 | 26,80 | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 18,50 | 10,95 | 10,95 | 13,23 | 18,13 | 27,08 | 40,68 | 57,78 | 77,90 |
| 19,00 | 11,30 | 11,30 | 13,55 | 18,45 | 27,35 | 41,05 | 57,95 | 78,00 |
| 19,50 | 11,65 | 11,65 | 13,88 | 18,78 | 27,63 | 41,43 | 58,13 | 78,10 |
| 20,00 | 12,00 | 12,00 | 14,20 | 19,10 | 27,90 | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 20,50 | 12,35 | 12,35 | 14,55 | 19,43 | 28,20 | 41,90 | 58,48 | 78,28 |
| 21,00 | 12,70 | 12,70 | 14,90 | 19,75 | 28,50 | 42,00 | 58,65 | 78,35 |
| 21,50 | 13,05 | 13,05 | 15,25 | 20,08 | 28,80 | 42,10 | 58,83 | 78,43 |
| 22,00 | 13,40 | 13,40 | 15,60 | 20,40 | 29,10 | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 22,50 | 13,78 | 13,78 | 15,95 | 20,75 | 29,40 | 42,43 | 59,15 | 78,60 |
| 23,00 | 14,15 | 14,15 | 16,30 | 21,10 | 29,70 | 42,65 | 59,30 | 78,70 |
| 23,50 | 14,53 | 14,53 | 16,65 | 21,45 | 30,00 | 42,88 | 59,45 | 78,80 |
| 24,00 | 14,90 | 14,90 | 17,00 | 21,80 | 30,30 | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 24,50 | 15,28 | 15,28 | 17,38 | 22,13 | 30,60 | 43,35 | 59,80 | 79,00 |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE.



## GLOBAL

|       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 25,00 | 15,65 | 15,65 | 17,75 | 22,45 | 30,90 | 43,60 | 60,00 | 79,10 |
| 25,50 | 16,03 | 16,03 | 18,13 | 22,78 | 31,20 | 43,85 | 60,20 | 79,20 |
| 26,00 | 16,40 | 16,40 | 18,50 | 23,10 | 31,50 | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 26,50 | 16,78 | 16,78 | 18,88 | 23,48 | 31,83 | 44,38 | 60,58 | 79,38 |
| 27,00 | 17,15 | 17,15 | 19,25 | 23,85 | 32,15 | 44,65 | 60,75 | 79,45 |
| 27,50 | 17,53 | 17,53 | 19,63 | 24,23 | 32,48 | 44,93 | 60,93 | 79,53 |
| 28,00 | 17,90 | 17,90 | 20,00 | 24,60 | 32,80 | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 28,50 | 18,30 | 18,30 | 20,38 | 24,95 | 33,13 | 45,45 | 61,28 | 79,70 |
| 29,00 | 18,70 | 18,70 | 20,75 | 25,30 | 33,45 | 45,70 | 61,45 | 79,80 |
| 29,50 | 19,10 | 19,10 | 21,13 | 25,65 | 33,78 | 45,95 | 61,63 | 79,90 |
| 30,00 | 19,50 | 19,50 | 21,50 | 26,00 | 34,10 | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 30,50 | 19,90 | 19,90 | 21,90 | 26,38 | 34,43 | 46,48 | 62,00 | 80,10 |
| 31,00 | 20,30 | 20,30 | 22,30 | 26,75 | 34,75 | 46,75 | 62,20 | 80,20 |
| 31,50 | 20,70 | 20,70 | 22,70 | 27,13 | 35,08 | 47,03 | 62,40 | 80,30 |
| 32,00 | 21,10 | 21,10 | 23,10 | 27,50 | 35,40 | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 32,50 | 21,53 | 21,53 | 23,50 | 27,88 | 35,75 | 47,58 | 62,80 | 80,50 |
| 33,00 | 21,95 | 21,95 | 23,90 | 28,25 | 36,10 | 47,85 | 63,00 | 80,60 |
| 33,50 | 22,38 | 22,38 | 24,30 | 28,63 | 36,45 | 48,13 | 63,20 | 80,70 |
| 34,00 | 22,80 | 22,80 | 24,70 | 29,00 | 36,80 | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 34,50 | 23,23 | 23,23 | 25,13 | 29,38 | 37,13 | 48,68 | 63,60 | 80,93 |
| 35,00 | 23,65 | 23,65 | 25,55 | 29,75 | 37,45 | 48,95 | 63,80 | 81,05 |
| 35,50 | 24,08 | 24,08 | 25,98 | 30,13 | 37,78 | 49,23 | 64,00 | 81,18 |
| 36,00 | 24,50 | 24,50 | 26,40 | 30,50 | 38,10 | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 36,50 | 24,93 | 24,93 | 26,83 | 30,93 | 38,48 | 49,80 | 64,40 | 81,40 |
| 37,00 | 25,35 | 25,35 | 27,25 | 31,35 | 38,85 | 50,10 | 64,60 | 81,50 |
| 37,50 | 25,78 | 25,78 | 27,68 | 31,78 | 39,23 | 50,40 | 64,80 | 81,60 |
| 38,00 | 26,20 | 26,20 | 28,10 | 32,20 | 39,60 | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 38,50 | 26,85 | 26,85 | 28,55 | 32,60 | 39,95 | 51,00 | 65,23 | 81,80 |
| 39,00 | 27,50 | 27,50 | 29,00 | 33,00 | 40,30 | 51,30 | 65,45 | 81,90 |
| 39,50 | 28,15 | 28,15 | 29,45 | 33,40 | 40,65 | 51,60 | 65,68 | 82,00 |
| 40,00 | 28,80 | 28,80 | 29,90 | 33,80 | 41,00 | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 40,50 | 29,08 | 29,05 | 30,33 | 34,23 | 41,38 | 52,20 | 66,10 | 82,23 |
| 41,00 | 29,35 | 29,30 | 30,75 | 34,65 | 41,75 | 52,50 | 66,30 | 82,35 |
| 41,50 | 29,63 | 29,55 | 31,18 | 35,08 | 42,13 | 52,80 | 66,50 | 82,48 |
| 42,00 | 29,90 | 29,80 | 31,60 | 35,50 | 42,50 | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 42,50 | 30,35 | 30,28 | 32,05 | 35,93 | 42,88 | 53,43 | 66,93 | 82,73 |
| 43,00 | 30,80 | 30,75 | 32,50 | 36,35 | 43,25 | 53,75 | 67,15 | 82,85 |
| 43,50 | 31,25 | 31,23 | 32,95 | 36,78 | 43,63 | 54,08 | 67,38 | 82,98 |
| 44,00 | 31,70 | 31,70 | 33,40 | 37,20 | 44,00 | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 44,50 | 32,18 | 32,18 | 33,85 | 37,63 | 44,40 | 54,70 | 67,83 | 83,20 |
| 45,00 | 32,65 | 32,65 | 34,30 | 38,05 | 44,80 | 55,00 | 68,05 | 83,30 |
| 45,50 | 33,13 | 33,13 | 34,75 | 38,48 | 45,20 | 55,30 | 68,28 | 83,40 |
| 46,00 | 33,60 | 33,60 | 35,20 | 38,90 | 45,60 | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 46,50 | 34,10 | 34,08 | 35,68 | 39,35 | 46,00 | 55,93 | 68,73 | 83,63 |
| 47,00 | 34,60 | 34,55 | 36,15 | 39,80 | 46,40 | 56,25 | 68,95 | 83,75 |
| 47,50 | 35,10 | 35,03 | 36,63 | 40,25 | 46,80 | 56,58 | 69,18 | 83,88 |
| 48,00 | 35,60 | 35,50 | 37,10 | 40,70 | 47,20 | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 48,50 | 36,08 | 36,00 | 37,60 | 41,18 | 47,60 | 57,23 | 69,65 | 84,13 |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16 3602 7888

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



## GLOBAL

|       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 49,00 | 36,55 | 36,50 | 38,10 | 41,65 | 48,00 | 57,55 | 69,90 | 84,25 |
| 49,50 | 37,03 | 37,00 | 38,60 | 42,13 | 48,40 | 57,88 | 70,15 | 84,38 |
| 50,00 | 37,50 | 37,50 | 39,10 | 42,60 | 48,80 | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 50,50 | 38,00 | 38,00 | 39,80 | 42,95 | 49,23 | 58,55 | 70,63 | 84,63 |
| 51,00 | 38,50 | 38,50 | 40,50 | 43,30 | 49,65 | 58,90 | 70,85 | 84,75 |
| 51,50 | 39,00 | 39,00 | 41,20 | 43,65 | 50,08 | 59,25 | 71,08 | 84,88 |
| 52,00 | 39,50 | 39,50 | 41,90 | 44,00 | 50,50 | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 52,50 | 40,03 | 40,03 | 42,18 | 44,58 | 50,90 | 59,95 | 71,55 | 85,13 |
| 53,00 | 40,55 | 40,55 | 42,45 | 45,15 | 51,30 | 60,30 | 71,80 | 85,25 |
| 53,50 | 41,08 | 41,08 | 42,73 | 45,73 | 51,70 | 60,65 | 72,05 | 85,38 |
| 54,00 | 41,60 | 41,60 | 43,00 | 46,30 | 52,10 | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 54,50 | 42,13 | 42,13 | 43,53 | 46,78 | 52,55 | 61,35 | 72,55 | 85,63 |
| 55,00 | 42,65 | 42,65 | 44,05 | 47,25 | 53,00 | 61,70 | 72,80 | 85,75 |
| 55,50 | 43,18 | 43,18 | 44,58 | 47,73 | 53,45 | 62,05 | 73,05 | 85,88 |
| 56,00 | 43,70 | 43,70 | 45,10 | 48,20 | 53,90 | 62,40 | 73,30 | 86,00 |
| 56,50 | 44,23 | 44,23 | 45,63 | 48,70 | 54,33 | 62,75 | 73,55 | 86,15 |
| 57,00 | 44,75 | 44,75 | 46,15 | 49,20 | 54,75 | 63,10 | 73,80 | 86,30 |
| 57,50 | 45,28 | 45,28 | 46,68 | 49,70 | 55,18 | 63,45 | 74,05 | 86,45 |
| 58,00 | 45,80 | 45,80 | 47,20 | 50,20 | 55,60 | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 58,50 | 46,55 | 46,55 | 47,73 | 50,70 | 56,05 | 64,18 | 74,55 | 86,73 |
| 59,00 | 47,30 | 47,30 | 48,25 | 51,20 | 56,50 | 64,55 | 74,80 | 86,85 |
| 59,50 | 48,05 | 48,05 | 48,78 | 51,70 | 56,95 | 64,93 | 75,05 | 86,98 |
| 60,00 | 48,80 | 48,80 | 49,30 | 52,20 | 57,40 | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 60,50 | 49,15 | 49,15 | 49,85 | 52,70 | 57,85 | 65,65 | 75,53 | 87,25 |
| 61,00 | 49,50 | 49,50 | 50,40 | 53,20 | 58,30 | 66,00 | 75,75 | 87,40 |
| 61,50 | 49,85 | 49,85 | 50,95 | 53,70 | 58,75 | 66,35 | 75,98 | 87,55 |
| 62,00 | 50,20 | 50,20 | 51,50 | 54,20 | 59,20 | 66,70 | 76,20 | 87,70 |
| 62,50 | 50,78 | 50,78 | 52,05 | 54,73 | 59,68 | 67,10 | 76,45 | 87,83 |
| 63,00 | 51,35 | 51,35 | 52,60 | 55,25 | 60,15 | 67,50 | 76,70 | 87,95 |
| 63,50 | 51,93 | 51,93 | 53,15 | 55,78 | 60,63 | 67,90 | 76,95 | 88,08 |
| 64,00 | 52,50 | 52,50 | 53,70 | 56,30 | 61,10 | 68,30 | 77,20 | 88,20 |
| 64,50 | 53,08 | 53,08 | 54,25 | 56,83 | 61,58 | 68,68 | 77,45 | 88,33 |
| 65,00 | 53,65 | 53,65 | 54,80 | 57,35 | 62,05 | 69,05 | 77,70 | 88,45 |
| 65,50 | 54,23 | 54,23 | 55,35 | 57,88 | 62,53 | 69,43 | 77,95 | 88,58 |
| 66,00 | 54,80 | 54,80 | 55,90 | 58,40 | 63,00 | 69,80 | 78,20 | 88,70 |
| 66,50 | 55,38 | 55,38 | 56,48 | 58,95 | 63,48 | 70,20 | 78,45 | 88,83 |
| 67,00 | 55,95 | 55,95 | 57,05 | 59,50 | 63,95 | 70,60 | 78,70 | 88,95 |
| 67,50 | 56,53 | 56,53 | 57,63 | 60,05 | 64,43 | 71,00 | 78,95 | 89,08 |
| 68,00 | 57,10 | 57,10 | 58,20 | 60,60 | 64,90 | 71,40 | 79,20 | 89,20 |
| 68,50 | 57,70 | 57,70 | 58,78 | 61,15 | 65,38 | 71,78 | 79,45 | 89,33 |
| 69,00 | 58,30 | 58,30 | 59,35 | 61,70 | 65,85 | 72,15 | 79,70 | 89,45 |
| 69,50 | 58,90 | 58,90 | 59,93 | 62,25 | 66,33 | 72,53 | 80,00 | 89,58 |
| 70,00 | 59,50 | 59,50 | 60,50 | 62,80 | 66,80 | 72,90 | 80,25 | 89,70 |
| 70,50 | 60,18 | 60,18 | 61,10 | 63,35 | 67,30 | 73,33 | 80,50 | 89,83 |
| 71,00 | 60,85 | 60,85 | 61,70 | 63,90 | 67,80 | 73,75 | 80,75 | 89,95 |
| 71,50 | 61,53 | 61,53 | 62,30 | 64,45 | 68,30 | 74,18 | 81,00 | 90,08 |
| 72,00 | 62,20 | 62,20 | 62,90 | 65,00 | 68,80 | 74,60 | 81,25 | 90,20 |
| 72,50 | 62,75 | 62,75 | 63,50 | 65,58 | 69,30 | 75,00 | 81,50 | 90,33 |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº. 1660 - Jd. Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16:3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



## GLOBAL

|       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 73,00 | 63,30 | 63,30 | 64,10 | 66,15 | 69,80 | 75,40 | 82,50 | 91,05 |
| 73,50 | 63,85 | 63,85 | 64,70 | 66,73 | 70,30 | 75,80 | 82,80 | 91,13 |
| 74,00 | 64,40 | 64,40 | 65,30 | 67,30 | 70,80 | 76,20 | 83,10 | 91,20 |
| 74,50 | 65,03 | 65,03 | 65,90 | 67,88 | 71,33 | 76,63 | 83,40 | 91,35 |
| 75,00 | 65,65 | 65,65 | 66,50 | 68,45 | 71,85 | 77,05 | 83,70 | 91,50 |
| 75,50 | 66,28 | 66,28 | 67,10 | 69,03 | 72,38 | 77,48 | 84,00 | 91,65 |
| 76,00 | 66,90 | 66,90 | 67,70 | 69,60 | 72,90 | 77,90 | 84,30 | 91,80 |
| 76,50 | 67,53 | 67,53 | 68,33 | 70,18 | 73,40 | 80,83 | 84,60 | 91,95 |
| 77,00 | 68,15 | 68,15 | 69,95 | 70,75 | 73,90 | 83,75 | 84,90 | 92,10 |
| 77,50 | 68,78 | 68,78 | 71,08 | 71,33 | 74,40 | 86,68 | 85,20 | 92,25 |
| 78,00 | 69,40 | 69,40 | 72,20 | 71,90 | 74,90 | 89,60 | 85,50 | 92,40 |
| 78,50 | 70,05 | 70,05 | 72,33 | 72,50 | 75,45 | 87,53 | 85,80 | 92,58 |
| 79,00 | 70,70 | 70,70 | 72,45 | 73,10 | 76,00 | 85,45 | 86,10 | 92,75 |
| 79,50 | 71,35 | 71,35 | 72,58 | 73,70 | 76,55 | 83,38 | 86,40 | 92,93 |
| 80,00 | 72,00 | 72,00 | 72,70 | 74,30 | 77,10 | 81,30 | 86,70 | 93,10 |
| 80,50 | 72,65 | 72,65 | 73,35 | 74,90 | 77,63 | 81,73 | 87,03 | 93,25 |
| 81,00 | 73,30 | 73,30 | 74,00 | 75,50 | 78,15 | 82,15 | 87,35 | 93,40 |
| 81,50 | 73,95 | 73,95 | 74,65 | 76,10 | 78,68 | 82,58 | 87,68 | 93,55 |
| 82,00 | 74,60 | 74,60 | 75,30 | 76,70 | 79,20 | 83,00 | 88,00 | 93,70 |
| 82,50 | 75,28 | 75,28 | 75,93 | 77,30 | 79,75 | 83,38 | 88,30 | 93,88 |
| 83,00 | 75,95 | 75,95 | 76,55 | 77,90 | 80,30 | 83,75 | 88,60 | 94,05 |
| 83,50 | 76,63 | 76,63 | 77,18 | 78,50 | 80,85 | 84,13 | 88,90 | 94,23 |
| 84,00 | 77,30 | 77,30 | 77,80 | 79,10 | 81,40 | 84,50 | 89,20 | 94,40 |
| 84,50 | 77,98 | 77,98 | 78,48 | 79,73 | 81,95 | 85,03 | 89,53 | 94,55 |
| 85,00 | 78,65 | 78,65 | 79,15 | 80,35 | 82,50 | 85,55 | 89,85 | 94,70 |
| 85,50 | 79,33 | 79,33 | 79,83 | 80,98 | 83,05 | 86,08 | 90,18 | 94,85 |
| 86,00 | 80,00 | 80,00 | 80,50 | 81,60 | 83,60 | 86,60 | 90,50 | 95,00 |
| 86,50 | 80,68 | 80,68 | 81,18 | 82,23 | 84,15 | 87,08 | 90,83 | 95,18 |
| 87,00 | 81,35 | 81,35 | 81,85 | 82,85 | 84,70 | 87,55 | 91,15 | 95,35 |
| 87,50 | 82,03 | 82,03 | 82,53 | 83,48 | 85,25 | 88,03 | 91,48 | 95,53 |
| 88,00 | 82,70 | 82,70 | 83,20 | 84,10 | 85,80 | 88,50 | 91,80 | 95,70 |
| 88,50 | 83,40 | 83,40 | 83,88 | 84,75 | 86,38 | 88,95 | 92,13 | 95,88 |
| 89,00 | 84,10 | 84,10 | 84,55 | 85,40 | 86,95 | 89,40 | 92,45 | 96,05 |
| 89,50 | 84,80 | 84,80 | 85,23 | 86,05 | 87,53 | 89,85 | 92,78 | 96,23 |
| 90,00 | 85,50 | 85,50 | 85,90 | 86,70 | 88,10 | 90,30 | 93,10 | 96,40 |
| 90,50 | 86,20 | 86,20 | 86,58 | 87,35 | 88,68 | 90,78 | 93,45 | 96,58 |
| 91,00 | 86,90 | 86,90 | 87,25 | 88,00 | 89,25 | 91,25 | 93,80 | 96,75 |
| 91,50 | 87,60 | 87,60 | 87,93 | 88,65 | 89,83 | 91,73 | 94,15 | 96,93 |
| 92,00 | 88,30 | 88,30 | 88,60 | 89,30 | 90,40 | 92,20 | 94,50 | 97,10 |
| 92,50 | 89,03 | 89,03 | 89,30 | 89,95 | 91,00 | 92,68 | 94,83 | 97,28 |
| 93,00 | 89,75 | 89,75 | 90,00 | 90,60 | 91,60 | 93,15 | 95,15 | 97,45 |
| 93,50 | 90,48 | 90,48 | 90,70 | 91,25 | 92,20 | 93,63 | 95,48 | 97,63 |
| 94,00 | 91,20 | 91,20 | 91,40 | 91,90 | 92,80 | 94,10 | 95,80 | 97,80 |
| 94,50 | 91,93 | 91,93 | 92,10 | 92,58 | 93,38 | 94,58 | 96,15 | 97,98 |
| 95,00 | 92,65 | 92,65 | 92,80 | 93,25 | 93,95 | 95,05 | 96,50 | 98,15 |
| 95,50 | 93,38 | 93,38 | 93,50 | 93,93 | 94,53 | 95,53 | 96,85 | 98,33 |
| 96,00 | 94,10 | 94,10 | 94,20 | 94,60 | 95,10 | 96,00 | 97,20 | 98,50 |
| 96,50 | 94,83 | 94,83 | 94,93 | 95,28 | 95,73 | 96,50 | 97,40 | 98,83 |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



# GLOBAL

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 97,00  | 95,55  | 95,55  | 95,65  | 95,95  | 96,35  | 97,00  | 97,60  | 99,15  |
| 97,50  | 96,28  | 96,28  | 96,38  | 96,63  | 96,98  | 97,50  | 97,80  | 99,48  |
| 98,00  | 97,00  | 97,00  | 97,10  | 97,30  | 97,60  | 98,00  | 98,00  | 99,80  |
| 98,50  | 97,75  | 97,75  | 97,83  | 97,98  | 98,20  | 98,50  | 98,50  | 99,85  |
| 99,00  | 98,50  | 98,50  | 98,55  | 98,65  | 98,80  | 99,00  | 99,00  | 99,90  |
| 99,50  | 99,25  | 99,25  | 99,28  | 99,33  | 99,40  | 99,50  | 99,50  | 99,95  |
| 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16 3602.7888  
 Antes de Imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

## ANEXO VI - LEV. DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓV. URBANOS

Data da Vistoria: 03/12/2014

## 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: Imóvel Urbano - Apartamento Residencial  
 1.2. Endereço: Alameda dos Guaramonis, nº 1018 - Apartamento 101 - 10º Andar  
 Bairro: Indianópolis - Edifício Irai  
 Cidade: São Paulo / SP  
 1.3. Uso atual do imóvel: Residencial  
 1.4. Coordenadas Geográficas: 23°36'49.17"S 46°39'34.90"O  
 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

## 2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. Foi realizada alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim. Que Tipo? \_\_\_\_\_ Quando? \_\_\_\_\_

2.2. O imóvel está cadastrado em alguma lista de áreas contaminadas? (Ex: CETESB- SP, FEAM-MG, INEA/RJ)?

☐ Não ☒ Não sei ☐ Sim

2.3. Algum (ns) imóvel (eis) na vizinhança, em um raio de 100m, está cadastrado em lista de áreas contaminadas? (Ex: CETESB- SP, FEAM-MG, INEA/RJ)

☐ Não ☒ Não sei

☐ Sim. Qual imóvel? \_\_\_\_\_ A que distância? \_\_\_\_\_

## 3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. No imóvel existe ou existiu em seu passado, presente ou futuro:

| Passado | Presente | Futuro | Ocorrências no imóvel                                                                                                                                                                                                |
|---------|----------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |          |        | Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.                                                                                                                                                                |
|         |          |        | Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.                                                                                                                                 |
|         |          |        | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, |
|         |          |        | Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?                                                                                                        |
|         |          |        | Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa).<br>Se poço de água, possui outorga?                                                                                                                                          |
|         |          |        | Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.                                                                            |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16.3602.7888  
 Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



## GLOBAL

|                                 |  |  |                                                                                                                                             |
|---------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |  |  | Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível                                       |
|                                 |  |  | Pendência jurídica ou administrativa (notificações ou infrações ambientais). <u>Se sim, favor encaminhar cópia.</u>                         |
|                                 |  |  | Notificações e/ou infrações ambientais relacionadas ao imóvel ou a qualquer uma de suas instalações. <u>Se sim, favor encaminhar cópia.</u> |
|                                 |  |  | Outros. Descrever:                                                                                                                          |
| Observações e/ou justificativa: |  |  | Nada a observar                                                                                                                             |

3.2. No entorno (vizinhança) do imóvel, existe ou existiu:

\*Caso não houver acesso aos imóveis do entorno ou às informações, utilizar o campo Observações e/ou justificativa para descrever o entorno do imóvel.

| Passado                         | Presente | Informação não acessível | Ocorrências no imóvel                                                                                                                                                                                                       |     |     |
|---------------------------------|----------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
|                                 |          |                          | Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.                                                                                                                                                                       |     |     |
|                                 |          |                          | Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.                                                                                                                                        |     |     |
|                                 |          |                          | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. <u>Se sim,</u> |     |     |
|                                 |          |                          | Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?                                                                                                               |     |     |
|                                 |          |                          | Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa).<br>Se poço de água, possui outorga?                                                                                                                                                 |     |     |
|                                 |          |                          | <table border="1"> <tr> <td>SIM</td> <td>NÃO</td> </tr> </table>                                                                                                                                                            | SIM | NÃO |
| SIM                             | NÃO      |                          |                                                                                                                                                                                                                             |     |     |
|                                 |          |                          | Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.                                                                                   |     |     |
|                                 |          |                          | Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível                                                                                                                       |     |     |
|                                 |          |                          | Pendência jurídica ou administrativa (notificações ou infrações ambientais). <u>Se sim, favor encaminhar</u>                                                                                                                |     |     |
|                                 |          |                          | Notificações e/ou infrações ambientais relacionadas ao imóvel ou a qualquer uma de suas instalações. <u>Se sim, favor encaminhar cópia.</u>                                                                                 |     |     |
|                                 |          |                          | Outros. Descrever:                                                                                                                                                                                                          |     |     |
| Observações e/ou justificativa: |          |                          | Nada a observar                                                                                                                                                                                                             |     |     |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO/SP - TEL:0XX16-3602.7888  
Antes de Imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

**4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL**

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado, tem uso presente ou terá uso futuro para quaisquer dos seguintes fins:

| Passado                         | Presente | Futuro | Uso do Imóvel                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|----------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |          |        | Indústrias. Quais?                                                                                                                                                                                                         |
|                                 |          |        | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.                                                                                                                                                     |
|                                 |          |        | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.                                                                                                                                                   |
|                                 |          |        | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério                                                                                                                                     |
|                                 |          |        | Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:                                                                                                                                                                             |
|                                 |          |        | Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:                                                                                                                                                                             |
|                                 |          |        | Comércio. Que tipo:                                                                                                                                                                                                        |
|                                 |          |        | Outros. Descrever:                                                                                                                                                                                                         |
|                                 |          |        | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, qual? |
| Observações e/ou justificativa: |          |        | Edifício residencial                                                                                                                                                                                                       |

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL-0XX16 3602.7888  
 Antes de Imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL

4.2. Indicar abaixo se os imóveis do entorno tiveram uso passado, tem uso presente ou terão uso futuro para quaisquer dos seguintes fins:

\* Caso a informação não seja acessível, fazer descrição visual do entorno.

| Passado                         | Presente | Informação não acessível | Uso do Imóvel                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|----------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |          |                          | Indústrias. Quais?                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |          |                          | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.                                                                                                                                                           |
|                                 |          |                          | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.                                                                                                                                                         |
|                                 |          |                          | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério                                                                                                                                           |
|                                 |          |                          | Armazenamento de resíduos: Descrever resíduos:                                                                                                                                                                                   |
|                                 |          |                          | Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:                                                                                                                                                                                   |
|                                 |          |                          | Comércio. Que tipo:                                                                                                                                                                                                              |
|                                 |          |                          | Outros. Descrever:                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |          |                          | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais, usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, qual tipo? |
| Observações e/ou justificativa: |          | Nada a observar          |                                                                                                                                                                                                                                  |

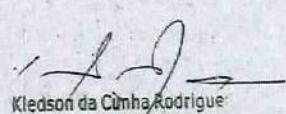
Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº. 1660 - Jd Botânico - 1º Andar - Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP - TEL: 0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE



GLOBAL  
ENGENHARIA

## 5. CONCLUSÃO:

|                                     |                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Área sem indícios de contaminação                                                                                                                                                |
| <input type="checkbox"/>            | Área com Indícios de Contaminação – Sem histórico de ocupação de atividades potencialmente poluidoras, porém com suspeita de fontes com potencial poluidor para solos e/ou águas |
| <input type="checkbox"/>            | Área Potencialmente Contaminada – Ocupação presente ou passada de atividades potencialmente poluidoras                                                                           |
| <input type="checkbox"/>            | Área de vizinhança imediata com potenciais fontes de contaminação                                                                                                                |
| <input type="checkbox"/>            | Área de vizinhança imediata contaminada                                                                                                                                          |
| <input type="checkbox"/>            | Área contaminada (registrada)                                                                                                                                                    |
| <input type="checkbox"/>            | Inconclusivo                                                                                                                                                                     |

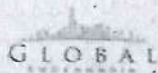


Kledson da Cunha Rodrigues  
CREA 0600877520  
Eng.º Responsável

GLOBAL SERV. TEC. DE ENGENHARIA LTDA  
CNPJ: 10.679.890/0001-63

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico – 1º Andar – Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP – TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE





# ANEXO I

Imagem de satélite do imóvel (presente e passado)

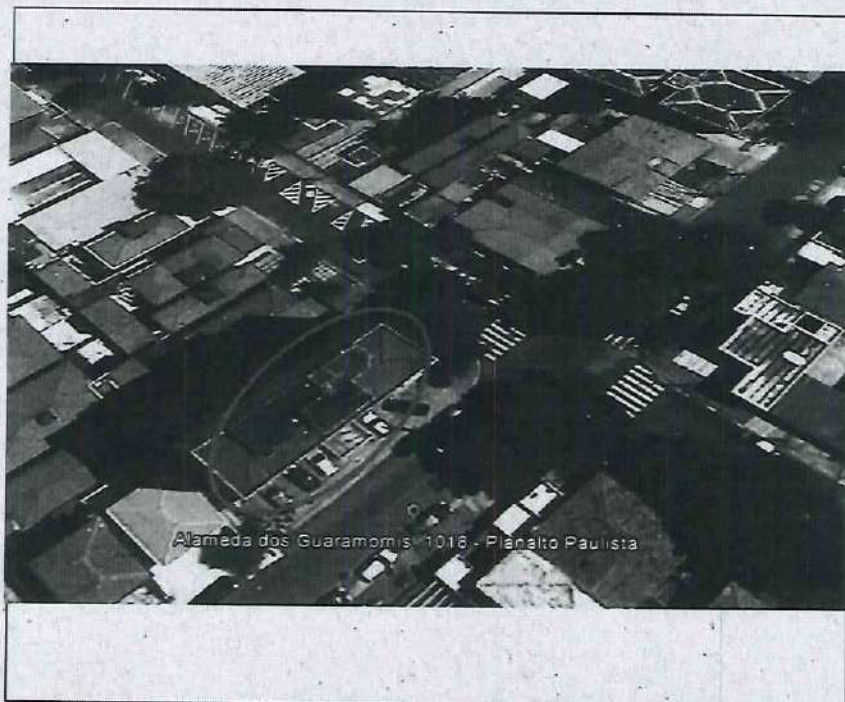


Imagem do dia 14/12/2008 – conforme google earth

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº.1660 - Jd Botânico – 1º Andar – Sala 105 - RIBEIRÃO PRETO / SP – TEL:0XX16.3602.7888  
Antes de Imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o MEIO AMBIENTE