

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE VINHEDO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1000958-10.2015.8.26.0659

**JATOBÁ S.A.**, já devidamente qualificada nos autos da sua RECUPERAÇÃO JUDICIAL, por seus advogados *in fine* assinados, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao art. 53 da Lei nº 11.101/05, requerer a juntada tempestiva do (i) plano de Recuperação Judicial e (ii) laudo de avaliação de bens e ativos.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 26 de janeiro de 2016.

**Cesar Rodrigo Nunes**  
OAB/SP 260.942

**Wesley Garcia de Oliveira Rodrigues**  
OAB/SP 305.224

**Tiago Aranha D'Alvia**  
OAB/SP 335.730

# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

**JATOBÁ S.A.**

Processo 1000958-10.2015.8.26.0659  
Classe Assunto: **Recuperação Judicial - Recuperação judicial e Falência**  
Recuperanda: **JATOBÁ S.A.**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo**

Projeto sobre os cuidados do Administrador Judicial  
**Brasil Trustee Assessoria e Consultoria EIRELI**

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo - SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885



<b>1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS</b>	<b>4</b>
1.1 CARACTERÍSTICAS DO PLANO	4
1.1.1 ATIVOS DA COMPANHIA	4
1.2 NOMENCLATURAS UTILIZADAS	5
<b>2. HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA</b>	<b>6</b>
<b>3. ESTRUTURA, CAPACIDADE DA EMPRESA E RELEVÂNCIA SOCIOECONOMICA</b>	<b>6</b>
<b>4. MOTIVO PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL</b>	<b>7</b>
<b>5. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO</b>	<b>9</b>
5.1 QUADRO DE CREDORES	9
<b>6. ESTRATÉGIA DA EMPRESA (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)</b>	<b>9</b>
<b>7. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO</b>	<b>12</b>
7.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS	12
7.1.1 PROJEÇÃO	13
7.1.2 ANÁLISE	14
7.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS	14
7.3 ANÁLISE	15
<b>8. PAGAMENTOS AOS CREDORES</b>	<b>16</b>
8.1 CLASSE I – TRABALHISTA	17
8.2 CLASSE II – GARANTIA REAL	17
8.3 CLASSE III – QUIROGRAFARIA	17
8.4 CLASSE IV – MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	18
<b>9. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS</b>	<b>18</b>
<b>10. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO</b>	<b>18</b>
<b>11. AMORTIZAÇÃO ACELERADA</b>	<b>19</b>





<b>11.1 CREDORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>20</b>
<b>11.2 CREDORES FORNECEDORES</b>	<b>21</b>
<b><u>12. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>12.1 PAGAMENTO A CREDORES TRABALHISTAS COM AÇÃO EM ANDAMENTO E FGTS</b>	<b>23</b>
<b><u>13. CONSIDERAÇÕES FINAIS</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>14. NOTAS DE ESCLARECIMENTO</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b><u>15. CONCLUSÃO</u></b>	<b><u>25</u></b>
<b><u>CÁLCULO DO VALOR DA EMPRESA - VALUATION</u></b>	<b><u>27</u></b>

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885



*ponse bem antes de imprimir*

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

---

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pela empresa **Jatobá S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o número 72.908.239/0001-75, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, 1.230, Bairro Jardim São Matheus, Vinhedo, São Paulo, pelo qual requereu em 13 de novembro de 2015, o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/2005, cujo processo foi distribuído perante a 2ª Vara Cível de Vinhedo do Estado de São Paulo, sob o número 1000958-10.2015.8.26.0659.

A decisão que deferiu o processamento da ação de recuperação judicial da Recuperanda foi publicada no DJE do dia 27 de novembro de 2015, sendo, portanto, tempestivo o presente plano de recuperação judicial apresentado em 15 de janeiro de 2016, ou seja, no prazo legal de 60 (sessenta) dias do deferimento do processamento da ação, consoante estabelece o art. 53 caput da Lei nº 11.101/2005.

Feitas essas considerações, o plano de recuperação ora apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, demonstrando a viabilidade econômico financeira da empresa, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração de caixa da Recuperanda.

### 1.1 CARACTERÍSTICAS DO PLANO

#### 1.1.1 ATIVOS DA COMPANHIA

Nos termos do artigo 60 da Lei 11.101/2005 a Recuperanda poderá alienar filial ou unidade produtiva isolada, sua marca (ativo intangível) e unidades produtivas a terceiros ou entre si, através de operações onerosas por preço justo de mercado (fair market value) em especial no que diz respeito a eventuais direitos/créditos que venham a ser obtidos respeitado o cumprimento das obrigações firmadas com credores. Os recursos obtidos na mencionada operação





deverão ser canalizados para liquidações dos credores conforme as previsões do Plano, sempre com autorização judicial.

Fica garantida à empresa a plena gerência de seus ativos, restando autorizado, com a aprovação do plano, a alienação de ativos inservíveis, ou cuja alienação não implique em redução de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outro bem equivalente ou mais moderno deste plano conforme exigido pelo art. 53, inciso III da Lei 11.101/2005.

Da mesma forma, fica permitida a disponibilização dos bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Os recursos obtidos com tais vendas, caso efetivadas, comporão o caixa da empresa, fomentando, assim, as suas atividades e possibilitando, por consequência, o pagamento a seus credores e o cumprimento do plano de recuperação.

## 1.2 NOMENCLATURAS UTILIZADAS

- **“Plano”**: Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda.
- **“LFRE”**: Lei 11.101/2005 - Lei de Falência e Recuperação de Empresas.
- **“CLT”**: Consolidação das Leis do Trabalho.
- **“Recuperanda”**: Jatobá S.A.
- **“Administrador Judicial”**: Brasil Trustee Assessoria e Consultoria EIRELI
- **“Juízo da Recuperação Judicial”**: Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo do Estado de São Paulo
- **“AGC”**: Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista na LFRE.
- **“Créditos Concursais”**: são os créditos sujeitos aos efeitos do processo de Recuperação Judicial e existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de Recuperação Judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda, nos termos do art. 49 da LFRE.
- **“Projeção de Resultado Econômico/Financeiro”**: Conforme modelo apresentado no estudo abaixo.

Developed by X INFINITY INVEST  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





- **“Data Inicial”:** Para todas as propostas apresentadas, é a data utilizada como base para contagem dos prazos de pagamentos, juros e atualização monetária e que será a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial.

## 2. HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

---

A Requerente iniciou suas operações há mais de 70 (setenta) anos tendo por objeto a fabricação e comercialização de pastilhas de porcelanato, vidro e pedra, além de painéis personalizados para revestimentos de piscinas, cozinhas, banheiros e fachadas, atuando no segmento varejista, atacadista e exportação.

A Requerente conta com uma estrutura robusta que ocupa uma área construída de aproximadamente 11.000m<sup>2</sup> e gera mais de 260 (duzentos e sessenta) empregos diretos, contribuindo de forma significativa para a economia de Vinhedo e região.

Os produtos industrializados e os serviços ofertados pela Requerente agregam alta qualidade e confiabilidade no segmento em que atua, aliado a preços extremamente competitivos, com eficiência no atendimento e na linha de produção.

## 3. ESTRUTURA, CAPACIDADE DA EMPRESA E RELEVÂNCIA SOCIOECONOMICA

---

A Requerente possui departamentos informatizados e estrutura organizacional adequada e atualizada, encontrando-se capacitadas para atender de forma segura sua fiel carteira de clientes, composta por empresas como Telhanorte, C&C, Leroy Merlin, Dicico, Cyrela, Brookfield, Gafisa, dentre outros.

Os produtos da Requerente são fabricados com equipamentos de última geração, aperfeiçoados ao longo dos últimos anos, gozando do melhor conceito junto a fornecedores, instituições financeiras, funcionários e clientes. Quando

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





superada a transitória situação de crise econômico-financeira, a Requerente possui a capacidade de gerar cerca de > 300 empregos diretos e indiretos, com faturamento na ordem de 70 milhões de reais ano.

Desta forma, ao longo de sua existência, a Requerente sempre investiu no crescimento paulatino e seguro de seus negócios, buscando ganhos de eficiência e produtividade sem deixar de lado a qualidade de seus produtos e o desenvolvimento intelectual dos seus funcionários, exercendo uma posição social e econômica de extrema relevância para a coletividade, notadamente em Vinhedo e região.

#### 4. MOTIVO PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Como exposto, a Requerente se afigura como empresa de destaque no segmento em que atua, exercendo suas atividades com sucesso, confiança, transparência e probidade durante seus mais de 70 (setenta) anos de existência, gozando do melhor conceito no meio empresarial, sempre cumprindo com rigor e honestidade seus compromissos, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade empresária brasileira e os fatores externos na economia mundial e seus reflexos internos.

Sobre tal aspecto, mesmo desenvolvendo de forma sólida as suas atividades desde sua constituição, com crescimento gradativo de faturamento, negócios, estrutura e funcionários, algumas mudanças no cenário da micro e macroeconomia começaram a interferir sobremaneira na pujança da Recuperanda, criando um ambiente de dificuldade econômico-financeira.

Os relevantes investimentos alocados no desenvolvimento e crescimento sustentável da empresa, tais como novas estruturas, tecnologia, funcionários, aumento da equipe de vendas e abertura de novos canais de distribuição, atrelados à estagnação da economia brasileira nos últimos anos, alta carga tributária e exorbitantes taxas de juros, tiveram reflexos diretos em seu fluxo de caixa, ficando comprometidos os pagamentos junto a fornecedores, parceiros comerciais e instituições financeiras.

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





Em razão desse cenário, a falta de capital de giro começou a acarretar problemas ainda maiores para as regulares atividades da Requerente, que foi obrigada a celebrar sucessivas operações de crédito para honrar com as suas obrigações de curto e médio prazo.

Corroborando o exposto acima, a queda da atividade industrial brasileira, notadamente no segmento em que a Requerente atua, aumentou ainda mais a necessidade de captação de recursos financeiros para honrar com as obrigações cotidianas.

Tal situação reduziu drasticamente o faturamento da Requerente e pulverizou todos os investimentos que foram realizados, refletindo diretamente no valor agregado dos produtos.

Se já não fossem suficientes esses motivos, soma-se o fato do Brasil estar sofrendo, uma das maiores crises da sua história, em patamar mais preocupante do que a crise mundial de 2008, o que acarreta na retração do crédito e de negócios, situação esta que é agravada pela política econômica adotada no país na última década, na qual as taxas de crescimento tem sido constantemente revisadas para baixo e os juros para cima, com aumento da carga tributária e oneração na folha de pagamento de trabalhadores celetistas.

Com a escassez de crédito, diminuição de produtos em estoque, redução de faturamento, inadimplemento de clientes e um ambiente externo com baixa liquidez, diminuiu também o resultado financeiro final da Requerente, que por conta de todos os fatores acima narrados não encontrou outra opção senão superar a situação deficitária através de uma reestruturação por meio de um processo de recuperação judicial regulado pela Lei de Recuperação de Empresas (Lei nº. 11.101/2005), que visa contribuir para que a sociedade empresária economicamente viável, supere as dificuldades e permaneça no mercado gerando renda, empregos e tributos.

Apesar de todo o exposto, a Requerente acredita ser transitória a atual situação deficitária, visto estarem sendo adotadas medidas administrativas com a reorganização do seu quadro funcional e cortes de despesas na área operacional e administrativa, contribuindo com o reequilíbrio das finanças, permitindo que a solidez conquistada pela

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo - SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885



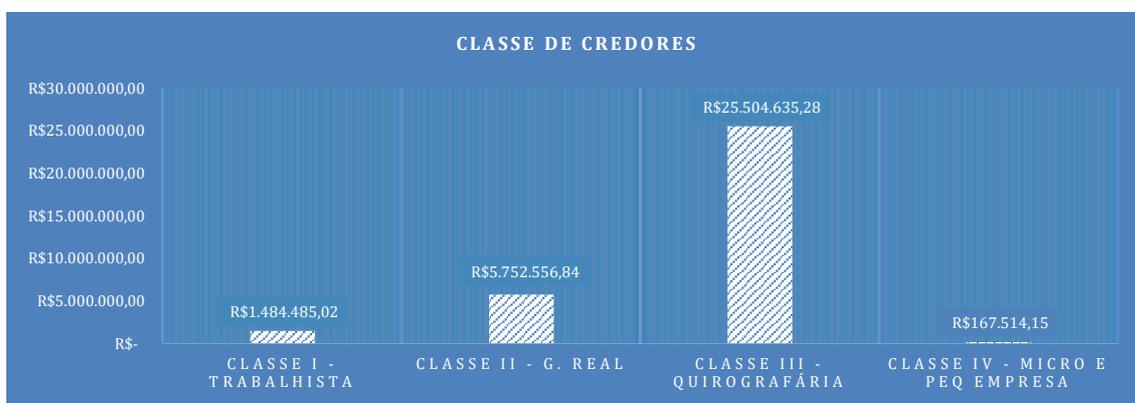


Jatobá durante mais de sete décadas de atividade contribua para a efetiva superação da temporária crise, aliada com a segurança jurídica da Lei nº. 11.101/2005, que foi inspirada na eficiente legislação norte-americana.

## 5. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

### 5.1 QUADRO DE CREDORES

Leva-se em conta para projeção dos pagamentos a Lista de Credores apresentada pela Recuperanda, conforme quadro a seguir:



Consoante se observa na relação de credores apresentada pela Recuperanda, nos termos do art. 52, § 1º, inciso II da Lei n. 11.101/2005, a composição dos credores esta dividida entre credores trabalhistas (classe I), credores com garantia real (classe II), credores quirografários (classe III) e credores pequenas empresas e micro empresas (classe IV), tal como acima ilustrado.

## 6. ESTRATÉGIA DA EMPRESA (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

O salvamento de uma empresa pode preservar postos de trabalho, dar aos credores um maior retorno, possibilitar que os sócios continuem exercendo o empreendedorismo, incentivando a atividade econômica e permitindo que a sociedade empresária continue a desempenhar o seu papel na economia. O salvamento de uma empresa deve ser promovido por processos formais (judiciais) e informais (negociais).





A reabilitação deve permitir o acesso rápido e fácil ao processo, dar um nível de proteção adequado a todas as pessoas envolvidas, permitir a negociação de um plano comercial, permitir que uma maioria de credores a favor de um plano ou de outro tipo de atuação vincule todos os outros credores (mediante proteção adequada) e prever uma supervisão para assegurar que o processo não se sujeite a qualquer tipo de abuso. O processo de superação da transitória situação de crise económico-financeiro moderno normalmente abarca um vasto conjunto de expectativas comerciais em mercados dinâmicos, com diversas medidas concretas.

Neste contexto, o salvamento de uma empresa refere-se a resoluções consensuais entre o devedor, os seus credores e outros interesses privados, em contraste com os auxílios estatais, que não devem, em tese, interferir na economia e nas relações bilaterais e negociais.

A resolução de empresas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar uma empresa que tenha viabilidade financeira.

A existência de instituições e regulamentos fortes, tal como a Lei de Recuperação de Empresas em regência, é crucial para um sistema de recuperação eficaz. O quadro da recuperação tem três elementos principais: as instituições responsáveis pelos processos de insolvência, o sistema operacional através do qual os processos e as decisões são tratados e os requisitos necessários para preservar a integridade dessas instituições — o reconhecimento de que a integridade do sistema de recuperação é o elemento fundamental do seu sucesso.

Nesse escopo, a Recuperanda profissionalizou a sua gestão e administração, criando processos e metodologias de trabalho, com controles, metas e resultados previamente estabelecidos.

A Requerente também implementou um forte programa de redução de custos, com a readequação do quadro de funcionários, controle rigoroso de receitas, estoque e logística.

Estas iniciativas, somadas a proteção legal da blindagem patrimonial, já está refletindo diretamente no plano de reestruturação e desenvolvimento da Companhia, que está demonstrando progressivo crescimento e aumento do faturamento, o que permitirá a equalização do passivo através do plano de pagamento ora proposto e a retomada do crescimento sustentável.

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo - SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





Considerando esse cenário, conclui-se que a Jatobá tem muito mais condições de equalizar o passivo se mantido em funcionamento do que se instantaneamente liquidada, onde, no caso, não teria como arcar com o pagamento de seus credores.

Nesse rumo, as condições apresentadas no presente plano de recuperação judicial são as que menos impactam negativamente nas relações negociais mantidas com o mercado, pois elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo o mais condizente possível com a realidade dos fatores micro e macroeconômicos que se refletem nos negócios da Recuperanda e no mercado regional e nacional.

A transparência na condução do processo de recuperação é fundamental. Todas as informações financeiras estão sendo disponibilizadas em relatórios, permitindo uma análise e estudo por parte dos credores, trabalhadores, administrador judicial e demais interessados, ficando certo que as informações são confiáveis e se adequam ao legalmente exigido.

Uma vez aprovado o plano de recuperação judicial, permitirá aos credores o recebimento de seus créditos na forma prevista, sob a fiscalização e supervisão do Administrador Judicial nomeado pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo/SP, Ministério Público e coletividade de credores.

Além disso, todos os documentos ficarão à disposição do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo/SP, Ministério Público e Administrador Judicial nomeado.

Para obter os recursos necessários para continuar operando e também honrar as obrigações vencidas e vincendas, a Recuperanda oferece conjuntamente e de forma não taxativa os seguintes meios, todos abrangidos pelo art. 50 da Lei 11.101/2005, que poderão ser utilizados como meio de superação da situação de crise econômico-financeira, sempre com autorização judicial ou homologação judicial:

1. Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, negocial de valores devidos, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamento dos créditos (LRE, art. 50, inc. I);
2. 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 (LRE, art. 50, inc. II);
3. Alteração do controle societário (LRE, art. 50, inc. III);
4. Modificação dos órgãos administrativos das empresas, substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos, com corte nas despesas com pessoal (LRE, 50, inc. IV);

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo - SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





5. Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, transação desses valores (LRE, art. 50, incs. IX e XII);
6. Dação em pagamento (LRE, art. 50, inc. IX), venda de ativos, na modalidade UPI;
7. Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor (LRE, art. 50, inc. XVI).

## 7. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

---

As projeções financeiras foram desenvolvidas assumindo-se a realidade atual da Recuperanda e as perspectiva de receitas oriundas das vendas.

### 7.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS

- ✓ Para a projeção do volume de receita bruta nos 12 (doze) anos contemplados no plano foi considerado o atual planejamento comercial e o histórico da Empresa.
- ✓ A estratégia adotada foi realista, prevendo-se que a cada ano ocorra um crescimento moderado no volume de vendas;
- ✓ Para formar a base da projeção de receitas foi considerada a média real realizada atualmente e o planejamento comercial que vem sendo executado desde o pedido de recuperação judicial;
- ✓ O volume projetado de receitas está totalmente de acordo com a capacidade operacional da Jatobá e possíveis gastos adicionais estão previstos nos custos;
- ✓ Os preços dos produtos não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável tentar estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





projetados em valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços dos serviços prestados projetados para garantir as margens projetadas.

### 7.1.1 PROJEÇÃO

Em atualização recente de crescimento e perspectiva de crescimento, preconiza-se:

DRE PROJETADO - VR EM K BLR	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
FATURAMENTO BRUTO ANUAL	53.071	52.010	52.270	52.792	53.320	54.120	54.932	55.756	56.592	57.441	58.303	59.175
FATURAMENTO BRUTO MÉD MENSAL	4.423	4.334	4.356	4.399	4.443	4.510	4.578	4.646	4.716	4.787	4.859	4.931
TRIBUTOS	9.176	8.992	9.037	9.128	9.219	9.357	9.498	9.640	9.785	9.932	10.081	10.230
CUSTOS FINANCEIROS DIRETOS	2.473	2.424	2.436	2.460	2.485	2.522	2.560	2.598	2.637	2.677	2.717	2.756
DEVOLUÇÕES, ROUBOS E INADIMPLÊNCIA	1.428	1.399	1.406	1.420	1.434	1.456	1.478	1.500	1.522	1.545	1.568	1.592
RECEITA LÍQUIDA	39.994	39.194	39.390	39.784	40.182	40.785	41.397	42.018	42.648	43.288	43.937	44.595
CUSTOS VARIÁVEIS	7.902	7.744	7.783	7.861	7.939	8.058	8.179	8.302	8.427	8.553	8.681	8.811
COMISSÕES	1.857	1.820	1.829	1.848	1.866	1.894	1.923	1.951	1.981	2.010	2.041	2.072
FRETES	594	583	585	591	597	606	615	624	634	643	653	663
MARKETING, PUBLICIDADE E COMUNICAÇÃO	265	260	261	264	267	271	275	279	283	287	292	296
CMV	5.185	5.081	5.107	5.158	5.209	5.288	5.367	5.447	5.529	5.612	5.696	5.782
MARGEM CONTRIBUIÇÃO	32.092	31.450	31.607	31.923	32.243	32.726	33.217	33.716	34.221	34.735	35.256	35.785
CUSTOS FIXOS	29.522	28.931	28.353	27.786	27.508	28.608	29.753	30.943	32.180	33.468	34.806	36.195
DESPESAS COM PESSOAL	15.266	14.961	14.662	14.369	14.225	14.794	15.386	16.001	16.641	17.307	17.999	18.719
DESPESAS ADM / OPERACIONAIS	9.461	9.272	9.086	8.904	8.815	9.168	9.535	9.916	10.313	10.725	11.154	11.600
SERVIÇOS	122	119	117	115	114	118	123	128	133	138	144	149
TERCEIROS	3.264	3.199	3.135	3.072	3.041	3.163	3.290	3.421	3.558	3.700	3.848	4.004
OUTRAS	633	620	608	595	590	613	638	663	690	717	746	776
MANUTENÇÃO	610	598	586	574	568	591	615	639	665	691	719	748
MATERIAIS	166	163	159	156	155	161	167	174	181	188	196	203
RESULTADO OPERACIONAL	2.570	2.519	3.255	4.138	4.735	4.118	3.465	2.773	2.041	1.267	449	-414
PAGAMENTO PASSIVO RJ	1.484	1.998	1.998	1.998	1.998	1.998	966	966	966	966	966	966
PMT MENSAL	124	166	166	166	166	166	80	80	80	80	80	80
CLASSE I - TRABALHISTA	1.484											
CLASSE II - GARANTIA REAL		211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIA		749	749	749	749	749	749	749	749	749	749	749
CLASSE IV - M.P.E.		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
CREDOR COLABORADOR		1.032	1.032	1.032	1.032	1.032						
EXTRA CONCURSAL		0	0	0	0	0	0	0	0			
(=) SALDO DE CAIXA	852	409	987	1.680	2.149	1.665	1.962	1.419	844	237	-516	-1.380
(=+) SALDO DE CAIXA ACUMULADO	852	1.261	2.248	3.928	6.077	7.741	9.703	11.122	11.966	12.203	11.687	10.300

(\* O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Developed by X INFINITY INVEST  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo - SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57, sob o número WVIN16700004462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

### 7.1.2 ANÁLISE

Para o primeiro ano da recuperação judicial foi projetado um volume de R\$ 53,07 milhões de faturamento, o que corresponde a R\$ 4,423 milhões de média mensal. O crescimento médio projetado em termos monetários é de 1,6 % chegando ao volume R\$ 59,177 milhões último ano previsto do exercício.

### 7.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico financeiro:

- ✓ Foram utilizados os Sistemas Tributários da categoria, sendo consideradas assim as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;
- ✓ As Despesas Administrativas foram projetadas de acordo com as atuais despesas. Estas despesas projetadas terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixas por característica, na realidade, o aumento no volume de vendas demandará alguns aumentos para comportar o novo nível de atividade, porém, tais despesas já consideram as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação;
- ✓ A sobra de caixa projetada em cada ano da projeção será destinada para o reinvestimento no negócio, garantindo assim a sua perpetuidade, além de pagamentos de passivos não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial e para recomposição do capital de giro próprio, diminuindo as despesas financeiras;
- ✓ A projeção não contempla efeitos inflacionários, pelos mesmos motivos explanados na projeção da receita. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço das mercadorias quando



ocorrerem, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;

- ✓ O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do plano de recuperação;
- ✓ Todas as projeções foram feitas em um cenário realista e conservador.

### 7.3 ANÁLISE

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

Mesmo com algumas elevações nos gastos fixos, em virtude do aumento do nível de atividade, o efeito da alavancagem operacional é favorável, a ponto de reduzir as despesas fixas em termos percentuais, dessa forma o EBITDA da operação reverte em uma média apurada em 4,65%, e 13% de geração de caixa positiva.

Conforme a projeção, o lucro líquido apurado ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores e ao cumprimento do pagamento não sujeito aos efeitos da recuperação judicial. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico financeira da Recuperanda, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

**Não será distribuído nenhum valor de dividendos aos acionistas em todo o período de pagamento do plano de recuperação judicial.**



## 8. PAGAMENTOS AOS CREDORES

---

A Lei de Recuperação de Empresas é clara em determinar que a recuperação judicial da empresa Recuperanda deve ocorrer no prazo máximo de 2 anos (art. 61 e 63 da LFRE). Deve-se realçar, contudo, que o plano de recuperação judicial contém obrigações que se vencerão após o seu encerramento.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano nos dois primeiros anos (biênio legal), período de supervisão judicial, os respectivos valores serão considerados efetivamente novados. Os credores também concordam com a imediata suspensão da publicidade dos protestos e qualquer tipo de apontamento negativo junto aos órgãos de proteção ao crédito, enquanto o plano de recuperação estiver sendo cumprido.

Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que a mesma seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação e reestruturação das empresas.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamento estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos ou excluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergência, impugnação de créditos e/ou acordos judiciais homologados, inclusive após o encerramento judicial do processo de recuperação judicial.

Na hipótese de novos créditos serem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, observando a carência, deságio e prazo de pagamento, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados. Caso credores sejam excluídos por ordem judicial, e seja

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>

AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo - SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





necessário pagá-los fora da esfera da recuperação (credores extraconcursais), as alterações que estes acordos vierem a provocar, para mais ou para menos no valor da parcelas em virtude de sua exclusão, serão de modo uniforme distribuídos nas parcelas devidas .

### 8.1 CLASSE I – TRABALHISTA

Será dada prioridade ao pagamento dos Credores Trabalhistas conforme artigo 54 da Lei 11.101/2005, onde estes receberão integralmente seus créditos, até o final do 11º (décimo primeiro) mês subsequente a publicação da homologação do plano de recuperação judicial.

### 8.2 CLASSE II – GARANTIA REAL

A proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando-se deságio de 60% sobre o valor de face, iniciando-se no 20º (Vigésimo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial e se estendendo em pagamentos anuais, até o 12º (Décimo Segundo) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos 6 meses posteriores ao anterior.

### 8.3 CLASSE III – QUIROGRAFARIA

Para esta classe de Credores a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando deságio de 60% sobre o valor de face, iniciando no 20º (Vigésimo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial, e se estendendo, em pagamentos anuais, até o 12º (Décimo Segundo) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos 6 meses posteriores a anterior.

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





#### 8.4 CLASSE IV– MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

Para esta classe de Credores a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando deságio de 60% sobre o valor de face, iniciando no 20º (Vigésimo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial, e se estendendo, em pagamentos anuais, até o 12º (Décimo Segundo) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos 6 meses posteriores a anterior.

### 9. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS

---

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores deste processo de recuperação judicial nas classes II, III e IV 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. Será incluído também juros de 1% ao ano em face dos referidos créditos. A atualização monetária e o juros começaram a incidir a partir da publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial.

### 10. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO

---

As projeções demonstram que a Recuperanda tem plena condição de liquidar suas dívidas constantes na forma proposta, bem como os créditos não sujeitos a recuperação.

Além disso, as projeções mercadológicas realizadas por órgãos vinculados ao segmento/atividade da Empresa para os próximos anos indicam favorável e constante elevação na demanda e por consequência no faturamento.

Com a aprovação do plano e posterior homologação judicial, a decisão que conceder a Recuperação Judicial, obrigará a Recuperanda e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, ou que tiverem aderido aos termos deste Plano,

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, implicando na novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos do procedimento recuperatório, nos termos do art. 59 da LFRE.

## 11. AMORTIZAÇÃO ACELERADA

A Recuperanda no intuito de privilegiar a todos os Credores respeitando a igualdade de condições ofertadas, proporcionando uma aceleração no recebimento dos seus créditos e com objetivo de liquidarem seu passivo junto a estes Credores de forma mais célere, propõe uma forma **opcional** de aceleração da amortização deste passivo, cujo início ocorrerá a partir da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial pela Assembleia Geral de Credores.

Desta forma, garantirá para a totalidade dos Credores além da proposta comum apresentada, a possibilidade de participação na proposta adicional e de redução do prazo determinado na proposta comum. As formas de amortização acelerada são divididas nos tipos de Credores constantes na Lista de Credores da Recuperação Judicial, quais sejam: Credores Financeiros e Credores Fornecedores.

Os credores terão autonomia e independência para aderir à proposta de amortização acelerada mediante a assinatura do termo de adesão de aceleração dos pagamentos e não excluirá referido Credor do recebimento pela proposta comum e colocará o Credor aderente às duas maneiras de pagamento. Após a assinatura do termo de adesão pelo Credor, referida adesão somente não será formalizada para recebimento no formato de amortização acelerada, em caso de recusa justificada pela Recuperanda, por se tratar de produto ou serviço cuja venda esteja em declínio ou com pouca demanda, nos termos especificados na Cláusula “11.2”. Poderão também ser caracterizados como hipóteses e recusa justificada os seguintes casos:

- Não enquadramento dos produtos no Mix de Venda/Produção da(s) Recuperanda(s).
- Baixa rentabilidade tendo em vista um custo de mercadoria acima de 30% de CMV.

Developed by X INFINITY INVEST  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





A vigência da adesão na proposta de aceleração dos pagamentos será por tempo indeterminado, porém, limitando-se o recebimento pelo Credor por esta proposta ao limite do valor constante no quadro geral de Credores da Recuperação Judicial. A seguir, as regras desta proposta.

## 11.1 CREDITORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Credores Financeiros que se habilitarem a participar desta forma de aceleração da amortização destinarão novos recursos através de empréstimos para a Recuperanda ou limites para desconto de recebíveis;

Os montantes das tranches a serem fornecidas através de empréstimo não terão valor mínimo definido, embora fique a cargo da administração da Recuperanda aceitar a oferta dos Credores Financeiros;

Os contratos de empréstimo e/ou troca de recebíveis terão remuneração definida entre as partes;

Os novos empréstimos realizados terão carência mínima para amortização do principal de seis meses, e durante este período serão pagos a atualização monetária e os juros ao final cada mês;

Após o período inicial da carência, as empresas irão amortizar estes empréstimos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se o primeiro pagamento da parcela de amortização 30 (trinta) dias após o vencimento do prazo de seis meses da data do contrato de empréstimo;

Os recursos deverão ser utilizados pelas empresas exclusivamente como fomento para matéria-prima e despesas operacionais;

Para amortização acelerada do passivo da recuperação judicial existente no quadro geral de credores referente ao credor que se habilitar para participar desta cláusula de amortização acelerada, será destinado 1% a.m. do capital total liberado através destes novos empréstimos realizados, durante o período de amortização dos novos





empréstimos. No caso de troca de recebíveis, serão destinados 5% da operação para amortização do passivo da recuperação judicial;

O pagamento do percentual acima será feito mensalmente com data inicial após o período de 30 (trinta) dias da data do contrato de empréstimo.

## 11.2 CREDORES FORNECEDORES

Serão considerados Credores Colaboradores aqueles que aqui estabelecidos levam em conta a relevância do produto do fornecedor para a Recuperanda e cuja interrupção ou necessidade de substituição implicará em prejuízo as atividades das empresas, de acordo com os critérios estabelecidos a seguir.

- A) Prazo de pagamento de 90 dias; e/ou
- B) Desconto de 10% para pagamentos a vista.

Os critérios aqui estabelecidos levam em conta a relevância do produto do fornecedor para a Recuperanda.

O Credor Fornecedor Colaborador **não ficará sujeito a qualquer desconto** no valor de face de seu crédito e receberá o valor **em 60 meses** (contra 60% de desconto no valor de face do crédito e pagamento em 144 meses previsto no PRJ para os credores quirografários ou fornecedores não colaboradores em geral – Cláusula “9.3” e “9.4”).

A PMT terá início com 20 (vinte) meses após a aprovação do plano em Assembleia Geral de Credores.

A formalização do compromisso ao termo de adesão pelos credores que se enquadrarem e cumprirem as condições aqui previstas deverá ser formalizada por meio da assinatura do “TERMO DE ADESAO” disponibilizado em nosso escritório central, sempre com a vinculação e dependência da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





## 12. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

---

Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

Os Credores devem informar à Recuperanda, via carta registrada enviada ao endereço de sua sede e dirigida à diretoria, ou através do e-mail [rj@jatoba.com.br](mailto:rj@jatoba.com.br) (neste caso exigindo comprovante de recebimento), seus dados bancários para fins de pagamento. A conta deverá obrigatoriamente ser de titularidade do credor, caso contrário deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros.

Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento de cada tranche, suas contas bancárias.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Após a informação intempestiva dos dados, a Recuperanda terá 5 (cinco) dias para efetuar o pagamento.

Caso o credor não forneça os seus dados dentro do prazo dos pagamentos, os valores devidos a este credor determinado ficarão no caixa da empresa.

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885





## 12.1 PAGAMENTO A CREDORES TRABALHISTAS COM AÇÃO EM ANDAMENTO E FGTS

Os valores decorrentes de Créditos Trabalhistas devidos em razão de condenação judiciais devem ser depositados no juízo de origem. Os valores decorrentes de Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço (FGTS) deverão ser depositados nas respectivas contas vinculadas.

## 13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação económico-financeira das empresas.

Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade económico-financeira da empresa através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.

Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implantação, o que pode ser acompanhado pelo Administrador Judicial nomeado.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado da Recuperanda, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrada e efetiva possibilidade do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
 AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885



*ponse bem antes de imprimir*

## 14. NOTAS DE ESCLARECIMENTO

---

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela Empresa X-Infinity Invest na elaboração deste Plano de Recuperação Judicial deu-se através da modelagem das projeções financeiras de acordo com as informações, acompanhamento e premissas fornecidas pelas próprias Recuperandas.

Estas informações alimentaram o modelo de projeções financeiras da X-Infinity Invest, indicando o potencial de geração de caixa da empresa e conseqüentemente a capacidade de amortização da dívida.

Há de salientar que todo o projeto foi conjugado com uma série de medidas tendo como base profissionais altamente qualificados no mercado não só financeiro e de gestão.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados para a empresa e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa (mercado, etc.)

Em relação a taxa de câmbio aplicável, eventuais créditos serão convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com a PTAX 800, opção "Venda", divulgada pelo Banco do Brasil na véspera do pagamento.

As projeções para o período compreendido em 12 (doze) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valor do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.





## 15. CONCLUSÃO

O presente plano de Recuperação Judicial, com a homologação judicial, implica novação de todos os créditos existentes até a data do pedido da recuperação judicial, ainda que não vencidos, nos termos do art. 49 e art. 59 da Lei n. 11.101/2005 e art. 360 e 364 do Código Civil.

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, sendo que, cumpridas as obrigações nos 2 (dois) anos subsequentes a homologação do plano de recuperação judicial, o processo deverá ser encerrado pelo Juízo recuperacional, nos termos dos artigos 61 e 63 da Lei n. 11.101/2005.

A X-Infinity Invest, que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que a Recuperanda se mantenha viável e rentável.

O presente plano foi 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, proporcionando também aos Credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional e a falência é muito mais prejudicial a todos os credores, jungidos ou não ao procedimento recuperatório.

São Paulo, 26 de janeiro de 2016.

**X INFINITY INVEST**

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885

Developed by **X INFINITY INVEST**

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885



# ADENDO “VALUATION” AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo 1000958-10.2015.8.26.0659  
Classe Assunto: **Recuperação Judicial - Recuperação judicial e Falência**  
Recuperanda: **JATOBÁ S.A.**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo**

Projeto sobre os cuidados do Administrador Judicial  
**Brasil Trustee Assessoria e Consultoria EIRELI**

Developed by **X INFINITY INVEST**  
<http://www.xinfinityinvest.com.br>  
AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885



## CÁLCULO DO VALOR DA EMPRESA - VALUATION

Para o cálculo do valor das empresas utilizamos o método do fluxo de caixa combinado com o valor terminal (Valor de Perpetuidade). O referido critério permite uma aferição mais apropriada do valor econômico das empresas (não contempla a Marca, Patentes, etc), uma vez que alia sua geração de caixa operacional e o valor econômico mínimo de um negócio. Através da combinação destes fatores, apuramos que o valor futuro da empresa é de R\$ 25,7 milhões, sendo R\$ 10,3 milhões pela geração de caixa e R\$ 15,4 milhões como valor econômico mínimo do negócio, denominado valor terminal e obtido através de aplicação do fator de 1,5 vezes dão saldo de caixa acumulado no último exercício. Este critério seguiu o mesmo parâmetro adotado em operações de Equity. Demonstramos a seguir o valores acima citados:

DRE PROJETADO - VR EM K BLR	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
FATURAMENTO BRUTO ANUAL	53.071	52.010	52.270	52.792	53.320	54.120	54.932	55.756	56.592	57.441	58.303	59.177
FATURAMENTO BRUTO MÉD MENSAL	4.423	4.334	4.356	4.399	4.443	4.510	4.578	4.646	4.716	4.787	4.859	4.931
RECEITA LÍQUIDA	39.994	39.194	39.390	39.784	40.182	40.785	41.397	42.018	42.648	43.288	43.937	44.594
CUSTOS VARIÁVEIS	7.902	7.744	7.783	7.861	7.939	8.058	8.179	8.302	8.427	8.553	8.681	8.811
MARGEM CONTRIBUIÇÃO	32.092	31.450	31.607	31.923	32.243	32.726	33.217	33.716	34.221	34.735	35.256	35.783
CUSTOS FIXOS	29.522	28.931	28.353	27.786	27.508	28.608	29.753	30.943	32.180	33.468	34.806	36.199
RESULTADO OPERACIONAL	2.570	2.519	3.255	4.138	4.735	4.118	3.465	2.773	2.041	1.267	449	-411
PAGAMENTO PASSIVO RJ	1.484	1.998	1.998	1.998	1.998	1.998	966	966	966	966	966	966
PMT MENSAL	124	166	166	166	166	166	80	80	80	80	80	80
(=) SALDO DE CAIXA	852	409	987	1.680	2.149	1.665	1.962	1.419	844	237	-516	-1.389
(=+) SALDO DE CAIXA ACUMULADO	852	1.261	2.248	3.928	6.077	7.741	9.703	11.122	11.966	12.203	11.687	10.300

Para a apuração do valor presente foi aplicada a taxa de 16,55 % a.a., sobre o valor futuro R\$ 25,7 milhões.

O valor obtido através do desconto do fluxo de caixa foi calculado conforme apresentado a seguir:

Período de 12 anos

$$VPL_1 = [FC_1 / (1+i)^1] + \dots + [FC_n / (1+i)^n] + [VEM / (1+i)^n]$$





onde

- FC1 = Fluxo de Caixa do ano 1
- FCn = Fluxo de Caixa do ano 12
- VEM = Valor Econômico Mínimo (valor terminal)
- n = Período de projeção em anos = 12
- i = Taxa de Desconto

O valor obtido representa o valor presente no primeiro dia do primeiro período das projeções, como as gerações de caixa e valor terminal deverão ocorrer ao longo de cada período, e não no fim, então ajustamos o valor obtido, utilizando a seguinte fórmula:

$$VPL1 \text{ ajustado} = VPL1 \times (1+i)^{\frac{1}{2}}$$

**Pela metodologia utilizada, o valor futuro da empresa, trazido a valor presente é de R\$ 35,6 milhões. A estes valores adiciona-se os valores de avaliação de ativos (Marcas, Patentes, etc.).**

São Paulo, 26 de janeiro de 2016.

**X INFINITY INVEST**

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885

Developed by **X INFINITY INVEST**

<http://www.xinfinityinvest.com.br>

AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885



*ponse bem antes de imprimir*

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IM – 4818/15

**SOLICITANTE** : Jatobá S/A

**PROPRIETÁRIO** : Jatobá S/A

**TIPO** : Indústria

**OBJETIVO** : Valor de liquidação

**DATA BASE** : 31/12/2016

**LOCAL** : Avenida Presidenta Castelo Branco, 1230  
**Bairro** : Vila Santana  
**Município** : Vinhedo  
**Estado** : São Paulo

**ÍNDICE**

<b>1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>2. INTRODUÇÃO</b>	<b>04</b>
- OBJETIVO	
- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	<b>05</b>
<b>3. METODOLOGIA</b>	<b>06</b>
- TERRENO	
- CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS	
<b>4. CONCEITO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>5. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO</b>	<b>17</b>
<b>6. DOCUMENTAÇÃO</b>	<b>18</b>
<b>7. VISTORIA</b>	<b>20</b>
7.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO	
7.2 – ZONEAMENTO/POTENCIAL E UTILIZAÇÃO DE TERRENO	
7.3 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS	
<b>8. AVALIAÇÃO</b>	<b>26</b>
<b>9. FOTOGRAFIAS</b>	<b>27</b>
<b>10. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO</b>	<b>28</b>
<b>11. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>29</b>
<b>12. DOCUMENTAÇÃO</b>	<b>30</b>

## 1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os dados expostos no presente laudo, apresentamos abaixo o valor conclusivo da avaliação dos imóveis de propriedade da **Jatobá S/A**, situado na Avenida Presidente Castelo Branco, 1230, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo, com 40.860,00 m<sup>2</sup> de terreno e 17.306,78m<sup>2</sup> de construções.

**Valor de liquidação : R\$ 11.505.673,00**

(Onze milhões, quinhentos e cinco mil, seiscentos e setenta e três reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

**SBA Serviços de Avaliação Patrimonial Ltda.**

  
**Antonio Ribeiro Soares**  
CREA-SP 0641552214

  
**Thiago Sansone Ferreira**  
CAU 1644645

## 2. INTRODUÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo destina-se a descrever os procedimentos que conduziram a avaliação para valores de mercado, na data base de 31 de dezembro de 2015, do bem solicitado.

A avaliação foi realizada por profissionais devidamente habilitados e segundo as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE, definidas na Norma Brasileira Registrada NBR nº 14653-2.

Os valores aqui apresentados referem-se a pagamento à vista.

Considera-se que as informações aqui contidas, fornecida por terceiros, referente as pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

# GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores de acordo com a Tabela 3 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizado	12	3	5	2	3	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	0,40 a 25 a	1	2
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.							Total	7

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por fatores

Graus	III	II	I	Enquadramento do laudo
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	Grau II de fundamentação

Enquadramento do Grau de precisão nos casos de utilização de modelos do tratamento de modelos

Descrição	Graus			Enquadramento do laudo
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Grau III de precisão

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado

Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 6 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1	1
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2	Arbitrado	1	1
3	Depreciação física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de Bens novos ou projetos hipotéticos	3	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitrado	1	2
							Total	3

Enquadramento do laudo segundo fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 7 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Graus	III	II	I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo Grau I	Grau I de fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou evolutivo	2	Grau I de fundamentação no método comparativo ou evolutivo	1	2
2	Estimativa do custo de reedificação	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	1	1
3	Fator de comercialização	Inteiro em mercado semelhante	3	Justificado	2	Arbitrado	1	3
							Total	3

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I	Pontos obtidos
Pontos mínimos	8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 + 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 + 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo Grau I	3

### 3. METODOLOGIA

O imóvel foi avaliado de acordo com as diretrizes da Norma Brasileira Registrada – NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Quando não aplicáveis os métodos constantes das normas utilizamos outros métodos consagrados especiais, cujo o uso se impõe pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

De acordo com a natureza, avaliamos o bem, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade em que se encontra na época da avaliação; livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravames que possam existir sobre o mesmo.

#### MÉTODO EVOLUTIVO

A composição total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos a partir do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:  $VI = (VT + CB) * FC$ , onde:

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição das benfeitorias

FC = fator de comercialização

#### TERRENO

Utilizamos o **método comparativo de dados de mercado**, aquele, em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares, tendo como procedimento a definição de uma área homogênea e mesma região geoeconômica, para pesquisa de valores.

A seguir fizemos o tratamento por fatores dos valores pesquisados visando obter equivalência financeira (valor à vista) no tempo (data da avaliação), e correção devido a natureza da fonte de informação.

#### CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O custo de reedição (custo de reprodução devidamente depreciado) das construções e benfeitorias foi obtido considerando-se, os materiais empregados na edificação, estabelecendo-se assim um bem novo e pelo estudo efetuado pela Comissão de Peritos Nomeados pelos M.M. Juizes da Vara da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, adaptado para a região em questão, pelo Provimento n.º 02/86, com valores unitários básicos para a data da avaliação (Valores de edificações e imóveis urbanos IBAPE/SP – Versão 2.002). Este estudo classifica os diversos tipos de construção, segundo as finalidades. O estudo estabelece faixa de padrão por tipo de construção cujo valor é atualizado por meio de publicação mensal do SINDUSCON – Sindicato das indústrias de construção civil do estado de São Paulo.

Para o cálculo da depreciação utilizamos o método do valor decrescente (Diminishing balance method) que considera a idade aparente o estado de conservação, aplicando-se a fórmula:

$Kd = (1-R)^n$  , onde:

Kd = coeficiente de depreciação

R = razão de depreciação

n = idade

## “PROVIMENTO 02/86” (SIC)

### 1. INTRODUÇÃO

1.1. Estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Representa a adequação do precedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

1.2. Tendo em vista os dados estatísticos utilizados os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

1.3. Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de “vantagem da coisa feita”, quer a pretexto de “fator de comercialização”, por já estarem estes componentes neles contidos.

1.4. Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximo.

1.5. A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

### 2. CLASSIFICAÇÃO DE UNITÁRIOS

#### 2.1. RESIDÊNCIAS

##### 2.1.1. Barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de

zinco, papelões, plásticos, telhas de fibrocimento, etc. Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, serem cimentados ou atijolados.

Esse tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituídos na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar WC externo.

Valor Unitário: 0,07 a 0,09 de H82QN.

### **2.1.2. Barracos**

Construídos com paredes de madeira, podem ser: chapas de compensado, "EUCATEX" ou similar; tábuas, etc. Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas habitualmente, em favelas compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com WC externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de H82QN

### **2.1.3. Residências proletárias rústicas**

Construídas em regime de mutirão comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca e nenhuma infraestrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em lajes pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétricas / hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o WC ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a 0,50 de H82QN

### **2.1.4. Residências proletárias**

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolo de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o WC externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 a 0,85 de H82QN

### **2.1.5. Residências modestas**

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, EUCATEX ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e WC e tacos de 2ª qualidade, assoalhados cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Composta geralmente de 2 a 3 cômodos, cozinha e WC interno impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou de ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 a 1,15 x H82QN

### **2.1.6. Residências médias inferiores**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, composta de sala, 2 ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e WC externo para empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque ou placas de gesso.

Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e o banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 a 1,40 x H82QN

### **2.1.7. Residências médias comerciais**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e WC para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto da cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitório. Caixilhos de ferro ou de

alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou granilite.

Valor Unitário: 1,45 a 1,65 x H82QN

### **2.1.8. Residências médias superiores**

Térreas ou com 2 pavimentos em geral isoladas, comumente composta de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto WC para empregadas, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigida com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura látex, azulejos decorados até altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorado ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou de alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grade de proteção.

Valor Unitário: 1,70 a 2,00 x H82QN

### **2.1.8. Residências finas**

Isoladas de ambos os lados, em terreno de boa proporção, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: hall, 3 salas ou mais ("living, sala de jantar, escritório, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitório (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes piscina. Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Parede com revestimento interno na copa cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidro temperados. Áreas livres do terreno (quintal jardim) tratado, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escada de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor unitário: 2,20 a 3,50 x H82QN

### **2.1.10. Residências de luxo**

Do melhor padrão, em terreno de grandes dimensões (mais de 1000m), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejo de morador, cercada de jardins e dotada de piscinas, vestiário, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturno em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos de estada social variados (“living”, sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis. Acabamentos diversificados com característica requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais um andar), equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem, etc.

Valor unitário: acima de 4,0 x H82QN

#### **OBSERVAÇÃO:**

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, como acréscimo da “vantagem da coisa feita”. O unitário apontado serve para aferição.

## **2.2. APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS**

### **2.2.1. Apartamentos e escritórios modestos**

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilhos de 2ª, cerâmica de 2ª, cacos de cerâmicas ou até cimento liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que “hall” paredes com revestimento de azulejos de 2ª até 2,00m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª, do tipo mais econômica. Instalação hidráulicas/elétricas sumárias com o número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 a 1,30 x H82QN

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 a 1,05 x H82QN

### **2.2.2. Apartamentos e escritórios médios inferiores**

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou de, elevadores (de marca comum), fachada com acabamento com massa fina, o com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, hall e escadarias com pisos em cerâmicas comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com o número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria (com válvulas de descarga automáticas embutidas).

Valor Unitário Com Elevador: 1,35 a 1,55 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário Com Elevador: 1,10 a 1,30 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

### **2.2.3. Apartamentos e escritórios médios comerciais**

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. Hall de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Hall, escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura à base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário Com Elevador: 1,75 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios têm as mesmas característica e instalações.

Valor Unitário Com Elevador: 1,55 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

#### **2.2.4. Apartamentos e escritórios médios superiores**

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo acústico, etc. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias em partes comuns dos andares de granilite e massa fina com pintura à base de látex. Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com pisos em tacos de 1ª qualidade ou carpete sobre cimento emparedes de massa corrida com pintura à base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor unitário com elevador: 2,10 a 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem elevador: 1,90 a 2,20 x H82QN

#### **2.2.5. Apartamentos e escritórios finos**

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com playground, ou pátio para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalente. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc.

Valor Unitário Com Elevador: 2,55 a 3,15 x H82QN

Os escritórios têm a mesmas características e instalações.

Valor Unitário Sem Elevador: 2,40 a 2,80 x H82QN

### **2.2.6. Apartamentos e escritórios de luxo**

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feito para permitir passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de plantas (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistema de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalente às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

## **2.3. Lojas, Armazéns comuns e Armazéns Industriais**

### **2.3.1 Lojas:**

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1.º ao das edificações das quais façam parte.

2.º ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente quota do terreno, o custo da construção e a “vantagem da coisa feita”) ou pelo método comparativo direto ou, ainda pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% aa. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que “corrigidos”, através de fatores ou “pesos”.

### **2.3.2. Armazéns comuns:**

#### **2.3.2.1. Armazéns comuns modestos:**

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vãos de até 6m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Valor Unitário: 0,55 a 0,75 de H82QN

### **2.3.2.2. Armazéns comuns médios**

Com um só pavimento; dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro ("Eucatex" ou madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,80 a 1,30 de H82QN

### **2.3.3.1. Armazéns industriais modestos**

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé-direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, parede com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de H82QN

### **2.3.3.2. Armazéns Industriais médios**

Construídos com mais de um pavimentos; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; coberturas de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitários: 1,20 a 1,80 de H82QN

### **2.3.3.3. Armazéns industriais finos**

Semelhantes quanto à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc.

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

#### 4. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO

O tratamento dos elementos pesquisados far-se-á através da aplicação das seguintes terminologias e conceitos:

**At** : **Área do Terreno**

**Vu** : **Valor Básico Unitário**

**Vt** : **Valor Total do Terreno**

**Cap** : **Coeficiente de Aproveitamento;**

⌚ *Visa corrigir o aproveitamento em relação ao zoneamento do local do imóvel.*

**Ce** : **Coeficiente de Esquina ou Frentes Múltiplas;**

⌚ *Quando o terreno possui uma ou mais frentes são calculados estes fatores para enquadramento do mesmo junto as normas de avaliação tórias. Não são aplicados em terrenos industriais*

**Fp** : **Frente Projetada do Terreno;**

⌚ *Frente do terreno avaliando ou do elemento pesquisado.*

**Fr** : **Frente de Referência do Terreno;**

⌚ *Frente de referência recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**F** : **Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente;**

⌚ *Representado pelo expoente de 0,25 sobre a expressão do coeficiente de frente.*

**Cf** : **Coeficiente de Frente;**

⌚ *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes testadas dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, seu resultado é transportado para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais.*

**Pe** : **Profundidade Equivalente;**

⌚ *Obtida da divisão da área do terreno avaliando pela sua testada efetiva ou projetada.*

**Pm** : **Profundidade Recomendada para a Zona;**

⌚ *Profundidade recomendada pela zona de norma em que se enquadra o*

*imóvel avaliando.*

**Pma : Profundidade Máxima Recomendada para a Zona;**

- 🔊 *Profundidade Máxima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**Pmi : Profundidade Mínima Recomendada para a Zona;**

- 🔊 *Profundidade mínima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**P : Expoente da Fórmula de Coeficiente de Profundidade;**

- 🔊 *Representado pelo expoente de 0,50 sobre a expressão do coeficiente de profundidade.*

**Cp : Coeficiente de Profundidade;**

- 🔊 *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes profundidades dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, transpormos para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais*

**Ff : Fator de Oferta;**

- 🔊 *Visa corrigir o valor atribuído ao imóvel excluindo-se a elasticidade de mercado.*

**Ft : Fator Topografia;**

- 🔊 *Compara as condições topográficas do terreno avaliando com à do elemento comparativo, visando obras especiais para seu aproveitamento.*

**Ftr : Fator Transporte;**

- 🔊 *É uma função da localização do elemento comparativo em relação ao imóvel avaliando.*

**Fa : Fator Atualização;**

- 🔊 *Atualiza o valor do elemento pesquisado em data anterior à data base do laudo, levando-se em consideração a situação de mercado.*

**Fs : Fator Superfície;**

- 🔊 *Visa corrigir os terrenos úmidos, alagadiços, brejosos ou pantanosos, em relação ao terreno avaliando.*

**Fmp : Fator Melhoramento Público;**

- 🔊 *Permite comparar elementos pesquisados e o avaliando, considerando-*

*se a existência ou inexistência de melhoramentos públicos.*

**Fga : Fator Grandeza de Área;**

- Ⓛ *Permite a correção das variações de preços que podem ocorrer em função do tamanho da área do imóvel avaliando com à do elemento pesquisado.*

**Fz : Fator Zona;**

- Ⓛ *Aplicado para ajuste do diferencial de potencial máximo construtivo permitido pela no zoneamento dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.*

**Fin : Fator Incorporação;**

- Ⓛ *Visa computar o efeito valorizante incorporação possível em terrenos com dimensões iguais ou acima de 1.000 m<sup>2</sup>.*

**Ab : Área das Construções e/ou Benfeitorias**

**Vub : Valor Unitário das Construções e/ou Benfeitorias.**

**Vb : Valor Total das Benfeitorias**

**Fob : Fator de Obsolescência;**

- Ⓛ *Visa corrigir o valor novo das construções e/ou benfeitorias em função da depreciação da idade e estado de conservação.*

**Fins : Fator Instalações Especiais;**

- Ⓛ *Visa ajustar os valores dos elementos pesquisados ao avaliando em função da existência de instalações especiais que valorizem a construção e/ou benfeitoria.*

**Fp : Fator Padrão;**

- Ⓛ *Permite uma melhor comparação entre elementos pesquisados e avaliando, em função dos acabamentos utilizados nas edificações.*

**Fg : Fator Garagem;**

- Ⓛ *Este fator é aplicado visando o comparativo entre apartamentos ou escritórios com números diferentes de vagas, obtido através da relação do m<sup>2</sup>/nº de vagas.*

**VI : Valor Total do Imóvel**

## 5. DOCUMENTAÇÃO

A documentação suporte para embasar o trabalho foi fornecido pelo solicitante e compreende:

- 1- IPTU e Certidão

## 6. VISTORIA

Visa o presente laudo a avaliação de um imóvel industrial, com as seguintes características:

### **Localização:**

O imóvel anteriormente citado localiza-se na Avenida Presidente Castelo Branco, Vila Santana, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo.

### **Características do logradouro de situação:**

A avenida acima mencionada, no trecho lindeiro ao imóvel, tem característica de via principal, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, apresentando cerca de 10,00 m de largura entre os alinhamentos confrontantes e bom estado de conservação.

### **Acessibilidade/transporte:**

Destaca - se como principal via de acesso à região a **Avenida Presidente Castelo Branco**.

Com referência a transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus municipal trafegando pela região proporcionando ligação à diversas regiões vizinhas e ao centro da cidade.

### **Tipo de ocupação:**

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por comércio de âmbito local, comércio varejista, comércio de serviços, residências, etc.

### **Melhoramentos Públicos:**

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: rede de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de águas pluviais e esgoto, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

## 6.1 - DESCRIÇÃO DOS TERRENOS

De acordo com vistoria realizada “in loco”, os terrenos avaliando apresentam as seguintes características:

### Detalhamento dos Terrenos:

Área do terreno : 40.860,00m<sup>2</sup>

Configuração : Regular

Topografia : Plana

Superfície : Seco

## 6.2- ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno enquadra-se na classificação de zona “urbana de uso misto” de acordo com a lei de zoneamento do município de Vinhedo.

## 6.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificadas algumas construções que serão descritas separadamente de acordo com os padrões construtivos e/ou utilização, bem como as benfeitorias existentes.

### 7.3.1.1-Construção – 9 Área de Lazer

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais parciais em alvenaria, fachada em bloco pintado, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	Forro	Parede	Piso	Caixilhos	Porta
Pátio	Sem	Bloco pintado	Cimento	Sem	Sem
Vestiários	Sem	Pastilhas 2,10m	Pastilhas	Ferro	Ferro

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	10	3,00 m	167,60 m <sup>2</sup>	40 anos

### 7.3.1.2-Construção – 3 Depósito (sinuca)

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, piso em pastilhas.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	25	3,00 m	160,00 m <sup>2</sup>	25 anos

### 7.3.1.3-Construção – 3 Treinamento

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em pastilhas, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, com piso em pastilhas.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	414,00 m <sup>2</sup>	30 anos

### 7.3.1.4-Construção – 10 Depósito faxina

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, com piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	25	3,00 m	57,70 m <sup>2</sup>	25 anos

### 7.3.1.5-Construção – 7 Carpintaria

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, com piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	25	3,00 e 4,00 m	344,25 m <sup>2</sup>	25 anos

### 7.3.1.6-Construção – 8 Manutenção

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, com piso em pastilhas

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	25	3,00 m	230,72 m <sup>2</sup>	25 anos

### 7.3.1.7-Construção – 23 Lavador

Cobertura em telhas metálicas, sobre estrutura metálica, com piso em cimento e fechamento parcial em bloco pintado.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	10	3,00 m	45,00 m <sup>2</sup>	40 anos

### 7.3.1.8-Construção – 6 e 9 Spray

Construção com 1 pavimento, fechamentos laterais e cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica em piso em concreto.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	15	12,00 m	601,88 m <sup>2</sup>	35 anos

### 7.3.1.9-Construção – 11 e 21 S. T. A. R.

Cobertura em telhas metálicas, fechamentos laterais parciais em telhas metálicas, sobre estrutura metálica, com piso em concreto.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	5	3,00 e 6,00 m	176,49 m <sup>2</sup>	45 anos

### 7.3.1.10-Construção – 18 banheiros e depósito químico

Construção com 2 pavimentos, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em bloco pintado, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura de concreto.

Descrição interna:					
Dependências	Forro	Parede	Piso	Caixilhos	Porta
Depósito	Laje	Bloco pintado	Cimento	Metálico	Metálica
Banheiros	PVC	Pastilhas 2,10m	Pastilhas	Metálicos	Metálica

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	5	3,00 m	86,52 m <sup>2</sup>	45 anos

#### 7.3.1.11-Construção 22 Depurador

Cobertura em telhas metálicas, fechamentos laterais parciais em telhas metálicas, sobre estrutura metálica, com piso em concreto.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	5	3,00 m	20,00 m <sup>2</sup>	45 anos

#### 7.3.1.12-Construção – 2 refratários

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo e blocos aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, com piso em cimento e pastilhas.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	1.641,25 m <sup>2</sup>	30 anos

#### 7.3.1.13-Construção – 2 escritórios

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	Forro	Parede	Piso	Caixilhos	Porta
Salas	Acústico	Massa pintada	Pastilhas	Alumínio	Metálica
Banheiro	Acústico	Pastilhas	Pastilhas	Alumínio	Madeira

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	413,00 m <sup>2</sup>	30 anos

#### 7.3.1.14-Construção – 15 vestiários

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, forro acústico, piso e parede em pastilhas.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	10	3,00 m	157,59 m <sup>2</sup>	40 anos

### 7.3.1.15-Construção -16 Vestiários

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, forro acústico, piso e parede em pastilhas.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	10	3,00 m	117,35 m <sup>2</sup>	40 anos

### 7.3.1.16-Construção – 5 escritórios

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	Forro	Parede	Piso	Caixilhos	Porta
Salas	PVC	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Madeira
Banheiro	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	83,08 m <sup>2</sup>	30 anos

### 7.3.1.17-Construção – 1 escritórios

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em pastilhas, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	Forro	Parede	Piso	Caixilhos	Porta
Salas	Madeira/acústico	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Metálica
Copa	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Metálica
Refeitório	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Metálica
Ambulatório	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Metálica
Escritório	Acústico	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Madeira
Banheiros	Acústico	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira
Portaria	Sem	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Metálica

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	584,50 m <sup>2</sup>	30 anos

### 7.3.1.18- Construção – 4/17/25/24 produção

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em telhas de fibrocimento, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	Forro	Parede	Piso	Caixilhos	Porta
Produção	Sem	Massa pintada	Concreto	Ferro	Sem
Salas	Laje/acústico	Massa//pastilhas	Pastilhas	Metálico	Madeira
Banheiros	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Metálico	Madeira
Laboratório	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Metálico	Madeira

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00/9,00/16,00 m	11.649,43 m <sup>2</sup>	30 anos

## 8. - AVALIAÇÃO

### 8.1 - VALOR DO TERRENO

Vt = R\$ 14.582.525

### 8.2 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

O valor das construções e/ou benfeitorias está demonstrado em tabela anexa.

### 8.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO

Conforme comentado anteriormente, o valor do imóvel foi obtido por meio da somatória do valor do terreno e das construções e benfeitorias.

<b>Valor do Terreno</b>	: R\$ 14.582.525,00
<b>Valor das construções</b>	: R\$ 4.593.597,00
<b>Fator de liquidação 60%</b>	
<b>Valor total do imóvel para mercado</b>	: R\$19.176.122,00
<b>Valor total do imóvel para liquidação</b>	: R\$11.505.673,00

## 9. - FOTOGRAFIAS



AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO COM O IMÓVEL A DIREITA



ÁREA DE LAZER



CONSTRUÇÃO 3 DEPÓSITO (SINUCA)



CONSTRUÇÃO 3 TREINAMENTO



CONSTRUÇÃO 6/19 SPRAY



CARPINTARIA, MANUTENÇÃO E LAVADOR



REFRATÁRIO



ESCRITÓRIO



ESCRITÓRIO



ESCRITÓRIO



PRODUÇÃO



PRODUÇÃO

## 10. - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

**VALOR DAS CONTRUÇÕES IM-4818**

ITEM	CONST.	DESCRIÇÃO	IDADE APAR.	VIDA ÚTIL	VIDA ÚTIL	ÁREA (m2)	Nova taxa Anual dep.	VALOR UNIT NOVO ( R\$)	COEFIC. DEPREC.	VALOR UNIT DEPREC.(R\$)	VALOR TOTAL MERCADO (R\$)
1	9	Lazer	10	50	40	167,50	2,50	300,00	0,664	199,20	33.366,00
2	3	Treinamento	20	50	30	414,00	3,33	650,00	0,442	287,30	118.942,00
3	10	Depósito faxina	25	50	25	52,70	4,00	450,00	0,360	162,00	8.537,00
4	7	Carpintaria e depósito	25	50	25	344,25	4,00	450,00	0,360	162,00	55.769,00
5	8	Manutenção	25	50	25	230,72	4,00	450,00	0,360	162,00	37.377,00
6	23	Lavador	10	50	40	45,00	2,50	300,00	0,664	199,20	8.964,00
7	6/19	Spray	15	50	35	601,88	2,86	600,00	0,542	325,20	195.731,00
8	11/21	S.T.A.R.	5	50	45	176,49	2,22	500,00	0,815	407,50	71.920,00
9	18	Banheiros	5	50	45	86,52	2,22	750,00	0,815	611,25	52.885,00
10	22	Depurador	5	50	45	20,00	2,22	500,00	0,815	407,50	8.150,00
11	2	Refratario	25	50	25	2.162,77	4,00	500,00	0,360	180,00	389.299,00
12	2	Escritório	20	50	30	413,00	3,33	650,00	0,442	287,30	118.655,00
13	15	Vestiários	10	50	40	157,59	2,50	750,00	0,664	498,00	78.480,00
14	16	Vestiários	10	50	40	117,35	2,50	750,00	0,664	498,00	58.440,00
15	5	RH	20	50	30	83,08	3,33	750,00	0,442	331,50	27.541,00
16	1	Escritórios	20	50	30	584,50	3,33	750,00	0,442	331,50	193.762,00
17	4/17/25/24/20	Produção	20	50	30	11.649,43	3,33	600,00	0,442	265,20	3.089.429,00
21	16	Poço artesiano	5	50	45		2,22	25.000,00	0,815	20.375,00	46.350,00
<b>Área total coberta</b>						<b>17.306,78</b>				<b>TOTAL GERAL (R\$)</b>	<b>4.593.597,00</b>
CUB 01/2016 R\$ 1.227,17											
Obs. a Obs. as áreas para cálculo foram fornecida pelo solicitante											

DADOS COMPARATIVOS																	
PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES																	
LOCAL:		Avenida Presidente Castelo Branco, 1230			Área	40.860,00 m²		Zona :			Urbana			LAUDO No.	IM-4818		
MUNICÍPIO:		Vinhedo												DATA	31/12/2015		
ESTADO:		São Paulo						TIPO	Terreno								
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS																	
No	FORTE	LOCALIZAÇÃO	CATEGORIA	VALOR TOTAL R\$	At m²	Frete m	Zona	Top.	Vub/Terr R\$	Fator Top	Fator Fonte	Fator Grand	Fator Melhor	Fator M.Test	Fator Zona	Fator Transp	V.U.Hom R\$
1	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Rua Olivio Thome, 85	Terreno	1.500.000,00	1.670,00		Urbana	Plana	898,20	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	344,91
2	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Avenida Evelino Capelino	Terreno	1.000.000,00	1.108,00		Urbana	Plana	902,53	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	346,57
3	Proprietário Sr. Admilson (19) 7801-0924	Av. Presidente Castelo Branco, 1925 Construção R\$ 150.000,00	Terreno	250.000,00	287,00		Urbana	Plana	871,08	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	334,49
4	Bertuol & Cunha Sr. Daniel (19) 3826-3767	Av Presidente Castelo Branco, 921 Com frente para Av Independencia	Terreno	1.100.000,00	597,00		Urbana	Plana	1842,55	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	0,50	353,77
5	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R\$ 145.000,00	Terreno	200.000,00	206,00		Urbana	Plana	970,87	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	372,82
6	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R\$ 6.000.000,00	Terreno	4.500.000,00	5.000,00		Urbana	Plana	900,00	1,00	0,80	0,90	0,60	1,00	1,00	1,00	388,80
Cond.Parâmetro:		Topografia Plana			OBS:			ELEMENTOS FORA DE LIMITE: Nenhum			SOMA					2.141,36	
Esquina											MÉDIA					356,89	
<b>Valor terreno</b>		<b>R\$ 14.582.525,00</b>									LIMITE SUPERIOR (+30%)					463,96	
											LIMITE INFERIOR (-30%)					249,83	
											<b>VALOR UNIT.HOMOG.FINAL</b>					<b>356,89</b>	

## 11.- PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

## 12. - DOCUMENTAÇÃO



# 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JUNDIAÍ — ESTADO DE SÃO PAULO

RUA DO ROSÁRIO, 557 - TELEFONES: 434-0644 - 434-4849

OSMAR PEREIRA DA SILVA  
OFICIAL

ALFREDO CRISTIANO DE CARVALHO HOMEM  
OFICIAL MAIOR

fls. 442

=C=E=R=T=I=F=I=C=O= a pedi

do verbal de pessoa interessada, que revendo em cartório o Lº 3-AR de Transcrição das Transmissões, nele encontrei à fls.149, a Transcrição nº 22.033 (Transcrição anterior nº 12.607 do Lº 3-AJ) feita em data de 02 de janeiro de 1953, resultante da Escritura-lavrada em 23 de dezembro de 1952, das notas do 12º Tabelião Interino de São Paulo, sr.Olyntho Gonçalves, do valor de Cr\$- - -- \$60.000,00, pela qual a CERÂMICA JATOBÁ LIMITADA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede no município de Vinhedo, desta comarca, adquiriu por venda e compra, sem condições de da. Maria Scoco Mele, italiana, proprietária, residente em Vinhedo, desta comarca, legalmente desquitada, UMA ÁREA DE TERRAS, com 106.360 (cento e seis mil, trezentos e sessenta) metros quadrados, contendo dois grupos de casas velhas para empregados, -- forno para olaria e galpões diversos e demais benfeitorias existentes em 26.7.1946 e, ainda, outras construções de exclusiva realização da ora outorgada compradora, no imóvel rural denominado "Sítio N.S.do Carmo", situado no bairro de Santana, do distrito e município de Vinhedo, desta comarca, tendo dita área de terras as seguintes divisas e confrontações: "começa num ponto situado na Estrada de Vinhedo a Valinhos, junto da divisa com José Mateus ou sucessores; segue por esta estrada em direção a Vinhedo por trezentos e trinta e três (333) metros, até a cerca divisória com Antonio Cardia Júnior, onde deflete para à esquerda, num ângulo de 77º28' para seguir por cento e quatro (104) metros, -- com rumo N.E.79º00'; ainda nesta direção atravessa a linha da -- Companhia Paulista de Estradas de Ferro para atingir o ponto junto a cerca, na margem direita de dita linha, na direção de Jundiaí para Campinas; daí deflete para a esquerda, com ângulo de 92º00', para seguir por dita cerca em rumo N.W.13º00' por setenta (70) metros, onde faz deflexão à direita com ângulo de 83º00' para seguir rumo N.E.70º00', por uma distância de duzentos e sessenta e um (261) metros; aí faz deflexão à esquerda com ângulo -- reto e segue na distância de duzentos e quarenta (240) metros -- com rumo N.W.20º00' até atingir o ponto donde, com nova deflexão à esquerda de 90º00', segue por duzentos e setenta e dois metros com rumo S.W.70º00' até atingir a cerca divisória da Cia. Paulista de Estradas de Ferro, ainda na sua margem direita de quem de Jundiaí vai para Campinas; atravessando dita linha segue pela -- cerca da outra margem até a divisa de José Mateus ou seus suces-

\*

sucessores, por uma distância de setenta e seis (76) metros; daí depois de defletir à esquerda, por um ângulo de 85° segue na distância de cento e vinte e hum metros e quarenta centímetros - -- (121,40ms) com rumo S.W.54°30' até atingir o ponto onde começaram estas divisas na Estrada de Vinhedo a Valinhos."- À margem - do citado registro, constam as seguintes averbações: nº01) Certifico, que nos termos da escritura de 8 de janeiro de 1953, lavrada nas notas do 24º Tabelião de São Paulo, a Cerâmica Jatobá - - Ltda., autorizou que se averbasse, que no terreno objeto desta - transcrição, foram acrescentadas as seguintes benfeitorias: 1) Pavilhão principal com a área de 1.200ms<sup>2</sup>., construído em alvenaria de tijolos, coberto de telhas, piso de cimento e contendo -- dois fornos redondos de material refratario; 2) Depósito de matéria prima e moagem com a área de 125ms<sup>2</sup>., construído em alvenaria de tijolos, coberto de telhas e piso de cimento; 3) Prédio da oficina mecânica com a área de 44ms<sup>2</sup>., construído de tijolos, coberto de telhas, piso de cimento e forno; 4) Prédio do escritório com 3 comodoss e W.C., construído de alvenaria de tijolos, coberto de telhas, forrado e revestido, piso e paredes internas de pastilhas, com a área de 125ms<sup>2</sup>.; 5) Duas casas geminadas com a área de 155ms<sup>2</sup>., construídas de tijolos, coberta de telhas, para residência de empregados; 6) Seis casas geminadas com a área de 347ms<sup>2</sup>., construídas de tijolos, cobertas de telhas, para moradia de empregados; 7) Prédio contendo instalações sanitárias coletivas para empregados com a área de 40ms<sup>2</sup>., construído de alvenaria de tijolos, coberto de telhas e revestido, piso e paredes internas com pastilhas; 8) Prédio da cabine elétrica com a área de 14 metros quadrados, construído de alvenaria de tijolos, coberto de telhas; 9) Um barracão com a área de 585ms<sup>2</sup>., construído de tijolos, coberto de telhas, tendo duas divisões com piso de cimento; 10) Um forno construído de tijolos, com a área de 66 ms<sup>2</sup>.; 11) Um forno retangular com a área de 74ms<sup>2</sup>., construído de tijolos; 12) Um barracão com a área de 179ms<sup>2</sup>. de tijolos, coberto de telhas; 13) Um barracão para lavagem de caolim com 3 -- tanques, tudo de tijolos, coberto de telhas e demais benfeitorias existentes em dita área; dou fé.- Jundiaí, 15 de janeiro de 1953; nº02) Certifico, atendendo requerimento desta data, ins-- truído com folha do Diário Oficial do Estado, que a Cerâmica Jatobá Limitada teve essa denominação alterada para CERÂMICA JATOBÁ S.A.; dou fé.- Jundiaí, 26 de novembro de 1954.-----

\*

=C=E=R=T=I=F=I=C=O=-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57, sob o número WVJIN16700004462. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.



=C=E=R=T=I=F=I=C=O= mais, que revendo no mesmo cartório o Lº 3-CG-  
de Transcrição das Transmissões, nele encontrei à fls.300, a Trans-  
crição nº 88.283 (Transcr. anterior nº 22.033 do Lº 3-AR), feita -  
em data de 16 de julho de 1971, resultante da Escritura de 8 de ju-  
lho de 1971, lavrada nas notas do Registro Civil de Vinhedo, Ana -  
Maria de Almeida Machado, intº.(Lº 33, fls.65), do valor de Cr\$ -  
\$65.500,00, pela qual a CERÂMICA JATOBÁ S.A., com sede em Vinhedo,  
transmitiu por venda e compra, sem condições, à MANOEL DE SÁ FOR--  
TES JUNQUEIRA JUNIOR, casado, proprietário, domiciliado em Vinhedo  
CPF. nº 014.873.298, UMA ÁREA DE TERRAS, desmembrada de maior por-  
ção, com a área de 65.500,00ms²., desmembrada do imóvel denominado  
"Sítio Nossa Senhora do Carmo", desta comarca, dentro das seguin--  
tes divisas e confrontações: começa num ponto situado junto à cer-  
ca de divisa da Cia.Paulista de Estrada de Ferro, à margem direita  
na direção de Jundiaí para Campinas, no prolongamento da linha de-  
divisa entre a Cerâmica Jatobá S.A. e sucessores de Manoel de Sá -  
Fortes Junqueira Júnior, hoje Laerte Piffer; tendo esta linha de -  
divisa o rumo N.E.79º00'; deste ponto com o rumo de N.W.13º00' e -  
distância de 70m atinge um ponto onde faz deflexão à direita com -  
ângulo de 83º00' para seguir rumo N.E.70º00' por uma distância de-  
261m., aí, faz deflexão à esquerda com ângulo reto e segue na dis-  
tância de 240m. com rumo N.W.20º00' até atingir o ponto onde, com-  
nova deflexão à esquerda de 90º00', segue por 272m., com rumo S.W.  
70º00', até atingir a cerca divisória da Cia.Paulista de Estradas-  
de Ferro, ainda na sua margem direita e daí segue pela referida --  
cerca até o ponto inicial. Dito imóvel situa-se na cidade de Vinhe-  
do.....

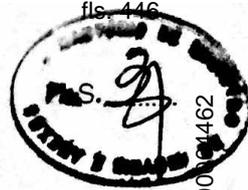
=C=E=R=T=I=F=I=C=O= --

mais, que a não ser a alienação aqui certificada (Transcrição nº -  
88.283), revendo no mesmo cartório os livros nele existentes, não-  
encontrei outras pelas quais a CERÂMICA JATOBÁ S.A., houvesse alie-  
nado mais alguma parte destacando do imóvel objeto da Transcrição-  
nº 22.033 a princípio certificada.....

=C=E=R=T=I=F=I=C=O= -

mais, que revendo no mesmo cartório o Lº 2-U de Inscrição Hipotecá-  
ria, nele encontrei à fls. 133, a Inscrição nº 12.380 (Transcr. a-  
quisitiva nº 22.033 do Lº 3-AR), feita em data de 26 de outubro de  
1973, nos termos da Escritura de 26 de outubro de 1973, lavrada no  
22º Cartório de Notas de São Paulo, José de Arruda Botelho (Lº1207  
fls.108), pela qual a CERÂMICA JATOBÁ S.A., com sede em Vinhedo, -  
CGC. nº 72.908.239/001, deu em hipoteca ao BANCO CREFISUL DE IN--  
VESTIMENTO S/A., com sede em São Paulo, CGC. nº 92.723.550, UMA Á-





CERÂMICA JATOBÁ S.A., gravando no todo ou em parte o imóvel objeto da Transcrição nº 22.033 a princípio certificada.-----  
O REFERIDO é verdadeira e dou fé.- Jundiaí, 16 (dezesseis) de abril de 1984 (mil novecentos e oitenta e quatro).- Eu, Vera Lucia da Silva, (VERA LUCIA DA SILVA), escrevente, datilografei.- O OFICIAL MAIOR, [Assinatura]

1.º Cartório de Registro de Imóveis  
Emolumentos . . . . Cr\$ 806,00  
1.º Estado . . . . Cr\$ 161,20  
Cart. Serventias . . Cr\$ 161,20  
TOTAL Cr\$ 1.128,40  
GUIA 014 184

1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexo - Jundiaí  
OSMAR PEREIRA DA SILVA  
OFICIAL  
ALFREDO CRISTIANO CARVALHO HOMEM  
OFICIAL MAIOR

1.º REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
Vera Lúcia da Silva  
ESCREVENTE HABILITADA  
JUNDIAÍ

6.313/04

**CÓD. MUNICÍPIO**  
**714-6**

**2015**

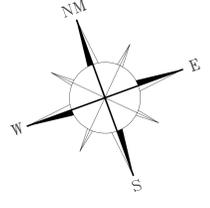
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**  
 TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA  
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU



LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO		IDENTIFICAÇÃO		Nº DO AVISO
Proprietário: JATOBA S/A End. Imóv.: AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO 1230 End. Entr.: AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO 1230 Compromissário:		07.017.017	021.938	
		BAIRRO / LOTEAMENTO	LOTE	QUADRA
		Sem Bairro		
VALOR VENAL DO TERRENO - R\$	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$	ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA
1.525.422,29	11.319.716,07	40.860,00	15.447,00	288,00
IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R\$	
12.203,38	90.557,73			42.942,66
TOTAL - R\$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R\$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO		VENCIMENTO 1ª PARCELA
145.703,77	131.133,39	30/01/2015		15/01/2015

VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

PAGAMENTO:



N.	DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA /NOVOS EQUIP.	ÁREA LIVRE	OBSERVAÇÕES
01	ESCRITÓRIOS	584,50		LICENCIADO
02	REFEITÓRIOS	2162,77		LICENCIADO
02	ESCRITÓRIO/GERENTES	413,00		LICENCIADO
03	SALA DE TREINAM./DEPÓSITO	414,00		LICENCIADO
04	GALPÃO PRINCIPAL	10833,43		LICENCIADO
05	ESCRITÓRIO R.H.	83,08		LICENCIADO
06	GALPÃO SPRAY	535,88		LICENCIADO
07	GALPÃO CARPINTARIA	344,25		LICENCIADO
08	GALPÃO MANUTENÇÃO	230,72		LICENCIADO
09	ÁREA DE LAZER	167,60		LICENCIADO
10	SALA DA FÁBRICA	52,70		LICENCIADO
11	S.T.A.R.	76,49		LICENCIADO
12	LAGOAS DE DECONTAM. (SENDO DESATIVADO)		482,00	LICENCIADO
13	LANQUE DE ÓLEO (DESATIVADO)		237,98	LICENCIADO
14	ESTOQUE DE MATÉRIA PRIMA (SENDO DESATIVADO)		491,60	LICENCIADO
TOTAL CONSTRUIDO		15.898,42	1211,58	
ÁREA TOTAL (CONST + AL. AR LIVRE)			17.110,00	
TOTAL AQUARONDO L. O.				
TOTAL GERAL		1.408,46	17.310,00	
TOTAL GERAL		17.306,86		

**Jatobá**  
PASTILAS DE PORCELANA

**TÍTULO:** PLANTA JATOBÁ  
QUADRO DE ÁREAS DA CETESB

ESCALA: 1:1.000  
VERIFICADO: 17/10/11  
PROJEÇÃO: MAURO

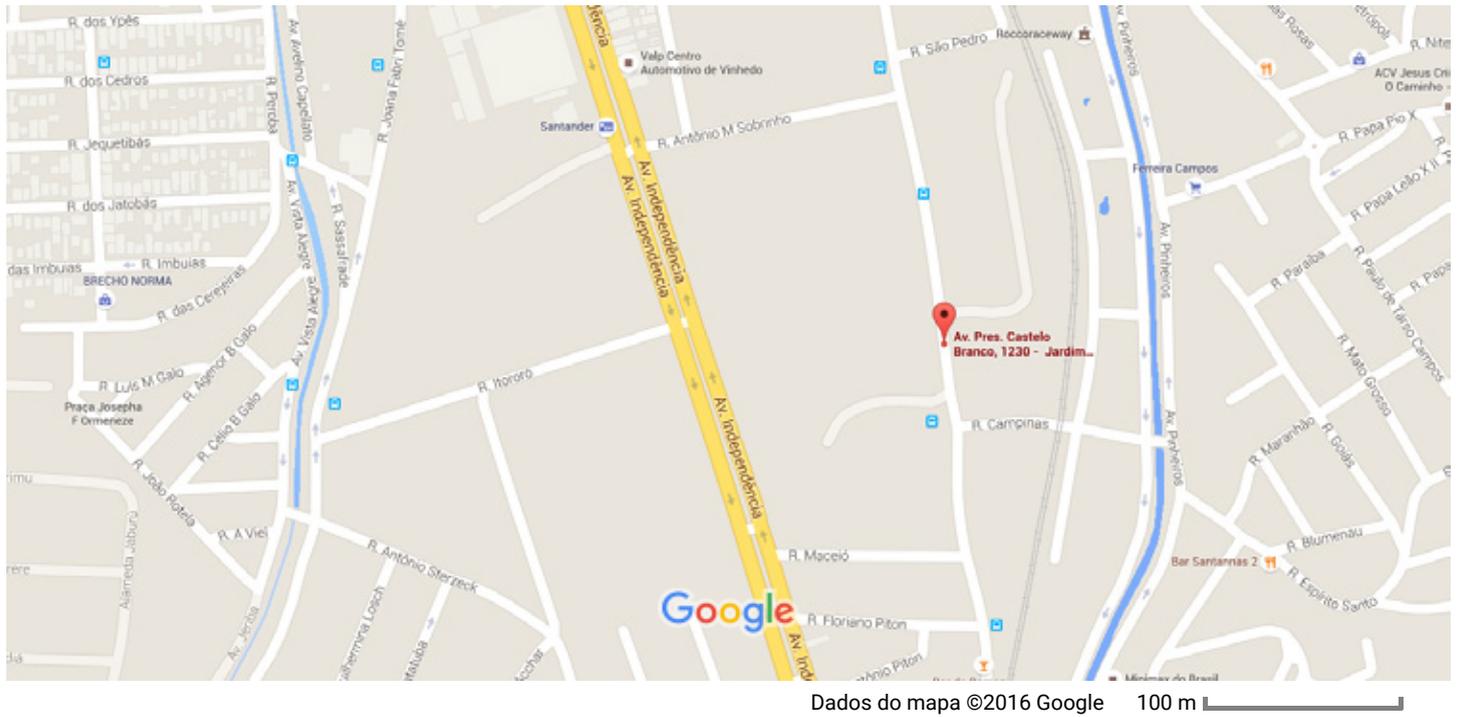
**CAD**  
DESENHADO: 29/10/11

ESCALA: 1:1.000  
VERIFICADO: 17/10/11  
PROJEÇÃO: MAURO

QUANTO: 1 0 0 0 0 0 2



# Av. Pres. Castelo Branco, 1230 - Jardim Sao Matheus



## Av. Pres. Castelo Branco, 1230 - Jardim Sao Matheus

Vinhedo - SP

13280-000

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IM – 4819/15

**SOLICITANTE** : Jatobá S/A

**PROPRIETÁRIO** : Jatobá S/A

**TIPO** : Indústria

**OBJETIVO** : Valor de liquidação

**DATA BASE** : 31/12/2015

**LOCAL** : Rua Dom Paulo de Tarso Campos  
**Bairro** : João XXIII  
**Município** : Vinhedo  
**Estado** : São Paulo

**ÍNDICE**

<b>1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>2. INTRODUÇÃO</b>	<b>04</b>
- OBJETIVO	
- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	<b>05</b>
<b>3. METODOLOGIA</b>	<b>06</b>
- TERRENO	
- CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS	
<b>4. CONCEITO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>5. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO</b>	<b>17</b>
<b>6. DOCUMENTAÇÃO</b>	<b>18</b>
<b>7. VISTORIA</b>	<b>20</b>
7.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO	
7.2 – ZONEAMENTO/POTENCIAL E UTILIZAÇÃO DE TERRENO	
7.3 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS	
<b>8. AVALIAÇÃO</b>	<b>23</b>
<b>9. FOTOGRAFIAS</b>	<b>24</b>
<b>10. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO</b>	<b>25</b>
<b>11. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>26</b>
<b>12. DOCUMENTAÇÃO</b>	<b>27</b>

## 1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

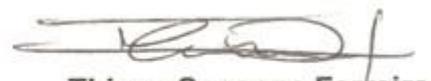
De acordo com os dados expostos no presente laudo, apresentamos abaixo o valor conclusivo da avaliação dos imóveis de propriedade da **Jatobá S/A**, situado na Rua Dom Paulo de Tarso Campos, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo, com 27.312,00 m<sup>2</sup> de terreno e 4.782,00m<sup>2</sup> de construções.

**Valor de liquidação : R\$ 4.248.933,00**  
(Quatro milhões, duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e trinta e três reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

**SBA Serviços de Avaliação Patrimonial Ltda.**

  
**Antonio Ribeiro Soares**  
CREA-SP 0641552214

  
**Thiago Sansone Ferreira**  
CAU 1644645

## 2. INTRODUÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo destina-se a descrever os procedimentos que conduziram a avaliação para valores de mercado, na data base de 31 de dezembro de 2015, do bem solicitado.

A avaliação foi realizada por profissionais devidamente habilitados e segundo as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE, definidas na Norma Brasileira Registrada NBR nº 14653-2.

Os valores aqui apresentados referem-se a pagamento à vista.

Considera-se que as informações aqui contidas, fornecida por terceiros, referente as pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

# GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores de acordo com a Tabela 3 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizado	12	3	5	2	3	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	0,40 a 25 a	1	2
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.							Total	7

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por fatores

Graus	III	II	I	Enquadramento do laudo
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	Grau II de fundamentação

Enquadramento do Grau de precisão nos casos de utilização de modelos do tratamento de modelos

Descrição	Graus			Enquadramento do laudo
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Grau III de precisão

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado

Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 6 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1	1
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2	Arbitrado	1	1
3	Depreciação física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de Bens novos ou projetos hipotéticos	3	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitrado	1	2
Total							3	

Enquadramento do laudo segundo fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 7 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Graus	III	II	I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo Grau I	Grau I de fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou evolutivo	2	Grau I de fundamentação no método comparativo ou evolutivo	1	2
2	Estimativa do custo de reedificação	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	1	1
3	Fator de comercialização	Inteiro em mercado semelhante	3	Justificado	2	Arbitrado	1	3
Total							3	

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I	Pontos obtidos
Pontos mínimos	8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 + 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 + 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo Grau I	3

### 3. METODOLOGIA

O imóvel foi avaliado de acordo com as diretrizes da Norma Brasileira Registrada – NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Quando não aplicáveis os métodos constantes das normas utilizamos outros métodos consagrados especiais, cujo o uso se impõe pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

De acordo com a natureza, avaliamos o bem, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade em que se encontra na época da avaliação; livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravames que possam existir sobre o mesmo.

#### MÉTODO EVOLUTIVO

A composição total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos a partir do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:  $VI = (VT + CB) * FC$ , onde:

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição das benfeitorias

FC = fator de comercialização

#### TERRENO

Utilizamos o **método comparativo de dados de mercado**, aquele, em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares, tendo como procedimento a definição de uma área homogênea e mesma região geoeconômica, para pesquisa de valores.

A seguir fizemos o tratamento por fatores dos valores pesquisados visando obter equivalência financeira (valor à vista) no tempo (data da avaliação), e correção devido a natureza da fonte de informação.

#### CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O custo de reedição (custo de reprodução devidamente depreciado) das construções e benfeitorias foi obtido considerando-se, os materiais empregados na edificação, estabelecendo-se assim um bem novo e pelo estudo efetuado pela Comissão de Peritos Nomeados pelos M.M. Juizes da Vara da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, adaptado para a região em questão, pelo Provimento n.º 02/86, com valores unitários básicos para a data da avaliação (Valores de edificações e imóveis urbanos IBAPE/SP – Versão 2.002). Este estudo classifica os diversos tipos de construção, segundo as finalidades. O estudo estabelece faixa de padrão por tipo de construção cujo valor é atualizado por meio de publicação mensal do SINDUSCON – Sindicato das indústrias de construção civil do estado de São Paulo.

Para o cálculo da depreciação utilizamos o método do valor decrescente (Diminishing balance method) que considera a idade aparente o estado de conservação, aplicando-se a fórmula:

$Kd = (1-R)^n$  , onde:

Kd = coeficiente de depreciação

R = razão de depreciação

n = idade

## “PROVIMENTO 02/86” (SIC)

### 1. INTRODUÇÃO

1.1. Estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Representa a adequação do precedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

1.2. Tendo em vista os dados estatísticos utilizados os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

1.3. Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de “vantagem da coisa feita”, quer a pretexto de “fator de comercialização”, por já estarem estes componentes neles contidos.

1.4. Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximo.

1.5. A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

### 2. CLASSIFICAÇÃO DE UNITÁRIOS

#### 2.1. RESIDÊNCIAS

##### 2.1.1. Barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de

zinco, papelões, plásticos, telhas de fibrocimento, etc. Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, serem cimentados ou atijolados.

Esse tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituídos na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar WC externo.

Valor Unitário: 0,07 a 0,09 de H82QN.

### **2.1.2. Barracos**

Construídos com paredes de madeira, podem ser: chapas de compensado, "EUCATEX" ou similar; tábuas, etc. Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas habitualmente, em favelas compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com WC externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de H82QN

### **2.1.3. Residências proletárias rústicas**

Construídas em regime de mutirão comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca e nenhuma infraestrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em lajes pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétricas / hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o WC ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a 0,50 de H82QN

### **2.1.4. Residências proletárias**

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolo de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o WC externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 a 0,85 de H82QN

### **2.1.5. Residências modestas**

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, EUCATEX ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e WC e tacos de 2ª qualidade, assoalhados cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Composta geralmente de 2 a 3 cômodos, cozinha e WC interno impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou de ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 a 1,15 x H82QN

### **2.1.6. Residências médias inferiores**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, composta de sala, 2 ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e WC externo para empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque ou placas de gesso.

Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e o banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 a 1,40 x H82QN

### **2.1.7. Residências médias comerciais**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e WC para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto da cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitório. Caixilhos de ferro ou de

alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou granilite.

Valor Unitário: 1,45 a 1,65 x H82QN

### **2.1.8. Residências médias superiores**

Térreas ou com 2 pavimentos em geral isoladas, comumente composta de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto WC para empregadas, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigida com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura látex, azulejos decorados até altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorado ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou de alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grade de proteção.

Valor Unitário: 1,70 a 2,00 x H82QN

### **2.1.8. Residências finas**

Isoladas de ambos os lados, em terreno de boa proporção, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: hall, 3 salas ou mais ("living, sala de jantar, escritório, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitório (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes piscina. Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Parede com revestimento interno na copa cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidro temperados. Áreas livres do terreno (quintal jardim) tratado, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escada de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor unitário: 2,20 a 3,50 x H82QN

### **2.1.10. Residências de luxo**

Do melhor padrão, em terreno de grandes dimensões (mais de 1000m), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejo de morador, cercada de jardins e dotada de piscinas, vestiário, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturno em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos de estada social variados (“living”, sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis. Acabamentos diversificados com característica requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais um andar), equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem, etc.

Valor unitário: acima de 4,0 x H82QN

#### **OBSERVAÇÃO:**

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, como acréscimo da “vantagem da coisa feita”. O unitário apontado serve para aferição.

## **2.2. APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS**

### **2.2.1. Apartamentos e escritórios modestos**

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilhos de 2ª, cerâmica de 2ª, cacos de cerâmicas ou até cimento liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que “hall” paredes com revestimento de azulejos de 2ª até 2,00m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª, do tipo mais econômica. Instalação hidráulicas/elétricas sumárias com o número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 a 1,30 x H82QN

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 a 1,05 x H82QN

### **2.2.2. Apartamentos e escritórios médios inferiores**

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou de, elevadores (de marca comum), fachada com acabamento com massa fina, o com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, hall e escadarias com pisos em cerâmicas comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com o número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria (com válvulas de descarga automáticas embutidas).

Valor Unitário Com Elevador: 1,35 a 1,55 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário Com Elevador: 1,10 a 1,30 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

### **2.2.3. Apartamentos e escritórios médios comerciais**

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. Hall de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Hall, escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura à base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário Com Elevador: 1,75 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios têm as mesmas característica e instalações.

Valor Unitário Com Elevador: 1,55 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

#### **2.2.4. Apartamentos e escritórios médios superiores**

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo acústico, etc. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias em partes comuns dos andares de granilite em massa fina com pintura à base de látex. Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com pisos em tacos de 1ª qualidade ou carpete sobre cimento emparedes de massa corrida com pintura à base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor unitário com elevador: 2,10 a 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem elevador: 1,90 a 2,20 x H82QN

#### **2.2.5. Apartamentos e escritórios finos**

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com playground, ou pátio para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalente. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc.

Valor Unitário Com Elevador: 2,55 a 3,15 x H82QN

Os escritórios têm a mesmas características e instalações.

Valor Unitário Sem Elevador: 2,40 a 2,80 x H82QN

### **2.2.6. Apartamentos e escritórios de luxo**

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feito para permitir passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de plantas (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistema de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalente às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

## **2.3. Lojas, Armazéns comuns e Armazéns Industriais**

### **2.3.1 Lojas:**

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1.º ao das edificações das quais façam parte.

2.º ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente quota do terreno, o custo da construção e a “vantagem da coisa feita”) ou pelo método comparativo direto ou, ainda pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% aa. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que “corrigidos”, através de fatores ou “pesos”.

### **2.3.2. Armazéns comuns:**

#### **2.3.2.1. Armazéns comuns modestos:**

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vãos de até 6m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Valor Unitário: 0,55 a 0,75 de H82QN

### **2.3.2.2. Armazéns comuns médios**

Com um só pavimento; dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro (“Eucatex” ou madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,80 a 1,30 de H82QN

### **2.3.3.1. Armazéns industriais modestos**

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé-direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, parede com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de H82QN

### **2.3.3.2. Armazéns Industriais médios**

Construídos com mais de um pavimentos; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; coberturas de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitários: 1,20 a 1,80 de H82QN

### **2.3.3.3. Armazéns industriais finos**

Semelhantes quanto à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc.

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

#### 4. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO

O tratamento dos elementos pesquisados far-se-á através da aplicação das seguintes terminologias e conceitos:

**At** : **Área do Terreno**

**Vu** : **Valor Básico Unitário**

**Vt** : **Valor Total do Terreno**

**Cap** : **Coeficiente de Aproveitamento;**

⌚ *Visa corrigir o aproveitamento em relação ao zoneamento do local do imóvel.*

**Ce** : **Coeficiente de Esquina ou Frentes Múltiplas;**

⌚ *Quando o terreno possui uma ou mais frentes são calculados estes fatores para enquadramento do mesmo junto as normas de avaliação. Não são aplicados em terrenos industriais*

**Fp** : **Frente Projetada do Terreno;**

⌚ *Frente do terreno avaliando ou do elemento pesquisado.*

**Fr** : **Frente de Referência do Terreno;**

⌚ *Frente de referência recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**F** : **Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente;**

⌚ *Representado pelo expoente de 0,25 sobre a expressão do coeficiente de frente.*

**Cf** : **Coeficiente de Frente;**

⌚ *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes testadas dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, seu resultado é transportado para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais.*

**Pe** : **Profundidade Equivalente;**

⌚ *Obtida da divisão da área do terreno avaliando pela sua testada efetiva ou projetada.*

**Pm** : **Profundidade Recomendada para a Zona;**

- 🔊 *Profundidade recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**Pma : Profundidade Máxima Recomendada para a Zona;**

- 🔊 *Profundidade Máxima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**Pmi : Profundidade Mínima Recomendada para a Zona;**

- 🔊 *Profundidade mínima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**P : Expoente da Fórmula de Coeficiente de Profundidade;**

- 🔊 *Representado pelo expoente de 0,50 sobre a expressão do coeficiente de profundidade.*

**Cp : Coeficiente de Profundidade;**

- 🔊 *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes profundidades dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, transpormos para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais*

**Ff : Fator de Oferta;**

- 🔊 *Visa corrigir o valor atribuído ao imóvel excluindo-se a elasticidade de mercado.*

**Ft : Fator Topografia;**

- 🔊 *Compara as condições topográficas do terreno avaliando com à do elemento comparativo, visando obras especiais para seu aproveitamento.*

**Ftr : Fator Transporte;**

- 🔊 *É uma função da localização do elemento comparativo em relação ao imóvel avaliando.*

**Fa : Fator Atualização;**

- 🔊 *Atualiza o valor do elemento pesquisado em data anterior à data base do laudo, levando-se em consideração a situação de mercado.*

**Fs : Fator Superfície;**

- 🔊 *Visa corrigir os terrenos úmidos, alagadiços, brejosos ou pantanosos, em relação ao terreno avaliando.*

- Fmp : Fator Melhoramento Público;**
- Ⓛ *Permite comparar elementos pesquisados e o avaliando, considerando-se a existência ou inexistência de melhoramentos públicos.*
- Fga : Fator Grandeza de Área;**
- Ⓛ *Permite a correção das variações de preços que podem ocorrer em função do tamanho da área do imóvel avaliando com à do elemento pesquisado.*
- Fz : Fator Zona;**
- Ⓛ *Aplicado para ajuste do diferencial de potencial máximo construtivo permitido pela no zoneamento dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.*
- Fin : Fator Incorporação;**
- Ⓛ *Visa computar o efeito valorizante incorporação possível em terrenos com dimensões iguais ou acima de 1.000 m<sup>2</sup>.*
- Ab : Área das Construções e/ou Benfeitorias**
- Vub : Valor Unitário das Construções e/ou Benfeitorias.**
- Vb : Valor Total das Benfeitorias**
- Fob : Fator de Obsolescência;**
- Ⓛ *Visa corrigir o valor novo das construções e/ou benfeitorias em função da depreciação da idade e estado de conservação.*
- Fins : Fator Instalações Especiais;**
- Ⓛ *Visa ajustar os valores dos elementos pesquisados ao avaliando em função da existência de instalações especiais que valorizem a construção e/ou benfeitoria.*
- Fp : Fator Padrão;**
- Ⓛ *Permite uma melhor comparação entre elementos pesquisados e avaliando, em função dos acabamentos utilizados nas edificações.*
- Fg : Fator Garagem;**
- Ⓛ *Este fator é aplicado visando o comparativo entre apartamentos ou escritórios com números diferentes de vagas, obtido através da relação do m<sup>2</sup>/nº de vagas.*
- VI : Valor Total do Imóvel**

## 5. DOCUMENTAÇÃO

A documentação suporte para embasar o trabalho foi fornecido pelo solicitante e compreende:

- 1- IPTU e Certidão

## 6. VISTORIA

Visa o presente laudo a avaliação de um imóvel industrial, com as seguintes características:

### Localização:

O imóvel anteriormente citado localiza-se na Rua Dom Paulo de Tarso Campos, esquina com Rua José Ormeneze, Jardim João XXIII, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo.

### Características do logradouro de situação:

As Ruas acima mencionadas, no trecho lindeiro ao imóvel, tem característica de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito Local.

Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento, pavimentada em asfalto, apresentando cerca de 10,00 m de largura entre os alinhamentos confrontantes e bom estado de conservação.

### Acessibilidade/transporte:

Destaca - se como principal via de acesso à região a **Avenida Pinheiros**.

Com referência a transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus municipal trafegando pela região proporcionando ligação à diversas regiões vizinhas e ao centro da cidade.

### Tipo de ocupação:

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por comércio de âmbito local, comércio varejista, comércio de serviços, residências, etc.

### Melhoramentos Públicos:

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: rede de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de águas pluviais e esgoto, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

## 6.1 - DESCRIÇÃO DOS TERRENOS

De acordo com vistoria realizada "in loco", os terrenos avaliando apresentam as seguintes características:

**Detalhamento dos Terrenos:**

Área do terreno : 27.312,00m<sup>2</sup>

Configuração : Regular  
 Topografia : Plana  
 Superfície : Seco

**6.2- ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO**

O terreno enquadra-se na classificação de zona “urbana de uso misto” de acordo com a lei de zoneamento do município de Vinhedo.

**6.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS**

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificadas algumas construções que serão descritas separadamente de acordo com os padrões construtivos e/ou utilização, bem como as benfeitorias existentes.

**7.3.1.1-Construção – 3 Refeitório**

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais parciais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira.

<b>Descrição interna:</b>					
<b>Dependências</b>	<b>Forro</b>	<b>Parede</b>	<b>Piso</b>	<b>Caixilhos</b>	<b>Porta</b>
<b>Refeitório</b>	Laje	Massa pintada	Pastilha	Ferro	Madeira
<b>Cozinha</b>	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira
<b>Salas</b>	Laje	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Madeira
<b>Banheiros</b>	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira

<b>Conservação</b>	<b>Idade aparente</b>	<b>Pé direito</b>	<b>Área construída</b>	<b>Vida útil reman.</b>
Bom	20	3,00 m	242,44 m <sup>2</sup>	30 anos

**7.3.1.2-Construção – 6 Galpão estoque**

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais e cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, com piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	7,00 m	310,00 m <sup>2</sup>	30 anos

### 7.3.1.3-Construção – 9 Cobertura metálica

Cobertura em telhas metálicas, sobre estrutura metálica, com piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	10	3,00 m	425,00 m <sup>2</sup>	40 anos

### 7.3.1.4-Construção – 1/4/5 galpão principal

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas metálicas, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	Forro	Parede	Piso	Caixilhos	Porta
Galpão	Sem	Massa pintada	Cimento	Sem	Sem
Laboratório	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira
Salas	Laje	Bloco pintado	Pastilhas	Ferro	Madeira
Banheiros	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira
Copa	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 e 5,00 m	2.858,36 m <sup>2</sup>	30 anos

### 7.3.1.5-Construção – 1 portaria

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura de madeira.

<b>Descrição internas:</b>					
<b>Dependências</b>	<b>Forro</b>	<b>Parede</b>	<b>Piso</b>	<b>Caixilhos</b>	<b>Porta</b>
<b>Sala</b>	Acústico	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Metálica
<b>Banheiro</b>	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira

<b>Conservação</b>	<b>Idade aparente</b>	<b>Pé direito</b>	<b>Área construída</b>	<b>Vida útil reman</b>
Bom	15	3,00 m	25,00 m <sup>2</sup>	35 anos

### **7.3.1.6-Construção – 2 compressores**

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, com piso em pastilhas

<b>Conservação</b>	<b>Idade aparente</b>	<b>Pé direito</b>	<b>Área construída</b>	<b>Vida útil reman</b>
Bom	20	4,00 m	155,92 m <sup>2</sup>	30 anos

### **7.3.1.7-Construção material de limpeza**

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, com piso em cimento

<b>Conservação</b>	<b>Idade aparente</b>	<b>Pé direito</b>	<b>Área construída</b>	<b>Vida útil reman</b>
Bom	15	3,00 m	18,00 m <sup>2</sup>	35 anos

## 8. - AVALIAÇÃO

### 8.1 - VALOR DO TERRENO

Vt = R\$ 5.788.778,00

### 8.2 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

O valor das construções e/ou benfeitorias está demonstrado em tabela anexa.

### 8.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO

Conforme comentado anteriormente, o valor do imóvel foi obtido por meio da somatória do valor do terreno e das construções e benfeitorias.

<b>Valor do terreno</b>	: R\$ 5.788.778,00
<b>Valor das construções</b>	: R\$ 1.292.777,00
<b>Fator de liquidação 60%</b>	
<b>Valor total do imóvel</b>	: R\$ 7.081.555,00
<b>Valor total do imóvel para liquidação</b>	: R\$ 4.248.933,00

## **9. - FOTOGRAFIAS**



RUA DOM PAULO DE TARSO CAMPOS COM O IMÓVEL A DIREITA



REFEITÓRIO



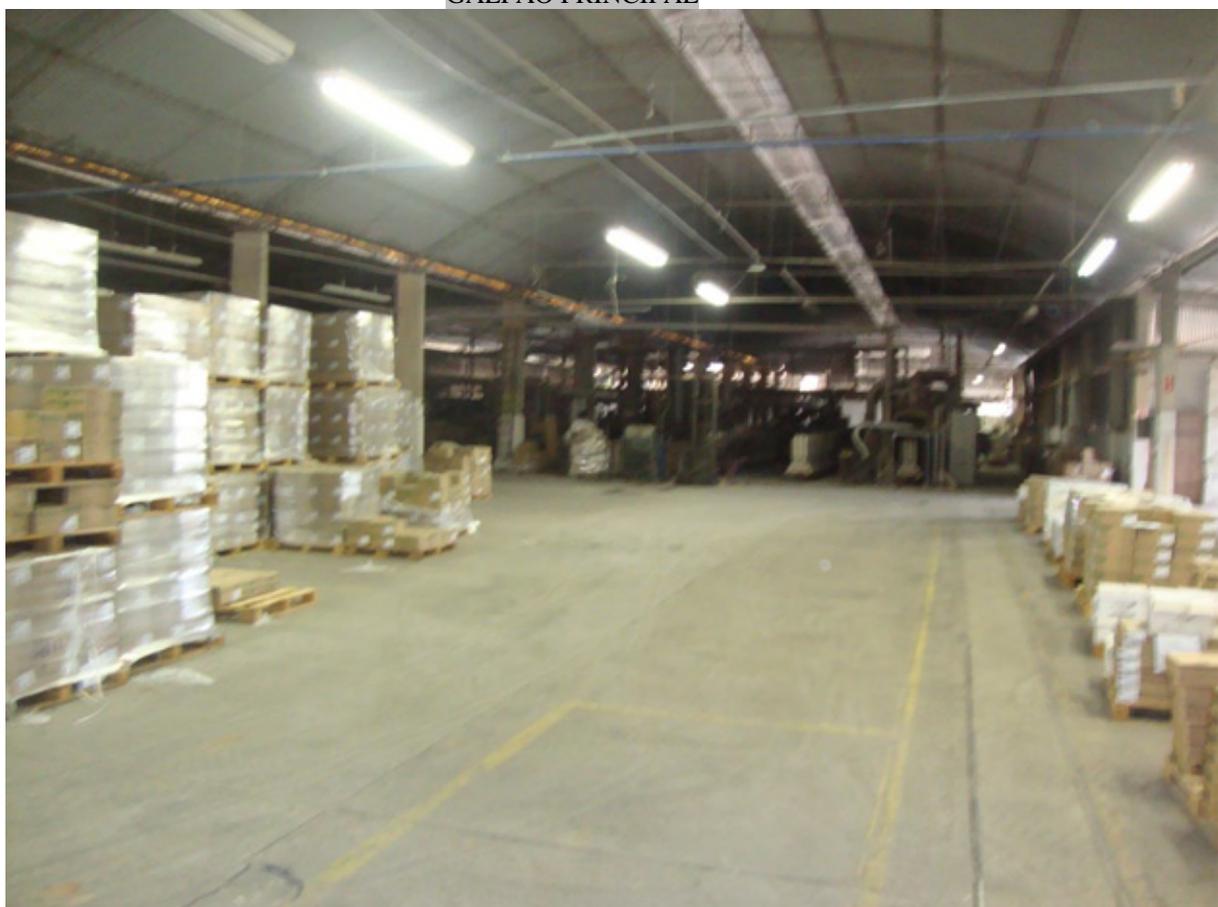
REFEITÓRIO



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO PRINCIPAL



GALPÃO PRINCIPAL



COBERTURA CONSTRUÇÃO 9



COMPRESSORES

## 10. - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DAS CONTRUÇÕES IM-4819											
ITEM	CONST.	DESCRIÇÃO	IDADE APAR.	VIDA ÚTIL	VIDA ÚTIL	ÁREA (m2)	Nova taxa Anual dep.	VALOR UNIT NOVO ( R\$)	COEFIC. DEPREC.	VALOR UNIT DEPREC.(R\$)	VALOR TOTAL MERCADO (R\$)
1	3	Refeitório	20	50	30	242,44	3,33	550,00	0,442	243,10	58.937,00
2	6	Galpão estoque	20	50	30	310,00	3,33	600,00	0,442	265,20	82.212,00
3	9	Cobertura	10	50	40	425,00	2,50	350,00	0,664	232,40	98.770,00
4	1/4/5/7	Principal	20	50	30	3.605,64	3,33	600,00	0,442	265,20	956.216,00
5	1	Portaria	15	50	35	25,00	2,86	650,00	0,542	352,30	8.808,00
6	2	Compressores	20	50	30	155,92	3,33	550,00	0,442	243,10	37.904,00
7		Depósito limpeza	15	50	35	18,00	2,86	450,00	0,442	198,90	3.580,00
21	16	Poço artesiano	5	50	45		2,22	25.000,00	0,815	20.375,00	46.350,00
<b>Área total coberta</b>						<b>4.782,00</b>			<b>TOTAL GERAL (R\$)</b>		<b>1.292.777,00</b>
CUB 01/2016 R\$ 1.227,17											
Obs. a Obs. as áreas para cálculo foram fornecida pelo solicitante											

DADOS COMPARATIVOS																	
PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES																	
LOCAL:		Rua Dom Paulo de Tarso Campo			Área	27.312,00 m²		Zona :			Urbana			LAUDO No.	IM-4819		
MUNICÍPIO:		Vinhedo						TIPO			Terreno			DATA	31/12/2015		
ESTADO:		São Paulo															
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS																	
No	FORTE	LOCALIZAÇÃO	CATEGORIA	VALOR TOTAL R\$	At m²	Frete m	Zona	Top.	Vub/Terr R\$	Fator Top	Fator Fonte	Fator Grand	Fator Melhor	Fator M.Test	Fator Zona	Fator Transp	V.U.Hom R\$
1	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Rua Olivio Thome, 85	Terreno	1.500.000,00	1.670,00		Urbana	Plana	898,20	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	0,60	206,95
2	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim João XXIII Construção R\$ 200.000,00	Terreno	130.000,00	250,00		Urbana	Plana	520,00	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	199,68
3	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim João XXIII Construção R\$ 140.000,00	Terreno	100.000,00	200,00		Urbana	Plana	500,00	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	192,00
4	Atual Imóveis (19) 3826-4993	Jardim João XXIII	Terreno	212.000,00	412,00		Urbana	Acive suave	514,56	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	197,59
5	Atual Imóveis (19) 3826-4993	Jardim João XXIII Construção R\$ 250.000,00	Terreno	130.000,00	200,00		Urbana	Plana	650,00	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	249,60
6	Pazim Imóveis (19) 3876-5610	Jardim João XXIII Construção R\$ 190.000,00	Terreno	200.000,00	340,00		Urbana	Plana	588,24	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	225,88
Cond.Parâmetro:		Topografia Plana			OBS:		ELEMENTOS FORA DE LIMITE: Nenhum						SOMA				1.271,70
Esquina													MÉDIA				211,95
<b>Valor terreno</b>		<b>R\$ 5.788.778,00</b>											LIMITE SUPERIOR (+30%)				275,54
													LIMITE INFERIOR (-30%)				148,37
													<b>VALOR UNIT.HOMOG.FINAL</b>				<b>211,95</b>

## 11. - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

## 12. - DOCUMENTAÇÃO



# 1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JUNDIAÍ — ESTADO DE SÃO PAULO

PALÁCIO DA JUSTIÇA - TELEFONE: 434-0644

OFICIAL  
TEREZA SALDANHA DINIZ

OFICIAL MAIOR  
OSMAR PEREIRA DA SILVA

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada que, dos livros competentes deste Registro, não consta inscrição alguma de hipoteca, usufruto, compromisso de venda e compra ou quaisquer outros onus reais, constituídos por CERAMICA JATOBÁ S.A. -.-.-.-.-.

gravando o imóvel descrito na transcrição abaixo relatada, bem como não consta inscrição alguma de penhora, arresto ou sequestro, de citação em ação real ou pessoal reipersecutoria, em que os mesmos figurem como devedores e gravem o aludido imóvel; assim como não consta que o tenham alienado, a qualquer título. CERTIFICO mais que, revendo em cartório o Livro 3 - 'CL', nele se encontra, as fls. 262, a transcrição n.º 96.868, feita em data de 25 de Janeiro de 1973, (Transcr. Ant. nº 73.167 do Lº 3-BY) pela qual -/ CERAMICA JATOBÁ S.A., com sede em Vinhedo, adquiriu por doação -/ da Prefeitura Municipal de Vinhedo, pelo preço de R\$ 300.000,00, - nos termos da Escritura de 22 de janeiro de 1973, lavrada nas notas do Registro Civil de Vinhedo, UMA ÁREA DE TERRAS de 47.000m<sup>2</sup> destacada do Sítio Nossa Senhora do Carmo, também conhecido por Cachoeira ou Vila Jatobá, situado na Fazenda Santana, Zona urbana da Cidade de Vinhedo, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações, começa na esquina correspondente aos alinhamentos das ruas D. Paulo de Tarso Campos e Gregorio VI do lado direito de quem da rua D. Paulo de Tarso Campos se dirija para a rua Papa Pio XII e do lado oposto à propriedade de Manoel de Sá-Fortes Junqueira Junior; segue pela rua Gregorio VI em rumo magnético NE 72º30' por 118,50ms. até atingir a esquina entre às -/ ruas Gregorio VI e Papa Pio XII do lado oposto do terreno da municipalidade reservada a praça de esportes (futuro campo de futebol), neste ponto deflete à direita para seguir rumo S.E. 17º30' por 113,50ms., dividindo com a futura Praça de Esportes até o -/ ponto onde deflete à esquerda seguindo rumo NE 82º30' por 242,25 m até a rua 6, no ponto onde divide com propriedade do Coronel -

1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JUNDIAÍ - ESTADO DE SÃO PAULO

PALÁCIO DA JUSTIÇA - TELEFONE: 454-0544

OFICIAL MAIOR  
OSMAR PEREIRA DA SILVA

OFICIAL  
TEREZA SALDANHA DINIZ

\* \* \*

Coronel Walter José Nogueira; deste ponto deflete a direita pa  
 ra seguir com rumo S.E. 17º45' por 101,80ms. ainda dividindo -  
 com o Coronel Walter José Nogueira até o ponto onde deflete à  
 direita para seguir com rumo SW 83º15' por 246ms. até o ponto-  
 onde deflete para a direita passando a dividir com o terreno -  
 de propriedade da Municipalidade reservado ao Depósito de água  
 para abastecimentos das casas do loteamento do COHAB; deste -/  
 ponto segue com rumo NW 17º30' por 32,80ms. até defletir à es-  
 querda e seguir com rumo SW 72º30' por 121ms. dividindo com a  
 área reservada para o depósito de água acima referido, neste -  
 ponto deflete à direita e segue com rumo NW 17º30' por 181ms.-  
 na face direita da rua D. Paulo de Tarso Campos, em direção à-  
 rua Gregório VI até o ponto onde iniciou esta descrição. Cons-  
 ta da coluna de condições que a área doada destina-se a expan-  
 são da industria da adquirente, obrigando-se a mesma a começar  
 as obras no prazo máximo de 180 dias e iniciar as suas ativida  
 des em 2 anos a partir da data da escritura, ficando obrigada a  
 efetuar a construção mínima constante do título. O imóvel re-  
 verterá ao patrimônio municipal de pleno direito, na hipótese-  
 de não cumprimento das condições estipuladas sobretudo no que-  
 diz respeito aos prazos de inicio das obras e atividades. O re-  
 ferido é verdade; dou fé. - Jundiaí, treze (13) de abril de  
 mil novecentos e setenta e sete (1977). Eu, Romalde Naranjo  
 (ROMALDE NARANJO), escrevente habilitado, datilografei. -....

A OFICIAL - Romalde Naranjo

**1.º REGISTRO**  
 - DE -  
**IMÓVEIS E ANEXOS**  
 Tereza Saldanha Diniz  
 OFICIAL  
**JUNDIAÍ**

Emol	36,00
S. Est. Verba	7,20
T.A. Verba	5,40
	<b>48,60</b>



# 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JUNDIAÍ — ESTADO DE SÃO PAULO

RUA DO ROSÁRIO, 557 - TELEFONE: 434-0644

OSMAR PEREIRA DA SILVA  
OFICIAL INTERINO

ALFREDO CRISTIANO CARVALHO HOMEM  
OFICIAL MAIOR SUBST.º

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada que, dos livros competentes deste Registro, não consta inscrição alguma de hipoteca, usufruto, compromisso de venda e compra ou quaisquer outros onus reais, constituídos por CERAMICA JATOBÁ S.A.-----  
:.....

gravando o imóvel descrito na transcrição abaixo relatada, bem como não consta inscrição alguma de penhora, arresto ou sequestro, de citação em ação real ou pessoal reipersecutoria, em que os mesmos figurem como devedores e gravem o aludido imóvel; assim como não consta que o tenham alienado, a qualquer título. CERTIFICO mais que, revendo em cartório o Livro 3 - CL- , nele se encontra, as fls. 262, a transcrição n.º -96.868- , feita em data de 25 de janeiro de 1973 (Transcr. anterior nº 73.167 do Lº 3-BY), resultante da Escritura de 22 de janeiro de 1973, lavrada nas notas do Registro Civil de Vinhedo, Ana Maria de Almeida Machado, intº.(Lº34, fls.85vº), do valor de Cr\$300.000,00, pela qual a CERAMICA JATOBÁ S.A., com sede em Vinhedo, adquiriu por doação, da Prefeitura Municipal de Vinhedo, UMA ÁREA DE TERRAS de 47.000ms²., destacada do Sítio Nossa Senhora do Carmo, também conhecido por Cacho eira ou Vila Jatobá, situada na Fazenda Santana, zona urbana da cidade de Vinhedo, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações: começa na esquina correspondente aos alinhamentos das ruas D.Paulo de Tarso Campos e Gregório VI do lado direito de quem da rua D.Paulo de Tarso Campos se dirija para a rua Papa Pio XII e do lado oposto à propriedade de de Manoel de Sá Fortes Junqueira Junior; segue pela rua Gregório VI em rumo magnético NE 72º30' por 118,50m até atingir a esquina entre as ruas Gregório VI e Papa Pio XII - do lado oposto do terreno da municipalidade reservada a praça de esportes (futuro campo de futebol), neste ponto deflete à direita para seguir rumo SE 17º30' por 113,50m dividindo com a futura Praça de Esportes até o ponto onde deflete a esquerda seguindo rumo NE.82º30' por 242,25m até a rua 6, no ponto onde divide com propriedade do Coronel Walter José Nogueira; deste ponto deflete a direita para seguir com rumo SE.17º45' por 101,80m ainda dividindo com o Coronel Walter José Nogueira até o ponto onde deflete a direita para seguir com rumo SW 83º15' por 246m até o ponto onde deflete para a direita passando a dividir com o terreno de proprie-

\*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57, sob o número WVJ167. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095

propriedade da municipalidade reservado ao Depósito de água pa-  
 ra abastecimentos das casas do loteamento da COHAB; deste pon-  
 to segue com rumo NW 17º30' por 32,80m até defletir a esquerda  
 e seguir com rumo SW 72º30' por 121m dividindo com a área re-  
 servada para o depósito de água acima referido, neste ponto de  
 flete a direita e segue com rumo NW 17º30' por 181m na face di-  
 reita da rua D. Paulo de Tarso Campos, em direção a rua Gregó-  
 rio VI até o ponto onde iniciou esta descrição.- Condições do-  
contrato: A área doada destina-se a expansão da indústria da -  
 adquirente, obrigando-se a mesma a começar as obras no prazo -  
 máximo de 180 dias e iniciar as suas atividades em 2 anos a --  
 partir da data da escritura, ficando obrigada a efetuar a cons-  
 trução mínima constante do título. O imóvel reverterá ao patri-  
 mônio municipal, de pleno direito, na hipótese do não cumpri-  
 mento das condições estipuladas, sobretudo no que diz respeito  
 aos prazos de início das obras e atividades.-----

O REFERIDO é ver-  
 dade e dou fé.- Jundiaí, 03 (três) de abril de 1984 (mil no-  
 vecentos e oitenta e quatro).- Eu, Vera Lúcia da Silva, (VERA LÚ-  
 CIA DA SILVA), escrevente, datilografei.- O OFICIAL MAIOR,

1.º Cartório de Registro de Imóveis	
Emolumentos . . . . .	Cr\$ 520,00
Ao Estado . . . . .	Cr\$ 104,00
Cart. Serventias . . . . .	Cr\$ 104,00
TOTAL Cr\$ 728,00	
GUIA	071 / 84

1.º Cartório de Registro de Imóveis  
 e Anexo - Jundiaí  
 OSMAR PEREIRA DA SILVA  
 OFICIAL  
 ALFREDO CRISTIANO CARVALHO HOMEM  
 OFICIAL MAIOR

1.º REGISTRO  
 DE  
 IMÓVEIS E ANEXOS  
 Vera Lúcia da Silva  
 ESCRIVENTE HABILITADA  
 JUNDIAÍ

6.364/04

# PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO



TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU

CÓD. MUNICÍPIO  
**714-6**

**2015**

LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO

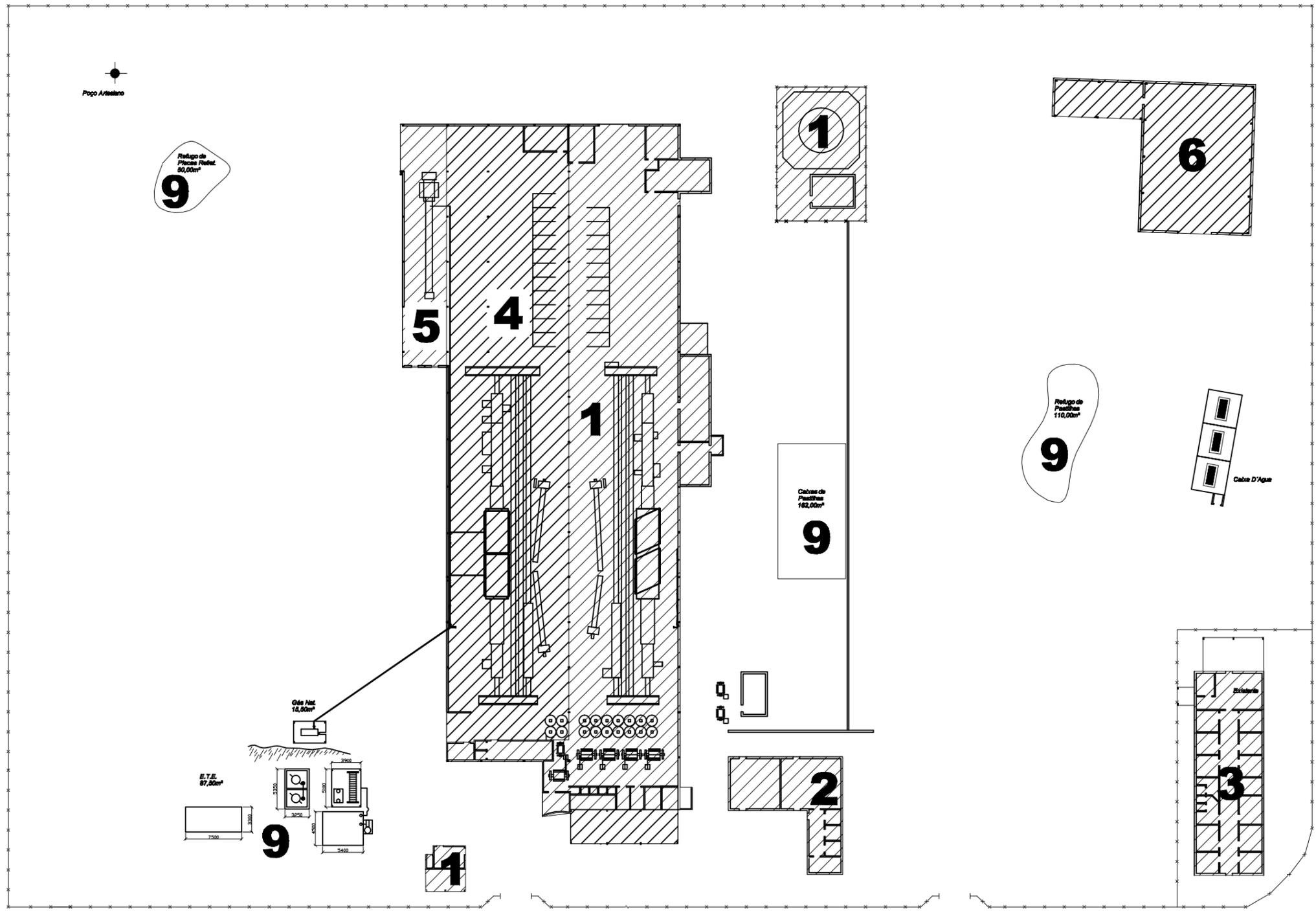
IDENTIFICAÇÃO		Nº DO AVISO
01.014.001		000.217
BAIRRO / LOTEAMENTO	LOTE	QUADRA
VILA JOAO XXIII		
VALOR VENAL DO TERRENO - R\$	ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²
650.653,78	27.312,00	4.782,00
IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R\$
5.205,23	32.403,60	181,00
TOTAL - R\$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R\$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª PARCELA
50.902,79	45.812,51	13.293,96
	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$	
	4.050.449,64	
	IMPOSTO PREDIAL - R\$	
	32.403,60	
	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R\$	
	45.812,51	
	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO	
	30/01/2015	
		15/01/2015

Proprietário: JATOBÁ S/A  
End. Imóv.: R. DOM PAULO DE TARSO CAMPOS 0  
End. Ent.: AV PRES CASTELO BRANCO 1230  
Compromissário: *AGAP*

*26/01/15*  
*PRIC COLAR*

PAGAMENTO:  
VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

00600940-005364



LEGENDA

- 1ª ETAPA
- 2ª ETAPA
- AMPLIAÇÃO

N.	DESCRIÇÃO	PROCESSO	LICENÇAS	ÁREA (M²)	REGULARIZADAS	
					ÁREA CONSTRUIDA	ATIV. AR LIVRE
01	Galpão Principal - 1ª Etapa Escritório, Tanque de Óleo, Plataforma e Portaria		Ant.08/09/1976	1.209,00		
02	Área Compressor, Gerador e Cab. Elet.		Ant.08/09/1976	155,92		
03	Alojamento de Empregados		Ant.08/09/1976	242,44		
04	Galpão Principal - 2ª Etapa	03/0215/76	LF088472(12/96)	1.415,16		
05	Ampliação Setor Colagem e Estoque	05/02148/82	LF05000225(07/99)	211,00		
06	Galpão de Estoque Produto Acabado	05/01327/83	LF071865(11/94)	310,00		
07	Novos Equip. Prensa e Maq. Colagem	05/00589/99	LF05000451(12/99)	48,20		
09	Atividade ao Ar Livre			425,00		

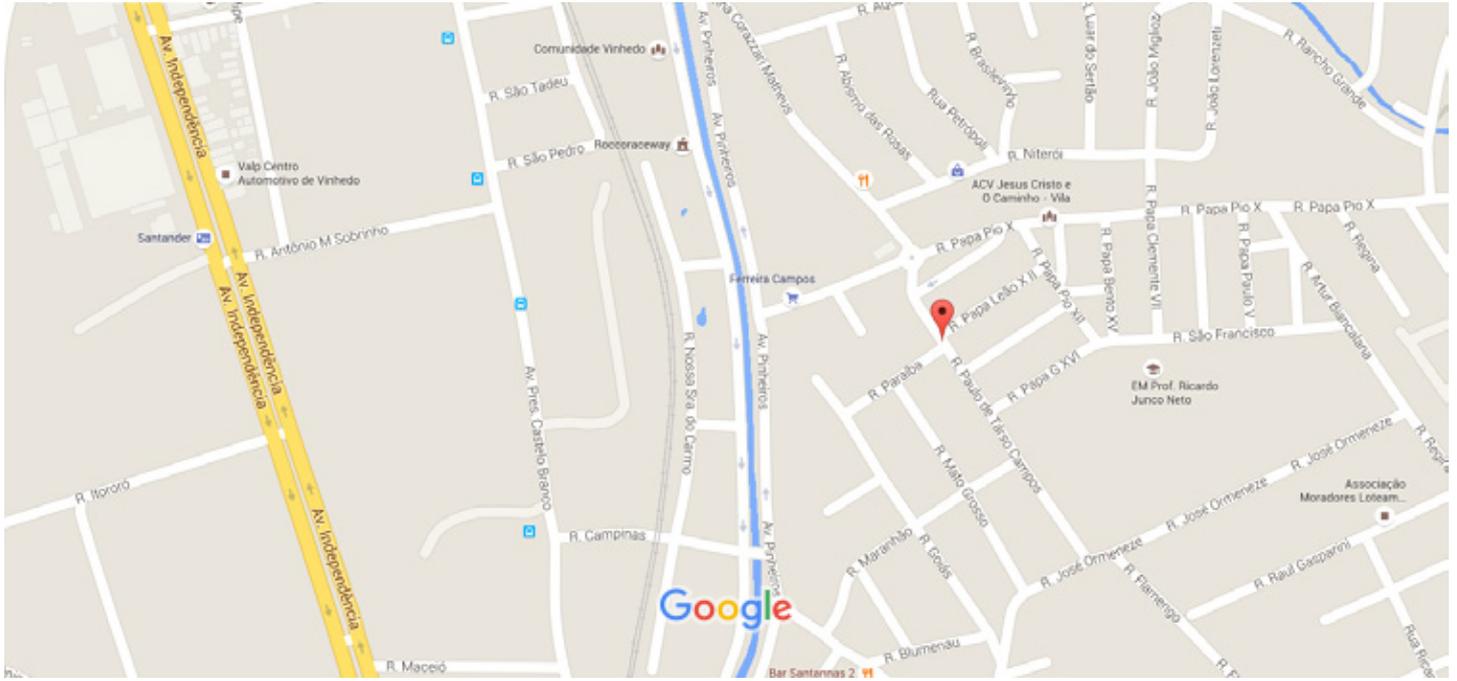
**Jatobá**  
PASTILHAS DE PORCELANA

**TÍTULO: QUADRO DE ÁREAS  
CETESB FÁBRICA 2**

	ESCALA 0:0	CÓD. DO DESENHO	Nº DESENHO <b>0000</b>
PROJEÇÃO 	DESENHADO MAURO 29/04/08	VERIFICADO	FOLHA 0 DE 0
	FORMATO A0 A1 A2 A3 A4	QUANTID.	0 0 0 0 0



# R. Paulo de Társo Campos - Vila Joao XXIII



Dados do mapa ©2016 Google 100 m

## R. Paulo de Társo Campos - Vila Joao XXIII

Vinhedo - SP

13280-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IM – 4820/15

**SOLICITANTE** : Jatobá S/A

**PROPRIETÁRIO** : Jatobá S/A

**TIPO** : Galpão

**OBJETIVO** : Valor de liquidação

**DATA BASE** : 31/12/2015

**LOCAL** : Avenida Presidenta Castelo Branco, 1393  
**Bairro** : Vila Santana  
**Município** : Vinhedo  
**Estado** : São Paulo

**ÍNDICE**

<b>1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>2. INTRODUÇÃO</b>	<b>04</b>
- OBJETIVO	
- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	<b>05</b>
<b>3. METODOLOGIA</b>	<b>06</b>
- TERRENO	
- CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS	
<b>4. CONCEITO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>5. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO</b>	<b>17</b>
<b>6. DOCUMENTAÇÃO</b>	<b>18</b>
<b>7. VISTORIA</b>	<b>20</b>
7.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO	
7.2 – ZONEAMENTO/POTENCIAL E UTILIZAÇÃO DE TERRENO	
7.3 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS	
<b>8. AVALIAÇÃO</b>	<b>21</b>
<b>9. FOTOGRAFIAS</b>	<b>22</b>
<b>10. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO</b>	<b>23</b>
<b>11. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>24</b>
<b>12. DOCUMENTAÇÃO</b>	<b>25</b>

## 1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

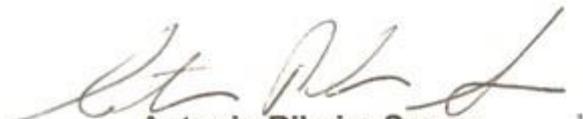
De acordo com os dados expostos no presente laudo, apresentamos abaixo o valor conclusivo da avaliação dos imóveis de propriedade da **Jatobá S/A**, situado na Avenida Presidente Castelo Branco, 1393, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo, com 1.003,00 m<sup>2</sup> de terreno e 297,50m<sup>2</sup> de construções.

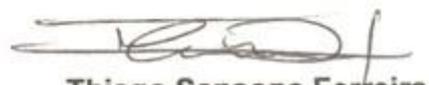
**Valor total de liquidação : R\$ 312.563,00**

(Trezentos e doze mil, quinhentos e sessenta e três reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

### SBA Serviços de Avaliação Patrimonial

  
**Antonio Ribeiro Soares**  
CREA-SP 0641552214

  
**Thiago Sansone Ferreira**  
CAU 1644645

## 2. INTRODUÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo destina-se a descrever os procedimentos que conduziram a avaliação para valores de mercado, na data base de 31 de dezembro de 2015, do bem solicitado.

A avaliação foi realizada por profissionais devidamente habilitados e segundo as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE, definidas na Norma Brasileira Registrada NBR nº 14653-2.

Os valores aqui apresentados referem-se a pagamento à vista.

Considera-se que as informações aqui contidas, fornecida por terceiros, referente as pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

# GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores de acordo com a Tabela 3 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizado	12	3	5	2	3	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	0,40 a 25 a	1	2
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.							Total	7

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por fatores

Graus	III	II	I	Enquadramento do laudo
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	Grau II de fundamentação

Enquadramento do Grau de precisão nos casos de utilização de modelos do tratamento de modelos

Descrição	Graus			Enquadramento do laudo
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Grau III de precisão

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado

Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 6 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1	1
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2	Arbitrado	1	1
3	Depreciação física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de Bens novos ou projetos hipotéticos	3	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitrado	1	2
							Total	3

Enquadramento do laudo segundo fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 7 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Graus	III	II	I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo Grau I	Grau I de fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou evolutivo	2	Grau I de fundamentação no método comparativo ou evolutivo	1	2
2	Estimativa do custo de reedificação	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	1	1
3	Fator de comercialização	Intido em mercado semelhante	3	Justificado	2	Arbitrado	1	3
							Total	3

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I	Pontos obtidos
Pontos mínimos	8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 + 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 + 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo Grau I	3

### 3. METODOLOGIA

O imóvel foi avaliado de acordo com as diretrizes da Norma Brasileira Registrada – NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Quando não aplicáveis os métodos constantes das normas utilizamos outros métodos consagrados especiais, cujo o uso se impõe pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

De acordo com a natureza, avaliamos o bem, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade em que se encontra na época da avaliação; livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravames que possam existir sobre o mesmo.

#### MÉTODO EVOLUTIVO

A composição total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos a partir do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:  $VI = (VT + CB) * FC$ , onde:

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição das benfeitorias

FC = fator de comercialização

#### TERRENO

Utilizamos o **método comparativo de dados de mercado**, aquele, em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares, tendo como procedimento a definição de uma área homogênea e mesma região geoeconômica, para pesquisa de valores.

A seguir fizemos o tratamento por fatores dos valores pesquisados visando obter equivalência financeira (valor à vista) no tempo (data da avaliação), e correção devido a natureza da fonte de informação.

#### CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O custo de reedição (custo de reprodução devidamente depreciado) das construções e benfeitorias foi obtido considerando-se, os materiais empregados na edificação, estabelecendo-se assim um bem novo e pelo estudo efetuado pela Comissão de Peritos Nomeados pelos M.M. Juizes da Vara da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, adaptado para a região em questão, pelo Provimento n.º 02/86, com valores unitários básicos para a data da avaliação (Valores de edificações e imóveis urbanos IBAPE/SP – Versão 2.002). Este estudo classifica os diversos tipos de construção, segundo as finalidades. O estudo estabelece faixa de padrão por tipo de construção cujo valor é atualizado por meio de publicação mensal do SINDUSCON – Sindicato das indústrias de construção civil do estado de São Paulo.

Para o cálculo da depreciação utilizamos o método do valor decrescente (Diminishing balance method) que considera a idade aparente o estado de conservação, aplicando-se a fórmula:

$Kd = (1-R)^n$  , onde:

Kd = coeficiente de depreciação

R = razão de depreciação

n = idade

## “PROVIMENTO 02/86” (SIC)

### 1. INTRODUÇÃO

1.1. Estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Representa a adequação do precedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

1.2. Tendo em vista os dados estatísticos utilizados os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

1.3. Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de “vantagem da coisa feita”, quer a pretexto de “fator de comercialização”, por já estarem estes componentes neles contidos.

1.4. Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximo.

1.5. A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

### 2. CLASSIFICAÇÃO DE UNITÁRIOS

#### 2.1. RESIDÊNCIAS

##### 2.1.1. Barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de

zinco, papelões, plásticos, telhas de fibrocimento, etc. Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, serem cimentados ou atijolados.

Esse tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituídos na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar WC externo.

Valor Unitário: 0,07 a 0,09 de H82QN.

### **2.1.2. Barracos**

Construídos com paredes de madeira, podem ser: chapas de compensado, "EUCATEX" ou similar; tábuas, etc. Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas habitualmente, em favelas compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com WC externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de H82QN

### **2.1.3. Residências proletárias rústicas**

Construídas em regime de mutirão comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca e nenhuma infraestrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em lajes pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétricas / hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o WC ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a 0,50 de H82QN

### **2.1.4. Residências proletárias**

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolo de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o WC externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 a 0,85 de H82QN

### **2.1.5. Residências modestas**

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, EUCATEX ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e WC e tacos de 2ª qualidade, assoalhados cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Composta geralmente de 2 a 3 cômodos, cozinha e WC interno impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou de ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 a 1,15 x H82QN

### **2.1.6. Residências médias inferiores**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, composta de sala, 2 ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e WC externo para empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque ou placas de gesso.

Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e o banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 a 1,40 x H82QN

### **2.1.7. Residências médias comerciais**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e WC para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto da cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitório. Caixilhos de ferro ou de

alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou granilite.

Valor Unitário: 1,45 a 1,65 x H82QN

### **2.1.8. Residências médias superiores**

Térreas ou com 2 pavimentos em geral isoladas, comumente composta de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto WC para empregadas, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigida com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura látex, azulejos decorados até altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorado ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou de alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grade de proteção.

Valor Unitário: 1,70 a 2,00 x H82QN

### **2.1.8. Residências finas**

Isoladas de ambos os lados, em terreno de boa proporção, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: hall, 3 salas ou mais ("living, sala de jantar, escritório, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitório (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes piscina. Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Parede com revestimento interno na copa cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidro temperados. Áreas livres do terreno (quintal jardim) tratado, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escada de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor unitário: 2,20 a 3,50 x H82QN

### **2.1.10. Residências de luxo**

Do melhor padrão, em terreno de grandes dimensões (mais de 1000m), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejo de morador, cercada de jardins e dotada de piscinas, vestiário, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturno em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos de estada social variados (“living”, sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis. Acabamentos diversificados com característica requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais um andar), equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem, etc.

Valor unitário: acima de 4,0 x H82QN

#### **OBSERVAÇÃO:**

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, como acréscimo da “vantagem da coisa feita”. O unitário apontado serve para aferição.

## **2.2. APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS**

### **2.2.1. Apartamentos e escritórios modestos**

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilhos de 2ª, cerâmica de 2ª, cacos de cerâmicas ou até cimento liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que “hall” paredes com revestimento de azulejos de 2ª até 2,00m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª, do tipo mais econômica. Instalação hidráulicas/elétricas sumárias com o número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 a 1,30 x H82QN

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 a 1,05 x H82QN

### **2.2.2. Apartamentos e escritórios médios inferiores**

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou de, elevadores (de marca comum), fachada com acabamento com massa fina, o com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, hall e escadarias com pisos em cerâmicas comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com o número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria (com válvulas de descarga automáticas embutidas).

Valor Unitário Com Elevador: 1,35 a 1,55 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário Com Elevador: 1,10 a 1,30 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

### **2.2.3. Apartamentos e escritórios médios comerciais**

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. Hall de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Hall, escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura à base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário Com Elevador: 1,75 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios têm as mesmas característica e instalações.

Valor Unitário Com Elevador: 1,55 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

#### **2.2.4. Apartamentos e escritórios médios superiores**

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo acústico, etc. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias em partes comuns dos andares de granilite em massa fina com pintura à base de látex. Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com pisos em tacos de 1ª qualidade ou carpete sobre cimento emparedes de massa corrida com pintura à base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor unitário com elevador: 2,10 a 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem elevador: 1,90 a 2,20 x H82QN

#### **2.2.5. Apartamentos e escritórios finos**

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com playground, ou pátio para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalente. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc.

Valor Unitário Com Elevador: 2,55 a 3,15 x H82QN

Os escritórios têm a mesmas características e instalações.

Valor Unitário Sem Elevador: 2,40 a 2,80 x H82QN

### **2.2.6. Apartamentos e escritórios de luxo**

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feito para permitir passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de plantas (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistema de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalente às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

## **2.3. Lojas, Armazéns comuns e Armazéns Industriais**

### **2.3.1 Lojas:**

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1.º ao das edificações das quais façam parte.

2.º ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente quota do terreno, o custo da construção e a “vantagem da coisa feita”) ou pelo método comparativo direto ou, ainda pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% aa. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que “corrigidos”, através de fatores ou “pesos”.

### **2.3.2. Armazéns comuns:**

#### **2.3.2.1. Armazéns comuns modestos:**

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vãos de até 6m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Valor Unitário: 0,55 a 0,75 de H82QN

### **2.3.2.2. Armazéns comuns médios**

Com um só pavimento; dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro (“Eucatex” ou madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,80 a 1,30 de H82QN

### **2.3.3.1. Armazéns industriais modestos**

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé-direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, parede com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de H82QN

### **2.3.3.2. Armazéns Industriais médios**

Construídos com mais de um pavimentos; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; coberturas de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitários: 1,20 a 1,80 de H82QN

### **2.3.3.3. Armazéns industriais finos**

Semelhantes quanto à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc.

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

#### 4. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO

O tratamento dos elementos pesquisados far-se-á através da aplicação das seguintes terminologias e conceitos:

**At** : **Área do Terreno**

**Vu** : **Valor Básico Unitário**

**Vt** : **Valor Total do Terreno**

**Cap** : **Coeficiente de Aproveitamento;**

⌚ *Visa corrigir o aproveitamento em relação ao zoneamento do local do imóvel.*

**Ce** : **Coeficiente de Esquina ou Frentes Múltiplas;**

⌚ *Quando o terreno possui uma ou mais frentes são calculados estes fatores para enquadramento do mesmo junto as normas de avaliação. Não são aplicados em terrenos industriais*

**Fp** : **Frente Projetada do Terreno;**

⌚ *Frente do terreno avaliando ou do elemento pesquisado.*

**Fr** : **Frente de Referência do Terreno;**

⌚ *Frente de referência recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**F** : **Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente;**

⌚ *Representado pelo expoente de 0,25 sobre a expressão do coeficiente de frente.*

**Cf** : **Coeficiente de Frente;**

⌚ *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes testadas dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, seu resultado é transportado para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais.*

**Pe** : **Profundidade Equivalente;**

⌚ *Obtida da divisão da área do terreno avaliando pela sua testada efetiva ou projetada.*

**Pm** : **Profundidade Recomendada para a Zona;**

- 🔊 *Profundidade recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**Pma : Profundidade Máxima Recomendada para a Zona;**

- 🔊 *Profundidade Máxima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**Pmi : Profundidade Mínima Recomendada para a Zona;**

- 🔊 *Profundidade mínima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**P : Expoente da Fórmula de Coeficiente de Profundidade;**

- 🔊 *Representado pelo expoente de 0,50 sobre a expressão do coeficiente de profundidade.*

**Cp : Coeficiente de Profundidade;**

- 🔊 *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes profundidades dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, transpormos para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais*

**Ff : Fator de Oferta;**

- 🔊 *Visa corrigir o valor atribuído ao imóvel excluindo-se a elasticidade de mercado.*

**Ft : Fator Topografia;**

- 🔊 *Compara as condições topográficas do terreno avaliando com à do elemento comparativo, visando obras especiais para seu aproveitamento.*

**Ftr : Fator Transporte;**

- 🔊 *É uma função da localização do elemento comparativo em relação ao imóvel avaliando.*

**Fa : Fator Atualização;**

- 🔊 *Atualiza o valor do elemento pesquisado em data anterior à data base do laudo, levando-se em consideração a situação de mercado.*

**Fs : Fator Superfície;**

- 🔊 *Visa corrigir os terrenos úmidos, alagadiços, brejosos ou pantanosos, em relação ao terreno avaliando.*

- Fmp : Fator Melhoramento Público;**
- Ⓛ *Permite comparar elementos pesquisados e o avaliando, considerando-se a existência ou inexistência de melhoramentos públicos.*
- Fga : Fator Grandeza de Área;**
- Ⓛ *Permite a correção das variações de preços que podem ocorrer em função do tamanho da área do imóvel avaliando com à do elemento pesquisado.*
- Fz : Fator Zona;**
- Ⓛ *Aplicado para ajuste do diferencial de potencial máximo construtivo permitido pela no zoneamento dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.*
- Fin : Fator Incorporação;**
- Ⓛ *Visa computar o efeito valorizante incorporação possível em terrenos com dimensões iguais ou acima de 1.000 m<sup>2</sup>.*
- Ab : Área das Construções e/ou Benfeitorias**
- Vub : Valor Unitário das Construções e/ou Benfeitorias.**
- Vb : Valor Total das Benfeitorias**
- Fob : Fator de Obsolescência;**
- Ⓛ *Visa corrigir o valor novo das construções e/ou benfeitorias em função da depreciação da idade e estado de conservação.*
- Fins : Fator Instalações Especiais;**
- Ⓛ *Visa ajustar os valores dos elementos pesquisados ao avaliando em função da existência de instalações especiais que valorizem a construção e/ou benfeitoria.*
- Fp : Fator Padrão;**
- Ⓛ *Permite uma melhor comparação entre elementos pesquisados e avaliando, em função dos acabamentos utilizados nas edificações.*
- Fg : Fator Garagem;**
- Ⓛ *Este fator é aplicado visando o comparativo entre apartamentos ou escritórios com números diferentes de vagas, obtido através da relação do m<sup>2</sup>/nº de vagas.*
- VI : Valor Total do Imóvel**

## 5. DOCUMENTAÇÃO

A documentação suporte para embasar o trabalho foi fornecido pelo solicitante e compreende:

- 1- IPTU e Certidão

## 6. VISTORIA

Visa o presente laudo a avaliação de um imóvel industrial, com as seguintes características:

### Localização:

O imóvel anteriormente citado localiza-se na Avenida Presidente Castelo Branco, Vila Santana, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo.

### Características do logradouro de situação:

A avenida acima mencionada, no trecho lindeiro ao imóvel, tem característica de via principal, atendendo ao tráfego de âmbito Local.

Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento, pavimentada em asfalto, apresentando cerca de 10,00 m de largura entre os alinhamentos confrontantes e bom estado de conservação.

### Acessibilidade/transporte:

Destaca - se como principal via de acesso a região a **Avenida Presidente Castelo Branco**.

Com referência a transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus municipal trafegando pela região proporcionando ligação à diversas regiões vizinhas e ao centro da cidade.

### Tipo de ocupação:

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por comércio de âmbito local, comércio varejista, comércio de serviços, residências, etc.

### Melhoramentos Públicos:

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: rede de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de águas pluviais e esgoto, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

## 6.1 - DESCRIÇÃO DOS TERRENOS

De acordo com vistoria realizada “in loco”, os terrenos avaliando apresentam as seguintes características:

**Detalhamento dos Terrenos:**

Área do terreno : 1.003,00m<sup>2</sup>  
 Configuração : Regular  
 Topografia : Plana  
 Superfície : Seco

**6.2- ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO**

O terreno enquadra-se na classificação de zona “urbana de uso misto” de acordo com a lei de zoneamento do município de Vinhedo.

**6.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS**

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificada uma construção que será descrita separadamente de acordo com os padrões construtivos e/ou utilização, bem como as benfeitorias existentes.

**6.3.1.1-Construção**

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais parciais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	4,00 m	297,50 m <sup>2</sup>	30 anos

## 7 - AVALIAÇÃO

### 7.1 - VALOR DO TERRENO

Vt = R\$ 442.042,00

### 7.2 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

O valor das construções e/ou benfeitorias está demonstrado em tabela anexa.

### 7.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

Conforme comentado anteriormente, o valor do imóvel foi obtido por meio da somatória do valor do terreno e das construções e benfeitorias.

<b>Valor do terreno</b>	: R\$ 442.042,00
<b>Valor das construções</b>	: R\$ 78.897,00
<b>Fator de liquidação 60%</b>	
<b>Valor total do imóvel</b>	: R\$ 520.939,00
<b>Valor total do imóvel para liquidação</b>	: R\$ 312.563,00

## **9. - FOTOGRAFIAS**



AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO COM O IMÓVEL A ESQUERDA



GALPÃO

## 10. - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR DAS CONTRUÇÕES IM-4820											
ITEM	CONST.	DESCRIÇÃO	IDADE APAR.	VIDA ÚTIL	VIDA ÚTIL	ÁREA (m2)	Nova taxa Anual dep.	VALOR UNIT NOVO ( R\$)	COEFIC. DEPREC.	VALOR UNIT DEPREC.(R\$)	VALOR TOTAL MERCADO (R\$)
1	1	Galpão	20	50	30	297,50	3,33	600,00	0,442	265,20	78.897,00
<b>Área total coberta</b>						<b>297,50</b>				<b>TOTAL GERAL (R\$)</b>	<b>78.897,00</b>
		CUB 01/2016 R\$ 1.227,17									
Obs. a Obs. as áreas para cálculo foram fornecida pelo solicitante											

DADOS COMPARATIVOS																	
PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES																	
LOCAL:		Avenida Presidente Castelo Branco, 1343			Área	1.003,00 m²		Zona :			Urbana			LAUDO No.	IM-4820		
MUNICÍPIO:		Vinhedo												DATA	31/12/2015		
ESTADO:		São Paulo						TIPO	Terreno								
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS																	
No	FORTE	LOCALIZAÇÃO	CATEGORIA	VALOR TOTAL R\$	At m²	Frete m	Zona	Top.	Vub/Terr R\$	Fator Top	Fator Fonte	Fator Grand	Fator Melhor	Fator M.Test	Fator Zona	Fator Transp	V.U.Hom R\$
1	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Rua Olivio Thome, 85	Terreno	1.500.000,00	1.670,00		Urbana	Plana	898,20	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	431,14
2	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Avenida Evelino Capelino	Terreno	1.000.000,00	1.108,00		Urbana	Plana	902,53	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	433,21
3	Proprietário Sr. Admilson (19) 7801-0924	Av. Presidente Castelo Branco, 1925 Construção R\$ 150.000,00	Terreno	250.000,00	287,00		Urbana	Plana	871,08	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	418,12
4	Bertuol & Cunha Sr. Daniel (19) 3826-3767	Av Presidente Castelo Branco, 921 Com frente para Av Independencia	Terreno	1.100.000,00	597,00		Urbana	Plana	1842,55	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	0,50	442,21
5	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R\$ 145.000,00	Terreno	200.000,00	206,00		Urbana	Plana	970,87	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	466,02
6	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R\$ 6.000.000,00	Terreno	4.500.000,00	5.000,00		Urbana	Plana	900,00	1,00	0,80	1,05	0,60	1,00	1,00	1,00	453,60
Cond.Parâmetro:		Topografia Plana			OBS:			ELEMENTOS FORA DE LIMITE: Nenhum			SOMA					2.644,30	
Esquina											MÉDIA					440,72	
<b>Valor terreno</b>		<b>R\$ 442.042,00</b>									LIMITE SUPERIOR (+30%)					572,93	
											LIMITE INFERIOR (-30%)					308,50	
											<b>VALOR UNIT.HOMOG.FINAL</b>					<b>440,72</b>	

## 11. - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

## 12. - DOCUMENTAÇÃO



TEREZA SALDANHA DINIZ, Oficial do 1.º Cartorio de Registro de Imoveis da Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, etc..

CERTIFICO que, no Livro 2- T \_\_\_\_\_, de registro geral, deste Cartorio, se acha matriculado sob n. 5.897 \_\_\_\_\_, o imovel consistente em Um terreno, com a área de 1.000,00 ms2, à Estrada Municipal Vinhedo à Valinhos, entre os Kms 1 e 2, à margem esquerda ou Lado Noroeste Vila Jabotá, em Vinhedo, e que, nessa Matricula, foi feito hoje, sob n. 01 \_\_\_\_\_, o registro da escritura de 27 de \_\_\_\_\_ abril \_\_\_\_\_ de 197 7 do 3º Cartorio de Notas desta comarca \_\_\_\_\_, pela qual CERAMICA JABOTÁ S/A.,

adquiriu o imovel dela objeto, por compra a MASSA FALIDA DA SOCIEDADE "TIAL" TEXTIL INDUSTRIAL DE ALGODÃO E LINHO LTDA., pelo valor de Cr\$ 313.000,00 O referido é verdade; dou fé. Jundiaí, 25 de \_\_\_\_\_ Maio \_\_\_\_\_ de 197 7 ADO oficial, maior,

Emol.	12,00
S. Esp. - Verba	2,40
T.A. Verba	1,80
	<u>Cr\$ 16,20</u>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57, sob o número WVIN16700004462 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096

5.365/04



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU

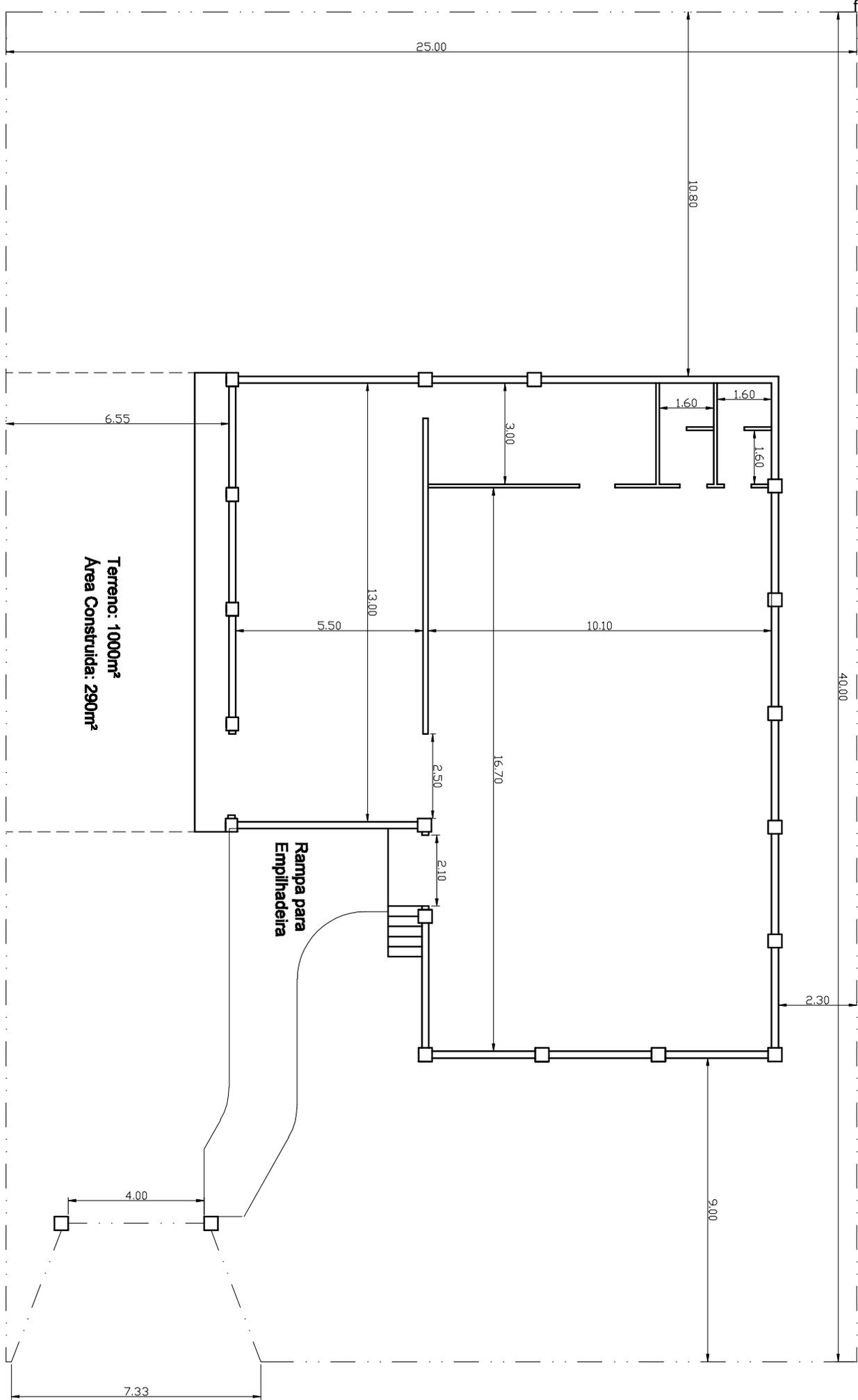
**2015**

CÓD. MUNICÍPIO  
**714-6**

PAGAMENTO:  
VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO		IDENTIFICAÇÃO			Nº DO AVISO
Proprietário: JATOBA S/A End. Imóv.: AV PRESIDENTE CASTELO BRANCO 1343 End. Entr.: AV PRES CASTELO BRANCO 1343 Compromissário:		07.006.002			021.720
		BAIRRO / LOTEAMENTO	LOTE	QUADRA	
		Sem Bairro			
VALOR VENAL DO TERRENO - R\$	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$	ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA	
115.502,27	108.298,93	1.003,00	297,50	25,10	
IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R\$		
924,02	866,39		550,38		
TOTAL - R\$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R\$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO	VENCIMENTO 1ª PARCELA		
2.340,79	2.106,71	30/01/2015	15/01/2015		

*PAGAR PARCELA*  
*24/11/15*

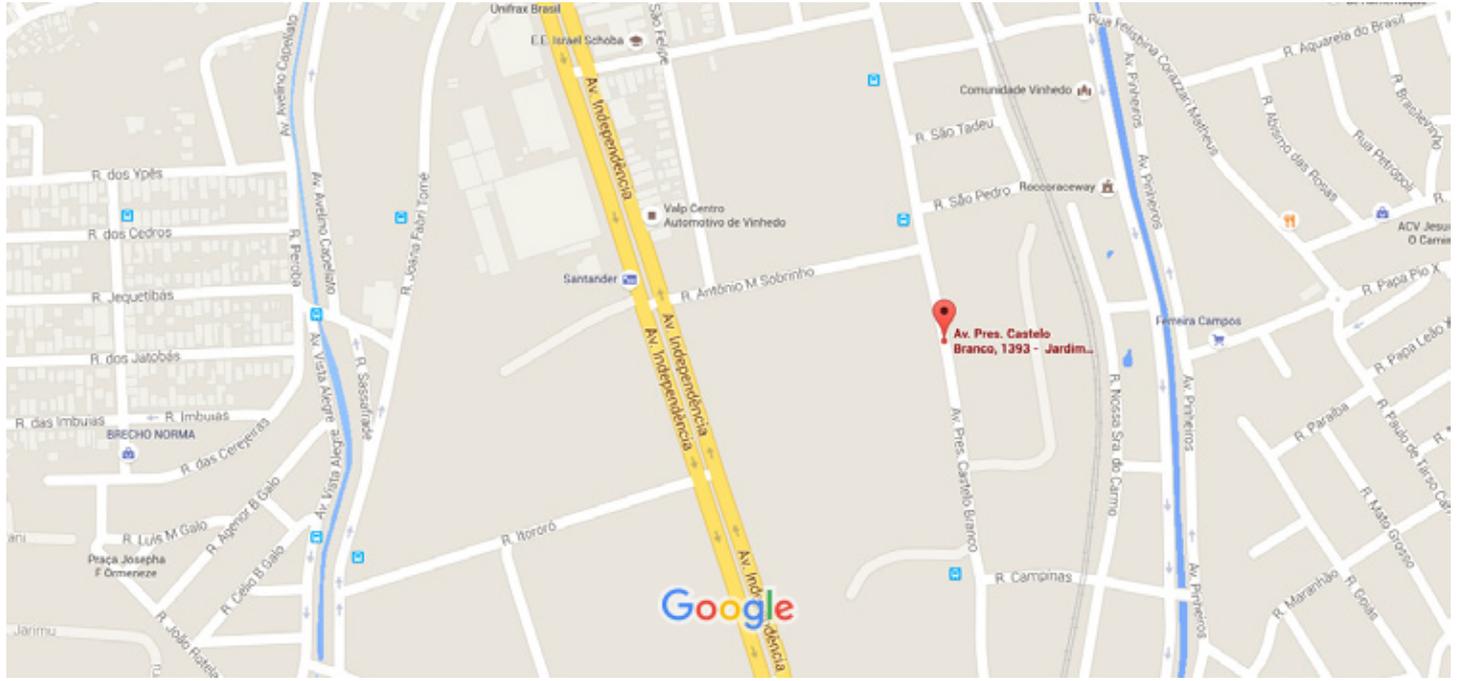


**Terreno: 1000m<sup>2</sup>**  
**Area Construida: 290m<sup>2</sup>**

**Rampa para  
Empilhadeira**



# Av. Pres. Castelo Branco, 1393 - Jardim Sao Matheus



Dados do mapa ©2016 Google 100 m

## Av. Pres. Castelo Branco, 1393 - Jardim Sao Matheus

Vinhedo - SP

13280-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IM – 4821/15

**SOLICITANTE** : Jatobá S/A

**PROPRIETÁRIO** : Jatobá S/A

**TIPO** : Terreno

**OBJETIVO** : Valor de liquidação

**DATA BASE** : 31/12/2015

**LOCAL** : Avenida Independência, ao lado do n. 6655  
**Bairro** : Vila Santana  
**Município** : Vinhedo  
**Estado** : São Paulo

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>2.</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>04</b>
	- OBJETIVO	
	- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	<b>05</b>
<b>3.</b>	<b>METODOLOGIA</b>	<b>06</b>
	- TERRENO	
	- CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS	
<b>4.</b>	<b>CONCEITO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>DOCUMENTAÇÃO</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>VISTORIA</b>	<b>20</b>
	7.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO	
	7.2 – ZONEAMENTO/POTENCIAL E UTILIZAÇÃO DE TERRENO	
	7.3 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS	
<b>8.</b>	<b>AVALIAÇÃO</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>FOTOGRAFIAS</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>PLANTA DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>DOCUMENTAÇÃO</b>	<b>24</b>

## 1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

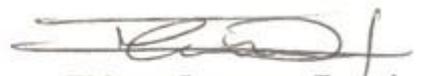
De acordo com os dados expostos no presente laudo, apresentamos abaixo o valor conclusivo da avaliação dos imóveis de propriedade da **Jatobá S/A**, situado na Avenida Presidente Castelo Branco, 1393, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo, com 803,00 m<sup>2</sup> de terreno.

**Valor total de liquidação** : R\$ 212.339,00  
(Duzentos e doze mil, trezentos e trinta e três reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

### SBA Serviços de Avaliação Patrimonial

  
**Antonio Ribeiro Soares**  
CREA-SP 0641552214

  
**Thiago Sansone Ferreira**  
CAU 1644645

## 2. INTRODUÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo destina-se a descrever os procedimentos que conduziram a avaliação para valores de mercado, na data base de 31 de dezembro de 2015, do bem solicitado.

A avaliação foi realizada por profissionais devidamente habilitados e segundo as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE, definidas na Norma Brasileira Registrada NBR nº 14653-2.

Os valores aqui apresentados referem-se a pagamento à vista.

Considera-se que as informações aqui contidas, fornecida por terceiros, referente as pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

# GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores de acordo com a Tabela 3 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizado	12	3	5	2	3	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	0,40 a 25 a	1	2
<b>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.</b>							<b>Total</b>	<b>7</b>

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por fatores

Graus	III	II	I	Enquadramento do laudo
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	<b>Grau II de fundamentação</b>

Enquadramento do Grau de precisão nos casos de utilização de modelos do tratamento de modelos

Descrição	Graus			Enquadramento do laudo
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	<b>Grau III de precisão</b>

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado

Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 6 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1	1
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2	Arbitrado	1	1
3	Depreciação física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de Bens novos ou projetos hipotéticos	3	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitrado	1	2
<b>Total</b>							<b>3</b>	

Enquadramento do laudo segundo fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 7 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Graus	III	II	I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo Grau I	<b>Grau I de fundamentação</b>

Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus				Pontos obtidos		
		III	Pontos	II	Pontos		I	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou evolutivo	2	Grau I de fundamentação no método comparativo ou evolutivo	1	2
2	Estimativa do custo de reedificação	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	1	1
3	Fator de comercialização	Intido em mercado semelhante	3	Justificado	2	Arbitrado	1	3
<b>Total</b>							<b>3</b>	

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I	Pontos obtidos
Pontos mínimos	8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 + 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 + 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo Grau I	<b>3</b>

### 3. METODOLOGIA

O imóvel foi avaliado de acordo com as diretrizes da Norma Brasileira Registrada – NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Quando não aplicáveis os métodos constantes das normas utilizamos outros métodos consagrados especiais, cujo o uso se impõe pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

De acordo com a natureza, avaliamos o bem, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade em que se encontra na época da avaliação; livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravames que possam existir sobre o mesmo.

#### MÉTODO EVOLUTIVO

A composição total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos a partir do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:  $VI = (VT + CB) * FC$ , onde:

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição das benfeitorias

FC = fator de comercialização

#### TERRENO

Utilizamos o **método comparativo de dados de mercado**, aquele, em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares, tendo como procedimento a definição de uma área homogênea e mesma região geoeconômica, para pesquisa de valores.

A seguir fizemos o tratamento por fatores dos valores pesquisados visando obter equivalência financeira (valor à vista) no tempo (data da avaliação), e correção devido a natureza da fonte de informação.

#### CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O custo de reedição (custo de reprodução devidamente depreciado) das construções e benfeitorias foi obtido considerando-se, os materiais empregados na edificação, estabelecendo-se assim um bem novo e pelo estudo efetuado pela Comissão de Peritos Nomeados pelos M.M. Juizes da Vara da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, adaptado para a região em questão, pelo Provimento n.º 02/86, com valores unitários básicos para a data da avaliação (Valores de edificações e imóveis urbanos IBAPE/SP – Versão 2.002). Este estudo classifica os diversos tipos de construção, segundo as finalidades. O estudo estabelece faixa de padrão por tipo de construção cujo valor é atualizado por meio de publicação mensal do SINDUSCON – Sindicato das indústrias de construção civil do estado de São Paulo.

Para o cálculo da depreciação utilizamos o método do valor decrescente (Diminishing balance method) que considera a idade aparente o estado de conservação, aplicando-se a fórmula:

$Kd = (1-R)^n$  , onde:

Kd = coeficiente de depreciação

R = razão de depreciação

n = idade

## “PROVIMENTO 02/86” (SIC)

### 1. INTRODUÇÃO

1.1. Estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Representa a adequação do precedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

1.2. Tendo em vista os dados estatísticos utilizados os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

1.3. Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de “vantagem da coisa feita”, quer a pretexto de “fator de comercialização”, por já estarem estes componentes neles contidos.

1.4. Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximo.

1.5. A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

### 2. CLASSIFICAÇÃO DE UNITÁRIOS

#### 2.1. RESIDÊNCIAS

##### 2.1.1. Barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de

zinco, papelões, plásticos, telhas de fibrocimento, etc. Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, serem cimentados ou atijolados.

Esse tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituídos na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar WC externo.

Valor Unitário: 0,07 a 0,09 de H82QN.

### **2.1.2. Barracos**

Construídos com paredes de madeira, podem ser: chapas de compensado, "EUCATEX" ou similar; tábuas, etc. Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas habitualmente, em favelas compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com WC externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de H82QN

### **2.1.3. Residências proletárias rústicas**

Construídas em regime de mutirão comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca e nenhuma infraestrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em lajes pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétricas / hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o WC ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a 0,50 de H82QN

### **2.1.4. Residências proletárias**

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolo de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o WC externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 a 0,85 de H82QN

### **2.1.5. Residências modestas**

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, EUCATEX ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e WC e tacos de 2ª qualidade, assoalhados cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Composta geralmente de 2 a 3 cômodos, cozinha e WC interno impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou de ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 a 1,15 x H82QN

### **2.1.6. Residências médias inferiores**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, composta de sala, 2 ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e WC externo para empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque ou placas de gesso.

Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e o banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 a 1,40 x H82QN

### **2.1.7. Residências médias comerciais**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e WC para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto da cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitório. Caixilhos de ferro ou de

alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou granilite.

Valor Unitário: 1,45 a 1,65 x H82QN

### **2.1.8. Residências médias superiores**

Térreas ou com 2 pavimentos em geral isoladas, comumente composta de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto WC para empregadas, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigida com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura látex, azulejos decorados até altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorado ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou de alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grade de proteção.

Valor Unitário: 1,70 a 2,00 x H82QN

### **2.1.8. Residências finas**

Isoladas de ambos os lados, em terreno de boa proporção, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: hall, 3 salas ou mais ("living, sala de jantar, escritório, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitório (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes piscina. Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Parede com revestimento interno na copa cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidro temperados. Áreas livres do terreno (quintal jardim) tratado, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escada de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor unitário: 2,20 a 3,50 x H82QN

### **2.1.10. Residências de luxo**

Do melhor padrão, em terreno de grandes dimensões (mais de 1000m), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejo de morador, cercada de jardins e dotada de piscinas, vestiário, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturno em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos de estada social variados (“living”, sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis. Acabamentos diversificados com característica requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais um andar), equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem, etc.

Valor unitário: acima de 4,0 x H82QN

#### **OBSERVAÇÃO:**

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, como acréscimo da “vantagem da coisa feita”. O unitário apontado serve para aferição.

## **2.2. APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS**

### **2.2.1. Apartamentos e escritórios modestos**

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilhos de 2ª, cerâmica de 2ª, cacos de cerâmicas ou até cimento liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que “hall” paredes com revestimento de azulejos de 2ª até 2,00m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª, do tipo mais econômica. Instalação hidráulicas/elétricas sumárias com o número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 a 1,30 x H82QN

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 a 1,05 x H82QN

### **2.2.2. Apartamentos e escritórios médios inferiores**

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou de, elevadores (de marca comum), fachada com acabamento com massa fina, o com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, hall e escadarias com pisos em cerâmicas comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com o número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria (com válvulas de descarga automáticas embutidas).

Valor Unitário Com Elevador: 1,35 a 1,55 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário Com Elevador: 1,10 a 1,30 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

### **2.2.3. Apartamentos e escritórios médios comerciais**

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. Hall de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Hall, escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura à base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário Com Elevador: 1,75 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios têm as mesmas característica e instalações.

Valor Unitário Com Elevador: 1,55 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

#### **2.2.4. Apartamentos e escritórios médios superiores**

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo acústico, etc. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias em partes comuns dos andares de granilite em massa fina com pintura à base de látex. Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com pisos em tacos de 1ª qualidade ou carpete sobre cimento emparedes de massa corrida com pintura à base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor unitário com elevador: 2,10 a 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem elevador: 1,90 a 2,20 x H82QN

#### **2.2.5. Apartamentos e escritórios finos**

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com playground, ou pátio para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalente. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc.

Valor Unitário Com Elevador: 2,55 a 3,15 x H82QN

Os escritórios têm a mesmas características e instalações.

Valor Unitário Sem Elevador: 2,40 a 2,80 x H82QN

### **2.2.6. Apartamentos e escritórios de luxo**

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feito para permitir passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de plantas (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistema de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalente às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

## **2.3. Lojas, Armazéns comuns e Armazéns Industriais**

### **2.3.1 Lojas:**

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1.º ao das edificações das quais façam parte.

2.º ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente quota do terreno, o custo da construção e a “vantagem da coisa feita”) ou pelo método comparativo direto ou, ainda pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% aa. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que “corrigidos”, através de fatores ou “pesos”.

### **2.3.2. Armazéns comuns:**

#### **2.3.2.1. Armazéns comuns modestos:**

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vãos de até 6m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Valor Unitário: 0,55 a 0,75 de H82QN

### **2.3.2.2. Armazéns comuns médios**

Com um só pavimento; dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro (“Eucatex” ou madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,80 a 1,30 de H82QN

### **2.3.3.1. Armazéns industriais modestos**

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé-direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, parede com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de H82QN

### **2.3.3.2. Armazéns Industriais médios**

Construídos com mais de um pavimentos; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; coberturas de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitários: 1,20 a 1,80 de H82QN

### **2.3.3.3. Armazéns industriais finos**

Semelhantes quanto à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc.

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

#### 4. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO

O tratamento dos elementos pesquisados far-se-á através da aplicação das seguintes terminologias e conceitos:

**At : Área do Terreno**

**Vu : Valor Básico Unitário**

**Vt : Valor Total do Terreno**

**Cap : Coeficiente de Aproveitamento;**

⌚ *Visa corrigir o aproveitamento em relação ao zoneamento do local do imóvel.*

**Ce : Coeficiente de Esquina ou Frentes Múltiplas;**

⌚ *Quando o terreno possui uma ou mais frentes são calculados estes fatores para enquadramento do mesmo junto as normas de avaliação. Não são aplicados em terrenos industriais*

**Fp : Frente Projetada do Terreno;**

⌚ *Frente do terreno avaliando ou do elemento pesquisado.*

**Fr : Frente de Referência do Terreno;**

⌚ *Frente de referência recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**F : Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente;**

⌚ *Representado pelo expoente de 0,25 sobre a expressão do coeficiente de frente.*

**Cf : Coeficiente de Frente;**

⌚ *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes testadas dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, seu resultado é transportado para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais.*

**Pe : Profundidade Equivalente;**

⌚ *Obtida da divisão da área do terreno avaliando pela sua testada efetiva ou projetada.*

**Pm : Profundidade Recomendada para a Zona;**

- ⓪ *Profundidade recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**Pma : Profundidade Máxima Recomendada para a Zona;**

- ⓪ *Profundidade Máxima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**Pmi : Profundidade Mínima Recomendada para a Zona;**

- ⓪ *Profundidade mínima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

**P : Expoente da Fórmula de Coeficiente de Profundidade;**

- ⓪ *Representado pelo expoente de 0,50 sobre a expressão do coeficiente de profundidade.*

**Cp : Coeficiente de Profundidade;**

- ⓪ *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes profundidades dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, transpormos para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais*

**Ff : Fator de Oferta;**

- ⓪ *Visa corrigir o valor atribuído ao imóvel excluindo-se a elasticidade de mercado.*

**Ft : Fator Topografia;**

- ⓪ *Compara as condições topográficas do terreno avaliando com à do elemento comparativo, visando obras especiais para seu aproveitamento.*

**Ftr : Fator Transporte;**

- ⓪ *É uma função da localização do elemento comparativo em relação ao imóvel avaliando.*

**Fa : Fator Atualização;**

- ⓪ *Atualiza o valor do elemento pesquisado em data anterior à data base do laudo, levando-se em consideração a situação de mercado.*

**Fs : Fator Superfície;**

- ⓪ *Visa corrigir os terrenos úmidos, alagadiços, brejosos ou pantanosos, em relação ao terreno avaliando.*

**Fmp : Fator Melhoramento Público;**

- ⓪ *Permite comparar elementos pesquisados e o avaliando, considerando-se a existência ou inexistência de melhoramentos públicos.*
- Fga : Fator Grandeza de Área;**
- ⓪ *Permite a correção das variações de preços que podem ocorrer em função do tamanho da área do imóvel avaliando com à do elemento pesquisado.*
- Fz : Fator Zona;**
- ⓪ *Aplicado para ajuste do diferencial de potencial máximo construtivo permitido pela no zoneamento dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.*
- Fin : Fator Incorporação;**
- ⓪ *Visa computar o efeito valorizante incorporação possível em terrenos com dimensões iguais ou acima de 1.000 m<sup>2</sup>.*
- Ab : Área das Construções e/ou Benfeitorias**
- Vub : Valor Unitário das Construções e/ou Benfeitorias.**
- Vb : Valor Total das Benfeitorias**
- Fob : Fator de Obsolescência;**
- ⓪ *Visa corrigir o valor novo das construções e/ou benfeitorias em função da depreciação da idade e estado de conservação.*
- Fins : Fator Instalações Especiais;**
- ⓪ *Visa ajustar os valores dos elementos pesquisados ao avaliando em função da existência de instalações especiais que valorizem a construção e/ou benfeitoria.*
- Fp : Fator Padrão;**
- ⓪ *Permite uma melhor comparação entre elementos pesquisados e avaliando, em função dos acabamentos utilizados nas edificações.*
- Fg : Fator Garagem;**
- ⓪ *Este fator é aplicado visando o comparativo entre apartamentos ou escritórios com números diferentes de vagas, obtido através da relação do m<sup>2</sup>/nº de vagas.*
- VI : Valor Total do Imóvel**

## 5. DOCUMENTAÇÃO

A documentação suporte para embasar o trabalho foi fornecido pelo solicitante e compreende:

- 1- IPTU e Certidão

## 6. VISTORIA

Visa o presente laudo a avaliação de um terreno, com as seguintes características:

### Localização:

O imóvel anteriormente citado localiza-se na Avenida Independência, Vila Santana, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo.

### Características do logradouro de situação:

A Avenida acima mencionada, no trecho lindeiro ao imóvel, tem característica de via principal, atendendo ao tráfego de âmbito Local.

Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de duas pistas de rolamento, pavimentada em asfalto, apresentando cerca de 20,00 m de largura entre os alinhamentos confrontantes e bom estado de conservação.

### Acessibilidade/transporte:

Destaca - se como principal via de acesso à região a **Avenida Independência**.

Com referência a transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus municipal trafegando pela região proporcionando ligação à diversas regiões vizinhas e ao centro da cidade.

### Tipo de ocupação:

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por comércio de âmbito local, comércio varejista, comércio de serviços, residências, etc.

### Melhoramentos Públicos:

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: rede de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de águas pluviais e esgoto, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

## 6.1 - DESCRIÇÃO DOS TERRENOS

De acordo com vistoria realizada “in loco”, os terrenos avaliando apresentam as seguintes características:

**Detalhamento dos Terrenos:**

Área do terreno : 803,00m<sup>2</sup>  
Configuração : Regular  
Topografia : Plana  
Superfície : Seco

**6.2- ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO**

O terreno enquadra-se na classificação de zona “Urbana de uso misto”

## 7. - AVALIAÇÃO

### 7.1 - VALOR DO TERRENO

**Vt = R\$ 353.898,00**

Fator de liquidação 60%

Valor do terreno para liquidação: R\$ 212.339,00

## **9. - FOTOGRAFIAS**



AVENIDA INDEPENDÊNCIA COM O IMÓVEL A DIREITA



VISTA FRONTAL DO TERRENO

## 10. - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

**DADOS COMPARATIVOS**

PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

LOCAL:	Avenida Independência sn	Área	803,00 m²	Zona :	Urbana	LAUDO No.	IM-4821													
MUNICÍPIO:	Vinhedo																			
ESTADO:	São Paulo	TIPO	Terreno	DATA	31/12/2015															
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS																				
No	FONTE	LOCALIZAÇÃO	CATEGORIA	VALOR TOTAL R\$	At m²	Frete m	Zona	Top.	Vub/Terr R\$	Fator Top	Fator Fonte	Fator Grand	Fator Melhor	Fator M.Test	Fator Zona	Fator Transp	V.U.Hom R\$			
1	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Rua Olivio Thome, 85	Terreno	1.500.000,00	1.670,00		Urbana	Plana	898,20	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	431,14			
2	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Avenida Evelino Capelino	Terreno	1.000.000,00	1.108,00		Urbana	Plana	902,53	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	433,21			
3	Proprietário Sr. Admilson (19) 7801-0924	Av. Presidente Castelo Branco, 1925 Construção R\$ 150.000,00	Terreno	250.000,00	287,00		Urbana	Plana	871,08	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	418,12			
4	Bertuol & Cunha Sr. Daniel (19) 3826-3767	Av Presidente Castelo Branco, 921 Com frente para Av Independencia	Terreno	1.100.000,00	597,00		Urbana	Plana	1842,55	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	0,50	442,21			
5	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R\$ 145.000,00	Terreno	200.000,00	206,00		Urbana	Plana	970,87	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	466,02			
6	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R\$ 6.000.000,00	Terreno	4.500.000,00	5.000,00		Urbana	Plana	900,00	1,00	0,80	1,05	0,60	1,00	1,00	1,00	453,60			
Cond.Parâmetro:	Topografia Plana					OBS:	ELEMENTOS FORA DE LIMITE: Nenhum						SOMA				2.644,30			
Esquina																	MÉDIA	440,72		
																		LIMITE SUPERIOR (+30%)	572,93	
																			LIMITE INFERIOR (-30%)	308,50
																			<b>VALOR UNIT.HOMOG.FINAL</b>	<b>440,72</b>
	<b>Valor terreno</b>	<b>R\$ 353.898,00</b>																		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57, sob o número WWIN16700004462. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

## 11. - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

## 12. - DOCUMENTAÇÃO



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

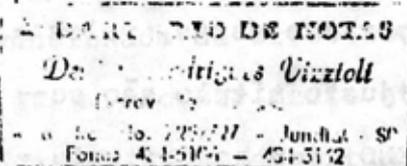
## PRIMEIRO CARTÓRIO DE NOTAS DE JUNDIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua do Rosário, 725/727 - Tels. 434-5162, 434-5106 - Caixa Postal 8 - C. E. P. - 13.200

*Bel. Cláudio Zambon Clemente*

TABELIÃO



### CERTIDÃO

O Bel. CLÁUDIO ZAMBON CLEMENTE, Tabelião do Primeiro Cartório de Notas desta cidade e Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, etc.,

#### C E R T I F I C A .

atendendo pedido verbal de pessoa interessada que, revendo em seu cartório, os livros de escrituras públicas, no de nº467, à fls - 46, verificou constar a do teor seguinte: ESCRITURA DE VENDA E - COMPRA - VALOR Cr\$60.000,00. SAIBAM quantos esta pública escritu ra virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de mil novecentos e setenta e cinco, aos dois (2) dias do mes -- de dezembro, do dito ano, nesta cidade de Jundiaí, do Estado de S. Paulo, em cartório, perante mim escrivão e das duas testemu-- nhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes-- entre si, justas e contratadas, à saber: de um lado, como outor-- gantes vendedores: ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA NETO, CPF - 040.874.458 e sua mulher JULIA CARVALHAES CARDIA e PAULO DE AL-- MEIDA CARDIA, CIC 098.982.808 e sua mulher RITA RIBEIRO CARVA--- LHAES CARDIA, CIC 553.274.198, todos brasileiros, proprietários, residentes em Vinhedo, desta comarca; e, de outro lado, como ou-- torgada compradora: CERÂMICA S. OBÁ S/A., com sede à av. Presiden-- te Castelo Branco, nº1244 em Vinhedo, desta comarca, CGC/MF 72.

01/11/16  
 De:  
 do Pas...  
 Para:

.x.x.x.x.x.x.x

CGC / MF 72.908.239/0001-75 e Inscrição Estadual 714001000, neste ato representada por seus diretores Augusto Cesar Monteiro, Antonio Alberto Cardia e Giuseppe Devastato, os quais, neste ato representados por Emilio Teodoro Lordello, nos termos da procuração de fls 54, livro 15 do Cartório de Vinhedo, arquivada nestas notas, sob nº205/75; todos conhecidos de mim Tabelião e das testemunhas referidas, do que dou fé. E, perante estas, pelos outorgantes vendedores, me foi dito que a justo título são senhores e legítimos possuidores de UM TERRENO, sem benfeitoria, com a área de 813 metros quadrados, situado no antigo Sítio Nossa Senhora do Carmo, bairro de Santana, distrito, município e cidade de Vinhedo, desta comarca e que assim se descreve: "começa num ponto situado na avenida Paulista, antiga avenida Independência, antes avenida projetada, onde faz divisa com Joaquim Storani e outros; segue com rumo N68º30'W, por 108 metros, onde deflete para a esquerda para seguir um rumo S 22º50'W, por 6 (seis) metros; deflete à direita, para seguir com rumo N 67º10'W, por 9 (nove) metros, onde encontra a divisa com José Storani ou sucessores. Esta última linha é paralela a uma distância de 1 (um) metro da tangente à baixa d'água enterrada existente, em forma circular, segue dividindo com José Storani ou sucessores, em rumo N 24º16'W, por 20 metros, até encontrar a divisa com Espólio de Paulo Toledo Tomassini, onde deflete à direita, para seguir um rumo S 67º00'E, por 128,50 metros, onde encontra a face direita da avenida Paulista, inicialmente citada, no sentido Valinhos-Vinhedo, para defletir para a direita e seguir com rumo S 0º55'W, por 4 (quatro) metros e atingir o ponto onde iniciou a presente descrição"; imóvel que representa o remanescente do que foi havido pela transcrição 95564, de fls 17 do Li

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57, sob o número WVJN16700004462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097

## 1.º CARTÓRIO DE NOTAS DE JUNDIAÍ

RUA DO ROSÁRIO, 728/727 - TELS. 424 8182 - 414-8108 - CAIXA POSTAL, 8 JUNDIAÍ - SP.

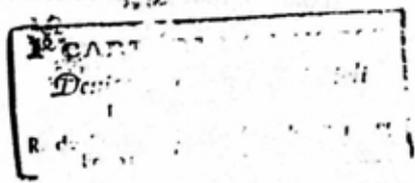
Bel. Cláudio Zambon Clemente

TAUILLÃO

.X.X.X.X.X.X.

Livro 3-CL do Registro de Imóveis da 1a. Circunscrição desta comarca, a qual pertence; que, possuindo o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estão justos e contratados, para vendê-lo a outorgada compradora, -- como por bem desta escritura e na melhor forma de direito -- efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de Cr\$60.000,00 (sessenta mil cruzeiros), que confessam receber neste ato, dela outorgada, em moeda corrente deste País, que contam e acham exata, da qual dão a mesma -- compradora plena, geral e irrevogável quitação, de pagos e -- satisfeitos, para nunca mais o repetirem, desde já, transferem-lhe toda a posse, jús, domínio, direitos e ações, que -- exerciam sobre os bens ora vendidos, para que deles a mesma -- compradora use, goze e livremente disponha, como seus que -- ficam sendo, obrigando-se os vendedores por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, quando chamados à autoria. Declaram, expressamente que não se acham vinculados na proibição contida no art. 142 da Lei Orgânica da Prev. Social, -- nem sujeitos às restrições do FUNRURAL. O segundo casal outorgante é representado pelo primeiro, nos termos da procuração de fls 42vº do Livro 14, do Cartório de Vinhedo, arquivada nestas notas, sob nº204/75. Pela outorgada compradora, -- ante as mesmas testemunhas, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura, em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos: -- "Guia de 2.12.75. Importância Cr\$60.000,00. Imposto 600,00, -- autenticação mecânica nº085, da Coletoria Estadual local. Pelos contratantes, foi dito que nos termos do que lhes facultam

Cartório de Notas - Jundiaí - SP  
 Valor cobrado por este Cartório  
 Às custas do registro - 153,82  
 Às custas do registro - 115,51  
 Às custas do registro - 30,34  
 Às custas do registro - 15,17  
 Às custas do registro - 207,61



faculta o art. 44 do dec. 203/70, assumiam solidariamente, -  
 inteira responsabilidade por impostos e taxas, que incidem -  
 sobre o imóvel. Presentes a este ato: Antonio Almeida Cardia  
 e sua mulher Mercedes Tomassini Cardia, brasileiros, proprie-  
 tários, domiciliados em Vinhedo, desta comarca, neste ato, --  
 representados por Antonio Augusto Almeida Cardia Neto, nos --  
 termos da procuração de fls 40vº do Livro 14 do Cartório de-  
 Vinhedo, arquivada nestas notas, sob nº366/73; e, por eles, -  
 foi dito que na qualidade de usufrutuários do imóvel objeti-  
 vado, desistiam desse direito, a fim de que seja dito imóvel-  
 transmitido livremente, autorizando o cancelamento da inscri-  
 ção 10709 do Registro de Imóveis da 1ª. Circunscrição. Assim  
 o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escri-  
 tura, a qual feita e lhes sendo lida, na presença de testemu-  
 nhas, acharna-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, -  
 com as duas testemunhas a tudo presente e que são: Solange -  
 Comparini, com 19 anos, residente à rua João de Camargo Pupo,  
 nº102 e Ivana De Vito, com 18 anos, residente à av. S. João,  
 148, ambas cartorárias, brasileiras, solteiras, minhas conhe-  
 cidas e das partes. Eu, Geny de Oliveira, oficial maior, que  
 escrevi. Jundiaí, 02 de dezembro de 1975. (aa) ANTONIO AUGUS-  
 TO DE ALMEIDA CARDIA NETO // JÚLIA CARVALHAES CARDIA // pp -  
 ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA NETO // pp JULIA CARVALHAES  
 CARDIA // pp EMILIO TEODORO LORDELLO // SOLANGE COMPARINI// -  
 IVANA DE VITO. Devidamente selada. NADA MAIS. Era somente o-  
 continha na escritura, ao início referida, que para aqui ---  
 foi bem e fielmente transcrita, do que dou fé. Jundiaí, 02 -  
 de agosto de 1988. Eu Stappoli -a conferi, subscre-  
 vo e assino.-----

Stappoli



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PRIMEIRO CARTÓRIO DE NOTAS DE JUNDIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua do Rosário, 725/727 - Tels. 434-5162, 434-5106 - Caixa Postal 8 - C. E. P. - 13.200

*Bel. Cláudio Zambon Clemente*

TABELIÃO

### CERTIDÃO

O Bel. CLÁUDIO ZAMBON CLEMENTE, Tabelião do Primeiro Cartório de Notas desta cidade e Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, etc.,

#### C E R T I F I C A .

atendendo pedido verbal de pessoa interessada que, revendo em seu cartório os livros de escrituras públicas, no de nº469, à fls 07, verificou constar a do teor seguinte: ESCRITURA DE INSTITUIÇÃO - DE SERVIDÃO, que fazem Antonio Augusto de Almeida Cardia Neto, - sua mulher e outros, em favor da Cerâmica Jatobá S.A., no valor de Cr\$1.000,00. SAIBAM quantos esta virem que aos dois (2) dias do mes de dezembro, do ano do nascimento de Nosso Senhor Jesus - Cristo, de mil novecentos e setenta e cinco, nesta cidade e comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, em cartório, perante mim, escrivão e as duas testemunhas adiante nomeadas e no fim assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, à saber: de um lado, como outorgantes: ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA-NETO e sua mulher JULIA CARVALHAES CARDIA, CIC 040.874.458 e PAULO DE ALMEIDA CARDIA, CIC 098.982.808 e sua mulher RITA RIBEIRO-CARVALHAES CARDIA, CIC 553.274.198; todos brasileiros, proprietários, residentes em Vinhedo, nesta comarca, este último casal,-- representado pelo primeiro outorgante, nos termos da procuração-

-----

.x.x.x.x.x.x.

procuração de fls 42vº do Livro 14, do Cartório de Vinhedo, arquivada nestas notas, sob nº204/75; de outro lado, como outorgada, a CERÂMICA JATOBÁ S/A., com sede em Vinhedo, nesta comarca, à av. Presidente Castelo Branco, nº1244, CGC/MF 72.908.239/0001-75 e Inscrição Estadual 714001000, representada pelos diretores, Augusto Cesar Monteiro, Dr. Antonio Alberto Cardia e Giuseppe Devastato, que são neste ato, representados por Emilio Teodoro Lordello, nos termos da procuração de fls 54 do livro 15, do Cartório de Vinhedo, arquivada nestas notas, sob nº205/75; os presentes meus conhecidos e das testemunhas desta escritura, perante as quais, pelos outorgantes, foi dito que são senhores e legítimos possuidores de UM IMÓVEL, situado no bairro de Santana, distrito, município e cidade de Vinhedo, desta comarca, - que se confronta de um lado, com a avenida Paulista; de outro, - oposto a este, com a avenida Presidente Castelo Branco; de outro, com a Rua Clayton Robinson e de outro, com casas populares, de quem de direito; imóvel havido pela transcrição 95566 do Registro de Imóveis da 1ª. Circunscrição local. Que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, instituem, como de fato instituído tem, em caráter perpétuo, a favor da outorgada Cerâmica Jatobá S.A.; servidão de passagem, no imóvel objetivado; passagem essa de duas tubulações, sendo uma de recalque e outra de gravidade, ambas com diâmetro de duas e meia polegadas, que atravessam a propriedade à propriedade de 0,60 (sessenta centímetros) nos seguintes rumos e distâncias: "parte de um ponto -- distante do eixo do portão de entrada 26,50 (vinte e seis metros e cinquenta centímetros) à direita de quem da avenida Paulista Castelo Branco, olha para a propriedade, segue com rumo oeste; por 142,50 (cento e quarenta e dois metros e cinquenta -

-----

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57, sob o número WVJIN16700004462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/programaComercialDocumento.do>, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097

Bel. Clá.

Imbon Clemente

TALÃO

1122  
Lizziell  
Jundiaí - SP  
434-5162

102

.X.X.X.X.X.X.

cincoenta centímetros), para defletir à esquerda, por 459- (quarenta e cinco metros) e seguir com rumo S459W, por 36,50 (trinta e seis metros e cinquenta centímetros). Deflete para a direita, com ângulo de 62930' (sessenta e dois graus e trinta minutos), seguindo com rumo N 72930'W por 67 (sessenta e sete metros) quando encontra a avenida Paulista. Que a presente instituição de servidão é feita gratuitamente, --- atribuindo para fins fiscais, o valor de Cr\$1.000,00 (hum - mil cruzeiros). Que, se obrigam por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente escritura sempre boa, firme e valiosa. Que autorizam à se proceder no Registro Competente as - averbações que se fizerem necessárias. Presentes a este ato: Antonio Almeida Cardia e sua mulher Mercedes Tomassini Cardia, brasileiros, proprietários, domiciliados em Vinhedo, -- desta comarca, neste ato representados por seu bastante procurador Antonio Augusto Almeida Cardia Neto, nos termos da procuração arquivada nestas notas, sob nº206/75; e, por --- eles, foi dito que na qualidade de usufrutuários do imóvel sobre parte do qual foi instituída a servidão objetivada, - assumiam a esta escritura, contra a qual nada tem a opor. - Pela outorgada, foi dito que aceitava a presente escritura, como nela se contém e declara, para que produza seus fins e efeitos de direito. Assim o disseram e dou fé. Foi apresentado o talão de sisa seguinte: Guia de 2.12.75. Importância Cr\$1.000,00. Imposto 20,00, autenticação mecânica nº053, - da Coletoria Estadual local. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na -- conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, com as duas testemunhas a tudo presente que são: Solange Comparini, com 19

19 anos, residente à rua João de Camargo Pupo, nº102 e Ivana De Vito, com 18 anos, residente à avenida S. João, 148,- ambas cartorárias, brasileiras, minhas conhecidas e das partes. Eu, Geny de Oliveira, oficial maior, que escrevi. Jundiaí, 02 de dezembro de 1975. (aa) ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA NETO // JULIA CARVALHAES CARDIA // pp ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA NETO // pp EMILIO TEODORO LORDELLO/SOLANGE COMPARINI // IVANA DE VITO. Devidamente selada. NADA MAIS. Era somente o que continha na escritura, ao início referida, que para aqui foi bem e fielmente transcrita, do que dou fé. Jundiaí, 02 de agosto de 1988. Eu At. Spigoli a conferi, subscrevo e assino.-----

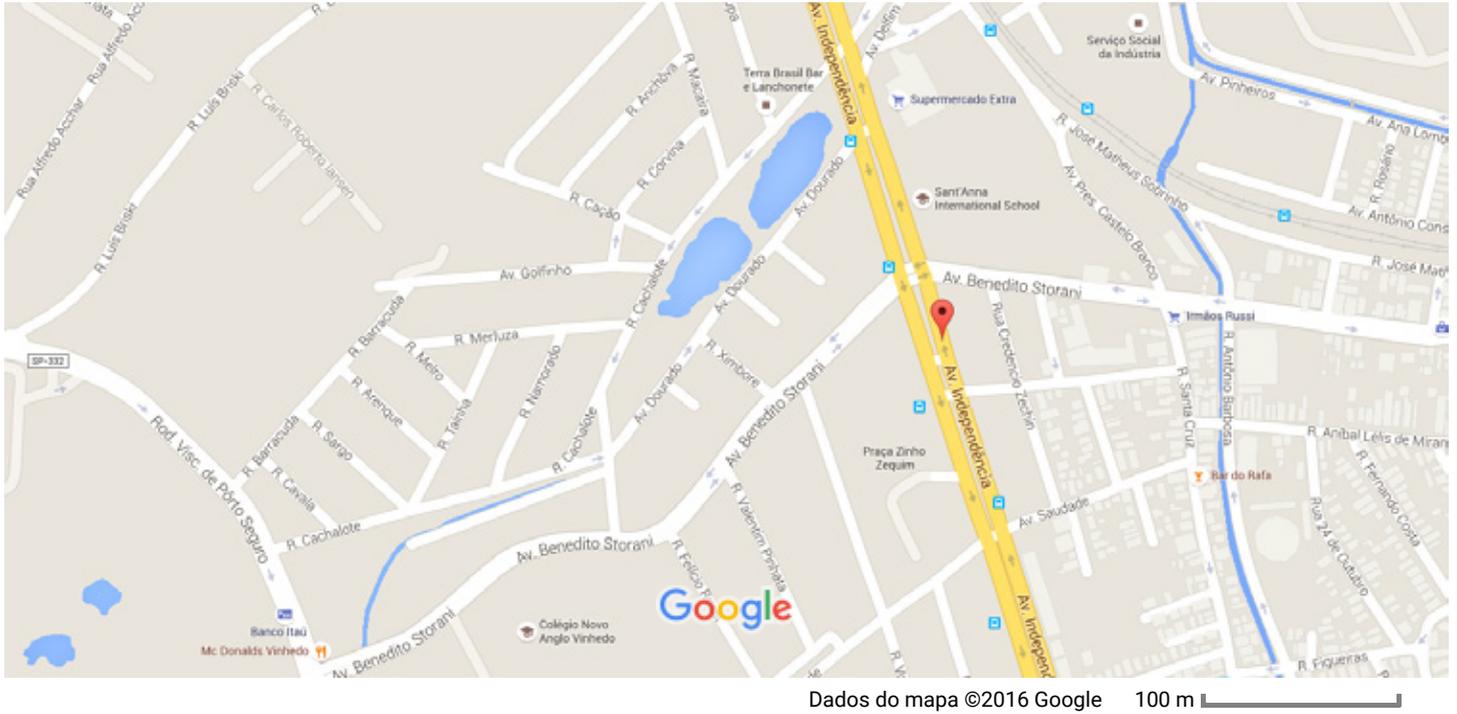
At. Spigoli

ac

R. do Rec. do J. Jundiaí  
 Valor cobrado por (Cartório)  
 Ao ... 53,82  
 Ao ... 41,50  
 Ao ... 30,74  
 (Outro) 1,54  
 TOTAL 126,60  
 RECIBO

1ª CARTA ...  
 De ...  
 R. do Rec. do J. Jundiaí ...  
 Fone: ... - 411-1162

# Google Maps Av. Independência - Vila Thereza



## Av. Independência - Vila Thereza

Vinhedo - SP

13280-000

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Nº ME - 4822/15**

**SOLICITANTE** : **Jatobá S/A**

**PROPRIETÁRIO** : **Jatobá S/A**

**TIPO** : **Máquinas e equipamentos**

**OBJETIVO** : Valor de liquidação

**FINALIDADE** : Reavaliação Espontânea

**DATA BASE** : 31 de dezembro de 2015

**LOCAL** : **Avenida Presidente Castelo Branco, 1230**

**Bairro** : Vila Santana  
**Município** : Vinhedo  
**Estado** : São Paulo

## ÍNDICE

<b>METODOLOGIA E CRITÉRIOS</b>	<b>03</b>
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>	<b>05</b>
<b>CONCLUSÃO</b>	<b>08</b>
<b>PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES</b>	<b>09</b>
<b>FORNECEDORES</b>	<b>10</b>

## **METODOLOGIA DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES**

A determinação do valor de máquinas, equipamentos e instalações envolve a aplicação de fatores de depreciação cuja grandeza varia em conformidade com a destinação, finalidade e utilização da avaliação, duração de utilização ou emprego do bem avaliado, quantidade dos serviços de manutenção preventiva e corretiva, obsolescência decorrente do progresso tecnológico e outros, estando sempre de acordo com as prescrições das Normas Brasileiras Registradas - NBR 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Após o conhecimento das áreas que compõem a empresa, por meio de layouts e fluxograma de produção utilizados pela mesma, a inspeção dos equipamentos é realizada “in loco” verificando-se a existência do bem, patrimonial, dentro da descrição e características técnicas específicas, estado de conservação, condições de manutenção e condição operacional.

Todo bem patrimonial é inspecionado individualmente e são considerados elementos necessários à sua operação, como integrados ao mesmo. É o caso de painéis, motores, instrumentos, plataformas etc., que estejam ligados diretamente ao bem.

Equipamentos ou materiais de difícil identificação, devido a dificuldade de acesso ou processo operacional, tais como pequenas válvulas, relês, fiação, componentes internos de um reator etc., são considerados inspecionados dentro da mesma vistoria da área que pertencem.

Neste caso a existência dos mesmos é verificada através de informações ou pela constatação de que sua falta prejudicaria o desempenho do conjunto.

Informações adicionais sobre características dos equipamentos, rede de distribuição, de energia e tubulação são obtidos por meio de desenhos fornecidos pelo departamento de engenharia da empresa.

Nas avaliações previstas pelas Leis 6.404/76 e 11.638/07, os bens patrimoniais que estão em vias de serem desativados do processo produtivo, não são incorporados em nosso laudo de avaliação, pois, os mesmos já não estão em condições de gerar recursos econômicos para a empresa.

De posse das informações obtidas junto aos departamentos de manutenção, operação e durante a inspeção dos equipamentos, é possível a elaboração do relatório de inspeção, dentro do qual os itens de manutenções preventivas e corretivas, estados de conservação e operação são classificados nos níveis de ótimo, bom, regular e péssimo.

### **VALOR DE REPOSIÇÃO**

O valor de reposição é por nós definido como sendo, o custo para repor um determinado bem com as mesmas características técnicas e operacionais, considerando-se os custos diretos e indiretos necessários à sua instalação.

Com base em cotações, catálogos e/ou listas de preços, solicitados junto à fornecedores, estabelecemos o valor de um bem novo agregando-se os impostos e custos de instalação, quando aplicável. No caso de bens cuja produção atual esteja desativada, estabelecemos um valor baseado em um bem similar com as mesmas características operacionais.

No caso de um bem importado com inexistência de similar nacional, estabelecemos o valor FOB no país de origem por meio da quarta via de importação. O valor da CIF é obtido os custos inerentes ao frete, seguro e despesas aduaneiras. Partindo-se da tarifa aduaneira do Brasil (TAB), adicionamos aos valores o imposto de importação e o imposto dos produtos industrializados, de acordo com a correspondente posição fiscal e física do bem.

Ressaltamos que todas as informações obtidas, durante o processo de produção e especificações dos equipamentos, são confidenciais, e portanto, arquivadas em nosso escritório. Sua retirada só é possível mediante solicitação por escrito da empresa proprietária.

De posse de um bem novo, o seu valor de reposição é estabelecido mediante considerações dos custos diretos e indiretos à instalação. Estes custos são transformados em porcentagem do valor do equipamento novo e estão representados através de itens de frete, seguro, materiais, montagem, engenharia, etc.

Nas avaliações para fins de alienação, venda ou liquidação não será incluído em seu valor de reposição os custos inerentes à instalação do bem.

## **VIDA ÚTIL E VIDA ÚTIL REMANESCENTE**

Definimos a vida útil, como sendo o número de anos esperados de um determinado bem, que o permita gerar recursos econômicos para sua empresa. Na definição da vida útil é levado em consideração, fatores técnicos, físicos, econômicos e de obsolescência, conforme indicado nas seguintes publicações:

**Tabela IV** da “Vida útil para o cálculo de depreciação técnica e obsolescência”, publicada no livro de Engenharia de Avaliações da Editora Pini. Esta tabela foi extraída do livro Perry Chemical Handbook, 3a. edição, página 182.

**Tabela V** Classificação genérica dos bens e depreciação (vida útil), publicada no livro de Engenharia de Avaliações, obtida do livro Asset Guideline Classes and Periods, Asset Depreciation Range T.I.R., 10 de junho de 1971.

**Tabela de vida útil** de máquinas e equipamentos apresentados pelo Eng. Carlos Fillinger no XI Congresso Pan-americano de Avaliações, realizado em São Paulo em agosto de 1979.

Na vida útil remanescente será previsto o grau de obsolescência ao longo dos anos. A vida útil remanescente é obtida subtraindo-se da vida útil o número de anos decorridos de uso do bem.

Deixamos de aplicar índices com a finalidade de compensar o desgaste natural dos bens, se em nossa inspeção física, constatarmos que o bem avaliando apresenta boas condições de manutenção. Nos casos em que estas condições não prevalecerem, o resultado de nossa vistoria é traduzido na forma de porcentagem remanescente,

que aplicada sobre a vida útil, nos fornece a vida útil remanescente. Esta relação não é linear em função dos anos de uso e da vida útil do bem, como exposta acima, mas irá depender sobretudo, do estado em que, encontra-se o bem durante a vistoria realizada.

Reformas e modificações visando o aumento de produtividade com substituições de peças sujeitas a desgastes, são exemplos de que o bem poderá ter sua vida útil prolongada. Desgastes excessivos, com péssimas condições de utilização dos equipamentos poderá ocorrer o contrário.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de fundamentação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas de acordo com a Tabela 2 da ABNT NBR 14653-5 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	3	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografia	2	Caracterização sintética do bem, com fotografia	1	1
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relacionadas no laudo	3	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	2	Não foi possível observar o funcionamento	1	2
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	3	Para custo de reedição cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relacionadas no laudo	2	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: um dado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação	1	1
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	3	Calculada por metodologia consagrada	2	Arbitrada	1	2
							<b>Total</b>	<b>6</b>

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - avaliação de máquinas equipamentos ou instalações

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

Enquadramento do laudo

Grau I de fundamentação

## CÁLCULO DOS VALORES

O IBRACON conceitua a avaliação como tendo o “objetivo de avaliar os ativos”, em função do seu valor de utilidade ou valor de uso nas condições em que se encontram, voltados à continuidade operacional da empresa. É aplicável, assim, como o valor de entrada, o custo corrente de reposição, computado seu desgaste físico e técnico e considerando seu valor em uso operacional à Empresa.

Para efeito de cálculo do valor em uso o “desgaste físico”, é definido na determinação da vida útil remanescente, enquanto que o “desgaste técnico”, ou seja, obsolescência, na determinação na vida útil. O “custo corrente de reposição” é definido no cálculo do valor de reposição.

Este conceito, aplica-se adequadamente nas avaliações para efeito de seguro dos bens patrimoniais, que não se destinam a venda ou liquidação, mas na geração de recursos para a empresa. O valor segurável, é assim definido por nós como sendo o valor agrupado a área de risco a que pertence cada bem.

Nos casos em que há interesse de obter-se o valor de mercado e/ou liquidação para efeito de venda ou alienação dos bens, individualmente, toda metodologia anteriormente exposta é praticada fazemos a exceção, com relação aos custos de instalação que não são considerados no valor de reposição. Para cada bem a ser avaliado, é feito uma ampla pesquisa de mercado de bens usados, ponderando-se a média obtida em função da “inspeção realizada, no estado em que se encontram os bens”.

Nas avaliações para venda ou alienação de uma empresa, consideramos todos os bens integrados à mesma, e o valor de mercado do patrimônio é obtido mediante o valor correspondente valor em uso.

**Valor contábil** é o valor pelo qual um ativo é reconhecido após a dedução da depreciação acumulada e das perdas por desvalorização.

**Custo (valor de reposição)** é o montante da caixa ou equivalente de caixa pago ou o valor justo de qualquer outro recurso dado para adquirir um ativo na data da sua aquisição ou construção, ou ainda, se for o caso, o valor atribuído ao ativo quando inicialmente reconhecido de acordo com as disposições específicas de outro pronunciamento.

**Valor depreciável** é o custo de um ativo ou outro valor que substitua o custo, menos o seu valor residual.

**Depreciação** é a alocação sistemática do valor depreciável de um ativo ao longo de sua vida útil.

**Valor justo** é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independente entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

**Valor recuperável** é o maior valor entre o valor justo menos os custos de venda de um ativo e seu valor em uso.

**Valor residual** é o valor estimado que uma entidade obteria com a venda do ativo, após deduzir as despesas estimadas de venda, caso o ativo já tivesse a idade e a condição esperadas para o fim de sua vida útil.

**Valor de mercado** é o resultante da livre ação dos fatores e forças de mercado pela Lei da oferta e procura, ou seja, o preço pelo qual um bem ou direito seria trocado entre um potencial vendedor e um potencial comprador, ambos com total conhecimento de todos os fatores relevantes, nenhum sob condição de pressão e com igualdade para ambos.

**Valor de liquidação** é o valor do bem quando exposto para venda imediata no mercado, com tempo suficiente, para identificar um comprador em potencial, com pleno conhecimento de todos os usos para qual o bem está destinado.

**Valor segurável** é o valor de reposição, menos a depreciação acumulada, considerada na proposta de seguro.

**Valor máximo segurável** será igual ao valor de reposição, quando a porcentagem remanescente do bem for maior que 50%. Quando a porcentagem remanescente do bem for igual ou menor do que 50%, o valor máximo segurável será igual ao dobro do valor segurável.

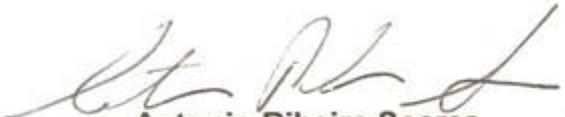
## CONCLUSÃO

Os itens descritos a seguir de propriedade **Jatobá S/A**, localizada à Avenida Presidente Castelo Branco, 1230, município de Vinhedo, Estado de São Paulo, são por nós avaliados para valor liquidação nesta data para a finalidade deste laudo em:

**Valor de liquidação : R\$ 2.923.506,00**  
(Dois milhões, novecentos e vinte e três mil, quinhentos e seis reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

**SBA Serviços de Avaliação Patrimonial Ltda.**

  
**Antonio Ribeiro Soares**  
CREA-SP 0641552214

  
**Thiago Sansone Ferreira**  
CAU 1644645

## RESUMO DE VALORES

## **PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES**

**FORNECEDORES**

- 1 – IFC FONE (48) 3533-0207
- 2 – ENAPLIC FONE (19) 3814-4553
- 3 – LF EQUIPAMENTOS FONE (11) 2359-7257
- 4 – BLUE MAQ FONE (11) 4101-9019
- 5 – TOLEDO FONE 0800-554122
- 6 – MERCADO DAS MAQUINAS FONE (11) 2626-7140
- 7 – GUIA USADOS FONE (47) 3025-4650
- 8 – SACMI FONE (19) 3805-7300
- 9 – AGIMIX FONE (16) 3664-0881
- 10 – TECITEC FONE (11) 2198-2200
- 11 – INDUSTRIAL CONVENTOS FONE (48) 3045-5249
- 12 – ATLAS COPCO FONE (11) 3478-3200
- 13 – CIRMAQ FONE (54) 9177-8954
- 14 – PALACIO DAS FERRAMENTAS FONE (11) 3014-4966
- 15 – LEROI MERLYN FONE (11) 4020-5376
- 16 – CONTEMP FONE (11) 4223-5100
- 17 – SERVITECH FONE (19) 3545-1022
- 18 – ENERGE ENGENHARIA FONE (11) 4361-1703

## PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	277	APLICADOR DE PVC	2	15	2	15.200,00
FAB 01	509	PRENSA HIDRAULICA SACMI 330T	8	15	2	24.000,00
FAB 01	38	BOMBA PISTAO DORST MPZ-140	10	15	2	160,00
FAB 01	170	PRENSA HIDRAULICA	13	15	2	640,00
FAB 01	224	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	225	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	237	CAVALETE GAS	11	15	2	1.000,00
FAB 01	244	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	245	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	294	ATOMIZADOR 4KG/CM2	11	15	2	20.000,00
FAB 01	299	PRENSA HIDRAULICA WELCO ID 510	13	15	2	1.600,00
FAB 01	313	BALAN MECANICA WELMY R-104 300KG	5	15	2	26,00
FAB 01	338	PRENSA HIDRAULICA EKA PHB 4C 0375	13	15	2	300,00
FAB 01	341	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	353	GRUPO GER STEMAC 400/440KVA 220V 1050/11	6	15	2	4.800,00
FAB 01	371	MOINHO EXCENTRICO BP ENGENHARIA CB3-T	6	15	2	400,00
FAB 01	372	MOINHO EXCENTRICO BP ENGENHARIA CB3-T	6	15	2	400,00
FAB 01	373	MOINHO EXCENTRICO BP ENGENHARIA CB3-T	6	15	2	400,00
FAB 01	378	PRENSA HIDRAULICA MARCON MPH-15 15T	13	15	2	26,00
FAB 01	382	BALAN ELETR GEHAKA BG-400 MAX 404G/MIN 0	5	15	2	72,00
FAB 01	384	PLACA AQUECEDORA MARCHESONI 1 CH 220V	3	15	2	52,00
FAB 01	391	PENETROMETRO GABRIELLI K-1	3	15	2	260,00
FAB 01	397	BOMBA CENTRIFUGA KSB	10	15	2	26,00
FAB 01	404	BALAN ELETR FILIZOLA MF 12 I MAX 12KG/MI	5	15	2	48,00
FAB 01	411	MAQ SOLDA ESAB SUPER BANTAM 400 DC	13	15	2	48,00
FAB 01	570	MAQ COLAGEM	2	15	2	20.000,00
FAB 01	675	LINHA ESMALTACAO 2 LINHA 3 (REFORMADO)	2	15	2	16.000,00
FAB 01	2715	BALAN CARGA MAX 150KG ARJA	5	15	2	48,00
FAB 01	7579	FORNO1TIPO TUNEL - FABRICA 1	1	15	2	60.000,00
FAB 01	7580	FORNO2 TIPO TUNEL - FABRICA 1	1	15	2	60.000,00
FAB 01	7581	FORNO REFRATARIO	1	15	2	1.520,00
FAB 01	69	BOMBA PISTAO SACMI RPB 2A	10	15	3	320,00
FAB 01	70	BOMBA PISTAO SACMI RPB 2A	10	15	3	320,00
FAB 01	81	ESTEIRA 10000MM	2	15	3	2.000,00
FAB 01	87	EXAUSTOR	4	15	3	200,00
FAB 01	89	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	90	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	91	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	93	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	94	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	95	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	96	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	98	TANQUE CILINDRICO 4T	11	15	3	544,00
FAB 01	101	TANQUE CILINDRICO 4T	11	15	3	544,00
FAB 01	104	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	107	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	110	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	113	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	116	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	119	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	122	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	125	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	128	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00

## PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	135	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	139	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	141	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	143	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	145	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	154	ELEVADOR HIDRAULICO	11	15	3	1.120,00
FAB 01	160	TANQUE CILINDRICO 3000KG	11	15	3	360,00
FAB 01	164	ESTEIRA 12000MM	2	15	3	2.400,00
FAB 01	169	TANQUE CILINDRICO 2T	11	15	3	464,00
FAB 01	173	ESTEIRA 12000MM	2	15	3	2.400,00
FAB 01	175	VENT CENTRIFUGO MOTOVENT	10	15	3	280,00
FAB 01	177	VENT CENTRIFUGO MOTOVENT 3MMCA	10	15	3	280,00
FAB 01	181	TANQUE PRESSURIZACAO 5KG/M3	11	15	3	128,00
FAB 01	189	TANQUE CILINDRICO 15M3 EM FIBRA DE VIDRO	11	15	3	1.760,00
FAB 01	196	FILTRO PRENSA TECITEC TTI FP6 7557	10	15	3	9.600,00
FAB 01	197	TANQUE 5 M3	11	15	3	160,00
FAB 01	231	EXAUSTOR PEDRO PMC2000 15CV 3500 980M3/M	4	15	3	640,00
FAB 01	240	REGISTRADOR GRAFICO MICROPRO EXTECH PHC-	16	15	3	1.040,00
FAB 01	246	CAVALETE GAS	11	15	3	2.000,00
FAB 01	248	ESTEIRA VIBRATORIA 600X2000MM	2	15	3	400,00
FAB 01	263	GUINCHO HIDRAULICO	6	15	3	96,00
FAB 01	274	EXAUSTOR MOTOVENT CRP 650 7,5HP 3500RPM	4	15	3	320,00
FAB 01	278	ESTEIRA ABASTECEDORA 4000MM	2	15	3	800,00
FAB 01	279	ESTEIRA VIBRATORIA 760X2000MM	2	15	3	480,00
FAB 01	286	ESTEIRA CORREIA YOK TCE 60/16 5000MM	2	15	3	1.000,00
FAB 01	287	ESTEIRA CORREIA YOK TCS 100/20 10500MM	2	15	3	2.000,00
FAB 01	292	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 01	295	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 01	296	EXAUSTOR	4	15	3	200,00
FAB 01	298	SIST BOMB COM 2 BOMBA CENTRIFUGA 2 MOTOR	10	15	3	360,00
FAB 01	305	TORRE RESFRIAMENTO VTR VETTOR ARX-FIBRA	10	15	3	520,00
FAB 01	307	TORRE RESFRIAMENTO	10	15	3	520,00
FAB 01	348	COMP AR SCHULZ MSV-15M 13,5KGF/CM2 257L	6	15	3	200,00
FAB 01	349	EXAUSTOR	4	15	3	200,00
FAB 01	351	SIST BOMB COM 2 BOMBAS CENTRIFUGA 2 MOTO	10	15	3	360,00
FAB 01	376	BALAN ELETRO MARTE AS 2000 MAX 2000G/MIN	5	15	3	168,00
FAB 01	381	VISCOSIMETRO DIGITAL BROOK FIELD DV-I 11	3	15	3	680,00
FAB 01	385	FORNO GRADIENTE MAITEC FG-6300	1	15	3	680,00
FAB 01	386	ESTUFA SOC FABBE 220 V	3	15	3	128,00
FAB 01	390	FORNO ELETRICO	1	15	3	360,00
FAB 01	393	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 01	395	EXAUSTOR	4	15	3	200,00
FAB 01	399	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	406	COMP AR PRIMAX 640/08 12,3KGF/CM2	6	15	3	176,00
FAB 01	408	COMP AR DELVE 2X5 A 175 LBS	6	15	3	80,00
FAB 01	420	TANQUE RETANGULAR 1400X2000X2000MM	11	15	3	360,00
FAB 01	421	TANQUE RETANGULAR 2000X2400X2400MM	11	15	3	360,00
FAB 01	433	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 01	486	TAMBORAO CILINDRICO 800KG 7,5 CV	11	15	3	1.440,00
FAB 01	488	TAMBORAO CILINDRICO 800KG 7,5 CV	11	15	3	1.440,00
FAB 01	490	TAMBORAO CILINDRICO 200 KG 7,5 CV	11	15	3	1.120,00
FAB 01	560	REGISTRADOR GRAFICO MICROPROCESSADO	16	15	3	1.040,00
FAB 01	564	ESTEIRA CORREIA YOK TCE 60/16 6000MM	2	15	3	1.200,00

## PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	566	ESTEIRA VIBRATORIA 750X1800MM	2	15	3	480,00
FAB 01	569	ESTEIRA PRINCIPAL 800X1600MM	2	15	3	2.560,00
FAB 01	596	TALHA CORRENTE 100KG	13	15	3	68,00
FAB 01	608	FILTRO PRENSA	10	15	3	4.800,00
FAB 01	676	TANQUE AGITADOR LENTO 200LTS	11	15	3	680,00
FAB 01	679	PRENSA 1 LINHA 3 HIDRAUÇICA SACMI 680	8	15	3	120.000,00
FAB 01	680	PRENSA 2 LINHA 3 HIDRAULICA SACMI 680	8	15	3	120.000,00
FAB 01	717	SISTEMA APLICACAO AQUA/FIXER C/ 02 BICOS	3	15	3	320,00
FAB 01	778	TANQUE DE ACO INOXIDANTE	11	15	3	200,00
FAB 01	782	MÁQUINA COLAGEM J05 2,5X2,5 TELA	11	15	3	20.000,00
FAB 01	792	REGISTRADOR GRAFICO 6CANAIAS 220VOLTS	16	15	3	960,00
FAB 01	799	TRANSFORMADOR DE 150KVA TRIF.220/127	18	15	3	640,00
FAB 01	3632	APARELHO UNI (P-9687)	14	15	3	232,00
FAB 01	35	TAMBORAO CILINDRICO 1600KG 15CV	11	15	3	2.400,00
FAB 01	302	PRENSA HIDRAULICA MAER 240TON	8	15	3	28.000,00
FAB 01	359	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 01	360	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 01	361	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 01	407	COMP AR ATLAS GA22VSDFFBRP 068457 12,75	12	15	3	4.400,00
FAB 01	428	BOMBA CENTRIFUGA KSB MEGANORM 50-160 40M	10	15	3	224,00
FAB 01	430	BOMBA CENTRIFUGA KSB MEGANORM 50-160 40M	10	15	3	224,00
FAB 01	482	TAMBORAO CILINDRICO 1600KG 15CV	11	15	3	2.400,00
FAB 01	484	TAMBORAO CILINDRICO 1600KG 15CV	11	15	3	2.400,00
FAB 01	736	ASPIRADOR PNEUMATICO PARA PO CHIP VAC	17	15	3	280,00
FAB 01	742	MEXEDOR E FECHAMENTO CAIXA DECANTACAO	9	15	3	2.000,00
FAB 01	1	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	4	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	5	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	7	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	9	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	11	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	13	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	15	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	17	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	19	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	21	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	23	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	25	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	27	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	29	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	31	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	33	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	67	PENEIRA VIBRATORIA	11	15	5	144,00
FAB 01	68	PENEIRA VIBRATORIA	11	15	5	144,00
FAB 01	73	BANCO CAPACITORES	18	15	5	180,00
FAB 01	156	PENEIRA VIBRATORIA	11	15	5	144,00
FAB 01	187	TANQUE CILINDRICO 15M3 EM FIBRA DE VIDRO	11	15	5	2.640,00
FAB 01	188	TANQUE CILINDRICO 15M3 EM FIBRA DE VIDRO	11	15	5	2.640,00
FAB 01	280	ESTEIRA ELEVATORIA 760X2500MM	2	15	5	1.200,00
FAB 01	282	ESTEIRA PRINCIPAL	2	15	5	3.000,00
FAB 01	283	SIST DE COLAGEM E CORTE DE PAPAEL	2	15	5	48.000,00
FAB 01	291	MACARICO MAXON 4000 VEM PAK GAS BURNER	6	15	5	1.440,00
FAB 01	314	PENEIRA VIBRATORIA	11	15	5	144,00

## PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	362	BANCO CAPACITORES	18	15	5	2.640,00
FAB 01	363	BANCO CAPACITORES	18	15	5	1.800,00
FAB 01	364	BANCO CAPACITORES	18	15	5	2.640,00
FAB 01	423	MAQ MONTAGEM PASTILHAS MODENA MC 1088 18	11	15	5	2.400,00
FAB 01	426	BALAN ELETR TOLEDO 9091 05042035988AG 40	5	15	5	240,00
FAB 01	567	ESTEIRA ELEVADORA 800X4100MM	2	15	5	2.400,00
FAB 01	614	BOMBA SUBMERSA EBARA MOD.BHS 412 (P-9452	10	15	5	720,00
FAB 01	617	TRANSPALETE TM 3020 PALETRANS (P-9637)	13	15	5	180,00
FAB 01	620	FURADEIRA IMPACTO BOSCH (P-9691)	13	10	3	66,00
FAB 01	621	TRANSPALETE (P-9686)	13	15	5	180,00
FAB 01	623	MARTELETE PERFURADO (P-9688)	13	10	3	66,00
FAB 01	626	GERADOR STEMAC 700KVA C/PAINEL (P-9422/1.7)	6	15	5	54.000,00
FAB 01	631	TANQUE POLIETILENO 5000LTS	11	15	5	660,00
FAB 01	677	BALANCA ELETROICA ATE 22KG	5	15	5	252,00
FAB 01	685	TRANSPALLETE TM 3020 PALETRANS	13	15	5	180,00
FAB 01	715	BOMBA SUBMERSA EBARA	10	15	5	720,00
FAB 01	718	APARELHO UNI 99-2	14	15	5	348,00
FAB 01	723	PENEIRA COMPLETA 800 1/Y CM110 M6 700KL	11	15	5	900,00
FAB 01	746	VENTILACAO CONFORTO TECNICO COLAGEM	10	15	5	420,00
FAB 01	749	VENTILADOR CENTRIFUGO MOD.CLLI-450	10	15	5	420,00
FAB 01	750	VENTILADOR CENTRIFUGO MOD.CLLI-450 4HP	10	15	5	420,00
FAB 01	751	VENTILADOR CENTRIFUGO MOD.CLLI-450	10	15	5	420,00
FAB 01	754	VENTILADOR CENTRIFUGO VAZAO 6000M3	10	15	5	420,00
FAB 01	755	VENTILADOR CENTRIFUGO VAZAO 6000M3	10	15	5	420,00
FAB 01	807	PENEIRA SEPARADOR MAGNETICO 25X300MM	11	15	5	600,00
FAB 01	161	PRENSA HIDRAULICA SACMI PH-680	8	15	5	180.000,00
FAB 01	180	BOMBA DIAFRAGMA GRACO HUSKY 2150 568 L/M	10	10	3	720,00
FAB 01	190	BOMBA DIAFRAGMA GRACO HUSKY 2150 568 L/M	10	10	3	720,00
FAB 01	191	BOMBA DOSADORA	10	10	3	216,00
FAB 01	192	BOMBA DOSADORA	10	10	3	216,00
FAB 01	193	BOMBA DOSADORA	10	10	3	216,00
FAB 01	194	BOMBA DOSADORA	10	10	3	216,00
FAB 01	195	BOMBA DIAFRAGMA GRACO HUSKY 2150 568 L/M	10	10	3	720,00
FAB 01	352	CENTRIFUGA GV 220 V 10 A 50KG	3	15	5	840,00
FAB 01	613	CENTRIFUGA GV 220 V 10 A 50KG	3	15	5	840,00
FAB 01	627	PRENSA HIDRAULICA SACMI 680	8	15	5	180.000,00
FAB 01	638	SILO 57M3	11	15	5	5.400,00
FAB 01	639	SILO 57M3	11	15	5	5.400,00
FAB 01	641	BOMBA DE DUPLO DIAFRAGMA PNEUMATICA DF3-	10	10	3	720,00
FAB 01	642	CONTAINER DE 1000LTS BASE DE FERRO	2	10	3	240,00
FAB 01	644	BASE DE FERRO PARA CONTAINER	6	15	5	240,00
FAB 01	665	CONTAINER DE 1000LTS BASE FERRO	2	10	3	240,00
FAB 01	691	BOMBA DUPLO DIAFRAGMA PNEUMATICA	10	10	3	720,00
FAB 01	713	BASE PARA PAINEL ELETRICO DA STAR	18	15	5	108,00
FAB 01	716	SEPARADOR DE OLEO TISOL-002	10	15	5	420,00
FAB 01	720	BASE METALICA P/ BOMBA AGUA DE RECUO	10	15	5	312,00
FAB 01	744	SIST.CAPTACAO LOCAL EXAUSTORA P/PRENSAS	17	15	5	3.600,00
FAB 01	777	TANQUE ACO INOXIDANTE	11	15	5	300,00
FAB 01	157	ELEVADOR CANECAS ALTURA 11,00 M	11	15	5	2.760,00
FAB 01	198	BOMBA THEBE 1/2CV 11M3/H MAX 10,8BAR	10	15	5	114,00
FAB 01	394	CAIXA PLENO	11	15	5	540,00
FAB 01	501	AEROGRAFO ENAPLIC	2	15	5	5.400,00
FAB 01	619	CARRO DE TRANSFERENCIA (P-9521)	11	15	5	576,00

## PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	624	TRANSFORMADOR 2000KVA (P-9422/1.5)	18	15	5	13.200,00
FAB 01	625	TRANSFORMADOR 1500KVA (P-9422/1.6)	18	15	5	10.800,00
FAB 01	630	BICA MOVEL P/ ABASTECIMENTO MP	11	15	5	240,00
FAB 01	632	AGITADOR	9	15	5	780,00
FAB 01	636	CISTERNA ACQUALIMP 5000LTS	15	15	5	480,00
FAB 01	637	AGITADOR	9	15	5	780,00
FAB 01	640	SISTEMA DE BOMBEAMENTO E ARMAZ. DE ESMAL	11	15	5	540,00
FAB 01	643	BOMBA THEBE THB 13 MANCAL C/ MOTOR WEG 1	10	15	5	360,00
FAB 01	645	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	646	AGITADORE VMRO 0754/60,305	9	15	5	780,00
FAB 01	647	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	648	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	649	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	650	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	651	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	652	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	653	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	654	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	655	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	656	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	657	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	658	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	659	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	660	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	661	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	662	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	663	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	664	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	666	SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE MASSA	11	15	5	4.200,00
FAB 01	667	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	668	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	669	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	670	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	671	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	672	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO FORNO CONJ. 140	11	15	5	50.400,00
FAB 01	684	FORNO DE ROLO ENAPLIC	2	15	5	600.000,00
FAB 01	687	MAQUINA ESCOLHA E COL.PROD. CERAM	2	15	5	168.000,00
FAB 01	689	AGITADOR	9	15	5	780,00
FAB 01	701	BOMBA THEBE AE 2 3CV IP55	10	15	5	168,00
FAB 01	702	BOMBA THEBE AE 2 3CV IP55	10	15	5	168,00
FAB 01	703	BOMBA THEBE AE 2 4CV IP55	10	15	5	192,00
FAB 01	704	BOMBA THEBE AE 2 4CV IP55	10	15	5	192,00
FAB 01	705	BOMBA THEBE AE 2 4CV IP55	10	15	5	192,00
FAB 01	706	BOMBA THEBE AE 2 2CV IP55	10	15	5	132,00
FAB 01	708	CJ AGITADORES STAR SAE 1020	9	15	5	720,00
FAB 01	709	CJ AGITADORES STAR SAE 1020	9	15	5	720,00
FAB 01	710	CJ AGITADORES STAR SAE 1020	9	15	5	720,00
FAB 01	714	LAVADORA K3 SM PLUS	6	15	5	90,00
FAB 01	719	TM 3020 TRANSPALETE 680 MM TN	13	15	5	144,00
FAB 01	724	AGITADOR VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	725	AGITS. VMRO 0754/60, 304	9	15	5	780,00
FAB 01	726	AGITS. VMRO 0754/60, 304	9	15	5	780,00
FAB 01	727	AGITS. VMRO 0754/60, 304	9	15	5	780,00

## PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	728	AGITS. VMRO 0754/60, 304	9	15	5	780,00
FAB 01	732	BOMBA THEBE THS 18 4CV TRIF A REND.	10	15	5	192,00
FAB 01	738	CONTENTOR TOLVA 2100 LTS ESPECIAL	2	15	5	420,00
FAB 01	760	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	761	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	762	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	763	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	764	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	766	BOMBA JET 50.000 ACION.MEMBRANA E ACESS.	10	15	5	5.760,00
FAB 01	768	CABINE DE ESFUMATURA MOD.CT-068	2	15	5	1.440,00
FAB 01	769	CABINE DE ESFUMATURA MOD.CT-068	2	15	5	1.440,00
FAB 01	772	BOMBA GIRAFÁ CARÇAÇA INOX MOD.CT-270/1L	10	15	5	300,00
FAB 01	773	BOMBA GIRAFÁ CARÇAÇA INOX MOD.CT-270/1L	10	15	5	300,00
FAB 01	774	CABINE DE APLIC. EM ACO INOX COM 1 DISCO	2	15	5	960,00
FAB 01	776	BOMBA 10:1 PRESIDENT LONGA INOX	10	15	5	1.140,00
FAB 01	3704	DATAPLUCOMETRO MOD.ART.GT1445	3	15	5	3.120,00
FAB 01	289	DESEMPENADEIRA ATAMAK 1800 X 350MM	15	15	5	192,00
FAB 01	565	ESTEIRA ABASTECEDORA 2000MM	2	15	5	720,00
FAB 01	674	BANDEJA EM PVC DA LINHA ESMALTACAO CONJUNTO	2	10	3	46.800,00
FAB 01	683	DEPURADOR DE GASES DA CHAMINE DO FORNO A	11	15	5	360.000,00
FAB 01	775	SIST.ASPIRACAO COM HIDROFILTRO MOD.CT266	17	15	5	1.080,00
FAB 01	796	BOMBA PNEUMATICA GRACO HUSKY 2150	10	10	3	720,00
FAB 01	808	BOMBA PNEUMATICA GRACO HUSKY 2150F3666	10	10	3	720,00
FAB 01	809	BOMBA HIDRAULICA DE PISTOES VARIÁVEL	10	15	5	3.000,00
FAB 01	810	BOMBA HIDRAULICA DE PISTOES VARIÁVEL	10	15	5	3.000,00
FAB 01	811	BOMBA PNEUMATICA GRACO HUSKY 2150F32666	10	10	3	720,00
FAB 01	3633	DISPOSITIVO PRE CARGA DE NITROGENIO	2	15	5	420,00
FAB 01	3664	AQUISITOR DE DADOS A202+LOG 2MB+RTC	16	15	5	2.640,00
FAB 01	44	MINICARREGADEIRA MCA VOLVO MOD.MC80 (P-9	6	15	10	13.000,00
FAB 01	50	PA CARREGADEIRA MICHIGAN 46 C 4238 G 186 BRC	6	15	5	13.000,00
FAB 01	255	RETIFICA PLANA SULMECANICA RAPH 90	13	15	5	7.000,00
FAB 01	256	FRESADORA FERRAMENTEIRA BRIDGET PORT	13	15	5	6.000,00
FAB 01	257	FRESADORA UNIVERSAL VIGORELLI FU-33	13	15	5	7.000,00
FAB 01	258	FUR RADIAL VEB MASCHINEN FABRIK	13	15	5	2.400,00
FAB 01	260	TORNO MECANICO PROMECA IS-750	13	15	5	9.000,00
FAB 01	261	FUR COL YADOYA S 35	13	15	5	500,00
FAB 01	262	TORNO MECANICO NARDINI ND 250 BE	13	15	5	5.000,00
FAB 01	325	PRENSA FRICCAO	7	15	3	7.600,00
FAB 01	330	PRENSA FRICCAO	7	15	3	7.600,00
FAB 01	347	TRATOR MASSEY FERGUSON 265 215 10 58 412	6	15	5	2.400,00
FAB 01	413	PRENSA FRICCAO 100T	7	15	3	7.600,00
FAB 01	415	PRENSA FRICCAO 100T	7	15	3	7.600,00
FAB 01	424	EMPILHADEIRA CLARK CMP 25L 2200KG	6	15	6	7.000,00
FAB 01	425	EMPILHADEIRA CLARK C 300 HY 50 2500KG	6	15	6	10.000,00
FAB 01	575	FUR COL SANCHES BLANES FC25MM 3/4CV 1400	13	15	5	500,00
FAB 01	686	TRANSPALLETE TRACION CLARK MOD HWX40	6	15	8	6.000,00
<b>FAB 01</b>	<b>Total</b>					<b>2.703.222,00</b>
FAB 02	498	PRENSA HIDRAULICA SACMI 330T	8	15	2	24.000,00
FAB 02	7582	FORNO1 TIPO TUNEL - FABRICA 2	1	15	2	60.000,00
FAB 02	270	ESTUFA	3	15	2	48,00
FAB 02	273	AQUECEDOR JOANNES AZ	15	15	2	10,00
FAB 02	475	BALAN ELETR FILIZOLA 1000KG	5	15	2	72,00
FAB 02	576	MAQ SOLDA ESAB SUPER BANTAM 15,4KVA 51-5	13	15	2	18,00

## PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 02	584	COMP AR BARIONKAR B55 15CV 7KG/CM2 1,54M	6	15	2	200,00
FAB 02	586	COMP AR BARIONKAR B55 15CV 7KG/CM2 1,54M	6	15	2	200,00
FAB 02	588	GER HEIMER 013037 255KVA 663A	6	15	2	2.520,00
FAB 02	131	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 02	133	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 02	137	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 02	176	VENT CENTRIFUGO MOTOVENT	10	15	3	280,00
FAB 02	241	REGISTRADOR GRAFICO MICROPRO EXTECH PHC-	16	15	3	1.040,00
FAB 02	247	ESTEIRA ABASTECEDORA 2000MM	2	15	3	480,00
FAB 02	250	ESTEIRA PRINCIPAL	2	15	3	480,00
FAB 02	267	ESTEIRA 6000MM	2	15	3	1.200,00
FAB 02	268	ELEVADOR HIDRAULICO	11	15	3	1.120,00
FAB 02	272	EXAUSTOR 1,5CV	4	15	3	200,00
FAB 02	276	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 02	380	BALAN ELETRO MARTE AS 2000 MAX 2000G/MIN	5	15	3	168,00
FAB 02	402	ESTEIRA ELEVATORIA 600X2500MM	2	15	3	800,00
FAB 02	476	TAMBORAO CILINDRICO 200 KG 7,5 CV	11	15	3	1.120,00
FAB 02	478	TAMBORAO CILINDRICO	11	15	3	1.120,00
FAB 02	480	TAMBORAO CILINDRICO	11	15	3	1.120,00
FAB 02	496	ELEVADOR CANECAS ALTURA 11,00 M	11	15	3	1.840,00
FAB 02	500	ESTEIRA 6000MM	2	15	3	1.200,00
FAB 02	504	ESTEIRA LONA 1000MM	2	15	3	240,00
FAB 02	505	ESTEIRA 6000MM	2	15	3	1.200,00
FAB 02	512	ESTEIRA 5000MM	2	15	3	1.000,00
FAB 02	517	ESTEIRA 4000MM	2	15	3	800,00
FAB 02	518	ESTEIRA LONA 5000MM	2	15	3	1.000,00
FAB 02	521	BOMBA PROPULSORA GARDELIN	10	15	3	280,00
FAB 02	522	VENT ZAULI CL50T1Q2200 225M3/MIN 170MMCA	10	15	3	280,00
FAB 02	524	VENT ZAULI CAR-60-K-602	10	15	3	280,00
FAB 02	526	EXAUSTOR ZAULI CL-40-K-604	4	15	3	360,00
FAB 02	528	EXAUSTOR ZAULI CL-45-T1 1750	4	15	3	360,00
FAB 02	530	EXAUSTOR ZAULI CL-35-K-604	4	15	3	360,00
FAB 02	534	VENT MZ VM 450/NR 3KW 3300	10	15	3	280,00
FAB 02	538	VENT ZAULI CAR-60-K-602 3800	10	15	3	280,00
FAB 02	540	VENT ZAULI CAR-60-K-602 3800	10	15	3	280,00
FAB 02	542	VENT ZAULI CL-40-K-604	10	15	3	280,00
FAB 02	544	VENT ZAULI CL-40-K-604	10	15	3	280,00
FAB 02	546	VENT ZAULI CL-40-K-604	10	15	3	280,00
FAB 02	549	EXAUSTOR ZAULI CL-40-K-604	4	15	3	360,00
FAB 02	555	BOMBA PROPULSORA GARDELIN	10	15	3	280,00
FAB 02	556	BOMBA PROPULSORA GARDELIN	10	15	3	280,00
FAB 02	557	VENT	10	15	3	280,00
FAB 02	574	ESTUFA SOC FABBE 119	3	15	3	128,00
FAB 02	594	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 02	595	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 02	403	SIST DE COLAGEM E CORTE DE PAPAEL	2	15	5	48.000,00
FAB 02	590	BANCO CAPACITOR	18	15	5	1.080,00
FAB 02	591	BANCO CAPACITOR	18	15	5	1.080,00
FAB 02	622	TRANSPALETE (P-9686)	13	15	5	180,00
FAB 02	787	VENTILADOR CENTRIF. CRD 600-2 7,5HP 2P	10	15	5	420,00
FAB 02	503	PRENSA FRICCAO SACMI 250T	8	15	3	13.000,00
FAB 02	515	PRENSA FRICCAO SACMI 200T	8	15	3	13.000,00
FAB 02	597	EMPILHADEIRA CLARK C 300 HY 50 GLP 2500K	6	15	6	10.000,00

# PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

fls. 576

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 02	616	EMPILHADEIRA AUTOP.CLARK C 25L (P-9620)	6	15	8	9.000,00
FAB 02	618	EMPILHADEIRA CHASSI P232L CLARK (P-9663)	6	15	8	4.400,00
<b>FAB 02 Total</b>						<b>220.284,00</b>
<b>Total Geral</b>						<b>2.923.506,00</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE099.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA DO  
FORO DE VINHEDO -SP**

**Recuperação Judicial Jatobá**

**Processo n.º 1000958-10.2015.8.26.0659**

**JATOBÁ S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, já qualificada nos autos do pedido de recuperação judicial em epígrafe, vem, por seus advogados, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, tendo em vista a continuidade da assembleia geral de credores agendada para 19/06/2018, requerer a **juntada da versão consolidada do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

Contempla, desse modo: **(i)** as disposições originais do plano de recuperação judicial, apresentado em 26/01/2016; **(ii)** as complementações e modificações decorrentes do Primeiro Aditivo, apresentado em 02/05/2018; **(iii)** as disposições (complementações e modificações) decorrentes dos últimos



ajustes realizados, oriundos das tratativas desde 23/05/2019, as quais, ao longo da redação do plano, serão tratadas mencionadas como "Segundo Aditivo", como forma de uniformização de terminologia e facilitação da referência, embora não segmentada em documento autônomo, acopladas diretamente na versão consolidada do plano.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 18 de junho de 2018.

**ULYSSES ECCLISSATO NETO**

**OAB/SP 182.700**

# **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

## **CONSOLIDADO**

### **(C/ 1º E 2º ADITIVOS)**

Processo 1000958-10.2015.8.26.0659

**Recuperação Judicial JATOBÁ S.A.**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo**

## SUMÁRIO

<b><u>A. CONSIDERAÇÕES INICIAIS</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>A.1 CARACTERÍSTICAS DO PLANO</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>A.1.1 ATIVOS DA COMPANHIA</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>A.2 NOMENCLATURAS UTILIZADAS</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>B. HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>C. ESTRUTURA, CAPACIDADE DA EMPRESA E RELEVÂNCIA SOCIOECONOMICA</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>D. MOTIVO PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>E. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>E.1 QUADRO DE CREDITORES</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>F. ESTRATÉGIA DA EMPRESA (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>G. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO</u></b>	<b><u>144</u></b>
<b><u>H. PAGAMENTOS AOS CREDITORES</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>H.1 CLASSE I – TRABALHISTA</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>H.2 CLASSE II – GARANTIA REAL</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>H.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b><u>H.4 CLASSE IV – MICRO E PEQUENAS EMPRESAS</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b><u>I. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b><u>J. AMORTIZAÇÃO ACELERADA</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b><u>J.1 CREDITORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS</u></b>	<b><u>211</u></b>
<b><u>J.2 CREDITORES FORNECEDORES</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b><u>J.3 CREDITORES ESTRATÉGICOS</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>K. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b><u>L. DO PROCEDIMENTO PARA REALIZAÇÃO DE ATIVOS</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>M. CONSIDERAÇÕES FINAIS</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b><u>ANEXOS</u></b>	
<b><u>CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS DA COMPANHIA</u></b>	
<b><u>27</u></b>	

## **A. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

---

1. Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pela empresa **Jatobá S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o número 72.908.239/0001-75, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, 1.230, Bairro Jardim São Matheus, Vinhedo, São Paulo, pelo qual requereu em 13 de novembro de 2015, o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/2005, cujo processo foi distribuído perante a 2ª Vara Cível de Vinhedo do Estado de São Paulo, sob o número 1000958-10.2015.8.26.0659.

2. A decisão que deferiu o processamento da ação de recuperação judicial da Recuperanda foi publicada no DJE do dia 27 de novembro de 2015, sendo, portanto, tempestivo o presente plano de recuperação judicial apresentado em 15 de janeiro de 2016, ou seja, no prazo legal de 60 (sessenta) dias do deferimento do processamento da ação, consoante estabelece o art. 53 caput da Lei nº 11.101/2005. Primeiros e Segundo Aditivos apresentados no período de suspensão da Assembleia Geral de Credores, instaurada em segunda convocação em 21/03/2018.

3. Feitas essas considerações, o plano de recuperação ora apresentado, consolidado nos termos do Primeiro e Segundo Aditivos, propõe a concessão de prazos e condições especiais, bem como a alienação de ativos aqui especificados, para pagamento das obrigações vencidas e vincendas, sujeitas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, demonstrando a viabilidade econômico financeira da empresa, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração de caixa da Recuperanda.

### **A.1 CARACTERÍSTICAS DO PLANO**

#### **A.1.1 ATIVOS DA COMPANHIA**

4. Nos termos do artigo 60 da Lei 11.101/2005 a Recuperanda poderá alienar os ativos imobilizados especificamente previstos neste Plano. Os recursos obtidos nas mencionadas operações deverão ser canalizados para liquidações dos passivos e pagamentos de obrigações da Recuperanda, conforme as previsões específicas do Plano.

5. Fica garantida à empresa a plena gerência de seus ativos circulantes, nos termos da lei e deste Plano, restando autorizado, com a aprovação do plano, a alienação de **ativos inservíveis**, ainda que componham o não circulante, ou de bens que **componham o seu ativo circulante**, cuja alienação não implique redução de atividades da Recuperanda, ou, quando tiver por objeto ativo não circulante, a venda se seguir de reposição por outro bem equivalente ou mais moderno, conforme exigido pelo art. 53, inciso III da Lei 11.101/2005, tudo mediante fiscalização da Administradora Judicial e prestação de contas nos autos.

6. No que pertine às alienações específicas, pelas razões detalhadas nos respectivos 1º e 2º Aditivos, tem-se por necessária **a submissão à Assembleia de Credores da autorização para facultar à Jatobá a alienação dos seguintes ativos**, nos termos do artigo 66 da Lei 11.101/2005<sup>1</sup>, para utilização dos recursos unicamente nos termos previstos neste Plano e que, assim, forem aprovados pela Assembleia Geral de Credores:

**(a) Imóvel "Tial":** Trata-se de imóvel, de área total de 1.000,00 (mil) metros quadrados, localizado **Avenida Presidente Castelo Branco, n.º 1.343**, no bairro de Santa Claudina em Vinhedo – SP, **matriculado sob o n.º 15.007 no Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.**

**(a1)** Neste terreno, foi erigido um galpão, de cerca de 300 m<sup>2</sup>, utilizado atualmente pela *Jatobá* unicamente para armazenamento de produtos acabados;

**(a2)** Com sua alienação, não haverá prejuízos para as atividades fabris da *Jatobá*, visto que a função de armazenamento será transferida para áreas ociosas do imóvel em que funciona o parque fabril da *Jatobá*;

---

<sup>1</sup> Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, **com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.**

**(a3)** Imóvel de propriedade exclusiva da *recuperanda*, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, constringências ou gravames, de qualquer natureza.

**(a4)** Este imóvel foi avaliado em R\$ 1.386.000,00 (um milhão e trezentos e oitenta e seis mil reais), conforme laudo de avaliação elaborado pela empresa SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda.

**(a5)** Embora registrado no ativo não circulante da companhia, nos termos do artigo 179 da Lei 6.404/76, é oportunizada a sua alienação, desde que aprovada em *AGC*, nos termos do artigo 50, XI, da Lei 11.101/2005, em interpretação conjunta com o artigo 66 do mesmo diploma legal.

**(b) Imóvel “Dom Paulo”:** Trata-se de imóvel, de área total de 20.500,00 (vinte mil e quinhentos) metros quadrados, localizado na **Rua Dom Paulo de Tarso Campos, s/n.**, matriculado sob o **nº 15.002** no Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo – SP.

**(b1)** Imóvel que, no passado, anos antes do pedido de recuperação judicial, já foi utilizado pela *Jatobá* para instalações de parte de sua atividade fabril. Atualmente, contudo, o espaço é aproveitado para estocagem de produtos acabados e expedição

**(b2)** Com sua alienação, não haverá prejuízos para as atividades fabris da *Jatobá*, sendo certo que a estocagem e a expedição de produtos acabados será transferida para áreas ociosas do imóvel em que funciona o parque fabril da *Jatobá*.

**(b3)** Imóvel de propriedade da recuperanda, gravado de hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., como garantia às Cédulas de Crédito Bancário nºs 302.102.623 e 302.102.624.

**(b3.1) Por este motivo, a alienação será concretizada mediante autorização do Banco do Brasil S.A., nos termos do art. 50, § 1º, da Lei 11.101/2005.**

**(b4)** Este imóvel, incluindo terreno e edificações, foi avaliado em R\$ 17.890.000,00 (dezesete milhões e oitocentos e noventa mil reais) conforme laudo de avaliação elaborado pela empresa SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda.

**(b5)** Embora registrado no ativo não circulante da companhia, nos termos do artigo 179 da Lei 6.404/76, é oportunizada a sua alienação, desde que aprovada em AGC, nos termos do artigo 50, XI, da Lei 11.101/2005, em interpretação conjunta com o artigo 66 do mesmo diploma legal.

**(c) Parte destacável do Imóvel – Fábrica “1”:**

7. No imóvel localizado na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 1230, está inserida a fábrica da Jatobá, lá se desenvolvendo suas atividades fabris. **Área total do terreno de 45.978 m2 (quarenta e cinco mil, novecentos e setenta e oito mil metros quadrados).** Conforme ilustrado no croqui que ora se apresenta (Anexo IV), há, nas extremidades *sul* (“Área 1”) e *norte* (“Área 2”) do terreno, duas áreas potencialmente destacáveis do imóvel, porquanto não utilizadas para fins específicos das atividades fabris da Jatobá, nesse conceito incluídas todas as operações do processo fabril (armazenagem de matérias-primas; produção; estoque de produtos acabados; movimentação de cargas; administrativo; comercial; etc.). Especificamente, as duas áreas estão subutilizadas atualmente, com a Área 1 (aprox. 6 mil m2) parcialmente ocupada com quadra poliesportiva, pouco utilizada e inservível às atividades fabris; ao passo em que a Área 2 (4 mil m2) se encontra parcialmente ocupada com duas construções residenciais, utilizada pela Jatobá para acomodação eventual de seus gerentes, também não essenciais às atividades fabris da empresa.

8. Desse modo, pretende-se viabilizar o destaque destas duas áreas, para eventual alienação individual, por desmembramento da área maior.

**(c1)** Se conseguida a alienação, não haverá prejuízos para as atividades fabris da *Jatobá*, por não incluir área utilizada para qualquer atividade operacional da empresa (armazenagem de matérias-primas; produção; estoque de produtos acabados; movimentação de cargas; administrativo; comercial; etc.).

**(c2)** Imóvel de propriedade exclusiva da *recuperanda*, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, constringências ou gravames, de qualquer natureza.

**(c3)** Embora registrado no ativo não circulante da companhia, nos termos do artigo 179 da Lei 6.404/76, é oportunizada a sua alienação, desde que aprovada em *AGC*, nos termos do artigo 50, XI, da Lei 11.101/2005, em interpretação conjunta com o artigo 66 do mesmo diploma legal.

9. A realização desses ativos será feita, com os efeitos do artigo 141, inciso II e nos moldes do art. 142, inciso II, da Lei 11.101/2005, por meio de **alienação judicial**, no formato de “**propostas fechadas**”, a serem apresentadas pelos interessados à *Administradora Judicial*, no prazo estabelecido no respectivo edital, que será oportunamente publicado, previamente aos respectivos procedimentos, sagrando-se vencedor o interessado que oferecer a melhor proposta de aquisição, computando-se valor e condições de pagamento, desde que, nos termos do art. 891, § 1º, do Código de Processo Civil, não seja inferior ao montante de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação. Maiores detalhes quanto ao procedimento são fornecidos em tópico específico deste Plano.

10. Da mesma forma, fica permitida a disponibilização de outros bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, desde que já não comprometidos como garantia anterior a credores, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

## A.2 NOMENCLATURAS UTILIZADAS

- **“Plano”**: Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda,.
- **“LFRE”**: Lei 11.101/2005 - Lei de Falência e Recuperação de Empresas.
- **“CLT”**: Consolidação das Leis do Trabalho.
- **“Recuperanda”**: Jatobá S.A.
- **“Administrador Judicial”**: Brasil Trustee Assessoria e Consultoria EIRELI
- **“Juízo da Recuperação Judicial”**: Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo do Estado de São Paulo
- **“AGC”**: Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista na LFRE.
- **“Créditos Concursais”**: são os créditos sujeitos aos efeitos do processo de Recuperação Judicial e existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de Recuperação Judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda, nos termos do art. 49 da LFRE.
- **“Data Inicial”**: Para todas as propostas apresentadas, é a data utilizada como base para contagem dos prazos de pagamentos, juros e atualização monetária e que será a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial. Na hipótese de haver conflito entre cláusula que contiver disposição diversa, a cláusula específica prevalecerá sobre a que contiver disposição genérica.

## B. HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

---

11. A Requerente iniciou suas operações há mais de 70 (setenta) anos tendo por objeto a fabricação e comercialização de pastilhas de porcelanato, vidro e pedra, além de painéis personalizados para revestimentos de piscinas, cozinhas, banheiros e fachadas, atuando no segmento varejista, atacadista e exportação.

12. A Requerente conta com uma estrutura robusta que ocupa uma área construída de aproximadamente 11.000m<sup>2</sup> e gera mais de 260 (duzentos e sessenta) empregos diretos, contribuindo de forma significativa para a economia de Vinhedo e região.

13. Os produtos industrializados e os serviços ofertados pela Requerente agregam alta qualidade e confiabilidade no segmento em que atua, aliado a

preços extremamente competitivos, com eficiência no atendimento e na linha de produção.

### **C. ESTRUTURA, CAPACIDADE DA EMPRESA E RELEVÂNCIA SOCIOECONOMICA**

---

14. A Requerente possui departamentos informatizados e estrutura organizacional adequada e atualizada, encontrando-se capacitadas para atender de forma segura sua fiel carteira de clientes, composta por empresas como Telhanorte, C&C, Leroy Merlin, Dicico, Cyrela, Brookfield, Gafisa, dentre outros.

15. Os produtos da Requerente são fabricados com equipamentos de última geração, aperfeiçoados ao longo dos últimos anos, gozando do melhor conceito junto a fornecedores, instituições financeiras, funcionários e clientes. Quando superada a transitória situação de crise econômico-financeira, a Requerente possui a capacidade de gerar cerca de > 300 empregos diretos e indiretos, com faturamento na ordem de 70 milhões de reais ano.

16. Desta forma, ao longo de sua existência, a Requerente sempre investiu no crescimento paulatino e seguro de seus negócios, buscando ganhos de eficiência e produtividade sem deixar de lado a qualidade de seus produtos e o desenvolvimento intelectual dos seus funcionários, exercendo uma posição social e econômica de extrema relevância para a coletividade, notadamente em Vinhedo e região.

### **D. MOTIVO PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

17. Como exposto, a Requerente se afigura como empresa de destaque no segmento em que atua, exercendo suas atividades com sucesso, confiança, transparência e probidade durante seus mais de 70 (setenta) anos de existência, gozando do melhor conceito no meio empresarial, sempre cumprindo com rigor e honestidade seus compromissos, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade empresária brasileira e os fatores externos na economia mundial e seus reflexos internos.

18. Sobre tal aspecto, mesmo desenvolvendo de forma sólida as suas atividades desde sua constituição, com crescimento gradativo de faturamento, negócios, estrutura e funcionários, algumas mudanças no cenário da micro e

macroeconomia começaram a interferir sobremaneira na pujança da Recuperanda, criando um ambiente de dificuldade económico-financeira.

19. Os relevantes investimentos alocados no desenvolvimento e crescimento sustentável da empresa, tais como novas estruturas, tecnologia, funcionários, aumento da equipe de vendas e abertura de novos canais de distribuição, atrelados à estagnação da economia brasileira nos últimos anos, alta carga tributária e exorbitantes taxas de juros, tiveram reflexos diretos em seu fluxo de caixa, ficando comprometidos os pagamentos junto a fornecedores, parceiros comerciais e instituições financeiras.

20. Em razão desse cenário, a falta de capital de giro começou a acarretar problemas ainda maiores para as regulares atividades da Requerente, que foi obrigada a celebrar sucessivas operações de crédito para honrar com as suas obrigações de curto e médio prazo.

21. Corroborando o exposto acima, a queda da atividade industrial brasileira, notadamente no segmento em que a Requerente atua, aumentou ainda mais a necessidade de captação de recursos financeiros para honrar com as obrigações cotidianas.

22. Tal situação reduziu drasticamente o faturamento da Requerente e pulverizou todos os investimentos que foram realizados, refletindo diretamente no valor agregado dos produtos.

23. Se já não fossem suficientes esses motivos, soma-se o fato do Brasil estar sofrendo, uma das maiores crises da sua história, em patamar mais preocupante do que a crise mundial de 2008, o que acarreta na retração do crédito e de negócios, situação esta que é agravada pela política económica adotada no país na última década, na qual as taxas de crescimento tem sido constantemente revisadas para baixo e os juros para cima, com aumento da carga tributária e oneração na folha de pagamento de trabalhadores celetistas.

24. Com a escassez de crédito, diminuição de produtos em estoque, redução de faturamento, inadimplemento de clientes e um ambiente externo com baixa liquidez, diminuiu também o resultado financeiro final da Requerente, que por conta de todos os fatores acima narrados não encontrou outra opção senão superar a situação deficitária através de uma reestruturação por meio de um processo de recuperação judicial regulado pela Lei de Recuperação de Empresas

(Lei nº. 11.101/2005), que visa contribuir para que a sociedade empresária economicamente viável, supere as dificuldades e permaneça no mercado gerando renda, empregos e tributos.

25. Apesar de todo o exposto, a Requerente acredita ser transitória a atual situação deficitária, visto estarem sendo adotadas medidas administrativas com a reorganização do seu quadro funcional e cortes de despesas na área operacional e administrativa, contribuindo com o reequilíbrio das finanças, permitindo que a solidez conquistada pela Jatobá durante mais de sete décadas de atividade contribua para a efetiva superação da temporária crise, aliada com a segurança jurídica da Lei nº. 11.101/2005, que foi inspirada na eficiente legislação norte-americana.

## **E. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO**

---

### **E.1 QUADRO DE CREDORES**

26. Leva-se em conta para projeção dos pagamentos a Lista de Credores consolidada pela Administradora Judicial, conforme a seguir compilado:

- (i) Classe I – Trabalhista: R\$ 1.880.579,98;
- (ii) Classe II – Garantia Real: R\$ 6.072.008,89;
- (iii) Classe III – Quirografia: R\$ 19.027.657,88;
- (iv) Classe IV – Micro e Pequenas Empresas: R\$ 241.851.65.

27. Consoante se observa na relação de credores apresentada pela Recuperanda, nos termos do art. 52, § 1º, inciso II da Lei n. 11.101/2005, bem como a Relação de Credores consolidada pela Administradora Judicial, nos termos do art. 7º, § 2º, da LFRE, a composição dos credores esta dividida entre credores trabalhistas (classe I), credores com garantia real (classe II), credores quirografários (classe III) e credores pequenas empresas e micro empresas (classe IV), tal como acima segmentado.

## **F. ESTRATÉGIA DA EMPRESA (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**

---

28. O salvamento de uma empresa pode preservar postos de trabalho, dar aos credores um maior retorno, possibilitar que os sócios continuem exercendo o empreendedorismo, incentivando a atividade econômica e permitindo que a

sociedade empresária continue a desempenhar o seu papel na economia. O salvamento de uma empresa deve ser promovido por processos formais (judiciais) e informais (negociais).

29. A reabilitação deve permitir o acesso rápido e fácil ao processo, dar um nível de proteção adequado a todas as pessoas envolvidas, permitir a negociação de um plano comercial, permitir que uma maioria de credores a favor de um plano ou de outro tipo de atuação vincule todos os outros credores (mediante proteção adequada) e prever uma supervisão para assegurar que o processo não se sujeite a qualquer tipo de abuso. O processo de superação da transitória situação de crise econômico-financeiro moderno normalmente abarca um vasto conjunto de expectativas comerciais em mercados dinâmicos, com diversas medidas concretas.

30. Neste contexto, o salvamento de uma empresa refere-se a resoluções consensuais entre o devedor, os seus credores e outros interesses privados, em contraste com os auxílios estatais, que não devem, em tese, interferir na economia e nas relações bilaterais e negociais.

31. A resolução de empresas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar uma empresa que tenha viabilidade financeira.

32. A existência de instituições e regulamentos fortes, tal como a Lei de Recuperação de Empresas em regência, é crucial para um sistema de recuperação eficaz. O quadro da recuperação tem três elementos principais: as instituições responsáveis pelos processos de insolvência, o sistema operacional através do qual os processos e as decisões são tratados e os requisitos necessários para preservar a integridade dessas instituições — o reconhecimento de que a integridade do sistema de recuperação é o elemento fundamental do seu sucesso.

33. Nesse escopo, a Recuperanda profissionalizou a sua gestão e administração, criando processos e metodologias de trabalho, com controles, metas e resultados previamente estabelecidos.

34. A Requerente também implementou um forte programa de redução de custos, com a readequação do quadro de funcionários, controle rigoroso de receitas, estoque e logística.

35. Estas iniciativas, somadas a proteção legal da blindagem patrimonial, já está refletindo diretamente no plano de reestruturação e desenvolvimento da Companhia, que está demonstrando progressivo crescimento e aumento do faturamento, o que permitirá a equalização do passivo através do plano de pagamento ora proposto e a retomada do crescimento sustentável.

36. Considerando esse cenário, conclui-se que a Jatobá tem muito mais condições de equalizar o passivo se mantida em funcionamento do que se instantaneamente liquidada, onde, no caso, não teria como arcar com o pagamento de seus credores.

37. Nesse rumo, as condições apresentadas no presente plano de recuperação judicial são as que menos impactam negativamente nas relações negociais mantidas com o mercado, pois elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo o mais condizente possível com a realidade dos fatores micro e macroeconômicos que se refletem nos negócios da Recuperanda e no mercado regional e nacional.

38. A transparência na condução do processo de recuperação é fundamental. Todas as informações financeiras estão sendo disponibilizadas em relatórios, permitindo uma análise e estudo por parte dos credores, trabalhadores, administrador judicial e demais interessados, ficando certo que as informações são confiáveis e se adequam ao legalmente exigido.

39. Uma vez aprovado o plano de recuperação judicial, permitirá aos credores o recebimento de seus créditos na forma prevista, sob a fiscalização e supervisão do Administrador Judicial nomeado pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo/SP, Ministério Público e coletividade de credores.

40. Além disso, todos os documentos ficarão à disposição do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo/SP, Ministério Público e Administrador Judicial nomeado.

41. Para obter os recursos necessários para continuar operando e também honrar as obrigações vencidas e vincendas, a Recuperanda oferece conjuntamente e de forma não taxativa os seguintes meios, todos abrangidos pelo art. 50 da Lei 11.101/2005, que poderão ser utilizados como meio de superação da situação de crise econômico-financeira, sempre com autorização judicial ou homologação judicial:

1. Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, comercial de valores devidos, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamento dos créditos (LRE, art. 50, inc. I);
2. 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 (LRE, art. 50, inc. II);
3. Alteração do controle societário (LRE, art. 50, inc. III);
4. Modificação dos órgãos administrativos das empresas, substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos, com corte nas despesas com pessoal (LRE, 50, inc. IV);
5. Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, transação desses valores (LRE, art. 50, incs. IX e XII);
6. Venda de ativos (LRE, art. 50, inc. XI);
7. Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor (LRE, art. 50, inc. XVI).

## **G. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO**

---

42. Embora a Jatobá tenha cumprido todos os seus prazos processuais e extraprocessuais rigorosamente em dia, desde a apresentação original do Plano, em 26/01/2016, até a instalação da AGC, em 21/03/2018, houve o transcurso de aproximadamente 26 (vinte e seis meses), o que implicou em necessidade de atualização de determinadas premissas e variáveis do Plano, vez que parte das projeções originalmente traçadas não ocorreram nos moldes previstos, tudo como já foi detalhado nos preâmbulos de cada um dos Aditivos Apresentados.

43. Foi nesse contexto que, partindo de variáveis atualizadas, e firme na premissa de se valer de projeções realistas, e também ouvir os seus credores, a Jatobá

concebeu, elaborou e apresentou o Primeiro e Segundo Aditivos, que contemplam os ajustes necessários à manutenção da viabilidade do soergimento da companhia e assegura o efetivo *Pagamento aos Credores*, nos termos propostos no tópico “8” a seguir.

## **H. PAGAMENTOS AOS CREDITORES**

---

44. A Lei de Recuperação de Empresas é clara em determinar que a recuperação judicial da empresa Recuperanda deve ocorrer no prazo máximo de 2 anos (art. 61 e 63 da LFRE). Deve-se realçar, contudo, que o plano de recuperação judicial contém obrigações que vencerão após o seu encerramento.

45. Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano nos dois primeiros anos (biênio legal), período de supervisão judicial, os respectivos valores serão considerados efetivamente novados. Os credores também concordam com a imediata suspensão da publicidade dos protestos e qualquer tipo de apontamento negativo junto aos órgãos de proteção ao crédito, enquanto o plano de recuperação estiver sendo cumprido.

46. Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação e reestruturação das empresas.

47. Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamento estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes for atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

48. Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos ou excluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de impugnação de créditos e/ou acordos judiciais homologados, inclusive após o encerramento judicial do processo de recuperação judicial.

49. Na hipótese de novos créditos serem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas mesmas

condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano, de acordo com a classificação que lhes for atribuída, observando a carência, deságio e prazo de pagamento, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados. Caso credores sejam excluídos por ordem judicial, e seja necessário pagá-los fora da esfera da recuperação (credores extraconcursais), as alterações que estes acordos vierem a provocar, para mais ou para menos no valor das parcelas em virtude de sua exclusão, serão de modo uniforme distribuídos nas parcelas devidas.

## H.1 CLASSE I – TRABALHISTA

50. Todos os créditos decorrentes de relação de trabalho, incluindo aqueles oriundos de acidentes de trabalho, ainda que pendentes da certificação do trânsito em julgado, serão pagos nos termos deste plano, inserindo-se nesta classe todos os créditos desta natureza, nos termos do art. 83, I, da *LFRE*, até o limite de 150 (cento e cinquenta salários) mínimos, ora equivalente a R\$ 143.100,00 (cento e quarenta e três mil e cem reais) por credor.

50.1 Eventuais importâncias excedentes a este limite serão alocadas, apenas no que excederem tal limite, na Classe III – Credores Quirografários, nos termos do 83, VI, c, da Lei 11.101/2005.

51. Para os créditos inseridos nesta **Classe I**, o pagamento será feito sem qualquer desconto, no prazo de até 11 (onze) meses da publicação da decisão homologatória do plano, diretamente na conta bancária de cada credor, que deverá ser informada mediante o preenchimento e envio do formulário anexo ao plano (Anexo I).

51.1. Como benefício adicional, de potencial aceleração dos pagamentos, acrescenta-se que, se o "Imóvel Tial" for vendido, nos termos deste Plano, durante esse período, **todo o produto da venda será primeiramente destinado à amortização dos créditos desta classe**, na proporção individual de cada um, até o limite da integralidade dos correspondentes créditos, **mesmo que redunde em finalização dos pagamentos antes do prazo de 11 (onze) meses.**

51.2. Caso o "Imóvel Tial" não seja vendido nesse lapso temporal, nada afetará a obrigação da *Recuperanda* de realizar os pagamentos desta Classe I, dentro do prazo de 11 (onze) meses, tal como acima estipulado.

52. Os créditos já arrolados no Quadro de Credores sofrerão correção pelo índice TR (taxa referencial) + 1% ao ano, calculados a partir de 13/11/2015.

53. Aos credores da Classe I que ainda não tiverem sido habilitados no Quadro Geral de Credores, ou cujos valores ainda pendam de liquidação pela Justiça do Trabalho, a incidência de juros de mora se dará até a data de 13/11/2015. A partir de 13/11/2015 deverá incidir a taxa TR + 1% ao ano.

54. Eventuais depósitos recursais efetuados em nome dos credores trabalhistas que tiverem ajuizado reclamações trabalhistas em face da *Recuperanda* deverão ser transferidos para a conta judicial vinculada ao processo de recuperação judicial, para que a Requerente possa levantá-los e emprega-los no pagamento dos credores desta classe.

## H.2 CLASSE II – GARANTIA REAL

55. Aos créditos inscritos na **Classe II – Garantia Real**, o Plano oferece as seguintes condições: (i) da data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial até a homologação do plano, correção do montante pela variação da Taxa Referencial – TR, mais 6% ao ano; (ii) pagamento do crédito com 60% de deságio; (iii) a partir da homologação do plano, correção monetária pelo Índice da Taxa Referencial - TR, acrescida de juros de 0,25% a.m.; (iv) início do pagamento a partir do 20º (vigésimo) mês subsequente à publicação da decisão homologatória do *plano*; pagamento em prestações semestrais até o 12º (décimo segundo) ano, último de previsão dos pagamentos.

56. A qualquer momento, no período compreendido entre o 19º e 20º mês, contados da data da publicação da decisão que homologar o *plano*, **os credores dessa classe poderão optar pela conversão de seus créditos em subscrição de ações da *Jatobá***, conforme já aprovado em assembleia de acionistas da companhia. Aderindo à *Opção de Conversão em Ações*, o valor de face do crédito sofrerá deságio menor que original, reduzindo-o de 60% para 50%, computando-se as correções aqui previstas, sendo convertido, então, em novas ações de subscrição da *Jatobá*, na proporção (R\$/ação) que se apurar em *laudo de*

*avaliação*, a ser apresentado pela *Jatobá* aos potenciais aderentes 30 (trinta) dias antes do início do prazo para exercício da *Opção de Conversão em Ações*.

56.1. Estabelece-se que o referido *laudo de avaliação*, a ser apresentado aos credores que optarem pela conversão de seus créditos em subscrição de ações da *Jatobá*, tomará por metodologia o *valuation* da companhia pela média ponderada do valor apurado pelos métodos da avaliação patrimonial e da projeção do fluxo de caixa descontado, ou qualquer outro que se mostre adequado, a ser validamente definida quando da avaliação.

56.2. Se, até a data limite do exercício da conversão do crédito em ações, a *Jatobá* realizar o pagamento do respectivo crédito, com 15% (quinze por cento) de deságio sobre o valor de face, computadas as atualizações, a opção de conversão em ações restará automaticamente prejudicada.

56.3. Uma vez implementada a conversão do crédito em ações, a *Jatobá* terá a opção de recompra das mencionadas ações, o que poderá ser efetivado no prazo de até 24 (vinte e quatro meses), contados da data-limite para o exercício da *Opção de Conversão em Ações*, se nesse período pagar ao respectivo credor o valor de face de seu crédito, com garantia real, com deságio de 10% (dez por cento), computando-se as atualizações previstas neste plano.

56.4. Para a realização dos pagamentos indicados nos itens "56.2." e "56.3." acima, a *Jatobá* poderá se valer do produto da alienação das "Área 1" e "Área 2", indicadas no item "7" supra (subtópico "A.1.1.(c)), relativas à *Parte destacável do Imóvel – Fábrica "1"*.

56.5. Os recursos obtidos com alienação das referidas áreas só poderão ser utilizados pela *Recuperanda* para aplicação em suas atividades e/ou antecipação do pagamento de obrigações deste plano se, estando rigorosamente em dia com as obrigações assumidas neste Plano perante todos os credores: (i) a *Recuperanda* optar por não exercer a faculdade de obstar a conversão em ações, tal como lhe oportuniza o disposto no item "56.2." acima; (ii) uma vez exercida pelo(s) credor(es) a opção de conversão em ações, a *Recuperanda* optar por não exercer a faculdade de recompra das ações, tal como lhe oportuniza o disposto no item "56.3." acima.

57. Aos credores da **Classe II**, que não optarem pela conversão do crédito em ações e não aderirem a outra categoria na qual eventualmente se encaixem, o pagamento seguirá sendo realizado na forma item "55" acima.

### **H.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA**

58. Para esta classe de Credores, a proposta consiste no pagamento dos respectivos créditos com a aplicação de deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor de face, iniciando-se os pagamentos no 20º (vigésimo) mês subsequente à publicação da decisão judicial de homologação do *plano*, se estendendo até o 12º (décimo segundo) ano.

58.1. Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos posteriores à data de vencimento da anterior.

58.2. A atualização dos créditos arrolados nesta classe será realizada de acordo com a variação da Taxa Referencial – TR, acrescida de juros de 1% ao ano.

### **H.4 CLASSE IV– MICRO E PEQUENAS EMPRESAS**

59. Para esta classe, a proposta consiste no pagamento dos créditos , dos respectivos créditos mediante a aplicação de deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor de face, iniciando-se os pagamentos no 20º (vigésimo) mês subsequente à publicação da decisão judicial de homologação do *plano*, se estendendo até o 12º (décimo segundo) ano.

59.1. Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos posteriores à data de vencimento da anterior.

59.2. A atualização dos créditos arrolados nesta classe será realizada de acordo com a variação da Taxa Referencial – TR, acrescida de juros de 1% ao ano.

## I. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO

---

60. As projeções demonstram que a Recuperanda tem plena condição de liquidar suas dívidas constantes na forma proposta, bem como os créditos não sujeitos a recuperação.

61. Além disso, as projeções mercadológicas realizadas por órgãos vinculados ao segmento/atividade da Empresa para os próximos anos indicam favorável e constante elevação na demanda e por consequência no faturamento.

62. Com a aprovação do plano e posterior homologação judicial, a decisão que conceder a Recuperação Judicial, obrigará a Recuperanda e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, ou que tiverem aderido aos termos deste Plano, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, implicando na novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos do procedimento recuperatório, nos termos do art. 59 da LFRE.

## J. AMORTIZAÇÃO ACELERADA

---

63. A Recuperanda, com o intuito de oferecer aos Credores potencial aceleração no recebimento dos seus créditos e com objetivo de liquidar seu passivo junto a estes Credores de forma mais célere, propõe forma **opcional** de amortização dos respectivos passivos.

64. Desse modo, oferece-se, além da proposta apresentada dentro da respectiva Classe específica, a possibilidade de adesão à respectiva proposta complementar, como eventual redução do deságio e prazo.

65. As formas de amortização acelerada são divididas nos tipos de Credores constantes na Lista de Credores da Recuperação Judicial, nos seguintes termos: Credores Instituições Financeiras, Credores Fornecedores e Credores Estratégicos.

66. Os credores terão autonomia e independência para aderir ou não à proposta de amortização acelerada em que potencialmente se enquadrem, mediante a assinatura do respectivo termo de adesão .

67. Após a assinatura do termo de adesão pelo Credor, no caso de Credores Instituições Financeiras e Credores Fornecedores, os eventos ensejadores de amortização acelerada só poderão ser rejeitados pela Recuperanda em caso de patente incompatibilidade comercial (necessidade, preço e condições de pagamento, principalmente) dos produtos, linhas de crédito e/ou serviços oferecidos, mediante requisição da Recuperanda.

68. A seguir, as regras destas propostas.

### **J.1 CREDITORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS**

69. Credores Instituições Financeiras que se habilitarem a participar desta forma de aceleração da amortização destinarão novos recursos através de empréstimos para a Recuperanda ou limites para desconto de recebíveis, mediante solicitação desta. Os montantes das tranches a serem fornecidas através de empréstimo não terão valor mínimo definido, embora fique a cargo da administração da Recuperanda aceitar a oferta dos Credores Financeiros;

70. Os contratos de empréstimo e/ou troca de recebíveis terão remuneração definida entre as partes.

71. Os novos empréstimos realizados terão carência mínima para amortização do principal de seis meses, e durante este período serão pagos a atualização monetária e os juros ao final cada mês;

72. Após o período inicial da carência, a Recuperanda irá amortizar estes empréstimos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se o primeiro pagamento da parcela de amortização 30 (trinta) dias após o vencimento do prazo de seis meses da data do contrato de empréstimo;

73. Os recursos deverão ser utilizados pela Recuperanda exclusivamente como fomento para matéria-prima e despesas operacionais.

74. Para amortização acelerada do passivo da recuperação judicial existente no quadro geral de credores referente ao credor que se habilitar para participar desta cláusula de amortização acelerada, será destinado 1% a.m. do capital total liberado através destes novos empréstimos realizados, durante o período de

amortização dos novos empréstimos. No caso de troca de recebíveis, serão destinados 5% da operação para amortização do passivo da recuperação judicial.

75. O pagamento do percentual acima será feito mensalmente com data inicial após o período de 30 (trinta) dias da data do contrato de empréstimo.

76. A formalização do compromisso ao termo de adesão pelos credores que se enquadrarem e cumprirem as condições aqui previstas deverá ser manifestada à Requerente até a data da realização da Assembleia Geral de Credores, na qual o plano seja submetido à votação, podendo ser formalizada inclusive na própria AGC, pelo representante habilitado do credor, desde que antes do início da votação.

## **J.2 CREDITORES FORNECEDORES**

77. Serão considerados Credores Fornecedores aqueles que aqui estabelecidos levam em conta a relevância do produto do fornecedor para a Recuperanda e cuja interrupção ou necessidade de substituição implicará prejuízo as atividades das empresas, de acordo com os critérios estabelecidos a seguir.

- (i) Prazo de pagamento de 90 dias; e/ou
- (ii) Desconto de 10% para pagamentos a vista.

78. Os critérios aqui estabelecidos levam em conta a relevância do produto do fornecedor para a Recuperanda.

79. O Credor Fornecedor não ficará sujeito a qualquer desconto no valor de face de seu crédito e receberá o valor em 60 meses (contra 80% de desconto no valor de face do crédito e pagamento em 144 meses previsto no PRJ para os credores quirografários ou fornecedores não colaboradores em geral – Tópicos “H.3” e “H.4”).

80. A PMT terá início com 20 (vinte) meses após a aprovação do plano em Assembleia Geral de Credores.

81. A formalização do compromisso ao termo de adesão pelos credores que se enquadrarem e cumprirem as condições aqui previstas deverá ser manifestada à Requerente até a data da realização da Assembleia Geral de Credores, na qual o

plano seja submetido à votação, podendo ser formalizada inclusive na própria AGC, pelo representante habilitado do credor, desde que antes do início da votação.

### J.3 CREDORES ESTRATÉGICOS

82. Por Credores Estratégicos, compreendem-se os credores que se apresentem cumulativamente como titulares de créditos com garantia real e créditos quirografários e créditos extraconcursais, de fato gerador anterior ao pedido da recuperação judicial, e que, ainda cumulativamente, se disponham a oferecer à recuperanda condições de facilitação de pagamento de pagamento dos créditos extraconcursais próximas às dos créditos concursais, e, ainda, se comprometam a suspender as execuções contra os garantidores, sejam as relativas aos créditos submetidos a esta recuperação judicial, sejam as referentes aos créditos extraconcursais, desde que as obrigações de pagamento estejam sendo cumpridas pela recuperanda.

82.1. Ao optar pela sua inclusão nesta categoria, embora seus créditos extraconcursais passem a se submeter a condições de facilitação de pagamento próximas às estipuladas para pagamento de seus créditos concursais, reconhece-se que, para todos os fins, os créditos extraconcursais seguirão a ser considerados como extraconcursais, em especial no caso de eventual descumprimento das condições de pagamento pela *recuperanda*.

82.2. Aos credores que aderirem a esta classe, estará assegurado o pagamento de até 50% do respectivo crédito global, já computados os deságios quando aplicáveis, até 60º mês, independentemente da efetiva alienação ou não do *Imóvel Don Paulo*, que servirá, se ocorrer a qualquer tempo, para acelerar os respectivos pagamentos.

83. Os credores que se inserirem nesta categoria poderão optar pelo pagamento do seu *crédito* da seguinte forma:

83.1. Quanto aos créditos **concurais**:

(i) pagamento do crédito com deságio de 10% sobre o valor habilitado na Recuperação Judicial;

- (ii) já considerado o deságio (item "i", acima), atualização do crédito, da data do ajuizamento da Recuperação Judicial até homologação do plano, por meio de correção monetária pela TR (taxa referencial) + juros de 0,5% ao mês;
- (iii) a partir da homologação do plano, atualização do crédito por meio de correção monetária pela TR (taxa referencial) + juros de 0,5% ao mês capitalizados mensalmente e incorporados ao capital no período de carência. Após o término da carência (itens "iv" e "v"), incidirão sobre o montante capitalizado e serão debitados e exigidos mensal e integralmente, juntamente com as parcelas de capital;
- (iv) início de pagamento mensal dos encargos financeiros (juros e correção) a partir do 13º mês;
- (v) início do pagamento mensal do capital a partir do 19º mês;
- (vi) amortizações conforme curva percentual distribuída ao longo do *fluxo de pagamento total*, anexa a este plano (Anexo III);
- (vii) prazo total para pagamento do crédito, incluída a carência (itens "iv" e "v"): 120 (cento e vinte) meses;
- (viii) todos os prazos contados da data da publicação da decisão judicial homologatória do plano ou de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da assembleia geral de credores que vier a aprovar o plano de recuperação judicial da Requete, o que ocorrer primeiro.

#### 83.2. Para os créditos **extraconcursais**:

- (i) pagamento do crédito sem deságio;
- (ii) atualização do crédito, nos termos previstos nos respectivos títulos ou contratos, até a data da Assembleia Geral de Credores que aprovar o Plano de Recuperação Judicial;
- (iii) atualização do crédito, a partir da aprovação do plano, por meio de correção monetária pela TR (taxa referencial) + juros de 0,5% ao mês capitalizados mensalmente e incorporados ao capital no período de carência. Após o término da carência (itens "iv" e "v"), incidirão sobre o montante capitalizado e serão debitados e exigidos mensal e integralmente, juntamente com as parcelas de capital;
- (iv) início de pagamento mensal dos encargos financeiros (juros e correção) a partir do 13º mês;
- (v) início do pagamento mensal do capital a partir do 19º mês;
- (vi) amortizações conforme curva percentual distribuída ao longo do *fluxo de pagamento total*, anexa a este plano (Anexo III);

**(vii)** prazo total para pagamento do crédito, incluída a carência (itens **“iv”** e **“v”**): 120 (cento e vinte) meses;

**(ix)** todos os prazos contados da data da publicação da decisão judicial homologatória do plano ou 45 (quarenta e cinco dias) da AGC que aprovar o plano, o que ocorrer primeiro.

84. Com relação aos créditos do(s) Credor(es) que se inserir(em) nesta categoria, havendo a alienação do imóvel *“Dom Paulo”*, o produto da venda será obrigatória e imediatamente destinado à amortização destes créditos, sob o seguinte encadeamento:

(a) primeiramente, o produto da venda será destinado à liquidação do crédito com garantia real (crédito garantido pelo próprio bem - art. 50, § 1º, LFRE);

(b) na sequência, o saldo remanescente do produto da venda será destinado à amortização do saldo devedor dos respectivos créditos extraconcursais dos Credores Estratégicos;

(c) na sequência, o saldo remanescente será destinado ao pagamento de do(s) crédito(s) quirografário(s) do “Credor Estratégico”, com efeito sobre todas as parcelas do principal e juros, recalculados e distribuídos de acordo com o respectivo *fluxo de pagamento total* e respectivos prazos, observados os parâmetros indicados no item 83.2 acima;

84.1. Se, depois de realizadas as amortizações indicadas acima, ainda houver saldo quanto ao produto da venda do imóvel, estará a Requerente autorizada a destinar o valor remanescente ao pagamento dos demais créditos arrolados nesta *recuperação judicial*;

84.2. Apenas na hipótese de que todos os créditos desta *recuperação* sejam antecipada e integralmente pagos com o saldo residual do produto da venda desse imóvel, é que o valor residual poderá ser apropriado pela Requerente, para utilização em suas atividades.

85. Em até 14 (catorze) meses, contados a partir da data da publicação da decisão homologatória do Plano, prorrogáveis por 7 (sete) meses complementares, a Recuperanda se obriga a realizar, no mínimo, dois eventos oficiais para tentativa de alienação do *Imóvel Dom Paulo*, nos termos deste plano.

86. Cumpridos todos os pagamentos pela Requerente, os credores desta categoria outorgarão plena quitação dos respectivos créditos, inclusive quanto aos garantidores/coobrigados.

87. A opção dos credores que, cumprindo os requisitos acima definidos, desejarem se inserir nesta categoria, deverá ser formalizada até a data da Assembleia Geral de Credores ou durante a sua realização, previamente à deliberação sobre a aprovação do *plano*.

87.1. Os credores que aderirem à esta cláusula, após a homologação ao Plano de Recuperação Judicial, comprometem-se a peticionar nas ações de execução de título extrajudicial, ações de cobrança ou ações monitórias, se houver, pugnando pela suspensão dos feitos, inclusive com relação aos coobrigados e avalistas, desde que as disposições do Plano de Recuperação Judicial, inclusive as disposições referentes as operações extraconcursais e ainda, observada a adimplência, estejam sendo cumpridas.

87.2 A Jatobá S.A, compromete-se a efetuar o pagamento dos honorários advocatícios arbitrados pelo juízo das ações de execução, cobrança ou monitórias que serão suspensas, na forma prevista nos itens 82 a 85 deste Plano.

## **K. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES**

---

88. Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, ou de quem este indicar, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

89. Os Credores devem informar à Recuperanda, via carta registada enviada ao endereço de sua sede e dirigida à diretoria, ou através do e-mail [rjjatoba@jatoba.com.br](mailto:rjjatoba@jatoba.com.br) (neste caso exigindo comprovante de recebimento), seus dados bancários para fins de pagamento.

89.1. Referida informação deve ser prestada pelo respectivo Credor à Recuperanda com prazo de antecedência de até 30 (trinta) dias, retroativos à data de vencimento do primeiro pagamento.

89.2. Havendo qualquer alteração nos dados da(s) respectiva(s) conta(s) bancária(s), ou pretendendo o Credor modificá-la, deverá avisar a Recuperanda, nos mesmos moldes do item "89" acima, sempre com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, retroativos à data de vencimento da parcela subsequente de pagamento do seu crédito.

90. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem cumprido as diligências de informação / informação de alteração, indicadas no item "89" supra e subitens.

90.1. Nesse sentido, os pagamentos não realizados, em razão de falha ou insubsistência nas referidas informações bancárias, não será considerado como descumprimento do Plano, cabendo à Recuperanda a realização dos pagamentos no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da efetiva regularização das informações pelo respectivo Credor.

91. Caso o credor não forneça os seus dados dentro do prazo dos pagamentos, os valores devidos a este credor determinado ficarão no caixa da empresa, sujeitando-se o pagamento dos valores pendentes, por inércia dos respectivos Credores, à efetiva disponibilidade quando solicitados, submetidos, ademais, aos prazos decadenciais previstos em lei.

## **L. DO PROCEDIMENTO PARA ALIENAÇÃO DE ATIVOS**

---

92. Por se tratar de bens imóveis, a realização dos ativos prevista no Item A.1.1 deste plano, ocorrerá via **alienação judicial, nos termos do Capítulo V, Seção X da Lei 11.101/2005**, consignando desde já que eventuais custos de alienação serão suportados pela *recuperanda*.

93. Previamente ao encaminhamento do procedimento de *alienação judicial*, os imóveis "Tial" e "Dom Paulo" serão avaliados por empresa reconhecida no mercado de avaliações imobiliárias e perícias, oportunizando-se à Administradora Judicial a inteira ciência quanto à escolha da avaliadora e método de avaliação.

94. Para o caso de realização do imóvel "*Dom Paulo*", que está gravado por hipoteca, a Jatobá obterá do credor hipotecário, que se compromete a fornecê-la com a aprovação deste plano, desde que nos termos aqui previstos, a respectiva autorização para alienação, apresentando-a à Administradora Judicial e juntando-a nos autos principais da recuperação judicial, previamente à publicação do correspondente edital.

94.1 Fica consignado que o valor mínimo para venda do imóvel "*Dom Paulo*", será de R\$ 8.945.000,00 (oito milhões, novecentos e quarenta e cinco reais), ou 50% do valor de avaliação do imóvel, o que for maior.

95. Obtidas as avaliações dos imóveis, deverão ser expedidos editais, elaborados pela *recuperanda* e submetidos à revisão da Administradora Judicial, providenciando-se a suas publicações no DJ-e (Diário de Justiça Eletrônico), contendo:

- O valor de avaliação do bem;
- O prazo específico para apresentação de propostas fechadas, a ser definido com base em critérios de razoabilidade pela *recuperanda*, submetendo-o previamente à *Administradora Judicial*.
- A Estipulação de que não serão consideradas as *propostas* de menos de 50% do valor de avaliação do bem, em respeito ao artigo 891 do Código de Processo Civil;
- A informação de que o *proponente*, caso sagre-se vencedor, adquirirá o imóvel nos termos do artigo 141, II da Lei 11.101/2005;
- A informação de que as *propostas* sejam entregues no escritório da Administradora Judicial;
- A informação de que, no dia útil subsequente ao encerramento do prazo estipulado no respectivo edital, a Administradora Judicial, já de posse das *propostas*, irá abri-las e apresenta-las nos autos da recuperação judicial n.º 1000958-10.2015.8.26.0659;
- Apresentadas as *propostas* nos autos, sairá vencedora aquela que trazer a melhor proposta comercial, desde que respeitados os limites mínimos estipulados na legislação instrumental; e
- O produto da venda deve ser depositado na conta judicial vinculada aos autos da recuperação judicial, n.º 1000958-10.2015.8.26.0659.

- A Jatobá envidará os melhores esforços para realizar a alienação do imóvel *Tial* antes do encerramento do prazo estipulado para pagamento dos credores da *Classe I*.
- Em até 14 (catorze) meses, contados a partir da data da publicação da decisão homologatória do Plano, prorrogáveis por 7 (sete) meses complementares, a Recuperanda se obriga a realizar, no mínimo, dois eventos oficiais para tentativa de alienação do Imóvel Dom Paulo, nos termos deste plano.
- Eventual proposta, por valor inferior a 50% do valor de avaliação, desde que seja compatível com os parâmetros de venda forçada do imóvel, só poderá ser considerada mediante autorização prévia do credor cujo crédito se encontre garantido pelo imóvel. Também dependerá de prévia autorização do credor, eventual alternativa de alienação em formato alternativo (alienação de áreas desmembradas; proposta de loteamento etc.).

96. A Proposta Vencedora será homologada pelo Juízo da Recuperação, que declarará o vencedor, assinalando-lhe os efeitos dos arts. 60 e 142 da Lei 11.101/2005.

## **M. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

---

97. O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - "Lei de Recuperação de Empresas"), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira das empresas.

97.1. Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.

97.2. Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a "reorganização administrativa", medida que foi iniciada e encontra-se em

implantação, o que pode ser acompanhado pela Administradora Judicial nomeada.

97.3. Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado da Recuperanda, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrada e efetiva possibilidade do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

98. A aprovação do plano de recuperação judicial implica novação das dívidas concursais, nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, obrigando os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 da Lei 11.101/2005.

98.1. Os credores que aderirem ao presente plano concordam desde já em suspender as ações e execuções movidas contra a Recuperanda e seus coobrigados durante o período de pagamento das obrigações aqui contidas, comprometendo-se a pedir a extinção das ações judiciais em caso de quitação integral do débito.

99. Superado o prazo de dois anos, contados da publicação da decisão homologatória do plano de recuperação judicial, serão regularmente aplicáveis as disposições dos artigos 61 e 62 da Lei 11.101/2005.

100. Em relação a taxa de câmbio aplicável, eventuais créditos serão convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com a PTAX 800, opção "Venda", divulgada pelo Banco do Brasil na véspera do pagamento.

## ANEXO I

## TERMO DE HABILITAÇÃO

**FORNECEDORES INSUMOS E/OU MATÉRIAS PRIMAS ESSENCIAS**

[nome do credor], uma [@] devidamente constituída nos termos das leis da República Federativa do Brasil, com sede social na [@], no município de [@], Estado de [@@], Brasil, CEP [@], inscrita perante o CNPJ/MF sob o n.º [@], neste ato representada por suas representantes legais infra-assinado(s) ("Credor Fornecedor Essencial"), firma o presente Termo de Habilitação – Fornecedor Essencial, nos termos da Cláusula C do plano de recuperação judicial ("Plano") de **JATOBÁ S.A. – Em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º72.908.239/0001-75, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, 1.230, Bairro Jardim São Matheus, Vinhedo, São Paulo.

**CONSIDERANDO QUE** o Credor Fornecedor e a Jatobá S.A. são partes de um contrato de fornecimento de Insumos, matérias primas ou prestação de serviços essenciais no âmbito do qual foi fornecida à Jatobá:

O Credor Fornecedor de Insumo e/ou Matéria Prima Essencial declara que fornecerá insumos, matéria-prima ou qualquer outro tipo de produto, bem como prestará serviços essenciais à Jatobá, concedendo-lhe o prazo de 90 dias para pagamento ou, em caso de pagamento à vista, conceder-lhe-á desconto de 10% sobre o valor da fatura, vinculando-se, ainda, em manter os preços e condições de forma acessível, nos mesmos níveis médios como fornecidos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores a Data do Pedido de Recuperação Judicial, a não ser que a Jatobá solicite redução no volume de entrega dos insumos a critério exclusivo da Jatobá.

[Inserir Local], [Inserir data]

---

[Nome do Credor]

**ANEXO II – FORMULÁRIO DE PAGAMENTO DEPÓSITO BANCÁRIO**

Eu, \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na

\_\_\_\_\_

portador da cédula de identidade RG n.º

\_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF n.º

\_\_\_\_\_, credor da empresa Jatobá S.A. –

Em Recuperação Judicial, informo que meus dados bancários são:

Banco:

Agência:

Conta:

Tipo de Conta:

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Credor

**QUADRO DE AMORTIZAÇÃO****Curva Amortização Semestral****Curva Amortização Anual**

<b>Parcelas</b>	<b>100,00%</b>	
parcela dos meses 01 - 06 de 120	0,00%	
parcela dos meses 07 - 12 de 120	0,00%	0,00%
parcela dos meses 13 - 18 de 120	0,00%	
parcela dos meses 19 - 24 de 120	0,75%	0,75%
parcela dos meses 25 - 30 de 120	0,75%	
parcela dos meses 31 - 36 de 120	1,50%	2,25%
parcela dos meses 37 - 42 de 120	2,25%	
parcela dos meses 43 - 48 de 120	2,25%	4,50%
parcela dos meses 49 - 54 de 120	2,25%	
parcela dos meses 55 - 60 de 120	40,25%	42,50%
parcela dos meses 61 - 66 de 120	2,41%	
parcela dos meses 67 - 72 de 120	2,41%	4,82%
parcela dos meses 73 - 78 de 120	3,01%	
parcela dos meses 81 - 84 de 120	3,01%	6,02%
parcela dos meses 85 - 90 de 120	3,01%	
parcela dos meses 91 - 96 de 120	6,02%	9,04%
parcela dos meses 97 - 102 de 120	6,02%	
parcela dos meses 103 - 108 de 120	6,02%	12,05%
parcela dos meses 109 - 114 de 120	9,04%	
parcela dos meses 115 - 120 de 120	9,04%	18,07%

# **CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS DA COMPANHIA**

# AVALIAÇÃO IMÓVEL “TIAL”

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROPOSTA Nº 51964.0

LAUDO Nº 78321 | MARÇO/2018

AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO, 1.343 - SANTA CLAUDINA -  
VINHEDO - SP

# SETAPE

N.º PROPOSTA : 51964.0  
 N.º LAUDO : 78321  
 SOLICITANTE : Jatobá S.A.  
 PROPRIETÁRIO : Cerâmica Jatobá S.A.  
 FINALIDADE : Garantia  
 ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco, 1.343 - Santa Claudina -  
 Vinhedo - SP

## VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 1.386.000,00 (Um Milhão, Trezentos e Oitenta e Seis Mil Reais)

VALOR DE VENDA FORÇADA: R\$ 832.000,00 (Oitocentos e Trinta e Dois Mil Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Março/2018.

São Paulo, 05 de Abril de 2018.

**SETAPE**  
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES  
 CREA-SP 0183298

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil.

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904  
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020  
 Fax: 5511 3817.4329 | [www.setape.com.br](http://www.setape.com.br)

AFILIADA A  
**VRG**  
 Valuation Research Group

## ÍNDICE

MÓDULO 1 .....	4
RESUMO DA AVALIAÇÃO .....	4
MÓDULO 2 .....	14
AVALIAÇÃO DO TERRENO .....	14
MÓDULO 3 .....	24
AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	24
MÓDULO 4 .....	28
METODOLOGIAS E CRITÉRIOS .....	28
MÓDULO 5 .....	35
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	35
MÓDULO 6 .....	38
FOTOS DO IMÓVEL.....	38
MÓDULO 7 .....	41
DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA.....	41

# MÓDULO 1

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

## M.1. INTRODUÇÃO

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Jatobá S.A.. procedeu à avaliação de Terreno com Construções localizado na Avenida Presidente Castelo Branco, 1.343 - Santa Claudina - Vinhedo - SP, para a finalidade de Garantia, com data base para Março de 2018.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

### M.1.1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade avaliar as contas de Terreno e de Prédio.

### M.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 26 de março de 2018, acompanhado pelo Sr. Sidney, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

#### M.1.2.1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é composto basicamente por Terreno com Galpão.



## M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno do imóvel avaliando possui formato regular, topografia aplaneada até 10%, área total de 1.000,00 m<sup>2</sup> titulada de acordo com a tabela abaixo:

Matricula Numero	Área (m <sup>2</sup> )	Cartorio	DataRegistro
15.007	1.000,00	Oficial de Registro de Imóveis de Vinhedo - SP	21/09/2017

Na matrícula consta como endereço Estrada Municipal Vinhedo a Valinhos e Cadastro Municipal S07-Q06-L/435. A área construída não está averbada.

### Documentações Extras:

- IPTU 2018

Consta como endereço Av. Castelo Branco, 1343, Cadastro Municipal 07.006.0002, área de terreno de 1.003,00 m<sup>2</sup> e área construída de 0,00 m<sup>2</sup>.

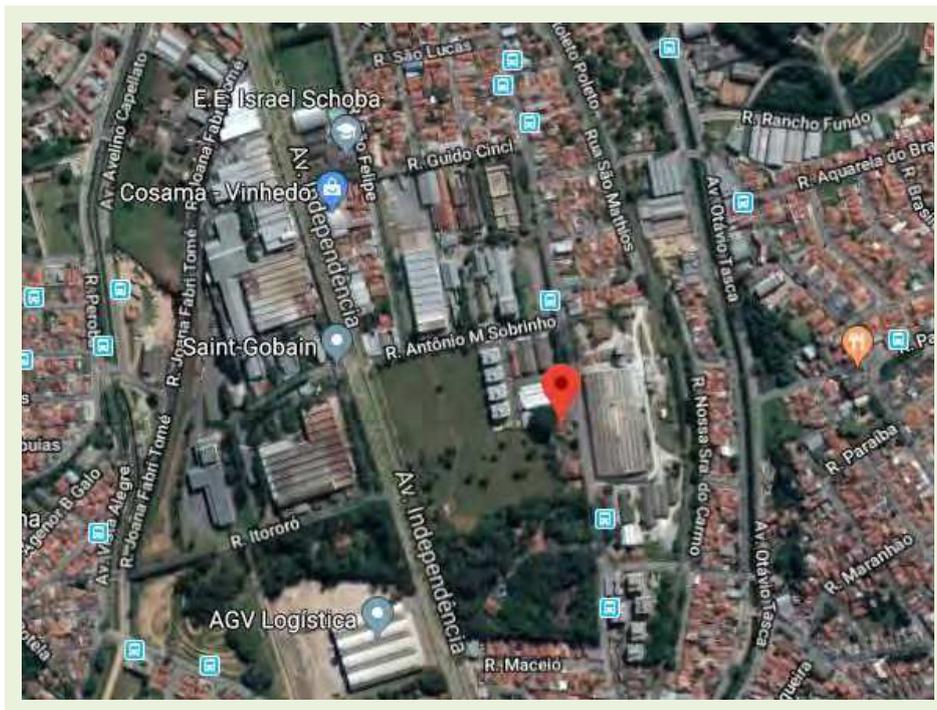
- Planta

Consta área de terreno de 1.00,00 m<sup>2</sup> e área construída de 290,00 m<sup>2</sup>. Não possui endereço e nem data.

### M.1.2.3. LOCALIZAÇÃO

<b>Tipo do Imóvel</b>	Galpão
<b>Proprietário</b>	Cerâmica Jatobá S.A.
<b>Endereço</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 1.343
<b>Bairro</b>	Santa Claudina
<b>Município</b>	Vinhedo
<b>Estado</b>	São Paulo

### M.1.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



### M.1.2.5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Avenida Presidente Castelo Branco	dupla	12,00	2	reto	asfáltica	Sim	Sim	Sim



### M.1.2.6. ZONEAMENTO

De acordo com o plano diretor do município de Vinhedo, o avaliando está situado em Zona de Desenvolvimento Diversificado 3.





**Prefeitura Municipal de Vinhedo**  
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO V

**QUADRO DE PARÂMETROS-PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA**

Macrozona	Zona	Usos Conformes		Padrões de Incomodade	Lotes (m²)		QT/Unidade		C.A.			Gabarito Máximo	T.O.	T.P.
					Mínimo	Máximo	Horizontal	Vertical	Mínimo	Básico	Máximo			
Consolidação Urbana	Zona Exclusivamente Residencial 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	800m²					1		2 pavimentos	0,5	20%
	Zona Exclusivamente Residencial 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²					1		2 pavimentos	0,7	15%
	Zona de Expansão Urbana 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodo Nível 1	250m²	10.000m²	250	80	0,1	2		2 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona de Expansão Urbana 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodo Nível 1	600m²	10.000m²	300			1		2 pavimentos	0,7	20%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodo Nível 1	250m²	10.000m²	250	125		1		2 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodo Nível 1	250m²	10.000m²	125			1		2 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 3	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodos Níveis 1 e 2	250m²	10.000m²	250	80	0,2	2		4 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona Central	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodos Níveis 1 e 2	250m²	10.000m²	250	125	0,1	1		2 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
Zona de Ocupação Controlada	Não Residencial		Não Incômodo, Incômodos Níveis 2,3 e 4	2.000m²					0,2	0,75	2 pavimentos	0,5	30%	
Zona de Desenvolvimento Industrial	Não Residencial		Não Incômodo, Incômodos Níveis 2,3 e 4	500m²		250			0,2	0,75	2	4 pavimentos	0,7	25%

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento (relação entre a área construída e a área do lote).  
C.A.mínimo: É o C.A. mínimo obrigatório do lote para que o terreno não seja considerado subutilizado.  
C.A.básico: É o C.A. que pode ser livremente utilizado pelo proprietário.  
C.A.máximo: É o C.A. que o empreendedor pode chegar ao pagar uma contrapartida financeira à Prefeitura.  
T.O.: Taxa de Ocupação (relação entre área projetada da edificação e a área do lote).

T.P.: Taxa de Permeabilidade (relação entre área permeável e a área do lote).  
Multifamiliar Horizontal: até 2 pavimentos.  
Multifamiliar Vertical: acima de 2 pavimentos.  
Multifamiliar Vertical: lotes acima de 1.000m².  
Q.T.: Quota de Terreno.

### 1.3. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

#### M.1.3.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

<b>Uso Predominante:</b>	Urbano, Residencial, Comercial.
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Horizontal
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Gás Encanado, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardins.
<b>Transportes Coletivos:</b>	Ônibus.
<b>Equipamentos Comunitários:</b>	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Médio
<b>Nível de Escoamento:</b>	Bom
<b>Principais Pólos de Influência:</b>	Campinas e Jundiaí;
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	A própria Avenida Presidente Castelo Branco;

#### M.1.3.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



#### M.1.4. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para efeito de cálculo, foram consideradas a área de terreno como sendo a obtida na matrícula citada no item M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL. A área construída foi obtida através de planta fornecida pelo solicitante.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta verificação não faz parte do escopo deste laudo de avaliação.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Garantia, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

### M.1.5. SITUAÇÃO DE MERCADO

Há algumas ofertas no entorno. A região possui ocupação mista (residencial, comercial e industrial). Segundo corretores o mercado local ainda não reagiu desde o início da crise econômica.

Conversando com a Sra. Andrea da Gallo Imóveis, (19) 3876-3208, falando sobre as características do avaliando, ela informou que o valor do m<sup>2</sup> fica em torno de R\$ 1.200,00, mas que na região do avaliando o valor tende a alterar muito indo de R\$1.000,00 a R\$1.300,00.

O Sr. Vitor da Bertuol Imóveis, (19) 3836-3836, também informou que o valor do m<sup>2</sup> na região fica em torno de R\$ 1.200,00.

<b>Nível de Oferta:</b>	Baixa
<b>Nível de Demanda:</b>	Baixa/Média
<b>Absorção:</b>	Baixa/Média
<b>Desempenho do Mercado Atual:</b>	Recessivo

### M.1.6. RESUMO DE VALORES

<b>Valor do Terreno</b>	R\$ 1.274.010,00
<b>Valor das Construções e Benfeitorias</b>	R\$ 265.588,00
<b>Valor Total</b>	R\$ 1.539.598,00
<b>Fator Comercialização</b>	0,90
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 1.386.000,00
<b>Fator de Venda Forçada</b>	0,60
<b>Valor de Venda Forçada</b>	R\$ 832.000,00

## MÓDULO 2

### AVALIAÇÃO DO TERRENO

## M.2. CALCULO DO VALOR DO TERRENO

### M.2.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) *Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.*

b) *Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.*

c) *Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.*

Em se tratando de uma região com Média densidade, não há grande variedade de oferta de terreno nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 6 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 1.274,01 / m<sup>2</sup>, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Área Total do Terreno	1.000,00 m <sup>2</sup>
Valor Total do Terreno	R\$ 1.274.010,00

## M.2.2. HOMOGENEIZAÇÃO

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Frontes	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Fator Homogeneo.	Unit.Homogenizado (R\$/m <sup>2</sup> )
41315.0	1.841,82	0,90	1.657,64	0,91	0,83	1,00	0,95	1,10	0,79	1.309,54
41316.0	1.359,94	0,90	1.223,95	0,91	0,95	1,00	1,00	1,10	0,95	1.162,75
41317.0	774,14	0,90	696,72	1,00	1,07	1,20	1,00	1,10	1,37	954,51
41318.0	2.003,61	0,90	1.803,25	0,91	0,94	1,00	0,95	1,10	0,90	1.622,92
41319.0	1.562,50	0,90	1.406,25	1,00	0,97	1,00	0,95	1,10	1,02	1.434,38
41320.0	1.263,58	0,90	1.137,23	1,00	0,97	1,00	0,95	1,10	1,02	1.159,97

<b>Limite Inferior</b>	R\$ 891,81 /m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------------

<b>Média Aritmética</b>	R\$ 1.274,01 /m <sup>2</sup>
-------------------------	------------------------------

<b>Limite Superior</b>	R\$ 1.656,21 /m <sup>2</sup>
------------------------	------------------------------

<b>Média Saneada</b>	R\$ 1.274,01 /m <sup>2</sup>
----------------------	------------------------------

### M.2.3. ELEMENTOS COLETADOS

#### B - Comparativo 41315.0

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 1915				
<b>Bairro:</b>	Fazenda Santana				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Com Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	228,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	174,00 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 650.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.961,64/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208				

#### C - Comparativo 41316.0

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 967 esq. Rua Floriano Pitton				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Com Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	800,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	400,00 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>
<b>Topografia:</b>	acive até 10%	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 2.000.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$ 1.359,94 /m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta - 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Bertuol Imóveis - Sr. Sérgio - Tel. (19)3836-3836				

**D - Comparativo 41317.0**

<b>Endereço:</b>	Rua Vitória Régia, s/n.º				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Sem Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	1.678,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	150,00 m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	30,00 m
<b>Topografia:</b>	caído até 5%	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.299.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$774,14/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta - 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Bertuol Imóveis - Sr. Sérgio - Tel. (19)3836-3836				

**E - Comparativo 41318.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, ao lado 897				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Sem Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	567,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	--	<b>Testada:</b>	20,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.450.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$2.557,32/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.8	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Bertuol Imóveis - Sr. - Tel. (19)3836-3836				



**F - Comparativo 41319.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 777
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus
<b>Cidade:</b>	Vinhedo
<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Sem Edificações
<b>Opção:</b>	Venda



<b>Á.Terreno:</b>	896,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	-	<b>Testada:</b>	22,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.400.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.562,50/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208 99148-0297				

**G - Comparativo 41320.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 869
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus
<b>Cidade:</b>	Vinhedo
<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Com Edificações
<b>Opção:</b>	Venda



<b>Á.Terreno:</b>	900,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	350,00 m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	20,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.600.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.280,72/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208 99148-0297				



O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n - 1, a / 2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

**n** = *nº de elementos*  
**a** = 20% (100 - 80) (*incerteza*)  
**S** = *desvio padrão*

**t (n-1, 10%)** é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

**n** = *nº elementos*  
**M** = *média aritmética*  
**q** = *média saneada*  
**S** = *desvio padrão*

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO

<b>Número de Elementos Coletados:</b>	6
<b>Número de Elementos Saneados:</b>	6
<b>Média Aritmética (p/m²):</b>	R\$ 1.274,01
<b>Desvio Padrão:</b>	235,02
<b>Coefficiente de Variação:</b>	18,45%
<b>Limite Inferior (p/m²):</b>	R\$ 891,81
<b>Limite Superior (p/m²):</b>	R\$ 1.656,21
<b>Média Saneada (p/m²):</b>	R\$ 1.274,01
<b>T. de Student:</b>	1,4760

## AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIABILIDADE

<b>Inferior (p/m²):</b>	R\$ 1.132,39	-11,12 %
<b>Superior (p/m²):</b>	R\$ 1.415,63	11,12%

## AVALIAÇÃO DO TERRENO

<b>Área de Terreno:</b>	1.000,00 m²
-------------------------	-------------

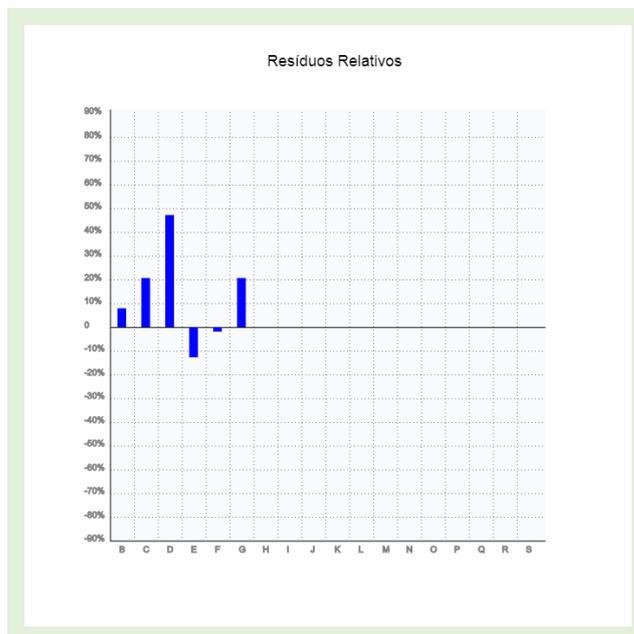
## VALOR DE MERCADO

<b>Unitário Saneado (p/m²):</b>	R\$ 1.274,01
<b>Valor do Terreno:</b>	R\$ 1.274.010,00

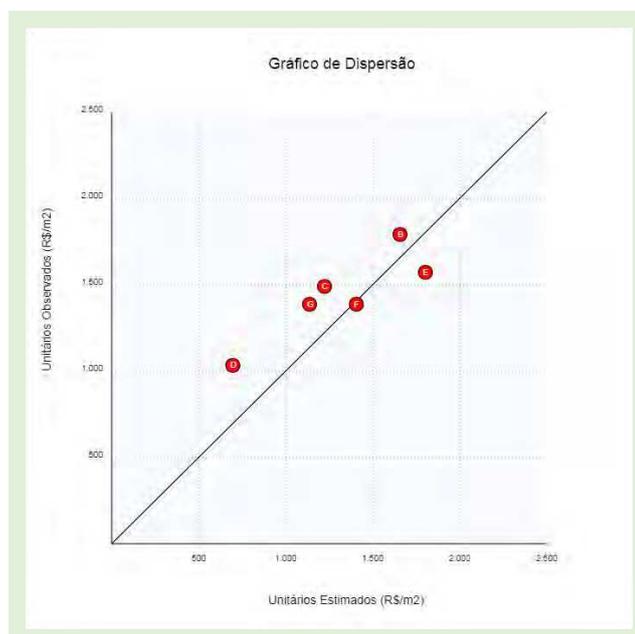
## INTERVALO DE CONFIABILIDADE

<b>Inferior:</b>	R\$ 1.132.390,96
<b>Superior:</b>	R\$ 1.415.629,89

## M.2.6. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS



## M.2.7. GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



## MÓDULO 3

### AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

## M.3.1 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro mencionado existem construções, cujas descrições serão fornecidas a seguir:

<b>Tipo:</b>	Galpão	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simple
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.			<b>Pé.Direito:</b>	5,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Depend.Internas:</b>	Garagem, sanitário, salão;				
<b>Área.Constr.:</b>	290,00 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Ferro, Madeira.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Divisas externas			<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Descrição:</b>	Consta de área cercada por mourões de concreto com tela e portões de ferro.				
<b>Área.Constr.:</b>	130,00 ml	<b>Idade:</b>	15 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples





### M.3.2 CÁLCULO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
1	Galpão	290,00	m²	Sim	1.505,52	30	d	60	30	0,574	436.600,80	250.608,86
2	Divisas externas	130,00	ml	Não	200,74	15	d	30	15	0,574	26.096,20	14.979,22
	<b>TOTAIS</b>	<b>290,00</b>									<b>462.697,00</b>	<b>265.588,08</b>

LEGENDA:

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904  
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020  
 Fax: 5511 3817.4329 | [www.setape.com.br](http://www.setape.com.br)



# MÓDULO 4

## METODOLOGIAS E CRITÉRIOS

## M.4. METODOLOGIA

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotaremos o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, para obtenção dos valores das benfeitorias adotaremos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

### M.4.1. TERRENO

#### M.4.1.1. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
plano	1,00
caído até 5%	0,95
caído de 5 a 10%	0,90
caído de 10 a 20%	0,80
caído acima de 20%	0,70
active até 10%	0,95
active até 20%	0,90
active acima de 20%	0,85

**FATOR DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

**FATOR DE ZONEAMENTO:** É o fator de correção para sanear a influência do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação existente entre elementos de diferentes Zoneamentos Urbanísticos.

**FATOR FRENTES:** Nos casos de terrenos que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso e aproveitamento, aplica-se este fator, através de formulas consagradas por normas. Para terrenos urbanos teremos:

Situação	Fator
Meio de quadra	1,00
Duas frentes	1,10
Esquina	1,15
3 ou 4 frentes	1,20

## M.4.2. CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
A	Novo	D	Entre regular e reparos simples	G	Reparos importantes
B	Entre novo e regular	E	Reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor
C	Regular	F	Entre reparos simples e importantes	I	Sem valor

#### M.4.2.1. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

**Definição:** O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

# SETAPE

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 0,90.

# MÓDULO 5

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

## M.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

**Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Pontos	Comentários
1	2	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
TOT.:	8	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

**Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão 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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<i>Nota: Observar subseção 9.1</i>			
<b>Amplitude do Intervalo de Confiabilidade</b>	22,24%		
<b>Grau de precisão atingido</b>	Grau III		

**Tabela 6 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
<b>TOT.:</b>	<b>6</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

**Tabela 10 da NBR 14563-2:2011 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	2	O fator de comercialização foi justificado.
<b>TOT.:</b>	<b>6</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 22,24% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

## MÓDULO 6

### FOTOS DO IMÓVEL

# SETAPE

## M.6. FOTOS – IMÓVEL



Vista da garagem



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão

# SETAPE



Garagem

# MÓDULO 7

## DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

*Tial*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**  
 TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA  
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU

**2018**      Cód. Município **714-6**

**VINHEDO**

LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO

Proprietário: JATOBA S/A  
 End. Imóv.: AVE Pres. CASTELO BRANCO 1343  
 End. Entr.: AVE Pres. AVENIDA PRES. CASTELO BRANCO 1343  
 Compromissário: **4553 IP**

*A 03/01/18*

IDENTIFICAÇÃO

07.006.002      Nº DO AVISO 022.494

BAIRRO / LOTEAMENTO      LOTE      QUADRA

Sta. CLAUDINA           B

PAGAMENTO: VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

VALOR VENAL DO TERRENO - R\$	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$	ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA
140.657,51	0,00	1.003,00	0,00	25,10
IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R\$	
3.375,78	0,00			
TOTAL - R\$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R\$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO	VENCIMENTO 1ª PARCELA	
3.375,78	3.038,20	15/01/2018	15/01/2018	

*11603001*

*11603001*

*F2*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**  
 TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA  
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU

**2018**      Cód. Município **714-6**

**VINHEDO**

LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO

Proprietário: JATOBA S/A  
 End. Imóv.: Rua D. PAULO TARSO CAMPOS 0  
 End. Entr.: Avenida CASTELO BRANCO 1230  
 Compromissário: **4553 IP**

*A 03/01/18*

IDENTIFICAÇÃO

01.014.001      Nº DO AVISO 000.219

BAIRRO / LOTEAMENTO      LOTE      QUADRA

JOÃO XXIII/          

PAGAMENTO: VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

VALOR VENAL DO TERRENO - R\$	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$	ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA
792.484,99	4.587.482,11	27.312,00	4.782,00	181,00
IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R\$	
6.339,88	36.699,86		16.928,28	
TOTAL - R\$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R\$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO	VENCIMENTO 1ª PARCELA	
59.968,02	53.971,22	15/01/2018	15/01/2018	

# **AVALIAÇÃO IMÓVEL “DOM PAULO”**

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROPOSTA Nº 51964.0

LAUDO Nº 78322 | MARÇO/2018

RUA DR. PAULO DE TARSO CAMPOS, 355 - VILA JUNQUEIRA - VINHEDO  
- SP

# SETAPE

N.º PROPOSTA : 51964.0  
 N.º LAUDO : 78322  
 SOLICITANTE : Jatobá S.A.  
 PROPRIETÁRIO : Jatobá S.A.  
 FINALIDADE : Garantia  
 ENDEREÇO : Rua Dom. Paulo de Tarso Campos, 355 - Vila Junqueira -  
 Vinhedo - SP

## VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 17.890.000,00 (Dezessete Milhões, Oitocentos e Noventa e Mil Reais)

VALOR DE VENDA FORÇADA: R\$ 10.734.000,00 (Dez Milhões, Setecentos e Trinta e Quatro Mil Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Março/2018.

São Paulo, 05 de Abril de 2018.

**SETAPE**  
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES  
 CREA-SP 0183298

WALDIR ALVES  
 TEIXEIRA  
 JUNIOR:25794805870

CREA N° 5062016170  
 Assinado digitalmente  
 por WALDIR ALVES  
 TEIXEIRA  
 JUNIOR:25794805870  
 Data: 2018.05.29  
 20:22:00 -0300

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil.

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904  
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020  
 Fax: 5511 3817.4329 | [www.setape.com.br](http://www.setape.com.br)

AFILIADA A  
**VRG**  
 Valuation Research Group

## ÍNDICE

MÓDULO 1 .....	4
RESUMO DA AVALIAÇÃO .....	4
MÓDULO 2 .....	14
AVALIAÇÃO DO TERRENO .....	14
MÓDULO 3 .....	24
AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	24
MÓDULO 4 .....	39
METODOLOGIAS E CRITÉRIOS .....	39
MÓDULO 5 .....	46
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	46
MÓDULO 6 .....	49
FOTOS DO IMÓVEL.....	49
MÓDULO 7 .....	56
DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA.....	56

# MÓDULO 1

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

## M.1. INTRODUÇÃO

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Jatobá S.A.. procedeu à avaliação de Terreno com Construções localizado na Rua Dom. Paulo de Tarso Campos, 355 - Vila Junqueira - Vinhedo - SP, para a finalidade de Garantia, com data base para março/2018.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

### M.1.1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade avaliar as contas de Terreno e Construções.

### M.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 26 de março de 2018, acompanhado pelo Sr. Sidney, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

#### M.1.2.1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é composto basicamente por Unidade Industrial desativada.



## M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular e topografia plana titulada de acordo com a tabela abaixo:

MatriculaNumero	Área (m <sup>2</sup> )	Cartorio	DataRegistro
15.002	47.000,00	Oficial de Registro de Imóveis de Vinhedo, SP.	19/10/2017

Conforme averbação 1 da matrícula, o terreno foi doado pela Prefeitura de Vinhedo sob a condição de expansão da indústria da adquirente com início das obras em 180 dias e início das atividades em 2 anos. Verificou-se que as condições foram cumpridas, porém atualmente esta unidade industrial encontra-se desativada. A área construída não está averbada.

### Documentações Extras:

- IPTU 2018

Consta como endereço Rua Dom Paulo de Tarso Campos, s/ nº, Cadastro Municipal 01.014.001, área de terreno de 27.312,00 m<sup>2</sup> e área construída de 4.782,00 m<sup>2</sup>.

- Planta

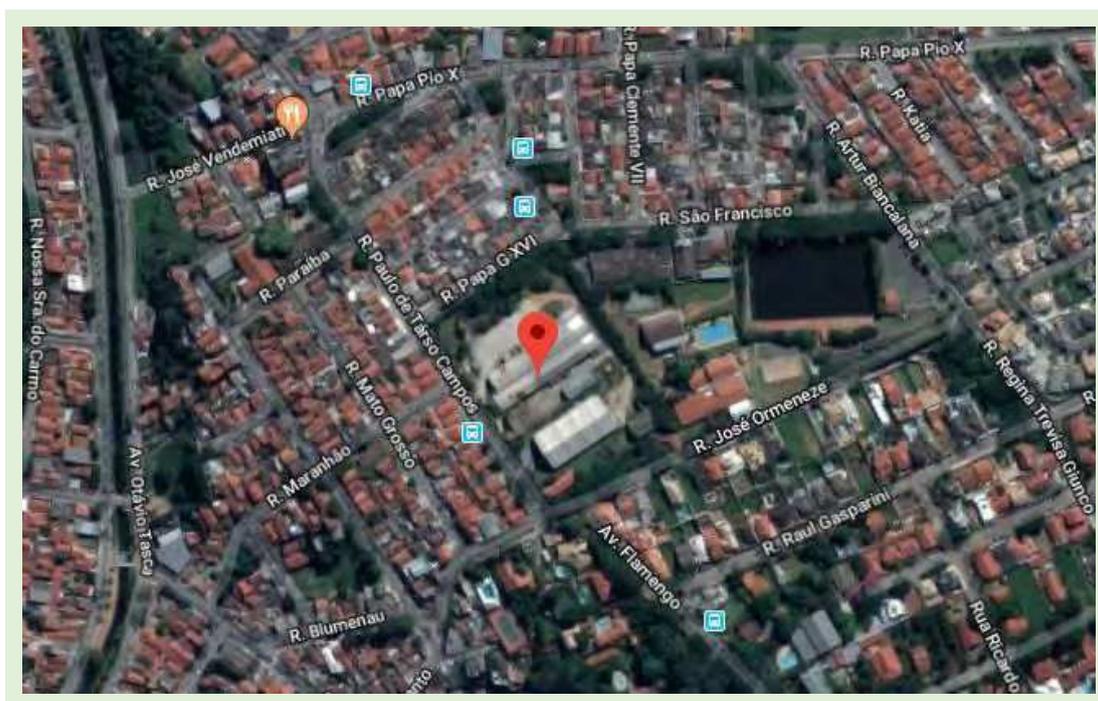
Consta área de terreno de 20.573,80 m<sup>2</sup>.

Segundo informações fornecidas pelo Sr. Tom Cardia preposto do solicitante, (19) 99201-5507, parte da área foi doada para a construção de uma escola e outra parte foi doada para melhoria dos trechos viários. Há dois processos na Prefeitura em andamento para que sejam feitas as devidas averbações na matrícula. Desta forma, a área remanescente é a constante na planta fornecida: 20.573,80 m<sup>2</sup>.

### M.1.2.3. LOCALIZAÇÃO

<b>Tipo do Imóvel</b>	Unidade industrial desativada
<b>Proprietário</b>	Jatobá S.A.
<b>Endereço</b>	Rua Dom. Paulo de Tarso Campos, 355
<b>Bairro</b>	Vila Junqueira
<b>Município</b>	Vinhedo
<b>Estado</b>	São Paulo

### M.1.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



### M.1.2.5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Dom. Paulo de Tarso Campos	dupla	10,00	2	reto	asfáltica	Sim	Sim	Sim
Rua Papa G XVI	única	10,00	2	sinuoso	asfáltica	Sim	Sim	Sim
Rua José Ormeneze	dupla	10,00	2	reto	asfáltica	Sim	Sim	Sim



### M.1.2.6. ZONEAMENTO

De acordo com o plano diretor do município de Vinhedo, o avaliando está situado em Zona de Desenvolvimento Diversificado 1.





**Prefeitura Municipal de Vinhedo**  
**PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO V**

**QUADRO DE PARÂMETROS-PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA**

Macrozona	Zona	Usos Conformes		Padrões de Incomodidade	Lotes (m²)		QT/Unidade		C.A.			Garantia Máxima	T.O.	T.F.
					Mínimo	Máximo	Horizontal	Vertical	Mínimo	Básico	Máximo			
Consolidação Urbana	Zona Exclusivamente Residencial 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	800m²				1			2 pavimentos	0,5	20%
	Zona Exclusivamente Residencial 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²				1			2 pavimentos	0,7	15%
	Zona de Expansão Urbana 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²				0,1	1		2 pavimentos	0,7	15%
					500m²	10.000m²	250	80						
		Não Residencial	Incômodo Nível 1	250m²		250		80	2	4 pavimentos	0,5	10%		
	Zona de Expansão Urbana 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	800m²	10.000m²	300		1			2 pavimentos	0,7	20%
					500m²		250							
		Não Residencial	Incômodo Nível 1	250m²		250								
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²				1			2 pavimentos	0,7	15%
					500m²	10.000m²	250	125						
		Não Residencial	Incômodo Nível 1	250m²	500m²	250		125						10%
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²				1			2 pavimentos	0,7	15%
					250m²	10.000m²	125							
		Não Residencial	Incômodo Nível 1	250m²	500m²	125								10%
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 3	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²				1			2 pavimentos	0,7	15%
					500m²	10.000m²	250	80						
		Não Residencial	Incômodos Níveis 1 e 2	250m²	1.000m²	250	125	80	2	4 pavimentos	0,7	10%		
	Zona Central	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²				0,1	1		2 pavimentos	0,7	15%
					500m²	10.000m²	250	125						
		Não Residencial	Incômodos Níveis 1 e 2	250m²	1.000m²	125	80	0,2	3,5	3 pavimentos	0,7	10%		
Zona de Ocupação Controlada	Não Residencial		Não Incômodo, Incômodos Níveis 2,3 e 4	2.000m²				0,2	0,75		2 pavimentos	0,5	30%	
Zona de Desenvolvimento Industrial	Não Residencial		Não Incômodo, Incômodos Níveis 2,3 e 4	500m²			250	0,2	0,75	2	4 pavimentos	0,7	25%	

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento (relação entre a área construída e a área do lote).  
 C.A.mínimo: é o C.A. mínimo obrigatório do lote para que o terreno não seja considerado subutilizado.  
 C.A.básico: é o C.A. que pode ser livremente utilizado pelo proprietário.  
 C.A.máximo: é o C.A. que o empreendedor pode chegar se pagar uma contrapartida financeira à Prefeitura.  
 T.O.: Taxa de Ocupação (relação entre área projetada da edificação e a área do lote).

T.F.: Taxa de Permeabilidade (relação entre área permeável e a área do lote).  
 Multifamiliar Horizontal: até 2 pavimentos.  
 Multifamiliar Vertical: acima de 2 pavimentos.  
 Multifamiliar Vertical: lotes acima de 1.000m².  
 Q.T.: Quota de Terreno.

### M.1.3. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

#### M.1.3.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

<b>Uso Predominante:</b>	Urbano, Residencial.
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Horizontal
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Gás Encanado, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardins.
<b>Transportes Coletivos:</b>	Ônibus.
<b>Equipamentos Comunitários:</b>	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Baixo
<b>Nível de Escoamento:</b>	Ótimo
<b>Principais Pólos de Influência:</b>	Campinas e Jundiaí;
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Avenidas Pinheiros e Presidente Castelo Branco;

#### M.1.3.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



#### M.1.4. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

A área de terreno foi adotada a partir de planta fornecida pelo solicitante, pois o mesmo informou sobre dois processos de dois desmembramentos na área. Um trecho que foi doado para construção de uma escola e outro para melhorar o alinhamento viário. Sendo a área remanescente 20.573,80 m<sup>2</sup>. Caso o imóvel seja utilizado como garantia, recomenda-se a regularização destas questões averbando-as na matrícula.

A área construída foi obtida através de planta fornecida pelo solicitante e complementada com medições realizadas “in loco”.

Para determinar o valor unitário do avaliando foi adotado uma área paradigma de 1.000,00 m<sup>2</sup>, será aplicado o fator de grandeza de área para equiparar com a área do avaliando sendo de 20.573,80 m<sup>2</sup>.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta verificação não faz parte do escopo deste laudo de avaliação.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Garantia, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

### M.1.5. SITUAÇÃO DE MERCADO

Há algumas ofertas no entorno. A região possui ocupação mista (residencial, comercial e industrial). Segundo corretores o mercado local ainda não reagiu desde o início da crise econômica.

Conversando com a Sra. Andrea da Gallo Imóveis, (19) 3876-3208, falando sobre as características do terreno paradigma, ela informou que o valor do m<sup>2</sup> fica em torno de R\$ 1.200,00, mas que na região do avaliando o valor tende a alterar muito indo de R\$1.000,00 a R\$1.300,00. Já para áreas grandes como o avaliando, o valor do m<sup>2</sup> seria de R\$ 500,00 a R\$ 600,00.

O Sr. Vitor da Bertuol Imóveis, (19) 3836-3836, também informou que o valor do m<sup>2</sup> na região fica em torno de R\$ 1.200,00.

<b>Nível de Oferta:</b>	Baixa
<b>Nível de Demanda:</b>	Baixa/Média
<b>Absorção:</b>	Baixa/Média
<b>Desempenho do Mercado Atual:</b>	Recessivo

### M.1.6. RESUMO DE VALORES

<b>Valor do Terreno</b>	R\$ 15.864.353,00
<b>Valor das Construções e Benfeitorias</b>	R\$ 4.013.437,00
<b>Valor Total</b>	R\$ 19.877.790,00
<b>Fator Comercialização</b>	0,90
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 17.890.000,00
<b>Fator de Venda Forçada</b>	0,60
<b>Valor de Venda Forçada</b>	R\$ 10.734.000,00

## MÓDULO 2

### AVALIAÇÃO DO TERRENO

## M.2. CALCULO DO VALOR DO TERRENO PARADIGMA

### M.2.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel paradigma, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

*a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.*

*b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.*

*c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.*

Em se tratando de uma região com Média densidade, não há grande variedade de oferta de terreno nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 6 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno paradigma é de R\$ 1.125,31 / m<sup>2</sup>, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

## M.2.2. HOMOGENEIZAÇÃO PARADIGMA

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Frentes	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m <sup>2</sup> )
41315.0	1.841,82	0,90	1.657,64	1,05	0,83	0,80	1,00	0,68	1.127,19
41316.0	1.359,94	0,90	1.223,95	1,05	0,95	0,80	1,05	0,84	1.028,12
41317.0	774,14	0,90	696,72	1,15	1,07	0,95	1,05	1,22	850,00
41318.0	2.003,61	0,90	1.803,25	1,05	0,94	0,80	1,00	0,78	1.406,53
41319.0	1.562,50	0,90	1.406,25	1,15	0,97	0,80	1,00	0,92	1.293,75
41320.0	1.263,58	0,90	1.137,23	1,15	0,97	0,80	1,00	0,92	1.046,25

**Limite Inferior** | R\$ 787,72 /m<sup>2</sup>

**Média Aritmética** | R\$ 1.125,31 /m<sup>2</sup>

**Limite Superior** | R\$ 1.462,90 /m<sup>2</sup>

**Média Saneada** | R\$ 1.125,31 /m<sup>2</sup>

Para a definição do valor do terreno, adotou-se um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup> como paradigma para obter o valor unitário do m<sup>2</sup>, que através do fator área foi corrigido, para obter o valor unitário do terreno com suas devidas particularidades, conforme tabela abaixo:

Matricula Nº	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Unitário Homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	Ft. Área	Unitário Corrigido (R\$/m <sup>2</sup> )	VI de Mercado (R\$)
15.002	20.573,80	1.125,31	0,68523	771,09	15.864.353,00

### M.2.3. ELEMENTOS COLETADOS

#### B - Comparativo 41315.0

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 1915				
<b>Bairro:</b>	Fazenda Santana				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Com Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	228,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	174,00 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 650.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.961,64/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208				

#### C - Comparativo 41316.0

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 967 esq. Rua Floriano Pitton				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Com Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	800,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	400,00 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>
<b>Topografia:</b>	acive até 10%	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 2.000.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$ 1.359,94 /m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta - 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Bertuol Imóveis - Sr. Sérgio - Tel. (19)3836-3836				



**F - Comparativo 41319.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 777
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus
<b>Cidade:</b>	Vinhedo
<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Sem Edificações
<b>Opção:</b>	Venda



<b>Á.Terreno:</b>	896,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	-	<b>Testada:</b>	22,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.400.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.562,50/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208 99148-0297				

**G - Comparativo 41320.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 869
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus
<b>Cidade:</b>	Vinhedo
<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Com Edificações
<b>Opção:</b>	Venda



<b>Á.Terreno:</b>	900,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	350,00 m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	20,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.600.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.280,72/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208 99148-0297				



O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

**n** = nº de elementos  
**a** = 20% (100 - 80) (incerteza)  
**S** = desvio padrão

**t (n-1, 10%)** é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

**n** = nº elementos  
**M** = média aritmética  
**q** = média saneada  
**S** = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO PARADIGMA

<b>Número de Elementos Coletados:</b>	6
<b>Número de Elementos Saneados:</b>	6
<b>Média Aritmética (p/m²):</b>	R\$ 1.125,31
<b>Desvio Padrão:</b>	199,48
<b>Coefficiente de Variação:</b>	17,73%
<b>Limite Inferior (p/m²):</b>	R\$ 787,72
<b>Limite Superior (p/m²):</b>	R\$ 1.462,90
<b>Média Saneada (p/m²):</b>	R\$ 1.125,31
<b>T. de Student:</b>	1,4760

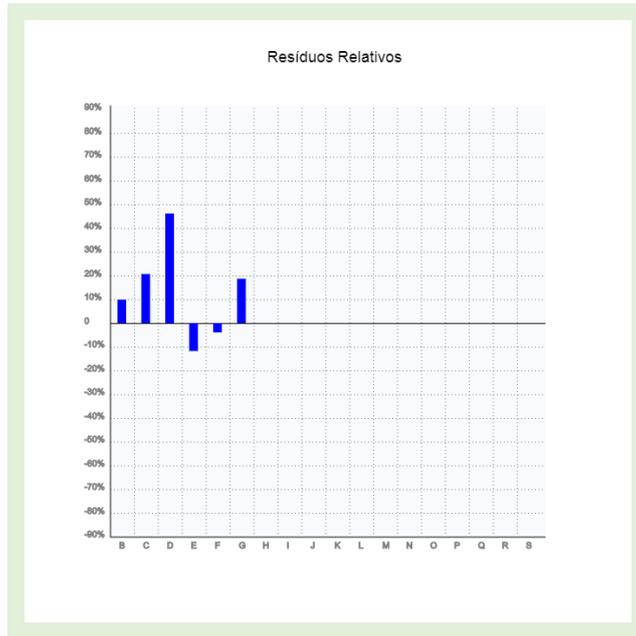
## AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIABILIDADE

<b>Inferior (p/m²):</b>	R\$ 1.005,11	-10,68 %
<b>Superior (p/m²):</b>	R\$ 1.245,51	10,68%

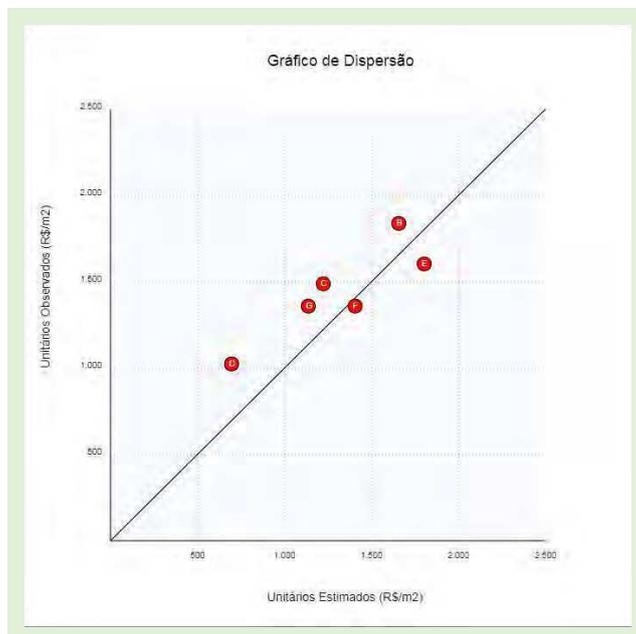
## ÁREA DO TERRENO PARADIGMA

<b>Área de Terreno:</b>	1.000,00 m²
-------------------------	-------------

## M.2.6. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS



## M.2.7. GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



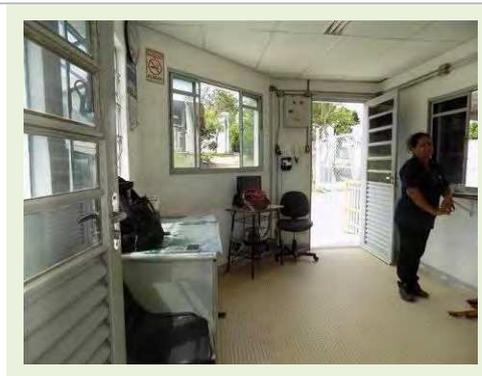
## MÓDULO 3

### AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

## M.3.1 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro mencionado existem construções, cujas descrições serão fornecidas a seguir:

<b>Tipo:</b>	Portaria	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simplex
<b>Estrutura:</b>	Concreto e Madeira.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.			<b>Pé.Direito:</b>	3,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Madeira.
<b>Depend.Internas:</b>	Cobertura, sanitário e sala do guarda;				
<b>Área.Constr.:</b>	36,85 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	10 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto, Pastilha Cerâmica.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica.				
<b>Forro:</b>	Laje, Termo Acústico.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Ferro, Madeira.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Abrigo de gás	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Tela Metálica.			<b>Pé.Direito:</b>	2,40 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	12,87 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	15 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Telas Metálicas.				
<b>Forro:</b>	Sem forro				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



<b>Tipo:</b>	Poço artesiano	<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio		
<b>Descrição:</b>	Consta de poço artesiano com cercamento em tela metálica.				
<b>Área.Constr.:</b>	200,00 ml	<b>Idade:</b>	10 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Regular



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Abrigo painéis	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Proletário
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.			<b>Pé.Direito:</b>	2,60 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Madeira.
<b>Área.Constr.:</b>	2,10 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	20 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Ampliação do setor de colagem e estoque	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Econômico
<b>Estrutura:</b>	Concreto e Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Massa Desempenada Pintada, Telha de Fibra de Vidro.	<b>Pé.Direito:</b>	5,00 m		
<b>Cobertura:</b>	Telhas Trapezoidais Metálicas.	<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.		
<b>Depend.Internas:</b>	Estoque;				
<b>Área.Constr.:</b>	509,38m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	20 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Massa Desempenada Pintada, Telhas de Fibrocimento.				
<b>Forro:</b>	Sem forro				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Galpão Industrial	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simples
<b>Estrutura:</b>	Concreto e Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Massa Desempenada Pintada, Telha de Fibrocimento.			<b>Pé.Direito:</b>	5,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento, Telhas Trapezoidais Metálicas.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Depend.Internas:</b>	Laboratório, sanitário masculino, sanitário feminino, copa, escritório com 2 sanitários;				
<b>Área.Constr.:</b>	2.898,07 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto, Pastilha Cerâmica.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica.				
<b>Forro:</b>	Massa Desempenada Pintada, PVC.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Alumínio, Ferro, Madeira.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Depósito	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Rústico
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria.				
<b>Revest.Externo:</b>	Tijolo Pintado.			<b>Pé.Direito:</b>	2,60 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	30,60 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Rep. Simples e Import
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Tijolo Aparente.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Madeira.				



<b>Tipo:</b>	Depósito	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Econômico
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Telhas Metálicas.			<b>Pé.Direito:</b>	5,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas Trapezoidais Metálicas.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	286,00 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	5 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Novo e Regular
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Telhas Metálicas.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Bacia de tanques	<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Descrição:</b>	Consta de bacia de tanques e base de concreto.		
<b>Área.Constr.:</b>	15,00 m³	<b>Idade:</b>	20 anos
		<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Reparos Simples e Importantes



<b>Tipo:</b>	Depósito	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Proletário
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.			<b>Pé.Direito:</b>	2,40 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Madeira.
<b>Área.Constr.:</b>	21,00 m²	<b>Idade:</b>	20 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Reg. e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Caixilhos:</b>	Elementos Vazados, Ferro.				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Coberturas	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simple
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada sem Pintura, Telha Metálica.			<b>Pé.Direito:</b>	2,40 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento, Telhas Metálicas.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	14,08 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	15 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simple
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, telha metálica.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				



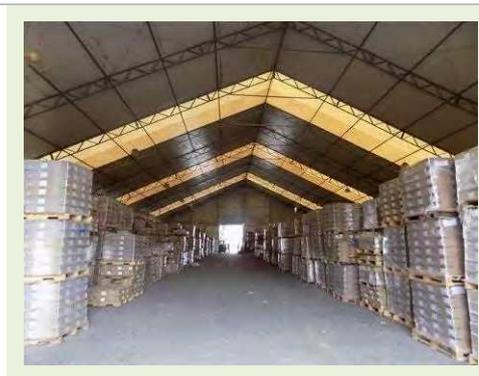
# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Subestação/Grupo gerador	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simple
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.	<b>Pé.Direito:</b>	4,00 m		
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.	<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.		
<b>Depend.Internas:</b>	Subestação e grupo gerador.				
<b>Área.Constr.:</b>	106,96 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	25 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto, Pastilha Cerâmica.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica ½ barra.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Galpão lona	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Lona.	<b>Pé.Direito:</b>	4,00 m		
<b>Cobertura:</b>	Lona.	<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.		
<b>Área.Constr.:</b>	1.836,00 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	5 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Novo e Regular
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Lona.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Porta:</b>	Lona.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Administrativo/Refeitório/Vestiário	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simplex
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.	<b>Pé.Direito:</b>	3,00 m		
<b>Cobertura:</b>	Telhas Cerâmicas, Telhas de Fibrocimento.	<b>Estr.Cobertura:</b>	Madeira		
<b>Depend.Internas:</b>	Administrativo, ambulatório, sanitário masculino, sanitário feminino, vestiário, 4 salas, refeitório, cozinha;				
<b>Área.Constr.:</b>	281,33 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simplex
<b>Piso:</b>	Cimentado Comum, Pastilha Cerâmica.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica.				
<b>Forro:</b>	Massa Desempenada Pintada.				
<b>Caixilhos:</b>	Madeira.				
<b>Porta:</b>	Madeira.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Galpão	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simple
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Telha de Fibrocimento.			<b>Pé.Direito:</b>	4,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telha de fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	398,75 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Bloco de Concreto Aparente, Telhas de Fibrocimento.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



<b>Tipo:</b>	Entrada de energia	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Econômico
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado.			<b>Pé.Direito:</b>	2,60 m
<b>Cobertura:</b>	Laje de Concreto Impermeabilizada.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Concreto.
<b>Área.Constr.:</b>	3,85 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	5 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Novo e Regular
<b>Piso:</b>	Cimentado Comum.				
<b>Parede:</b>	Bloco de Concreto Pintado.				
<b>Forro:</b>	Laje.				
<b>Porta:</b>	Alumínio.				



# S E T A P E

<b>Tipo:</b>	Divisas externas			<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Descrição:</b>	Consta de área cercada por mourões de concreto com tela metálica e portões de ferro.				
<b>Área.Constr.:</b>	590,00 ml	<b>Idade:</b>	10 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples



### M.3.2 CÁLCULO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
1	Portaria	36,85	m <sup>2</sup>	Sim	1.043,83	10	d	70	53	0,844	38.465,14	32.464,57
2	Abrigo de gás	12,87	m <sup>2</sup>	Sim	190,03	10	d	20	10	0,574	2.445,69	1.403,82
3	Poço artesiano	200,00	ml	Não	388,09	10	c	35	25	0,796	77.618,00	61.783,93
4	Abrigo painéis	2,10	m <sup>2</sup>	Sim	802,94	20	e	70	43	0,669	1.686,17	1.128,05
5	Ampliação do setor de colagem e estoque	509,38	m <sup>2</sup>	Sim	651,99	20	d	60	38	0,715	332.110,67	237.459,13
6	Galpão Industrial	2.898,07	m <sup>2</sup>	Sim	1.505,52	30	d	60	30	0,574	4.363.102,35	2.504.420,75
7	Depósito	30,60	m <sup>2</sup>	Sim	693,21	30	f	60	24	0,418	21.212,23	8.866,71
8	Depósito	286,00	m <sup>2</sup>	Sim	733,49	5	b	60	55	0,952	209.778,14	199.708,79
9	Bacia de tanques	30,00	m <sup>2</sup>	Não	2.181,33	20	f	40	16	0,418	65.439,90	27.353,88
10	Depósito	21,00	m <sup>2</sup>	Sim	693,21	20	d	60	38	0,715	14.557,41	10.408,55
11	Coberturas	14,08	m <sup>2</sup>	Sim	95,02	10	d	20	10	0,574	1.337,88	767,94
12	Subestação/Grupo gerador	106,96	m <sup>2</sup>	Sim	814,99	25	e	60	31	0,577	87.171,33	50.297,86
13	Galpão lona	1.836,00	m <sup>2</sup>	Sim	258,28	5	b	10	6	0,623	474.202,08	295.427,90
14	Anexo administrativo/Refeitório/Vestiário	281,33	m <sup>2</sup>	Sim	1.043,83	30	d	70	41	0,638	293.660,69	187.355,52
15	Galpão	398,75	m <sup>2</sup>	Sim	1.505,52	30	e	60	30	0,512	600.326,10	307.366,96
16	Entrada de energia	3,85	m <sup>2</sup>	Sim	693,21	5	b	60	55	0,952	2.668,86	2.540,75
17	Divisas externas	590,00	ml	Não	200,74	10	d	30	19	0,715	118.436,60	84.682,17
	<b>TOTAIS</b>	<b>6.437,84</b>									<b>6.704.219,23</b>	<b>4.013.437,28</b>

#### LEGENDA:

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904  
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020  
 Fax: 5511 3817.4329 | [www.setape.com.br](http://www.setape.com.br)



# MÓDULO 4

## METODOLOGIAS E CRITÉRIOS

## M.4. METODOLOGIA

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotaremos o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, para obtenção dos valores das benfeitorias adotaremos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

### M.4.1. TERRENO

#### M.4.1.1. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
plano	1,00
caído até 5%	0,95
caído de 5 a 10%	0,90
caído de 10 a 20%	0,80
caído acima de 20%	0,70
active até 10%	0,95
active até 20%	0,90
active acima de 20%	0,85

**FATOR DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

**FATOR FRENTES:** Nos casos de terrenos que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso e aproveitamento, aplica-se este fator, através de formulas consagradas por normas. Para terrenos urbanos teremos:

Situação	Fator
Meio de quadra	1,00
Duas frentes	1,10
Esquina	1,15
3 ou 4 frentes	1,20

## M.4.2. CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
A	Novo	D	Entre regular e reparos simples	G	Reparos importantes
B	Entre novo e regular	E	Reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor
C	Regular	F	Entre reparos simples e importantes	I	Sem valor

#### M.4.2.1. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

**Definição:** O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

# SETAPE

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 0,90.

# MÓDULO 5

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

## M.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

**Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Pontos	Comentários
1	1	A caracterização do imóvel avaliando foi feita por adoção de situação paradigma.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
<b>TOT.:</b>	<b>7</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

**Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão 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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

*Nota: Observar subseção 9.1*

<b>Amplitude do Intervalo de Confiabilidade</b>	21,36%
<b>Grau de precisão atingido</b>	Grau III

**Tabela 6 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
<b>TOT.:</b>	<b>6</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

**Tabela 10 da NBR 14563-2:2011 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	2	O fator de comercialização foi justificado.
<b>TOT.:</b>	<b>6</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 21,36% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

# MÓDULO 6

## FOTOS DO IMÓVEL

## M.6. FOTOS – IMÓVEL



Portaria - Fundos



Portaria - Vista interna - Sanitário



Portaria - Vista interna - Cobertura



Ampliação do setor de colagem e estoque - vista interna



Ampliação do setor de colagem e estoque - vista interna



Ampliação do setor de colagem e estoque - vista interna

# SETAPE



Galpão industrial - fundos



Galpão industrial - Vista interna - Cobertura



Galpão industrial - Vista interna - Salão



Galpão industrial - Vista interna - Sanitário masculino



Galpão industrial - Vista interna - Sanitário feminino



Galpão industrial - Vista interna - Salão

# SETAPE



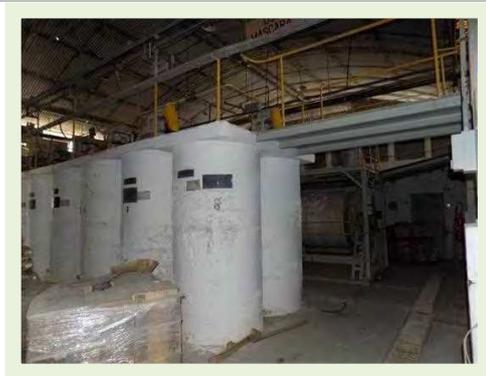
Galpão industrial - Vista interna - Copa



Galpão industrial - Vista interna - Salão



Galpão industrial - Vista interna - Salão



Galpão industrial - Vista interna - Salão



Galpão industrial - Vista interna - Escritório



Galpão industrial - Vista interna - Sanitário

# SETAPE



Galpão industrial - Vista interna - Sanitário



Galpão industrial - Vista interna - Escritório



Galpão industrial - Vista externa lateral



Subestação/Grupo gerador - Vista interna



Subestação/Grupo gerador - Vista interna



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Escritório

# SETAPE



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Ambulatório



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Sanitário masculino



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Sanitário feminino



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Vestiário



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Vestiário



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Refeitório

# SETAPE



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Cozinha



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Cobertura



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Cobertura

# MÓDULO 7

## DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

# **CROQUI DA “PARTE DESTACÁVEL DA FÁBRICA 1”**

