



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Processo nº: 1012677-09.2014.8.26.0114/01

Classe: Cumprimento de Sentença

Exequente: ELEKTRO ELETRICIDADE E SERVIÇOS S/A

Executado: Ecoime Industrial Ltda e Sulamericana Industrial Ltda

Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, juntamente com o Engenheiro **Edmur Ghirotto Penna**, CREA/SP 060129288.3, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO PARA VENDA EM JULHO/2018

R\$ 9.700.000,00 (nove milhões e setecentos mil reais).

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se Cumprimento de Sentença. No momento atual se encontra em processo de avaliação do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça efetuou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Dessa forma, encaminhamos e-mail (acostado) aos procuradores das partes litigantes informando a data da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 20 de junho de 2018, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

O imóvel avaliando foi apresentado por funcionária da empresa Sulamericana.

Ainda, a presente avaliação foi acompanhada por advogada que representa a Elektro.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial aluguel – Publicado
04/07/2018

Preços de venda de imóveis residenciais encerram junho próximos da estabilidade.

Com o resultado, Índice FipeZap registra queda nominal de 0,16% no primeiro semestre, face à inflação acumulada de 2,49% no período.

O **Índice FipeZap** – que monitora o comportamento do preço de venda de imóveis residenciais em 20 cidades brasileiras – encerrou junho praticamente estável, com variação de -0,06% em relação a maio. A inflação esperada* para o mês é de 1,15%, segundo o Boletim Focus do Banco Central (IPCA/IBGE).

● Último mês: o comportamento dos preços residenciais em junho de 2018 não foi homogêneo entre as cidades monitoradas pelo **Índice FipeZap**.

Avaliadas individualmente, apenas 6 das 20 cidades monitoradas registraram aumento de preço no período, sendo que as altas mais expressivas foram observadas em Distrito Federal (+0,37%), Goiânia (+0,31%) e São Paulo (+0,21%).

Por outro lado, entre as 14 cidades monitoradas que apresentaram queda nominal no preço de venda residencial em junho, os recuos mais expressivos foram notados em Niterói (-0,66%), em Salvador (-0,55%) e Campinas (-0,46%).

● Balanço parcial de 2018: no primeiro semestre, o preço médio de venda residencial recuou 0,16% em termos nominais, o que corresponde a uma queda real de 2,59%, considerando a inflação acumulada de 2,49% em 2018 (IPCA/IBGE). Individualmente, 9 das 20 cidades registraram queda nominal no preço de venda residencial, com destaque para Rio de Janeiro (-2,02%), Niterói (-1,58%) e Distrito Federal (-1,20%). Entre as cidades que apresentaram aumento no preço de venda residencial, a alta observada foi mais expressiva em São Caetano do Sul (+2,52%), Vila Velha (+1,50%) e São Paulo (+1,16%).

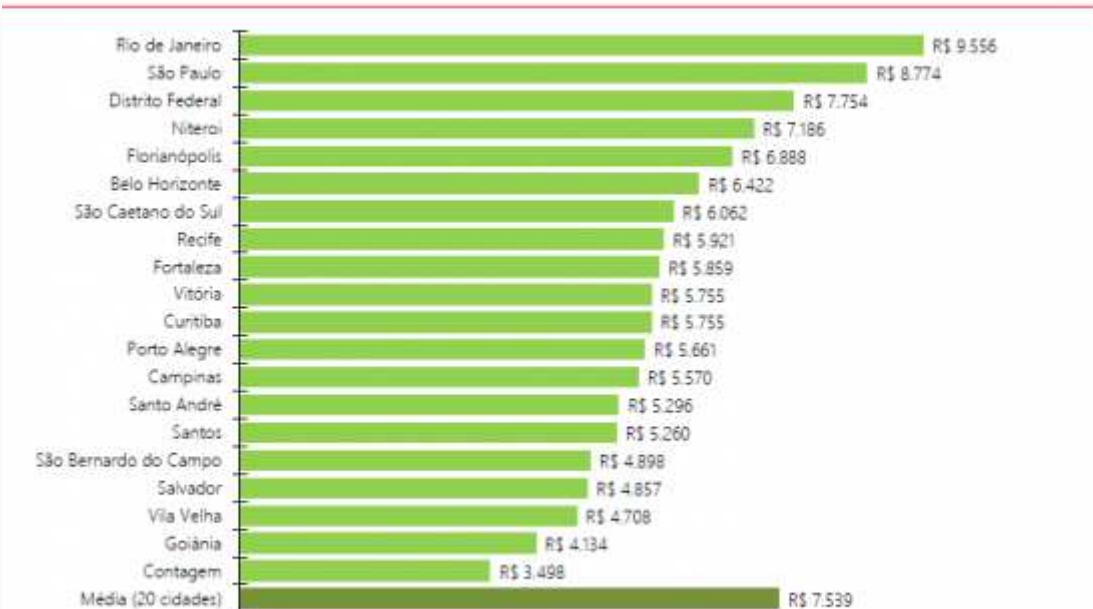
© Últimos 12 meses: entre junho de 2017 e junho de 2018, o **Índice FipeZap** aponta recuo nominal de 0,47% no preço médio de venda de imóveis residenciais. Nesse intervalo, 10 das 20 cidades pesquisadas apresentaram queda nominal no preço de venda, entre as quais vale citar: Rio de Janeiro (-4,65%), Distrito Federal (-2,93%) e Niterói (-2,61%). Considerando aquelas cidades em que houve aumento de preço, as maiores variações foram registradas em Florianópolis (+4,22%), São Caetano do Sul (+2,57%) e Vitória (2,20%). Em termos reais, o **Índice FipeZap** acumula queda de 4,55% nos últimos 12 meses.

© Preço médio de venda residencial: em junho de 2018, o valor médio de venda dos imóveis residenciais nas 20 cidades monitoradas foi de R\$ 7.543/m². Rio de Janeiro se manteve como a cidade com o m² mais caro do país (R\$ 9.556/m²), seguida por São Paulo (R\$ 8.774/m²) e Distrito Federal (R\$ 7.754/m²). Já as cidades monitoradas com menor valor médio por m² foram Contagem (R\$ 3.498/m²), Goiânia (R\$ 4.134/m²) e Vila Velha (R\$ 4.708/m²). Nota (*): informações do Boletim Focus do Banco Central. A variação real efetiva será conhecida apenas após a divulgação do IPCA/IBGE de junho/2018.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

Comparativo do preço médio de venda residencial em junho de 2018 (R\$/m²)

fipe ZAP



Fonte: FipeZap.

ÍNDICE FPEZAP - VENDA RESIDENCIAL

JUNHO/2018

O valor médio para Comprar um Imóvel - Campinas, SP

Preço Médio Anunciado	Preço Metro Quadrado	Tamanho da amostra:
R\$ 571.713	R\$ 5.056	89.318
↓ R\$ -4.611 -0.8% Mensal	↓ R\$ -11 -0.22% Mensal	
Semana 30/04/2018	Semana 30/04/2018	

O Preço do Metro Quadrado de um Imóvel à Venda em Campinas, SP em 30/04/2018 reduziu de 0.22% para R\$ 5.056 em comparação ao mesmo período do mês passado. A análise do valor pedido no mercado imobiliário no mesmo período do Preço Médio dos imóveis à venda em Campinas, SP Reduziu de 0.8%, ou R\$ 4.611 para R\$ 571.713. O número total da amostra aumentou 1.06% para um total de 89.752 imóveis divulgados para venda.

Desenvolvimento Preço Campinas



No Quartos	No de Imóveis	Apr '18	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1 Dormitório	7.833	5.504	-2%	5.539	5.510	5.638
2 Dormitórios	29.614	4.936	-1%	4.946	4.936	4.991
3 Dormitórios	41.766	5.133	-1%	5.140	5.138	5.169
4 Dormitórios	7.712	4.854	-3%	4.872	4.869	5.020
>4 Dormitórios	1.444	4.038	-12%	4.038	4.003	4.611
Todos	88.369	5.056	-1%	5.067	5.062	5.120

(fonte: www.agenteimovel.com.br)

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do município de Mogi Mirim, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Mogi Mirim.

Ocupação:	ALTO	Uso Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Padrão Construt. Predominante:	NORMAL/MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Plano.

ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel é efetuado principalmente pela Avenida Professor Adib Chaib, que liga o bairro ao centro da cidade. A avenida está em boas condições de uso.

O IMÓVEL

Barracão industrial localizado na Rua Nurollah Soltani, nº 19 lote 05, localizada no Bairro Aterrado, Município de Mogi Mirim.

Localizada a leste do Estado de São Paulo, Mogi Mirim está 611 metros acima do nível do mar. A temperatura anual varia entre 18°C e 28°C. O território de Mogi Mirim totaliza 499 quilômetros quadrados. A população estimada está próxima de 90 mil habitantes.

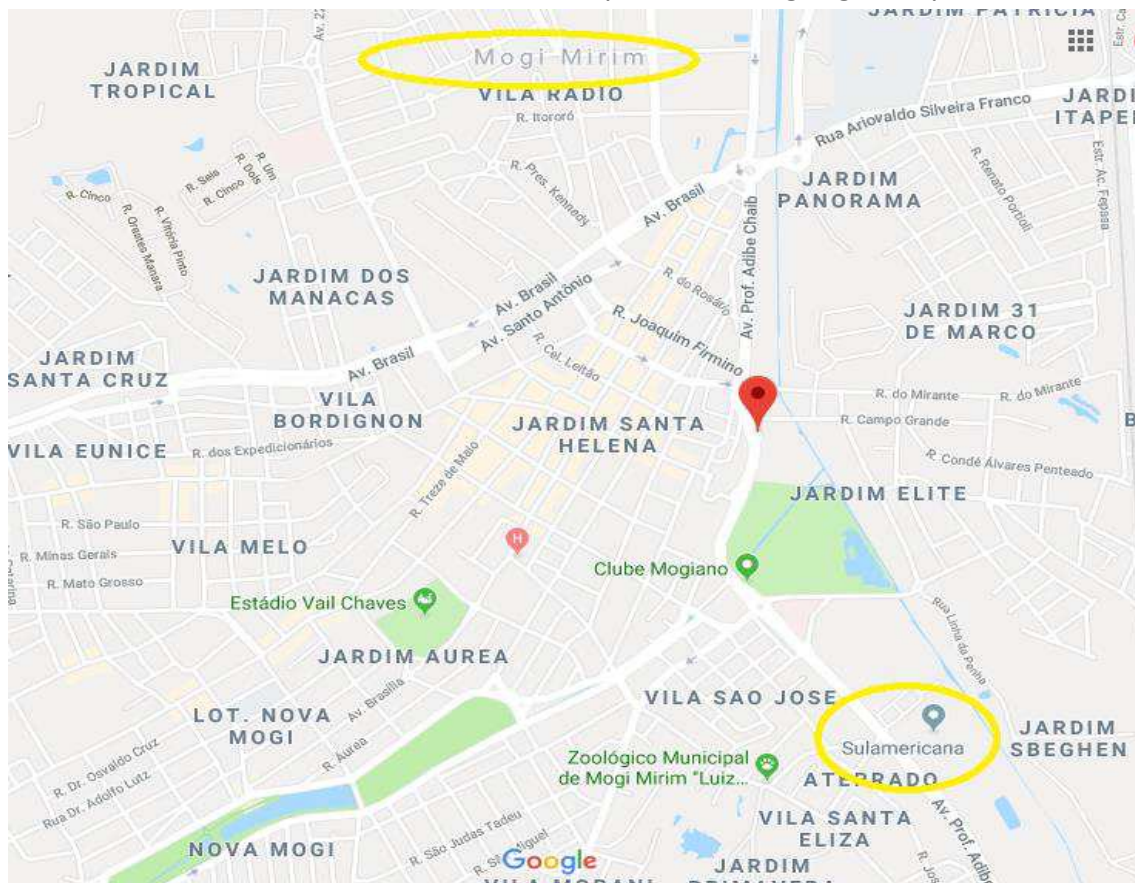
O Município é servido por três rodovias: A Rodovia “Adhemar Pereira de Barros” (SP-340) (Campinas-Águas da Prata), que possui pista dupla e serve de ligação de Mogi Mirim com Campinas, São Paulo e o Porto de Santos. A Rodovia “José Tosello” (SP-147), em pista dupla, faz a ligação do município com Itapira e Sul de Minas Gerais. No braço inverso, faz o elo entre Mogi Mirim e Limeira, alcançando a Rodovia Anhanguera. Por último, a Rodovia “Wilson Finardi” (SP-191) permite a ligação do município com Conchal e Araras, alcançando igualmente a Rodovia Anhanguera.

O comércio de Mogi Mirim é dos mais fortes e desenvolvidos da região, tem caráter extremamente variado, com a oferta de enorme gama de produtos para as mais diversas finalidades. Além de estabelecimentos tradicionais, o comércio mogimiriano também incorpora lojas e magazines de destaque nacional, além de bancos e cinema. O segmento comercial de Mogi Mirim é muito bem representado pela Associação Comercial e Industrial e pelo Sindicato do Comércio Varejista. O setor agrícola também é importante, em razão de grandes plantações de mandioca e de laranja. *(fonte: www.mogimirim.sp.gov.br)*

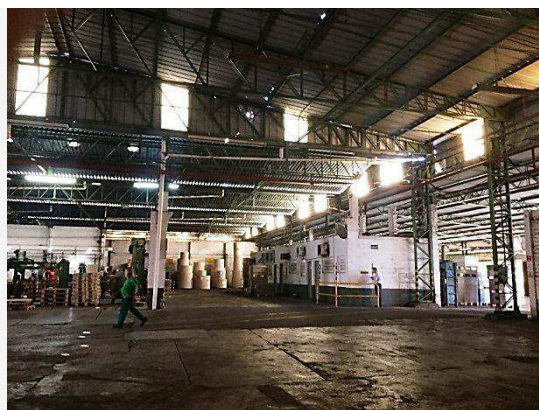
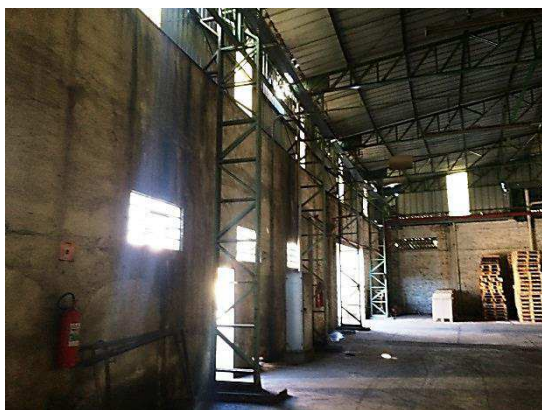
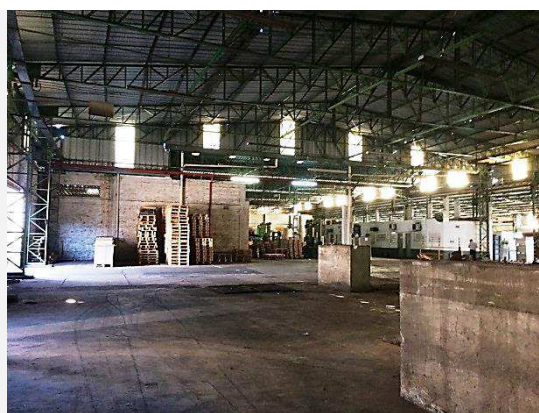
O terreno em que se encontra o barracão industrial não está devidamente delimitado no local, ocorrendo assim, o fato de uma construção ocupar dois terrenos.

Os dados para confecção deste trabalho foram obtidos na Prefeitura Municipal de Mogi Mirim.

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel
ÁREA INDUSTRIAL



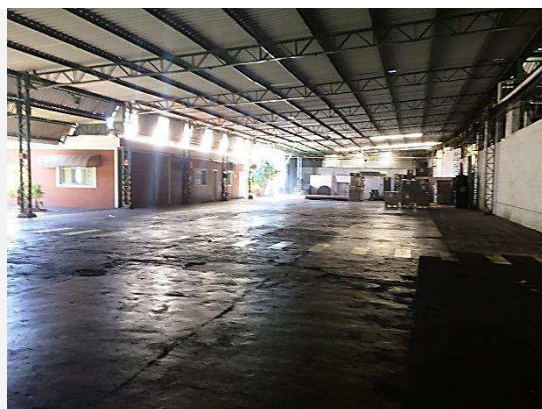
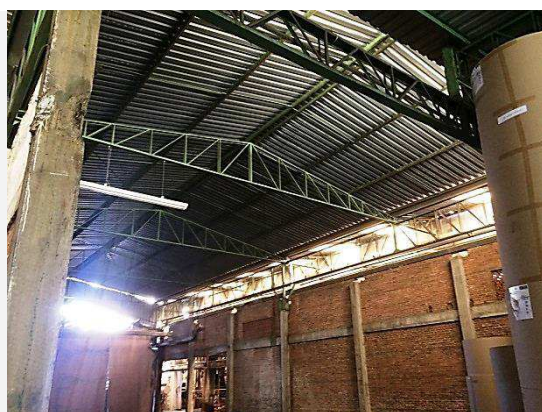
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br







ESCRITÓRIO



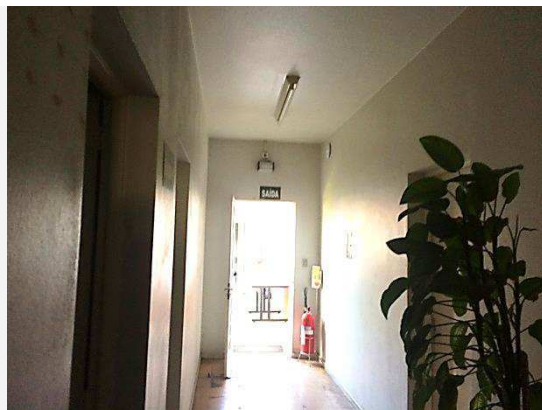
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br





CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado** e do **Método Evolutivo para a conclusão do trabalho**.

O método comparativo se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Tudo segue conforme:

- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** - IBAPE/SP.
- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)



A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

- **Fator de oferta ou fonte:** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator área:** visa corrigir o valor unitário quando há diferença entre as áreas do imóvel avaliando e pesquisado. Como se sabe, o valor unitário de terreno é inversamente proporcional à área.

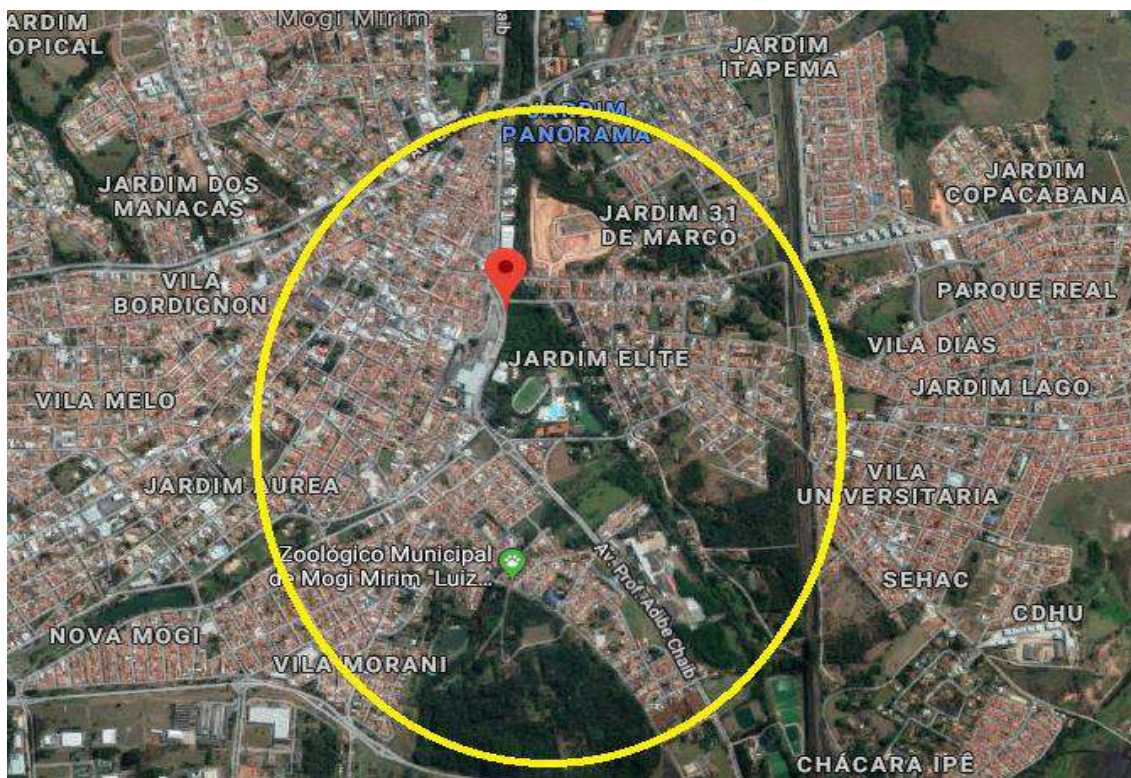
PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

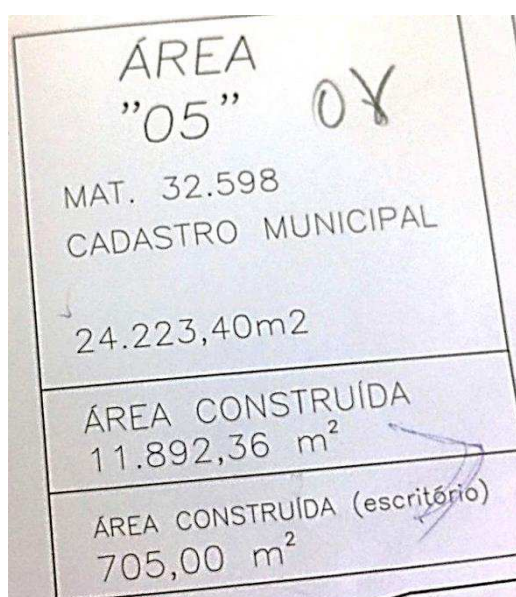
Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Área de busca das amostras.



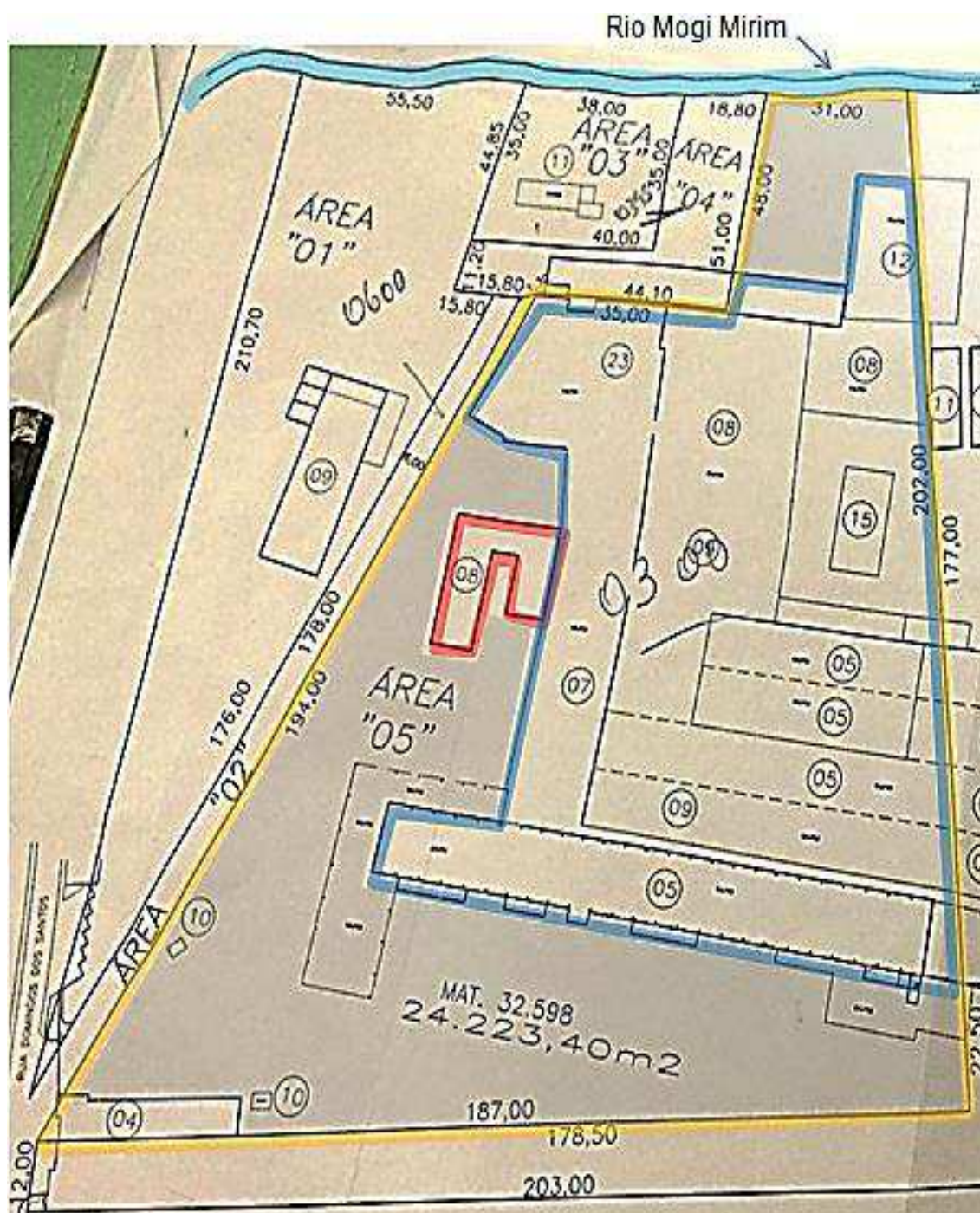
CALCULOS**MÉTODO EVOLUTIVO/MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO**

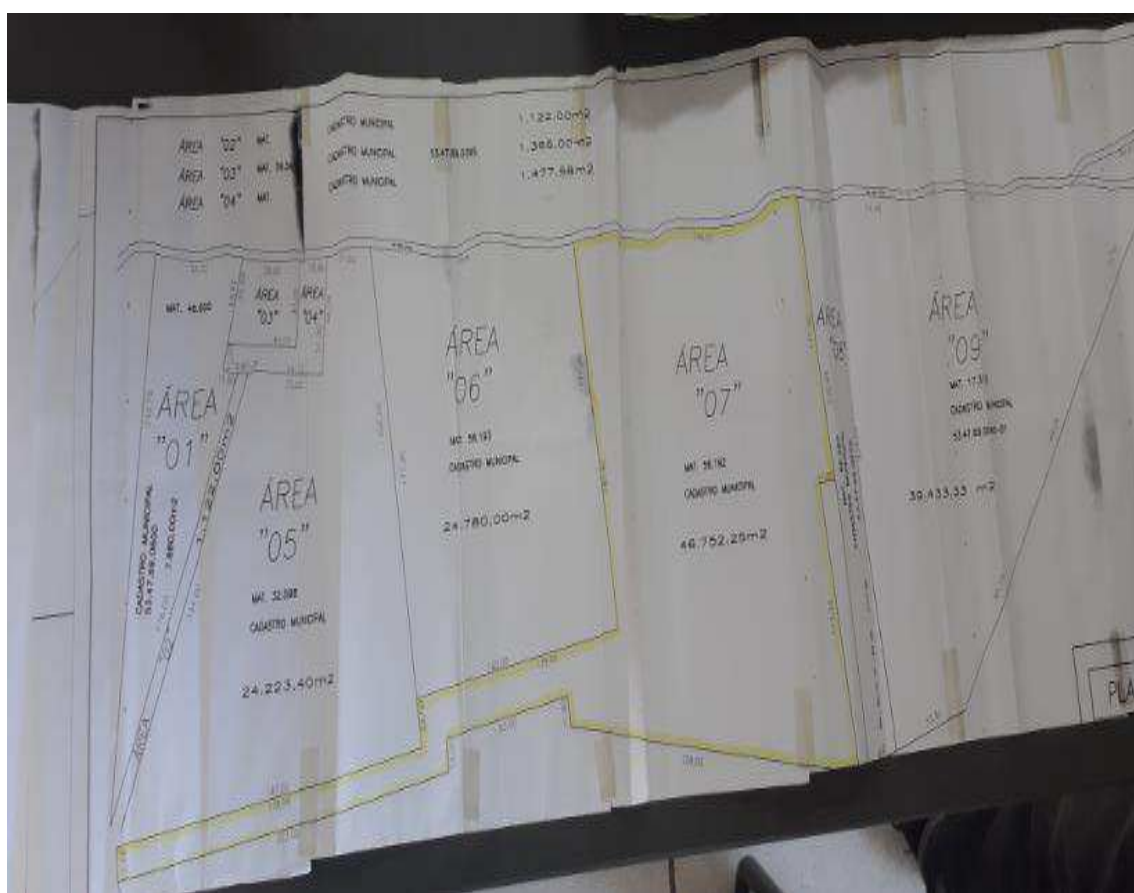
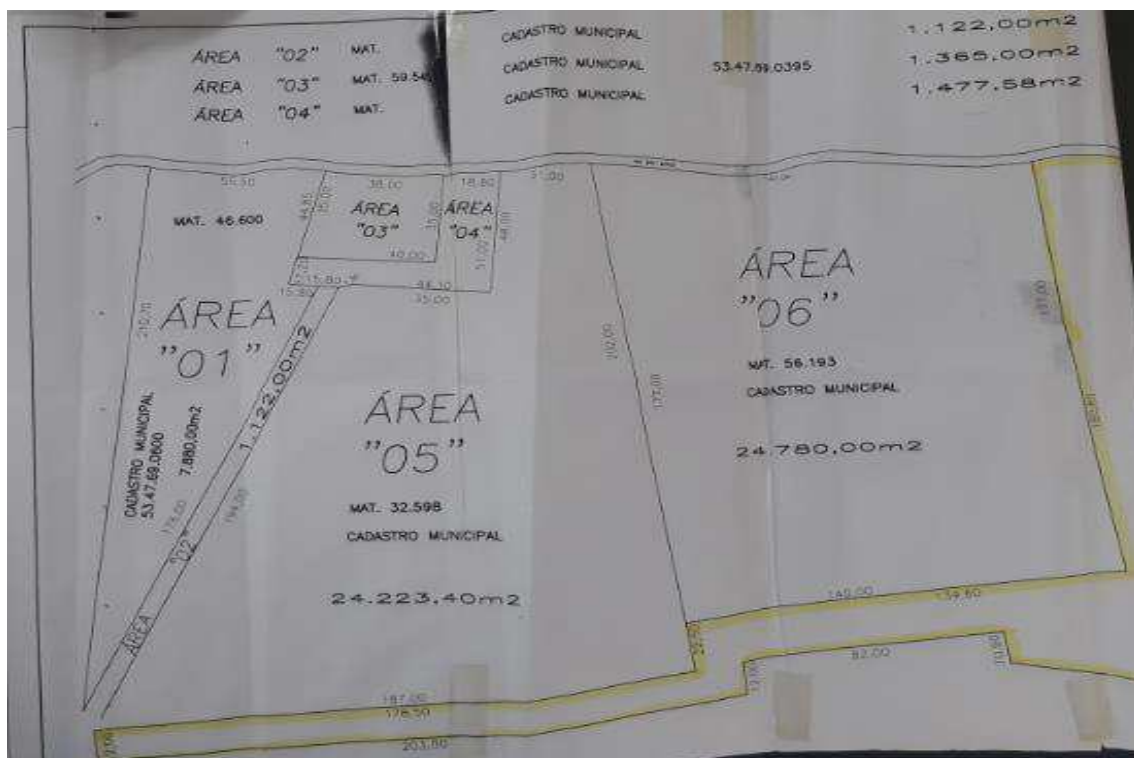
Processo indireto de determinação do valor de mercado para as benfeitorias, resultando da composição do custo de outras, iguais à que é objeto desta avaliação ou equivalente. O método baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo VALOR DE EDIFICAÇÕES – IMÓVEIS URBANOS - IBAPE – utilizado para enquadramento das construções.

RESUMO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS CONTIDAS NA ÁREA "05"**01 - ESCRITÓRIO – 705 m²****02 - ÁREA INDUSTRIAL – 11.892,36 m²****03 - ÁREA LIVRE PAVIMENTADA APROXIMADA – 10.500,00 m²****04 - NON AEDIFICANTI – APP APROXIMADA – 1.331,00 m²**

Segundo dados Planta Planimétrica – PM-Mogi Mirim – Cadastro Municipal

IMAGEM DO LOCAL





FATOR DE DEPRECIAÇÃO IMÓVEL - MÉTODO ROSS/HEIDECKE

A adoção do método, preferencialmente em relação a outros quaisquer, se deve pelo fato de ser conforme contido na Portaria CAJUFA 01/99 – Edificações Valores de Venda 2002 - Varas da Fazenda da Capital e IBAPE. O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimais.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

A vida referencial (I_r) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são conforme considerações e cálculo abaixo:

FÁBRICA FUNDADA EM 1962 – idade de galpões originais seria de 56 anos.

Contudo, 40% da área industrial ainda preserva cobertura original, metade sofreu alterações (reformas e melhorias) e outra metade preserva estado original. 60% da área industrial tem idade aparente de 25 a 30 anos. Já a edificação denominada escritório ou prédio administrativo, com idade de 56 anos se mantém em estado regular de conservação.

Realmente, para efeito de cálculo, adota-se o todo com padrão construtivo de cobertura especial.

Assim, adota-se idade para o complexo industrial ponderada em 36 ANOS.

PREDIO	Grupo	Idade	I_r	R	Conservação	k	F_{OC}
GALPÃO	MÉDIO	36	80	20	Regular	0,609	0,687
ESCRITÓRIO	MÉDIO	56	70	20	Regular	0,298	0,438

**VALOR CONSTRUÇÃO (V_c)**

Conforme EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA, as áreas se enquadram no padrão:

1 - ÁREA INDUSTRIAL – PADRÃO PONDERADO GALPÃO PADRÃO MÉDIO e COBERTURA PADRÃO SUPERIOR, com valor unitário de construção em 0,60 R₈N.

2 – PREDIO ADMINISTRATIVO – ESCRITÓRIO/CASA PADRÃO MÉDIO, com valor unitário de construção em 1,30 R₈N.

O R₈N é divulgado pelo SINDUSCON/SP. R₈N = R\$ 1.356,94 (JUN/2018).

$$V_c = [F_{oc} \times (11.892,36 \text{ m}^2 \times 0,60) + F_{oc} \times (705 \times 1,30)] \times R_8N$$

3 – OUTRAS BENFEITORIAS – Área livre pavimentada (10.500 m²) com calçamento e piso industrial de alta resistência, portaria, piso asfáltico, guias, sarjetas, drenagem urbana, iluminação externa etc., adota-se percentual de 15% apurado para as benfeitorias “1” e “2”.

$$V_c = \text{R\$ } 8.278.805,48$$

MÉTODO COMPARATIVO

Valor do terreno é obtido por comparação de mercado, relativo a outros de características similares. Conforme ABNT, a presente avaliação impõe que a confiabilidade do conjunto de elementos atenda a fontes idôneas e esteja assegurada por um número de dados da mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a 5(cinco). A consistência dos dados comparativos (universo amostral) confere alta confiabilidade ao modelo matemático utilizado na convicção do valor unitário de terreno.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS COMPARATIVOS

FATOR DE OFERTA/FONTE (F_f) - Para as condições praticadas pelo mercado imobiliário local, decisão aceita totalmente por nossos tribunais, para corrigir inelasticidade de negócios ou superestimativa dos dados de ofertas, adotamos:

$$F_f = 0,90 - \text{oferta} \quad \text{e} \quad F_f = 1,00 - \text{venda}$$

FATOR ÁREA - fator que visa corrigir o valor unitário quando há diferença entre as áreas do imóvel avaliando e pesquisado. Como se sabe, o valor unitário de terreno é inversamente proporcional à área. Quanto menor a área comercializada, maior o seu valor unitário. Quanto maior a área comercializada, menor será o seu valor unitário. Neste sentido, cabe ao engenheiro avaliador consolidar, a partir do conhecimento efetivo das condições de aproveitamento dos imóveis, os efeitos das alterações de legislação do uso do solo para que as avaliações técnicas não resultem, como atualmente, divorciadas das condições do mercado de imóveis, pois este, embora demoradamente, acaba se ajustando às regras vigentes e, como consequência, adaptando os valores a essas novas condições de aproveitamento. Esse fator de ajuste é adotado quando há influência das áreas semelhantes em análise (pesquisa) na formação do valor, tendo em vista que sua fórmula em matérias especializadas (tais como Curso de Engenharia Legal e de Avaliações), está direcionada à homogeneização usual.

$$F_a = [A_{pesq} / A_{aval}]^{1/8} \text{ se } \Delta > 30\%$$

Δ é a diferença percentual entre as duas áreas, calculada assim:

$$\Delta = (A_{aval} - A_{pesq}) \times 100$$

A_{aval}

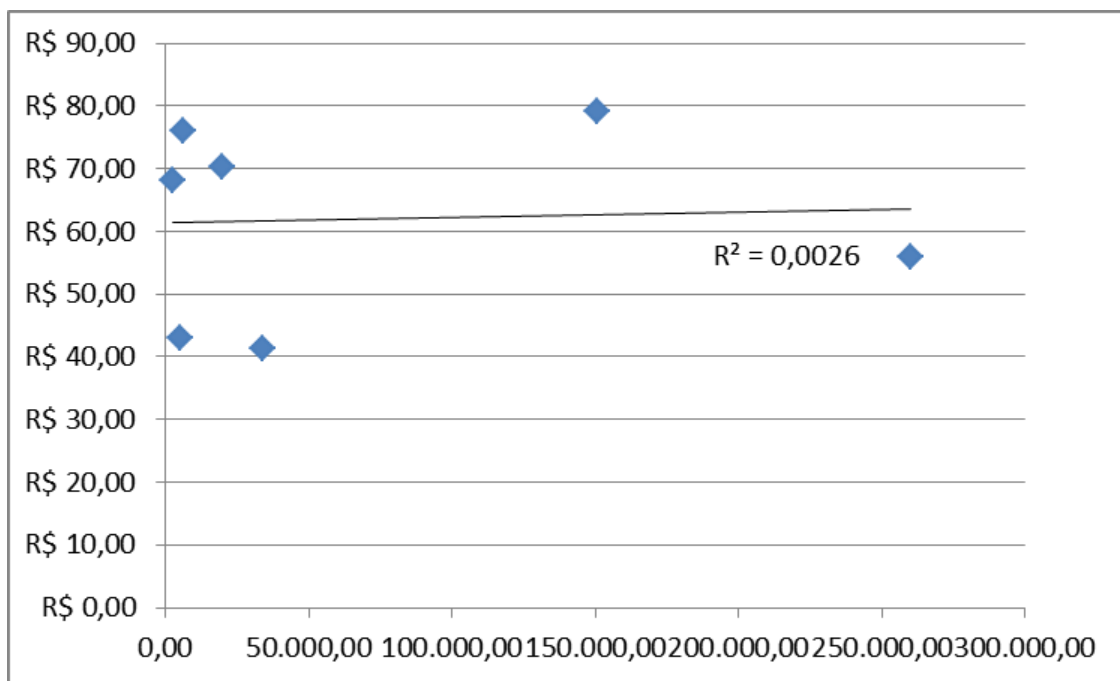
PESQUISA DE MERCADO – RESUMO

Elemento	Área	Valor Total	q	Delta	Fa	
1	1.500,00	150.000,00	R\$ 90,00	93,81	0,706288	R\$ 63,57
4	260.000,00	12.000.000,00	R\$ 41,54	-973,34	1,345372	R\$ 55,88
5	2.202,00	225.000,00	R\$ 91,96	90,91	0,741008	R\$ 68,14
6	34.000,00	1.500.000,00	R\$ 39,71	-40,36	1,043291	R\$ 41,42
7	5.167,00	300.000,00	R\$ 52,25	78,67	0,824376	R\$ 43,08
9	6.300,00	630.000,00	R\$ 90,00	73,99	0,845061	R\$ 76,06
10	20.000,00	1.600.000,00	R\$ 72,00	17,44	0,976336	R\$ 70,30
11	150.820,00	10.550.000,00	R\$ 62,96	-522,62	1,256834	R\$ 79,13

Média aritmética = Média Saneada = R\$ 54,80

Desvio Padrão = R\$ 14,20 - Graus liberdade = 7 - $t_{90\%} = 1,42$

⇒ $C_{ONF80\%} = Ms \pm R\$ 5,20$



PREMISSA: Os elementos comparativos coletados estão inseridos na região que contém o imóvel avaliando, bem como nos loteamentos fronteiriços. O modelo construído é consistente, com base no método comparativo (direto de mercado), com elementos em condição de paridade com o avaliando.



$$q_{\text{adotado}} = R\$ 60,00/m^2$$

VALOR TERRENO (V_t)

O valor unitário básico "q" foi o encontrado a partir da pesquisa de valores de mercado imobiliário local. $V_t = q \times A_t$ (24.223,40 m²)

obs: Fator fonte já foi considerado na homogeneização dos elementos comparativos.

$$V_t = R\$ 1.453.000,00$$

VALOR DO IMÓVEL

$$V_{\text{imóvel}} = V_t + V_c$$

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 9.731.805,48$$

CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, "Avaliações de Bens", Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.



Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado, arredondado, do imóvel avaliando corresponde a **R\$ 9.700.000,00 (nove milhões e setecentos mil reais)**.

Este laudo é constituído de 26 páginas numeradas e 1 anexo com o e-mail enviado às partes (pág. 27).

Sem mais.

Campinas, 26 de julho de 2018.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



Vistoria/avaliação

De: Gustavo Guedes

Para: Thim@aasp.org.br , machadothimadvogados@gmail.com , ab@tozzinifreire.com.br

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: Vistoria/avaliação

Enviada em: 15/06/2018 | 15:14

Recebida em: 15/06/2018 | 15:14

Boa tarde!

Prezados

comunico que a visita técnica para colheita de dados do imóvel objeto da lide ocorrerá na próxima quarta-feira dia 20/06/18 as 10h.

Processo nº: 1012677-09.2014.8.26.0114

Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença

Requerente: Elektro Eletricidade e Serviços Ltda

Requerido: Ecoime Industrial Ltda / Sulamericana Industrial

Informo ainda que cabe aos executados a abertura e apresentação do imóvel.

Favor comunicar/responder o recebimento deste.

att.

Gustavo Guedes

Fone: (19) 98397-1775

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana

Campinas - SP CEP 13088-648

www.guedesavaliacoes.com.br

Esta mensagem contém informação confidencial, sujeita ao privilégio de comunicação cliente/consultor. Qualquer outra utilização é estritamente proibida. Na hipótese de recebê-la por equívoco, por gentileza apague-a imediatamente e contate-me. This privileged consultant/client communication may contain classified information and is intended for the sole use of its recipient. Any other use is strictly prohibited. If you have received this message by mistake, please erase it and contact us as soon as possible.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br