

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## BENS MÓVEIS E IMÓVEL

AVENIDA FÁBIO DA SILVA PRADO, 1580

JARDIM SÃO JOÃO

**ARARAS – SP**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## SUMÁRIO

1. PRELIMINARES.....	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO .....	3
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	4
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL .....	5
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL .....	5
4.2. BENS MÓVEIS E IMÓVEIS .....	5
4.2.1 – DESCRIÇÃO GERAL.....	5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	18
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO.....	18
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA .....	20
4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO DA POPULAÇÃO. ....	20
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS. ....	20
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO.....	21
5.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	21
5.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	23
5.2.1 METODOLOGIA APLICADA.....	23
5.2.2 PESQUISA DE MERCADO .....	23
5.3. TRATAMENTO POR FATORES.....	24
5.3.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO. ....	25
5.4. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS.....	25
5.4.1 METODOLOGIA APLICADA.....	25
5.4.2 IDENTIFICAÇÃO DE CUSTO PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (ABNT NBR 12721).....	25
5.4.3 DEPRECIAÇÃO FÍSICA .....	27
5.4.4 CUSTO DE REEDIÇÃO DE EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES.....	27
5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO .....	28
5.6 BENS MÓVEIS.....	29
5.6.1 METODOLOGIA APLICADA.....	29
5.6.2 PESQUISA MERCADOLÓGICA.....	29
5.6.8 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO DOS BENS MÓVEIS.....	35
5.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ .....	36
5.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	38
6. ANEXOS.....	43

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## 1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 1282321;
- **Solicitante:** Mega Leilões;
- **Objeto:** Bens Móveis e Imóvel;
- **Endereço:** Avenida Fábio da Silva Prado, 1580, Jardim São João, Araras - SP;
- **Data:** Junho de 2021;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidez.

## 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR de Mercado R\$	Valor de Liquidez R\$
a) Terreno	R\$ 1.540.000,00 (Hum Milhão, Quinhentos e Quarenta Mil Reais)	R\$ 1.000.000,00 (Hum Milhão de Reais)
b) Edificações e demais Benfeitorias – Não Averbadas	R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta Mil Reais)	R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais)
c) Valor Total (a + b)	R\$ 2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais)	R\$ 1.300.000,00 (Hum Milhão e Trezentos Mil Reais)
d) Bens Móveis	R\$ 219.000,00 (Duzentos e Dezenove Mil Reais)	R\$ 130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais)
e) Valor Total Geral (c + d)	R\$ 2.219.000,00 (Dois Milhões, Duzentos e Dezenove Mil Reais)	R\$ 1.430.000,00 (Hum Milhão, Quatrocentos e Trinta Mil Reais)

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel possui boa localização, de frente para a Avenida Fábio da Silva Prado, com fácil acesso as Avenidas João Rossi e São Pedro, e com as Ruas Noely Aparecida Apolari Fornaro, Antonio Casarin, José Maiochi e Bauru, assim facilitando o acesso ao centro e as demais regiões da cidade.

Quanto às características intrínsecas, imóvel é favorecido pela sua ampla dimensão, murado em toda sua extensão, boa distribuição arquitetônica, padrão construtivo normal, estado de conservação regular, topografia plana e idade aparente de 12 anos.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em longo prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## 4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

### 4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

O contratante forneceu cópia da matrícula número 19.761, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araras - SP. Cópia do referido documento se encontra anexo no final do laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

### 4.2. BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

#### 4.2.1 – Descrição Geral

O imóvel se trata de um prédio/galpão comercial, localizado na Avenida Fábio da Silva Prado, 1580, Jardim São João, Araras – SP, possuindo uma área de terreno de 2.765,75 m<sup>2</sup> e uma construção de 600,00m<sup>2</sup>.

Abaixo segue memorial fotográfico.

Imóvel:



**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



## Detalhes Imóvel

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

6

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

7



### Detalhes Imóvel

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

Avalor

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### Bens Móveis:



**Unidade de Impressora Goss Community, Mesa de Madeira e Estante de Aço**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



### Unidades de Impressora e Sobrepostas, Transformador Trifásico e Mesa de Madeira

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



### Unidade de Impressora Sobreposta, Aspirador de Pó e Seladora

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



### Balança, Teclados, Tela de Tubo, Paleteira, Mesa Gravadora de Chapa

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

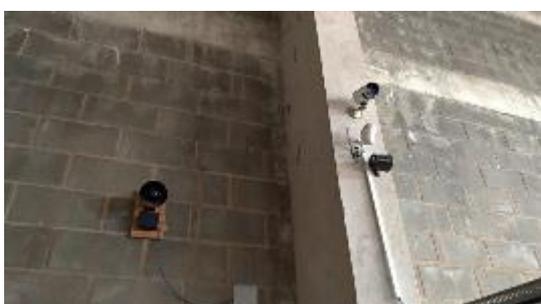
**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



### Tela de Tubo, Purificador de Água e Estante de Aço

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



### Paleteira, Tela de Tubo e Mesa de Escritório

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

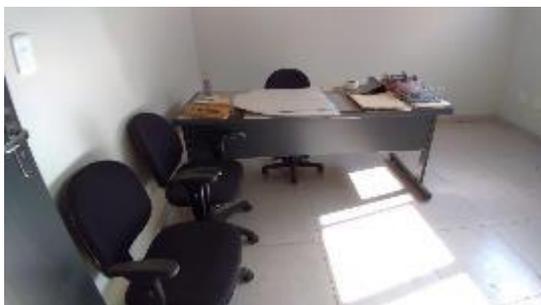
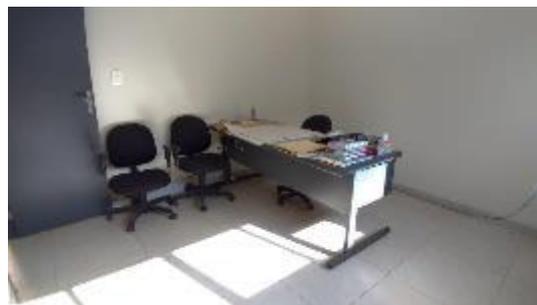
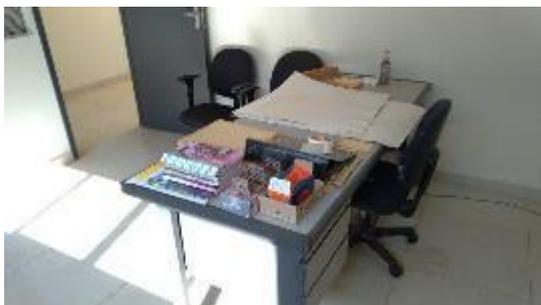
**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Mesas de escritório de “PA”, Divisor de “PA”, Cadeiras de Escritório e Mesa em “L”

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



### Teclados, Mouses, Telas de Tubo, CPU, Armário de Escritório, Extintores e Estante de Madeira

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

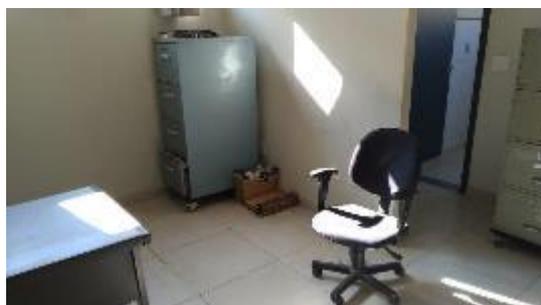
**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Telas de LCD, Arquivo de Aço, Filtro de Água, Mesa Redonda, Rack de Switch, Cafeteira e Impressoras

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

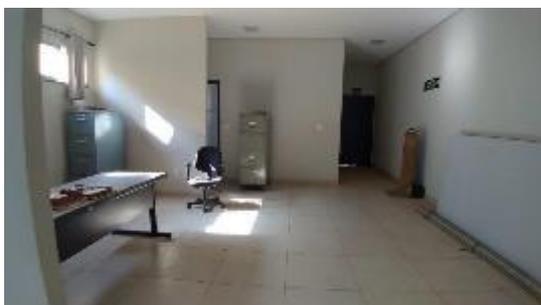
**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Mesa de Escritório Cinza, Telefone, Porta Arquivos e Mesa de Escritório Pequena

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863



## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

O imóvel avaliando situa-se na Avenida Fábio da Silva Prado, 1580, Jardim São João, na cidade de Araras - SP.

A condição de acesso é favorável. As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação é uma via arterial de pavimentação de asfalto;
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é intenso.



Detalhes acesso

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Detalhes Satélite – Google Earth



Detalhes Maps – Google Maps

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### 4.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de água potável;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Etc.

### 4.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação mista, tanto residencial quanto comercial.

O padrão dos prédios e casas na vizinhança é normal, o nível Sócio-Econômico da região é médio.

### 4.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 5 km em torno do local, são os seguintes:

- Faculdades;
- Comércio;
- Indústrias de pequeno/médio porte;
- Restaurante;

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

- Posto de combustível;
- Templos religiosos;
- Serviços automobilísticos;
- Etc;

## 5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

### 5.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

#### 8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor da Área, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de Comercialização, ou seja:

$$VI = (VA + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VA é o valor da área;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de Comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor da Área urbana seja determinado pelo método comparativo de

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

22

dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de Comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.3 Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o superaproveitamento da Área e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.4 Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## 5.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

### 5.2.1 Metodologia Aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

### 5.2.2 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 estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas,

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

### 5.3. TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem 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.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

### 5.3.1 Determinação do Valor de Mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Junho de 2021, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR DE MERCADO
Valor de Terreno	R\$ 1.540.000,00 (Hum Milhão, Quinhentos e Quarenta Mil Reais)

## 5.4. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

### 5.4.1 Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

### 5.4.2 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimativa do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L))}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 5%;

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 06 meses, resulta em um custo financeiro total de 17,05%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,1703) \times (1 + 0,05)] - 1 = 17,03 \%$$

### 5.4.3 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

### 5.4.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em Junho de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR DE MERCADO R\$
<b>Edificações e demais Benfeitorias</b>	<b>R\$ 460.000,00</b> (Quatrocentos e sessenta Mil Reais)

## 5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor da Área urbana mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de Comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VA + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VA é o valor do terreno = R\$ 1.540.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 460.000,00;

FC é o fator de Comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de Comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = 1.540.000,00 + VB = 460.000,00) \times 1,0 = R\$ 2.000.000,00;$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Junho de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITENS	VALORES DE MERCADO
a) Valor de Terreno	<b>R\$ 1.540.000,00</b> (Hum Milhão, Quinhentos e Quarenta Mil Reais)
b) Edificações, Instalações e Benfeitorias	<b>R\$ 460.000,00</b> (Quatrocentos e sessenta Mil Reais)
c) Valor Total (a+b)	<b>R\$ 2.000.000,00</b> (Dois Milhões de Reais)

## 5.6 BENS MÓVEIS

### 5.6.1 METODOLOGIA APLICADA

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5:

**“Método comparativo direto de dados de mercado:** para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros”.

**“Métodos de custos (comparativo direto e quantificação).** Para máquinas, na impossibilidade de uso do método comparativo direto de dados de mercado, utiliza-se a cotação de preços de bens novos junto a fabricantes dos mesmos ou similares, com aplicação da depreciação”

### 5.6.2 PESQUISA MERCADOLÓGICA

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada extensa pesquisa de mercado junto a fornecedores destes tipos de bens. Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual e todos os custos de instalação, mobilização, insumos financeiros, mão-de-obra e outros. Cabe salientar que por vezes o método comparativo direto não é diretamente aplicável,

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

pela impossibilidade de obter um bem paradigma no mesmo estado do bem avaliando, por isso, como ferramenta de engenharia de avaliações, é utilizada uma depreciação técnica com vistas a trazer um bem em um estado de novo, por exemplo, para a realidade do bem avaliado.

### 5.6.3 DEPRECIÇÃO DOS BENS MÓVEIS

Os índices de depreciação foram determinados pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

Estas depreciações são calculadas através da fórmula matemática apresentada abaixo.

$$D = (100 - K) / 100$$

### 5.6.4 VALORES DE MERCADO

Para os valores de mercado dos bens foi efetuada com base no Método Comparativo Direto, dado o fato de existir amplo mercado de usados desses bens, permitindo extrair-se uma amostra consistente dos mesmos.

Na pesquisa efetuada junto a revendedores de usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens. Estas variáveis foram tratadas estatisticamente e, assim, foram obtidos os valores de mercado.

A determinação dos valores patrimoniais dos móveis e utensílios, máquinas e equipamentos e instalações foi efetuada com base no

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

Método do Custo, ou seja, conhecidos o valor de novo do bem e a sua depreciação, o valor patrimonial é obtido através da fórmula a seguir:

$$V = [ (1 - R) \times (1 - K) \times VN + (VN \times R) ]$$

Onde:

V = Valor atual de mercado

D = Depreciação

R = Valor residual (10% do Valor de Novo)

VN = Valor de novo

## 5.6.5 TAXAS DE DEPRECIÇÃO

A depreciação de bens do ativo imobilizado corresponde à diminuição do valor dos elementos ali classificáveis, resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal. Referida perda de valor dos ativos, que têm por objeto bens físicos do ativo imobilizado das empresas, será registrada periodicamente nas contas de custo ou despesa (encargos de depreciação do período de apuração) que terão como contrapartida contas de registro da depreciação acumulada, classificadas como contas retificadoras do ativo permanente (RIR/1999, art. 305).

Depreciação Linear: Consiste em dividir o valor total do bem de Ativo em partes iguais, contabilizando uma parte por mês até a total desvalorização do mesmo, calculada através da seguinte fórmula:

$$\text{Dep. Linear} = (\text{Valor de Mercado} - \text{Valor Residual}) / \text{VUER}$$

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

Onde:

Valor de Mercado = Valor avaliado neste laudo

Valor residual = Valor Residual ou valor esperado do bem no término da vida útil total (10% valor mercado)

VUER = Número de anos esperado de um determinado bem, que o permita gerar recursos econômicos para a empresa.

### 5.6.6 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL TOTAL

A vida útil dos bens móveis é estimada em função de fatores físicos, técnicos e econômicos conforme indicado nas seguintes publicações:

- *Tabela IV da "vida útil para o cálculo de depreciação técnica" publicada no livro de Engenharia de Avaliações da Editora Pini. Esta tabela foi extraída do livro Perry Chemical Handbook, 3a. edição, pg. 1.822.*
- *Tabela V "classificação genérica dos bens e depreciação (vida útil)", publicada no livro Engenharia de Avaliações, obtida do livro Asset Guideline Classes, and Periods, Asset Depreciation Range T.I.R., 1088 de Junho de 1.971.*
- *Tabela de vida útil de máquinas e equipamentos apresentada pelo Eng. Victor Carlos Fillinger no IX Congresso Panamericano de Avaliações realizada em São Paulo em Agosto de 1.979.*
- *Tabela de vida útil para máquinas e equipamentos apresentada pelo Relatório Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP – Publicada em Setembro de 2007 no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, no Capítulo 18.*

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

São considerados fatores técnicos segundo as definições de depreciação conforme item 3.12 da NBR 14653-1 assim descritos:

**Decrepitude:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

**Deterioração:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada

**Mutilação:** Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

**Obsolescência:** Superação tecnológica ou funcional.

Os fatores técnicos foram baseados nos conceitos de depreciação preconizados pelo Eng<sup>o</sup> Hélio Roberto Ribeiro de Caires (contidas no livro "Novos Tratamentos Matemáticos de Engenharia de Avaliações"- 2ª edição-1978, Editora Pini), estes baseados na correlação das condições de utilização e de manutenção.

Os fatores econômicos são dados mercadológicos consideramos como os de maior relevância para este tipo de avaliação os seguintes fatores: Oferta para reposição, Tempo médio para reposição e Custo médio para reposição.

Para todos os fatores foram utilizados os seguintes índices comparativos e seus respectivos valores.

Para a determinação da vida útil técnica aplicam-se estes índices sobre a vida útil contábil, conforme taxas de depreciação admitidas pela legislação, exemplo 20% a.a para equipamentos de informática, sendo

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

assim podemos observar que condições favoráveis como baixo índice de obsolescência e boas condições de uso e manutenção podem conferir aos bens uma vida útil técnica prolongada, conseqüentemente o contrário é válido.

Os bens foram classificados em grupos conforme suas características e funcionalidades para a determinação da vida útil, o procedimento e índices adotados é apresentado em planilha em anexo a este relatório.

## 5.6.7 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL REMANESCENTE

Define-se a vida útil econômica remanescente como sendo o número de anos esperado de um determinado bem, que o permita gerar recursos econômicos para a empresa.

Na vida útil total está previsto o grau de obsolescência ao longo dos anos, como elucidado no item anterior. A vida útil remanescente é obtida através da subtração da vida útil total com o número de anos de uso do bem.

Para a determinação da idade real dos bens deixa-se de aplicar, de um modo geral, qualquer índice com a finalidade de compensar o desgaste natural dos bens, se constadas boas condições de manutenção, bons estados operacionais e de conservação.

Nos casos em que estas condições não prevalecem, adota-se a idade aparente, esta relação define-se em função dos anos de uso e da vida útil total do bem, dependendo, sobretudo, do estado em que se encontra durante a vistoria, esta aplicada sobre a vida útil total, nos fornece a vida útil remanescente.

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

Reformas e modificações visando ao aumento de produtividade com substituições de peças sujeitas a desgaste são exemplos de que o bem poderá ter sua vida útil remanescente prolongada. Desgastes excessivos com péssimas condições de utilização dos equipamentos poderá ocorrer o contrário.

## 5.6.8 DETERMINAÇÃO dos VALORES de MERCADO dos BENS MÓVEIS

A planilha de descrição e avaliação dos bens está anexa ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento Avaliatório, tratam-se de materiais de escritório com vida útil elevada e algumas máquinas.

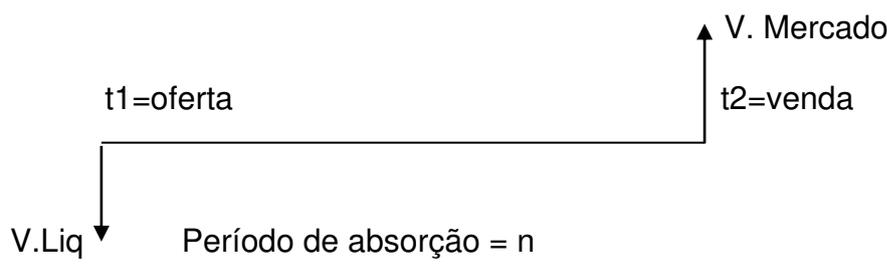
ITEM	VALOR (R\$)
a) Valor de Mercado	<b>R\$ 219.000,00</b> (Duzentos e Dezenove mil Reais)

## 5.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

$i$  = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

$n$  = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e ( $t_1$ ) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

mercado imobiliário local em dezoito (18) meses e bens móveis em vinte e seis (26) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Junho de 2021, por arredondamento, equivale à:

ITENS	VALOR R\$
<b>A) Valor Liquidez do Imóvel</b>	<b>R\$ 1.300.000,00</b> (Hum Milhão e trezentos Mil Reais)
<b>B) Valor de Liquidez dos Bens Móveis</b>	<b>R\$ 130.000,00</b> (Cento e Trinta Mil Reais)
<b>C) Valor Total de Liquidez (A + B)</b>	<b>R\$ 1.430.000,00</b> (Hum Milhão, quatrocentos e Trinta Mil Reais)

## 5.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, 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 da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

**a) Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:**

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

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

Pontuação = 8

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

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

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

**Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.**

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

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

a) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

40

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

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

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Pontuação alcançada: 6 pontos, enquadrado como Grau de Fundamentação I

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

**São Paulo I SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

41

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do Area urbana	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado.

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I.

**São Paulo I SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	OBSERVAÇÃO
1	Vistoria	II	Caracterização sintética do bem e seus principais componentes, com fotografias.
2	Funcionamento	II	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações
3	Fontes de informação e dados de mercado	II	Para custo de reedição: cotação direta dos bens com a mesma especificação dos bens em análise e no mercado de máquinas usadas.
4	Depreciação	II	Calculada por metodologia consagrada

Grau de fundamentação obtido: Grau II

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## 6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

**Anexo 1:** Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

**Anexo 2:** Documentação Legal

São Paulo, 22 de Junho de 2021.



**Breno Jardim Kuhn**

**Eng. Civil – CREA 156.856**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

**ANEXO 01****MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo I SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

**Pesquisa de Mercado:**

45

1.	<b>Localização:</b>	Rua Bauru				
	<b>Bairro:</b>	Jardim São João	<b>Cidade:</b>	Araras	<b>UF:</b>	SP
	<b>Situação:</b>	1-Frente	<b>Telefone:</b>	(19) 99654-6246		
	<b>Infraestrutura Pública:</b>	Completa	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	300,00
	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Semiplano	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 120.000,00
	<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Misto	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 400,00
2.	<b>Endereço:</b>	Avenida Horacio Krepischi				
	<b>Bairro:</b>	Campinho	<b>Cidade:</b>	Araras	<b>UF:</b>	SP
	<b>Situação:</b>	1-Frente	<b>Telefone:</b>	(19) 97413-1701		
	<b>Infraestrutura Pública:</b>	Completa	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	1.232,00
	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Semiplana	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 1.100.000,00
	<b>Acesso:</b>	Normal	<b>Vocação:</b>	Comercial	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 892,86
3.	<b>Endereço:</b>	Avenida Ângelo Michielin				
	<b>Bairro:</b>	Vila Michelin	<b>Cidade:</b>	Araras	<b>UF:</b>	SP
	<b>Situação:</b>	1-Frente	<b>Telefone:</b>	(11) 4750-6986		
	<b>Infraestrutura Pública:</b>	Completa	<b>Posição:</b>	Meio de quadra	<b>Área (m²):</b>	3.024,00
	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Semiplana	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 3.056.300,00
	<b>Acesso:</b>	Normal	<b>Vocação:</b>	Comercial	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 1.010,68
4.	<b>Endereço:</b>	Avenida Loreto				
	<b>Bairro:</b>	Jardim Luiza Maria	<b>Cidade:</b>	Araras	<b>UF:</b>	SP
	<b>Situação:</b>	1-Frente	<b>Telefone:</b>	(19) 99540-2222		
	<b>Infraestrutura Pública:</b>	Completa	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	7.870,00
	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Plana	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 3.900.000,00
	<b>Acesso:</b>	Normal	<b>Vocação:</b>	Comercial	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 495,55
5.	<b>Endereço:</b>	Rua Antonio Casarin				
	<b>Bairro:</b>	Jardim São João	<b>Cidade:</b>	Araras	<b>UF:</b>	SP
	<b>Situação:</b>	1-Frente	<b>Telefone:</b>	(19) 99654-6246		
	<b>Infraestrutura Pública:</b>	Completa	<b>Posição:</b>	Meio de quadra	<b>Área (m²):</b>	317,00
	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Declive	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 85.000,00
	<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 268,14

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### Homogeneização para Avaliação:

Nº	Valor	Área. Terreno	f- Área	f- Localização	f-Oferta	f-Topografia	f-Posição	f-Superfície	Homogein.		
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	R\$/m²		
1	R\$ 120.000,00	300,00	1,20	1,00	0,80	1,20	1,10	1,05	532,22		
2	R\$ 1.100.000,00	1232,00	1,10	0,90	0,80	1,20	0,95	1,00	806,14		
3	R\$ 3.056.300,00	3024,00	0,80	0,90	0,80	1,20	1,00	1,05	733,51		
4	R\$ 3.900.000,00	7870,00	0,80	0,95	0,80	1,20	1,00	1,00	361,56		
5	R\$ 85.000,00	317,00	1,20	1,00	0,80	1,20	1,05	1,10	356,77		
									Média	558,04	
									Saneamento	Mín.	474,34
										Máx.	641,75

### Cálculo do Valor do Imóvel:

Área do Imóvel Avaliando (m²):	<input type="text" value="2.765,75"/>	Valor unit. (R\$/m²):	<input type="text" value="558,04"/>	Valor do Imóvel (R\$):	<input type="text" value="1.543.404,05"/>
			560,00	<b>VALOR TOTAL (R\$):</b>	<input type="text" value="1.540.000,00"/>

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### Identificação dos Fatores:

**Fator Localização:** Variável que determina a localização do imóvel ante sua vocação. Sendo interpolado na seguinte maneira, localização melhor = 0,8 até 9, localização equivalente = 1, localização pior 1,1 até 1,2

**Fator Vocação:** Variável que determina a vocação de cada imóvel, nas seguintes características, (residencial, comercial, rural e industrial). Sendo interpolado da seguinte maneira, vocação inferior = 0,8 até 0,9, vocação equivalentes = 1, vocação mais atrativa = 1,1 até 1,2.

**Fator Área:** Variável que determina o tamanho do elemento comparado. Sendo interpolado da seguinte maneira, áreas maiores = 0,8 até 0,9, áreas equivalentes = 1, áreas menores = 1,05 até 1,2

**Fator Oferta:** Variável que determina se o elemento comparativo se trata de um anúncio ou efetiva venda, sendo interpolado da seguinte maneira, oferta = 0,8 e venda = 1.

**Fator Superfície:** Variável que determina a superfície de cada imóvel, nas seguintes características, (alagável e seca) sendo interpolado da seguinte maneira, superfície melhor = 0,8 até 9, superfície equivalente = 1, superfície pior 1,1 até 1,2.

**Fator Topografia:** Variável que determina a topografia de cada imóvel, nas seguintes características, (declive, aclive e plano) sendo interpolado da seguinte maneira, superfície melhor = 0,8 até 9, superfície equivalente = 1, superfície pior 1,1 até 1,2

**Fator Posição:** Variável que determina a posição na quadra de cada imóvel, sendo utilizada o seguinte intervalo (encravado = 0 face, meio de quadra = 1 face e esquina = 2+ faces), posição com mais faces = 0,8 até 0,9, posição equivalente de faces = 1, posição com menos faces = 1,1 até 1,2.

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

## São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

## CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = $[(1+A) \times (1+F) \times (1+L)] - 1$ item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F
1	Prédio/Galpão Comercial	22,61%	600,00	67	12
	<b>TOTAL GERAL</b>		<b>600,00</b>		

% vida G=E/D	Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Val Novo(R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R\$) O=Mx(1-N)
18%	55	Regular	R\$ 523.035,39	12,90%	R\$ 455.563,83
			<b>R\$ 523.035,39</b>		<b>R\$ 455.563,83</b>
<b>Adotado:</b>					<b>R\$ 460.000,00</b>

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB padrão Sinduscon SP - GI N = R\$ 888,75/m²

Estimação Custo Unitário de Construção

$$C = \left[ \text{CUB} + \frac{\text{OE} + \text{OI} + (\text{Ofe} - \text{Ofd})}{S} \right] (1+A) (1+F) (1+L)$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) =	0
OI (orçamento de instalações) =	0
Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) =	0
A (Taxa de administração) =	10%
F (Custo Financeiro) mês =	1%
Prazo de obra =	6
F (Custo Financeiro) meses obra =	6,15%
L (Lucro da Construtora) =	5%

$$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,226055774 \quad 22,61\%$$

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

49

Item	Descrição	Quantidade	Vida Útil Remanescente (anos)	Taxa de Depreciação a.a	Valor Unitário	Valor de Mercado
1	Longarina de 3 lugares	1	2	50,00%	R\$ 65,50	R\$ 65,50
2	Extintores de incêndio	5	2	50,00%	R\$ 18,60	R\$ 93,00
3	Estante de madeira	1	4	25,00%	R\$ 220,00	R\$ 220,00
4	Mesa de escritorio em L	1	2	50,00%	R\$ 67,00	R\$ 67,00
5	Mesa de escritório de "PA"	5	3	33,33%	R\$ 26,85	R\$ 134,25
6	Divisor de "PA"	8	2	50,00%	R\$ 33,00	R\$ 264,00
7	Mesa de escritório pequena	1	2	50,00%	R\$ 35,20	R\$ 35,20
8	Mesa de madeira de escritório cinza	5	1	90,00%	R\$ 26,50	R\$ 132,50
9	Cadeiras de escritório	18	1	90,00%	R\$ 21,65	R\$ 389,70
10	Porta arquivo 2 portas	1	5	20,00%	R\$ 52,50	R\$ 52,50
11	Telefones	10	1	90,00%	R\$ 17,00	R\$ 170,00
12	Pabx siemens hipath 1150	1	1	90,00%	R\$ 232,00	R\$ 232,00
13	Rack para switch	2	2	50,00%	R\$ 40,00	R\$ 80,00
14	Arquivo de aço 4 portas	2	2	50,00%	R\$ 53,20	R\$ 106,40
15	Escada de aço 6 degraus	1	2	50,00%	R\$ 17,00	R\$ 17,00
16	Carrinho de carga	1	2	50,00%	R\$ 106,00	R\$ 106,00

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

50

17	Placas divisórias	4	4	25,00%	R\$	26,00	R\$	104,00
18	Filtro de galão puritronic	1	1	90,00%	R\$	69,00	R\$	69,00
19	Mesa de jantar redonda de madeira	1	2	50,00%	R\$	81,50	R\$	81,50
20	Cafeteira eletrolux	1	2	50,00%	R\$	40,00	R\$	40,00
21	CPU's Diversos	15	1	90,00%	R\$	200,00	R\$	3.000,00
22	Monitor de Tubo	8	2	50,00%	R\$	20,00	R\$	160,00
23	Monitor LCD	6	1	90,00%	R\$	60,00	R\$	360,00
24	Impressora HP-Laserjet 5200	1	1	90,00%	R\$	400,00	R\$	400,00
25	Impressora HP-Laserjet P4014n	1	1	90,00%	R\$	80,00	R\$	80,00
26	Estante de aço	5	4	25,00%	R\$	40,00	R\$	200,00
27	Bancada de madeira	3	2	50,00%	R\$	80,00	R\$	240,00
28	Armário de escritório 4 gavetas	1	2	50,00%	R\$	41,00	R\$	41,00
29	Mesa impressora	1	5	20,00%	R\$	45,00	R\$	45,00
30	Teclados	15	1	90,00%	R\$	6,00	R\$	90,00
31	Mouse	15	2	50,00%	R\$	4,00	R\$	60,00
32	Seladora	1	2	50,00%	R\$	94,00	R\$	94,00
33	Rolos de água para maquina Community Comp	25	1	90,00%	R\$	48,75	R\$	1.218,75
34	Mesa gravadora de chapa com compressor Skay	1	1	90,00%	R\$	910,00	R\$	910,00

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

51

35	Scanner HP	2	1	90,00%	R\$	396,00	R\$	792,00
36	Armário de escritório 2 portas	1	2	50,00%	R\$	46,00	R\$	46,00
37	Balança Arja	1	1	90,00%	R\$	100,00	R\$	100,00
38	Aspirador de pó Eletrolux GT3000	1	2	50,00%	R\$	68,00	R\$	68,00
39	Furadeira de chapa	1	2	50,00%	R\$	120,00	R\$	120,00
40	Dobradeira de chapa	1	1	90,00%	R\$	106,00	R\$	106,00
41	Purificador de água elétrico	1	2	50,00%	R\$	70,00	R\$	70,00
42	Paleteira TM2220 Paletrens	1	1	90,00%	R\$	244,50	R\$	244,50
43	Relógio de ponto IMED	1	3	33,33%	R\$	120,00	R\$	120,00
44	Transformador trifásico seco COSMO TC5441	1	1	90,00%	R\$	285,50	R\$	285,50
45	Sobreposta com plataforma Goss Community	2	6	16,67%	R\$	60.000,00	R\$	156.000,00
46	Unidades de impressora Goss Community	8	6	16,67%	R\$	5.000,00	R\$	52.000,00
47	Livro de funcionários	6	0	0,00%				N/A
48	Projeto arquitetônico/elettronico	1	0	0,00%				N/A
							R\$	219.310,30

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

52

## ANEXO 02

## DOCUMENTAÇÃO LEGAL

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

53

### AUTO DE ARRECAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS

Processo nº 1002520-98.2020.8.26.0038

3ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP.

Massa Falida da Promofac Editora Ltda.

**LASPRO CONSULTORES LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ nº 22.223.371/0001-75, Administradora Judicial, devidamente nomeada nos autos do processo de falência da **PROMOFAC EDITORA LTDA.**, informa que em 21 de maio de 2021, compareceu à Avenida Fábio da Silva Prado, nº 1.580, bairro Jardim São João, Araras/SP, CEP 13604-042, juntamente com o Sócio da empresa Falida, onde foi arrecadado o bem imóvel de Matrícula nº 19.761, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP, sob a seguinte descrição:

*"Gleba de terras, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, na antiga Chácara Paulista, com frente para a Estrada Araras – Elihoot Root, com a área total de 2.765,75 metros quadrados medindo na frente, trinta e dois metros e oitenta centímetros (32,80 mts.), e, nos fundos, mede trinta e um metros (31,00), de um lado mede oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros (84,50 mts.), e do outro lado, mede oitenta (80,00) metros, confrontando de um lado com herdeiros de Vicente Giacagliani, e, do outro lado, confronta com João dos Santos, e nos fundos confronta com o Vitor Mazon. Cadastrado no Incra., sob nº 624 020 009 431-2, com a área total de 0,2 hectares, fração mínima de parcelamento de 0,2 hectares, módulo fiscal de 10,0 hectares, número de módulos disciais de 0,00 e a fração mínima de parcelamento de 0,2 hectares, com a denominação de Chácara Joanita".*

**LASPRO CONSULTORES LTDA.**  
 Administradora Judicial

**MEGA LEILÕES – GESTOR JUDICIAL**  
 Depositária e Leiloeira

*Elisário Souto*  
 PROPRIETÁRIO

**Brasília | DF**  
 (061) 4063-9218

**Natal | RN**  
 (084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
 (031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
 (021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
 (071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
 (051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
 (048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
 (041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
 (082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
 (067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
 (027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
 (062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
 (065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
 (085) 4062-9371

**Recife | PE**  
 (081) 4062-9863