



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Local do Imóvel:

Av. José Andraus Gassani, nº 5.335
Matrícula nº 57.151 – 2º CRI
Distrito Industrial - Uberlândia – MG
Lat.: -18°52'24"S Long.: -48°17'59"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

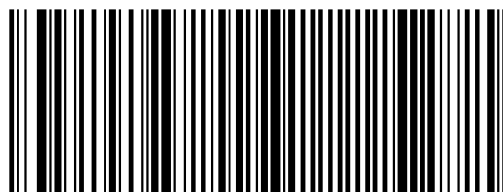
Solicitante:

1ª Vara Cível da Comarca de Araras
Autos nº 1003257-14.2014.8.26.0038
Recuperação Judicial
Empresa de Transportes
Sopro Divino Ltda.
CNPJ Nº 44.207.223/0001-08

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:



VLG02202138402322001

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_v):

O valor de mercado sugerido para o imóvel situado na **Avenida José Andraus Gassani, nº 5.335, Bairro Distrito Industrial, município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 57.151 do 2º CRI de Uberlândia**, com **área de terreno de 10.500,00 m²** (dez mil e quinhentos metros quadrados) e **1.067,38 m²** (um mil e sessenta e sete metros quadrados e trinta e oito décimos quadrados) **de área construída**, é de:

Terreno = R\$ 1.995.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 593.000,00
Valor de Venda (V_v) = R\$ 2.588.000,00
(dois milhões quinhentos e oitenta e oito mil reais)
<u>Obs.: Valores referentes ao mês de fevereiro de 2021.</u>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 191,89 e R\$ 237,90. Aplicando-se na média geral os fatores de oferta, referente à elasticidade das negociações, chegou-se ao valor de R\$ 190,00 (cento e noventa reais) para metro quadrado de terreno como o mais indicado para o mercado imobiliário.

Com relação às construções e benfeitorias, o Item 03 do laudo coloca claramente as características e seu estado de conservação, conforme demonstrado no Item 4.2., aplicando-se para fins de avaliação o recomendado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente Laudo de Avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o Valor de Venda para o imóvel situado na **Avenida José Andraus Gassani, nº 5.335, objeto da Matrícula Imobiliária nº 57.151 do 2º CRI de Uberlândia, Bairro Distrito Industrial, município de Uberlândia**, Estado de Minas Gerais, conforme solicitação da **1ª Vara Cível da Comarca de Araras nos Autos de Recuperação Judicial nº 1003257-14.2014.8.26.0038**, referente à **Empresa de Transportes Sopro Divino Ltda., CNPJ Nº 44.207.223/0001-08.**

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram fornecidas pelo administrador judicial, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana do município de Uberlândia, no Distrito Industrial, na quadra formada pela Avenida José Andraus Gassani, a qual o imóvel avaliado faz frente, Rua Maria Ignez Favato e Avenida Tomaz Ferreira Rezende. O acesso principal ao imóvel se dá pelo Anel Viário, que interliga as principais rodovias de acesso à cidade. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -18°52'24"S e -48°17'59"O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme informações do contratante, o imóvel avaliado trata-se de um terreno com construção, com perfil destinado às atividades de logística e transportes. No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela contratante, o imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 57.151 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia (ANEXO 01)**, sendo que a área de terreno perfaz o total **10.500,00 m² (dez mil trezentos e quinhentos metros quadrados)**, constando ainda que o imóvel acha-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Uberlândia para fins de tributação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sob nº 00-01-0203-12-01-0002-000.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel perfaz o total de **10.500,00 m² (dez mil trezentos e quinhentos metros quadrados)**, tendo 70,00 metros de testada para a Avenida José Andraus Gassani, 150,00 metros em ambos os lados da frente aos fundos e 70,00 metros de fundos.

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia plana e em nível com a Avenida José Andraus Gassani.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas bem localizadas, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada. A região possui característica predominantemente industrial.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 525 de 14/04/2011 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia)**, o imóvel avaliado situa-se em **Zona Industrial 1 - ZI 01**, região destinada a abrigar distritos industriais e polos empresariais, tendo como função acomodar usos de médio e grande porte. De acordo com o Anexo VI da referida Lei, são possíveis os usos comerciais, de serviços e industriais de médio e grande porte, conforme quadro a seguir reproduzido:



Uso / Zona	ZOA	ZO2	ZO3	ZFL	ZPF	ZP	II	ZPA	ZP2	ZPA	ZPA	ZP	ST/DEE	ZSE	ZPA	ZVC	ZVE	SE
U2 - Habitação unifamiliar	A	A	A	P	A	(10)	P	A	A	A	A	A	P	P	A	A	A	A
U2i - Habitação unifamiliar horizontal	A	A	A	P	P(4)	(10)	P	A	A	A	P(5)	A	A	P	P	A	A	A
U2v - Habitação unifamiliar vertical	A	A	A(1)	P	P	(10)	P	P	A	A	P	A	P	P	A	A	A	A
U3 - Habitação de interesse Social	A	A	P	P	P	(10)	P	P	A	A	P	A	A	P(7)	P	P	A	A
U4 - Comércio varejista Local	A	A	A(2)	P	P	(10)	A	A(8)	A	A	P	A	A	A	A	A	A	A
U4i - Comércio varejista diversificado	A	A	P	P	P	(10)	A	P	P	P	P	P	A	P	A	A	A	A
U4P - Comércio especial e/ou Atacadista de Pequena Porte	A	A	P	P	P	(10)	A	P	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A
U4v - Comércio especial e/ou Atacadista de Média Porte	P	P	P	P	P	(10)	A	P	P	P	P	P	A	A	A	A	P	P
U4v - Comércio especial e/ou Atacadista de Grande Porte	P	P	P	P	P	(10)	A(14)	P	P	P	P	P	A	P	A(15)	P(16)	P	P
U4-1 - Comércio Atacadista Especial I	P	P	P	P	P	(10)	A(13)	P	P	P	P	P	A	P	A(15)	P	P	P
U4-2 - Comércio Atacadista Especial II	P	P	P	P	P	(10)	A(17)	P	P	P	P	P	P	P	A(15)	P	P	P
U5 - Serviço Local	A	A	A(2)	P	P	(10)	A(7)	A(8)	A	A	P	A	A	A	A(3)	A	A	A
U5i - Serviço diversificado	A(9)	A	P	P	P	(10)	A	P	P(12)	P	P	P	A	P	A	A	A	A(8)
U5v - Serviço especial	P	P	P	P	P	(10)	A(14)	P	P	P	P	P	A	P	A(15)	P	P	P
U6 - Equipamento social Comunitário - Local	A	A	A(4)	P(4)	P	(10)	A(14)	A	A	A	P	A	A	A	P	A	A	A
U6i - Equipamento social Comunitário - Geral	P	P	P	P(3)	P	(10)	A(15)	P	P	P	P	P	A	P	A(15)	A	A	P
U6v - Equipamento social Comunitário - Especial I	P	P	P	P	P	(10)	A	P	P	P	P	P	A	P	A	A	P	P
U6-2 - Equipamento social Comunitário - Especial II	P	P	P	P	P	(10)	A(12)	P	P	P	P	P	P	P	A(12)	P	P	P
U7 - Serviço de Pequena Porte	A	A	A(1)	P	P	(10)	A	P	A	A	P	A	A	A	A	A	A	A

A = Adequado

P = Proibido

* Permitido para os usos adequados para as respectivas zonas.

(1) Permitida altura máxima da edificação até 10 metros.

(2) Conforme usos descritos no Anexo V - ADE-I.

(3) A edificação e a ocupação nesta zona são proibidas, exceto quando utilizadas para recreação e sua estrutura de apoio, mediante projetos aprovados pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano e pela preservação do meio ambiente.

(4) Exceto residência de funcionário em chácaras ou similares.

(5) Exceto pensões, pensionatos e moradias estudantis.

(6) Exceto nos loteamentos com restrições urbanísticas próprias, registradas no Cartório de Registro de Imóveis

(7) Permitida a construção de habitação de interesse social voltada para os usos habitacional unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical

(8) Exceto serviços de oficina e salão de festas, conforme descrito no Anexo III

(9) Conforme restrição descrita no Anexo V - Área de Diretrizes Especiais - ADE-IV - Aeroporto.

(10) Permitido shopping centers, hipermercados e concessionárias de veículos.

(11) Exceto depósito de gás e posto de combustível.

(12) Exceto para hotéis e apart-hotéis.

(13) A implementação do empreendimento dispensa Estudo de Impacto de Vizinhança.

2.5. Benfeitorias e Construções:

No imóvel avaliado consta a área total construída de **1.067,38 m²** (um mil e sessenta e sete metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados), subdivididas nas seguintes construções:

- Escritório: 200,00 m²;
- Galpão: 603,57 m²;
- Plataforma: 263,81 m².

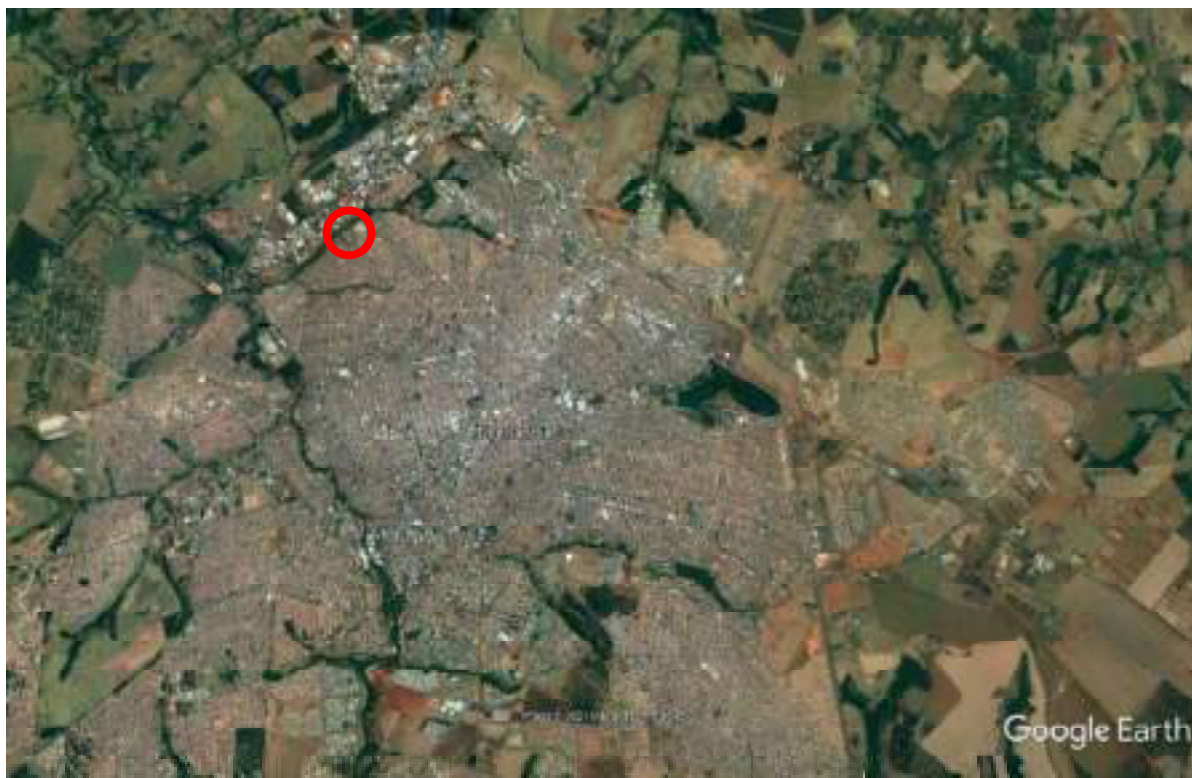


2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno com construção de perfil de atividades logísticas e dadas as suas características, as possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio prazo norteiam as atividades industriais, de comércio e serviços de médio e grande porte.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **26/02/2021**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado. Assim sendo, segue relatório fotográfico:



Fotografia 01 – Localização da área avaliada em relação ao município de Uberlândia.



Fotografia 02 – Aspecto da área objeto da Matrícula Imobiliária nº 57.151 do 2º CRI de Uberlândia.



Fotografia 03 – Aspecto do acesso a área avaliada junto ao alinhamento da Avenida José Andraus Gassani.



Fotografia 04 – Aspecto da área avaliada junto ao alinhamento da Avenida Marcos Freitas de Costa.



Fotografia 05 – Aspecto geral da área avaliada, suas construções e benfeitorias.



Fotografia 06 – Aspecto geral da área avaliada.



Fotografia 07 – Aspecto geral da área avaliada.



Fotografia 08 – Aspecto geral da área avaliada.



Fotografia 09 – Aspecto geral da área avaliada, suas construções e benfeitorias.



Fotografia 10 – Aspecto geral da área avaliada, suas construções e benfeitorias.



Fotografia 11 – Aspecto geral da área avaliada, suas construções e benfeitorias.



Fotografia 12 – Aspecto geral da área avaliada, suas construções e benfeitorias.



Fotografia 13 – Aspecto geral da área avaliada, suas construções e benfeitorias.



Fotografia 14 – Aspecto geral da área avaliada, suas construções e benfeitorias.



Fotografia 15 – Aspecto geral da área avaliada, suas construções e benfeitorias.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor do Terreno Nu (V_{TN}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel.

Nossa pesquisa se focou na região urbana de Uberlândia, mais especificamente o Distrito Industrial, onde se situa o imóvel. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.

Fatores do imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terreno que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

Pesquisa de Terrenos

**ELEMENTO COMPARATIVO 01****Endereço / Localização:****Rua Will Cargill, nº 300 – Distrito Industrial****Área M²****8.400,00 m²****Valor:****R\$ 1.950.000,00****Fonte de Informação:****Storte Imóveis****Tel. (34) 3214-5150****Fatores:****Oferta: 0,90**



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Rua Rafael Lucas Xavier Santos – Distrito Industrial

Área M²

3.938,00 m²

Valor:

R\$ 850.000,00

Fonte de Informação:

Imobiliária Max

Tel. (34) 99794-6666

Fatores:

Oferta: 0,90

**ELEMENTO COMPARATIVO 03****Endereço / Localização:****Rua José Andraus Gassani – Distrito Industrial****Área M²****105.088,00 m²****Valor:****R\$ 25.000.000,00****Fonte de Informação:****LB Negócios Imobiliários****Tel. (34) 3237-6665****Fatores:****Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 04****Endereço / Localização:****Rua José Andraus Gassani – Distrito Industrial****Área M²****3.468,00 m²****Valor:****R\$ 700.000,00****Fonte de Informação:****Michel Makul****Tel. (34) 99663-5661****Fatores:****Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 05****Endereço / Localização:****Distrito Industrial****Área M²****17.000,00 m²****Valor:****R\$ 3.699.000,00****Fonte de Informação:****Delta Imóveis****Tel. (34) 3230-9900****Fatores:****Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 06****Endereço / Localização:****Distrito Industrial****Área M²****7.000,00 m²****Valor:****R\$ 1.400.000,00****Fonte de Informação:****Delta Imóveis****Tel. (34) 3230-9900****Fatores:****Oferta: 0,90**

Relatório de Avaliação (Software Avalurb 5.1)

Valienge Consultoria Ltda**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****1) Ident:** UBERLÂNDIA 2021**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** RUA JOSÉ ANDRAUS GASSANI**Nº:** 5335**Complemento:****Bairro:** DISTRITO INDUSTRIAL**Cidade:** UBERLÂNDIA**Estado:** Minas Gerais**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.950.000,00	8.400,00	232,14	0,90	208,93
2	850.000,00	3.938,00	215,85	0,90	194,26
3	25.000.000,00	105.088,00	237,90	0,90	214,11
4	700.000,00	3.648,00	191,89	0,90	172,70
5	3.699.000,00	17.000,00	217,59	0,90	195,83
6	1.400.000,00	7.000,00	200,00	0,90	180,00

F1: Oferta

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	172,70
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	214,11
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.165,82
Amplitude total (R\$/m2):	41,41
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	10,35
Média aritmética (R\$/m2):	194,30
Mediana (R\$/m2):	195,05
Desvio médio (R\$/m2):	11,984307
Desvio padrão (R\$/m2):	15,998674
Variância (R\$/m2) ^ 2:	255,957554

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3505

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2378

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,23

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 184,66

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 194,30

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 203,94

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 4,96

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 4,96

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 165,16

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 194,30

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 223,45

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 10.500,00

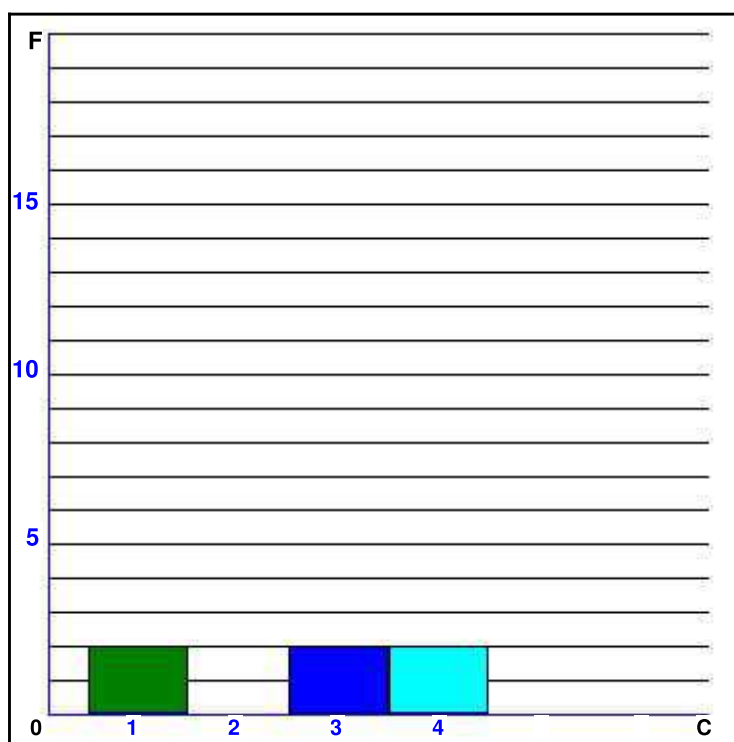
Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 190,00

VALOR TOTAL (R\$) = 1.995.000,00

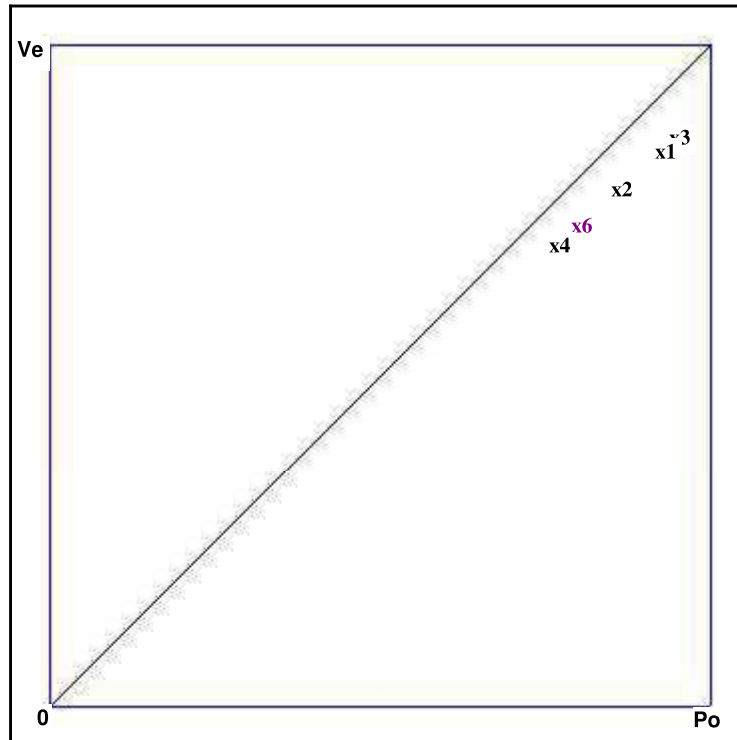
um milhão, novecentos e noventa e cinco mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

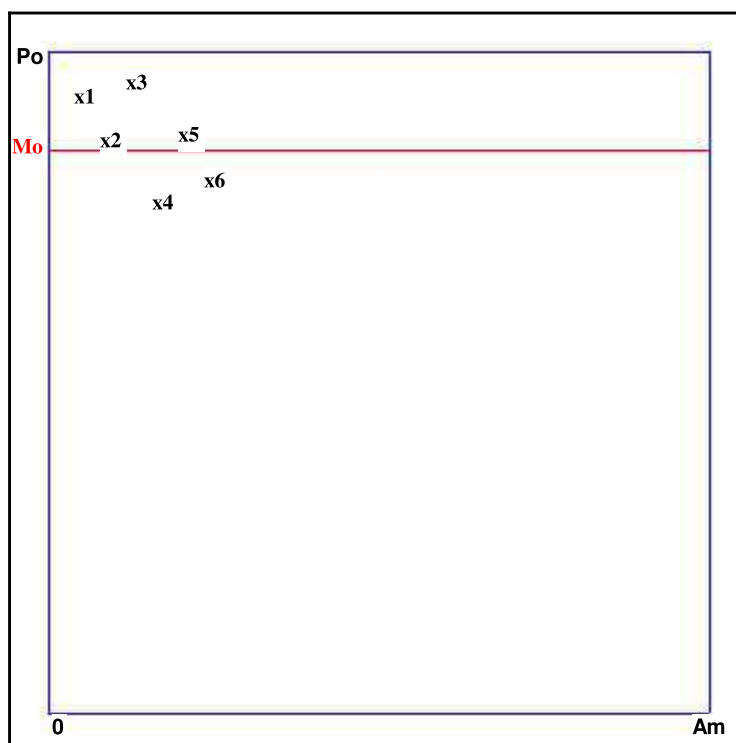
VALOR DO TERRENO NU: R\$ 1.995.000,00 (um milhão, novecentos e noventa e cinco mil reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))****INTERVALO**

Classe	De: ————	Até	Freq.
1	172,70	183,05	2
2	183,05	193,40	0
3	193,40	203,75	2
4	203,75	214,11	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	232,14	208,93	0,90
2 -	215,85	194,26	0,90
3 -	237,90	214,11	0,90
4 -	191,89	172,70	0,90
5 -	217,59	195,83	0,90
6 -	200,00	180,00	0,90

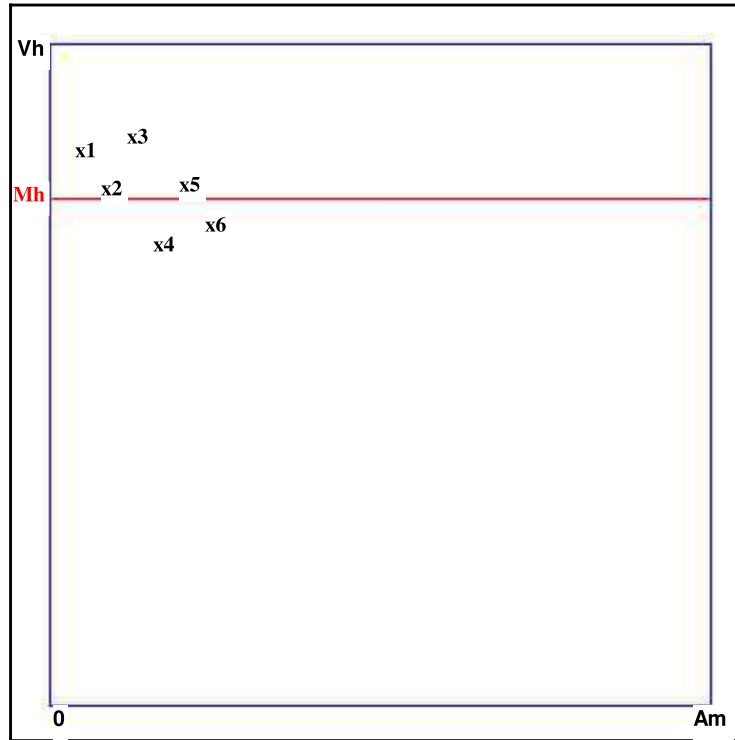
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 215,89

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	232,14	16,250	7,53
2 -	215,85	0,047	0,02
3 -	237,90	22,003	10,19
4 -	191,89	24,007	11,12
5 -	217,59	1,695	0,79
6 -	200,00	15,893	7,36

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 194,30

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	208,93	14,625	7,53
2 -	194,26	0,043	0,02
3 -	214,11	19,802	10,19
4 -	172,70	21,606	11,12
5 -	195,83	1,526	0,79
6 -	180,00	14,304	7,36

Data: / / _____



4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_{CB}):

De acordo com vistoria “in loco” e informações repassadas pelo administrador judicial, verificamos que consta no imóvel **1.067,38 m² (um mil e sessenta e sete metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados)** de área construída, subdivididas nas seguintes construções:

- Escritório: 200,00 m²;
- Galpão: 603,57 m²;
- Plataforma: 263,81 m².

De acordo com vistoria e levantamento fotográfico, classificamos o escritório no padrão “Comercial Simples” e o galpão no padrão “Galpão Padrão Simples”, com idade aparente de 40 anos e estado de conservação na alínea “f” (necessitando de reparos simples).

O cálculo para valor da benfeitoria, dados estes aspectos previamente definidos, é dado pela seguinte fórmula:

$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times foc$, sendo:

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora PINI – Custo Unitário PINI de Edificação (CUPE), adotando-se os valores publicados no mês de janeiro de 2021 (última publicação), conforme segue:

Uso de Edificação	Belo Horizonte - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Residencial			
Residencial fino (1)	2.582,73	1.748,57	834,16
Residencial médio (2)	2.051,58	1.387,90	663,68
Residencial popular (3)	1.465,79	1.000,68	465,11
Sobrado popular (11)	1.977,74	1.267,97	709,76
Prédio com elevador fino (4)	2.051,58	1.387,90	663,68
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.048,08	1.245,61	802,47
Prédio com elevador médio (10)	1.991,58	1.454,32	537,26
Prédio sem elevador médio (5)	1.947,29	1.339,13	608,16
Prédio sem elevador popular (6)	1.491,34	855,12	636,22
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	2.258,74	1.484,53	774,22
Prédio sem elevador médio (8)	2.222,90	1.562,58	660,32
Clínica Veterinária (14)	2.218,94	1.601,73	617,21
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.835,77	1.196,98	638,79

A_c = área construída considerada em m²: 1.067,38 m²

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:



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



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Assim, classificamos as edificações existentes no imóvel conforme segue:

**Galpão e Plataforma:**

- Área construída: 867,38 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Simples
- Outras características: Piso elevado e docas de carga e descarga
- Valor Cupe/PINI: R\$ 1.635,77 (Ref. Janeiro 2021)
- Índice: 0,50 (Galpão Padrão Simples)
- Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)
- Estado de conservação: Necessitando Reparos Importantes
- Fator depreciação: $0,2 + 0,476 \times (1 - 0,2) = 0,5808$

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR M ² CUPE PINI	ÍNDICE	DEPRECIAÇÃO	TOTAL
Galpão e Plataforma	867,38	R\$ 1.635,77	0,500	0,5808	R\$ 412.029,45

Vc1 = R\$ 412.019,45 ou R\$ 412.000,00

**Galpão e Plataforma:**

- Área construída: 200,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Escritório Padrão Simples
- Outras características: Piso elevado e docas de carga e descarga
- Valor Cupe/PINI: R\$ 2.222,90 (Ref. Janeiro 2021)
- Índice: 0,70 (Galpão Padrão Simples)
- Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)
- Estado de conservação: Necessitando Reparos Importantes
- Fator depreciação: $0,2 + 0,476 \times (1 - 0,2) = 0,5808$

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR M ² CUPE PINI	ÍNDICE	DEPRECIAÇÃO	TOTAL
Escritório	200,00	R\$ 2.222,90	0,700	0,5808	R\$ 180.748,44

Vc2 = R\$ 180.748,44 ou R\$ 181.000,00

**4.3. Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 36 (trinta e seis) páginas digitadas somente no anverso, 15 (quinze) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

Informa ainda que se encontra no site do Tribunal de Justiça de São Paulo (Portal de Auxiliares da Justiça), todos os documentos referentes às exigências previstas no que se refere à habilitação dos signatários deste trabalho, estando à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2021.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART N° 280272302201486922

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Cargo ou Função
28027230201486922

1. Responsável Técnico

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2602009725

Registro: 0601320850-SP

2. Contratante

Contratante: VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP

Endereço: Rua ATÍLIO PIFFER

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade: São Paulo

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

Nº: 271

Bairro: Casa Verde

UF: SP

CEP: 02516000

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: SEDE

Endereço: Rua ATÍLIO PIFFER

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade: São Paulo

Data de Início: 26/11/2020

Previsão de Término: 25/11/2022

Tipo de Vínculo: Diretor

Identificação do Cargo/Função: RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nº: 271

Bairro: Casa Verde

UF: SP

CEP: 02516000

4. Atividade Técnica

Desempenho de Função Técnica

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

50000,00000

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART.

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS NOS TERMOS DA CLAUSULA 1ª DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS REGISTRADO SOB Nº 3.623.894 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

6-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

de

2020

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 075.443.175-81

VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP - CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acesse@link.Fale-Conosco-do-site.acima



Valor ART R\$88,78

Registrada em: 26/11/2020

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230201486922

Versão do Sistema

Impressão em: 27/11/2020 17:56:30



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 57.151

2º Cartório de Registro de Imóveis

Uberlândia - MG



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 353.627 09:41:39

CERTIDÃO

Página 1

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

57.151

FOLHA

01

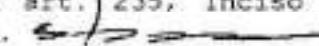
2º Ofício de Registro de Imóveis

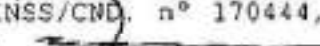
Uberlândia - MG, 03 de maio de 1995

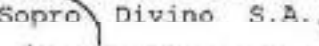
I M Ó V E L - Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Distrito Industrial, na Av. José Andraus Gassani, constituído pela unificação dos lotes nºs 11 e 17 da quadra nº 18, medindo setenta (70,00) metros de frente e aos fundos, por cento e cinquenta (150,00) metros de extensão dos lados, perfazendo uma área total de 10.500,00m²; confrontando pela frente com a Av. José Andraus Gassani, pelo lado direito com o lote nº 10, pelo lado esquerdo com o lote nº 18, e aos fundos com a Faixa Verde nº 06.

PROPRIETÁRIA - EMPRESA DE TRANSPORTES SOPRO DIVINO S.A., com sede nesta cidade, CGC. 44.207.223/0009-57.

REGISTRO ANTERIOR - Matrículas nºs 57.124 a 57.130, todas do livro 02 deste Ofício.

AV-1-57.151-03/05/95- A presente matrícula foi aberta atendendo a requerimento formulado pela proprietária, a qual requer seja feita a unificação dos imóveis de sua propriedade, ou seja, os constantes das matrículas acima mencionadas. Tudo nos termos do art. 235, Inciso II, da Lei nº 6015 de 31/12/73. (P.154, nº 3.939). DOU FÉ. 

AV-2-57.151-03/05/95- Certificou a Prefeitura Municipal local, em 10/01/95, que em 13/12/94 foi fornecido o Habite-se nº 1088, e nesta mesma data foi efetuado o lançamento do prédio situado na Av. José Andraus Gassani nº 5335, com a área construída de 1.067,38m² (Galpão com Escritório), distribuída da seguinte forma: 263,81m² (Plataforma) + 778,57m² (Construção) + 25,00m² (Acréscimo), com o valor venal estipulado em R\$ 22.500,37. INSS/CND, nº 170444, Série F, datada de 03/04/95. (P.154, nº 3.939). DOU FÉ. 

R-3-57.151-10/12/99- PROT. 127.664-30/11/99. Certifico que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, em virtude do Mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Durval José de Moraes Leme, e extraído pelo Escrivão-Diretor da Secretaria da referida Vara Cível em 21/09/99, dos autos do Processo nº 047/97, de Execução Fiscal que a Fazenda Nacional move contra Empresa de Transportes Sopro Divino S.A., CGC. 44.207.223/0001-08. (P.209, nº 5.069). EA. DOU FÉ. 

R-4-57.151-11/10/2005- PROT. 179.878-05/10/2005. Certifico que o Chefe da Seção de Fiscalização da Delegacia da Receita Federal de Limeira-SP, via Ofício nº 10865/SAFIS/DRF nº 301/2005, datado de 29/09/2005, encaminhou a esta Serventia a Relação de Bens e Direitos para Arrolamento da contribuinte Empresa de Transportes Sopro Divino S.A., CNPJ 44.207.223/0001-08, nos termos do artigo 5º, parágrafo 1º da IN-SRF nº 264 de 20/12/2002, informando que a ocorrência de alienação, transferência ou

2º Ofício de Registro de Imóveis

FIGURA

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Operação do imóvel objeto desta matrícula, deverá ser comunicada a referida Delegacia no prazo de quarenta e oito (48) horas. (P.279, n.º 6.503). EA. DOU FÉ.

AV-5-57.151-16/07/2013- PROT. 206.937-27/06/2013. Certifico a requerimento datado de 24/06/2013, e conforme Certidão extraída pelo Serviço de Distribuição Cível da Comarca de Araras-SP, em 13/06/2013, que consta contra Empresa de Transporte Sopro Divino S.A., CNPJ 44.207.223/0001-08 e Marco Antonio Logli, CPF 015.659.316-15, o ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída sob o n.º 4001223-49.2013.8.26.0038 à 3ª Vara Cível do Foro de Araras-SP, em 12/06/2013, movida por Banco Mercantil do Brasil S.A., CNPJ 17.184.037/0001-10. Valor da causa: R\$5.107.148,91. Emol.: R\$11,25. Recivil: R\$0,67. TFC.: R\$3,75. Total: R\$15,67. (P.372, n.º 8.438). MCZ. DOU FÉ.

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 57151. O referido é verdade, dá fé. Uberlândia, 13 de setembro de 2017. Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei n.º 11.977/09, válida somente em meio digital, sendo o acesso realizado através do site <https://www.crimg.com.br>. Assinada digitalmente por Malissa Soares Fonseca. Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
 Ofício do 2º Registro de Imóveis
 de Uberlândia - MG

Selo Eletrônico nº BPJ35042
Cód. Seg. 0279-4055-7569-1344

Quantidade de Atos Praticados: 1
 Emol. R\$17,05 - TFC R\$6,02 - Valor Final R\$23,07
 Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>