



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



IMÓVEL E BENS MÓVEIS

VALUTARE ENGENHARIA & AVALIAÇÕES LTDA

Cnpj 47.768.396.0001/85

Rua Espírito Santo, 424 – Mauá – SP

CEP 09630-330

(11) 98959-2027



VALUTARE
ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

LAUDO nº: 231007

SOLICITANTE: LEILOEIRA OFICIAL CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES

PROCESSO nº 1004502-42.2022.8.26.0309

2ª Vara Cível do Foro de Jundiaí - SP

Massa Falida de Cojun Centro Odontológico Jundiaí Ltda - EPP

ADMINISTRADOR JUDICIAL: DELOITTE TOUCHE TOHMATSU CONSULTORES

LOCAL: BOM JESUS DE PIRAPORA, Nº 257, VILA VIANELO, JUNDIAÍ - SP

VALOR DE MERCADO

IMÓVEL: R\$ 523.035,52 (quinhentos e vinte e três mil, trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).

BENS MÓVEIS: R\$ 36.472,51 (trinta e seis mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavos).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Imóvel - Grau II / Bens Móveis – Grau I

Anotação de Responsabilidade Técnica

Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.

ART nº 28027230221772852

Data base: Junho /2023



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1.....	4
PRELIMINARES	4
VISTORIA	5
DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL.....	5
1.3 BENFEITORIAS.....	21
1.4 ZONEAMENTO.....	22
CAPITULO 2.....	22
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	22
2.1 DAS DEFINIÇÕES	22
2.2 CONSULTA EFETUADAS	23
2.3 APRESENTAÇÃO DOS VALORES.....	25
CAPÍTULO 3.....	32
RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	32
3.1 FUNDAMENTAÇÃO	32
3.2 VALOR DE VENDA DO IMÓVEL.....	33
CAPÍTULO 4.....	34
AVALIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS	34
4.1 DAS DEFINIÇÕES	34
4.2 CONSULTAS EFETUADAS	35
4.3 DEFINIÇÃO DOS VALORES DE MERCADO PARA COMPRA/ USO E VENDA	36
4.4 APRESENTAÇÃO DOS VALORES	37
4.5 METODOLOGIA E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	42
4.6 RESULTADO DA AVALIAÇÃO	43
CAPÍTULO 5.....	43
ENCERRAMENTO	43
CAPÍTULO 6.....	44
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS BENS MÓVEIS.....	44
CAPÍTULO 7.....	65
ANEXOS	65



CAPÍTULO 1

PRELIMINARES

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel e bens móveis pertencentes a massa falida de **Cojun Centro Odontológico Jundiaí Ltda - EPP**, processo nº **1004502-42.2022.8.26.0309**, tramitando na 2ª Vara Cível do Foro de Jundiaí – SP, ambos localizados na rua Bom Jesus de Pirapora, nº 257, Vila Vianelo, Jundiaí, SP.

A avaliação levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

Localização do imóvel no município.

- a) Valor médio de mercado de imóveis similares ofertados na região.
- b) Valor médio de mercado de bens móveis novos ou usados idênticos ou semelhantes aos avaliados.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores para máquinas, equipamentos e imobiliários que influenciam no valor dos bens abjetos da avaliação.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR-14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-se informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo Administrador Judicial, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.



VALUTARE ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Esse Laudo de Avaliação Mercadológica foi elaborado pelo Engenheiro Rogerio Alves, Perito Avaliador de imóveis, Complexos Industriais, máquinas, equipamentos e veículos, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA), no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) e Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), possuindo também certificações complementares em Avaliação Imobiliária e Perícia em Avaliação Imobiliária pelo Instituto Nacional de Ensino a Distância e Avaliação de Imóveis, Inferência Estatística, Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Complexos Industriais pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE – SP).

Os valores apresentados nesse laudo de avaliação restringem-se a data base de junho de 2023.

VISTORIA

A vistoria ocorreu em 24 de maio de 2023. Na ocasião o local se encontrava com suas atividades inoperantes e o imóvel estava sem fornecimento de energia elétrica, contudo sendo possível com ressalvas, a realização da vistoria.

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL

Conforme descrito na matrícula 43.285 do 1º CRI de Jundiaí – SP.

“Uma casa residencial sob nº 257, da rua Bom Jesus de Pirapora com 258,11 metros quadrados de área construída, com seu respectivo terreno designado por lote nº 03, da quadra AL, da Vila Vianello, nesta cidade e comarca, medindo 11,50 metros de frente para a referida via pública, por 24,20 metros da frente aos fundos de um lado, onde confronta com José Alves dos Santos; 25,00 metros de outro lado, onde confronta com o lote nº 04 e, encerrando uma área de 284,31 metros quadrados.”



VALUTARE ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

De acordo com Certidão de Contribuinte Imobiliário adquirida junto a Prefeitura Municipal de Jundiaí, consta área construída de 308 m².

Notas.

1. A matrícula na íntegra será disponibilizada no capítulo 7 (Anexos) do presente laudo).
2. A Certidão de Contribuinte Imobiliário será disponibilizada no capítulo 7 (Anexos) do presente laudo).
3. Recomenda-se a quem de interesse, que seja realizada retificação de área construída na matrícula do referido imóvel, sendo que para fins de avaliação, será considerada a área indicada no cadastro da Prefeitura.



1- Vista panorâmica da região do Imóvel



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



2- Vista aérea da região do imóvel



3- Frente do imóvel



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



4- Entrada principal



5- Recepção



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



6- Recepção – vista interna



7- Corredor de acesso às salas do 1º pavimento



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



8- Quadro de energia



9- Sanitário 1



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



10- Sala 1



11- Sala 2



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



12- Almoxarifado



13- Sanitário 2



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



14- Sala 3

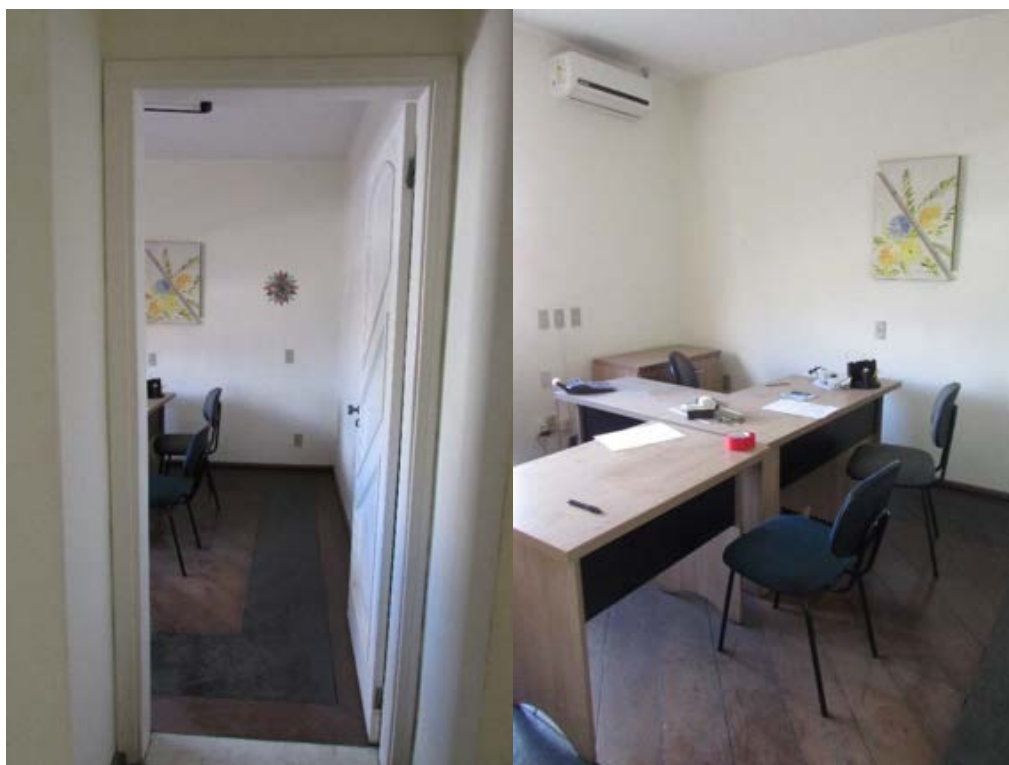


15- Sala 4



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



16- Sala 5



17- Escada de acesso ao pavimento térreo



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



18- Sala 1 – Pavimento térreo

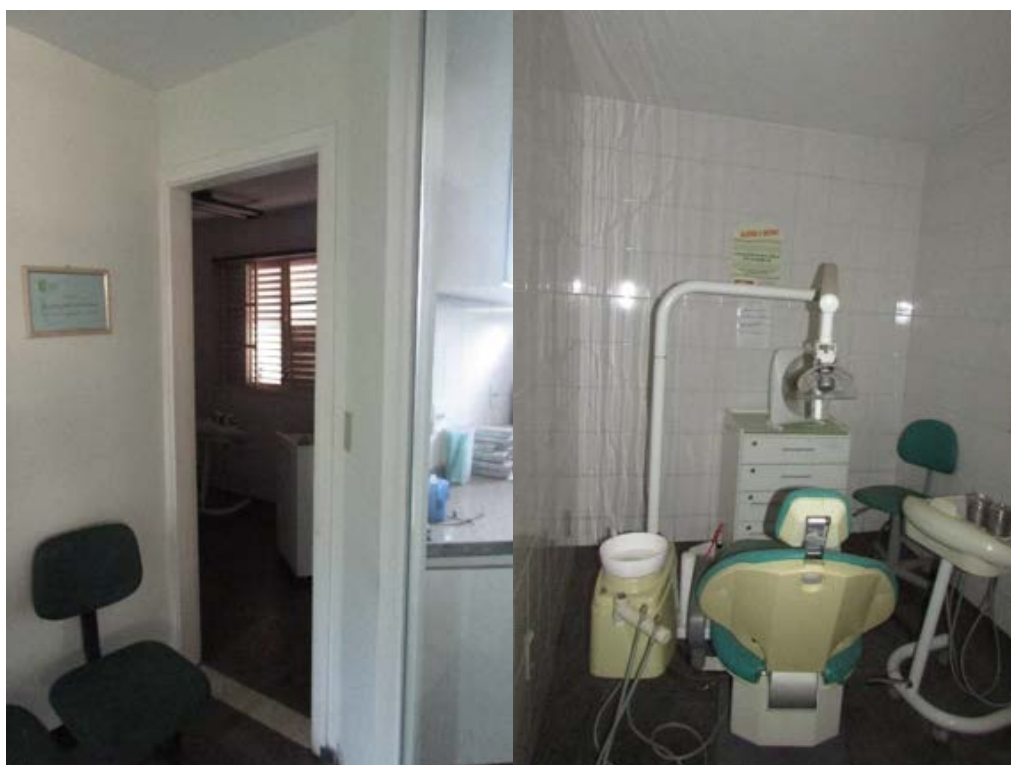


19- Sala 2 – Pavimento térreo



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



20- Sala 3 – Pavimento térreo



21- Sala 4 – Pavimento térreo



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



22- Sala 5 – Pavimento térreo



23- Sala 6 – Pavimento térreo



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



24- Sala 7 – Pavimento térreo



25- Corredor de acesso a área externa – Pavimento térreo



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



26 – Vista interna da rampa de acesso ao pavimento térreo



27- Corredor de acesso a Edícula aos fundos – Pavimento térreo



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



28- Edícula



29- Entrada da Edícula



30 – Edícula – Vista interna e telhado tipo calhetão

1.3 BENFEITORIAS

O imóvel está localizado em região central, estando bem servido de infraestrutura, contando com vias bem pavimentadas, redes de energia elétrica, sistemas de água potável, esgoto, internet e telefonia.

A região é servida de escolas, comércio em geral, restaurantes, academia de ginástica, barbearia, padaria, dentre outros, com destaque para rede hospitalar.



1.4 ZONEAMENTO

De acordo com Plano Diretor, Lei 9.321 de 19 de novembro de 2019, o referido imóvel pertence a Macrozona Urbana, estando situado em Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB.

Para fins de conhecimento a respeito de permissibilidade e uso do solo, será disponibilizado no capítulo 6 (Anexos) do presente laudo, Certidão de Uso do Solo e Anexo II – Quadro I que indicam as qualificações para essa Zona (ZQB).

CAPITULO 2

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 DAS DEFINIÇÕES

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- partes 1 e 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor de Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Depreciação física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2.2 CONSULTA EFETUADAS

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao imóvel avaliando.

ELEMENTO	CONDIÇÃO	LOCAL	VALOR (R\$)	ANUNCIANTE	CONTATO
1 Casa	Oferta	Vila Vianelo - Jundiaí	1.050.000,00	Galileu Imóveis	www.galileuimoveis.com.br
2 Casa	Oferta	Vila Vianelo - Jundiaí	599.900,00	Lara Palombo Imóveis	www.larapalombo.com.br
3 Casa	Oferta	Vila Vianelo - Jundiaí	700.000,00	Sabrina Oliveira Imóveis	www.sabrinaoliveiraimoveis.com.br
4 Casa	Oferta	Vila Vianelo - Jundiaí	1.400.000,00	Barão Imóveis	www.baraoimoveisjundiai.com.br
5 Casa	Oferta	Vila Vianelo - Jundiaí	650.000,00	Barão Imóveis	www.baraoimoveisjundiai.com.br
6 Casa	Oferta	Vila Vianelo - Jundiaí	790.000,00	Bonafide Imóveis	www.bonafide.com.br
7 Casa	Oferta	Vila Vianelo - Jundiaí	850.000,00	Barreto Imóveis	www.imobiliariabarretojundiai.com.br

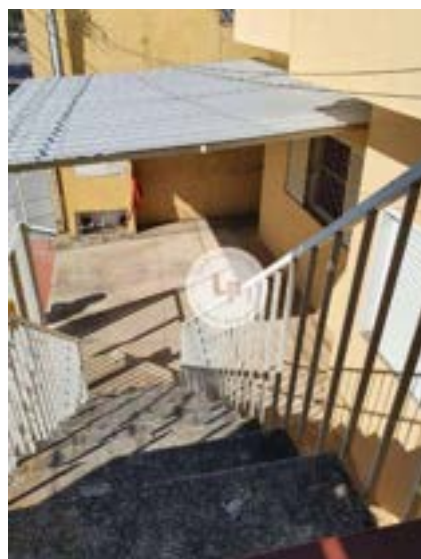


VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



Elemento 7

2.3 APRESENTAÇÃO DOS VALORES

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo): Proporciona aos elementos amostrais um deságio de 10% (dez por cento), para compensar corriqueiros descontos afim de se viabilizar negociações.

Fator área (Fa): Utilizado para corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Fator Localização (Fl): Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

Para essa avaliação, será considerado o Método comparativo direto de dados de mercado, visto que há demanda de imóveis compatíveis com o imóvel avaliando possibilitando tal comparação e análise.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Valor do Terreno

Para a definição do valor do terreno, serão homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa, sendo esses, terrenos em oferta, para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando. Após a análise do valor dos terrenos, será analisado o valor das construções, levando-se em consideração os padrões construtivos e por fim, serão somados o valor do terreno com o valor das construções para se definir o valor de mercado do imóvel.

ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS								
Elemento de pesquisa	Valor m ² (R\$)	Fator oferta (Fo)	Valor m ² (R\$) - Deduzido Fo.	Fator área (Fa)	Fator Local (FI)	Preço homog. (R\$/m ²)	(Xi-X) ²	PH/Média
1	672,34	0,90	605,11	1,032	1,00	624,73	61,73	1,01
2	664,73	0,90	598,25	0,941	1,00	563,04	2.897,73	0,91
3	657,21	0,90	591,49	0,946	1,00	559,80	3.257,53	0,91
4	989,17	0,90	890,25	1,025	0,90	821,44	41.846,29	1,33
5	937,34	0,90	843,61	0,933	1,00	786,94	28.921,78	1,28
6	368,03	0,90	331,23	1,021	1,05	355,13	68.511,77	0,58
7	685,42	0,90	616,88	0,984	1,00	607,04	96,66	0,98

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA			
Área do terreno (m ²)	284,31	Valor do m ² (R\$)	
MÉDIA - R\$/m ²	616,87	LIM. SUP.	700,18
DESVIO PADRÃO	155,77	MÉDIA	616,87
COEFIC. DE VARIÂNCIA	25,25%	LIM. INF.	533,57
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	7	VALOR DO TERRENO (R\$)	
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%	LIM. SUP.	199.068,01
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%	MÉDIA	175.383,11
DISTRIBUIÇÃO t	1,41	LIM. INF.	151.698,21
t*S/RAIZ(n-1)	83,31		



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V_{CB})

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

$$VC = Qc \times Ac \times Pc \times Foc$$

V_c – Valor das construções

Q_c - Valor unitário da construção – CUB

Ac – Área das construções

P_c – Padrão construtivo

Foc - Fator de depreciação pela idade e estado de conservação

O custo unitário de benfeitoria foi estipulado através do índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N, valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo – SINDUSCON SP, onde foram adotados os valores publicados em boletim econômico de maio de 2023, sendo essa a última publicação conforme apresentada abaixo:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2023	
	R\$/m²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.089,74
Material	799,61
Despesas Administrativas	52,92
Total	1.942,27



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

A partir do valor de metro quadrado das construções R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, embasados no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos (VEIU) de publicação do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias do Estado de São Paulo), conforme tabelas a seguir.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	IDADE REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL/ SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,890		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,610		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - Padrão Superior	Acima de 1,690		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Quadro 1 – Estado de conservação – Ec

REF.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor 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.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FATOR K							
	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



CAPÍTULO 3

RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
TOTAL DE PONTOS					8

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

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	8

Enquadramento no Grau II de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

3.2 VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

PADRÃO R8-N

IDADE	R	VIDA REF.	K	i/v
38	0,2	70	0,3902	0,543
Qc: Valor unitário da construção - CUB			1.942,27	
Ac: Área das construções - m²			308,00	
Pc: Coeficiente padrão construtivo			1,212	
Foc: Fator de depreciação pela idade e estado de conservação			0,51216	
VC = Qc x Ac x Pc x Foc			371.337,32	

VALOR DO TERRENO (Vt)	151.698,21
VALOR CONSTRUÇÕES PADRÃO RN-8 (Vc Rn8)	371.337,32
VALOR DE MERCADO (Vm)	523.035,52

Valor de mercado: R\$ 523.035,52 (quinhentos e vinte e três mil, trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).



CAPÍTULO 4

AVALIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS

4.1 DAS DEFINIÇÕES

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- parte 5, que regulamenta o assunto.

Valor de desmonte: Custo de reedição no fornecedor de um bem ou conjunto de bens, deduzidas as despesas de desmontagem, remoção, revisão, recondicionamento e comercialização.

Valor de mercado para compra: Valor provável pelo qual o proprietário industrial reporia um bem isolado no mercado, no estado em que se encontra. Exemplo: aquisição de máquinas operatrizes pela indústria no mercado de usados.

Valor de mercado para venda: Valor provável que o proprietário industrial de um bem obteria no mercado para a sua venda no estado e no local em que se encontra.

Valor de sucata: Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor em uso: Valor de um bem, em condições de operação, no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria. Incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, frete e montagem.



4.2 CONSULTAS EFETUADAS

Foram utilizadas as seguintes fontes de pesquisa que contribuíram para a realização desse trabalho.

Climario – www.climario.com.br

Dutra Máquinas – www.dutramaquinas.com.br

Madeira Madeira – www.madeiramadeira.com.br

Mercado Livre – www.mercadolivre.com.br

360 – www.lojas360.com.br

Euro Fire – www.eurofireshop.com.br

Americanas – www.americanas.com.br

Kalunga – www.kalunga.com.br

Mobly – www.mobly.com.br

Gimba – www.gimba.com.br

Multimix Móveis – www.multimixmoveisedecoracao.com.br

Móveis Linhares – www.moveislinhares.com.br

Surya Dental – www.suryadental.com.br

Elegante – www.elegantebelezasaude.com.br

Dental Cremer – www.dentalcremer.com.br

Mérito Comercial – www.meritocomercial.com.br

Medbit – www.medbit.com.br

Loja do Mecânico – www.lojadomecanico.com.br

JW Seu fornecedor – www.jwseufornecedor.com.br

Extra – www.extra.com.br



4.3 DEFINIÇÃO DOS VALORES DE MERCADO PARA COMPRA/ USO E VENDA

Valor em uso

Para operações de garantia bancárias, o valor em uso será o próprio valor de mercado para compra, que no caso dos bens em avaliação, será dado através dos valores apresentados posteriormente.

Valor de mercado para venda

Para determinação do valor de mercado dos bens em avaliação, deve-se levar em consideração uma margem mínima de comercialização (revisão, recondicionamento e lucratividade) e um percentual referente a perdas, despesas de **remoção e ajustes**, ambos a serem aplicados sobre o valor de mercado para compra.

Quanto a depreciação a ser aplicada, utilizou-se o método comparativo de dados, além do estudo recentemente publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Entidade Federativa Nacional), denominado **NOVOS CONCEITOS DE DEPRECIAÇÕES PARA MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**.

Considerou-se também para os equipamentos, a ausência de testes de funcionamento, podendo haver vícios ocultos, não sendo possível garantir seu real estado e eventuais necessidades de manutenção ou até mesmo a possibilidade de reutilização.



4.4 APRESENTAÇÃO DOS VALORES

Apresentamos nas páginas a seguir, a planilha de avaliação dos bens com os valores de pesquisa, valores atuais pelo estado de conservação, contendo também o estado de conservação dos bens submetidos a avaliação, ressaltando que, para os equipamentos, não foi possível identificar o ano de fabricação, sendo, portanto, estimada a idade dos bens.

Para a definição do valor de mercado dos bens, utilizou-se os seguintes fatores:

Fator de depreciação (Fd) – Percentual de depreciação adotado em função do estado de conservação e vida útil.

Fator de comercialização (Fc) – Margem mínima de comercialização visando lucratividade.

O valor de avaliação é dado pela seguinte expressão:

$$Va = Vp \times qtd \times Fd \times Fc$$

Abreviações:

Valor de Pesquisa (Vp).

Valor de Avaliação (Va).

Qtd: quantidade.

Ec: Estado de conservação.

B: Bom

R: Regular

RU: Ruim

S: Sucata

UNID: Unidade

Pç: Peça

CJ: Conjunto



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Tabela de depreciação pelo estado de conservação

i/v	Depreciação Estado Regular
0,00	0,95
0,05	0,89
0,10	0,82
0,15	0,76
0,20	0,71
0,25	0,67
0,30	0,63
0,35	0,59
0,40	0,55
0,45	0,52
0,50	0,49
0,55	0,45
0,60	0,42
0,65	0,39
0,70	0,37
0,75	0,35
0,80	0,32
0,85	0,29
0,90	0,26
0,95	0,24
1,00	0,22
1,05	0,20
1,10	0,18
1,15	0,16
1,20	0,14
1,25	0,12
1,30	0,11
1,35	0,10
1,40	0,10
1,45	0,10
1,50	0,10
1,55	0,10
1,60	0,10
1,65	0,10
1,70	0,10
1,75	0,10
1,80	0,10
1,85	0,10
1,90	0,10
1,95	0,10
2,00	0,10



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

ITEM	QTD	UNID	DESCRIÇÃO	Ec	Vp UNIT. (R\$)	Vp TOTAL (R\$)	Fd	Fc	Va (R\$)
1	1	PÇ	BEBEDOURO COM PORTA COPOS	R	962,00	962,00	0,18	0,7	121,21
2	1	PÇ	BANCO DE JARDIM	R	368,00	368,00	0,28	0,7	72,13
3	18	PÇ	PEÇA DE ESTOFADO PARA BANCO FIXO DE ALVENARIA	R	25,00	450,00	0,22	0,7	69,30
4	3	PÇ	PEDESTAL DE SINALIZAÇÃO	R	20,40	61,20	0,28	0,7	12,00
5	3	PÇ	EXTINTOR	R	135,00	405,00	0,1	0,7	28,35
6	5	PÇ	CADEIRA GIRATÓRIA CINZA	R	149,00	745,00	0,39	0,7	203,39
7	1	PÇ	NOTEBOOK DELL VERMELHO	R	2.300,00	2.300,00	0,1	0,7	161,00
8	1	PÇ	MÁQUININHA DE CARTÃO	R	188,00	188,00	0,1	0,7	13,16
9	1	PÇ	TECLADO	R	29,90	29,90	0,28	0,7	5,86
10	1	CJ	ITENS DIVERSOS DE ESCRITÓRIO	R	500,00	500,00	0,22	0,7	77,00
11	1	PÇ	NOTEBOOK HP	R	1.000,00	1.000,00	0,1	0,7	70,00
12	1	PÇ	MOUSE	R	8,90	8,90	0,28	0,7	1,74
13	1	PÇ	TELEFONE INTELBRAS	R	43,00	43,00	0,26	0,7	7,83
14	1	PÇ	FONE OPERADOR HEADSET INTELBRAS	R	139,00	139,00	0,26	0,7	25,30
15	1	PÇ	GRAMPEADOR	R	17,00	17,00	0,28	0,7	3,33
16	5	PÇ	VENTILADOR MONDIAL	R	89,90	449,50	0,28	0,7	88,10
17	1	PÇ	GAVETEIRO 3 GAVETAS	R	213,00	213,00	0,26	0,7	38,77
18	1	PÇ	DESCANÇO DE PÉS	RU	55,00	55,00	0,1	0,7	3,85
19	1	PÇ	ESTABILIZADOR	R	57,00	57,00	0,18	0,7	7,18
20	16	PÇ	LIXEIRA	R	13,60	217,60	0,1	0,7	15,23
21	3	PÇ	CADEIRA FIXA CINZA	R	136,00	408,00	0,18	0,7	51,41
22	3	PÇ	ARQUIVO DE AÇO 6 GAVETAS	R	2.756,00	8.268,00	0,22	0,7	1.273,27
23	1	PÇ	TV BUSTER	R	1.009,00	1.009,00	0,28	0,7	197,76
24	1	PÇ	RELÓGIO DE PAREDE	R	25,00	25,00	0,28	0,7	4,90
25	1	PÇ	TV PHILIPS	R	1.229,00	1.229,00	0,32	0,7	275,30
26	11	PÇ	CADEIRA GIRATÓRIA VERDE	B	399,00	4.389,00	0,22	0,7	675,91
27	8	PÇ	GAVETEIRO BRANCO 4 GAVETAS	R	165,00	1.320,00	0,26	0,7	240,24
28	1	PÇ	ULTRASSON DABI ATLANTE	R	4.990,00	4.990,00	0,26	0,7	908,18
29	1	PÇ	CADEIRA ODONTOLÓGICA COM ESTOFADO CINZA	R	13.850,00	13.850,00	0,28	0,7	2.714,60
30	2	PÇ	CADEIRA GIRATÓRIA EM COURVIN CINZA	B	399,00	798,00	0,26	0,7	145,24
31	3	PÇ	COLUNA MÓVEL ODONTOLÓGICA PARA RAIO X	R	8.717,00	26.151,00	0,26	0,7	4.759,48
32	1	PÇ	CLIMATIZADOR DE AR	R	289,00	289,00	0,28	0,7	56,64
33	1	PÇ	ARMARINHO SUSPENSO BRANCO 2 GAVETAS	R	155,00	155,00	0,28	0,7	30,38
34	1	PÇ	ESTANTE 2 PORTAS COM PRATELEIRA	R	319,00	319,00	0,28	0,7	62,52
35	1	CJ	ACESSÓRIOS DIVERSOS	R	1.000,00	1.000,00	0,28	0,7	196,00
36	2	PÇ	IMPRESSORA HP	R	355,00	710,00	0,28	0,7	139,16
37	1	PÇ	ARQUIVO DE AÇO CINZA 5 GAVETAS	R	1.945,00	1.945,00	0,22	0,7	299,53
38	1	PÇ	ESCADA AÇO DE ABRIR 6 DEGRAUS	R	265,00	265,00	0,28	0,7	51,94
39	1	PÇ	ROUPEIRO DE AÇO 8 PORTAS	R	744,00	744,00	0,28	0,7	145,82



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

ITEM	QTD	UNID	DESCRIÇÃO	Ec	Vp UNIT. (R\$)	Vp TOTAL (R\$)	Fd	Fc	Va (R\$)
40	2	PÇ	GAVETEIRO DE MADEIRA 3 GAVETAS	R	213,00	426,00	0,26	0,7	77,53
41	1	PÇ	ARMÁRIO BAIXO DE AÇO CINZA 1 PORTA	R	990,00	990,00	0,22	0,7	152,46
42	1	PÇ	CADEIRA FIXA AZUL	R	136,00	136,00	0,26	0,7	24,75
43	1	PÇ	CADEIRA FIXA COM ENCOSTO DE BRAÇO CINZA	RU	342,00	342,00	0,1	0,7	23,94
44	1	PÇ	CADEIRA GIRATÓRIA PRETA EM COURVIN	R	399,00	399,00	0,26	0,7	72,62
45	1	PÇ	ARMÁRIO DE EMBUTIR 4 PORTAS E 4 GAVETAS	R	1.689,00	1.689,00	0,28	0,7	331,04
46	1	PÇ	MESAS DE ESCRITÓRIO COR AMÊNDOA	B	382,00	382,00	0,39	0,7	104,29
47	1	PÇ	MESAS DE ESCRITÓRIO EM L COR AMÊNDOA	B	787,00	787,00	0,39	0,7	214,85
48	1	PÇ	ARMÁRIO BAIXO 2 PORTAS COR AMÊNDOA	R	155,00	155,00	0,39	0,7	42,32
49	1	PÇ	TELEFONE INTELBRAS PLENO BRANCO	R	56,00	56,00	0,28	0,7	10,98
50	1	PÇ	CALCULADORA CÁSSIO HR100TM	R	309,00	309,00	0,26	0,7	56,24
51	1	CJ	CPU HP, MONITOR SAMSUNG, ROTEADOR TPLINK	R	1.650,00	1.650,00	0,1	0,7	115,50
52	5	PÇ	APARELHOS CELULAR DIVERSOS MODELOS	R	599,00	2.995,00	0,1	0,7	209,65
53	5	PÇ	MESA DE ESCRITÓRIO COM 2 GAVETAS	R	299,00	1.495,00	0,28	0,7	293,02
54	1	PÇ	CADEIRA GIRATÓRIA VERMELHA	R	399,00	399,00	0,32	0,7	89,38
55	1	PÇ	ARMÁRIO ALTO 1 PORTA	R	536,00	536,00	0,26	0,7	97,55
56	1	PÇ	TELEFONE INTELBRAS PLENO PRETO	R	56,00	56,00	0,22	0,7	8,62
57	1	PÇ	CALCULADORA TOP WRITE	R	44,00	44,00	0,1	0,7	3,08
58	1	PÇ	MESA DE ESCRITÓRIO PEQUENA BRANCA	R	154,00	154,00	0,39	0,7	42,04
59	1	PÇ	GAVETEIRO 2 GAVETAS	R	165,00	165,00	0,28	0,7	32,34
60	1	PÇ	MESINHA COM 2 GAVETAS COR AMÊNDOA	B	299,00	299,00	0,28	0,7	58,60
61	1	PÇ	ARMÁRIO ALTO 1 PORTA COR AMÊNDOA	R	536,00	536,00	0,28	0,7	105,06
62	1	CJ	COMPUTADOR COMPLETO DELL VOSTRO COM CPU, TECLADO, MOUSE E ESTABILIZADOR	R	2.742,00	2.742,00	0,1	0,7	191,94
63	1	PÇ	TELEFONE INTELBRAS	R	48,90	48,90	0,28	0,7	9,58
64	1	PÇ	NEGATOSCÓPIO	R	219,00	219,00	0,28	0,7	42,92
65	1	PÇ	NOTEBOOK DELL BRANCO	R	3.290,00	3.290,00	0,1	0,7	230,30
66	1	PÇ	TELEFONE BRANCO	R	47,00	47,00	0,28	0,7	9,21
67	1	PÇ	CPU COMPAC	R	828,00	828,00	0,1	0,7	57,96
68	1	PÇ	LONGARINA 3 LUGARES EM TECIDO	RU	665,00	665,00	0,1	0,7	46,55
69	5	PÇ	CADEIRA ODONTOLÓGICA COM ESTOFADO VERDE	B	13.850,00	69.250,00	0,28	0,7	13.573,00
70	1	PÇ	LONGARINA VERDE 2 LUGARES	RU	486,00	486,00	0,1	0,7	34,02
71	2	PÇ	AUTOCLAVE CRISTOFOLI	R	3.600,00	7.200,00	0,28	0,7	1.411,20
72	1	PÇ	SELADORA PLASMAC	R	630,00	630,00	0,28	0,7	123,48
73	47	PÇ	ESTOJOS INOX PARA ACESSÓRIOS	R	151,00	7.097,00	0,22	0,7	1.092,94
74	1	PÇ	DESTILADOR DE ÁGUA CRISTOFOLI	R	1.549,00	1.549,00	0,28	0,7	303,60
75	1	PÇ	RÁDIO TOSHIBA	R	172,00	172,00	0,1	0,7	12,04
76	1	PÇ	ARMÁRIO SUSPENSO 4 PORTAS	R	317,00	317,00	0,28	0,7	62,13
77	1	PÇ	ARMÁRIO SUSPENSO 6 PORTAS	R	505,00	505,00	0,28	0,7	98,98
78	4	PÇ	ARMARINHO BRANCO COM 4 GAVETAS MISTAS	R	299,00	1.196,00	0,28	0,7	234,42
79	1	PÇ	CIRCULADOR DE AR PORTÁTIL	R	150,00	150,00	0,28	0,7	29,40



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

ITEM	QTD	UNID	DESCRIÇÃO	Ec	Vp UNIT. (R\$)	Vp TOTAL (R\$)	Fd	Fc	Va (R\$)
80	1	PÇ	ACESSÓRIO PROTEÇÃO PARA EXAME DE RAO X	R	500,00	500,00	0,1	0,7	35,00
81	1	PÇ	CADEIRA GIRATÓRIA BRANCA	R	399,00	399,00	0,22	0,7	61,45
82	1	PÇ	VENTILADOR ARNO	R	89,90	89,90	0,28	0,7	17,62
83	3	PÇ	LIXEIRAS DE RECICLÁVEIS	R	122,00	366,00	0,1	0,7	25,62
84	1	PÇ	FOGÃO	RU	219,00	219,00	0,12	0,7	18,40
85	1	PÇ	CADEIRA EM TECIDO AZUL FIXA	RU	136,00	136,00	0,1	0,7	9,52
86	2	PÇ	LONGARINAS EM TECIDO VERDE	RU	775,00	1.550,00	0,1	0,7	108,50
87	1	PÇ	ROUPEIRO 20 PORTAS	RU	1.666,00	1.666,00	0,1	0,7	116,62
88	1	PÇ	BOMBA DE ÁGUA	R	1.505,00	1.505,00	0,12	0,7	126,42
89	3	PÇ	COMPRESSORES DE AR TIPO BORRACHEIRO	R	2.200,00	6.600,00	0,22	0,7	1.016,40
90	1	PÇ	BEBEDOURO IBBL	R	962,00	962,00	0,12	0,7	80,81
91	1	PÇ	GELADEIRA DAKO	R	1.650,00	1.650,00	0,12	0,7	138,60
92	7	PÇ	CADEIRAS BRANCAS DE PLÁSTICO	R	22,00	154,00	0,28	0,7	30,18
93	1	CJ	FOGÃO 2 BOCAS, MESA METÁLICA, BOTIJÃO DE GLP, CANECA, GARRAFA TÉRMICA E COPO DE LIQUIDIFICADOR	R	450,00	450,00	0,26	0,7	81,90
94	1	PÇ	ARQUIVO BRANCO 4 GAVETAS	R	705,00	705,00	0,28	0,7	138,18
95	1	PÇ	ARMÁRIO 2 PORTAS E 2 GAVETAS	R	680,00	680,00	0,18	0,7	85,68
96	2	PÇ	MESAS DE PLÁSTICO	R	78,00	156,00	0,28	0,7	30,58
97	5	PÇ	ARQUIVOS DE AÇO DIVERSOS	R	777,00	3.885,00	0,12	0,7	326,34
98	1	PÇ	BOTIJÃO DE GLP	R	230,00	230,00	0,1	0,7	16,10
99	1	CJ	SUCATA DE EQUIPAMENTOS ODONTOLÓGICOS	R	2.000,00	2.000,00	0,05	0,7	70,00
100	1	PÇ	ESCADA AÇO DE ABRIR 7 DEGRAUS	R	265,90	265,90	0,28	0,7	52,12
101	4	PÇ	ARMÁRIO AÇO 2 PORTAS	R	623,00	2.492,00	0,26	0,7	453,54
102	1	PÇ	ARMÁRIO AÇO 4 PORTAS	R	985,00	985,00	0,26	0,7	179,27
103	1	PÇ	ESTANTE DE AÇO COM PRATELEIRAS DE VIDRO	R	250,00	250,00	0,22	0,7	38,50
104	1	PÇ	CILINDRO PARA GÁS	R	864,00	864,00	0,22	0,7	133,06
105	1	PÇ	LONGARINA EM COURVIN 3 LUGARES	R	889,00	889,00	0,16	0,7	99,57

Nota.

Os itens de informática 7, 11, 51, 62, 65 e 67 foram avaliados considernado a ausência de HD.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

4.5 METODOLOGIA E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No presente laudo, foi utilizado o Método comparativo direto através de dados coletados no mercado, já que de acordo com as fontes consultadas, existe um mercado atuante para estes bens usados apesar das restrições já apontadas. Conforme estabelecido no item 9.4 da norma NBR 14653-5 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), esta avaliação pode ser enquadrado no Grau I de Fundamentação, conforme segue:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS			
		III	II	I	TOTAL PONTOS
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia	2
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento	1
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte de informação	2
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada	2
GRAU		III	II	I	
PONTOS MÍNIMOS		10	6	4	
RESTRIÇÕES		TODOS OS ITENS NO MÍNIMO NO GRAU III	ITENS 2 E 4 NO MÍNIMO NO GRAU II	TODOS OS ITENS NO MÍNIMO NO GRAU I	

Total de pontos: 7 (Avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

4.6 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Foram avaliados 105 (cento e cinco) itens compostos por mobiliários, e equipamentos diversos, totalizando valor de avaliação de **R\$ 36.472,51** (trinta e seis mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavos).

CAPÍTULO 5

ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação mercadológica com 73 (setenta e três) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 05 (cinco) anexos e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

Mauá, 22 de junho de 2023

Assinado de forma digital por
ROGERIO ALVES:15605332856
Dados: 2023.06.22 17:16:08
-03'00'

Rogério Alves

CREA 5063475918-SP
CNAI 028507



CAPÍTULO 6

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS BENS MÓVEIS

ITEM	DESCRIÇÃO	IMAGEM
1	BEBEDOURO COM PORTA COPOS	
2	BANCO DE JARDIM	
3	PEÇA DE ESTOFADO PARA BANCO FIXO DE ALVENARIA	
4	PEDESTAL DE SINALIZAÇÃO	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

5	EXTINTOR	
6	CADEIRA GIRATÓRIA CINZA	
7	NOTEBOOK DELL VERMELHO	
8	MÁQUININHA DE CARTÃO	
9	TECLADO	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

10	ITENS DIVERSOS DE ESCRITÓRIO	
11	NOTEBOOK HP	
12	MOUSE	
13	TELEFONE INTELBRAS	
14	FONE OPERADOR HEADSET INTELBRAS	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

15	GRAMPEADOR	
16	VENTILADOR MONDIAL	
17	GAVETEIRO 3 GAVETAS	
18	DESCANÇO DE PÉS	
19	ESTABILIZADOR	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

20	LIXEIRA	
21	CADEIRA FIXA CINZA	
22	ARQUIVO DE AÇO 6 GAVETAS	
23	TV BUSTER	
24	RELÓGIO DE PAREDE	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

25	TV PHILIPS	
26	CADEIRA GIRATÓRIA VERDE	
27	GAVETEIRO BRANCO 4 GAVETAS	
28	ULTRASSON DABI ATLANTE	
29	CADEIRA ODONTOLÓGICA COM ESTOFADO CINZA	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

30	CADEIRA GIRATÓRIA EM COURVIN CINZA	
31	COLUNA MÓVEL ODONTOLÓGICA PARA RAO X	
32	CLIMATIZADOR DE AR	
33	ARMARINHO SUSPENSO BRANCO 2 GAVETAS	
34	ESTANTE 2 PORTAS COM PRATELEIRA	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

35	ACESSÓRIOS DIVERSOS	
36	IMPRESSORA HP	
37	ARQUIVO DE AÇO CINZA 5 GAVETAS	
38	ESCADA AÇO DE ABRIR 6 DEGRAUS	
39	ROUPEIRO DE AÇO 8 PORTAS	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

40	GAVETEIRO DE MADEIRA 3 GAVETAS	
41	ARMÁRIO BAIXO DE AÇO CINZA 1 PORTA	
42	CADEIRA FIXA AZUL	
43	CADEIRA FIXA COM ENCOSTO DE BRAÇO CINZA	
44	CADEIRA GIRATÓRIA PRETA EM COURVIN	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

45	ARMÁRIO DE EMBUTIR 4 PORTAS E 4 GAVETAS	
46	MESAS DE ESCRITÓRIO COR AMÊNDOA	
47	MESAS DE ESCRITÓRIO EM L COR AMÊNDOA	
48	ARMÁRIO BAIXO 2 PORTAS COR AMÊNDOA	
49	TELEFONE INTELBRAS PLENO BRANCO	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

50	CALCULADORA CÁSSIO HR100TM	
51	CPU HP, MONITOR SAMSUNG, ROTEADOR TPLINK	
52	APARELHOS CELULAR DIVERSOS MODELOS	
53	MESA DE ESCRITÓRIO COM 2 GAVETAS	
54	CADEIRA GIRATÓRIA VERMELHA	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

55	ARMÁRIO ALTO 1 PORTA	
56	TELEFONE INTELBRAS PLENO PRETO	
57	CALCULADORA TOP WRITE	
58	MESA DE ESCRITÓRIO PEQUENA BRANCA	
59	GAVETEIRO 2 GAVETAS	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

60	MESINHA COM 2 GAVETAS COR AMÊNDOA	
61	ARMÁRIO ALTO 1 PORTA COR AMÊNDOA	
62	COMPUTADOR COMPLETO DELL VOSTRO COM CPU, TECLADO, MOUSE E ESTABILIZADOR	
63	TELEFONE INTELBRAS	
64	NEGATOSCÓPIO	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

65	NOTEBOOK DELL BRANCO	
66	TELEFONE BRANCO	
67	CPU COMPAC	
68	LONGARINA 3 LUGARES	
69	CADEIRA ODONTOLÓGICA COM ESTOFADO VERDE	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

70	LONGARINA VERDE 2 LUGARES	
71	AUTOCLAVE CRISTOFOLI	
72	SELADORA PLASMAC	
73	ESTOJOS INOX PARA ACESSÓRIOS	
74	DESTILADOR DE ÁGUA CRISTOFOLI	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

75	RÁDIO TOSHIBA	
76	ARMÁRIO SUSPENSO 4 PORTAS	
77	ARMÁRIO SUSPENSO 6 PORTAS	
78	ARMARINHO BRANCO COM 4 GAVETAS MISTAS	
79	CIRCULADOR DE AR PORTÁTIL	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

80	ACESSÓRIO PROTEÇÃO PARA EXAME DE RAO X	
81	CADEIRA GIRATÓRIA BRANCA	
82	VENTILADOR ARNO	
83	LIXEIRAS DE RECICLÁVEIS	
84	FOGÃO	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

85	CADEIRA EM TECIDO AZUL FIXA	
86	LONGARINAS EM TECIDO VERDE	
87	ROUPEIRO 20 PORTAS	
88	BOMBA DE ÁGUA	
89	COMPRESSORES DE AR TIPO BORRACHEIRO	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

90	BEBEDOURO IBBL	
91	GELADEIRA DAKO	
92	CADEIRAS BRANCAS DE PLÁSTICO	
93	FOGÃO 2 BOCAS, MESA METÁLICA, BOTIJÃO DE GLP, CANECA, GARRAFA TÉRMICA E COPO DE LIQUIDIFICADOR	
94	ARQUIVO BRANCO 4 GAVETAS	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

95	ARMÁRIO 2 PORTAS E 2 GAVETAS	
96	MESAS DE PLÁSTICO	
97	ARQUIVOS DE AÇO DIVERSOS	
98	BOTIJÃO DE GLP	
99	SUCATA DE EQUIPAMENTOS ODONTOLÓGICOS	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

100	ESCADA AÇO DE ABRIR 7 DEGRAUS	
101	ARMÁRIO AÇO 2 PORTAS	
102	ARMÁRIO AÇO 4 PORTAS	
103	ESTANTE DE AÇO COM PRATELEIRAS DE VIDRO	
104	CILINDRO PARA GÁS	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

105	LONGARINA EM CORVIN 3 LUGARES	
-----	-------------------------------	--

CAPÍTULO 7

ANEXOS

ART

Matrícula

Certidão de contribuinte imobiliário

Certidão de uso do solo

Anexo II – Quadro de Permissibilidade de usos



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Cargo ou Função

28027230221772852

1. Responsável Técnico

ROGERIO ALVES

Título Profissional: Engenheiro de Produção

RNP: 2610009780

Registro: 5063475918-SP

2. Contratante

Contratante: **Valutare Engenharia e Avaliações Ltda**Endereço: **Rua ESPÍRITO SANTO**

Complemento:

Cidade: **Mauá**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**CPF/CNPJ: **47.768.396/0001-85**Nº: **424**Bairro: **Jardim Cruzeiro**UF: **SP**CEP: **09330630**

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **Escritório**Endereço: **Rua ESPÍRITO SANTO**

Complemento:

Cidade: **Mauá**Data de Início: **30/08/2022**Previsão de Término: **30/08/2052**Tipo de Vínculo: **Diretor**Identificação do Cargo/Função: **Responsável Técnico**Nº: **424**Bairro: **Jardim Cruzeiro**UF: **SP**CEP: **09330630**

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico e Função Técnica

Quantidade

Unidade

Responsável Técnico**220,00000****hora por mês**

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

5. Observações

Responsabilidade em avaliações e perícias de engenharia e mercadológicas de bens móveis e imóveis em geral. Consultorias de engenharia em instalações industriais, projetos de instalações industriais. supervisão e coordenação de serviços de engenharia em instalações industriais.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

____ de ____ de ____

Local

data

ROGERIO ALVES - CPF: 156.053.328-56**Valutare Engenharia e Avaliações Ltda - CPF/CNPJ: 47.768.396/0001-85**

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.confea.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 017 18 11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima

Valor ART R\$88,78

Registrada em: 03/11/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230221772852

Versão do Sistema

Impresso em: 04/11/2022 16:35:05

Assinado de forma digital por ROGERIO
ALVES:15605332856

Dados: 2022.11.07 09:41:08 -03'00'

VALUTARE ENGENHARIA
E AVALIACOES
LTDA:47768396000185

Assinado de forma digital por
VALUTARE ENGENHARIA E
AVALIACOES

LTDA:47768396000185

Dados: 2022.11.07 17:41:35 -03'00'

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - S. P.OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL

matrícula

-43.285-

ficha

-01-

Jundiaí, 26 de outubro de 1988.-

IMÓVEL:- UMA CASA RESIDENCIAL sob nº 257, da Rua Bom Jesus de Pirapora, com 258,11 metros quadrados de área construída, com seu respectivo terreno designado por lote nº 03, da quadra AL, da Vila Vianello, - nesta cidade e comarca, medindo 11,50 metros de frente para a referida via pública; por 24,20 metros da frente aos fundos de um lado, onde -- confronta com José Alves dos Santos; 25,00 metros de outro lado onde -- confronta com o lote nº 04 e, aos fundos, onde mede 11,50 metros com -- fronta com os lotes ns. 19 e 20, encerrando uma área de 284,31 metros -- quadrados.-

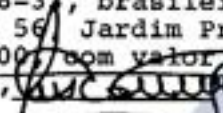
CONTRIBUINTE:- 03.016.003-7.-

PROPRIETÁRIOS: FILIPPO FUCARINO, comerciante, RG. nº 3.940.356-SP, brasileiro, e sua mulher ANA CONTI FUCARINO, RG. número -- 110.016.2-SE/DPMAF, RNE nº W.299.399-I, italiana, do lar, c/c. em comum nº 283.948.798/53, casados aos 13 de julho de 1.968, na cidade de -- Villafrati, Provincia de Palermo, Itália, residentes nesta cidade, à -- Rua Bom Jesus de Pirapora nº 257.-

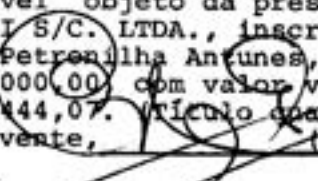
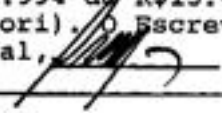
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 86.205 - fls. 237 - Livro 3-CF.-

O OFICIAL MAIOR, 

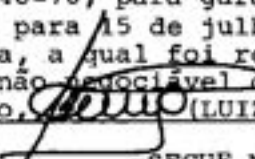
R.1:- Em 26 de outubro de 1988.-

Pela escritura datada de 05 de outubro de 1988, de notas do 4º Tabelionato local, livro 179 - fls. 201/202, os proprietários FILIPPO FUCARINO e sua mulher ANA CONTI FUCARINO, acima qualificados, transmitiram por VENDA, o imóvel objeto da presente matrícula, à CARLOS NATAL GIRALDI BALDASSO, comerciante, RG. nº 2.727.686-SP, e c/c. 073.143.108-15, - casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com -- THEREZINHA RAPOZO BALDASSO, do lar, RG. nº 11.284.417-SP, e c/c. número 108.146.378-32, brasileiros, residentes nesta cidade, à rua Maria José Santos, nº 56, Jardim Primavera, Bairro Retiro, pelo valor de CZ\$ -- 2.500.000,00, com valor venal em 1.988 de CZ\$634.012,00.- O Escrevente -- autorizado,  (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

R.2:- Em 22 de dezembro de 1994.-

Pela escritura datada de 23 de novembro de 1.994, de notas do 4º Tabelionato local, livro nº 255, fls. 04/05, os proprietários CARLOS NATAL GIRALDI BALDASSO, e sua mulher THEREZINHA RAPOZO BALDASSO, supra -- qualificados, transmitiram por VENDA o imóvel objeto da presente matrícula, à COJUN - CENTRO ODONTOLÓGICO JUNDIAÍ S/C. LTDA., inscrita no CGC /MP. sob nº 44.648.293/0001-93, sita à rua Petronilha Antunes, nº 190, -- Centro, nesta cidade, pelo preço de R\$100.000,00, com valor venal atualizado em 13 de dezembro de 1.994 de R\$13.444,07. (vículo qualificado -- pelo escr. Edgard Angelo Fattori). O Escrevente,  (PAULO CE-- ZAR PIRES DE CASTRO). O Oficial, 

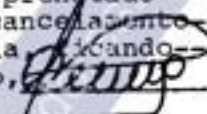
R.3:- Em 25 de janeiro de 1.999.-

Pela cédula de crédito comercial nº 358400028, prenotada sob nº -- 157.217, o proprietário COJUN- CENTRO ODONTOLÓGICO JUNDIAÍ S.C. LTDA., -- já qualificada, deu em HIPOTÉCA CEDULAR de 1º grau e sem concorrência -- de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., CGC. nº 00.000.000/4048-70, para garantia da dívida do -- valor de R\$20.000,00, com vencimento para 15 de julho de 1.999, à taxa -- de juros na forma constante da cédula, a qual foi registrada nesta Ser -- ventaria sob nº 14.087, ficando a via não negociável da mesma arquivada -- em Cartório.- O Escrevente autorizado,  (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

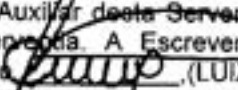
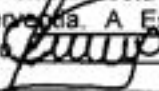
-SEGUE NO VERSO-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
-43.285-ficha
-01-
verso**AV.4:-** Em 26 de agosto de 1.999.-

Pelo instrumento particular firmado nesta cidade, aos dezessete (17) de agosto de mil novecentos e noventa e nove (1.999), prenotado sob nº 162.287, o credor Banco do Brasil S.A. autorizou o cancelamento da hipoteca cedular objeto do registro nº 03 desta matrícula, ficando em consequência o mesmo CANCELADO.- O Escrevente autorizado,  (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

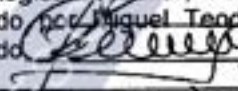
R.5:- Em 21 de Dezembro de 2001.

Pela Cédula de Crédito Comercial nº 358.400.326, emitida nesta cidade, aos oito (08) de novembro de dois mil e um (2001), Prenotada sob nº 183.411 nesta Serventia em vinte e oito (28) de novembro de dois mil e um (2001), a proprietária COJUN CENTRO ODONTOLOGICO JUNDIAI S.C. LTDA., com sede na Rua Bom Jesus de Pirapora nº 257, Vianelo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 44.648.293/0001-93, deu em **HIPOTECA CEDULAR** de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência Vila Arens de Jundiaí, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/4048-70, do valor de trinta mil reais (R\$ 30.000,00), com vencimento para oito (08) de julho de dois mil e dois (2002), à taxa de juros na forma constante do título, tendo ainda como avalistas **NILMA CHECHINATO PASSADOR**, inscrita no CPF. nº 079.619.458-06 e **IRINEU COSENTINO MULLER**, inscrito no CPF. nº 038.374.248-04, descrito na cédula, a qual foi registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar desta Serventia, sob nº 15.120, ficando a via não negociável da mesma, arquivada nesta Serventia. A Escrevente  (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO). O Escrevente Autorizado  (LUIZ CARLOS FERRANTI).

Av.6:- Em 28 de Outubro de 2002.

Pelo instrumento particular firmado nesta cidade, aos vinte e dois (22) de outubro de dois mil e dois (2002), Prenotado nesta Serventia, em vinte e cinco (25) de outubro de dois mil e dois (2002), sob nº 192.427, consta que o credor BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado, autorizou o cancelamento da cédula de crédito comercial nº 358.400.326, que deu origem a hipoteca cedular objeto do Registro nº 5, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADO** o referido registro. Título qualificado por Miguel Tendor da Purificação e digitado por Érika Teresa Pereira Brolo. A Escrevente Autorizada,  (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

R.7:- Em 14 de outubro de 2.003.-

Pela cédula de crédito comercial nº 358.400.585, prenotada sob nº 201.468, nesta Serventia, aos treze (13) de outubro de dois mil e três (2.003), emitida nesta cidade, aos nove (09) de outubro de dois mil e três (2.003), a proprietária COJUN CENTRO ODONTOLOGICO JUNDIAI S.A. LTDA., já qualificada, deu em **HIPOTECA CEDULAR** de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede em Brasília, Distrito Federal, por sua agência Vila Arens-SP, inscrita no CNPJ. Nº 00.000.000/4048-70, para garantia da dívida do valor de vinte e um mil reais (R\$21.000,00), com vencimento para nove (09) de agosto de dois mil e quatro (2.004), à taxa de juros na forma constante do título, tendo ainda como avalistas **NILMA CHECHINATO PASSADOR**, CPF. nº 079.619.458-06; **ARI PASSADOR JUNIOR** CPF. nº 068.873.548-70; **IRINEU COSENTINO MULLER**, CPF. nº 038.374.248-04 e **IARA ELENA DEALM EIDA MULLER**, CPF. nº 294.658.098-96, cuja cédula foi registrada nesta Serventia sob nº 15.685, no livro 3-Registro Auxiliar, ficando a via não negociável da mesma arquivada em Cartório.- Título qualificado por Miguel Tendor da Purificação e digitado por Luiz Carlos Ferranti. O Escrevente Autorizado  (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

Av.8:- Em 14 de outubro de 2003

A vista novamente da cédula de crédito comercial nº 358.400.585, já Microfilmada por esta Serventia, em treze (13) de outubro de dois mil e três (2.003), sob nº 201.468, que deu origem ao Registro nº 7, desta matrícula, é feita a presente averbação "**EX-OFFICIO**" para ficar constando que o nome correto dos avalistas **NILMA CHECHINATO PASSADOR** e **IARA ELENA DEALM EIDA MULLER**, é na realidade **NILMA CHECHINATO PASSADOR** e **IARA ELENA DE ALMEIDA MULLER** e não como erroneamente constou no referido registro nº 7. Ato isento de selos e emolumentos. Título

- segue às fls. 02 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

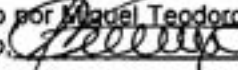
43.285

folha

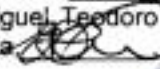
02

1.º
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

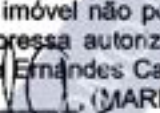
Jundiaí, 14 de outubro de 2003.

qualificado por Miguel Teodoro da Purificação e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu. O Escrevente Autorizado,  (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

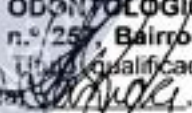
Av.9:- Em 28 de setembro de 2004.

Pelo instrumento particular firmado nesta cidade, aos vinte e dois (22) de setembro de dois mil e quatro (2004), Prenotado nesta Serventia, em vinte e quatro (24) de setembro de dois mil e quatro (2004), sob n.º 210.064, o credor BANCO DO BRASIL S.A, já qualificado, autorizou o cancelamento da cédula de crédito comercial n.º 358.400.585, que deu origem a hipoteca cedular do Registro n.º 07 e Averbação n.º 08, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADO** o referido Registro n.º 7 e a aludida Averbação n.º 08. Título qualificado por Miguel Teodoro da Purificação e digitado por Michele Ernandes Castellon. A Escrevente Autorizada,  (ERIKA TERESA PEREIRA BROLO).

Av.10:- Em 26 de janeiro de 2009.

Pelo requerimento firmado nesta cidade, aos quinze (15) de janeiro de dois mil e nove (2009), Anexo 1, firmado na cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado do Rio de Janeiro, aos vinte e um (21) de outubro de dois mil e oito (2008), e Ofício n.º 4128/2008/GGAME/DIOPE/ANS/MS, firmado na cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado do Rio de Janeiro, aos vinte e oito (28) de outubro de dois mil e oito (2008), Prenotados nesta Serventia, sob n. 261.337, aos dezesseis (16) de janeiro de dois mil e nove (2009), foi o imóvel objeto da presente matrícula, dado em garantia para **RESERVAS TÉCNICAS**, de acordo com o artigo 35-L da Lei n.º 9.656, de mil e novecentos e noventa e oito (1998), combinado com o artigo 9º da Resolução Normativa. RN n.º 159, de três (03) de julho de dois mil e sete (2007), de modo que o referido imóvel não poderá ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravado, sem prévia e expressa autorização da Agência Nacional Suplementar de Saúde - ANS. Título qualificado por Michele Ernandes Castellon Braga e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. A Escrevente Autorizada,  (MARIANA CARLA GROSSI).

Av.11:- Em 05 de novembro de 2014.

Pelo instrumento particular de alteração de contrato social firmado nesta cidade aos dois (02) de julho de um mil novecentos e noventa e sete (1997) devidamente averbado no Primeiro Registro Civil de Pessoas Jurídicas sob n.º 49.029 em dezoito (18) de setembro de um mil novecentos e noventa e sete (1997) a margem do Registro n.º 672, folhas 341 do Livro A-2, instrumento particular de alteração contratual de sociedade limitada, firmado nesta cidade aos dezesseis (16) de dezembro de dois mil e três (2003) devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n.º 35218697278, em sete (07) de abril de dois mil e quatro (2004) e requerimento firmado nesta cidade aos vinte e sete (27) de outubro de dois mil e quatorze (2014), Prenotados nesta Serventia sob n.º 347.632, em trinta e um (31) de outubro de dois mil e quatorze (2014), consta que a proprietária COJUN - CENTRO ODONTOLÓGICO JUNDIAÍ S.C. LTDA., teve sua sede social e seu tipo societário alterado de sociedade civil para sociedade limitada e em consequência sua razão social alterada para COJUN - CENTRO ODONTOLÓGICO JUNDIAÍ LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Bom Jesus de Pirapora, n.º 257, Bairro Vianelo, CEP. n.º 13.207-660, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 44.648.293/0001-93. Título qualificado e digitado por Fernanda Nascimento Cordeiro Santiago. A Escrevente Autorizada,  (FERNANDA NASCIMENTO CORDEIRO SANTIAGO).

Av.12:- Em 05 de novembro de 2014.

Pelo Ofício n.º 1539/2014/GGAME(GEHAIE)/DIOPE/ANS referente ao Processo n.º 33902.567276/2014-72, expedido na cidade do Rio de Janeiro, Capital do Rio de Janeiro, pela Agência Nacional de Saúde Suplementar (ANS), aos vinte e cinco (25) de setembro de dois mil e quatorze (2014), através do Processo n.º 33902.567276/2014-72 e requerimento firmado nesta cidade aos vinte e sete (27) de outubro de dois mil e quatorze (2014), Prenotados nesta Serventia sob n.º 347.632, em trinta e um (31) de outubro de dois mil e quatorze (2014), consta que a AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR - ANS, autorizou a desvinculação do imóvel objeto da presente matrícula à ANS como ativo garantidor das provisões técnicas, conforme consta da Averbação n.º 10 da presente matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a aludida Averbação. Título qualificado e digitado por Fernanda Nascimento Cordeiro Santiago. A Escrevente Autorizada,  (FERNANDA NASCIMENTO CORDEIRO SANTIAGO).

- CONTINUA NO VERSO -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

43.285

ficha

02

verso

Av.13:- Em 17 de novembro de 2022.

Pela Certidão Judicial passada aos dez (10) de novembro de dois mil e vinte e dois (2022), pela Escrivã Diretora da Primeira Vara Federal, desta cidade e Comarca, - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem: 5005015-22.2019.4.03.6128, que MINISTÉRIO DA ECONOMIA, inscrito no CNPJ nº 00.394.460/0360-90, move contra COJUN CENTRO ODONTOLÓGICO JUNDIAÍ LTDA., inscrito no CNPJ nº 44.648.293/0001-93, para cobrança da dívida do valor de trezentos e noventa e um mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e três centavos (R\$ 391.754,83), Prenotada nesta Serventia sob nº 480.444, em dez (10) de novembro de dois mil e vinte e dois (2022), foi o imóvel objeto da presente matrícula, **PENHORADO** por **MINISTÉRIO DA ECONOMIA**, inscrito no CNPJ nº 00.394.460/0360-90, tendo sido nomeada como fiel depositária a Sra. NILMA CHECHINATO PASSADOR. Ato isento de emolumentos em razão de determinação de dispensa do depósito nos termos da decisão proferida em oito (08) de junho de dois mil e vinte e dois (2022), folhas 253292140, nos autos do Processo em epígrafe. Título qualificado por Ingrid Albuquerque Mation e digitado por Ellen Lebre Rossi. A Escrevente Autorizada, AI, (INGRID ALBUQUERQUE MATION).



Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **03.016.0003** tendo para o exercício de **2023** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. BOM JESUS DE PIRAPORA, 257 VL. VIANELO LT. 3 QD. AL
CEP:	13207-270
Área do Terreno:	284,00 m²
Padrão de Construção:	COMERCIAL HORIZONTAL ALTO
Fração Ideal:	1,00000
Área Construída:	308,00 m²
Ano da Construção:	1985
Valor Venal Territorial:	R\$ 42.537,52
Valor Venal Predial:	R\$ 117.657,63
Zoneamento:	- IMOVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:	

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.

Emitida às **13:56:47** do dia **08/06/2023** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **7D62.7F7C.10F2.0176**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Prefeitura de Jundiá
Planejamento Urbano e Meio Ambiente
Certidão de Uso do Solo nº 12.207-1/2023

REQUERENTE

Nome: ROGERIO ALVES
Contato: rogerio@valutare-avaliacoes.com.br

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte IPTU: 03.016.0003
Endereço: R. BOM JESUS DE PIRAPORA, 257 - VL VIANELO
Matrícula: 43285
Cartório do registro: 1º OFICIAL REGISTRO IMÓVEIS DE JUNDIAÍ
Área do terreno: 284,00 m²
Área construída: 308 m²

LEGISLAÇÃO REFERENTE

APA Jundiá:	Decreto Estadual nº 43.284/1998:	Zona de Restrição Moderada
Área de Manancial:	Lei nº 2.405/1980:	Não
Plano Diretor:	Lei 9.321, de 19 de Novembro de 2019:	Macrozona Urbana
	Zona de uso do solo:	Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB
	Zeihcs:	-
	Classificação viária:	R. BOM JESUS DE PIRAPORA - VIA DE CONCENTRAÇÃO
	Área envoltória de bem tombado:	Não
	Direito de preempção:	Não

OBSERVAÇÕES

Data e hora da emissão: 08/06/2023 às 13:45:55 horas (hora e data de Brasília)
Código de controle: 293F.1824.766F.5883
Nº da solicitação: 193525

Esta certidão tem caráter informativo e não autoriza o início de obras ou atividades, que deverão obter previamente seus alvarás e licenças municipais, estaduais e federais.

Sem prejuízo das informações constantes nesta certidão, deverão ser respeitadas as restrições contidas na matrícula do registro de imóveis.



LEIS



ANEXO II - QUADRO I PERMISSIBILIDADE DE USOS

ZONA DE QUALIFICAÇÃO DOS BAIRROS - ZQB

		aces	circ	indu	conc	estr
1 Habitação	1 Habitação horizontal unifamiliar (até 3 pav e h=10,5m)					
	2 Habitação horizontal multifamiliar (2 unidades justapostas)					
	3.1 Habitação horizontal multifamiliar (via pública)					
	3.2 Habitação horizontal multifamiliar (via particular)					
	4 Habitação vertical multifamiliar	-				
2 Fluxo leve	1 Uso familiar					
	2 Consultório, clínica, escritório	-	300	750		
	3 Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro	-	300	750		
3 Fluxo concentrado	1 Local de culto	-	300	1.500	3.000	
	2 Associação cultural, esportiva; teatro; centro de convenção	-	300	1.500	3.000	
	3 Educação Infantil	-	300	1.500	3.000	
	4 Ensino Fundamental	-	-	1.500	3.000	
	5 Ensino Médio e profissional	-	-	1.500	3.000	
	6 Ensino Superior	-	-	1.500	3.000	
4 Ruído diurno	Oficina mecânica	-	-	300	1.500	3.000
	Funilaria e pintura	-	-	300	1.500	3.000
	Manutenção de máquinas	-	-	300	1.500	3.000
5 Ruído noturno	Atividades dos grupos 2, 3 e 4 com funcionamento após 22h	-	-	-	750	1.500
	Alojamento de animais	-	-	-	750	1.500
	Salão de festas e eventos	-	-	-	750	1.500
	Casa de shows e espetáculos, música mecânica ou ao vivo	-	-	-	750	1.500
6 Fluxo pesado	1 Atacadista, armazenagem, centro logístico	-	-	-	-	300 AT
	2 Transportadora, garagem de veículos pesados	-	-	-	-	300 AT
	Atividades da subcategoria 6.1 com funcionamento após 22h	-	-	-	-	300 AT
7 Especial	1 Asilo, orfanato (social)	-	750			
	2 Casa de passagem, albergue assistencial (social)	-	-	-	1.500	
	3 Hospital (saúde)	-	-	-	1.500	
	4 Assistência psicossocial e dependência química (saúde)	-	-	-	1.500	
	5 Bar (venda e consumo de bebida alcoólica)	-	-	300	1.500	
	6 Estacionamento de veículos leves	-	300 AT	750 AT	1.500 AT	
	7 Lavagem de veículos	-	300 AT	750 AT	1.500 AT	
	8 Troca de óleo	-	300	750	1.500	
	9 Comércio varejista de gás (GLP)	-	300 AT	750 AT	1.500 AT	3.000 AT
	10 Posto de combustível	-	-	1500 AT	1.500 AT	
	11 Clube de campo	-	-	-	-	-
	12 Cemitério vertical (com ou sem crematório)	-	-	-	-	3.000
	13 Crematório	-	-	-	-	
	14 Cemitério horizontal (com ou sem crematório)	-	-	-	-	
	15 Casa de reinserção, reabilitação social (segurança)	-	300	750	1.500	
	16 Delegacia (segurança)	-	-	750	1.500	
	17 Penitenciária, reformatório (segurança)	-	-	-	-	-
	18 Serviços de transporte executados com veículos leves	-	-	300	1.500	3.000
	19 Gestão de resíduos 1 (resíduos sólidos recicláveis e inertes)	-	-	-	-	1.500 AT
	20 Gestão de resíduos 2 (resíduos orgânicos e não inertes)	-	-	-	-	-
	21 Grandes aglomerações de pessoas em espaço aberto	-	-	-	-	-
	22 Aeroporto, aeródromo, helicentro	-	-	-	-	-
	23 Serviços de transmissão e distribuição de energia elétrica	-	-	-	-	-
	24 Serviços de telecomunicações (exceto estações rádio-base)	-	300	-	-	-
	25 Hospedagem (exceto motel)	-	-	750	-	-
	26 Motel	-	-	-	-	-
8 Indústria	1 Baixo potencial poluidor, realizada na moradia	-	-	750	1.500	3.000
	2 Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb	-	-	750	1.500	3.000
	3 Impacto desprezível: fabricação de joias, tapeçaria	-	-	750	1.500	3.000
	4 Impacto leve: confecção, fabricação de plásticos e cerâmicos	-	-	750	1.500	3.000
	5 Impacto moderado: marcenaria, fabricação de alimentos	-	-	750	1.500	3.000
	6 Impacto alto: cosméticos; sabões, adesivos, selantes	-	-	-	-	-
9 Rural	1 Agricultura (poderá ocorrer em lotes mediante análise)	-	-	-	-	-
	2 Pecuária	-	-	-	-	-
	3 Silvicultura	-	-	-	-	-
	4 Aquicultura	-	-	-	-	-
	5 Recreação e turismo rural	-	-	-	-	-
	6 Agroindústria artesanal	-	-	-	-	-
	7 Comércio rural	-	-	-	-	-
10 Extração	1 Água	-	-	-	-	-
	2 Areia, cascalho, argila, pedra (*permitido apenas conforme art. 244, §2º)	-	-	-	-	-
	3 Folhelho argiloso	-	-	-	-	-

LEGENDA:

-	Uso não permitido
	Uso permitido sem restrição de porte

300	Limite de porte da área construída utilizada
1.500 AT	Limite de porte da área de terreno utilizada