

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS - SP**

**PROCESSO Nº. 0004741-36.2010.8.26.0066
Ordem Nº. 1.048/10**

LUCIANA P. MODOTTE BERNARDO,
Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **FRIGORÍFICO
AVÍCOLA VOTUPORANGA LTDA** em face de **JOVITA COMÉRCIO DE
PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA e OUTROS**, dando por terminado seus
estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,
expressas no seguinte

Laudo de Atualização

pelo qual, chegou aos valores avaliatórios constantes na Tabela anexa.

Termos em que,
P. Deferimento

Barretos/SP, 19 de Agosto de 2.024.

LUCIANA P. MODOTTE BERNARDO
CREA Nº. 5060237920

VALORES DOS IMÓVEIS – VÁLIDOS PARA AGOSTO/2.024

IMÓVEL	VALOR DE MERCADO	FRAÇÃO IDEAL - 50%
<u>IMÓVEL A –</u> <u>Avenida 45 Nº. 550</u> (Matrícula Nº. 39.417)	R\$ 328.000,00 (Trezentos e Vinte e Oito Mil Reais)	R\$ 164.000,00 (Cento e Sessenta e Quatro Mil Reais)
<u>IMÓVEL B –</u> <u>Rua 38 Nº. 061</u> (Matrícula Nº. 20.369)	R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)	R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)

I - CÁLCULO ATUALIZADO DOS VALORES DOS IMÓVEIS**IMÓVEL A – Avenida 45 Nº. 550****1 - Avaliação do Terreno:**

Através dos Critérios fixados no Laudo anterior, cálculos do Valor Unitário Homogeneizado, bem como do valor total do terreno avaliando (juntados em Anexo I), tem-se:

$$VT = R\$ 172.507,40 \text{ (AGOSTO/2.024)}$$

2 - Avaliação da Construção:

A avaliação das benfeitorias será dividida em 2 parcelas, tendo em vista as diferenças construtivas entre as mesmas. Assim, de acordo com as Normas Técnicas citadas no item anterior, tem-se a seguinte expressão para o cálculo das benfeitorias:

$$VB = A \times Vu \times (1 - R)^n$$

CORPO PRINCIPAL:

$$A = 75,30 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.874,63 / \text{m}^2 \text{ (cf. Tabela a seguir)}$$

$$n = 20 \text{ anos}$$

$$R = 1,50 \% = 0,015$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 75,30 \text{ m}^2 \times R\$ 1.874,63 / \text{m}^2 \times (1 - 0,015)^{20}$$

$$VB = R\$ 104.336,23 \text{ (Agosto/2.024)}$$

A Tabela de Custos Unitários Pini de Edificações São Paulo/SP, publicada pela **EDITORA PINI** e divulgada pela **REVISTA CONSTRUÇÃO** no item **HABITACIONAL RESIDENCIAL**, considerando-se as Taxas de Leis Sociais e Riscos do Trabalho para Mensalistas e utilizada no cálculo das benfeitorias será transcrita abaixo:

<u>HABITACIONAL RESIDENCIAL</u> <u>(AGOSTO/2.024)</u>		
Etapas Construtivas	Porcentagens (%)	Valores (R\$/m²)
Serviços Preliminares	0,75	14,06
Movimento de Terra	0,50	9,37
Infraestrutura	3,50	65,61
Superestrutura	10,75	201,52
Vedação	10,00	187,46
Esquadrias	12,00	224,96
Cobertura	11,00	206,21
Instalações Hidráulicas	12,00	224,96
Instalações Elétricas	4,50	84,36
Impermeabilização e Isolação Térmica	0,75	14,06
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	27,50	515,52
Vidros	1,50	28,12
Pintura	4,50	84,36
Serviços Complementares	0,75	14,06
Custo Global / m²	1.874,63	

COBERTURAS (GARAGEM E VARANDAS):

$$A = 91,90 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 749,85 / \text{m}^2$$

Para o valor unitário foi considerado o percentual de 40% do valor total da Tabela supracitada, tendo em vista as características construtivas e de acabamentos.

$$n = 20 \text{ anos}$$

$$R = 1,50 \% = 0,015$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 91,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 749,85 / \text{m}^2 \times (1 - 0,015)^{20}$$

$$VB = \text{R\$ } 50.934,92 \text{ (Agosto/2.024)}$$

3 - Valor total do imóvel:

$$VI = VT + VB$$

(VALOR DO TERRENO + VALOR DAS BENFEITORIAS)

$$VI = \text{R\$ } 172.507,40 + \text{R\$ } 104.336,23 + \text{R\$ } 50.934,92$$

$$VI = \text{R\$ } 327.778,55 \text{ (Agosto/2.024)}$$

ou em números redondos

R\$ 328.000,00 (AGOSTO/2.024)

(Trezentos e Vinte e Oito Mil Reais)

IMÓVEL B – Rua 38 Nº. 061 (entre as Avenidas 45 e 47)**1 - Avaliação do Terreno:**

Através dos Critérios fixados no capítulo anterior, cálculos do Valor Unitário Homogeneizado, bem como do valor total do terreno avaliando (juntados em Anexo I), tem-se:

$$VT = R\$ 115.004,94 \text{ (AGOSTO/2.024)}$$

2 - Avaliação da Construção:

De acordo com as Normas Técnicas citadas no item anterior, tem-se a seguinte expressão para o cálculo das benfeitorias:

$$VB = A \times Vu \times (1 - R)^n$$

Então, tem-se:

$$A = 175,93 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.874,63 / \text{m}^2$$

$$n = 10 \text{ anos}$$

$$R = 1,50 \% = 0,015$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 175,93 \text{ m}^2 \times R\$ 1.874,63 / \text{m}^2 \times (1 - 0,015)^{10}$$

$$VB = R\$ 283.542,24 \text{ (Agosto/2.024)}$$

3 - Valor total do imóvel:

$$VI = VT + VB$$

(VALOR DO TERRENO + VALOR DAS BENFEITORIAS)

$$VI = R\$ 115.004,94 + R\$ 283.542,24$$

$$VI = R\$ 398.547,18 \text{ (Agosto/2.024)}$$

ou em números redondos

R\$ 400.000,00 (AGOSTO/2.024)

(Quatrocentos Mil Reais)

II - CONCLUSÃO

Através dos Métodos Avaliatórios, esta signatária obteve os seguintes **valores de mercado** para **os Imóveis urbanos situados no Jardim Alvorada – Município e Comarca de Barretos/SP**, válido para **AGOSTO/2.024**:

VALORES DOS IMÓVEIS – VÁLIDOS PARA <u>AGOSTO/2.024</u>		
IMÓVEL	VALOR DE MERCADO	FRAÇÃO IDEAL - 50%
<u>IMÓVEL A –</u> <u>Avenida 45 Nº. 550</u> (Matrícula Nº. 39.417)	R\$ 328.000,00 (Trezentos e Vinte e Oito Mil Reais)	R\$ 164.000,00 (Cento e Sessenta e Quatro Mil Reais)
<u>IMÓVEL B –</u> <u>Rua 38 Nº. 061</u> (Matrícula Nº. 20.369)	R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)	R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)

Salienta-se que na determinação do Valor do Terreno fora atingido o Grau III de Precisão (tanto da Norma do IBAPE quanto da NBR 14.653-2:2004) e o Grau II de Fundamentação. Já para a determinação do Valor das benfeitorias fora atingido o Grau II de Fundamentação. Portanto, **o Laudo está enquadrado no Grau II de Fundamentação** (também da NBR 14.653-2:2004).

III - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO DE ATUALIZAÇÃO**, o qual compõe - se de 7 (sete) páginas impressas de um lado só, vindo todas assinadas digitalmente pela Perita.

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

Barretos/SP, 19 de Agosto de 2.024.

LUCIANA P. MODOTTE BERNARDO
CREA Nº. 5060237920