

**EXCELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 05<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE LIMEIRA/SP**

**Processo nº 1007653-51.2020.8.26.0320**

**COMERCIAL DELTA PONTO CERTO LTDA. (EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL) E OUTRAS**, por seus advogados, nos autos de sua **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, vêm, respeitosamente, tendo em vista o quanto deliberado na Assembleia Geral de Credores realizada em 18 de agosto de 2021 (fls.19.220/19.229), requerer a juntada do **MODIFICATIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (Doc. Anexo), para os devidos fins de Direito.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de outubro de 2021.

**RENATO DE LUIZI JÚNIOR**  
**OAB/SP 52.901**

**CRISTIANO GUSMAN**  
**OAB/SP 186.004**

**VICENTE ROMANO SOBRINHO**  
**OAB/SP 83.338**

**FERNANDO FIOREZZI DE LUIZI**  
**OAB/SP 220.548**





# **Primeiro Modificativo Consolidado do Plano de Recuperação Judicial Grupo Sempre Vale**

AALC Consultoria | Assessoria | Treinamento



Outubro de 2021



O Grupo Sempre Vale apresenta:

**PRIMEIRO MODIFICATIVO CONSOLIDADO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO APRESENTADO,**  
que **SUBSTITUI INTEGRALMENTE O PRJ** apresentado no Processo de número **1007653-51.2020.8.26.0320**, em trâmite na 5<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca Limeira, Estado do São Paulo, nas folhas **7068** e seguintes.

Primeiro Modificativo Consolidado do Plano de Recuperação Judicial .....	1
AALC Consultoria   Assessoria   Treinamento.....	1
1. CONSIDERAÇÕES .....	5
1.1. Definições .....	5
1.2. Regras de Interpretação .....	8
1.3. Objetivos Básicos deste Modificativo do PRJ .....	9
2. SOBRE O GRUPO SEMPRE VALE.....	11
3. ORIGEM DA CRISE .....	13
4. A REESTRUTURAÇÃO.....	17
5. MEIOS DE RECUPERAÇÃO .....	19
6. PROPOSTA DE PAGAMENTO .....	20
6.1. Fluxo Programado de Pagamento .....	21
6.1.1. Classe I – Credores Trabalhistas .....	21
6.1.2. Classe II – Credores com Garantia Real .....	22
6.1.3. Classe III – Credores Quirografários .....	22
6.1.4. Classe IV – Credores ME e EPP.....	23
6.2. Credores Colaborativos Operacionais – Condições Gerais .....	25
6.2.1. Credores Fornecedores .....	26
6.2.2. Credor Colaborativo Financeiro .....	28
6.2.3. Credor Colaborativo de Serviços Essenciais .....	29
6.3. Credores Colaborativos por Reestruturação de Passivo .....	30
6.3.1. Credor Colaborativo por Reestruturação de Créditos Quirografário e Créditos Não Sujeitos.....	30
6.4. Evento de Liquidação.....	32
6.5. Alienação de Ativos .....	33
6.5.1. Constituição Imediata de UPI's .....	35
6.6. Créditos não Sujeitos a Recuperação Judicial .....	37
7. CONDIÇÕES GERAIS DESTE PRJ .....	38
7.1. Dos Bens Abrangidos pelo Plano .....	38
7.2. Das Suspensões das Ações e Execuções dos Créditos Originários .....	38
7.3. Das Suspensões dos Efeitos Publicísticos e das Restrições Referente aos Créditos Originários... 39	39
7.4. Da Nulidade Parcial.....	40
7.5. Local de Pagamento .....	40
7.6. Inadimplemento de Obrigações.....	41
7.7. Passivos Ilíquidos .....	42
7.8. Créditos de Partes Relacionadas e Empresas Coligadas.....	42
7.9. Alteração do Plano de Recuperação Judicial.....	42
7.10. Novos Financiamentos do Grupo Sempre Vale.....	43
7.11. Da Venda e Renovação de Bens Móveis.....	43

7.12.	<b>Da Prevenção ao Pagamento em Duplicidade .....</b>	<b>43</b>
7.13.	<b>Operações Societárias .....</b>	<b>44</b>
7.14.	<b>Das Discussões Judiciais .....</b>	<b>45</b>
7.15.	<b>Do Foro .....</b>	<b>45</b>

# 1. CONSIDERAÇÕES

---

A Lei 11.101/2005 traz em seu artigo 47 a essência da recuperação judicial de empresas, cujo objetivo é a manutenção do negócio, da geração de riquezas e tributos, manutenção dos empregos dos trabalhadores, bem como o pagamento dos créditos devidos.

Este PRIMEIRO MODIFICATIVO do PRJ foi elaborado para alterar as propostas de pagamentos vigentes conforme as sugestões apresentadas pelos credores.

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas ou não, sempre que mencionados, terão os significados que aqui lhes são atribuídos, sem prejuízo de que outros termos e expressões possam ser definidos no corpo deste instrumento. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, em negrito ou não, sem que, com isso, percam o significado que lhes são atribuídos.

## 1.1. Definições

---

- I. A “Administrador judicial” ou “AJ”: conforme nomeação pelo MM Juízo da Recuperação (nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação de Empresas), que nomeou ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA ME (OAB/SP nº 303.042 e CNPJ nº 02.159.674/0001-76;
- II. “Aprovação do plano”: significa a aprovação da versão do plano de recuperação judicial que for apreciada, por parte dos credores, em assembleia geral de credores ou mediante a concessão da recuperação judicial pelo MM Juízo da recuperação, nos termos dos artigos 45 ou 58 da Lei de Recuperação Judicial (LRFE). A aprovação do plano poderá ser na forma exata, tal como apresentada, ou com quaisquer modificativos e alterações que venham a ser propostos pelo Grupo ou pelos credores;
- III. “Assembleia Geral de Credores” ou “AGC”: assembleia formada nos termos do Capítulo II, seção IV, da Lei 11.101/2005, a qual é composta pelos credores relacionadas no artigo 41 da LRFE;

- IV. “Créditos sujeitos”: Significam os créditos sujeitos ao processo de RJ, os quais serão novados e pagos conforme a disposição aplicável deste plano;
- V. “Créditos não sujeitos”: Significam os créditos enquadrados na forma do artigo 49, §3º e §4º, da LRFE;
- VI. “Credores Classe I” ou “credores trabalhistas”: credores concursais titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da LRFE;
- VII. “Credores Classe III” ou “credores quirografários”: são os credores concursais titulares de créditos quirografários, tal como consta dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da LRFE;
- VIII. “Credores Classe IV” ou “credores ME/EPP”: credores concursais titulares de créditos quirografários que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta nos artigos 41, inciso IV, e 83, inciso IV, ambos da LRFE;
- IX. “Credores” ou “credores concursais”: são os credores titulares de créditos materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na Data do Pedido de Recuperação Judicial ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com Data do Pedido, cujos créditos e direitos podem ser alterados pelo Plano, nos termos da LRFE. Tais Credores são divididos em quatro classes: Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP), nos termos do artigo 41 da LRFE;
- X. “Data do pedido”: é o dia 07 de agosto de 2020, data em que foi ajuizado o pedido de Recuperação Judicial;
- XI. “Data do deferimento”: é o dia 10 de setembro de 2020, data em que o pedido de processamento da recuperação judicial foi deferido, na forma do artigo 52 da LRFE;
- XII. “Data da aprovação”: é o dia em que for aprovado o Plano em Assembleia Geral de Credores;

- XIII. “Data da homologação”: é a data em que for proferida decisão concessiva da Recuperação Judicial pelo MM Juízo da Recuperação, nos termos do artigo 58, caput, e/ou, §1º da LRFE;
- XIV. “Dia útil”: para fins deste PRJ, dia útil será todo e qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriados nacionais, estadual ou municipal, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário no Município de Limeira/SP;
- XV. “GRUPO SEMPRE VALE”, ou simplesmente “SEMPRE VALE”: refere-se a Recuperanda: GRUPO SEMPRE VALE., pessoa jurídica de direito privado, COMERCIAL DELTA PONTO CERTO LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF nº. 62.488.937/0001-05 e suas filiais; DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF nº. 06.213.031/0001-07; E A PEZZI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF nº. 08.223.890/0001-02; e J M P ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF nº. 08.242.176/0001-61; todas com administração central exercida no Largo da Boa Morte, 81, Centro – Limeira – SP, CEP 13480-188;
- XVI. “Lei de Recuperação Judicial”, “Lei de Recuperação e Falência de Empresas” ou “LRFE”: é a Lei nº 11.101/2005, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
- XVII. “Lista de Credores”, “Relação de Credores” ou “Rol de Credores”: refere-se, via de regra, à relação nominal dos credores vigente no momento de apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), ou do pagamento. De acordo com o contexto ou momento no tempo a que se refira, pode significar do artigo 53, III, a de que trata o §2º do artigo 7º, ou, ainda, a que se refere o artigo 18, todos da LRFE;
- XVIII. “Plano” ou “Plano de Recuperação Judicial” ou “PRJ” ou “Primeiro Modificativo do PRJ”: é o presente documento, que formaliza o Primeiro Modificativo do Plano de Recuperação Judicial do GRUPO SEMPRE VALE;

- XIX. “Recuperação Judicial” ou “RJ”: Processo nº 1007653-51.2020.8.26.0320, em trâmite perante o MM Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Limeira/SP;
- XX. “Valor do Crédito” ou “Crédito”: diz respeito ao montante creditório, em sua respectiva moeda de origem, devidamente inscrito na Lista de Credores;
- XXI. “Juízo da Recuperação”: refere-se ao Meritíssimo Juízo da 5ª Vara Cível Comarca de Limeira/SP;
- XXII. “TR”: Taxa Referencial criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resolução CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997;
- XXIII. “Receita Líquida”: receita bruta menos os impostos sobre as vendas, as devoluções e os cancelamentos;
- XXIV. “EBITDA” ou “LAJIDA”: *Earn Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*, termo em inglês que significa Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre lucro, depreciação e amortizações;
- XXV. “FCO”: Fluxo de Caixa Operacional.

## 1.2. Regras de Interpretação

- I. **Cláusulas e Anexos.** Exceto se especificado de forma diversa, todas as Cláusulas e Anexos mencionados neste instrumento referem-se a Cláusulas e Anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas sub-cláusulas, itens e sub-itens;
- II. **Títulos.** Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões;
- III. **Termos.** Os termos “incluem”, “incluindo” e similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão, “porém não se limitando a”;

- IV. **Referências.** As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente for previsto neste PRJ;
- V. **Disposições Legais.** As menções a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como, as vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto;
- VI. **Prazos.** Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.

### 1.3. Objetivos Básicos deste Modificativo do PRJ

O presente Modificativo do PRJ tem por objetivo demonstrar como o Grupo Sempre Vale pretende superar as dificuldades econômicas e financeiras e garantir a continuidade de suas atividades.

Foram analisados, dentre outros, a utilização dos ativos, estruturas organizacionais, administrativa, financeira, compras, análise mercadológica, plano estratégico para área de vendas, custos variáveis e fixos e recursos humanos, para que a avaliação do desempenho financeiro forme a base norteadora das ações futuras. Os principais objetivos do Plano de Recuperação Judicial são:

- I. Preservação da atividade econômica e social: garantir a sobrevivência do Grupo Sempre Vale como fonte geradora de emprego e renda, tributos e riquezas;
- II. Interesse dos credores: atender o interesse dos credores no que diz respeito à liquidação dos créditos sujeitos e não-sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme os meios de pagamentos estabelecidos neste Plano;

- III. Causas da crise: entendimento das origens da crise econômica e financeira que o Grupo Sempre Vale está enfrentando;
- IV. Reversão da crise econômica e financeira: Permitir a suspensão do estado de crise por meio da reestruturação do fluxo de caixa e do resultado econômico, além de viabilizar e promover a geração de caixa, necessária para liquidar os passivos sujeitos e não sujeitos ao processo de Recuperação Judicial;
- V. Reestruturação operacional: Promover a reorganização das atividades operacionais com o objetivo de maximizar a rentabilidade do negócio, por meio da execução do Plano de Melhorias Operacionais;
- VI. Viabilidade da Recuperanda: Apresentar as premissas, meios e formas de viabilização do negócio, estabelecendo condições viáveis com base no Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira;
- VII. Necessidade de capital de giro: Apresentar e propor condições para novas captações de recursos como forma de suprir as necessidades de capital de giro.

Desta forma, a viabilidade não depende só da solução de seu endividamento, mas também, e fundamentalmente, de ações que visem à melhoria de seu desempenho. Sendo assim, as medidas identificadas estão incorporadas a um plano estratégico para os próximos exercícios.

## 2. SOBRE O GRUPO SEMPRE VALE

---

A história do Grupo Sempre Vale remonta ao final do ano de 1989, com um pequeno mercado situado no Largo da Boa Morte, no centro desta cidade de Limeira. Os sócios fundadores Euclides e José Maria Pezzi, ingressaram no ramo de supermercados, expandindo-se, posteriormente, para São João da Boa Vista - SP e outras unidades no interior.

O Grupo Sempre Vale, então, tornou-se uma das maiores do Brasil, a ter, no seu auge, 20 lojas espalhadas pelo Estado e mais de 2.200 (dois mil e duzentos funcionários).

O trabalho social do Grupo Sempre Vale e de seus sócios fundadores foi inúmeras vezes reconhecido pelos Órgãos Públicos, pelas entidades de classe e representantes da sociedade como a ABRAS – Associação Brasileira de Supermercado, ACIL – Associação Comercial e Industrial de Limeira, o ROTARI, o SENAC, a APAE, o Asilo João Kuhl Filho, entre outras, receberam vários prêmios pelos serviços prestados à comunidade, participaram de diversas Campanhas do Agasalho, tendo sido o fundador Euclides Antonio Pezzi reconhecido como cidadão Limeirense.

Enfim, a trajetória do Grupo Sempre Vale, desde seu nascitouro, já demonstrava indícios de sucesso a se tornar uma empresa ímpar, a primar pela excelência na prestação dos serviços a seus clientes, seu engajamento social e, sobretudo, no oferecimento de uma gama de produtos de qualidade a preços acessíveis e treinamento correto de seus colaboradores.

A manutenção de convênios médico-hospitalares e odontológicos para seus colaboradores e familiares sempre esteve presente.

Outrossim, como incremento de sua atividade e sempre com vistas a atender às demandas de sua clientela, o Grupo Sempre Vale desenvolveram uma diversificada linha de produtos com própria marca, priorizando qualidade e garantindo a opção ao consumidor de ótimas condições e preços acessíveis.

Além dos produtos de marca própria que oferecem preço e qualidade aos seus clientes, o Grupo Sempre Vale disponibilizam grande variedade de vinhos nacionais e

## Grupo Sempre Vale

---

importados, grande variedade de queijos, azeites, especiarias e outros produtos do gênero em suas lojas.

Dentre os serviços oferecidos também se destaca com um espaço aconchegante onde os clientes podem realizar refeições.

Portanto é fácil entender os motivos que guindaram o Grupo Sempre Vale à posição de destaque que ocupa em seu segmento empresarial onde figura dentre as mais respeitadas e importantes empresas do setor, ainda que enfrentando, no decorrer de muitas décadas, diversos obstáculos e dificuldades inerentes à condução da atividade empresarial no Brasil.

### 3. ORIGEM DA CRISE

Desde sua fundação o Grupo Sempre Vale vem se desenvolvendo ao longo do tempo e passaram a ocupar um importante espaço em seu mercado de atuação, contando com o inegável respeito de seus concorrentes, fornecedores, clientes, funcionários e instituições financeiras.

Ocorre que, mesmo conduzindo uma atividade empresarial absolutamente crucial e necessária para o cotidiano da sociedade e com incontestável aceitação dos produtos que comercializa, fatores externos à sua atuação conduziram o Grupo Sempre Vale para uma crise financeira que se avolumou a ponto de ameaçar a existência do próprio negócio, embora possa ser superada com o auxílio legal da recuperação judicial.

Desde a sua gênese, o Grupo Sempre Vale, sempre atingiu seus objetivos de venda, como crescimento de faturamento dentro da média histórica do mercado, demonstrando, de forma clara, a solidez da operação.

Em 2015, dentro de seu planejamento estratégico de modernização de suas lojas, o Grupo Sempre Vale iniciou um processo de reforma e readequação de “lay-out” de todas as suas instalações, aumentando substancialmente seus investimentos no fomento da atividade empresarial, a fim de atender as exigências de seus clientes. Tais investimentos, contudo, muito embora programados, causaram um inicial descompasso no fluxo de caixa do Grupo Sempre Vale.

Somado a isso, o Grupo Sempre Vale enfrentou os efeitos da crise econômico-política instaurada no ano seguinte, bem como o ingresso de novos concorrentes de grande porte nas suas praças de atuação.

Por conseguinte, as vendas projetadas passaram a não atender o resultado esperado, a ensejar, a partir daí, uma revisão de seu planejamento orçamentário, visando a honrar com as despesas correntes e com aquelas necessárias à manutenção das lojas guarnecididas de mão de obra e produtos.

No ano de 2018, o Grupo Sempre Vale deu início a implantação do sistema operacional ERP (Enterprise Resource Planning), um software integrado de gestão empresarial que foi definitivamente implantado em 2019.

Paralelo à substituição de seu sistema operacional, e como meio de otimizar a reposição de produtos de forma eficaz e célere, o Grupo Sempre Vale investiu também, em um novo centro de distribuição de mercadorias na cidade de Mogi Guaçu – SP, com 12.500m<sup>2</sup> de área disponível, capaz de atender 90% de seu fluxo de mercadorias, que acabou por ter suas atividades encerradas recentemente.

Referidos investimentos, foram idealizados como forma de mitigar os efeitos da concorrência então existente em suas praças de atendimento, sobretudo porque, para se sustentar de forma competitiva, era necessário não só ter um sistema integrado como também ter um centro de distribuição estrategicamente posicionado para dinamizar o negócio do Grupo Sempre Vale como um todo.

Não obstante todos os esforços empregados, assim como considerando todas as medidas estratégicas adotadas para otimizar as vendas e consolidar a posição do Grupo Sempre Vale no mercado, as vendas não comportaram da forma esperada, minando ainda mais o já prejudicado fluxo de caixa.

Nesse contexto, os indicadores operacionais de desempenho começaram a cair substancialmente, afetando seu resultado operacional e, consequentemente, as obrigações perante instituições financeiras, fornecedores, assim como as obrigações tributárias.

Assim, considerando o relacionamento existente com instituições financeiras e fornecedores, o Grupo Sempre Vale implantaram uma necessária operação de renegociação dos prazos e condições de pagamento, sobretudo o passivo bancário, que acabou por se tornar uma verdadeira rolagem de dívida, cuja operação ordinária não conseguiu absorver.

Como consequência de todas as medidas de alongamento das dívidas, fiscais e bancárias, a expectativa do Grupo Sempre Vale em conseguir saldar todas de forma ordinária não se materializou. Pelo contrário, criou dificuldades para o Grupo Sempre Vale satisfazerem as obrigações assumidas perante seus fornecedores.

Não bastasse a situação enfraquecida do Grupo Sempre Vale, o agravamento de sua situação financeira veio com os efeitos negativos da pandemia do Covid-19, dado que, muito embora o segmento empresarial do Grupo Sempre Vale não esteja abarcado pela quarentena imposta pelo poder público, os indicativos de venda das lojas apresentam sensível retração.

O segmento de supermercados foi um dos poucos que registrou aumento de faturamento durante a pandemia, mas o presidente da ABRAS não descarta quedas das vendas até o final do ano. Assim como aconteceu entre 2015 e 2017, com períodos difíceis de retomada econômica, o setor vai ter que lidar com uma população com nível de renda mais apertado, pelo menos nos próximos dois anos.

Mesmo com os esforços do Poder Público, a atividade econômica do Grupo Sempre Vale vem apresentando expressiva e compreensível queda em razão do necessário isolamento no qual a população está sendo submetida, além do aumento significativo das compras “on-line”. A busca por um consumo seguro é um dos principais impactos diretos da pandemia nos hábitos do consumidor, espera-se que a preocupação com saúde e contaminação deve continuar sendo um dos aspectos mais importantes na hora da compra.

Embora possa haver algum tipo de divergência em relação ao efetivo impacto econômico da pandemia, não há dissenso que ele existirá e será bastante severo. Nesta linha, as empresas e instituições financeiras tem buscado caminhos que possam reduzir ao máximo os efeitos da crise econômica que se avizinha e que já é admitida como uma das mais graves que a humanidade testemunhará.

É importante salientar, ainda, que a manutenção das empresas é fator fundamental para que se garanta a paz e a segurança social, sendo, em última análise, o indivíduo e suas famílias os beneficiários finais da manutenção da atividade econômica empresarial.

Nestes tempos extraordinários, a defesa da atividade empresarial, do emprego e da coesão de nossa sociedade demanda a adoção de medidas extraordinárias.

Portanto, conforme se denota, a operação do Grupo Sempre Vale não está acometida por problemas em sua essência, apenas necessita de uma oportunidade de prazo

para organizar as dívidas contraídas por fatos pontuais ocorridos em um passado recente e que foram sobremaneira agravados pelo Covid-19, de forma a evitar o exaurimento de suas atividades empresariais, postos de trabalho, e sua função social propriamente dita, razão pela qual a necessidade da presente medida para que o Grupo Sempre Vale, alicerçados nas regras da Lei de Recuperação de Empresas, sugere a crise passageira que ora enfrenta, com a plena certeza da subsequente normalização de suas atividades.

## 4. A REESTRUTURAÇÃO

A reestruturação do GRUPO SEMPRE VALE teve início antes mesmo do ingresso da ação de Recuperação Judicial, pois os sinais estavam apresentando-se e o cenário de crise já estava instaurado, sendo necessária a ação de medidas emergenciais em razão da gravidade da situação, a fim de resolver o desencaixe financeiro gerado ao longo do último ano principalmente.

Algumas dessas ações, embora ainda recentes, já atingiram resultados importantes, e readequar todos os setores da empresa será uma constante até que a situação de crise seja superada e a normalidade volte a prevalecer.

A busca por melhores margens em todos os produtos comercializados será o ponto alto nos resultados. Mesmo com o ingresso da RJ as vendas têm tendência de manterem e recuperarem seus patamares históricos, o que será de extrema importância para a recomposição do fluxo de caixa.

No departamento de compras a reestruturação será mais profunda no que se refere as escolhas dos produtos que serão comercializados pelo departamento de vendas, levando em consideração a forte sazonalidade relacionadas as épocas de plantio das culturas que os produtos são comercializados.

Em meio aos problemas enfrentados nas aquisições dos produtos para revenda é de fundamental importância entender este novo momento, sendo que algumas ações são emergencialmente necessárias:

- Potencializar a geração de resultados por meio do imediato ajuste na oferta dos produtos com melhores margens;
- Adequar a força de trabalho para o atual volume de vendas e buscar otimizar a equipe disponível para a realização de todas as tarefas, sem realizar novas contratações, exceto nos momentos em que o volume exigir aumento na mão-de-obra direta;

- Planejar rigorosamente as épocas de maior volumes comercializados com objetivo de eliminar quaisquer desperdícios de tempos, horas extras, materiais, insumos e equipamentos;
- Reavaliar todos os itens que são comercializados para confirmar se os custos, despesas e margens estão condizentes com o que se espera de resultados;
- Negociar intensivamente com todos os fornecedores com objetivo de galgar os melhores preços de compra e melhorar as margens.

Nos setores administrativo e financeiro foram realizados ajustes que visam principalmente a otimização da estrutura de pessoal e à redução de despesas na área operacional e administrativa, que irá proporcionar reflexo direto no fluxo de caixa e contribuirá para completa superação da atual situação de crise.

Fortalecer a política de recursos humanos é outro ponto de destaque e prevê melhorias no processo de seleção, treinamento e valorização social e profissional dos colaboradores internos, reduzindo o turnover e, por consequência, os custos de pessoal.

As novas diretrizes da administração darão o suporte necessário para todos os setores do GRUPO SEMPRE VALE e serão complementadas inclusive com a possibilidade de reorganização do organograma para que todas as premissas do planejamento possam ser cumpridas.

No setor financeiro está sendo implantado o Plano Orçamentário com revisões periódicas suportado por relatórios gerenciais de análise de resultados econômico e financeiro. O FCP (Fluxo de Caixa Projetado) está sendo alinhado com a consolidação das informações das contas a receber, contas a pagar e tesouraria. Buscar melhores taxas nas novas operações financeiras será uma constante, contribuindo de forma significativa para a melhora do resultado líquido e garantindo o capital de giro na medida certa. Já o setor de controladoria interna está na busca de aperfeiçoar os controles e gerar mais informações para a gestão.

## 5. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Fundamentado no artigo 50 da Lei 11.101/2005, o GRUPO SEMPRE VALE busca especialmente, dentre outros, os seguintes meios de recuperação:

- “CONCESSÃO DE PRAZOS E CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA PAGAMENTO DAS OBRIGAÇÕES VENCIDAS OU VINCENDAS”. (Lei 11.101/2005, artigo 50, Inciso I);
- “EQUALIZAÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS RELATIVOS A DÉBITOS DE QUALQUER NATUREZA, TENDO COMO TERMO INICIAL A DATA DA DISTRIBUIÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, APLICANDO-SE INCLUSIVE AOS CONTRATOS DE CRÉDITO RURAL, SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO EM LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA”. (Lei 11.101/2005, artigo 50, Inciso XII);
- “CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PARA ADJUDICAR, EM PAGAMENTO DOS CRÉDITOS, OS ATIVOS DO DEVEDOR”. (Lei 11.101/2005, artigo 50, Inciso XVI).

Entretanto, além dos meios mencionados anteriormente, o GRUPO SEMPRE VALE poderá utilizar quaisquer outros meios de recuperação propostos pelo legislador na LRFE.

## 6. PROPOSTA DE PAGAMENTO

Com o desígnio de aperfeiçoar o entendimento da presente proposta de pagamento aos credores, o Plano de Pagamento é apresentado da seguinte forma:

- a) Fluxo Programado de Pagamento:** Esta proposta apresenta as condições de pagamento por meio de desembolsos de caixa programados para todas as classes de credores, e é compromisso assumido pelo GRUPO SEMPRE VALE, não obrigando, entretanto, as demais condições de pagamentos abaixo, que são opcionais;
- b) Credor Colaborativo:** Adicionalmente e de forma optativa, os credores que desejarem contribuir com a recuperação do GRUPO SEMPRE VALE poderão aderir a esta modalidade de aceleração de pagamento através da concessão de crédito novo, cuja característica é não sujeita a RJ, e como contrapartida, o credor poderá reverter parcial ou totalmente eventuais deságios, e/ou reduzir o prazo de pagamento previsto no item “a” supra;
- c) Evento de Liquidação:** O GRUPO SEMPRE VALE se reserva ao direito de, quando houver saldo de fluxo de caixa, e a seu exclusivo critério, convocar os Credores para participar desta modalidade de pagamento, a fim de reduzir o prazo de pagamento proposto no Plano. Os Credores interessados em participar e que concederem os maiores descontos terão seus créditos satisfeitos na forma de pregão;
- d) Alienação de Ativos:** O GRUPO SEMPRE VALE poderá disponibilizar ativos para venda com objetivo de redução do passivo e parte da solução das dívidas sujeitas ao processo da Recuperação Judicial.

O GRUPO SEMPRE VALE apresentou na instrução do pedido de Recuperação Judicial, conforme preconiza o artigo 51 da Lei 11.101/2005, a relação de credores, individualizada por Classe de Crédito e com os valores existentes no dia do pedido de Recuperação Judicial. Entretanto, esta relação foi modificada pela análise das divergências do Administrador Judicial, e, em um segundo momento, se houver, pelas impugnações de crédito

no processo de RJ. No momento do pedido, o GRUPO SEMPRE VALE não possuía dívida com Garantia Real e créditos em moeda estrangeira.

## 6.1. Fluxo Programado de Pagamento

### 6.1.1. Classe I – Credores Trabalhistas

Essa classe de crédito abrange especificamente de todos os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, conforme artigo 41, inciso I, da Lei 11.101/2005. Para os credores desta classe o GRUPO SEMPRE VALE apresenta duas condições de pagamento, opção “A” e opção “B”:

- A) Pagamento Antecipado – OPÇÃO “A”: Os credores que optarem por esta condição de pagamento receberão seus créditos de forma antecipada com 50% de desconto e o pagamento ocorrerá em até 60 dias após a homologação do PRJ aprovado na AGC ou adesão pelo credor a esta opção de recebimento, podendo ser na própria AGC;
- B) Pagamento Normal – OPÇÃO “B”: Os credores que não realizaram a opção em receber pela condição “A”, serão automaticamente liquidados conforme a condição “B”. Estes credores receberão seus créditos em 6 parcelas mensais, sendo que a primeira parcela terá vencimento em 180 dias após a homologação judicial do PRJ aprovado na AGC, e as demais parcelas a cada 30 dias.

**Créditos Equiparados:** Os créditos equiparados à Classe I – Trabalhista, leia-se, aqueles que não sejam derivados da relação de trabalho diretamente, nem decorrentes de acidente de trabalho, receberão, até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos (base nacional) de acordo com os termos deste PRJ para a Classe I.

Os credores, depois de terem seus créditos habilitados no processo de RJ, poderão igualmente optar pelas formas de recebimento anteriormente apresentadas, e o valor do saldo superior a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, quando existente, será pago

conforme proposta da Classe III – Quirografários. Neste caso, também estarão inclusas verbas sucumbenciais originadas em ações cujo fato gerador (o crédito discutido) esteja sujeito à RJ.

Os créditos serão atualizados pela SELIC a partir da homologação judicial do PRJ aprovado na AGC até o efetivo pagamento.

## 6.1.2. Classe II – Credores com Garantia Real

Quando da elaboração deste Plano de Recuperação Judicial não foram evidenciados créditos com características de Garantia Real (Classe II). Todavia, caso por decisão superveniente, administrativa ou judicial que reconheça créditos com tal natureza, estes receberão nos mesmos termos da proposta de pagamento apresentada para os Credores Quirografários (Classe III).

## 6.1.3. Classe III – Credores Quirografários

Os créditos relacionados nesta classe de credor, com privilégio especial, privilégio geral ou subordinados, estão assim classificados, conforme estabelece o artigo 41, inciso III, da Lei 11.101/2005, e para esses créditos, são propostas as seguintes condições para pagamento:

### 1. Valor Base e Crédito Base

O Valor Base a ser considerado para os credores Quirografários será aquele apresentado no edital de credores, conforme estabelece o artigo 7º, parágrafo 2º da Lei 11.101/2005. Sobre o Valor Base, será aplicado o deságio de 80%, e formará o Crédito Base.

### 2. Correção e Remuneração do Crédito Base

Sobre o Crédito Base haverá correção pela Taxa Referencial “TR” mensal, e remuneração pela taxa de 2% a.a., e terá como data de início o primeiro dia útil após a data da homologação judicial do PRJ aprovado na AGC, aplicados sobre o valor de cada parcela, e exigidos com as amortizações de

cada parcela. Se a Taxa Referencial for zero ou negativa, será utilizado como forma de correção a taxa de 1% a.a.

### 3. Condições de Pagamento do Crédito Base

O Crédito Base será liquidado nas seguintes condições: (i) carência de 18 meses para pagamento do valor principal, cujo início do cômputo dar-se-á no primeiro dia útil após a homologação judicial do PRJ na AGC; (ii) amortização do Crédito Base em 20 parcelas, uma por ano, com valores crescentes conforme percentuais anuais demonstrados na tabela a seguir; (iii) o pagamento da primeira parcela deverá ocorrer até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês de julho subsequente ao término do período de carência; (iv) as demais parcelas deverão ser pagas até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês de julho de cada ano. Haverá pagamento mínimo de R\$ 300,00 (trezentos reais), ou o saldo devedor, quando este for menor, respeitando o valor máximo do crédito relacionado na lista de credores, depois de aplicado o deságio no item “1” imediatamente acima.

Cronograma de Amortizações Classe III							
Período	% Amort.	Período	% Amort.	Período	% Amort.	Período	% Amort.
<b>Ano 1</b>	1,0%	<b>Ano 6</b>	5,0%	<b>Ano 11</b>	6,0%	<b>Ano 16</b>	6,0%
<b>Ano 2</b>	2,0%	<b>Ano 7</b>	5,0%	<b>Ano 12</b>	6,0%	<b>Ano 17</b>	6,0%
<b>Ano 3</b>	3,0%	<b>Ano 8</b>	5,0%	<b>Ano 13</b>	6,0%	<b>Ano 18</b>	6,0%
<b>Ano 4</b>	4,0%	<b>Ano 9</b>	5,0%	<b>Ano 14</b>	6,0%	<b>Ano 19</b>	6,0%
<b>Ano 5</b>	5,0%	<b>Ano 10</b>	5,0%	<b>Ano 15</b>	6,0%	<b>Ano 20</b>	6,0%

#### 6.1.4. Classe IV – Credores ME e EPP

Os créditos relacionados nesta Classe de Credor estão assim classificados, conforme estabelece o artigo 41, inciso IV, da Lei 11.101/2005. (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 147, de 07/08/2014). Para esses créditos, são propostas as seguintes condições para pagamento:

## 1. Valor Base e Crédito Base

O Valor Base a ser considerado para os credores ME e EPP será aquele apresentado no edital de credores, conforme estabelece o artigo 7º, parágrafo 2º da Lei 11.101/2005. Sobre o Valor Base, será aplicado o deságio de 50%, e formará o Crédito Base.

## 2. Correção e Remuneração do Crédito Base

Sobre o Crédito Base haverá correção pela Taxa Referencial “TR” mensal, e remuneração pela taxa de 2% a.a., e terá como data de início o primeiro dia útil após a data da homologação judicial do PRJ aprovado na AGC, aplicados sobre o valor de cada parcela, e exigidos com as amortizações de cada parcela. Se a Taxa Referencial for zero ou negativa, será utilizado como forma de correção a taxa de 1% a.a.

## 3. Condições de Pagamento do Crédito Base

O Crédito Base será liquidado nas seguintes condições: (i) carência de 18 meses para pagamento do valor principal, cujo início do cômputo dar-se-á no primeiro dia útil após a homologação judicial do PRJ na AGC; (ii) amortização do Crédito Base em 6 parcelas, uma por ano, com valores iguais; (iii) o pagamento da primeira parcela deverá ocorrer até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês de julho subsequente ao término do período de carência; (iv) as demais parcelas deverão ser pagas até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês de julho de cada ano. Haverá pagamento mínimo de R\$ 300,00 (trezentos reais), ou o saldo devedor, quando este for menor, respeitando o valor máximo do crédito relacionado na lista de credores, depois de aplicado o deságio no item “1” imediatamente acima.

## 6.2. Credores Colaborativos Operacionais – Condições Gerais

No intuito de proporcionar a possibilidade de pagamento com deságio menor ou nenhum sobre a dívida, juntamente com a aceleração na liquidação do passivo, o GRUPO SEMPRE VALE propõe uma forma adicional de pagamento aos seus credores, salientando, entretanto, que se trata de uma forma optativa, não obrigando o Grupo nem o Credor a aderir.

A adesão dos credores à condição de credor colaborativo não exclui deles o direito ao recebimento nos termos originais da proposta principal de pagamento caso a liquidação do seu crédito total inscrito na RJ não ocorra (ou ocorra parcialmente) na forma deste item.

O benefício desta proposta vigorará por tempo indeterminado e as condições só cessam quando o credor optante tiver com seu crédito 100% liquidado ou, na hipótese do credor manifestar de forma expressa e definitiva a intenção de não mais participar desta modalidade.

Os credores optantes poderão liquidar a integralidade dos seus créditos inscritos na Recuperação Judicial e a forma de amortização será a seguinte:

- a) A liquidação dos créditos iniciará pela amortização do valor que corresponde ao deságio aplicado conforme a classe do crédito até que atinja o total correspondente a este deságio; e
- b) Após o deságio estar recomposto integralmente, inicia-se a aceleração da amortização da parcela correspondente a parte não desagiada (a mesma oferecida aos demais credores conforme proposta de pagamento de cada classe de crédito).

O credor que aderir a esta proposta de recebimento diferenciado poderá renunciar a qualquer momento à continuidade da negociação estabelecida, passando a receber seu crédito conforme proposta principal. Os valores apurados durante o período da proposta adicional serão liquidados normalmente até a data da efetiva desistência, preservando o

pagamento de compras realizadas ou financiamentos tomados não pagos pelo Grupo, que deverão ser quitados segundo essa condição diferenciada, mesmo após a renúncia.

No caso de anulação da cláusula de credor colaborativo, por ser essencial ao plano de soerguimento, resta anulado também o plano de recuperação judicial, sendo de rigor a apresentação de novo plano e realização de nova AGC.

Ao aderir a esta modalidade de recebimento, os serão chamados de CREDITORES COLABORATIVOS, e serão classificados em dois grupos:

- 1) CREDITORES FORNECEDORES
- 2) CREDITORES FINANCEIROS

### 6.2.1. Credores Fornecedores

---

Entende-se por Credores Fornecedores aqueles que fornecem produtos, insumos, prestadores de serviços recorrentes e prestadores de serviços eventuais, utilizados no desempenho das atividades do Grupo, e farão parte deste grupo os fornecedores que mantiverem os fornecimentos mencionados acima a partir da data da Homologação do PRJ aprovado na AGC.

Os diversos fornecimentos realizados por cada um dos Credores Fornecedores ao longo do tempo deste acordo serão de natureza extraconcursal, não terão valores mínimos e máximos, carência e taxas definidas previamente. Cada um dos fornecimentos será negociado e considerado como uma “Operação” entre as partes. A negociação comercial de cada operação deverá ser realizada entre o credor e o Grupo respeitando as necessidades de compra, assim como a disponibilidade de venda dos Credores Fornecedores.

Para participar como credor colaborativo, o mesmo deverá se manifestar na AGC ou através de e-mail diretamente para o Grupo o interesse inequívoco. Poderá ainda manifestar-se através do termo de adesão ao PRJ, conforme artigo 39, I da Lei 11.101/2005, e caso se faça presente na AGC, precisará concordar com os termos descritos neste plano. Os credores que mantiveram os fornecimentos a partir do ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial, e que neste período forneceram no mínimo de 30% (trinta por cento) do valor do crédito

relacionado na RJ, estão automaticamente classificados como Credores Colaborativos Fornecedores. Os credores que ainda não retomaram o fornecimento ou que forneceram um valor inferior a 30% (trinta por cento) do valor do crédito relacionado na RJ, deverão realizar a abertura de limite de crédito de no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor do crédito relacionado na RJ, conjuntamente com a manifestação descrita acima, sendo que o prazo máximo para adesão a esses termos é de 90 dias a partir da homologação do PRJ aprovado na AGC.

A recomposição do deságio e posterior liquidação antecipada dos créditos respeitará as condições de prazos de pagamento e percentuais aplicados sobre o novo fornecimento conforme a seguir:

- 07 dias de prazo no novo fornecimento: 0,25% (sobre o crédito novo)
- 14 dias de prazo no novo fornecimento: 0,50% (sobre o crédito novo)
- 21 dias de prazo no novo fornecimento: 1,00% (sobre o crédito novo)
- 28 dias de prazo no novo fornecimento: 2,00% (sobre o crédito novo)
- 35 dias de prazo no novo fornecimento: 3,00% (sobre o crédito novo)

As relações comerciais realizadas após a homologação do PRJ aprovado na AGC, terão seus valores apurados mensalmente e o pagamento será realizado no dia 20 do mês subsequente ou próximo dia útil. Os créditos que já foram ou ainda serão sub-rogados, sob qualquer hipótese ou natureza, preservarão, nos termos do artigo 349, do Código Civil, os mesmos benefícios concedidos neste Plano de Recuperação Judicial, inclusive, mas não se limitando, àqueles concedidos aos Credores Colaborativos, conforme qualificado e definido neste Plano de Recuperação Judicial.

Com o objetivo de ampliar a parceira com os credores que já estão classificados como Credores Colaborativos, o Grupo irá garantir o pagamento mínimo de metade do valor inscrito na RJ nas seguintes condições:

- a) Metade do valor inscrito na RJ será dividido em 6 parcelas para determinar o valor mínimo a ser pago ao final de cada período de 12 meses (com marco inicial a partir do primeiro dia útil da homologação do PRJ aprovado na AGC). A outra metade seguirá os critérios de pagamento conforme os fornecimentos a prazo descritos anteriormente após a homologação do PRJ aprovado na AGC;

- b) Ao final de cada período de 12 meses, será realizada apuração dos valores que foram pagos mediante aceleração (descritos anteriormente);
- c) Se o valor apurado no item “b” anterior, for inferior ao valor apurado no item “a” anterior, o Grupo fará um pagamento complementar da diferença do valor. O pagamento será realizado no 10º dia do mês subsequente a apuração constante no item “a”;
- d) Se o valor apurado no item “b” anterior, for superior ao valor apurado no item “a” anterior, a diferença será considerada para apuração dos valores no próximo período de 12 meses e assim ocorrerá nos demais períodos;

Salienta-se que a alternativa acima poderá ser ineficaz, pois está vinculada principalmente à disposição dos fatores e eventos que, ao todo, ou em parte, são alheios à vontade única do Grupo. Assim sendo, a eventual não efetivação das condições propostas nesta não caracterizará o descumprimento do plano, cabendo ao credor observar a cláusula 6.1 como condição mínima e certa de recebimento.

## 6.2.2. Credor Colaborativo Financeiro

Entende-se por Credor Colaborativo Financeiro aquele que: (a) fornece linhas de crédito de fomento mercantil, (b) linhas de antecipações de créditos (c) linha de comissárias e conta garantida, e (d) outras linhas de crédito para financiamento da atividade empresarial.

Os novos créditos ofertados não estão sujeitos a Recuperação Judicial, e não terão valores mínimos, carência e taxas definidas previamente, sendo a negociação comercial de cada operação realizada entre o credor e o GRUPO SEMPRE VALE.

O GRUPO SEMPRE VALE propõe aos credores o pagamento adicional de 3,0% sobre o valor do novo crédito liberado. A apuração dos valores será realizada até o final de cada mês e a amortização antecipada da dívida será realizada até o 10º dia do mês subsequente.

Inicialmente os valores apurados serão direcionados para a recomposição do deságio apurado na cláusula 6.1, e quando este estiver totalmente recomposto, os valores apurados serão direcionados para a amortização do passivo não afetado pelo deságio.

Salienta-se que a alternativa acima poderá ser ineficaz, pois está vinculada principalmente à disposição dos fatores e eventos que, ao todo, ou em parte, são alheios à vontade única do Grupo. Assim sendo, a eventual não efetivação das condições propostas nesta não caracterizará o descumprimento do plano, cabendo ao credor observar a cláusula 6.1 como condição mínima e certa de recebimento.

Os credores que possuem operações de crédito com garantias de alienação fiduciária poderão destinar novos recursos para o Grupo, ficando autorizado pela homologação do PRJ aprovado na AGC, a ampliação dos limites de crédito até o limite do valor da garantia.

### **6.2.3. Credor Colaborativo de Serviços Essenciais**

Entende-se por Credor Colaborativo de Serviços Essenciais aquele que mantém os aluguéis das unidades (lojas) do Grupo.

O GRUPO SEMPRE VALE propõe aos credores o pagamento adicional de 3,0% sobre o valor do aluguel atual. A apuração dos valores será realizada mensalmente e seu pagamento ocorrerá no mesmo dia do pagamento do aluguel. O formato do pagamento poderá ser definido entre as partes, limitando apenas ao percentual anteriormente informado.

Inicialmente os valores apurados serão direcionados para a recomposição do deságio apurado na cláusula 6.1, e quando este estiver totalmente recomposto, os valores apurados serão direcionados para a amortização do passivo não afetado pelo deságio.

Na hipótese de rescisão do contrato de aluguel, os valores apurados até o momento da rescisão serão pagos normalmente conforme item anterior. O saldo remanescente e sujeito ao processo de RJ será pago conforme cláusula 6.1.

## 6.3. Credores Colaborativos por Reestruturação de Passivo

### 6.3.1. Credor Colaborativo por Reestruturação de Créditos Quirografário e Créditos Não Sujeitos

Esta cláusula abrange, tão somente, os credores que na data da aprovação do PRJ (inclusive em virtude de decisões judiciais), sejam cumulativamente titulares de Créditos Quirografários e de Créditos Não Sujeitos (que foram excluídos da relação de credores através de ações próprias de impugnação e/ou de apresentação de divergências administrativas ao Administrador Judicial, na forma do artigo 49 da LFR) ou ainda que permaneceram fora do rol de credores por sua própria essência.

#### 1. Regras para Adesão

A adesão aos termos desta cláusula é opcional, porém ao optá-la, será necessário, manifestar expressamente sua adesão a cláusula, na Ata da AGC, ou formalmente em até 15 dias (contados da AGC que aprovou o PRJ) por meio de comunicado para o GRUPO SEMPRE VALE através do e-mail pagamento.rj@semprevale.com.br. Ocorrendo a adesão nos termos anteriores, o Grupo se obriga ao cumprimento dos termos e condições de pagamento aqui estabelecidas. Esta alternativa de recebimento terá validade mesmo depois de julgadas quaisquer ações de impugnação, independentemente de seu resultado.

Portanto, os credores que preencherem os requisitos acima poderão negociar esses créditos com a Recuperanda nas condições mínimas estabelecidas nesta cláusula, permanecendo em vigor todas as demais garantias, se houverem, as quais não poderão ser executadas até o final pagamento do saldo devedor que vier a ser repactuado nos termos desta cláusula, bem como, serão suspensas as ações em curso relativas aos Créditos Não Sujeitos até o final dos pagamentos com a liquidação das dívidas e posterior extinção das ações eventualmente ajuizadas pelo credor. Em caso de descumprimento pelo Grupo e/ou terceiros coobrigados (avalistas, fiadores

e devedores solidários) das obrigações assumidas no PRJ e/ou nos instrumentos negociados com cada credor relativos aos Créditos Não Sujeitos, as ações e/ou execução das garantias poderão ser retomadas.

## 2. Crédito Repactuado

Será denominado “Crédito Repactuado” o montante de Créditos Não Sujeito que se enquadrem nos limites estipulados nesta cláusula e que forem efetivamente repactuados nas condições abaixo destacadas. Tais condições especiais estão respeitadas pela regra (1 para 1): sendo que para cada R\$ 1,00 (um real) de Crédito Quirografário existente, será repactuado até R\$ 1,00 (um real) de Crédito Não Sujeito, conforme exemplo abaixo:

Valor do Crédito Quirografário:	R\$ 1.000.000,00 (a)
Valor do Crédito Não Sujeito:	R\$ 2.000.000,00 (b)
Limite para Renegociação (1 para 1):	R\$ 1.000.000,00 (c)
Crédito Repactuado:	R\$ 2.000.000,00 (d=a+c)
Crédito Remanescente:	R\$ 1.000.000,00 (e=b-c)

## 3. Condições de Pagamento do Crédito Repactuado

O crédito repactuado nos parâmetros estabelecidos anteriormente, serão liquidados nas seguintes condições:

- Carência mínima de 180 dias a partir da homologação da aprovação do PRJ na AGC, com pagamento de encargos mensais;
- O Crédito Repactuado será liquidado em 84 parcelas iguais, mensais e sucessivas, com taxa não superior a 0,20% a.m., calculados em dias corridos, com base na taxa efetiva diária de 365 dias, correspondente a cada período de vencimento, com início após o término da carência mencionada no item “a” anterior;
- Até homologação do Plano de Recuperação Judicial, a atualização mencionada no item “b” acima será calculada e incorporada ao saldo devedor do crédito

repactuado. Após a homologação do Plano pelo Juízo de 1º grau, serão calculados, debitados e exigidos integralmente/mensalmente.

#### 4. Condição de Pagamento do Crédito Remanescente

Será considerado como Crédito Remanescente o saldo de Crédito Não Sujeito que exceder o Limite de Renegociação do Crédito Quirografário (1 para 1), e este saldo será liquidado nas mesmas condições estabelecidas na cláusula de pagamento dos créditos quirografários.

A adesão a esta cláusula suspenderá todas as ações judiciais movidas pelos credores contra o Grupo e terceiros coobrigados (avalistas, fiadores e devedores solidários) enquanto permanecer adimplente aos termos desta cláusula e dos instrumentos negociados com cada credor relativos aos Créditos Não Sujeitos, com a posterior extinção dos processos quando da quitação final do saldo devido. A suspensão de ações aqui prevista está condicionada, todavia, à prévia renúncia, por parte do Grupo e dos terceiros coobrigados (avalistas, fiadores e devedores solidários), à pretensão por eles formulada em eventuais ações e embargos às execuções movidas com o objetivo de impugnar a existência, validade, exigibilidade, valor ou qualquer outro aspecto dos créditos que irão compor o crédito repactuado.

Preserva-se ainda aos credores que aderirem a esta condição, manutenção das suas garantias, caso existam, podendo este autorizar a substituição, mediante sua expressa concordância, conforme dispõe o artigo 50, parágrafo 1º, da Lei 11.101/2005. Na hipótese de venda do(s) bem(ns) que estão alienados em favor do credor, o valor arrecado pela venda será destinado inicialmente para liquidação integral do crédito com garantia, e posteriormente o valor será destinado conforme previsão neste documento.

### 6.4. Evento de Liquidação

De forma subsidiária de satisfação do passivo, o GRUPO SEMPRE VALE se reserva no direito de, quando houver saldo de fluxo de caixa, e a seu exclusivo critério, convocar

os Credores para participar de um pregão, a fim de proporcionar a antecipação de pagamento em relação a proposta de Fluxo Programado apresentada neste Plano.

Os credores interessados em participar e que concederem os maiores descontos terão seus créditos satisfeitos conforme as regras a seguir expostas:

- a) Para definição da ordem de pagamento aos credores, será adotado procedimento similar ao conhecido como Pregão. Por esse critério, será pago primeiramente o credor que conceder o maior percentual de desconto em seu crédito, já determinando um desconto mínimo de 30% sobre o saldo devedor do Valor Base remanescente na data do leilão (já aplicado o deságio conforme a classe de crédito estabelecido no item 6.1);
- b) O mecanismo poderá ser repetido enquanto houver saldo disponibilizado pelo GRUPO SEMPRE VALE;
- c) Na hipótese em que o valor disponível não seja suficiente para liquidar o total do Valor Base do crédito referente ao lance vencedor, a quitação será apenas parcial, proporcional ao valor efetivamente pago. O Valor Base remanescente permanecerá a crédito de seu titular e será rateado proporcionalmente às parcelas restantes para a liquidação do plano conforme proposta estabelecida na cláusula 6.1;
- d) Caso haja mais de um credor vencedor do Leilão Reverso Financeiro e a soma dos respectivos créditos superar o montante destinado ao pagamento antecipado do crédito, será efetuado um rateio proporcional entre os credores vencedores, considerando-se como critério de rateio o número de credores vencedores, independentemente do Valor Base de seu crédito.

## 6.5. Alienação de Ativos

Com objetivo de facilitar o processo de alienação dos ativos e reduzir o volume de endividamento, o Grupo poderá, ao seu exclusivo critério, disponibilizar ativos para a criação

de Unidade(s) Produtiva(s) Isolada(s) “UPI’(s)”, nos termos dos artigos 60, 60-A, 141 e 142 da Lei 11.101/2005.

As condições gerais e mínimas da alienação da(s) UPI’(s), caso sejam criadas, deverão observar o que está disposto neste documento e no EDITAL que será apresentado oportunamente nos autos da RJ conforme Lei 11.101/2005.

O GRUPO SEMPRE VALE não terá prazo determinado para a criação da(s) UPI’(s), e ocorrendo sua constituição, todas as regras estarão dispostas de forma pormenorizada no EDITAL, sendo que o Grupo terá prazo de 12 meses, contados a partir da publicação do EDITAL, para pleitear a venda direta pelo preço de avaliação da UPI, que será publicado em conjunto com o EDITAL. Finalizado este prazo de 12 meses será realizado o LEILÃO JUDICIAL, e os interessados terão prazo de 30 dias, contados a partir da publicação do EDITAL, para apresentar as propostas fechadas à Administração Judicial. Esta, por meio de petição nos autos da Recuperação Judicial, indicará a proposta vencedora, com a devida publicação no Diário de Justiça Eletrônico, e eventuais objeções deverão ser apresentadas em até 30 dias após a publicação.

O valor de cada UPI será determinado a partir do Laudo de Avaliação, e este será protocolado anexo ao EDITAL, com o objetivo de ampla publicidade aos credores e demais interessados.

A inexistência de manifestação contrária por parte dos credores em relação a(s) proposta(s) apresentada(s), levará a aprovação da venda da UPI, e será considerada vencedora a proposta com o maior valor.

Fica desde já estabelecido pelo Grupo a seguinte distribuição de valores do produto líquido da venda:

- a) 20% (vinte por cento) para aceleração de pagamento dos Credores Colaborativos Fornecedores. Na eventual quitação destes credores e sobra de recursos, o mesmo será destinado para recomposição de capital de giro do Grupo;

- b) 10% (dez por cento) para liquidação antecipada dos créditos da Classe I – Trabalhista. Na eventual quitação destes credores e sobra de recursos, o mesmo será destinado para recomposição de capital de giro do Grupo;
- c) 20% (vinte por cento) para liquidação antecipada do Crédito Base da Classe III – Quirografário e Classe IV – ME e EPP, eventual quitação destes credores e sobra de recursos, o mesmo será destinado para recomposição de capital de giro do Grupo;
- d) 50% (cinquenta por cento) para recomposição do capital de giro do GRUPO SEMPRE VALE.

### 6.5.1. Constituição Imediata de UPI's

Com o desígnio de antecipar o pagamento aos credores, o Grupo constituirá imediatamente as seguintes UPI's:

#### 1) UPI – “Caminhões”:

- a. É composta pelos caminhões que o Grupo possui e estão relacionados no Anexo 1 deste modificativo;
- b. Valor da avaliação: R\$ 6.408.115,00 (valor estimado da avaliação);
- c. Destinação Especial dos Recursos: Renovação da frota;
- d. Liberação dos documentos: Será liberado imediatamente após a homologação do PRJ aprovado na AGC;
- e. Saldo de Crédito na Venda: Eventual saldo de crédito, depois que a frota for renovada dentro da necessidade operacional do Grupo será destinado para o capital de giro do Grupo;
- f. Valor mínimo de venda: Por se tratar de bem móvel e com alta depreciação a venda direta poderá ser realizada por até 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

**2) UPI – “Veículos”:**

- a. É composta pelos veículos que o Grupo possui e estão relacionados no Anexo 2 deste modicativo;
- b. Valor da avaliação: R\$ 582.593,00 (valor estimado da avaliação);
- c. Destinação Especial dos Recursos: Renovação de frota;
- d. Liberação dos documentos: Será liberado imediatamente após a homologação do PRJ aprovado na AGC;
- e. Saldo de Crédito na Venda: Eventual saldo de crédito, depois que a frota for renovada dentro da necessidade operacional do Grupo será destinado para o capital de giro do Grupo;
- f. Valor mínimo de venda: Por se tratar de bem móvel e com alta depreciação a venda direta poderá ser realizada por até 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

**3) UPI – Imóveis – “ODILON GIAO” “ALBINA VIEIRA CLARO” “OSCAR PIRAJÁ”**

- a. É composta por 3 imóveis que o Grupo possui e estão relacionados no Anexo 3 deste modicativo, que podem ser vendidos separadamente;
- b. Valor da avaliação: R\$ 58.473.188,00 (valor estimado da avaliação);
- c. Liquidação da Alienação Fiduciária: Será liquidado integralmente o passivo existente sobre os referidos bens;
- d. Destinação Especial dos Recursos: Conforme itens “A, B, C e D” da cláusula 6.5 anterior;
- e. Liberação dos documentos: Será liberado imediatamente após a homologação do PRJ aprovado na AGC;
- f. Valor mínimo de venda: A venda direta poderá ser realizada por até 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

O procedimento da venda seguirá os ditames do que está estabelecido na clausula 6.4 anterior.

## 6.6. Créditos não Sujeitos a Recuperação Judicial

Os créditos constantes na relação de credores que eventualmente forem classificados como não sujeitos a Recuperação Judicial, poderão ser negociados individualmente com o respectivo credor, conforme condições de cada modalidade de crédito não sujeito. É certo que os desembolsos de caixa para pagamentos desses créditos devem considerar a capacidade de pagamento, sob pena de inviabilidade financeira.

O passivo tributário, que compõe o endividamento não sujeito a Recuperação Judicial, será parcelado de acordo com os programas disponíveis e a capacidade de geração de caixa do Grupo, e é de pleno entendimento que, para a completa recuperação e reestruturação, os tributos devidos devam ser liquidados.

## 7. CONDIÇÕES GERAIS DESTE PRJ

### 7.1. Dos Bens Abrangidos pelo Plano

O GRUPO SEMPRE VALE, em atenção e transparência frente aos seus credores, informa que todos os seus bens foram abrangidos pelo presente Plano de Recuperação e estão apresentados no Laudo de Avaliação de Bens e Ativos.

Trata-se dos ativos que estão diretamente empregados no exercício da sua atividade empresarial, sendo, portanto, indispensáveis à geração de caixa, e possibilitarão a continuidade das atividades, o cumprimento da proposta de pagamento da Recuperação Judicial e os pagamentos dos créditos não sujeitos ao processo Recuperacional.

### 7.2. Das Suspensões das Ações e Execuções dos Créditos Originários

Trata da necessidade de suspensões das ações e execuções daqueles créditos originários (cobrança dos créditos ainda nas condições e características originais, antes da ocorrência da novação das dívidas), em face do GRUPO SEMPRE VALE e dos seus coobrigados (avalistas, garantidores, fiadores e devedores solidários), após a novação estabelecida pela homologação do PRJ aprovado na AGC, artigo 59<sup>1</sup> da LRFE.

Os créditos relacionados no Quadro Geral de Credores (ou aqueles casos em que ocorrer a preclusão do direito do credor ou na medida do trânsito em julgado de cada

<sup>1</sup> "Art 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do artigo 50 desta Lei.

§ 1º A decisão judicial que conceder a recuperação judicial constituirá título executivo judicial, nos termos do artigo 584, inciso III, do caput da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil." ...;

Impugnação Judicial no decorrer do processo de recuperação judicial), após a homologação do PRJ aprovado na AGC serão objetos de novação, assim como qualquer dívida que se enquadre no artigo 49, caput, do diploma legal em consonância com os parágrafos seguintes, ressalvadas aquelas ainda pendentes do cumprimento das disposições dos artigos 6º, §1º, §2º da LRFE. A homologação judicial do PRJ aprovado na AGC implica em constituição de título executivo judicial.

A aprovação do PRJ na AGC, ou na hipótese do artigo 58 da LRFE, implicará em novação de todas as obrigações sujeitas estabelecidas no artigo 59 do diploma legal, nos termos e para os efeitos propostos no presente PRJ e, em consequência, a suspensão das ações e execuções originárias (ressalvadas as exceções dos Arts. 6º, §1º, §2º da LRFE). Portanto, a suspensão estabelecida não prejudicará em nenhum momento os credores, e que, em caso de inadimplemento, a dívida novada é título executivo judicial e em caso de eventual descumprimento do PRJ (e portanto, da dívida novada após a homologação judicial da aprovação), é garantida a condição resolutiva durante o biênio legal (retorno ao *status a quo ante*), retomando normalmente as ações e execuções, antes suspensas, mantendo intactos e intocáveis os direitos dos credores.

### 7.3. Das Suspensões dos Efeitos Publicísticos e das Restrições Referente aos Créditos Originários

Após a homologação do PRJ aprovado na AGC, serão suspensos os efeitos publicísticos dos protestos junto aos respectivos tabelionatos competentes e das restrições junto aos órgãos de proteção ao créditos daqueles créditos originários (protestos e restrições na inadimplência ainda nas condições e características originais antes da ocorrência da novação das dívidas) em nome do GRUPO SEMPRE VALE e dos coobrigados (avalistas, garantidores, fiadores e devedores solidários) – exemplificativamente, SERASA, Boa Vista, SPC, CADIN e afins –, relacionados no Quadro Geral de Credores (ou naqueles casos em que ocorrer a preclusão do direito do credor ou na medida do trânsito julgado de cada impugnação judicial no decorrer do processo de recuperação judicial).

A suspensão dos efeitos publicísticos dos protestos e restrições em virtude da homologação do PRJ aprovado na AGC, ou na hipótese do artigo 58 da LRFE, decorre da

novação de todas as dívidas, já mencionadas no item 7.2. Em caso específico de falência, após a homologação do PRJ aprovado na AGC, por eventual descumprimento do PRJ (e, portanto, da dívida novada), é garantida a condição resolutiva durante o biênio legal (retorno ao status a quo ante), retomando regularmente os efeitos publicísticos e de divulgação, antes suspensos, mantendo intactos e intocáveis os direitos dos credores.

## 7.4. Da Nulidade Parcial

Caso alguma das cláusulas deste PRJ seja futuramente considerada inaplicável ou nula por qualquer razão, o PRJ não perde sua eficácia e/ou vigência relativamente ao restante de seu conteúdo e obrigações. No caso de uma ou mais das disposições aqui contidas serem inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto, a validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições aqui contidas não deverão ser, de nenhum modo, afetadas ou prejudicadas por isto.

## 7.5. Local de Pagamento

Os pagamentos serão realizados diretamente a cada credor, e o recibo simples, elaborado pelo próprio credor, assim como a simples transferência eletrônica (TED ou DOC), servirão como comprovação de pagamento. Outros meios, tais como em dinheiro, cheques, compensações, dação em pagamento, dentre outras poderão ser aceitas como forma de pagamento e deverá conter recibo simples mencionando a forma.

Os credores terão obrigatoriedade de enviar ao GRUPO SEMPRE VALE os dados bancários para que seja efetuado cada pagamento, mediante correio eletrônico endereçado ao e-mail: [pagamento.rj@semprevale.com.br](mailto:pagamento.rj@semprevale.com.br), os seguintes dados:

<u>Pessoa Física</u>	<u>Pessoa Jurídica</u>
Nome completo do credor	Razão Social do credor
CPF	CNPJ
Cópia de documento válido com foto	Cópia da última alteração/consolidação contratual (contrato social ou estatuto)
Telefone válido para contato	Cópia de documento válido com foto e telefone do representante legal
Dados bancários completos: Instituição financeira; código bancário; agência; conta do titular (credor)	Dados bancários completos: Instituição financeira; código bancário; agência; conta do titular (credor)

Caso o beneficiário do pagamento não seja o credor originário, toda documentação pertinente à alteração de titularidade do crédito deverá ser enviada ao Grupo.

Na eventualidade de alteração dos dados bancários (ou do titular do crédito) durante o período de pagamento, caberá ao titular do crédito comunicar ao GRUPO SEMPRE VALE, por meio do mesmo endereço eletrônico, tal alteração. Sob nenhuma hipótese, o Grupo será responsabilizado por dados informados erroneamente ou incompletos, cabendo ao credor total responsabilidade pelo eventual não pagamento de seu crédito caso isso ocorra por este motivo.

Caso o credor não informe os dados bancários para pagamento, isso não implicará em descumprimento do PRJ. No caso de o credor informar os dados bancários com atraso, a data do início da contagem de pagamento será 90 dias após a comunicação.

Por fim, caso qualquer pagamento ou obrigação estabelecida no presente PRJ esteja prevista ou estimada para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja DIA ÚTIL, o referido pagamento/obrigação será realizado ou satisfeito no primeiro DIA ÚTIL subsequente.

## 7.6. Inadimplemento de Obrigações

Caso ocorra o descumprimento tempestivo de qualquer obrigação prevista no PRJ em razão da não comunicação, por parte do credor, dos dados bancários corretos, completos e necessários para os pagamentos devidos, não será considerado o descumprimento da obrigação prevista, não cabendo imputar o GRUPO SEMPRE VALE qualquer penalidade, ou qualquer tipo de juros ou multa moratória em razão do eventual atraso que venha a ocorrer para o adimplemento da obrigação.

O Grupo terá disponível um período de 5 dias úteis contados a partir da ocorrência do descumprimento, para sanar qualquer irregularidade apontada no cumprimento do presente PRJ, antes de se configurar descumprimento do presente.

## 7.7. Passivos Ilíquidos

Todos os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial e/ou procedimento arbitral em andamento ou que venha a ser instaurado, também serão novados e estarão integralmente sujeitos aos efeitos do PRJ, nos termos do artigo 49 da LRFE, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado sujeitar-se-á aos termos e condições previstos no PRJ de acordo com sua respectiva classe de credor, desde que a devida liquidação do crédito esteja transitada em julgado. Esses créditos, quando inseridos no Quadro de Credores, passarão a receber o valor devido nas formas determinadas pelo Plano; todavia, não terão direito retroativo sobre pagamentos já efetuados no âmbito da Recuperação Judicial.

## 7.8. Créditos de Partes Relacionadas e Empresas Coligadas

Caso no momento da homologação do PRJ aprovado na AGC exista, ou durante o cumprimento do PRJ seja apurado, crédito existente entre as Recuperandas que compõem o GRUPO SEMPRE VALE, controladas, afiliadas, coligadas e subsidiárias, sujeito aos efeitos do presente instrumento, este não será pago até que seja quitado o passivo dos demais credores da respectiva Classe, nos termos das cláusulas 6.1. e seguintes.

## 7.9. Alteração do Plano de Recuperação Judicial

O presente PRJ poderá, a qualquer tempo, sofrer modificações e/ou aditamentos, os quais somente serão válidos quando realizados por escrito e devidamente protocolizados junto aos autos da RJ, antes de sua aprovação na AGC.

Poderá ainda ser alterado após sua aprovação, entretanto será convocada uma AGC especificamente para essa finalidade, sendo observados os critérios estabelecidos nos artigos 45 e 58, ambos da LRFE, deduzindo todos aqueles pagamentos anteriormente realizados na forma originalmente estabelecida no presente PRJ.

## **7.10. Novos Financiamentos do Grupo Sempre Vale**

---

O GRUPO SEMPRE VALE poderá contratar novos financiamentos, empréstimos, e operações similares com vistas ao fomento de suas atividades, sendo que os novos financiamentos não se submeterão à recuperação judicial e serão extraconcursais, nos termos dos artigos 67 e 84 da LRF.

Ainda, conforme preconiza a nova Seção IV-A da Lei 11.101/2005, o Grupo poderá realizar operações de crédito através de constituição de garantias por alienação fiduciária de bens do Ativo Não Circulante.

## **7.11. Da Venda e Renovação de Bens Móveis**

---

O GRUPO SEMPRE VALE fica autorizado a realizar a venda de bens móveis constantes em seu Ativo Não Circulante, mediante a emissão de notas fiscais de venda. Os produtos da venda ficarão disponíveis para a aquisição de novos bens móveis e recomposição do Capital de Giro.

## **7.12. Da Prevenção ao Pagamento em Duplicidade**

---

A Homologação do presente PRJ implicará na novação das dívidas a ele sujeitas. No entanto, caso a dívida seja integralmente paga ao credor original pelos coobrigados ou devedores solidários, tal qual originalmente prevista nos respectivos instrumentos, estes se sub-rogarão nos direitos do credor original perante o Grupo, sendo-lhes aplicável, de qualquer sorte, as condições de pagamento previstas neste PRJ.

Caso a dívida seja apenas parcialmente paga por outra fonte (coobrigados, devedores solidários, assim constituídos judicialmente ou por contrato, ou mesmo terceiros) estes permanecerão respondendo pela dívida original, que será considerada quitada quando do pagamento integral, tal qual originalmente prevista nos respectivos instrumentos, pela somatória dos pagamentos do presente PRJ com os pagamentos realizados por outras fontes, sendo, de igual forma, preservado o direito de regresso, se for o caso, em face do Grupo, condicionado aos termos do presente PRJ.

Na eventualidade de ser apurado, na data do pagamento de qualquer parcela deste PRJ, que o credor já tenha recebido a integralidade da dívida original (ou esta tiver sido alcançada pela somatória de pagamentos), este deverá devolver imediatamente a diferença nos valores pagos.

A partir da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, o Grupo poderá realizar a compensação entre eventuais débitos, sujeitos a Recuperação Judicial (passivo), e eventuais créditos (ativo) anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, quando o credor e devedor for a mesma empresa.

O cumprimento do presente PRJ não está condicionado, além do previsto nesta cláusula, ao cumprimento de qualquer outra obrigação por parte de devedores coobrigados e solidários. O eventual não pagamento por parte destes (codevedores) não implica, em hipótese alguma, no descumprimento do presente PRJ.

## 7.13. Operações Societárias

O GRUPO SEMPRE VALE poderá, durante e após o período de Recuperação Judicial, utilizar-se de quaisquer operações societárias, tais como aquelas previstas na Lei 11.101/2005, entre si ou com outras empresas, sem que isto interfira no cumprimento do presente PRJ ou no direito creditício dos Credores, nos termos da legislação aplicável.

Fica, ainda, ressalvado que, durante o cumprimento do presente PRJ, o GRUPO SEMPRE VALE não poderá realizar, em favor de seus acionistas atuais, pagamentos de dividendos, juros sobre o capital próprio, redução de capital, dentre outras.

## 7.14. Das Discussões Judiciais

Caso a homologação do presente PRJ resolva, no todo ou em parte, litígio judicial entre o Grupo e seus credores, as partes desde já concordam que, ocorrendo extinção da(s) demanda(s), cada parte arcará com os custos de seus respectivos advogados, inclusive sucumbenciais.

## 7.15. Do Foro

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes do PRJ deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas ao PRJ serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

Limeira/SP, 07 de outubro de 2021.

Anuente:

*DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE*  
GRUPO SEMPRE VALE  
(em Recuperação Judicial)

Responsável Técnico:

*DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE*  
AALC Consultoria, Assessoria e Treinamento Empresarial Ltda  
Agnaldo Antônio Lopes Cordeiro

Equipe Técnica:

*DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE*  
Fábio André Meneghini  
Perito Contador

## ANEXOS

---

## ANEXO 1

### COMERCIAL DELTA PONTO CERTO LTDA RELAÇÃO DE CAMINHÕES

ORDEM	PLACA	MARCA	MODELO	ANO	CONSERVAÇÃO	FIPE MÊS 10/2021
1	FSQ-5B94	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
2	FTX-8A63	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
3	FQV-9C67	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
4	FUU-0B62	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
5	FTL-8H54	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
6	FMG-2J02	MERCEDES-BENZ	ACCELO 1016	2.013	BOM	144.637,00
7	FMG-2J03	MERCEDES-BENZ	ACCELO 1016	2.013	BOM	144.637,00
8	FMG-3D12	MERCEDES-BENZ	ACCELO 1016	2.013	BOM	144.637,00
9	FRH-7B21	MERCEDES-BENZ	ATEGO 2429	2.014	BOM	207.267,00
10	FTO-4B12	MERCEDES-BENZ	ATEGO 2429	2.014	BOM	207.267,00
11	FUD-1E89	MERCEDES-BENZ	ATEGO 2429	2.014	BOM	207.267,00
12	FSA-1H84	MERCEDES-BENZ	ATEGO 2429	2.014	BOM	207.267,00
13	FQZ-0B18	MERCEDES-BENZ	ATEGO 2429	2.014	BOM	207.267,00
14	FUF-3C96	MERCEDES-BENZ	ATEGO 2429	2.014	BOM	207.267,00
15	FTW-5F39	MERCEDES-BENZ	ATRON 1719	2.014	BOM	146.716,00
16	FRE-0B51	VOLKSWAGEM	CONST.24280	2.014	BOM	232.064,00
17	FTK-0C78	VOLKSWAGEM	CONST.24280	2.014	BOM	232.064,00
18	FQR-5G98	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
19	FQP-5D20	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
20	FVM-4J98	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
21	FRH-3I03	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
22	FUA-0H21	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
23	FUS-5J02	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
24	FRH-9045	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
25	FVT-3460	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
26	FTE-3665	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
27	FUQ-0123	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
28	FUJ-4196	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
29	FUO-6391	MERCEDES-BENZ	ACCELO 815	2.013	BOM	134.439,00
30	FMG-2J05	MERCEDES-BENZ	ACCELO 1016	2.013	BOM	144.637,00
31	FMG-2906	MERCEDES-BENZ	ACCELO 1016	2.013	BOM	144.637,00
32	FQY-7E08	MERCEDES-BENZ	ATEGO 2429	2.014	BOM	207.267,00
33	FUM-5E75	MERCEDES-BENZ	ATEGO 2429	2.014	BOM	207.267,00
34	FRC-9C27	MERCEDES-BENZ	ATEGO 2429	2.014	BOM	207.267,00
35	FTJ-5618	MERCEDES-BENZ	ATRON 1719	2.014	BOM	146.716,00
36	FUZ-1636	MERCEDES-BENZ	ATRON 1719	2.014	BOM	146.716,00
37	FTD-6897	MERCEDES-BENZ	ATRON 1719	2.014	BOM	146.716,00
38	EDG-8J71	MERCEDES-BENZ	1718	2.011	BOM	119.832,00
39	FTA-7742	MERCEDES-BENZ	AXOR 1933	2.014	BOM	175.868,00
40	CXJ-5539	REB/RANDON	ANDON SR FD C	1.999	BOM	40.000,00
41	CNI-7875	MERCEDES-BENZ	LP 321	1.963	BOM	30.000,00
42	CQH-0461	MERCEDES-BENZ	L.1620	1.999	BOM	86.521,00
43	KRA-0767	SCANIA	T112H 4X2	1.986	BOM	30.851,00
						<b>6.408.115,00</b>

## ANEXO 2

**COMERCIAL DELTA PONTO CERTO LTDA**  
**RELAÇÃO DE VEÍCULOS**

ORDEM	PLACA	MARCA	MODELO	ANO	CONSERVAÇÃO	FIPE MÊS 10/21
1	ERW-5124	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G5	.10/11	SINISTRO	23.539,00
2	ERW-5243	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G5	.10/11	BOM	23.539,00
3	ERW-5249	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G5	.10/11	BOM	23.539,00
4	ERW-5250	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G5	.10/11	BOM	23.539,00
5	ERW-5256	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G5	.10/11	BOM	23.539,00
6	ERW-5246	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G5	.10/11	BOM	23.539,00
7	ERW-5251	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G5	.10/11	BOM	23.539,00
8	ERW-5254	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G5	.10/11	BOM	23.539,00
9	ERW-6085	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G5	.10/11	BOM	23.539,00
10	FMG-2397	VOLKSWAGEM	GOL 1.6 CITY G5	.13/14	BOM	34.711,00
11	FMG-2398	VOLKSWAGEM	GOL 1.6 CITY G5	.13/14	BOM	34.711,00
12	FMG-2399	VOLKSWAGEM	GOL 1.6 CITY G5	.13/14	BOM	34.711,00
13	FMG-2400	VOLKSWAGEM	GOL 1.6 CITY G5	.13/14	BOM	34.711,00
14	FMG-2401	VOLKSWAGEM	GOL 1.6 CITY G5	.13/14	BOM	34.711,00
15	EFZ-1161	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G4	.08/09	BOM	21.538,00
16	DQM-1861	VOLKSWAGEM	GOL 1.0 G3	.05/06	BOM	14.156,00
17	EPK-9623	FIAT	STRADA 1.4	.10.10	BOM	29.593,00
18	EPK-9624	FIAT	STRADA 1.4	.10.10	BOM	29.593,00
19	EPK-9625	FIAT	STRADA 1.4	.10.10	BOM	29.593,00
20	FES-7047	FIAT	FIORINO 1.3	2012	BOM	32.480,00
21	CVZ-8882	MERCEDES-BENZ	SPRINTER 310D	1.998	BOM	31.151,00
22	FVK-7517	HONDA	CG 125 CARGO	2.017	BOM	9.183,00
						<b>582.693,00</b>

**ANEXO 3****COMERCIAL DELTA PONTO CERTO LTDA  
RELAÇÃO DE IMÓVEIS**

<b>ORDEM</b>	<b>IMÓVEL</b>	<b>AVALIAÇÃO</b>
1	IMÓVEL ODILON GIAO - 22.809	31.532.556
2	IMÓVEL ALBINA VIEIRA CLARO - 17.428	14.519.107
3	IMÓVEL OSCAR PIRAJÁ - 65.094	12.421.526
		<b>58.473.188</b>

**LAUDO  
TÉCNICO  
DE AVALIAÇÃO  
DE IMÓVEIS**

Elaborado conforme ABNT-NBR 14.653:2011 e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP

São João da Boa Vista, 26 de agosto de 2.021.

Imóvel: Matrícula 22.809 – Terreno com área de 32.569,14 m<sup>2</sup>, área construída de 2.910,47 m<sup>2</sup>.

VALOR AVALIADO: R\$ 31.532.555,58

**1.0 – OBJETIVO:**

Constitui objetivo do presente laudo a determinação do **valor de mercado** do Imóvel:  
Imóvel: Matrícula 22.809 – ÁREA DE TERRAS, com área de 32.569,14 m<sup>2</sup>

**1.1 – CONSIDERAÇÕES:**

Para determinação do Valor de Mercado do terreno, será verificado através de pesquisa o valor médio do metro quadrado de área (R\$/m<sup>2</sup>) para lotes na região onde situa-se o imóvel ora avaliado. Iremos calcular o Lote de Terreno, com aplicações de formulas, levando em conta a sua testada, profundidade e coeficientes e outros.

**1.2 – LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel está localizado no Bairro Nova São João neste município de São João da Boa Vista - SP.

O padrão das propriedades vizinhas (arredores) misto, com alto potencial Comercial/Residencial.



Foto Aérea – Localização do imóvel



Foto Aérea – Locação Imóvel

**1.3 – DESCRIÇÃO DO LOTE / TERRENO:**

-Área Terreno: 32.569,14 m<sup>2</sup>

- Matrícula: 22.809 CRI

-Existem edificações a serem avaliadas também neste laudo.

O imóvel acima descrito, apresenta uma topografia em superfície predominantemente em declive para a Rua Odilon de Paula Gião, internamente patamarizado em relação a Rua Walter Torres, para onde tem frente sua edificação existente.

**1.3. – No local onde se localiza o imóvel existem melhoramentos públicos tais como:**

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Guia e Sarjeta
- Rede de Distribuição de Água Potável
- Rede de Coleta de Esgoto
- Rede de Telefonia e sinais de Telefonia Celular
- Pavimentação asfáltica
- Coleta de Lixo

**1.4 Vistoria do imóvel avaliado**

- Data da vistoria do Imóvel: 25/08/2021
- Vistoriador: Eng. Julio L. A. Lino

## 2.0. Metodologias aplicáveis e especificação da metodologia empregada

### 2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para elaboração de avaliação referente a terrenos, utiliza-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, este é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, segundo a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011**, complementado pelo **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliativo, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é possível de fixação a priori. ”

Em função das particularidades da área a ser avaliada e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.3 – Tabela 4 e Tabela 5, item 9.2.4 – Tabela 6, e a Norma para avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP:2011 – Tabelas 3, 4 e 11, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II**, atingindo a pontuação de **7 pontos**, conforme tabelas 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3.

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

\*a 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 menos heterogênea.

**Tabela 2.1.1:** Graus de fundamentação para tratamento por fatores. **Fonte:** IBAPE/SP.

Detalhamento do grau de fundamentação do laudo, no método comparativo:

- Item 1: Grau III – 1 ponto;
- Item 2: Grau II – 2 pontos;
- Item 3: Grau II – 2 pontos;
- Item 4: Grau II – 2 pontos;

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

**Tabela 2.1.2:** Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação para o tratamento por fatores.

**Fonte:** IBAPE/SP.

Grau de Precisão para a homogeneização por tratamento por fatores			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	Grau de precisão de acordo com o grau de fundamentação		
	III	II	I
	<=30%	<=40%	<=50%
Índice de Precisão adotado segundo a fundamentação do laudo	35,50%		

**Tabela 2.1.3:** Graus de precisão no caso de homogeneização através do tratamento por fatores ou da utilização da inferência estatística. **Fonte:** IBAPE/SP.

## 2.1.1. Tratamento por fatores

A Norma IBAPE:2011 cita que: No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliado, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

Os elementos comparativos serão tratados seguindo orientações das Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos:

### 2.1.1.1. Fator de Oferta (Fo)

Conforme a Norma IBAPE:2011: “A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

Para esse estudo, adotar-se-á o valor recomendado de **0,90**.

### 2.1.1.2. Fator Topográfico (Fd)

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em acente ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Como critério em geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos, conforme demonstra a tabela 2.1.1.2.1.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 2.1.1.2.1:** Coeficientes topográficos de cálculo. **Fonte:** IBAPE/SP.

#### 2.1.1.3. Fator de Consistência do terreno (Cs)

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 2.1.1.3.1:** Coeficientes de consistência de terreno. **Fonte:** IBAPE/SP.

#### 2.1.1.4. Fator de Acessibilidade ou condução (Ac)

Situação Paradigma:	(Ac)
Terreno de condução direta	1,00
Terreno de condução próxima	1,02
Terreno de difícil acesso	1,05

**Tabela 2.1.1.4.1:** Coeficientes de acessibilidade ou condução.

#### 2.1.1.5. Fator de melhoramentos públicos (Fmp)

Para os fatores de melhoramentos públicos existentes, aconselhamos o uso de fatores de ponderação para o cálculo de seu respectivo coeficiente. Para o presente caso, utilizar-se-á os valores da tabela 2.1.1.11.1, pois já estão inclusos nos elementos da pesquisa.

Fator Melhoramentos Públicos	Valorização	Fator (Fmp)
Rede de Água	15%	0,15
Rede de Esgoto	10%	0,10
Iluminação Pública	5%	0,05
Energia Elétrica	15%	0,15
Guias e Sarjetas	10%	0,10
Pavimentação	30%	0,30
Rede ou sinal de Telefonia	5%	0,05
Galeria de Aguas Pluviais	10%	0,10

**Tabela 2.1.1.11.1:** Coeficientes de melhoramento público.

## 2.2. Método Evolutivo

Para elaboração de avaliação referente a benfeitorias (edificações) existentes, utiliza-se o **MÉTODO EVOLUTIVO**, preconizado pelos diplomas normativos ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos e detalhado pelo IBAPE/SP.

Em função das particularidades do imóvel a ser avaliado, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.5 – Tabela 11 e Tabela 12, e o Manual Consolidado Final – Manual de Avaliação de Imóveis, do Patrimônio da União– Tabelas 9 e 10, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II, no método Evolutivo**, com pontuação de **5 pontos**, conforme tabelas 2.2.1 e 2.2.2.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

**Tabela 2.2.1:** Graus de fundamentação para utilização do método evolutivo. **Fonte:** IBAPE/SP.

Requisitos	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau I	Todos

**Tabela 2.2.2:** Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação para utilização do método evolutivo. **Fonte:** IBAPE/SP.

Detalhamento do grau de fundamentação do laudo, no método evolutivo:

- Item 1: Grau II – 02 pontos;
- Item 2: Grau II – 02 pontos;
- Item 3: Grau I – 01 ponto.

### 2.3. Metodologia empregada

Uma vez que o imóvel avaliado, trata-se de edificação somado a seu respectivo terreno, o presente laudo utilizar-se-á do “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para elaboração da avaliação referente ao terreno simplesmente, e do “**MÉTODO EVOLUTIVO**” para elaboração da avaliação referente à edificação.

## 3.0. Homogeneização das amostras para avaliação do terreno

Os valores obtidos dos Elementos de Pesquisa Imobiliária, conduzirão ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.

### 3.1. Pesquisa, homogeneização e valor médio unitário do $m^2$ (R\$/m<sup>2</sup>)

#### 3.1.1. Pesquisa e Homogeneização

Efetuando pesquisa de mercado de lotes em oferta para venda e opiniões de pessoas credenciadas, situados na mesma microrregião onde se situa o imóvel avaliado, atendendo a suas características. Ainda, coletou-se informações de transações imobiliárias, através das imobiliárias **MF Imóveis, Porto Seguro Imóveis e L. Bocoli Negócios Imobiliários**, fontes especializadas em venda de terrenos, glebas e imóveis disponíveis em seus websites. As amostras coletadas próxima à região serão apuradas e homogeneizadas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

#### 3.1.2. Amostras coletadas a partir das fontes

Elem.	Local	Valor (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Fonte	Fonte
1	Centro	R\$ 1.400.000,00	858,00	COD 5223	L.Bocoli
2	Jd Yara	R\$ 330.000,00	326,00	COD 5730	L.Bocoli
3	Centro	R\$ 600.000,00	398,00	REF-1440	MF
4	Vila Conrado	R\$ 580.000,00	337,05	T-2646	Porto Seguro
5	Parque Alvorada	R\$ 1.000.000,00	560,00	T-2859	Porto Seguro
6	Jd Yara	R\$ 580.000,00	587,00	T-2858	Porto Seguro
7	Centro	R\$ 600.000,00	398,00	REF-1033	MF
8	Centro	R\$ 650.000,00	576,00	T-2447	Porto Seguro
9	Centro	R\$ 700.000,00	600,00	t-2843	Porto Seguro
10	São Benedito	R\$ 200.000,00	200,00	COD 6926	L.Bocoli

**Tabela 3.1.2.1:** Amostras utilizadas na presente avaliação.

Foram pesquisados 10 imóveis para compor a amostra inicial, validando assim o Grau de Fundamentação e Precisão exposto no item 2.0 desta obra técnica.

**3.1.3. Média saneada dos valores (R\$/m<sup>2</sup>)**

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 35,5% acima e 35,5% abaixo da média, correspondendo ao grau de fundamentação e precisão adotado para o laudo, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o valor básico unitário procurado.

<b>1º MEDIA</b>			
ELEMENTOS PESQUISADOS		SITUAÇÃO DA DISCREPANCIA	Valor M <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
ELEMENTO	E-1	OK	R\$ 1.468,53
ELEMENTO	E-2	OK	R\$ 911,04
ELEMENTO	E-3	OK	R\$ 1.356,78
ELEMENTO	E-4	OK	R\$ 1.548,73
ELEMENTO	E-5	OK	R\$ 1.607,14
ELEMENTO	E-6	OK	R\$ 889,27
ELEMENTO	E-7	OK	R\$ 1.218,75
ELEMENTO	E-8	OK	R\$ 1.015,63
ELEMENTO	E-9	OK	R\$ 975,00
ELEMENTO	E-10	OK	R\$ 900,00
A - TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS ( $\Sigma$ ELEMENTOS)			R\$ 11.890,88
B - TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		10,00	
<b>Valor médio metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) =&gt; qmcalc = A / B</b>			<b>R\$ 1.189,09</b>
<b>VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA INICIAL</b>			
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,5 (0,5)		R\$ 594,54
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 2,0 (2,0)		R\$ 2.378,18
<b>VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA FINAL</b>			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,355 (+35,5%)		R\$ 1.611,21
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,645 (-35,5%)		R\$ 766,96
OBS.:			
<b>TODOS OS VALORES DENTRO DOS LIMITES</b>			

**Tabela 3.1.3.1:** Homogeneização das amostras – 1<sup>a</sup> média.

**Média Saneada de Valores: R\$ 1.189,09 R\$ / m<sup>2</sup>**

Verificação da Discrepância Inicial (Grau de Fundamentação II):

**4.0. Valor final do m<sup>2</sup> homogeneizado(Vf - R\$/m<sup>2</sup>)**

Como resultado de pesquisa e homogeneização de valores, conforme cálculos descritos nos itens 3.1.2. e 3.1.3, apresenta-se o valor final do metro quadrado homogeneizado para a presente avaliação.

$$\mathbf{Vuf = R\$ R\$ 1.189,09 /m^2}$$

## 5.0. Avaliação do Imóvel

### 5.1. Avaliação do terreno

Considerando o tratamento por fatores preconizado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o imóvel avaliado é sujeito à aplicação de fatores de forma modificadores de seu valor de mercado, de acordo com suas características físicas, dimensionais e geográficas.

Para tal, aplica-se devidamente os fatores de profundidade, testada e fator de área, sendo este último somente para imóveis localizados em zonas horizontais residenciais populares, segundo preconização do IBAPE/SP – Instituto brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

#### 5.1.1. Classificação do imóvel quanto à zona de localização

- ❖ **Padrão do Imóvel:** Casa (residencial/comercial) (Grupo III: Zona Comercial horizontal médio – 8ª Zona);
- ❖ **Área total avaliada do terreno:** 32.569,14 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.7. Fator topográfico (Fd)

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acente até 10%	5%	1,05
Em acente até 20%	10%	1,11
Em acente acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 5.1.7.1:** Coeficientes topográficos de cálculo.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliado como terreno com declive de até 20%, ou seja, **Fd = 1,25**.

#### 5.1.8. Fator de consistência do terreno (Cs)

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 5.1.8.1:** Coeficientes de consistência de terreno.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliado como terreno seco, ou seja, **Cs = 1,00**.

**5.1.9. Fator de acessibilidade ou condução (Ac)**

Situação Paradigma:	(Ac)
Terreno de condução direta	1,00
Terreno de condução próxima	1,02
Terreno de difícil acesso	1,05

**Tabela 5.1.9.1:** Coeficientes de acessibilidade ou condução.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliando como terreno de condução direta, ou seja, **Ac = 1,00**.

**5.1.10. Fator de melhoramentos públicos (Fmp)**

Fator Melhoramentos Públicos	(Fmp)	Melhoramentos Existentes no imóvel avaliado	Melhoramento Percentual
Rede de Água	15%	x	15,00%
Rede de Esgoto	10%	X	10,00%
Iluminação Pública	5%	X	5,00%
Energia Elétrica	15%	x	15,00%
Guias e Sarjetas	10%	X	10,00%
Pavimentação	30%	x	30,00%
Sist. Telefonia	5%	x	5,00%
Águas pluviais	10%	X	10,00%
	-----	Total Melhoramentos	<b>100,00%</b>
Total Melhoramentos	100%	Total Depreciação	<b>0,00%</b>
		Fator a utilizar	<b>1,0000</b>

**Tabela 5.1.10.1:** Cálculo de pesos de melhoramentos públicos.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o imóvel avaliado como possuindo todos os melhoramentos públicos possíveis, resultando em uma depreciação de 0,00%. Portanto, o coeficiente de melhoramento público a ser utilizado é **Fmp = 1,00**.

**5.1.11. Valor final do terreno (Vt)**

Para o cálculo do valor final de mercado do terreno avaliado, segue a presente equação:

$$Vt = \frac{Vuf}{\{1+[(Fd-1)+(Cs-1)+(Ac-1)+(Fmp-1)+(Fml-1)+(Cp-1)+(Cf-1)+(Fadif-1)]\}} \times Aterreno$$

$$Vt = \frac{1.189,09}{\{1+[(1,25-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+]\}} \times 32569,14$$

**Vt = R\$ 30.982.046,57** (trinta milhões, novecentos e oitenta e dois mil e quarenta e seis reais e cinquenta e sete centavos).

## 5.2. Avaliação da (s) benfeitoria (as)

### 5.2.1. Avaliação da benfeitoria: Galpões

A tabela 5.2.1.1, extraída da obra “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU 2019 – Unidades Isoladas” do IBAPE/SP, fornece os critérios técnicos para enquadramento da edificação, segundo suas características de porte, durabilidade, características construtivas, finalidade de aplicação, visual aparente e presença ou não de dispositivos integrados à edificação, assim como de intervenção humana danosa externa às benfeitorias existentes.

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6 - Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

**Tabela 5.2.1.1:** Classificação de edificações quanto ao porte de aplicação. **Fonte:** IBAPE/SP

A avaliação classifica a edificação da seguinte maneira:

- **Grupo de classificação:** Galpão (item 3);
- **Padrão de construção:** Padrão Econômico (item 3.1);
- **Intervalo de valores para cálculo:** Mínimo (0,518);
- **Idade Referencial em anos ( $I_R$ ):** 60 anos;
- **Valor Residual (R):** 20%.

Padrão	Intervalo de Índices – $P_c$		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700

O método evolutivo de avaliação considera a depreciação do empreendimento em virtude do tempo de construção, exposição às intempéries, considerando a redução da durabilidade de seus componentes construtivos, principalmente aos relacionados à superestrutura e os elementos de revestimento, sejam

decorativos ou de revestimento primário, como chapisco, emboço regularizador de superfície ou superfície suporte para acabamento final ou pintura, como o reboco.

A partir do preposto, considera-se um fator de depreciação da edificação (deterioração dos componentes da edificação), calculado na determinação do coeficiente “K” de Ross-Heidecke, levando em conta o fator de obsoletismo da edificação, tipo de construção, tipo de estrutura, aspecto arquitetônico, aspecto de acabamento e estado de conservação.

O valor de avaliação da edificação é determinado em função dos parâmetros analisados, sendo que para o estado de conservação da edificação, a mesma é classificada segundo critério de conservação preconizado no referido método, de acordo com a tabela 5.2.1.2.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da 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 substituição de 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 com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**Tabela 5.2.1.2:** Classificações para depreciação de edificações. **Fonte:** IBAPE/SP.

A partir deste, devido ao fato de não ter sido realizado relatório fotográfico e apenas uma breve inspeção visual no imóvel, a presente avaliação entende ser de mais louvável prática a classificação global do imóvel quanto ao seu estado de conservação e depreciação, atribuindo o mesmo estado de conservação e depreciação para o imóvel como um todo, utilizando, portanto, uma referência global e não detalhada, como de padrão destes profissionais.

### 5.2.1.1. Cálculo do Coeficiente de Ross-Heidecke (K) e Fator de Obsolescência e Conservação (Foc)

Devido ao estado de conservação e obsolescência do imóvel, a presente avaliação o classifica como de estado “Entre nova e regular”, correspondendo à classificação “B” da VEIU – 2019, devido ao fato de o imóvel apresentar ótimo estado de conservação em geral, tendo sido submetido à última reforma no ano de 2019, caracterizando reforma muito recente.

Portanto:

- **Índice de depreciação de acordo com a classificação:** 52,60% (Necessitando de reparos importantes);

A partir da determinação do coeficiente de Ross-Heidecke “K”, determina-se o fator obsolescência e conservação da benfeitoria (Foc), como apresenta-se:

- **Idade aproximada da edificação:** 40 anos (baseada no cadastro do imóvel);
- **Valor Residual – R:** 20%;
- **Estado de conservação/obsolescência (classe):** G – 52,60% de depreciação;
- **Coeficiente de Ross-Heidecke calculado (K):** 0,2107.

$$Foc = R + Kx(1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução;

– Coeficiente de Ross-Heidecke.

Portanto:

$$Foc = R + Kx(1 - R)$$

$$Foc = 0,3685$$

De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon/SP), o custo unitário básico (CUB) de mercado, referente ao mês de julho de 2021 (07/2021), é R\$ 2.046,84 R\$/m<sup>2</sup>, para o padrão R-1 (padrão normal) – R1- N - Residencial Padrão Normal.

A partir das variáveis determinadas, aplica-se para a determinação do valor da benfeitoria sua área total construída:

$$A_c = 2910,47 \text{ m}^2$$

A partir das variáveis anteriores determinadas, pode-se calcular então o valor final da benfeitoria:

#### 5.2.1.2. Valor final da Benfeitoria: GALPAO

Portanto, determina-se o valor final da benfeitoria:

$$V_B = CUB - SPxIminxA_cxFoc$$

**$V_B = \text{R\$ 550.509,00}$**  (quinhentos e cinquenta mil, e quinhentos e nove reais).

## 6.0. Valor final de mercado do Imóvel (VI)

Com a determinação dos valores referentes à (s) benfeitoria (s) avaliada (s), o valor referente às acessões incorporadas e o valor final do terreno do imóvel, determina-se então o valor final do imóvel avaliando:

$$V_I = (V_T + V_B + V_A)xFc$$

Em que:

$V_I$  – Valor final de mercado do imóvel;

$V_T$  – Valor do terreno;

$V_B$  – Valor de avaliação da (s) benfeitoria (as);

$Fc$  – Fator de Comercialização, que possui valor unitário para o caso analisado.

O gráfico 6.1 apresenta resumidamente os valores finais determinados para o terreno e a (as) benfeitoria (as).

Portanto, determina-se o valor final do imóvel avaliando:

$$V_I = (V_T + V_B)xFc$$

$$V_I = (30.982.046,57 + R\$ 550.509,00) \times 1,00$$

**$V_I = R\$ 31.532.555,58$**  (trinta e um milhões, quinhentos e trinta e dois mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos).

## 7.0 Conclusão

Tendo concluído os trabalhos dentro da técnica adequada, procurando ser o mais objetivo possível, onde dá-se o signatário por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO REFERIDO IMÓVEL**, afirmando como valor final para o imóvel avaliando em **R\$ 31.532.555,58 (trinta e um milhões, quinhentos e trinta e dois mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos)**.

Nada mais havendo a esclarecer, o signatário encerra o presente laudo composto de 19 (dezenove) laudas, sendo a última folha datada e assinada, tendo em anexos: Relatório Fotográfico, Pesquisa de Imobiliária, Tabela de Custo Unitário Básico Edif. (CUB) e Tabelas de Referência IBAPE e Históricos do imóvel na Prefeitura.

São João da Boa Vista, 26 de agosto de 2.021.

---

Eng.º Civil Julio Luís de Almeida Lino

CONFIDERE inovação em Engenharia

Engenheiro Civil  
CREA SP - 5062876860

19 98167-2135 - eng.juliolino@gmail.com

## ANEXOS

---

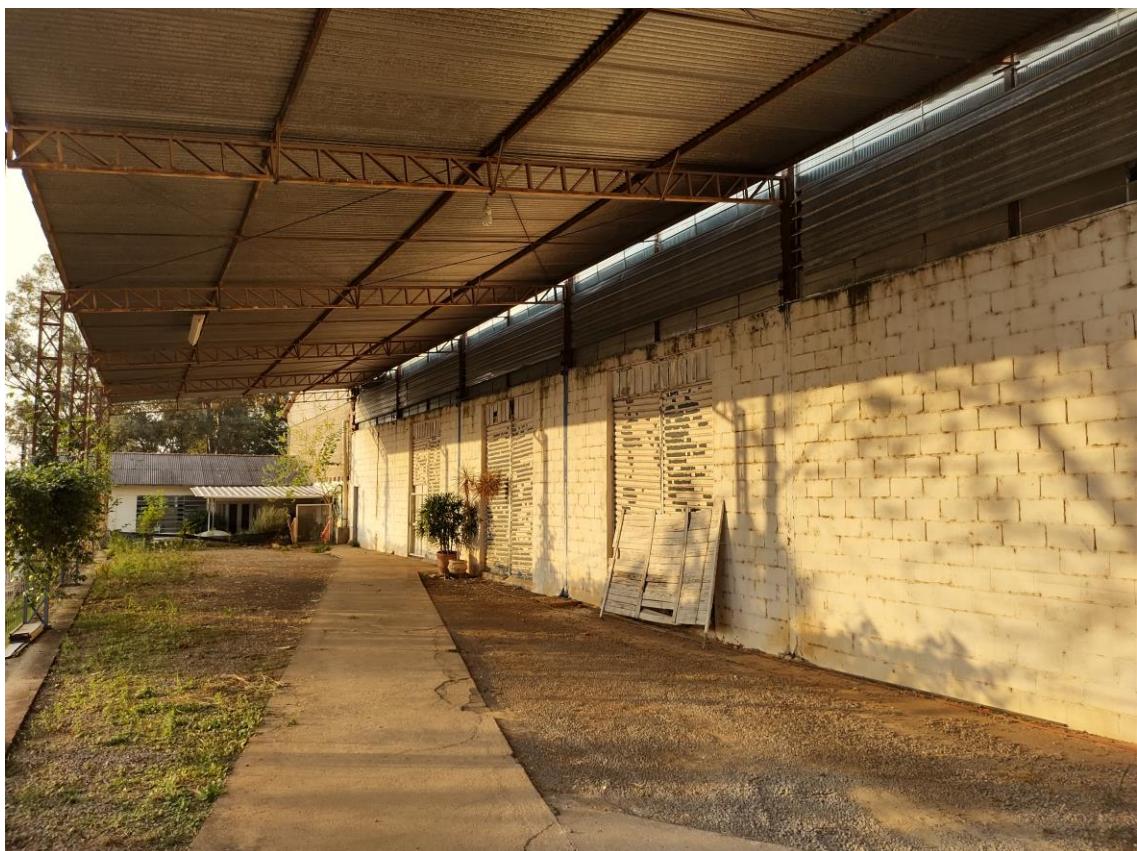
- Relatório Fotográfico
- Matricula do Imóvel
- Cadastro Municipal
- Tabelas de Referência



Vista aérea em 25/08/2021



Vista aérea em 25/08/2021











**REGISTRO GERAL CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

*Bel. Ladislau Asturiano Filho - Secretário*  
LIVRO 2 - DK  
SÃO JOÃO DA BOA VISTA

ANO 1.988

ESTADO DE SÃO PAULO

e com vencimento total para o dia 31 de janeiro de 1989, o imóvel retro descrito, juntamente com o imóvel objeto da matrícula numero.---.  
22.979 do livro 2-DR, deste registro. A escrevente autorizada  
*Nadir Lima Sguassabia* (Nadir Lima Sguassabia).

Av.3/ M-22.809 São João da Boa Vista, 08 de Março de 1989.  
Nos termos da quitação do credor, datada de 27/02/1989, que me foi apresentada e fica microfilmada em cartório sob número 73.181, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que a inscrição objeto do R.3 supra e retro fica CANCELADA. A escrevente autorizada  
*Nadir Lima Sguassabia* (Nadir Lima Sguassabia).

R.4/ M-22.809 São João da Boa Vista, 12 de maio de 1.989.  
Pela cédula de crédito comercial, registrada nesta data, sob número 12.817Lv93-AP, microfilmada sob número 73.996, os proprietários G. ALMEIDA & FILHO LTDA, retro qualificada, deu em garantia em hipoteca cedular de 12 grau e sem concorrência de terceiros, à favor do Banco do Brasil S/A, agência local, pelo valor de Ncs\$150.000,00 e com vencimento total para o dia 04 de julho de 1989, o imóvel retro descrito juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº23.979 do livro 2-DR, deste registro. A escrevente autorizada  
*Nadir Lima Sguassabia* (Nadir Lima Sguassabia).

Av.5/ M-22.809 São João da Boa Vista, 06 de julho de 1.989.  
Nos termos da quitação do credor, datada de hoje, que me foi apresentada e fica microfilmada em cartório sob nº74.654, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que a inscrição objeto do R.4 supra fica CANCELADA. A escrevente autorizada  
*Nadir Lima Sguassabia* (Nadir Lima Sguassabia).

R.6/ M-22.809 São João da Boa Vista, 06 de julho de 1.989.  
Pela cédula de crédito rural, registrada nesta data, sob número 12.888Lv93-AP, microfilmada sob nº74.654, a firma proprietária G. ALMEIDA & FILHO LTDA, retro qualificada, deu em garantia em hipoteca cedular de 12 grau e sem concorrência de terceiros, à favor do Banco do Brasil S/A, agência local, pelo valor de Ncs\$500.000,00 e com vencimento total para o dia 04 de agosto de 1989, o imóvel retro descrito juntamente com os imóveis objeto das matrículas nº26.728 Lv92-ED, e 22.979 Lv93-DR, todas deste registro. A escrevente autorizada  
*Nadir Lima Sguassabia* (Nadir Lima Sguassabia).

Av.7/ M-22.809 São João da Boa Vista, 04 de agosto de 1.989.  
Nos termos da quitação do credor, datada de hoje, que me foi apresentada e fica microfilmada em cartório sob nº74.978, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que a inscrição objeto do R.6 supra fica CANCELADA. A escrevente autorizada  
*Nadir Lima Sguassabia* (Nadir Lima Sguassabia).

R.8/ M-22.809 São João da Boa Vista, 04 de agosto de 1.989.  
Pela cédula de crédito Comercial, registrada nesta data, sob número 12.910Lv93-AP, microfilmada sob nº74.979, a firma proprietária G. ALMEIDA & FILHO LTDA, retro qualificada deu em garantia, em hipoteca cedular de 12 grau e sem concorrência de terceiros, à favor do Banco do Brasil S/A, agência local, pelo valor de Ncs\$500.000,00 e com vencimento total para o dia 06 de setembro de 1.989, o imóvel retro descrito juntamente com os imóveis objeto das matrículas nº26.728 Lv92-ED, e 22.979 Lv93-DR, todas deste registro. A escrevente autorizada  
*Nadir Lima Sguassabia* (Nadir Lima Sguassabia).

Av.9 M-22.809 São João da Boa Vista, 06 de Setembro de 1.989.  
Pela cédula de Crédito Comercial, emitida nesta cidade, registrada sob

Página: 0002/0018

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Ladislau Asturiano Filho  
OFICIAL

## REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

019-A

**LIVRO 2 - DK**

SERVENTUÁRIO

ANO 1.989.

(continuação da matrícula número 22.809 do livro 2-DK.)  
registrada sob nº12.926 Lv-3-5AF, microfilmada sob nº75.405, a firma G; ALMEIDA & FILHO LTDA, deu em garantia em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, a favor do Banco do Brasil S/A, agência local, pelo valor de R\$150.000,00 e com vencimento total para o dia 11 de outubro de 1989, o imóvel retro descrito, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 22.809 Lv-2-DK e 22.809 Lv-2-DK, de que este registro. A escrevente autorizada *Nadir Lima Sguassaballa* (Nadir Lima Sguassaballa).

R.10/ M-22.809 SÃO João da Boa Vista, 16 de Outubro de 1.989.  
Pela cédula de Crédito Comercial, emitida nesta cidade, registrada sob  
número 12.960Lv93-4F, microfilmada sob nº75.834, a firma G. ALMEIDA &  
FILHO LTDA, deu em garantia em hipoteca cedular de 2º grau e sem concor-  
rencia de terceiros, a favor do Banco do Brasil S/A, agência local, -  
pelo valor de R\$500.000,00 e com vencimento total para o dia 14 de -  
novembro de 1.989, o imóvel retro descrito, juntamente, com os imóveis  
objeto das matrículas nºs 23.979 Lv22-DP, e 22.809 dito 26.771 Lv22-  
ED, deste registro. A escrevente autorizada *Felicity Guimaraes*  
(Nadir Lima Sguassatiba).

At.11/ M-22.809 São João da Boa Vista, 14 de novembro de 1989.  
Nos termos das quitações do credor, que me foram apresentadas e ficam  
microfilmadas em cartório sob números 76.231 e 76.232, é feita a pre-  
sente averbação, a fim de ficar constando que as inscrições objeto dos  
bem e R\$ 100,00 retro spura ficam CANCELADAS. A escrevente autorizada  
*Nadir Lima Squassabia* (Nadir Lima Squassabia).

R112/ M-02.809 São João da Boa Vista, 14 de novembro de 1989.  
Pela cédula de Crédito Comercial, emitida nesta cidade, registrada sob  
nº12.999Lvv2-4F, microfilmada sob nº76.233, é feita a presente averba-  
digo, 76.233, a proprietária G.AIMEIDA & FILHO LTDA, deu em garantia -  
em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, a favor  
do Banco do Brasil 5/A, agência local, pelo valor de R\$740.000,00 e  
com vencimento total para o dia 19 de dezembro de 1989, o imóvel retro-  
descrito, juntamente com os imóveis objeto das matrículas 25.728Lvv2D  
26.728Lvv2-ED, dêste registro. A escrevente autorizada (Nadir Lima Sguassabia).

Av.13/ M.22.809 São João da Boa Vista, 14 de outubro de 1993.  
Nos termos das quitações do credor, datada de 06/outubro/1993 e 30/setem-  
bro/1993, que me foi apresentado e ficam microfilmadas sob nºs 91.856 e  
91.857, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que as  
inscrições objeto do R.8 e R.12, ficam CANCELADAS. Esc. auta. Margarete X. A. Cavalheiro.  
Margarete X. A. Cavalheiro (Margarete X. A. Cavalheiro).

R.15/ M-22.809. São João da Boa Vista, 02 de setembro de 1.999. CREDOR: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.** - Devedor: **G. Almeida e Filho Ltda** já qualificada. - TÍTULO: **PENHORA**. Forma do

Rua Antonio Machado, 06 - Centro - São João da Boa Vista/SP - CEP: 13870-226  
Fone/Fax: (19) 3623-3855 - e-mail: carnexos@terra.com.br

Página: 0063/0018

479298

170213 8:17-2021-180000-121B

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comércio de São João da Boa Vista - SP

<https://www.linkedin.com/company/confidere-engenharia>  
São João da Boa Vista - SP

CiE  
CONFIDERE

**REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

LIVRO 2

*Sal. Lúdico Asturiano Filho*  
SERVENTUÁRIO

19.9.9

SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

ANO

título: Auto de Penhora e Depósito, datada de 19 de julho de 1.999, expedido dos autos de Execução Fiscal nº 077/95-10 Ofício Judicial local, que o Instituto Nacional do Seguro Social-INSS, move contra, G. Almeida & filho Ltda., e Vanderlei Geraldo de Almeida.- VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 5.826,98 (cinco mil oitocentos e vinte e seis reais e noventa e oito centavos).- FIEL DEPOSITARIO: Dr. Francisco de Assis Gama, Procurador Autárquico, Matrícula nº 1.160.303, conforme termo de compromisso, de depositário, firmado no referidos autos, em data de 17 de agosto de 1.999, cujo auto de penhora fica **Microfilmado sob nº 116687.** (Roberto Ferreira Rodrigues),tnf

R.16/ M-22.809. São João da Boa Vista, 08 de setembro de 1.999.- CREDOR: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.**- Devedor: **G. Almeida e Filho Ltda.**, já qualificado.- TÍTULO: **PENHORA.** Forma do Título: MANDADO DE INSCRIÇÃO DE PENHORA, datado de 01 de setembro de 1.999, expedido dos autos de Execução Fiscal nº 132/95-10 Ofício Judicial local, que o Instituto Nacional do Seguro Social-INSS, move contra, G. Almeida & Filho Ltda., e Vanderlei Geraldo de Almeida.- VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 87,34 (oitenta e sete reais e trinta e quatro centavos). (89,40 Ufirs).- FIEL DEPOSITARIO: Dr. FRANCISCO DE ASSIS GAMA, Procurador Autárquico OAB-SP nº73.759, Matrícula 1.160.303, conforme termo de Depositário, datado de 01 de setembro de 1.999.- Cujo mandado fica microfilmado nesta Serventia sob nº 116787.- O Escrivão, *rodrigo* (Roberto Ferreira Rodrigues).tnf.

R. 17/ M-22.809. São João da Boa Vista, 21 de outubro de 1.999.- CREDOR: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.**- Devedor: **G. Almeida e Filho Ltda.**, já qualificada.- TÍTULO: **PENHORA.** Forma do Título: Auto de Penhora e Depósito, datado de 26 de agosto de 1.999, expedido dos autos de Execução Fiscal nº 38/95-10 Ofício Judicial local, que o Instituto Nacional do Seguro Social INSS, move contra, G. Almeida & Filho Ltda., e Vanderlei Geraldo de Almeida.- VALOR DA EXECUÇÃO: 3.634,55 UFIRs.- FIEL DEPOSITARIO: Dr. Francisco de Assis Gama, procurador autárquico, matrícula nº 1.160.303.- O Auto de penhora fica microfilmado nesta Serventia sob nº 117357.- O Escrivão, *rodrigo* (Roberto Ferreira Rodrigues).tnf.

A.18/ M-22.809. São João da Boa Vista, 18 de novembro de 1.999.- Pela Auto de Penhora e Depósito, datado de 22 de fevereiro de 1.996, expedido dos autos de Execução Fiscal nº 157/95-10 Ofício Judicial local, que a Fazenda Pública do Estado de São Paulo move contra, G. Almeida e Filho Ltda., cujo auto foi aditado em data de 12 de novembro de 1.999, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 117836, é feita a presente averbação para constar que a penhora constante do R. 14 retro, fica reduzida a **uma parte ideal equivalente à 20% (vinte por cento) do imóvel.**- O Escrivão, *rodrigo* (Roberto Ferreira Rodrigues).tnf.

1  
2  
3 R.19/ M-22.809. São João da Boa Vista, 05 de Janeiro de 2.000.  
4 CREDOR: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL (INSS).**---.---.---.---.  
5 Devedores: **G. Almeida e Filho Ltda.**, inscrita no CGC/MF sob nº.  
6 59.754.656/0001-16, Inscrição Estadual nº. 639.003.200.119, **Vanderley**

Página: 0004/0018

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Ladislau Asturiano Filho  
OFICIAL

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

— MATRÍCULA —

3

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA**

*Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial*

SÃO JOÃO DA BOA VISTA 05/01/2009

— (Continuação da matrícula n. 22.809 do livro 2 de Registro Geral). —

Vanderley Geraldo de Almeida, brasileiro, comerciante, portador da CIRG. n. 4.929.692/SP, e inscrito no CPF sob n. 123.911.409/78, e Geraldo Cândido de Almeida, com endereço na Avenida Dona Gertrudes n. 329, apto. 8, centro. Título: Penhora. Forma do Título: Mandado de Registro de Penhora, datado de 29 de Outubro de 1.999, expedido nos autos de ação de Execução Física, (Proc. 132/96 - 3º Ofício Judicial local), que o Instituto Nacional do Seguro Social, move contra G. Almeida e Filho Ltda, Vanderley Geraldo de Almeida e Geraldo Cândido de Almeida. Valor da Execução: R\$73.629,66, em 06 de Setembro de 1.996. Fiel Depositário: Dr. Francisco de Assis Gama, Procurador Autárquico. O Auto de Penhora encontra-se microfilmado nesta Serventia sob n. 118624. O Escrevente: (José Antonio Mourão), tnf.

**Av.20/ M-22.809.** São João da Boa Vista, 13 de abril de 2.000.-  
Conforme Mandado de Retificação de Penhora, datado de 28 de março de 2.000, expedido dos autos de Execução Fiscal no 038/95-10 Ofício Judicial local, que o INSS Instituto Nacional do Seguro Social, move contra, G. Almeida & Filho Ltda., que fica microfilmada nesta Serventia sob nº 120651, é feita a presente averbação para constar que a PENHORA constante do R. 17, retro, fica REDUZIDA à **20% (vinte por cento) do imóvel**, nos termos da r. decisão datada de 27 de março de 2.000, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 19 Vara Dr. Ronald Frigini.- O Escrivente, *roberto ferreira rodrigues* (Roberto Ferreira Rodrigues)tnf.-

Av.21/ M-22.809. São João da Boa Vista, 03 de julho de 7.000.-  
Conforme Mandado de Cancelamento de Inscrição de Penhora, datado de 14  
de abril de 2.000, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da 19  
Vara Dr. Ronaldo Frigni, expedido dos autos de Execução Fiscal nº  
38/95-10 Ofício Judicial local, que o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO  
SOCIAL INSS, contra, G. Almeida & Filho Ltda., e Wanderlei Geraldo de  
Almeida, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 121950, é feita  
a presente averbação para constar que a Penhora constante do R. 17  
(Retro), fica devidamente **CANCELADA**. O Escrivão, rodrigo.  
(Roberto Ferreira Rodrigues)trf.

R.22/ M-22.809. São João da Boa Vista, 27 de maio de 2.002.  
**ARREMATAÇÃO.** - Pela CARTA DE ARREMATAÇÃO, datada, de 18 de abril de 2.002, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara local, Dr. Osvaldo Nilton Rossatti, expedida dos autos de Execução Fiscal nº 132/96-39 (Ofício Judicial local), que o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS move contra, G. Almeida e Filho Ltda., e Vanderlei Geraldo de Almeida, verifica-se que o imóvel desta Matrícula, foi **ARREMATADO em hasta pública**, pelo valor de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), por **JOSÉ MARIA PEZZI**, portador da RG nº 742.089-SSP/MG e CPF nº 213.983.996-04, residente e domiciliado à Avenida Rodrigues Alves, 606, Bairro Rosário, nesta cidade e **EUCLIDES ANTÔNIO PEZZI**, RG nº 2.993.095-0-SSP/SP e CPF nº 193.075.786-72, residente e domiciliado na Rua Barão de Cascalho, nº 900, Centro, na cidade de Limeira, deste Estado, conforme auto de Arrematação datado de 31 de outubro de 2.000. - Foi apresentada a guia de Recolhimento do ITVI, no valor de R\$ 1.000,00, e o valor da taxa de licitação, no valor de R\$ 100,00.

Rua Antonio Machado, 06 - Centro - São João da Boa Vista/SP - CEP: 13870-226  
Fone/Fax: (19) 3623-3855 - e-mail: carnexos@terra.com.br

Página: 00015/0018

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São João da Boa Vista - SP

179299

12023-8-174001-160000-1218

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

22.809

FICHA

03

VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

A Escrevente, *kyphantos* (Rosangela Flausino dos Santos).tnf

Av. 23/ M-22.809. - São João da Boa Vista, 27 de maio de 2.002.- Conforme requerimento datado de 14 de maio de 2.002, assinado por José Maria Pezzi, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 133902, é feita a presente para constar, a qualificação completa dos arrematantes, a saber: JOSE MARIA PEZZI, brasileira, comerciante, portador da RG nº M-742.089-SSP/MG, e inscrito no CPF nº 213.983.996-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com KATIA PENNA E SILVA PEZZI, brasileira, portadora da RG nº 36.811.992-0-SSP/SP, e inscrita no CPF nº 633.466.806-49; e EUCLIDES ANTONIO PEZZI, brasileiro, comerciante, portador da RG nº M-807.095-SSP/MG e inscrito no CPF nº 193.075.786-72, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSEMAR DE FREITAS MARTINS PEZZI, brasileira, do lar, portadora da RG nº M-672.838-SSP/SP e inscrita no CPF nº 296.463.098-44.- A Escrivente, *kyphantos* (Rosangela Flausino dos Santos).-

Av. 24/ M-22.809. - São João da Boa Vista, 16 de maio de 2.006.- Conforme requerimento datado de 05 de maio de 2.006, assinado por Dr. José Francisco Torqui, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 157651, procede-se a presente para constar, que com a abertura das Ruas BENEDITO AZEVEDO, BENEDITO MIRANDA e CAIO JOSÉ MIRANDA, no loteamento denominado, Jardim Santa Clara, as quais são dotadas de guias, sarjetas, galerias, pavimentação asfáltica, o imóvel desta Matrícula, passou a confrontar com o final de cada uma das referidas Ruas, sendo com a abertura das mesmas, não abrangau área do terreno, tudo nos termos da Certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, datada de 28 de abril de 2.006.- O Escrivente, *kyphantos* (Virgílio Palermo Junior)tnf.-

Av. 25/ M-22.809. - São João da Boa Vista, 16 de maio de 2.006.- Conforme Mandado Judicial, datado de 18 de julho de 2.005, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 18 Vara Judicial local Dr. Ronaldo Frigini, expedido dos autos de Retificação de Área, requerida por JOSE MARIA PEZZI e EUCLIDES ANTONIO PEZZI, em face de José Raimundo de Souza e outros, constando que a ação foi homologada por r. sentença datada de 10 de maio de 2.005, e que transitou em julgado em 04 de julho de 2.005, (Proc. nº 1.754/02-10 Ofício Judicial local), cujo mandado fica microfilmado nesta Serventia sob nº 157652, procede-se a presente para constar, que o terreno desta Matrícula, possui na realidade uma área de 32.569,14 ms<sup>2</sup> (trinta e dois mil quinhentos e sessenta e nove metros e quatorze centímetros quadrados), com a seguinte descrição: Tem inicio no ponto "1" (um) no alinhamento da Rua Odilon de Paula Gião, divisando com José Raimundo de Souza, segue pela Rua Odilon de Paula Gião, com a distância de 243,02 ms (duzentos e quarenta e três metros e dois centímetros), e rumo de 82Q50'23" SW até o ponto "2" (dois), confrontando com a Rua Odilon de Paula Gião; deflete à esquerda e segue em curva com o desenvolvimento de 14,18 ms (quatorze metros e dezoito centímetros) de AC = 90Q18'43" e R = 9,00 ms (nove metros), até o ponto "3" (três), confrontando com a confluência das Rua Odilon de Paula Gião e Rua Walter Torres; deflete à esquerda e segue com a distância de 142,27 ms (cento e quarenta e

1  
2  
3  
4  
5

Página: 0006/0018

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Ladislau Asturiano Filho  
OFICIAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

22.809.-

FICHA

04

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 16 de maio de 2.006.-

**==Continuação da Matrícula nº 22.809 do Livro 2 de Registro Geral ==**

dois metros e vinte e sete centímetros), e rumo de 07928'19" SE até o ponto "4" (quatro), confrontando com a Rua Walter Torres; deflete a esquerda segue com a distância de 78,64 ms (setenta e oito metros e sessenta e quatro centímetros), e rumo de 89035'12" NE até o ponto "5" (cinco), confrontando com G. Almeida & Filho Ltda., Rua Benedito Azevedo, e com a Área de Sistema de Lazer do loteamento Jardim Santa Clara; deflete a esquerda e segue com a distância de 46,05 ms (quarenta e seis metros e cinco centímetros), e rumo de 89003'08" NE até o ponto "6" (seis), confrontando com a Área de Sistema de Lazer do Loteamento Jardim Santa Clara; deflete a esquerda e segue com a distância de 14,75 ms (quatorze metros e setenta e cinco centímetros), e rumo de 87020'58" NE até o ponto "7" (sete), confrontando com a Rua Benedito Miranda; deflete a direita e segue com a distância de 2,10 ms (dois metros e dez centímetros), e rumo de 00928'39" SW até o ponto "8" (oito), ainda em confronto com a Rua Benedito Miranda; deflete a esquerda e segue com a distância de 26,40 ms (vinte e seis metros e quarenta centímetros), e rumo de 89003'56" NE até o ponto "9" (nove), confrontando com o Sr. Leonel Salvi; deflete a esquerda e segue com a distância de 115,88 ms (cento e quinze metros e cintenta e oito centímetros), e rumo de 00915'23" NW até o ponto "10" (dez), confrontando com Edson Luiz B. da Silva, Ademar Campos Masteguim, Ademar Masteguim Junior, Edino Ferreira da Souza, Ademar Masteguim Junior, Neusa Dornellas, Rubens Lino Gonçalves Filho, Antonio Carlos Bueno de Lima Junior, Francisco Pereira, Carlos Gomes Barreto, Carlos Gomes Barreto e Rita de Cássia Bonci Oliveira, deflete à direita e segue com a distância de 72,56 ms (setenta e dois metros e cinquenta e seis centímetros), e rumo de 89055'06" SE até o ponto "11" (onze), confrontando com Rita de Cássia Bonci Oliveira, Rua Caio José de Miranda, e Ivan Tavares Coimbra; deflete à esquerda e segue com a distância de 37,15 ms (trinta e sete metros e quinze centímetros), e rumo de 06040'10" NW até o ponto "12" (doze), confrontando com João Batista Machado do Amaral, deflete à direita e segue com a distância de 0,38 ms (trinta e oito centímetros), e rumo de 83015'11" NE até o ponto "13" (treze), ainda em confronto com João Batista Machado do Amaral; deflete a esquerda e segue com a distância de 28,59 ms (vinte e oito metros e cinquenta e nove centímetros), e rumo de 06059'59" NW até o ponto "1" (um), confrontando com Sérgio Fernandes Furlaneto, José Raimundo de Souza e José Raimundo de Souza, onde teve início esta demarcação. - O Escrivente *Mauro* (Virgílio Palermo Junior)tnf. - Protocolo nº 157652. -

R-26/ M-22.809.-

São João da Boa Vista, 16 de maio de 2.006.-  
Transmitentes: 1) José Maria Pazzi, comerciante, portador da RG nº M-742.089-SSP/MG e inscrito no CPF nº 213.983.996-04, e sua esposa, Katia Penna e Silva Pazzi, senhora do lar, portadora da RG nº 36.811.992-0-SSP/SP e inscrita no CPF nº 633.466.806/49, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste cidade, na Praça Cel. 1 Joaquim José, nº 124, apt. 12, Edifício Saint Germain; e 2) Euclides 2 Antonio Pazzi, comerciante, portador da RG nº M-807.095-SSP/MG e 3 inscrito no CPF nº 193.075.786/72, e sua esposa, Rosemar de Freitas 4 5

Página: 0007/0018

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São João da Boa Vista - SP

12023-8 - AA 179300

12023-8 - AA 179300

Rua Antonio Machado, 06 - Centro - São João da Boa Vista/SP - CEP: 13870-226  
Fone/Fax: (19) 3623-3855 - e-mail: carnexos@terra.com.br

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA

MATRÍCULA  
22.809.-

FICHA  
04  
VERSO

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

**Martins Pezzi**, senhora do lar, portadora da RG nº M-672.838-SSP/MG e inscrita no CPF nº 296.463.09/44, brasilienses, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Limeira-SP, na Rua Deputado Otávio Lopes, nº 315, apt. 51, Centro. - ADQUIRENTE: **DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES**, sociedade empresária, constituída nos termos do Art. 1.052 e seguintes do Novo Código Civil Brasileiro, com sede na cidade de Limeira, deste Estado, na Avenida Gomendador Agostinho Penha, nº 1.737, sala 1, Centro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda - CNPJ/MF sob nº 06.213.031/0001-07, constituída através do Instrumento Particular de Contrato Social, datado de 30 de março de 2.004, devidamente registrado sob nº 35219011329, em 22/04/2004, perante a Colenda Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, fotocópia do qual fica arquivado no 1º Tabelião de Notas local, na pasta própria, sob nº de ordem 1.035, neste ato representada, nos termos da cláusula Sexta, os quais foram eleitos nos termos da cláusula 298 pelo Diretor-Presidente José Maria Pezzi, e pelo Diretor Vice Presidente Euclides Antonio Pezzi, ambos já qualificados. - TÍTULO: ESCRITURA PÚBLICA DE ENTREGA E CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL DA SOCIEDADE DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA., lavrada em 28 de abril de 2.006, das notas do 1º Serviço Notarial local (livro nº 568, páginas 232). - VALOR R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais). - As demais condições decorrentes da própria natureza do negócio, constam do título. - Valor Venal R\$ 1.075.959,06. - O Escrivânte, *Virgilio Palermo Junior* (nf). Protocolo nº 157653. -

**Av. 27/ M-22-809.** - São João da Boa Vista, 10 de fevereiro de 2.009. - Conforme Ofício nº 115/2009-ax-f, datado de 21 de janeiro de 2.009, assinado pela Juiza Federal da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista, Dra. Luciana da Costa Aguiar Alves Henrique, expedido dos autos de Execução Fiscal nº 2002.61.27.000543-0, (antigo feito nº 137/96-3a Vara Judicial local), que o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS move em face de G. Almeida e Filho Ltda, e outra, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 175134, procede-se a presente para constar, que fica devidamente **CANCELADA**, a penhora constante no R.19 retro, por determinação judicial. - O Escrivânte, *Roberto Ferreira Rodrigues* (egp) - Protocolo nº 175134. -

**Av. 28/ M-22-809.** - São João da Boa Vista, 13 de maio de 2.009. - Conforme Ofício datado de 04 de maio de 2.009, devidamente assinado pela MM. Juiza da Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Limeira, desta Estado, Dra. Cibele Frigi Rodrigues Rizzi, expedido dos autos de Medida Cautelar de Arrolamento de Bens, Processo nº 0958/2009-LPM, que figura como autora, ROSEMAR DE FREITAS MARTINS PEZZI, e como requerido ROSEMAR DE FREITAS MARTINS PEZZI, CPF nº 193.075.786-72; COMERCIAL DELTA PONTO CERTO LTDA - CNPJ/MF nº 62.488.937/0001-05; DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ/MF nº 06.213.031/0001-07, E.A. PEZZI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ/MF nº 08.223.890/0001-02, e JOSÉ MARIA PEZZI, CPF nº 213.983.996-04, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 176780, procede-se a presente para constar, que foi determinado o **BLOQUEIO** de bens, do imóvel desta Matrícula, em face a decisão proferida às fls 236/237 dos autos de medida cautelar acima.

1  
2  
3  
4  
5

Página: 0008/0018

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Ladislau Asturiano Filho  
OFICIAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

M-22.809.

05

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 13 de maio de 2.009.

==Continuação da Matrícula nº 22.809 do Livro 2 da Registro Geral==

apigrafada. - A Escrivente, Rosângela Flausino dos Santos (Rosângela Flausino dos Santos). - V.P.J. Protocolo nº 177.780.

Av. 29/ M-22.809.

São João da Boa Vista, 15 de junho de 2.009. - Conforme Ofício datado de 03 de junho de 2.009, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da 18 Vara Cível da Comarca de Limeira-SP, Sra. Cibele Frigi Rodrigues Rizzi, expedido dos autos de Medida Cauteleira de Arrolramento da Rens, Proc. nº 985/2009), que ROSEMAR DE FREITAS MARTINS PEZZI, move contra, EUCLIDES ANTONIO PEZZI, CPF nº 193.075.786-72; COMERCIAL DELTA PONTO CERTO LTDA., CNPJ/MF nº 62.488.937/0001-05; DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ/MF nº 06.213.031/0001-07; E. A. PEZZI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ/MF nº 08.223.890/0001-02 e JOSÉ MARIA PEZZI, CPF nº 213.983.996-04, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 177.399, procede-se a presente para constar, que fica devidamente CANCELADO o bloqueio de bens, constante da Av. 28 retro, por decisão preferida pela Exma. Sra. Dra. Desembargadora Ana de Lourdes Coutinho Silva, nos autos da Recurso de Agravo de Instrumento nº 649.574-4/6-00. - O Escrivente, Roberto Ferreira Rodrigues (Roberto Ferreira Rodrigues). - V.P.J. Protocolo nº 177.780.

Av. 30/ M-22.809.

São João da Boa Vista, 20 de Abril de 2.011. - Procede-se a presente averbação, a fim de ficar constando, que conforme Mandado de Cancelamento, datado de 04 de Março de 2.011, alusivo aos autos de Execução Fiscal nº. 566.01.1995.002898-B, número de ordem 260/03, que a Fazenda do Estado de São Paulo, move em face de G. Almeida & Filho Ltda, assinado pelo MM. Juiz de Direito do Serviço de Anexo Fiscal das Fazendas Públicas, Dr. Danilo Pinheiro Spessoto, que me foi apresentado e fica microfilmado nesta Serventia sob nº. 189.734, para constar que a Penhora objeto do R.14, para constar que a Av. 18, ficam CANCELADAS, conforme despacho proferido em 03/03/2.010, e que a Escrivente, Rosângela Flausino dos Santos, Prot. 189.734, em 15/04/2011.

Av. 31/ M-22.809.

São João da Boa Vista, 07 de fevereiro de 2.013. - Pelo Mandado Judicial, datado de 31 de Janeiro de 2.013, devidamente assinado pelo MM. Juiz Federal Substituto, DR. Osias Alves Cunha, expedido dos autos de Processos nº 0000543-62.2002.403.6127; 0000925-55,2002.403.6127; 0000929-92.2002.403.6127; 0000926-40.2002.403.6127; 0000927-24.2002.403.6127; 0000928-10.2002.403.6127; 0000930-77.2002.403.6127, (originais 132/1995 e 77/1995), como exequente o Instituto Nacional de Seguro Social - INSS/FAZENDA, e como executado; G. Almeida & Filho Ltda. e outro - 18 Vara Federal de São João da Boa Vista, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 204607, procede-se a presente para constar que ficam devidamente CANCELADAS, as penhoras constantes do R. 15 e R. 16 retro. - O Escrivente, Roberto Ferreira Rodrigues (Roberto Ferreira Rodrigues). - V.P.J. - Protocolo nº 204607-04/02/2013. -

1  
2  
3  
4  
5

R. 12/ M-22.809.

São João da Boa Vista, 26 de Março de 2.013. - CREDOR: HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MULTIPLO, instituição financeira de direito privado, com sede em Curitiba-PR, na Travessa Oliveira Bello

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São João da Boa Vista - SP

12023-8-AA 179301

12023-8-179301-32000-218

Página: 0009/0018

Rua Antonio Machado, 06 - Centro - São João da Boa Vista/SP - CEP: 13870-226  
Fone/Fax: (19) 3623-3855 - e-mail: carneiros@terra.com.br

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA Nº 22809 a que se refere aos atos protocolados até o dia imediatamente anterior, extraída nos termos do art.19, §1.º da Lei n.º6.015, de 31/12/1973, NADA MAIS CONSTANDO COM RELAÇÃO AO MOVEL DA MATRÍCULA CERTIFICADA, inclusive citações, enunciados reais ou pessoais reipersecutórias. A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE DE TRINTA (30) DIAS PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS (Proc. 000.02.004824-6 da CGJSP), São João da Boa Vista/SP, 19 de fevereiro de 2019.

Caio Augusto Asturiano Cavalleiro  
Escrevente

Ao Oficial...: R\$ 31,68  
Ao Estado...: R\$ 9,00  
Ao IPESP....: R\$ 6,16  
Ao Reg. Civil: R\$ 1,67  
Ao Trib. Just.: R\$ 2,17  
Ao Município.: R\$ 0,95  
Ao Min. Pùb...: R\$ 1,52  
Total....: R\$ 53,15  
CUSTAS DEVIDAS AO ESTADO  
E IPESP PAGAS POR VERBA.  
<>

Pedido de certidão nº: 48446

Controle:



Página: 0018/0018



Para verificar a autenticidade do documento, acessem o site do Tribunal de Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
1202383C3000000001084201M

Cadastro Municipal



Prefeitura Municipal de SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
DIRETORIA DE ENGENHARIA  
SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL**

**Inscrição Municipal**  
30.033.0100.001  
Ano  
2021

**Inscrição**

Código Anterior:	Nº. Inscrição Anterior:	Nº. Matrícula:	Cód. Imóvel:
		22.809 virtual	5789

**Proprietários**

Nome	CPF	Tipo	Telefone	Celular	E-mail
DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES	06.213.031/0001-07	PROPRIETÁRIO			

**Endereço do Imóvel**

RUA ODILON DE PAULA GIAO, 48, JARDIM NOVA SÃO JOÃO, Nº 220,260 (RUA ODILON)-Nº 175 (RUA BENEDITO AZEVEDO, 13874140

**Localização Geográfica**

Latitude: -	Longitude: -
-------------	--------------

**Endereço de Correspondência**

AVENIDA RODRIGUES ALVES, 606, ROSÁRIO,  
SÃO JOÃO DA BOA VISTA, SÃO PAULO, 13870320

**Cálculo Imóvel**

Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
1	243,02	5	Sim	ODILON DE PAULA GIAO
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
2	14,18	5	Não	ODILON DE PAULA GIAO
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
3	142,27	5	Não	WALTER TORRES
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
4	14,75	5	Não	BENEDITO MIRANDA
Cat. Construção 1: BARRACÃO		Cat. Construção 2:		Total Edificado
Área Terreno :	32.569,14	Área Construção :	2.910,47	Área Construção: 2.910,47
Área Terreno Isenta :	0,00	Área Isenta:	0,00	Área Isenta: 0,00
Características:	EDIFÍCIO	Data:	01/01/1985	Data: Depreciação V. Real: 0,00 %
Alliquota:	1,00	Nº Matrícula:	22.809 virtual	Tipo Isenção: SEM ISENÇÃO

CUB – SINDUSCON/SP

*Setor de Economia*



**Boletim Econômico - Julho de 2021**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Índice	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo						
		Mês	Ano	Variação (%)	12 meses	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	12 meses	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	12 meses	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	12 meses
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85		255,92	1,06	2,71	2,81		161,46	0,78	2,10	3,01		245,66	0,58	1,62	1,62	
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40		255,92	0,00	2,71	2,81		164,19	1,69	3,82	4,56		245,66	0,00	1,62	1,62	
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95		256,43	0,20	2,91	3,02		170,89	4,08	8,06	8,50		245,66	0,00	1,62	1,62	
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02		256,89	0,18	3,10	3,20		175,57	2,74	11,02	11,15		245,66	0,00	1,62	1,62	
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85		256,89	0,00	3,10	3,10		179,68	2,34	13,62	13,64		245,66	0,00	1,62	1,62	
dez/20	221,36	0,48	7,36	7,36		256,89	0,00	3,10	3,10		181,95	1,26	15,05	15,05		245,66	0,00	1,62	1,62	
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14		256,89	0,00	0,00	2,70		186,86	2,70	2,70	17,87		245,66	0,00	0,00	1,62	
fev/21	226,63	1,33	2,38	9,58		257,07	0,07	0,07	2,77		192,98	3,27	6,06	21,77		245,66	0,00	0,00	1,62	
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18		257,07	0,00	0,07	2,77		200,45	3,87	10,17	26,18		245,66	0,00	0,00	1,62	
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18		257,33	0,10	0,17	3,67		207,09	3,31	13,82	30,05		245,66	0,00	0,00	1,62	
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53		263,41	2,36	2,54	6,12		211,36	2,06	16,16	32,16		251,25	2,27	2,27	3,93	
jun/21	245,76	3,00	11,03	17,44		272,29	3,37	5,99	7,52		216,68	2,52	19,09	35,25		257,97	2,68	5,01	5,62	
jul/21	248,12	0,96	12,09	17,46		272,29	0,00	5,99	6,40		221,70	2,32	21,85	37,31		257,97	0,00	5,01	5,01	

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2021**

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	952,56	55,24
Material	724,39	42,01
Despesas Administrativas	47,57	2,76
Total	1.724,52	100,00

(\* ) Encargos Sociais: 177,39%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, julho de 2021 em R\$/m<sup>2</sup>**

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
R-1	1.665,82	0,78	R-1	2.046,84	0,70
PP-4	1.561,66	0,89	PP-4	1.959,23	0,88
R-8	1.498,94	1,03	R-8	1.724,52	0,96
PIS	1.148,22	0,66	R-16	1.672,47	0,96

(\* ) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2021 em R\$/m<sup>2</sup>**

**CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
CAL-8	2.007,63	1,17	CAL-8	2.118,94	1,21
CSL-8	1.743,25	1,14	CSL-8	1.870,62	1,13
CSL-16	2.328,43	1,13	CSL-16	2.495,30	1,12
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
RP1Q	1.811,28	0,42			
GI	990,82	1,22			

(\* ) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

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	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700

**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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da 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 substituição de 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 com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K**

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**LAUDO  
TÉCNICO  
DE AVALIAÇÃO  
DE IMÓVEIS**

Elaborado conforme ABNT-NBR 14.653:2011 e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP

São João da Boa Vista, 26 de agosto de 2.021.

Imóvel: Matrícula 17.428 – Terreno com área de 10.600,00 m<sup>2</sup>, área construída de 6.507,85 m<sup>2</sup>.

VALOR AVALIADO: R\$ 14.519.107,49

## 1.0 – OBJETIVO:

Constitui objetivo do presente laudo a determinação do **valor de mercado** do Imóvel:  
Imóvel: Matrícula 17.428 – Terreno com área de 10.600,00 m<sup>2</sup>, área construída de 6.507,85 m<sup>2</sup>.

### 1.1 – CONSIDERAÇÕES:

Para determinação do Valor de Mercado do terreno, será verificado através de pesquisa o valor médio do metro quadrado de área (R\$/m<sup>2</sup>) para lotes na região onde situa-se o imóvel ora avaliado. Iremos calcular o Lote de Terreno, com aplicações de formulas, levando em conta a sua testada, profundidade e coeficientes e outros.

### 1.2 – LOCALIZAÇÃO:

O imóvel está localizado no Bairro Parque das Nações neste município de São João da Boa Vista - SP.

O padrão das propriedades vizinhas (arredores) misto, com alto potencial Comercial/Residencial.



Foto Aérea – Localização do imóvel



Foto Aérea – Locação Imóvel

**1.3 – DESCRIÇÃO DO LOTE / TERRENO:**

-Área Terreno: 10.600,00 m<sup>2</sup>

- Matrícula: 17.428 CRI

-Existem edificações a serem avaliadas também neste laudo.

O imóvel acima descrito, apresenta uma topografia em superfície predominantemente plana, com longa testada para a Rua Albina Viera Claro.

**1.3. –** No local onde se localiza o imóvel existem melhoramentos públicos tais como:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Guia e Sarjeta
- Rede de Distribuição de Água Potável
- Rede de Coleta de Esgoto
- Rede de Telefonia e sinais de Telefonia Celular
- Pavimentação asfáltica
- Coleta de Lixo

#### 1.4 Vistoria do imóvel avaliando

- Data da vistoria do Imóvel: 25/08/2021
- Vistoriador: Eng. Julio L. A. Lino

### 2.0. Metodologias aplicáveis e especificação da metodologia empregada

#### 2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para elaboração de avaliação referente a terrenos, utiliza-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, este é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, segundo a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011**, complementado pelo **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel (referência de uma determinada região).

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliativo, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é possível de fixação a priori. ”

Em função das particularidades da área a ser avaliada e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.3 – Tabela 4 e Tabela 5, item 9.2.4 – Tabela 6, e a Norma para avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP:2011 – Tabelas 3, 4 e 11, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão II**, atingindo a pontuação de **7 pontos**, conforme tabelas 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3.

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

\*a 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 menos heterogênea.

**Tabela 2.1.1:** Graus de fundamentação para tratamento por fatores. **Fonte:** IBAPE/SP.

Detalhamento do grau de fundamentação do laudo, no método comparativo:

- Item 1: Grau III – 1 ponto;
- Item 2: Grau II – 2 pontos;
- Item 3: Grau II – 2 pontos;
- Item 4: Grau II – 2 pontos;

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

**Tabela 2.1.2:** Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação para o tratamento por fatores.

**Fonte:** IBAPE/SP.

Grau de Precisão para a homogeneização por tratamento por fatores		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	Grau de precisão de acordo com o grau de fundamentação	
	III	II
	<=30%	<=40%
Índice de Precisão adotado segundo a fundamentação do laudo	35,50%	

**Tabela 2.1.3:** Graus de precisão no caso de homogeneização através do tratamento por fatores ou da utilização da inferência estatística. **Fonte:** IBAPE/SP.

## 2.1.1. Tratamento por fatores

A Norma IBAPE:2011 cita que: No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliado, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

Os elementos comparativos serão tratados seguindo orientações das Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos:

### 2.1.1.1. Fator de Oferta (Fo)

Conforme a Norma IBAPE:2011: “A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

Para esse estudo, adotar-se-á o valor recomendado de **0,90**.

### 2.1.1.2. Fator Topográfico (Fd)

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em acente ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Como critério em geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos, conforme demonstra a tabela 2.1.1.2.1.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 2.1.1.2.1:** Coeficientes topográficos de cálculo. **Fonte:** IBAPE/SP.

#### 2.1.1.3. Fator de Consistência do terreno (Cs)

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 2.1.1.3.1:** Coeficientes de consistência de terreno. **Fonte:** IBAPE/SP.

#### 2.1.1.4. Fator de Acessibilidade ou condução (Ac)

Situação Paradigma:	(Ac)
Terreno de condução direta	1,00
Terreno de condução próxima	1,02
Terreno de difícil acesso	1,05

**Tabela 2.1.1.4.1:** Coeficientes de acessibilidade ou condução.

#### 2.1.1.5. Fator de melhoramentos públicos (Fmp)

Para os fatores de melhoramentos públicos existentes, aconselhamos o uso de fatores de ponderação para o cálculo de seu respectivo coeficiente. Para o presente caso, utilizar-se-á os valores da tabela 2.1.1.11.1, pois já estão inclusos nos elementos da pesquisa.

Fator Melhoramentos Públicos	Valorização	Fator (Fmp)
Rede de Água	15%	0,15
Rede de Esgoto	10%	0,10
Iluminação Pública	5%	0,05
Energia Elétrica	15%	0,15
Guias e Sarjetas	10%	0,10
Pavimentação	30%	0,30
Rede ou sinal de Telefonia	5%	0,05
Galeria de Aguas Pluviais	10%	0,10

**Tabela 2.1.1.11.1:** Coeficientes de melhoramento público.

## 2.2. Método Evolutivo

Para elaboração de avaliação referente a benfeitorias (edificações) existentes, utiliza-se o **MÉTODO EVOLUTIVO**, preconizado pelos diplomas normativos ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos e detalhado pelo IBAPE/SP.

Em função das particularidades do imóvel a ser avaliado, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.5 – Tabela 11 e Tabela 12, e o Manual Consolidado Final – Manual de Avaliação de Imóveis, do Patrimônio da União– Tabelas 9 e 10, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II, no método Evolutivo**, com pontuação de **5 pontos**, conforme tabelas 2.2.1 e 2.2.2.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

**Tabela 2.2.1:** Graus de fundamentação para utilização do método evolutivo. **Fonte:** IBAPE/SP.

Requisitos	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau I	Todos

**Tabela 2.2.2:** Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação para utilização do método evolutivo. **Fonte:** IBAPE/SP.

Detalhamento do grau de fundamentação do laudo, no método evolutivo:

- Item 1: Grau II – 02 pontos;
- Item 2: Grau II – 02 pontos;
- Item 3: Grau I – 01 ponto.

### 2.3. Metodologia empregada

Uma vez que o imóvel avaliado, trata-se de edificação somado a seu respectivo terreno, o presente laudo utilizar-se-á do “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para elaboração da avaliação referente ao terreno simplesmente, e do “**MÉTODO EVOLUTIVO**” para elaboração da avaliação referente à edificação.

## 3.0. Homogeneização das amostras para avaliação do terreno

Os valores obtidos dos Elementos de Pesquisa Imobiliária, conduzirão ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.

### 3.1. Pesquisa, homogeneização e valor médio unitário do $m^2$ (R\$/m<sup>2</sup>)

#### 3.1.1. Pesquisa e Homogeneização

Efetuando pesquisa de mercado de lotes em oferta para venda e opiniões de pessoas credenciadas, situados na mesma microrregião onde se situa o imóvel avaliado, atendendo a suas características. Ainda, coletou-se informações de transações imobiliárias, através das imobiliárias **MF Imóveis, Porto Seguro Imóveis e L. Bócoli Negócios Imobiliários**, fontes especializadas em venda de terrenos, glebas e imóveis disponíveis em seus websites. As amostras coletadas próxima à região serão apuradas e homogeneizadas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

#### 3.1.2. Amostras coletadas a partir das fontes

Elem.	Local	Valor (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Fonte	Fonte
1	Centro	R\$ 1.400.000,00	858,00	COD 5223	L.Bocoli
2	Jd Yara	R\$ 330.000,00	326,00	COD 5730	L.Bocoli
3	Centro	R\$ 600.000,00	398,00	REF-1440	MF
4	Vila Conrado	R\$ 580.000,00	337,05	T-2646	Porto Seguro
5	Parque Alvorada	R\$ 1.000.000,00	560,00	T-2859	Porto Seguro
6	Jd Yara	R\$ 580.000,00	587,00	T-2858	Porto Seguro
7	Centro	R\$ 600.000,00	398,00	REF-1033	MF
8	Centro	R\$ 650.000,00	576,00	T-2447	Porto Seguro
9	Centro	R\$ 700.000,00	600,00	t-2843	Porto Seguro
10	São Benedito	R\$ 200.000,00	200,00	COD 6926	L.Bocoli

**Tabela 3.1.2.1:** Amostras utilizadas na presente avaliação.

Foram pesquisados 10 imóveis para compor a amostra inicial, validando assim o Grau de Fundamentação e Precisão exposto no item 2.0 desta obra técnica.

**3.1.3. Média saneada dos valores (R\$/m<sup>2</sup>)**

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 35,5% acima e 35,5% abaixo da média, correspondendo ao grau de fundamentação e precisão adotado para o laudo, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o valor básico unitário procurado.

<b>1º MEDIA</b>			
ELEMENTOS PESQUISADOS		SITUAÇÃO DA DISCREPANCIA	Valor M <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
ELEMENTO	E-1	OK	R\$ 1.468,53
ELEMENTO	E-2	OK	R\$ 911,04
ELEMENTO	E-3	OK	R\$ 1.356,78
ELEMENTO	E-4	OK	R\$ 1.548,73
ELEMENTO	E-5	OK	R\$ 1.607,14
ELEMENTO	E-6	OK	R\$ 889,27
ELEMENTO	E-7	OK	R\$ 1.218,75
ELEMENTO	E-8	OK	R\$ 1.015,63
ELEMENTO	E-9	OK	R\$ 975,00
ELEMENTO	E-10	OK	R\$ 900,00
A - TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS ( $\Sigma$ ELEMENTOS)			R\$ 11.890,88
B - TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		10,00	
<b>Valor médio metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) =&gt; qmcalc = A / B</b>			<b>R\$ 1.189,09</b>
<b>VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA INICIAL</b>			
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,5 (0,5)		R\$ 594,54
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 2,0 (2,0)		R\$ 2.378,18
<b>VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA FINAL</b>			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,355 (+35,5%)		R\$ 1.611,21
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,645 (-35,5%)		R\$ 766,96
OBS.:			
<b>TODOS OS VALORES DENTRO DOS LIMITES</b>			

**Tabela 3.1.3.1:** Homogeneização das amostras – 1<sup>a</sup> média.

**Média Saneada de Valores: R\$ 1.189,09 R\$ / m<sup>2</sup>**

Verificação da Discrepância Inicial (Grau de Fundamentação II):

**4.0. Valor final do m<sup>2</sup> homogeneizado(Vf - R\$/m<sup>2</sup>)**

Como resultado de pesquisa e homogeneização de valores, conforme cálculos descritos nos itens 3.1.2. e 3.1.3, apresenta-se o valor final do metro quadrado homogeneizado para a presente avaliação.

$$\mathbf{Vuf = R\$ R\$ 1.189,09 /m^2}$$

## 5.0. Avaliação do Imóvel

### 5.1. Avaliação do terreno

Considerando o tratamento por fatores preconizado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o imóvel avaliado é sujeito à aplicação de fatores de forma modificadores de seu valor de mercado, de acordo com suas características físicas, dimensionais e geográficas.

Para tal, aplica-se devidamente os fatores de profundidade, testada e fator de área, sendo este último somente para imóveis localizados em zonas horizontais residenciais populares, segundo preconização do IBAPE/SP – Instituto brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

#### 5.1.1. Classificação do imóvel quanto à zona de localização

- ❖ **Padrão do Imóvel:** Casa (residencial/comercial) (Grupo III: Zona Comercial horizontal médio – 8<sup>a</sup> Zona);
- ❖ **Área total avaliada do terreno:** 10.600,00 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.7. Fator topográfico (Fd)

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acente até 10%	5%	1,05
Em acente até 20%	10%	1,11
Em acente acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 5.1.7.1:** Coeficientes topográficos de cálculo.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliado como terreno com declive de até 05%, ou seja, **Fd = 1,05**.

#### 5.1.8. Fator de consistência do terreno (Cs)

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 5.1.8.1:** Coeficientes de consistência de terreno.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliado como terreno seco, ou seja, **Cs = 1,00**.

**5.1.9. Fator de acessibilidade ou condução (Ac)**

Situação Paradigma:	(Ac)
Terreno de condução direta	1,00
Terreno de condução próxima	1,02
Terreno de difícil acesso	1,05

**Tabela 5.1.9.1:** Coeficientes de acessibilidade ou condução.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliando como terreno de condução direta, ou seja, **Ac = 1,00**.

**5.1.10. Fator de melhoramentos públicos (Fmp)**

Fator Melhoramentos Públicos	(Fmp)	Melhoramentos Existentes no imóvel avaliado	Melhoramento Percentual
Rede de Água	15%	x	15,00%
Rede de Esgoto	10%	X	10,00%
Iluminação Pública	5%	X	5,00%
Energia Elétrica	15%	x	15,00%
Guias e Sarjetas	10%	X	10,00%
Pavimentação	30%	x	30,00%
Sist. Telefonia	5%	x	5,00%
Águas pluviais	10%	X	10,00%
	-----	Total Melhoramentos	<b>100,00%</b>
Total Melhoramentos	100%	Total Depreciação	<b>0,00%</b>
		Fator a utilizar	<b>1,0000</b>

**Tabela 5.1.10.1:** Cálculo de pesos de melhoramentos públicos.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o imóvel avaliado como possuindo todos os melhoramentos públicos possíveis, resultando em uma depreciação de 0,00%. Portanto, o coeficiente de melhoramento público a ser utilizado é **Fmp = 1,00**.

**5.1.11. Valor final do terreno (Vt)**

Para o cálculo do valor final de mercado do terreno avaliado, segue a presente equação:

$$Vt = \frac{Vuf}{\{1+[(Fd-1)+(Cs-1)+(Ac-1)+(Fmp-1)+(Fml-1)+(Cp-1)+(Cf-1)+(Fadif-1)]\}} \times Aterreno$$

$$Vt = \frac{1.189,09}{\{1+[(1,05-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+]\}} \times 10.600,00$$

**Vt = R\$ 12.004.121,73** (doze milhões, quatro mil, cento e cinte e um reais e setenta e três centavos).

## 5.2. Avaliação da (s) benfeitoria (as)

### 5.2.1. Avaliação da benfeitoria: Galpões

A tabela 5.2.1.1, extraída da obra “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU 2019 – Unidades Isoladas” do IBAPE/SP, fornece os critérios técnicos para enquadramento da edificação, segundo suas características de porte, durabilidade, características construtivas, finalidade de aplicação, visual aparente e presença ou não de dispositivos integrados à edificação, assim como de intervenção humana danosa externa às benfeitorias existentes.

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1.BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2.CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6 - Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8 - Padrão Luxo
3.GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4.COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

**Tabela 5.2.1.1:** Classificação de edificações quanto ao porte de aplicação. **Fonte:** IBAPE/SP

A avaliação classifica a edificação da seguinte maneira:

- **Grupo de classificação:** Galpão (item 3);
- **Padrão de construção:** Padrão Simples (item 3.2);
- **Intervalo de valores para cálculo:** Mínimo (0,982);
- **Idade Referencial em anos ( $I_R$ ):** 60 anos;
- **Valor Residual (R):** 20%.

Padrão	Intervalo de Índices – P <sub>c</sub>		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268

O método evolutivo de avaliação considera a depreciação do empreendimento em virtude do tempo de construção, exposição às intempéries, considerando a redução da durabilidade de seus componentes construtivos, principalmente aos relacionados à superestrutura e os elementos de revestimento, sejam decorativos ou de revestimento primário, como chapisco, emboço regularizador de superfície ou superfície suporte para acabamento final ou pintura, como o reboco.

A partir do preposto, considera-se um fator de depreciação da edificação (deterioração dos componentes da edificação), calculado na determinação do coeficiente “K” de Ross-Heidecke, levando em conta o fator de obsoletismo da edificação, tipo de construção, tipo de estrutura, aspecto arquitetônico, aspecto de acabamento e estado de conservação.

O valor de avaliação da edificação é determinado em função dos parâmetros analisados, sendo que para o estado de conservação da edificação, a mesma é classificada segundo critério de conservação preconizado no referido método, de acordo com a tabela 5.2.1.2.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da 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 substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se for 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 com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**Tabela 5.2.1.2:** Classificações para depreciação de edificações. **Fonte:** IBAPE/SP.

A partir deste, devido ao fato de não ter sido realizado relatório fotográfico e apenas uma breve inspeção visual no imóvel, a presente avaliação entende ser de mais louvável prática a classificação global do imóvel quanto ao seu estado de conservação e depreciação, atribuindo o mesmo estado de conservação e depreciação para o imóvel como um todo, utilizando, portanto, uma referência global e não detalhada, como de padrão destes profissionais.

### 5.2.1.1. Cálculo do Coeficiente de Ross-Heidecke (K) e Fator de Obsolescência e Conservação (Foc)

Devido ao estado de conservação e obsolescência do imóvel, a presente avaliação o classifica como de estado “Entre nova e regular”, correspondendo à classificação “B” da VEIU – 2019, devido ao fato de o imóvel apresentar ótimo estado de conservação em geral, tendo sido submetido à última reforma no ano de 2019, caracterizando reforma muito recente.

Portanto:

- **Índice de depreciação de acordo com a classificação:** 52,60% (Necessitando de reparos importantes);

A partir da determinação do coeficiente de Ross-Heidecke “K”, determina-se o fator obsolescência e conservação da benfeitoria (Foc), como apresenta-se:

- **Idade aproximada da edificação:** 40 anos (baseada no cadastro do imóvel);
- **Valor Residual – R:** 20%;
- **Estado de conservação/obsolescência (classe):** G – 52,60% de depreciação;
- **Coeficiente de Ross-Heidecke calculado (K):** 0,2107.

$$Foc = R + Kx(1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução;

– Coeficiente de Ross-Heidecke.

Portanto:

$$Foc = R + Kx(1 - R)$$

$$Foc = 0,3972$$

De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon/SP), o custo unitário básico (CUB) de mercado, referente ao mês de julho de 2021 (07/2021), é R\$ 2.046,84 R\$/m<sup>2</sup>, para o padrão R-1 (padrão normal) – R1- N - Residencial Padrão Normal.

A partir das variáveis determinadas, aplica-se para a determinação do valor da benfeitoria sua área total construída:

$$A_c = 6.507,85 \text{ m}^2$$

A partir das variáveis anteriores determinadas, pode-se calcular então o valor final da benfeitoria:

#### 5.2.1.2. Valor final da Benfeitoria: GALPAO

Portanto, determina-se o valor final da benfeitoria:

$$V_B = CUB - SPxIminxA_cxFoc$$

**$V_B = \text{R\$ 2.514.985,77}$**  (dois milhões, quinhentos e quatorze mil, novecentos e oitenta e cinco reais e setenta e sete centavos).

## 6.0. Valor final de mercado do Imóvel (VI)

Com a determinação dos valores referentes à (s) benfeitoria (s) avaliada (s), o valor referente às acessões incorporadas e o valor final do terreno do imóvel, determina-se então o valor final do imóvel avaliando:

$$V_I = (V_T + V_B + V_A)xFc$$

Em que:

$V_I$  – Valor final de mercado do imóvel;

$V_T$  – Valor do terreno;

$V_B$  – Valor de avaliação da (s) benfeitoria (as);

$Fc$  – Fator de Comercialização, que possui valor unitário para o caso analisado.

O gráfico 6.1 apresenta resumidamente os valores finais determinados para o terreno e a (as) benfeitoria (as).

Portanto, determina-se o valor final do imóvel avaliando:

$$V_I = (V_T + V_B)xFc$$

$$V_I = (\mathbf{12.004.121,73} + \text{R\$ } \mathbf{2.514.985,77}) \times 1,00$$

$V_I = \text{R\$ } \mathbf{14.519.107,49}$  (quatorze milhões, quinhentos e dezenove mil, cento e sete reais e quarenta e nove centavos).

## 7.0 Conclusão

Tendo concluído os trabalhos dentro da técnica adequada, procurando ser o mais objetivo possível, onde dá-se o signatário por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO REFERIDO IMÓVEL**, afirmando como valor final para o imóvel avaliando em **R\$ 14.519.107,49 (quatorze milhões, quinhentos e dezenove mil, cento e sete reais e quarenta e nove centavos)**.

Nada mais havendo a esclarecer, o signatário encerra o presente laudo composto de 19 (dezenove) laudas, sendo a última folha datada e assinada, tendo em anexos: Relatório Fotográfico, Pesquisa de Imobiliária, Tabela de Custo Unitário Básico Edif. (CUB) e Tabelas de Referência IBAPE e Históricos do imóvel na Prefeitura.

São João da Boa Vista, 26 de agosto de 2.021.

---

Eng.º Civil Julio Luís de Almeida Lino

CONFIDERE inovação em Engenharia

Engenheiro Civil  
CREA SP - 5062876860

19 98167-2135 - eng.juliolino@gmail.com

## ANEXOS

---

- Relatório Fotográfico
- Matricula
- Cadastro Municipal
- Tabelas de Referência



Vista Aérea em 25/08/2021



Fachada para Rua Albina Viera Claro



Continuação da Testada Rua Albina Viera Claro



Interna do Pátio do Imóvel



MATRICULA DO IMÓVEL

**CARTÓRIO**  
**REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E RENHEOS** **038**  
**LIVRO 2-CI** *Bel. Ladislau Adeliano Filho - Setor Sul* **ANO 1.983**  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO**

MATRÍCULA nº 17.428. (Dezessete mil, quatrocentos e oito). São João da Boa Vista, 11 de Novembro de 1.983.

**IMÓVEL:** - Um prédio próprio para indústria, emplacado com o nº 101, da Rua Particular na Chácara Boa Vista, desta cidade, encerrando a área total construída de 6.433,76 metros quadrados., constituído de dois galpões, possuindo um deles quatro W.C. no pavimento térreo e dois W.C. no mezanino; uma edícula para cabine de forga; uma edícula para a Caixa de água; uma edícula para guarita; uma edícula constando de um W.C. e uma sala para portaria e uma edícula constando de dois W.C e uma sala para escritório, e o respectivo terreno, com a área total de 10.600,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 142,00ms. (cento e quarenta e dois metros) mais ou menos, de frente para a Rua Projetada; 116,00ms. (cento e dezesseis metros) do lado oposto, confinando com sucessores de Vespasiano Claro; 94,00ms. (noventa e quatro metros) de um lado, confinando com o Córrego São João; e 85,00ms. (oitenta e cinco metros) do lado oposto confinando com Vespasiano Claro ou sucessores, cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob nº 09.0116.0852. = PROPRIETÁRIOS: = ROCCO LABBADIA, italiano, industrial, portador da Cédula de Identidade de estrangeiro, RG nº 1.388.155 e sua mulher dona Josefina da Silva Labbadia, brasileira, também industrial, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.836.684-SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF sob nº 039.321.768-04, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Americo Alves Pereira Filho nº 531, 27º andar, aptº 272, Real Parque Morumbi. - Títulos Aquisitivos: - Registros nºs 56.380 e 56.443 ambos do Livro 3-BH, deste Cartório. O Escrivente Autorizado, J. A. Mourão, (José Antonio Mourão).

R.1/ M-17.428. São João da Boa Vista, 11 de Novembro de 1.983. -  
Transmitentes: = Rocco Labbadia e sua mulher dona Josefina da Silva Labbadia, acima qualificados. = ADQUIRENTE: = ANGELO LABBADIA, italiano, industrial, casado com dona Valentina Brejão Labbadia, sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, portador da Cédula de Identidade de estrangeiro RG nº 4.976.346-SP e inscrito no CPF sob nº 026.311.998-00, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Avenida Lino de Almeida Peres nº 730 Cidade Vargas. TÍTULO: = Escritura Pública de venda e compra, lavrada em data de 1º de Novembro de 1.983, das notas do escrivão Antonio Silva Oliveira do 1º Ofício local, (livro 329, fls. 54vº). VALOR - Cr\$ 9.700.000,00 (nove milhões e setecentos mil cruzeiros). OBS: = 0 -  
presente registro refere-se à UMA PARTE IDEAL equivalente à 50% dos imóveis descritos, de sorte a se estabelecer uma comunhão de 50% para os vendedores e de 50% para o comprador. O Escrivente Autorizado, J. A. Mourão, (José Antonio Mourão).

R.2/ M-17.428. São João da Boa Vista, 24 de -  
Agosto de 1987. LOCATÁRIO: ALCIDES FLAMINIO & CIA. LTDA., empresa com

Cadastro Municipal

 <p>Prefeitura Municipal de SÃO JOÃO DA BOA VISTA DIRETORIA DE ENGENHARIA SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO</p> <p><b>FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL</b></p>	<p><b>Inscrição Municipal</b> 09.116.0852.001 <b>Ano</b> 2021</p>																																			
<p><b>Inscrição</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Código Anterior</td> <td>Nr. Inscrição Anterior</td> <td>Nr. Matrícula</td> <td>Cód. Imóvel</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>17.428 VIRTUAL</td> <td>14054</td> </tr> </table>		Código Anterior	Nr. Inscrição Anterior	Nr. Matrícula	Cód. Imóvel			17.428 VIRTUAL	14054																											
Código Anterior	Nr. Inscrição Anterior	Nr. Matrícula	Cód. Imóvel																																	
		17.428 VIRTUAL	14054																																	
<p><b>Proprietários</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Nome</td> <td>CPF</td> <td>Tipo</td> <td>Telefone</td> <td>Celular</td> <td>E-mail</td> </tr> <tr> <td>DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES</td> <td>06.213.031/0001-07</td> <td>PROPRIETÁRIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Nome	CPF	Tipo	Telefone	Celular	E-mail	DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES	06.213.031/0001-07	PROPRIETÁRIO																										
Nome	CPF	Tipo	Telefone	Celular	E-mail																															
DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES	06.213.031/0001-07	PROPRIETÁRIO																																		
<p><b>Endereço do Imóvel</b></p> <p>RUA ALBINA VIEIRA CLARO, 130, , PARQUE DAS NAÇÕES, 00, 13870580</p>																																				
<p><b>Localização Geográfica</b></p> <p>Latitude: -      Longitude: -</p>																																				
<p><b>Endereço de Correspondência</b></p> <p>AVENIDA RODRIGUES ALVES, 806, , JARDIM SANTO ANDRÉ, SÃO JOÃO DA BOA VISTA, SÃO PAULO, 13874040</p>																																				
<p><b>Cálculo Imóvel</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Seq. Testada</th> <th>Metros</th> <th>Largura Rua</th> <th>Principal</th> <th>Logradouro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>142</td> <td>4,33</td> <td>Sim</td> <td>ALBINA VIEIRA CLARO</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Cat. Construção 1: POPULAR</td> <td>Cat. Construção 2: Total Edificado</td> </tr> <tr> <td>Área Terreno :</td> <td>10.600,00</td> <td>Área Construção :</td> <td>6.507,85</td> <td>Área Construção: 6.507,85</td> </tr> <tr> <td>Área Terreno Isenta</td> <td>0,00</td> <td>Área Isenta:</td> <td>0,00</td> <td>Área Isenta: 0,00</td> </tr> <tr> <td>Características:</td> <td>EDIFÍCIO</td> <td>Data:</td> <td>01/01/1985</td> <td>Depreciação V. Real: 0,00 %</td> </tr> <tr> <td>Aliquota:</td> <td>1,00</td> <td>Nº Matrícula:</td> <td>17.428 VIRTUAL</td> <td>Tipo Isenção: SEM ISENÇÃO</td> </tr> </tbody> </table>		Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro	1	142	4,33	Sim	ALBINA VIEIRA CLARO				Cat. Construção 1: POPULAR	Cat. Construção 2: Total Edificado	Área Terreno :	10.600,00	Área Construção :	6.507,85	Área Construção: 6.507,85	Área Terreno Isenta	0,00	Área Isenta:	0,00	Área Isenta: 0,00	Características:	EDIFÍCIO	Data:	01/01/1985	Depreciação V. Real: 0,00 %	Aliquota:	1,00	Nº Matrícula:	17.428 VIRTUAL	Tipo Isenção: SEM ISENÇÃO
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro																																
1	142	4,33	Sim	ALBINA VIEIRA CLARO																																
			Cat. Construção 1: POPULAR	Cat. Construção 2: Total Edificado																																
Área Terreno :	10.600,00	Área Construção :	6.507,85	Área Construção: 6.507,85																																
Área Terreno Isenta	0,00	Área Isenta:	0,00	Área Isenta: 0,00																																
Características:	EDIFÍCIO	Data:	01/01/1985	Depreciação V. Real: 0,00 %																																
Aliquota:	1,00	Nº Matrícula:	17.428 VIRTUAL	Tipo Isenção: SEM ISENÇÃO																																

*Setor de Economia*

**SindusCon SP**

**Boletim Econômico - Julho de 2021**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	Índice	Mês	Ano	Variação (%)
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62
dez/20	221,36	0,48	7,36	7,36	256,89	0,00	3,10	3,10	181,95	1,26	15,05	15,05	245,66	0,00	1,62	1,62
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62
fev/21	226,63	1,33	2,38	9,58	257,07	0,07	0,07	2,77	192,98	3,27	6,06	21,77	245,66	0,00	0,00	1,62
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	0,00	0,00	1,62
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93
jun/21	245,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	19,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62
jul/21	248,12	0,96	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2021**

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	952,56	55,24
Material	724,39	42,01
Despesas Administrativas	47,57	2,76
Total	1.724,52	100,00

(\*) Encargos Sociais: 177,39%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, julho de 2021 em R\$/m<sup>2</sup>**

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
R-1	1.665,82	0,78	R-1	2.046,84	0,70
PP-4	1.561,66	0,89	PP-4	1.959,23	0,88
R-8	1.498,94	1,03	R-8	1.724,52	0,96
PIS	1.148,22	0,66	R-16	1.672,47	0,96

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2021 em R\$/m<sup>2</sup>**

**CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
CAL-8	2.007,63	1,17	CAL-8	2.118,94	1,21
CSL-8	1.743,25	1,14	CSL-8	1.870,62	1,13
CSL-16	2.328,43	1,13	CSL-16	2.495,30	1,12
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
RP1Q	1.811,28	0,42			
GI	990,82	1,22			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

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
	APARTAMENTO	1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
		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
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
		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
	GALPÃO	2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
		2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
		3.1.1- Padrão Simples	20	10
	COBERTURA	3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Padrão	Intervalo de Índices – P <sub>c</sub>		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700

**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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da 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 substituição de 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 com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K**

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**LAUDO  
TÉCNICO  
DE AVALIAÇÃO  
DE IMÓVEIS**

Elaborado conforme ABNT-NBR 14.653:2011 e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP

São João da Boa Vista, 26 de agosto de 2.021.

Imóvel: Matrícula 65.094 - LOTE 1 da QUADRA F, com área de 10.391,98 m<sup>2</sup>.

VALOR AVALIADO: R\$ 12.421.525,84

**1.0 – OBJETIVO:**

Constitui objetivo do presente laudo a determinação do **valor de mercado** do Imóvel: Matricula 65.094 - LOTE 1 da QUADRA F, lote com área de 10.391.98 m<sup>2</sup>, conta uma edificação de 212,36 m<sup>2</sup> de área construída.

**1.1 – CONSIDERAÇÕES:**

Para determinação do Valor de Mercado do terreno, será verificado através de pesquisa o valor médio do metro quadrado de área (R\$/m<sup>2</sup>) para lotes na região onde situa-se o imóvel ora avaliado. Iremos calcular o Lote de Terreno, com aplicações de formulas, levando em conta a sua testada, profundidade e coeficientes e outros.

**1.2 – LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel está localizado no Bairro São Lazaro neste município de São João da Boa Vista - SP.

O padrão das propriedades vizinhas (arredores) misto, com alto potencial comercial.



Foto Aérea – Localização do imóvel



Foto Aérea – Locação Imóvel

**1.3 – DESCRIÇÃO DO LOTE / TERRENO:**

-Área Terreno: 10.391.98 m<sup>2</sup>

- Matrícula: 65.094 CRI

- Um lote, situado nesta cidade e comarca de São João da Boa Vista, identificado por LOTE 1 da QUADRA F, com área de 10.391.98 m<sup>2</sup>.

-Existem edificações a serem avaliadas também neste laudo.

O imóvel acima descrito, apresenta uma topografia em superfície predominantemente plana em relação ao logradouro Av. Dr. Oscar Pirajá Martins, sua principal testada comercial.

**1.3. –** No local onde se localiza o imóvel existem melhoramentos públicos tais como:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Guia e Sarjeta
- Rede de Distribuição de Água Potável
- Rede de Coleta de Esgoto
- Rede de Telefonia e sinais de Telefonia Celular
- Pavimentação asfáltica
- Coleta de Lixo

**1.4 Vistoria do imóvel avaliando**

- Data da vistoria do Imóvel: 25/08/2021
- Vistoriador: Eng. Julio L. A. Lino

## 2.0. Metodologias aplicáveis e especificação da metodologia empregada

### 2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para elaboração de avaliação referente a terrenos, utiliza-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, este é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, segundo a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPe/SP: 2011**, complementado pelo **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno ( $R$/m^2$ ). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliativo, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é possível de fixação a priori. ”

Em função das particularidades da área a ser avaliada e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.3 – Tabela 4 e Tabela 5, item 9.2.4 – Tabela 6, e a Norma para avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPe/SP:2011 – Tabelas 3, 4 e 11, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão II**, atingindo a pontuação de **7 pontos**, conforme tabelas 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3.

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

\*a 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 menos heterogênea.

**Tabela 2.1.1:** Graus de fundamentação para tratamento por fatores. **Fonte:** IBAPE/SP.

Detalhamento do grau de fundamentação do laudo, no método comparativo:

- Item 1: Grau III – 1 ponto;
- Item 2: Grau II – 2 pontos;
- Item 3: Grau II – 2 pontos;
- Item 4: Grau II – 2 pontos;

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

**Tabela 2.1.2:** Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação para o tratamento por fatores.

**Fonte:** IBAPE/SP.

Grau de Precisão para a homogeneização por tratamento por fatores			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	Grau de precisão de acordo com o grau de fundamentação		
	III	II	I
	<=30%	<=40%	<=50%
Índice de Precisão adotado segundo a fundamentação do laudo	35,50%		

**Tabela 2.1.3:** Graus de precisão no caso de homogeneização através do tratamento por fatores ou da utilização da inferência estatística. **Fonte:** IBAPE/SP.

### 2.1.1. Tratamento por fatores

A Norma IBAPE:2011 cita que: No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

Os elementos comparativos serão tratados seguindo orientações das Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos:

#### 2.1.1.1. Fator de Oferta (Fo)

Conforme a Norma IBAPE:2011: “A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

Para esse estudo, adotar-se-á o valor recomendado de **0,90**.

#### 2.1.1.2. Fator Topográfico (Fd)

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em acente ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Como critério em geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos, conforme demonstra a tabela 2.1.1.2.1.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acente até 10%	5%	1,05
Em acente até 20%	10%	1,11
Em acente acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 2.1.1.2.1:** Coeficientes topográficos de cálculo. **Fonte:** IBAPE/SP.

2.1.1.3. Fator de Consistência do terreno (Cs)

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 2.1.1.3.1:** Coeficientes de consistência de terreno. **Fonte:** IBAPE/SP.

2.1.1.4. Fator de Acessibilidade ou condução (Ac)

Situação Paradigma:	(Ac)
Terreno de condução direta	1,00
Terreno de condução próxima	1,02
Terreno de difícil acesso	1,05

**Tabela 2.1.1.4.1:** Coeficientes de acessibilidade ou condução.

2.1.1.5. Fator de melhoramentos públicos (Fmp)

Para os fatores de melhoramentos públicos existentes, aconselhamos o uso de fatores de ponderação para o cálculo de seu respectivo coeficiente. Para o presente caso, utilizar-se-á os valores da tabela 2.1.1.11.1, pois já estão inclusos nos elementos da pesquisa.

Fator Melhoramentos Públicos	Valorização	Fator (Fmp)
Rede de Água	15%	0,15
Rede de Esgoto	10%	0,10
Iluminação Pública	5%	0,05
Energia Elétrica	15%	0,15
Guias e Sarjetas	10%	0,10
Pavimentação	30%	0,30
Rede ou sinal de Telefonia	5%	0,05
Galeria de Aguas Pluviais	10%	0,10

**Tabela 2.1.1.11.1:** Coeficientes de melhoramento público.

## 2.2. Método Evolutivo

Para elaboração de avaliação referente a benfeitorias (edificações) existentes, utiliza-se o **MÉTODO EVOLUTIVO**, preconizado pelos diplomas normativos ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos e detalhado pelo IBAPE/SP.

Em função das particularidades do imóvel a ser avaliado, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.5 – Tabela 11 e Tabela 12, e o Manual Consolidado Final – Manual de Avaliação de Imóveis, do Patrimônio da União– Tabelas 9 e 10, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II, no método Evolutivo**, com pontuação de **5 pontos**, conforme tabelas 2.2.1 e 2.2.2.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

**Tabela 2.2.1:** Graus de fundamentação para utilização do método evolutivo. **Fonte:** IBAPE/SP.

Requisitos	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau I	Todos

**Tabela 2.2.2:** Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação para utilização do método evolutivo. **Fonte:** IBAPE/SP.

Detalhamento do grau de fundamentação do laudo, no método evolutivo:

- Item 1: Grau II – 02 pontos;
- Item 2: Grau II – 02 pontos;
- Item 3: Grau I – 01 ponto.

## 2.3. Metodologia empregada

Uma vez que o imóvel avaliado, trata-se de edificação somado a seu respectivo terreno, o presente laudo utilizar-se-á do “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para elaboração da avaliação referente ao terreno simplesmente, e do “**MÉTODO EVOLUTIVO**” para elaboração da avaliação referente à edificação.

## 3.0. Homogeneização das amostras para avaliação do terreno

Os valores obtidos dos Elementos de Pesquisa Imobiliária, conduzirão ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.

### 3.1. Pesquisa, homogeneização e valor médio unitário do $m^2$ (R\$/m<sup>2</sup>)

#### 3.1.1. Pesquisa e Homogeneização

Efetuando pesquisa de mercado de lotes em oferta para venda e opiniões de pessoas credenciadas, situados na mesma microrregião onde se situa o imóvel avaliado, atendendo a suas características. Ainda, coletou-se informações de transações imobiliárias, através das imobiliárias **MF Imóveis, Porto Seguro Imóveis e L. Bócoli Negócios Imobiliários**, fontes especializadas em venda de terrenos, glebas e imóveis disponíveis em seus websites. As amostras coletadas próxima à região serão apuradas e homogeneizadas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

#### 3.1.2. Amostras coletadas a partir das fontes

Elem.	Local	Valor (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Fonte	Fonte
1	Centro	R\$ 1.400.000,00	858,00	COD 5223	L.Bocoli
2	Jd Yara	R\$ 330.000,00	326,00	COD 5730	L.Bocoli
3	Centro	R\$ 600.000,00	398,00	REF-1440	MF
4	Vila Conrado	R\$ 580.000,00	337,05	T-2646	Porto Seguro
5	Parque Alvorada	R\$ 1.000.000,00	560,00	T-2859	Porto Seguro
6	Jd Yara	R\$ 580.000,00	587,00	T-2858	Porto Seguro
7	Centro	R\$ 600.000,00	398,00	REF-1033	MF
8	Centro	R\$ 650.000,00	576,00	T-2447	Porto Seguro
9	Centro	R\$ 700.000,00	600,00	t-2843	Porto Seguro
10	São Benedito	R\$ 200.000,00	200,00	COD 6926	L.Bocoli

**Tabela 3.1.2.1:** Amostras utilizadas na presente avaliação.

Foram pesquisados 10 imóveis para compor a amostra inicial, validando assim o Grau de Fundamentação e Precisão exposto no item 2.0 desta obra técnica.

**3.1.3. Média saneada dos valores (R\$/m<sup>2</sup>)**

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 35,5% acima e 35,5% abaixo da média, correspondendo ao grau de fundamentação e precisão adotado para o laudo, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o valor básico unitário procurado.

<b>1º MEDIA</b>			
ELEMENTOS PESQUISADOS		SITUAÇÃO DA DISCREPANCIA	Valor M <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
ELEMENTO	E-1	OK	R\$ 1.468,53
ELEMENTO	E-2	OK	R\$ 911,04
ELEMENTO	E-3	OK	R\$ 1.356,78
ELEMENTO	E-4	OK	R\$ 1.548,73
ELEMENTO	E-5	OK	R\$ 1.607,14
ELEMENTO	E-6	OK	R\$ 889,27
ELEMENTO	E-7	OK	R\$ 1.218,75
ELEMENTO	E-8	OK	R\$ 1.015,63
ELEMENTO	E-9	OK	R\$ 975,00
ELEMENTO	E-10	OK	R\$ 900,00
A - TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS ( $\Sigma$ ELEMENTOS)			R\$ 11.890,88
B - TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		10,00	
<b>Valor médio metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) =&gt; qmcalc = A / B</b>			<b>R\$ 1.189,09</b>
<b>VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA INICIAL</b>			
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,5 (0,5)		R\$ 594,54
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 2,0 (2,0)		R\$ 2.378,18
<b>VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA FINAL</b>			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,355 (+35,5%)		R\$ 1.611,21
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,645 (-35,5%)		R\$ 766,96
OBS.:			
<b>TODOS OS VALORES DENTRO DOS LIMITES</b>			

**Tabela 3.1.3.1:** Homogeneização das amostras – 1<sup>a</sup> média.

**Média Saneada de Valores: R\$ 1.189,09 R\$ / m<sup>2</sup>**

Verificação da Discrepância Inicial (Grau de Fundamentação II):

**4.0. Valor final do m<sup>2</sup> homogeneizado(Vf - R\$/m<sup>2</sup>)**

Como resultado de pesquisa e homogeneização de valores, conforme cálculos descritos nos itens 3.1.2. e 3.1.3, apresenta-se o valor final do metro quadrado homogeneizado para a presente avaliação.

$$\mathbf{Vuf = R\$ R\$ 1.189,09 /m^2}$$

## 5.0. Avaliação do Imóvel

### 5.1. Avaliação do terreno

Considerando o tratamento por fatores preconizado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o imóvel avaliado é sujeito à aplicação de fatores de forma modificadores de seu valor de mercado, de acordo com suas características físicas, dimensionais e geográficas.

Para tal, aplica-se devidamente os fatores de profundidade, testada e fator de área, sendo este último somente para imóveis localizados em zonas horizontais residenciais populares, segundo preconização do IBAPE/SP – Instituto brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

#### 5.1.1. Classificação do imóvel quanto à zona de localização

- ❖ **Padrão do Imóvel:** Casa (residencial/comercial) (Grupo III: Zona Comercial horizontal médio – 8<sup>a</sup> Zona);
- ❖ **Área total avaliada do terreno:** 10.391,98 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.7. Fator topográfico (Fd)

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acente até 10%	5%	1,05
Em acente até 20%	10%	1,11
Em acente acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 5.1.7.1:** Coeficientes topográficos de cálculo.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliado como terreno com declive de até 5%, ou seja, **Fd = 1,05**.

#### 5.1.8. Fator de consistência do terreno (Cs)

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Tabela 5.1.8.1:** Coeficientes de consistência de terreno.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliado como terreno seco, ou seja, **Cs = 1,00**.

**5.1.9. Fator de acessibilidade ou condução (Ac)**

Situação Paradigma:	(Ac)
Terreno de condução direta	1,00
Terreno de condução próxima	1,02
Terreno de difícil acesso	1,05

**Tabela 5.1.9.1:** Coeficientes de acessibilidade ou condução.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliando como terreno de condução direta, ou seja, **Ac = 1,00**.

**5.1.10. Fator de melhoramentos públicos (Fmp)**

Fator Melhoramentos Públicos	(Fmp)	Melhoramentos Existentes no imóvel avaliado	Melhoramento Percentual
Rede de Água	15%	x	15,00%
Rede de Esgoto	10%	X	10,00%
Iluminação Pública	5%	X	5,00%
Energia Elétrica	15%	x	15,00%
Guias e Sarjetas	10%	X	10,00%
Pavimentação	30%	x	30,00%
Sist. Telefonia	5%	x	5,00%
Águas pluviais	10%	X	10,00%
	-----	Total Melhoramentos	<b>100,00 %</b>
Total Melhoramentos	100%	Total Depreciação	<b>0,00 %</b>
		Fator a utilizar	<b>1,0000</b>

**Tabela 5.1.10.1:** Cálculo de pesos de melhoramentos públicos.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o imóvel avaliando como possuindo todos os melhoramentos públicos possíveis, resultando em uma depreciação de 0,00%. Portanto, o coeficiente de melhoramento público a ser utilizado é **Fmp = 1,00**.

**5.1.11. Valor final do terreno (Vt)**

Para o cálculo do valor final de mercado do terreno avaliado, segue a presente equação:

$$Vt = \frac{Vuf}{\{1+[(Fd-1)+(Cs-1)+(Ac-1)+(Fmp-1)+(Fml-1)+(Cp-1)+(Cf-1)+(Fadif-1)]\}} x A_{terreno}$$

$$Vt = \frac{1.189,09}{\{1+[(1,05-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+]\}} x 10.391,98$$

**Vt = R\$ 11.768.546,50** (onze milhões, setecentos e sessenta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos).

## 5.2. Avaliação da (s) benfeitoria (as)

### 5.2.1. Avaliação da benfeitoria: Casa térrea

A tabela 5.2.1.1, extraída da obra “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU 2019 – Unidades Isoladas” do IBAPE/SP, fornece os critérios técnicos para enquadramento da edificação, segundo suas características de porte, durabilidade, características construtivas, finalidade de aplicação, visual aparente e presença ou não de dispositivos integrados à edificação, assim como de intervenção humana danosa externa às benfeitorias existentes.

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1.BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2.CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6 - Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8 - Padrão Luxo
3.GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4.COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

**Tabela 5.2.1.1:** Classificação de edificações quanto ao porte de aplicação. **Fonte:** IBAPE/SP

A avaliação classifica a edificação da seguinte maneira:

- **Grupo de classificação:** Casa (item 2);
- **Padrão de construção:** Padrão médio (item 2.5);
- **Intervalo de valores para cálculo:** Mínimo (1,903);
- **Idade Referencial em anos ( $I_R$ ):** 70 anos;
- **Valor Residual (R):** 20%.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

O método evolutivo de avaliação considera a depreciação do empreendimento em virtude do tempo de construção, exposição às intempéries, considerando a redução da durabilidade de seus componentes construtivos, principalmente aos relacionados à superestrutura e os elementos de revestimento, sejam decorativos ou de revestimento primário, como chapisco, emboço regularizador de superfície ou superfície suporte para acabamento final ou pintura, como o reboco.

A partir do preposto, considera-se um fator de depreciação da edificação (deterioração dos componentes da edificação), calculado na determinação do coeficiente “K” de Ross-Heidecke, levando em conta o fator de obsoletismo da edificação, tipo de construção, tipo de estrutura, aspecto arquitetônico, aspecto de acabamento e estado de conservação.

O valor de avaliação da edificação é determinado em função dos parâmetros analisados, sendo que para o estado de conservação da edificação, a mesma é classificada segundo critério de conservação preconizado no referido método, de acordo com a tabela 5.2.1.2.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da 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 substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se for 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 com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**Tabela 5.2.1.2:** Classificações para depreciação de edificações. **Fonte:** IBAPE/SP.

A partir deste, devido ao fato de não ter sido realizado relatório fotográfico e apenas uma breve inspeção visual no imóvel, a presente avaliação entende ser de mais louvável prática a classificação global do imóvel quanto ao seu estado de conservação e depreciação, atribuindo o mesmo estado de conservação e depreciação para o imóvel como um todo, utilizando, portanto, uma referência global e não detalhada, como de padrão destes profissionais.

### 5.2.1.1. Cálculo do Coeficiente de Ross-Heidecke (K) e Fator de Obsolescência e Conservação (Foc)

Devido ao estado de conservação e obsolescência do imóvel, a presente avaliação o classifica como de estado “Entre nova e regular”, correspondendo à classificação “B” da VEIU – 2019, devido ao fato de o imóvel apresentar ótimo estado de conservação em geral, tendo sido submetido à última reforma no ano de 2019, caracterizando reforma muito recente.

Portanto:

- **Índice de depreciação de acordo com a classificação:** 18,10% (Necessitando de reparos simples);

A partir da determinação do coeficiente de Ross-Heidecke “K”, determina-se o fator obsolescência e conservação da benfeitoria (Foc), como apresenta-se:

- **Idade aproximada da edificação:** 12 anos (baseada no cadastro do imóvel);
- **Valor Residual – R:** 20%;
- **Estado de conservação/obsolescência (classe):** B – 18,10% de depreciação;
- **Coeficiente de Ross-Heidecke calculado (K):** 0,7368.

$$Foc = R + Kx(1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução;

– Coeficiente de Ross-Heidecke.

Portanto:

$$Foc = R + Kx(1 - R)$$

$$Foc = 0,7894$$

De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon/SP), o custo unitário básico (CUB) de mercado, referente ao mês de julho de 2021 (07/2021), é R\$ 2.046,84 R\$/m<sup>2</sup>, para o padrão R-1 (padrão normal) – R1- N - Residencial Padrão Normal.

A partir das variáveis determinadas, aplica-se para a determinação do valor da benfeitoria sua área total construída:

$$A_c = 212,36 \text{ m}^2$$

A partir das variáveis anteriores determinadas, pode-se calcular então o valor final da benfeitoria:

#### 5.2.1.2. Valor final da Benfeitoria: Casa térrea

Portanto, determina-se o valor final da benfeitoria:

$$V_B = CUB - SPxIminxA_cxFoc$$

$V_B = \text{R\$ R\$ 652.979,34}$  (seiscentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e nove reais e trinta e quatro centavos).

## 6.0. Valor final de mercado do Imóvel (VI)

Com a determinação dos valores referentes à (s) benfeitoria (s) avaliada (s), o valor referente às acessões incorporadas e o valor final do terreno do imóvel, determina-se então o valor final do imóvel avaliando:

$$V_I = (V_T + V_B + V_A)xFc$$

Em que:

$V_I$  – Valor final de mercado do imóvel;

$V_T$  – Valor do terreno;

$V_B$  – Valor de avaliação da (s) benfeitoria (as);

$Fc$  – Fator de Comercialização, que possui valor unitário para o caso analisado.

O gráfico 6.1 apresenta resumidamente os valores finais determinados para o terreno e a (as) benfeitoria (as).

Portanto, determina-se o valor final do imóvel avaliando:

$$V_I = (V_T + V_B)xFc$$

$$V_I = (11.768.546,50 + 652.979,34) \times 1,00$$

$V_I = R\$ 12.421.525,84$  (doze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e quatro centavos).

## 7.0 Conclusão

Tendo concluído os trabalhos dentro da técnica adequada, procurando ser o mais objetivo possível, onde dá-se o signatário por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO REFERIDO IMÓVEL**, afirmando como valor final para o imóvel avaliando em **R\$ 12.421.525,84 (doze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e quatro centavos)**.

Nada mais havendo a esclarecer, o signatário encerra o presente laudo composto de 19 (dezenove) laudas, sendo a última folha datada e assinada, tendo em anexos: Relatório Fotográfico, Pesquisa de Imobiliária, Tabela de Custo Unitário Básico Edif. (CUB) e Tabelas de Referência IBAPE e Históricos do imóvel na Prefeitura.

São João da Boa Vista, 26 de agosto de 2.021.

---

Eng.º Civil Julio Luís de Almeida Lino

CONFIDERE inovação em Engenharia

Engenheiro Civil  
CREA SP - 5062876860

19 98167-2135 - eng.juliolino@gmail.com

## ANEXOS

---

- Relatório Fotográfico
- Matricula do Imóvel
- Cadastro Municipal
- Tabelas de Referência



Frente para Av. Dr. Oscar Pirajá



Vista Interna do Lote



Frente da Edificação



Vista da rua Padre Jozue



Vista Áerea em 25/08/2021



Vista interna do Lote fundo para Rua Padre Jozue

Matricula do Imóvel

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

65094

01

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA

Ref. Cadastre: Asturiano Filho - Oficial  
SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 06 JUN 2013

LOTE 01 (UM) - CHACARA BOA VISTA E JARDIM YARA.  
São João da Boa Vista - SP.  
Cadastro Municipal nº 03.00454.0001-1.

**IMÓVEL:** Um terreno situado nesta cidade e comarca de São João da Boa Vista, identificado por LOTE 01 (um), da Quadra "F", no lugar denominado, CHACARA BOA VISTA e JARDIM YARA, constituído pela fusão dos lotes, 1-C (um-C) e 1-D (um-D), da Gleba 01 (um) da Chácara Boa Vista; Lote 01 (um), Quadra "F" do loteamento estritamente residencial e unifamiliar denominado Jardim Yara, e lote 1-A (um-A) da Quadra "F" da Chácara Boa Vista e Jardim Yara, com a área total de 10.391,98 m<sup>2</sup> (dez mil trezentos e noventa e um metros e noventa e oito centímetros quadrados), com a seguinte descrição: inicia-se o polígono pelo ponto 1 (um) e cravado no vértice aqui formado pela Rua Quatro e Avenida Dr. Oscar Pirajá Martins, daí seguindo através da margem da Avenida Dr. Oscar Pirajá Martins, com azimute de 318030'00" e a distância de 40,92 m (quarenta metros e noventa e dois centímetros), até o ponto 2 (dois), confrontando do ponto 1 (um) ao ponto 2 (dois), com Avenida Dr. Oscar Pirajá Martins, daí deflete a esquerda e segue com azimute de 270000'00" e a distância de 39,51 m (trinta e nove metros e cinquenta e um centímetros), até o ponto 3 (três), daí deflete a direita e segue com azimute de 359056'45" e a distância de 25,00 m (vinte e cinco metros), até o ponto 4 (quatro), confrontando do ponto 2 (dois) ao ponto 4 (quatro), com propriedade nº 39% de propriedade da CIESP, daí deflete a esquerda e segue através da margem da Rua Padre José, com azimute de 270000'00" a distância de 103,50 m (cento e três metros e cinquenta centímetros), até o ponto 5 (cinco), confrontando do ponto 04 (quatro) ao 05 (cinco), com a Rua Padre José, daí deixa a margem da Rua Padre José, deflete a esquerda e segue com azimute de 180000'00" e a distância de 25,00 m (vinte e cinco metros), até o ponto 06 (seis), daí deflete a direita e segue com azimute de 270000'00" a distância de 13,00 m (treze metros), até o ponto 6-A (seis A), daí deflete a direita e segue com azimute de 359056'45" e a distância de 25,00 m (vinte e cinco metros) até o ponto 6-B (seis B), na margem da Rua Padre José, confrontando do ponto 5 (cinco) e ponto 06-B (seis B) com o lote 1-B (um B). Daí seguindo através da margem da Rua Padre José, com azimute de 270000'00" a distância de 24,10 m (vinte e quatro metros e dez centímetros), até o ponto 6-C (seis C), confrontando do ponto 6-B (seis B) ao ponto 6-C (seis C), com Rua Padre José, daí deflete esquerda segue com azimute de 183045'00" a distância de 28,25 m (vinte e oito metros e vinte e cinco centímetros), até o ponto 07 (sete). Daí deflete a direita e segue com azimute de 270000'00" a distância de 24,64 m (vinte e quatro metros e sessenta e seis centímetros), até o ponto 7-A (sete A), confrontando do ponto 6-C (seis C) ao ponto 7-A (sete A), com lotes 1F e 1E, antigos lotes 1 e 2 do desdobra. Daí deflete a esquerda e segue através da margem da Rua Benedito A. Mello Fonseca com a distância de 29,69 m (vinte e nove metros e sessenta e nove centímetros), em três segmentos, sendo o primeiro com 2,42 m (dois metros e quarenta e dois centímetros), até o ponto 7-B; o segundo com 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros), até o ponto 7-C, e o terceiro com 18,77 m (dezito metros e setenta e sete centímetros), até o ponto 7-B, daí seguindo através da curva com a distância de 6,63 m (seis metros e

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S.I.B.VISTA

Matrícula N.º 65094 Página 01 Versão 000

Del Caduca Ribeiro Filho - Oficial

sessenta e três centímetros), até o ponto 7-E, confrontando com o Lote 7-A e Lote 7-B, com prolongamento da Rua Benedito A. Melo Fonseca, esquina com Rua Dois, daí seguindo através da margem da Rua Dois com a distância de 2,08 m (dois metros e oito centímetros), até o ponto 8 (nove), daí seguindo ainda através da margem da Rua Dois com azimute de 90000'00" a distância de 131,49 m (cento e trinta e um metros e quarenta e nove centímetros), até o ponto 9 (nove), inicio da curva. Daí segue através da curva com a distância de 7,65 m (sete metros e sessenta e cinco centímetros), até o ponto 10 (dez). Daí seguindo ainda através da margem da Rua Dois com azimute de 143900'00" a distância de 1,51 m (um metro e cinquenta e um centímetros), até o ponto 11 (onze). Daí seguindo ainda através da margem da Rua Dois, com azimute de 155030'00" a a distância de 43,00 m (quarenta e três metros), até o ponto 12 (doze). Daí segue com azimute de 155030'00" a a distância de 4,00 m (quatro metros), até o ponto 13 (treze), inicio da curva confrontando do ponto 7-E ao ponto 13 (treze), com a Rua Dois. Daí deflete a esquerda através da curva com desenvolvimento de 14,14 m (quatorze metros e quatorze centímetros), até o ponto 14 (quatorze), confrontando do ponto 13 (treze) ao ponto 14 (quatorze), com Rua Dois e Rua Quatro. Daí seguindo ainda através da margem da Rua Quatro, com azimute de 42000'00" a a distância de 45,06 m (quarenta e três metros e seis centímetros), até o ponto 1 (um), que foi o referido ponto de partida em fim desta demarcação, confrontando do ponto 14 (quatorze) ao 1 (um) com a Rua Quatro. - Existindo neste terreno um prédio residencial, situado à Rua Padre Jesus, nº 712, Chácara Boa Vista, constando de hall, garagem, sala de estar, e jantar, banheiro, dormitório, suíte com closet, copa-cozinha, despensa e área de serviço, e nos fundos uma edícula contando de varanda, banheiro e despejo, encerrando a área construída de 212,36 m<sup>2</sup> (duzentos e doze metros e trinta e seis centímetros quadrados).-----

PROPRIETÁRIO: **DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPACOES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Limeira, deste Estado, na Avenida Comendador Agostinho Prada, nº 1.737, sala 01, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.213.021/0001-07, com seu contrato social arquivado no JUCESP nº 35219011329, em sessão de 22/04/2004, e com sua consolidação contratual data de 25/02/2009, arquivada na mesma Junta sob o nº 68.392/09-6, em sessão de 23/03/2009, neste ato representada nos termos da cláusula 4º e seu parágrafos, do seu contrato social, pelo Diretor Presidente, José Maria Puzzi, Brasileiro, casado, empresário, portador da RG nº H-742.089-SP/RS e CPF nº 213.983.996-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Praça Joaquim José nº 124, apt. 12.-----

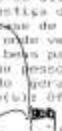
TÍTULOS AQUISITIVOS: R.º da Matrícula nº 54.520, em 03 de setembro de 2.012, (lote nº 1-0 (um 0), com a área de 532,33 m<sup>2</sup>, (adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 22 de agosto de 2.012, das notas do 1º Serviço Notarial local (livro nº 644, folhas 395), pelo valor de R\$ 75.000,00; R.º da Matrícula nº 54.520, em 03 de setembro de 2.012, (lote nº 1-0 (um 0) com a área de 331,50, (adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 22 de agosto de 2.012, das notas do 1º Serviço Notarial local (livro nº 644, páginas 395), pelo valor de 75.000,00); R.º da Matrícula nº 60.008, em

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA	
MATRÍCULA	FECHA	Sel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial	
M-65.094 -	02	SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 06 de junho de 2.013.-	
<b>==Continuação da Matrícula nº 65.094 do Livro 2 de Registro Geral ==</b> <p>17 de maio de 2.012, (lote 01 com a área de 449,23 m<sup>2</sup>, adquirido por Escritura Pública da Venda e Compra, lavrada em 07 de maio de 2.012, das notas do 1º Serviço Notarial local (livro nº 644, páginas, 027), pelo valor de R\$ 31.527,50; e Matrícula nº 65.073, em 30 de outubro de 2.012, (área com 9.529,92 m<sup>2</sup>), todas do Livro nº 2 de Registro Geral desta Serventia.- A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário solicitando a PUBAD dos imóveis provenientes dos títulos adquiritivos, nos termos do Art. 234 da Lei nº 6.015/73 e ainda por autorização municipal datada do 10 de abril de 2.013 sob nº 25074/12, que fica microfilmados nesta Serventia sob nº 206419-03/06/2013. (Roberto Ferreira Rodrigues).- O Oficial, (Ladislau Asturiano Filho).- vpj. -</p> <p><i>Ladislau Asturiano Filho</i> Protocolo nº 206419-03/06/2013</p> <p><b>Av. 12 / M-65.094.-</b> São João da Boa Vista, 06 de junho de 2.013.- Consta do Contrato Padrão e das Negras e Posturas para vendas de lotes do empreendimento, arquivado nesta Serventia, dentre outras, as seguintes cláusulas, a saber: 1 - As edificações deverão ser estritamente RESIDENCIAIS/UNIFAMILIAR, com no mínimo 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinqüenta metros quadrados) de área construída, obedecendo a legislação municipal vigente no que tange a reuso e zoneamento, ficando, entretanto, permitida as construções comerciais nos terrenos com frente para a Rua Dois, Avenida Oscar Pirajá Martins, Lote 4 da Quadra L e os Lotes da Quadra E. Parágrafo Primeiro - Serão permitidas construções comerciais, porém se destinadas a: farmácias, drogarias, confeitarias, supermercados, cabeleireiros, manicures, sorveterias, lojas do ramo das autopartes, informática, material escolar, calçados, confeções, boutiques, fotografias, brinquedos, agências de correios/bancárias/viagens, academias de ginástica e atividades similares, clínicas médicas e odontológicas, enciosas e similares, comércio de hortifruti ou similares, mercearias, rotisserias, floriculturas, vídeo-lojadora e similares e outros, concessionárias e estacionamentos de veículos, desde que, tais atividades não perturben a tranquilidade dos moradores; 2 - Fica determinado, que os lotes que se localizarem no plano inferior, aos fundos de outros, deverão obrigatoriamente instituir serviço de passagem das redes de esgoto e de águas pluviais, para atingir-se a rede principal; 3 - Recuo obrigatório de 3 (três) metros na testada frontal de todos os lotes. O Exemplar. (Roberto Ferreira Rodrigues).-</p> <p><b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Cédula de Crédito Bancário n. 237/3368/0906</p> <p>R. 2/ M-65.094. São João da Boa Vista, 05 de Junho de 2.012. Pela Cédula de Crédito Bancário n. 237/3368/0906, emitida na cidade de Mogi-Guaçu-SP, em data de 17 de Maio de 2.012, microfilmada nesta Serventia sob nº. 228.057, a proprietária DELTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Limeira-SP, na Rua Dr. Agostinho Prado nº. 1.737, sala 01, Unir, inscrita no CNPJ nº. 04.215.031/0001-07, com seu contrato social arquivado na JURUF sob nº. 35019011229, em sessão de 22/04/2004, e com sua consolidação contratual datada de 25/02/2007, arquivada na mesma junta sob nº. 68.392/09-6, em sessão de 23/03/2007.</p>			

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA	
Item/stück	Nº	Ref. Lázaro Asturais Filho - Oficial	
65.094	02	VERSO	
<p>neste ato representada nos termos da cláusula da e seu parágrafo, de seu contrato social, por José Maria Fexzi, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG. M-742.089-SP/PR, e do CPF n. 213.981.776-04, residente e domiciliado nesta Cidade, na Praça Joaquim José n. 124, apt. 12, <b>ALIENOU FIDUCIARIAMENTE</b>, o imóvel desta extracolla ao credor <b>FIDUCIÁRIO BANCO BRASILEIRO S.A.</b>, inscrito no CNPJ n. 66.746.949/0001-12, com sede na "Cidade de Belo Horizonte", MG, por sua agência na cidade de Mogi-Guaçu-SP, representado neste ato por Luciano Gonçalves Costa e Mendel Fanta Viana, conforme procuração, lavrada em data de 14 de Fevereiro de 2.017, no 2º Vabelito de Notas da Comarca de Osasco-SP, Livro n. 1345, páginas 247/248, autenticada em data de 11 de Maio de 2.017, naquelle Serviço, e subsílaboacesso de procuração, datado de 07 de Março de 2.016, pelo valor de <b>R\$10.621.000,00</b> (dez milhões, seiscentos e vinte e um mil reais), juntamente com outros imóveis, mediante a seguinte forma: Válor-Liberado/Empréstimo: R\$10.621.000,00; Fazenda Operações 1825 (dias) Data para liberação de créditos: 09/04/2017; encargos: Fixo-fixadist; Fazenda-Real; CDTI Pura; Parâmetro: 100%; Periodicidade: Fletuag; Mídia: Taxa de Juros: 0,3500%; Taxa de Juros: 0,2010%; a.a.; Válor do IOF: R\$106.294,00; Válor de Taxas: R\$2.615,00; Taxa de liquidação antecipada: 0%; Quantidade de Parcelas: 60 (sessenta); com vencimento da primeira parcela em 10/07/2017, e vencimento da última parcela em data de 09/04/2.022. Salvo da garantia: R\$10.621.000,00 (dez milhões, seiscentos e vinte e um mil reais); Conforme nr. 06 do Itens 1º a 3º n. III <b>Alienação Fiduciária de Bens Imóveis</b>; O emitente (sua(s) terceiro(s) garantidor(es)), em garantia do pagamento da dívida decorrente da presente Cédula, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações aqui estabelecidas, aliança(s) ao credor, em caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula; Por força deste instrumento, o emitente (sua(s) terceiro(s) garantidor(es)) cede(s) e transfeira(s) ao credor a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-lhe(s), contudo, a posse direta na forma da lei, e obriga(s)-se, ainda, por si e seus herdeiros e sucessores a fazer a alienação fiduciária aqui prevista, bem como todos os termos da presente Cédula sempre bons, firmes e válidos, respondendo pela execução, na forma da lei. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel desta matrícula, e todas as accésseis, aelhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertences existentes e que lhe forem eventualmente acrescidas. Mediante o registro desta Cédula junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do credor e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o emitente e/ou(s) terceiro(s) garantidor(es) possuidor direto e o credor possuidor indireto e proprietário fiduciário do imóvel ora oferecido em garantia. Figura como emitente: <b>COMERCIAL DELTA PONTO CERTO LTDA</b>, inscrita no CNPJ n. 42.499.937/0001-05, com endereço na Rua Boa Morte n. 81, centro, na cidade de Limeira-SP, representada neste ato por José Maria Fexzi, nos termos da cláusula da. II Ig. da-28a. Alteração e Constituição do Contrato Social, da sociedade empresária denominada "Comercial Delta Ponto Certos Ltda", datado de 15 de Dezembro de 2.011, registrada na JUCESP sob n. 35.728/12-7 e 3590423222-7, em data de 16/01/2012. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativas aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, emitida e data de 26/05/2017, Valida ate 22/11/2017, com o Código de Controle da Certidão: 9692-50021-0001-01A01; Foi(m) apresentada(s) a(s) Certidão(s) Negativa(s) de Débitos Trabalhistas, expedida(s) pela Justiça do Trabalho, em nome da: <b>DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA</b>, CNPJ n. 06.213.031/0001-07, Certidão n. 130133794/2017, Validade: 02/12/2017, certidão(s) emitida(s) com base no art. 442-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei n. 12.440, de 7 de Julho de 2011, e na Resolução Administrativa n. 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho.</p>			

<b>LIVRO 2 - REGISTRO GERAL</b>		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA</b>
MATRÍCULA	FDN	Ref. Lázaro, Antônio - Oficial 0071330-6
65.094	03	SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 05 de Junho de 2.017

—(Continuação da matrícula n. 65.094 do livro 2 de Registro Geral).—

de 24 de Agosto de 2.011. Em cumprimento ao disposto no Provimento CG-01, 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, fomos realizadas(s) consulta(s) na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, nesta data, onde verificou-se não existir nenhum registro da indisponibilidade de bens para o(s) número(s) do(s) contribuinte(s) da pessoa física (CPF) ou pessoa jurídica (CNPJ) do(s) outorgante(s) alienante(s), tendo sido gerado naquele ato o(s) CÓDIGO(S) DE CONSULTA(S) (hash) seguinte(s): 0ff2.b312.6b6d.c721.a1b8.c805.976c.644a.20cc.0d0d. O Encrevado,  (José Antônio Mourão), 229.557-26/05/17.

Cadastro Municipal

 <p>Prefeitura Municipal de SÃO JOÃO DA BOA VISTA DIRETORIA DE ENGENHARIA SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO</p> <p><b>FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL</b></p>	<p><b>Inscrição Municipal</b> 03.045.0001.001</p> <p><b>Ano</b> 2021</p>
--	--

**Inscrição**

Código Anterior	Nr. Inscrição Anterior	Nr. Matrícula	Cód. Imóvel
DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES	06.213.031/0001-07	65.094 VIRTUAL	29333

**Proprietários**

Nome	CPF	Tipo	Telefone	Celular	E-mail
DELTA ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES	06.213.031/0001-07	PROPRIETÁRIO			

**Endereço do Imóvel**

RUA PADRE JOSUÉ, 712, SÃO LÁZARO, QUADRA F, 13870490

**Localização Geográfica**

Latitude: -	Longitude: -
-------------	--------------

**Endereço de Correspondência**

AVENIDA RODRIGUES ALVES, 606, ROSÁRIO, SÃO JOÃO DA BOA VISTA, SÃO PAULO, 13870320

**Cálculo Imóvel**

Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
1	127,6	4,5	Sim	PADRE JOSUÉ
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
2	40,92	4,5	Não	DOUTOR OSCAR PIRAJÁ MARTINS
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
3	43,06	4,5	Não	JOÃO BATISTA DA CRUZ
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
4	14,14	4,5	Não	JOÃO BATISTA DA CRUZ
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
5	196,36	4,5	Não	JOAQUIM ALFREDO DE ALMEIDA
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro
6	29,69	4,5	Não	BENEDITO ALVES MELO FONSECA

	Cat. Construção 1: MÉDIA	Cat. Construção 2:	Total Edificado
Área Terreno:	10.391,98	Área Construção: 212,36	Área Construção: 212,36
Área Terreno Isenta:	0,00	Área Isenta: 0,00	Área Isenta: 0,00
Características:	EDIFÍCIO	Data: 15/01/2009	Depreciação V. Real: 0,00 %
Aliquota:	1,00	Nº Matrícula: 65.094 VIRTUAL	Tipo Isenção: SEM ISENÇÃO

Tipo Localização: MEIO DE QUADRA | CIP: SIM | Tipo Construção: EDIFÍCIO | Fregão Ideal: 100.00000000 | Lixos: SIM | Alvará de Conservação: NÃO | Kilos Lixo Mês: 0,00 | Complementar: QUADRA F |

**Boletim Econômico - Julho de 2021**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Índice	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Mês	Ano	Variação (%)	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62	
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62	
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62	
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62	
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62	
dez/20	221,36	0,48	7,36	7,36	256,89	0,00	3,10	3,10	181,95	1,26	15,05	15,05	245,66	0,00	1,62	1,62	
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62	
fev/21	226,63	1,33	2,38	9,58	257,07	0,07	0,07	2,77	192,98	3,27	6,06	21,77	245,66	0,00	0,00	1,62	
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	0,00	0,00	1,62	
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62	
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93	
jun/21	245,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	19,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62	
jul/21	248,12	0,96	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01	

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2021**

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	952,56	55,24
Material	724,39	42,01
Despesas Administrativas	47,57	2,76
Total	1.724,52	100,00

(\* ) Encargos Sociais: 177,39%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, julho de 2021 em R\$/m<sup>2</sup>**

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	%mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês
R-1	1.665,82	0,78	R-1	2.046,84	0,70
PP-4	1.561,66	0,89	PP-4	1.959,23	0,88
R-8	1.498,94	1,03	R-8	1.724,52	0,96
PIS	1.148,22	0,66	R-16	1.672,47	0,96

(\* ) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2021 em R\$/m<sup>2</sup>**

**CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal		Padrão Alto			
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
CAL-8	2.007,63	1,17	CAL-8	2.118,94	1,21
CSL-8	1.743,25	1,14	CSL-8	1.870,62	1,13
CSL-16	2.328,43	1,13	CSL-16	2.495,30	1,12
Custo m <sup>2</sup>		Custo m <sup>2</sup>			
RP1Q	1.811,28	0,42			
GI	990,82	1,22			

(\* ) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

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
	APARTAMENTO	1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
		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

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

**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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da 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 substituição de 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 com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K**

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>