

EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

metros; daí segue com rumo de $54^{\circ} 49' 25''$ SE e distancia de 44,69 metros, daí deflete à esquerda em curva com raio de 65,00 metros e desenvolvimento de 91,46 metros até o ponto inicial da descrição, confrontando até aqui com a área remanescente. **DA AQUISIÇÃO:** havido, em área maior, por compra feita a Boso Agrícola Ltda., pelo preço de R\$ 40.000,00, através de escritura pública de compra lavrada nestas mesmas notas, em 04/07/2001, no livro n. 161, pág. 068, registrada sob o nº 09, na matrícula nº 2.845 no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo; cadastro municipal: nº 14.201-8; valor venal: R\$ 56.789,77; **DA ATRIBUIÇÃO DE VALOR:** que atribuí a este imóvel o valor de R\$ 52.267,04 (cinquenta e dois mil duzentos e sessenta e sete reais e quatro centavos). Sendo a segunda permutante Frigor Administração e Participação Ltda. proprietária de uma área maior de 23.863,05 m², objeto da matrícula nº 2.845, e tendo por esta escritura desmembrado e transmitido a Prefeitura Municipal de Lençóis Paulista, primeira permutante, uma área de 6.533,38 m², remanesce-lhe os seguintes imóveis: **1) UM TERRENO URBANO**, situado nesta cidade de Lençóis Paulista – SP, com frente para a Rua Gabriel de Oliveira Rocha, antiga Rua Alfredo Guedes, denominado "Ponte do Amaral", com a área de 8.989,75 m², com as seguintes medidas, rumos e confrontações: tem início no marco o=pp, localizado no alinhamento da Rua Gabriel de Oliveira Rocha, lado ímpar, distante 23,00 metros do cruzamento com o alinhamento da Rua Brás Cubas, lado ímpar, daí segue no rumo de $17^{\circ} 27' 30''$ NW, na distancia de 7,21 metros, confrontando neste alinhamento com parte dos lotes 03, 04, 05, 06 e 07, anteriormente com o lote nº 7 da quadra 3, da Vila Maria Cristina, de propriedade de Oscar Boso e Outros; daí deflete à direita e segue em curva a esquerda com raio de 208,00 metros e desenvolvimento de 21,81 metros; daí deflete à direita e segue em curva com raio de 237,00 metros e desenvolvimento de 78,62 metros; daí segue em curva a direita com raio de 52,80 metros e desenvolvimento de 80,43 metros; daí deflete à esquerda e segue em curva com raio de 80,00 metros e desenvolvimento de 49,16 metros, confrontando até aqui com área desmembrada para permuta; daí deflete à direita e segue com rumo de $44^{\circ} 25' 59''$ SW, na distancia de 134,79 metros até o marco 11, cravado no alinhamento da Rua Gabriel de Oliveira Rocha, lado ímpar; daí deflete à direita e segue no rumo de $65^{\circ} 14' 44''$ SW na distancia de 55,00 metros até o marco o=pp, marco inicial da descrição, existindo neste imóvel. **UM PRÉDIO INDUSTRIAL** com 111,41 m² de construção, sob o nº 751, com frente para a rua Gabriel de Oliveira Rocha; **2) UM TERRENO URBANO**, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Lençóis Paulista – SP, com área de 2.716,82 m², com as seguintes medidas, rumos e confrontações: tem início no ponto situado no alinhamento da Rua Ana Néri, lado ímpar, distante 6,18 metros do marco 3, cravado no cruzamento dos alinhamentos das Ruas Carlos Gomes, lado par, e Ana Néri, lado ímpar e 16,82 metros do marco 2; daí segue em curva com raio de 34,25 metros e desenvolvimento de 58,11 metros; daí deflete à esquerda em curva com raio de 252,00 metros e desenvolvimento de 68,80 metros, confrontando até aqui com a área desmembrada para permuta; daí deflete à direita e segue com rumo de $17^{\circ} 27' 30''$ NW e distancia de 89,22 metros confrontando com terrenos constituídos de partes dos lotes 03, 04, 05, 06 e 07, anteriormente com os lotes nos, 6, 5, 4 e 3, todos da quadra 3, da Vila Maria Cristina, de propriedade de Oscar Boso e Outros; daí deflete à direita e segue no rumo de $71^{\circ} 43' 14''$ NE na distancia de 34,80 metros até o marco 2, cravado no prolongamento do alinhamento da Rua Ana Néri, lado ímpar, confrontando como lote nº 8, de Osmar Florêncio do Amaral, e com o lote nº 9, de Juventino Bueno, todos da mesma quadra "3", e confrontando ainda com a Rua Ana Néri; daí deflete à esquerda e segue no rumo de $17^{\circ} 33' 00''$ NW na distancia de 16,82 metros até o ponto inicial da descrição, confrontando até ai com a Rua Ana Néri, e **3) UMA ÁREA DE TERRA**, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Lençóis Paulista – SP, com a área de 5.623,10 m², com as seguintes medidas rumos e confrontações: tem início no marco 10, cravado no alinhamento da Rua Gabriel de Oliveira Rocha, lado ímpar, distante 8,00 metros da margem direita do Rio Lençóis; daí segue no rumo de $44^{\circ} 25' 59''$ SW, na distancia de 72,37 metros, confrontando com a rua Gabriel de Oliveira Rocha, lado ímpar daí

EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

deflete à direita em curva com raio de 65,00 metros e desenvolvimento de 91,46 metros; daí segue com rumo de 54° 49' 25" NW e distancia de 44,69 metros; daí deflete à esquerda em curva com raio de 50,00 metros e desenvolvimento de 45,56 metros; daí segue com rumo de 72° 57' 45" SW e distancia de 5,49 metros, confrontando até aqui com área desmembrada para permuta; daí deflete à direita e segue com o rumo de 20° 37' 30" NW, na distancia de 30,97 metros até o marco 5, cravado na margem direita do Rio Lençóis, confrontando até ai com os lotes 13, parte dele pertence a João Bolonha e parte a Sergio de Oliveira, e ainda com os lotes 12, pertencente a Antônio Pedro, lote 11 pertencente a Emilio Zuntini e com o lote 10 pertencente a Antônio Guilhen, todos da quadra E, da Vila Maria Cristina; daí deflete à direita e segue com rumo de 83° 40' 14" NE, na distância de 38,90 metros até o marco 6, cravado na margem direita do Rio Lençóis; daí deflete à direita e segue com o rumo de 87° 36' 00" SE na distância de 34,00 metros até o marco 7, cravado na margem direita do Rio Lençóis, daí deflete à direita, seguindo com o rumo 52° 35' 15" SE, na distância de 53,00 metros até o marco 8, cravado na margem direita do Rio Lençóis, daí deflete à direita e segue com o rumo de 41° 01' 30" SE, na distância de 28,00 metros até o marco 9, cravado na margem direita do Rio Lençóis; daí deflete à esquerda e segue com o rumo de 76° 01' 15" NE, na distância de 65,00 metros até o marco 10, marco inicial da descrição; B) **UMA ÁREA DE TERRENO URBANO**, destacada de área maior, constituído de parte dos lotes ns 03, 04, 05, 06 e 07 da quadra "J" da Vila Maria Cristina, situado na Rua Braz Cubas, lado impar, distante 12,75 metros da Rua Dr. Gabriel de Oliveira Rocha, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista-SP, com a área de **249,38 m²**, medindo 17,59 metros de frente; pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel, da frente aos fundos mede 23,00 metros, confrontando com partes dos lotes ns. 03, 04, 05, 06 e 07 da quadra "J"; pelo lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, da frente aos fundos, mede inicialmente em curva a esquerda, com raio de 10,00 metros, o desenvolvimento de 26,97 metros, daí deflete à direita e segue em curva com raio de 252,00 metros o desenvolvimento de 8,90 metros, confrontando até aqui com a área remanescente; e nos fundos mede 21,26 metros confrontando com

7
o imóvel de propriedade de Frigol Administração e Participação Ltda, anterior Oscar Boso e outros. **DA AQUISIÇÃO**: havido, em área maior, por compra feita a Sergio Boso e sua mulher, pelo preço de R\$ 11.000,00, através da escritura publica de venda e compra lavrada nestas mesmas notas, em 17/10/2001, no livro n. 162, pág. 248, registrada sob n. 02, na **matrícula n. 10.384** no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo; cadastro municipal: n. 6.284-7; valor venal; R\$ 5.553,38; **DA ATRIBUIÇÃO DE VALOR**: que atribui a este imóvel o valor de R\$ 6.655,95 (seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e noventa e cinco centavos). Sendo a segunda permutante Frigol Administração e Participação Ltda, proprietária de uma área maior de **632,50 m²**, objeto da matrícula n. 10.384, e tendo por esta escritura desmembrado e transmitido à Prefeitura Municipal de Lençóis Paulista, primeira permutante, uma área de **249,38 m²**, remanesce-lhe o seguinte imóvel: **UM TERRENO URBANO**, constituído de parte dos lotes ns. 03, 04, 05, 06 e 07 da quadra "J" da Vila Maria Cristina, situado na Rua Braz Cubas, lado impar, distante 30,34 metros da Rua Dr. Gabriel de Oliveira Rocha, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista-SP, com área de **383,12 m²**, medindo 9,91 metros de frente; pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel, da frente aos fundos mede inicialmente em curva à esquerda, com raio de 10,00 metros, o desenvolvimento de 26,97 metros; daí deflete à direita e segue em curva com raio de 252,00 metros o desenvolvimento de 8,90 metros, confrontando até aqui com área desmembrada para permuta; pelo lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, da frente aos fundos mede 23,00 metros confrontando com parte dos lotes ns. 03, 04, 05, 06 e 07, da quadra "J" e nos fundos mede 6,24 metros confrontando com o imóvel de propriedade de Frigol Administração e Participação Ltda., anteriormente Oscar Boso e outros; C) **UMA ÁREA DE TERRENO URBANO**, destacada de área maior, constituído de parte dos lotes ns. 03, 04, 05, 06 e 07 da quadra "J" da Vila Maria Cristina, com área de **220,51 m²**, situado na Rua Braz Cubas, lado impar, esquina com a Rua Dr. Gabriel de

26 7548

EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

Oliveira Rocha, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, medindo 4,05 metros de frente, confrontando com a Rua Brás Cubas; pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel, da frente aos fundos, mede inicialmente 10,51 metros, confrontando com a Rua Gabriel de Oliveira Rocha; daí deflete à esquerda, em curva a direita, com raio de 13,00 metros, o desenvolvimento de 4,07 metros; daí deflete à esquerda em curva, com raio de 208,00 metros, o desenvolvimento de 4,73 metros confrontando até aqui com a área remanescente; pelo lado esquerdo da frente aos fundos, mede 23,00 metros, confrontando com parte dos lotes nos, 03, 04, 05, 06 e 07, da quadra "J"; pelos fundos mede 0,84 metros, confrontando com o imóvel de propriedade de Frigo Administração e Participação Ltda., anteriormente Oscar Boso e Outros; existindo na esquina das citadas vias públicas um chanfro de 14,92 metros; **DA AQUISIÇÃO:** havido, em área maior, por compra feita a Delfino Boso, pelo preço de R\$ 5.500,00, através da escritura pública de venda e compra lavrada nestas mesmas notas, em 17/10/2001, no livro nº 162, página 246, registrada sob nº 02, na matrícula nº 15.226 no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo; cadastro municipal nº 6.285-5; valor venal: R\$ 2.294,07; **DA ATRIBUIÇÃO DE VALOR:** que atribui a este imóvel o valor de R\$ 6.163,25. Sendo a segunda permutante Frigo Administração e Participação Ltda., proprietária de uma área maior de **237,53 m²**, objeto da matrícula nº 15.226, e tendo por esta escritura desmembrado e transmitido a Prefeitura Municipal de Lençóis Paulista, primeira permutante, uma área de **220,51 m²**, remanesce-lhe o seguinte imóvel: **UMA ÁREA DE TERRENO URBANO**, constituído de parte dos lotes nos, 03, 04, 05, 06 e também 07 da quadra "J" da Vila Maria Cristina, com a área de **17,02 m²**, situada na Rua Gabriel de

8
Oliveira Rocha, lado ímpar, distante 18,76 metros do cruzamento com o alinhamento da Rua Braz Cubas, lado ímpar; nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, medindo 4,24 metros de frente, confrontando com a Rua Gabriel de Oliveira Rocha; pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel mede 7,21 metros, confrontando com o imóvel de propriedade de Frigo Administração e Participação Ltda., anteriormente Oscar Boso e Outros; pelo lado esquerdo mede inicialmente em curva com raio de 13,00 metros, o desenvolvimento de 4,07 metros, daí deflete à esquerda em curva, com raio de 208 metros, o desenvolvimento de 4,73 metros, confrontando até aqui com a área desmembrada para permuta; e **D) UM TERRENO URBANO**, constituída de parte dos lotes nos, 03, 04, 05, 06 e 07, da quadra "J" da Vila Maria Cristina, com a área de **200,10 m²**, situado na Rua Braz Cubas, lado ímpar, distante 4,05 metros da Rua Gabriel de Oliveira Rocha, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, medindo 8,70 metros de frente, confrontando com a Rua Braz Cubas; pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel, da frente aos fundos mede 23,00 metros, confrontando com a parte dos lotes nos, 03, 04, 05, 06 e 07, da quadra "J" (área remanescentes); pelo lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 23,00 metros, confrontando com parte dos lotes nos, 03, 04, 05, 06 e 07, da quadra "J"; pelos fundos mede 8,70 metros confrontando com o imóvel de propriedade de Oscar Boso e Outros; **DA AQUISIÇÃO;** havido, por compra feita a Delfino Boso, pelo preço de R\$ 5.500,00, através da escritura pública de venda e compra lavrada nestas mesmas notas, em 17/10/2001, no livro 162, página 246, registrado sob o número 02, na matrícula nº 15.225 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo; cadastro municipal: nº 20.088-3; valor venal R\$ 1.756,88; **DA ATRIBUIÇÃO DE VALOR;** que atribui a este imóvel o valor de R\$ 5.520,76. **3) DA PERMUTA:** - que, tendo ajustado a permuta dos referidos bens pela presente escritura e na melhor forma de direito, efetivam de modo que a primeira permutante Prefeitura Municipal de Lençóis Paulista, passe a pertencer, de hoje em diante, os imóveis descritos no item 2, desta escritura, letras A, B, C e D, os quais somam a área de **7.203,37 m²**, e a segunda permutante Frigo Administração e Participação Ltda., passe a pertencer o imóvel descrito no item 1 desta escritura, ou seja, a área de **2.928,97 m²**, sem reposições de qualquer natureza, dada a equivalência de valores dos valores dos bens permutados; **4) DA TRANSMISSÃO DO DOMÍNIO:** que, nessa conformidade, reciprocamente transmitam toda posse, domínio, direitos e

EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

ações que exerciam, a fim de cada um use, goze e livremente disponha do imóvel que lhe é destinado, prometendo cada um fazer a presente permuta sempre boa, firme e valiosa e responder pela evicção se chamado à autoria; **5) DISPOSIÇÕES GERAIS:** A primeira permutante exhibe certidão Positiva de Débitos com efeitos de Negativa do INSS, sob nº 019242002-21023050, expedida em 20/01/2003, a qual arquivada nestas notas, sob nº 009-037/2003; e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, nº 5.829.189, expedida em 27/11/2002, pela MF/SRF-ARFLençóis Paulista, arquivada sob nº 008-120/2003. A segunda permutante exhibe a Certidão Negativa de Débitos do INSS, sob o nº 003472003-21023050; expedida em 07/03/2003, a qual arquivada nestas notas, sob o nº 010-038/2003; e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, nº 5.987.831, expedida em 07/03/2003 pela MF/SRF-ARF-Lençóis Paulista, arquivada sob nº 009-121/2003. As permutantes declaram: a) que não há nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais que envolvam os imóveis ora permutados; b) que os imóveis não apresentam débitos fiscais, respondendo solidariamente entre si pelo pagamento de eventuais débitos que venham a ser apurados a estes títulos, devidos até a presente data; c) que dispensam uns aos outros a apresentação dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 9.433 de 18/12/85; d) que inexistem ônus reais, ações reais ou pessoas persecutórias sobre os imóveis objetos desta escritura; e) a segunda permutante exhibe a guia do recolhimento do imposto de Transmissão de Bens Imóveis, no valor de R\$ 1.412,14, recolhida aos cofres municipais. **6) DISPOSIÇÕES FINAIS:** pelas partes Contratantes, em conjunto, me foi dito o seguinte: a) que autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros, desmembramentos, unificações e averbações que se fizerem necessários; b) que apresentaram as certidões de propriedade e com negativa de ônus e alienações; c) que a presente escritura em todos os seus expressos termos, outorgando recíproca quitação. **DA UNIFICAÇÃO:** A segunda permutante Frigol Administração e Participação Ltda., nas formas como está apresentada neste ato, vem requerer, com fundamento no art. 234 da Lei 6.015 de 31/12/73, a UNIFICAÇÃO de dois imóveis descritos nesta escritura, como remanescentes, ou seja, o imóvel com **8.989,75 m²** e o imóvel com **17,02 m²**, os quais unificados passam a ter a seguinte descrição: **UM TERRENO URBANO**, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Lençóis Paulista, SP, com frente para a Rua Gabriel de Oliveira Rocha, antiga Rua Alfredo Guedes, denominado "Ponte do Amaral", com a área de **9.006,77 m²**, com as seguintes medidas, rumos e confrontações: tem início no marco o=pp localizado no alinhamento da Rua Gabriel de Oliveira Rocha, lado ímpar, distante 23,00 metros do cruzamento com o alinhamento da Rua Brás Cubas, lado ímpar, daí segue pelo alinhamento da referida via com 4,24 metros confrontando com a Rua Gabriel de Oliveira Rocha, lado ímpar, distante 18,76m do cruzamento com o alinhamento da Rua Brás Cubas, lado ímpar; daí deflete à direita e segue em curva com raio de 13,00 metros e desenvolvimento de 4,07 metros; daí deflete à esquerda e segue em curva com raio de 208,00 metros e desenvolvimento de 4,73 metros; confrontando até aqui com área desmembrada para permuta, ou seja, parte dos lotes nos. 03, 04, 05, 06 e 07, anteriormente com o lote nº 7 da quadra 3), da Vila Maria Cristina, de propriedade de Frigol Administração e Participação Ltda., (anteriormente Oscar Boso e Outros - Matrícula 015.226); daí segue em curva a esquerda com raio de 208,00 metros e desenvolvimento de 21,81 metros; daí deflete à direita e segue em curva com raio de 52,80 metros e desenvolvimento de 80,43 metros; daí deflete à esquerda e segue em curva com raio de 80,00 metros e desenvolvimento de 49,16 metros, confrontando até aqui com área desmembrada para permuta; daí deflete à direita e segue com rumo de 44° 25' 59" SW, na distância de 134,79 metros até o marco 11, cravado no alinhamento da Rua Gabriel de Oliveira Rocha, lado ímpar; daí deflete à direita e segue rumo de 65° 14' 44" SW na distância de 55,00 metros até o marco o=pp, marco inicial da descrição, existindo neste imóvel UM PRÉDIO INDUSTRIAL com 111,41m² de construção, sob o nº 751, com frente para a Rua Gabriel de Oliveira Rocha. Arquivos: Certidão de propriedade nº 142/2.003. Certidão Municipal - pasta "A", nº 019/2.003. "Emitida a DOI - Declaração Sobre Operação

22 1350

EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA
Perícias e Avaliações de Engenharia

Imobiliária. Instituição Normativa nº 163, de 23/12/1999, do Secretário da Receita Federal".

Os terrenos avaliados permutados já descritos no item I do retro, encerram uma área total de 46.836,20m², assim composta e cadastrada:-

<input type="checkbox"/> Contribuinte nº 023548-2.....	2.928,97m ²
<input type="checkbox"/> Contribuinte nº 014201-8.....	23.863,05m ²
<input type="checkbox"/> Contribuinte nº 006284-7.....	632,50m ²
<input type="checkbox"/> Contribuinte nº 006285-5.....	237,53m ²
<input type="checkbox"/> Contribuinte nº 020088-3.....	200,10m ²
<input type="checkbox"/> Contribuinte nº 005575-1.....	18.974,05m ²
Total.....	46.836,20m²

II. 5.1 – LEVANTAMENTOS DA AMOSTRA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

PERÍODO DA PESQUISA

Outubro 2.010

TIPO DE IMÓVEIS LEVANTADOS

Terrenos de lotes urbanos

REGIÃO ABRANGIDA

Dentro do município.

COLETA DOS DADOS

Devido ao fato de a área avaliada ser uma gleba próximo do centro, e não ser possível encontrar um numero de comparativos suficientes para se determinar o valor do m² pelo método comparativo, o signatário, procedeu a pesquisa de lotes padrões com pequenas áreas, e através do MÉTODO INVOLUTIVO será possível obter o valor da gleba.

23 1351
8

Pesquisa de Elementos Comparativos de Terrenos

Comparativo	Endereço	Valor	Área do Terreno	Informante	Valor do m ² de terreno
C 01	Rua Silvio Capiani LE 792	R\$ 40.000,00	200	Helio/14-32631909	R\$ 180,00
C 02	Rua Silvio Capiani LD 435	R\$ 40.000,00	200	Leonce/14-97935603	R\$ 180,00
C 03	Rua William Orsi LD 116	R\$ 40.000,00	250	Amauri/14-97961850	R\$ 144,00
C 05	Rua Antonio Moreto LD 153	R\$ 40.000,00	253	Amauri/14-97961850	R\$ 142,29
C 06	Rua Helio de Aguiar	R\$ 135.000,00	810	Liliane/14-32643343	R\$ 150,00
C 07	Rua Tamoios	R\$ 95.000,00	560	Sigmar/14-81545520	R\$ 152,68
C 08	Rua Tupinamba	R\$ 92.000,00	525	Sigmar/14-81545520	R\$ 157,71
C 09	Rua Açoce	R\$ 90.000,00	517	Sigmar/14-81545520	R\$ 156,67

MÉDIA	R\$	157,92
Lim. Inf.	R\$	110,55
Lim Sup.	R\$	205,30

8

II. 5.2 – CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO.

Adotaremos como valor do metro quadrado de gleba 35% do valor dos lotes urbanizados, pois os para se proceder a urbanização de uma área, são necessários arruamentos, áreas institucionais, que resultam em uma despesas que representa 65% do valor do lote padrão.

O VALOR MÉDIO do lote padrão é R\$ 157,92 / m², sendo o intervalo de arbítrio:

- Limite Inferior = R\$ 151,10 / m²
- Limite Superior = R\$ 164,74 / m²

O signatário considera que o valor correto a ser adota deve ser o valor do limite superior, devido ao fato de o imóvel avaliando estar a 1000 metros do centro comercial.

Ou seja:

Valor do m² da gleba = R\$ 164,74 x 0,35 = R\$ 57,66/m².

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 57,66 / m² X 46.836,20 m² =
R\$ 2.700.575,30

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

VALOR TOTAL DO TERRENO

- Outubro / 2.010 -

R\$ 2.700.000,00

(Dois milhões, setecentos mil Reais)

II. 6 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.

Somando-se o valor das construções ao valor do terreno obtemos:

Valor do Imóvel = R\$ 22.000.000 + R\$ 2.700.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = CONSTRUÇÕES + TERRENO

- Outubro / 2.010 -

R\$ 24.700.000,00

(Vinte quatro milhões e setecentosMil Reais)

III – AVALIAÇÃO DO EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO

MATRÍCULAS Nº. 016.983 VIDE ANEXO 01

Vistoria realizada em: 04 de Outubro 2010.

III. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO

Rua Ana Nery nº. 392.

III. 2 – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Construção térrea, fundações e estrutura em concreto, paredes em alvenaria argamassadas interna e externamente, cobertura em laje pré-fabricada, e telhado com telhas Eternit, com os seguintes detalhes de acabamento internamente: paredes com pintura em látex, piso de cerâmica e parte em granito polido, caixilhos de alumínio, amplas salas de escritórios, salas de reuniões, sanitários masculino e feminino, copa e recepção.

Estado de conservação BOM, idade aparente de 5 anos. "Escritório de padrão superior".

1354
0

III. 3.2 – CÁLCULOS DO VALOR DA CONSTRUÇÃO.

VALOR DA CONSTRUÇÃO = Área Constr. x Fator padr. X Fator Obs. x Valor Cub

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 441,48 m² x 2,046 x 0,9656 x R\$ 904,63/m² =

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 789.014,36

III. 4 – CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO.

Através de pesquisa nos bairros próximos ao avaliando encontramos terrenos vazios cujo valor do m² corresponde a R\$ 157,92. Calculando-se obtemos:

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 157,92 / m² X 835,81 m² = R\$ 131.991,11

Valor total do imóvel = Valor da Construção + Valor do terreno

Valor total do imóvel = R\$ 789.014,36 + R\$ 131.991,11

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = CONSTRUÇÃO + TERRENO

- Outubro / 2.010 -

R\$ 921.000,00,00

(Novecentos e vinte um mil Reais)

0

27 1355
0

IV - AVALIAÇÃO DO TERRENO

MATRÍCULAS Nº. 001.738

Vistoria realizada em: 04 de Outubro 2010.

IV. 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO

Rua Ana Nery SEM NUMERO

IV. 2 - DESCRIÇÃO DO LOTE

Lote de terreno localizado no meio da quadra, com topografia plana, e solo firme e seco.

IV. 3 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO.

Através de pesquisa nos bairros próximos ao avaliando encontramos terrenos vazios cujo valor do m² corresponde a R\$ 157,92. Calculando-se obtemos:

$$\text{VALOR TOTAL DO TERRENO} = \text{R\$ } 157,92 / \text{m}^2 \times 347,97 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 54.951,42$$

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

<p style="text-align: center;"><u>VALOR TOTAL DO TERRENO</u> - Outubro / 2.010 - R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil Reais)</p>

1356
g

V - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL INDUSTRIAL - GRAXARIA

MATRICULAS Nº. 018.662 VIDE ANEXO 01

Vistoria realizada em: 04 de Outubro 2010.

V. 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO

Rua África nº. 380 - Bairro Industrial.

V. 2 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Guarita: (33,54 m²).

Construção térrea, com fundações em concreto armado, paredes em blocos de concreto aparente, cobertura em telhas galvanizadas sobre laje pré-fabricada, com os seguintes detalhes de acabamento interno: piso de cerâmica, portas e caixilhos de ferro, WC e copa.

Estado de conservação REGULAR, idade aparente de 5 anos. "Escritório de padrão simples".

Fabrica de sabão: (759,22 m²).

Galpão de pé-direito elevado e grande vão, com cobertura em estrutura metálica de duas águas, com telhas galvanizadas, com almoxarifado, banheiros e copa, com piso em concreto armado, e piso cerâmico nas áreas molhadas.

Estado de conservação Regular idade aparente de 10 anos. "Galpão de padrão médio".

Escritório: (119,56 m²).

Construção térrea, paredes argamassadas com pintura em látex, interna e externamente, piso em cerâmica em todos os ambientes, banheiros, cobertura em estrutura de madeira e forro de madeira, telhas cerâmica tipo francesa.

Estado de conservação Regular, idade aparente de 30 anos. "Residência de padrão economico".

g

Cobertura das Caldeira: (250,97 m²).

Cobertura metálica apoiada sobre estrutura metálica, com piso de concreto, sem fechamentos laterais.

Estado de conservação BOM, idade aparente de 5 anos. "Cobertura de padrão superior".

Graxaria: (655,50 m²).

Galpão de pé-direito elevado e grande vão, com cobertura em estrutura metálica de duas águas, com telhas galvanizadas, com almoxarifado, banheiros e copa, com piso em concreto armado.

Estado de conservação BOM, idade aparente de 5 anos. "Galpão de padrão médio".

Cobertura Biodiesel: (270,00 m²).

Cobertura metálica em 3 pavimentos, apoiada sobre estrutura metálica, com piso de concreto, sem fechamentos laterais.

Estado de conservação BOM, idade aparente de 5 anos. "Cobertura de padrão superior".

Administração: (70,56 m²).

Construção térrea, fundações e estrutura de concreto armado, paredes em alvenaria argamassadas interna e externamente, cobertura em telhas de galvanizadas, laje pré-fabricada com os seguintes detalhes de acabamento interno: Paredes argamassadas com pintura látex, piso cerâmico, portas de vidro e caixilhos de alumínio.

Estado de conservação BOM, idade aparente de 5 anos. "Escritório de padrão médio".

