Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

EXELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA COMARCA DE AMERICANA - SP - 4ª VARA CÍVEL

Documento: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Processo Nº.: 1008700-66.2015.8.26.0019
Execução de Título – Contratos Bancários

Jackson da Silva Ferreira, Engenheiro Civil registrado no CREA sob n° 5.069.410.926, honrado com a nomeação para o encargo de Perito Judicial nos autos do Processo em epígrafe, movida Pelo Banco do Brasil S/A, contra Afap Eletro Mecânica e Eletrônica Ltda., venho mui respeitosamente perante Vossa Excelência. **Apresentar, o resultado do meu trabalho técnico, consubstanciado no seguinte LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Sumário

1 – HISTÓRICO. 3
2 – OBJETOS DA PERÍCIA. 4
3 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA. 4
4 – PESQUISA. 5
4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 1. 5
4.2 – PESQUISA DE MERCADO. 5
4.3 – AMOSTRAS. 6
4.4 – AVALIAÇÃO. 8
4.4.1 – FORMULAS. 8
4.4.2 – TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL AVALIADO. 11
4.4.3 – REGISTROS FOTOGRÁFICOS. 12
6 – CONCLUSÃO. 22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de avaliação referente ao processo eletrônico n°. 1008700-66.2015.8.26.0019, Ação de Execução de Títulos – contratos Bancários, movida pelo Banco do Brasil S/A, contra Afap Eletro Mecânica e Eletrônica Ltda., em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Americana SP.

1 – HISTÓRICO.

No dia cinco de julho de dois mil e vinte e três, o perito foi nomeado para desempenhar suas funções, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial n° 1008700-66.2015.8.26.0019 e realizar a avaliação de um galpão industrial e um terreno residencial.

Em seis de julho de dois mil e vinte e três, analisou os autos da ação judicial. No dia onze de julho de dois mil e vinte e três, protocolou as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial, juntamente com a apresentação dos honorários.

No dia vinte e quatro de julho de dois mil e vinte e três, foi protocolada a petição referente à impugnação dos honorários. Em dezoito de dezembro de dois mil e vinte e três, foi feita a apresentação dos honorários, considerando um desconto comercial de 10% sobre o valor total.

A diligência foi agendada para o dia dez de junho de dois mil e vinte e quatro, às 9:00 horas. Em sete de junho de dois mil e vinte e quatro, as partes entraram em contato solicitando o reagendamento da perícia, que foi remarcada para o dia primeiro de julho às 9:00 horas. Assim, nesta data e horário, foi realizada a diligência de vistoria no galpão localizado na Rua Milton Kilner Pio, 470 – Parque Industrial Bandeirantes – CEP: 13.457-176 – Santa Bárbara D'Oeste, SP. Em seguida, nos dirigimos para a perícia do terreno, acompanhados pelo advogado do requerido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

2 – OBJETOS DA PERÍCIA.

O objeto da perícia é um galpão industrial com 774,44 m² de área construída, situado em um terreno de 1.000 m², com matrícula n° 61.541 do Registro de Imóveis de Santa Bárbara D'Oeste - SP, localizado na Rua Milton Kilner Pio, 470 – Parque Industrial Bandeirantes – CEP: 13.457-176 – Santa Bárbara D'Oeste, SP. O referido imóvel está cadastrado na prefeitura do município sob o n° 15.06213.14.34.0447.

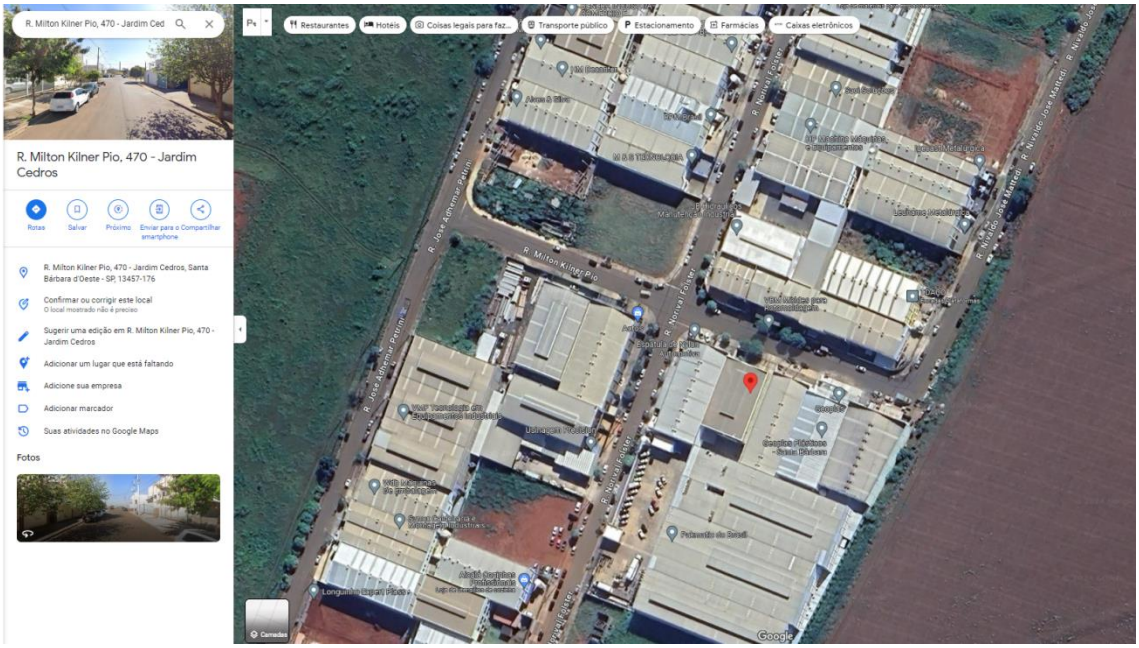


Imagem 01: (fonte: Google Maps), Extraída em 10/07/2024.

3 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação dos imóveis o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

4 – PESQUISA.

A pesquisa foi realizada nos dias 10, 11, 12 de Julho de 2024, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653 - 2004/2011, partes 1, 2, 3,e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel(Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicas, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

O Imóvel consiste em um galpão industrial construído com estrutura de concreto armado pré-moldado. Os fechamentos das paredes foram executados em alvenaria com blocos de concreto. No pavimento térreo, encontram-se a recepção, escritório1, os vestiários feminino e masculino, e um salão. No pavimento superior, localiza-se o escritório2, totalizando uma área construída de 747,44 m².

A edificação não apresenta problemas estruturais, necessitando apenas de pintura geral e de pequenos reparos em alguns pontos de infiltração provenientes das esquadrias, bem como no piso do escritório, onde algumas peças estão se soltando.

4.2 – PESQUISA DE MERCADO.

Realizamos uma pesquisa de mercado abrangente e adquirimos 13 amostras de imóveis para a avaliação do galpão em questão, conforme os critérios estabelecidos pela NBR 14653-2. Este padrão normativo orienta a avaliação de bens imobiliários urbanos, garantindo que os procedimentos adotados sejam rigorosos e sigam as melhores práticas do setor.

A seleção das amostras foi baseada em características similares ao galpão avaliado, considerando aspectos como localização,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

tamanho, condições físicas e uso. Com essas amostras, podemos assegurar que a avaliação forneça uma estimativa justa e precisa do valor do imóvel, refletindo o mercado atual de forma objetiva e detalhada.

Esta abordagem meticulosa não apenas cumpre as exigências normativas, mas também proporciona uma análise confiável, fundamentada em dados reais e comparáveis. Dessa forma, garantimos que as conclusões do laudo sejam robustas e úteis para tomadas de decisão estratégicas, oferecendo segurança e transparência a todas as partes envolvidas.

4.3 – AMOSTRAS.

PESQUISA DE MERCADO				
AMOSTRA	ÁREA		VALOR TOTAL	VALOR M²
1	960	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.604,17
2	537	m²	R$ 1.200.000,00	R$ 2.234,64
3	750	m²	R$ 1.500.000,00	R$ 2.000,00
4	362	m²	R$ 889.000,00	R$ 2.455,80
5	551	m²	R$ 1.600.000,00	R$ 2.903,81
6	750	m²	R$ 1.800.000,00	R$ 2.400,00
7	1000	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.500,00
8	992	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.520,16
9	540	m²	R$ 1.500.000,00	R$ 2.777,78
10	750	m²	R$ 2.200.000,00	R$ 2.933,33
11	983	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.543,23
12	960	m²	R$ 3.100.000,00	R$ 3.229,17
13	980	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.551,02

Amostra 1:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-industrial-novo-para-venda-no-distrito-2951215440.html

Amostra 2:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-537-m-por-r$-1.200.000-00-distrito-2970089078.html

Amostra 3:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-750-m-por-r$-1.500.000-00-distrito-2929948829.html

Amostra 4:
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-paulista-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-362m2-venda-RS889000-id-2646687678/

Amostra 5:
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-terras-de-santa-barbara-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-551m2-venda-RS1600000-id-2698340437/

Amostra 6:
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-distrito-industrial-bairros-santa-barbara-d-oeste-750m2-venda-RS1800000-id-2638190798/

Amostra 7:
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-industrial-e-tecnologico-de-santa-barbara-d-oeste-bairros-santa-barbara-d-oeste-1000m2-venda-RS2500000-id-2704333918/

Amostra 8:
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-industrial-e-tecnologico-de-santa-barbara-d-oeste-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-992m2-venda-RS2500000-id-2696532100/

Amostra 9:
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-sao-francisco-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-540m2-venda-RS1500000-id-2569433932/

Amostra 10:
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-perola-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-750m2-venda-RS2200000-id-2684611999/

Amostra 11:
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-industrial-e-tecnologico-de-santa-barbara-d-oeste-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-983m2-venda-RS2500000-id-2696002339/

Amostra 12:
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-distrito-industrial-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-960m2-venda-RS3100000-id-2562545797/

Amostra 13:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-industrial-e-tecnologico-de-santa-barbara-d-oeste-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-980m2-venda-RS2500000-id-2675646894/

4.4 – AVALIAÇÃO.

Nº	ÁREA		VALOR TOTAL	VALOR M²	MÉDIA DO VALOR M²	INTERVALO CONFIANÇA	DESVIOS	DESVIO²
1	960	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.604,17		1%	R$ 15,47	R$ 239,19
2	537	m²	R$ 1.200.000,00	R$ 2.234,64		-14%	-R$ 354,06	R$ 125.361,26
3	750	m²	R$ 1.500.000,00	R$ 2.000,00		-23%	-R$ 588,70	R$ 346.568,63
4	362	m²	R$ 889.000,00	R$ 2.455,80		-5%	-R$ 132,90	R$ 17.662,33
5	551	m²	R$ 1.600.000,00	R$ 2.903,81		12%	R$ 315,11	R$ 99.294,60
6	750	m²	R$ 1.800.000,00	R$ 2.400,00		-7%	-R$ 188,70	R$ 35.607,99
7	1000	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.500,00	R$ 2.588,70	-3%	-R$ 88,70	R$ 7.867,83
8	992	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.520,16		-3%	-R$ 68,54	R$ 4.697,66
9	540	m²	R$ 1.500.000,00	R$ 2.777,78		7%	R$ 189,08	R$ 35.750,10
10	750	m²	R$ 2.200.000,00	R$ 2.933,33		13%	R$ 344,63	R$ 118.771,58
11	983	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.543,23		-2%	-R$ 45,47	R$ 2.067,14
12	960	m²	R$ 3.100.000,00	R$ 3.229,17		25%	R$ 640,47	R$ 410.196,53
13	980	m²	R$ 2.500.000,00	R$ 2.551,02		-1%	-R$ 37,68	R$ 1.419,81
						∑	R$ 0,00	R$ 1.205.504,67

O Intervalo de confiança encontrado está entre (-30% e +30%), conforme recomendado pelo IBAPE-SP. Esta variação é considerada aceitável e reflete a dispersão normal dos valores de mercado. O cumprimento dessa recomendação demonstra que a seleção das amostras foi realizada de forma criteriosa e que as amostras são representativas do mercado atual. Assim, garantimos que a avaliação forneça uma estimativa justa e precisa do valor do imóvel. A metodologia aplicada e a aderência às normas e recomendações conferem robustez e confiabilidade ao laudo, proporcionando uma análise detalhada e fundamentada das condições do mercado imobiliário.

4.4.1 – FORMULAS.

$$Valor\ m^2 = \frac{Valor\ Total}{m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

$$Valor\ médio\ m^2 = \frac{\sum Valor\ m^2}{\sum nº}$$

$$Faixa\ de\ Variação = \frac{Valor\ m^2}{Média\ do\ Valor\ m^2}$$

$$Desvios = Valor\ m^2 - Média\ do\ Valor\ m^2$$

$$Desvios^2 = Desvio^2$$

Desvio Padrão:

$$Desvio\ Padrão = \frac{\sqrt{\sum Desvio^2}}{nº - 1}$$

Desvio Padrão = R$ 316,96

Para o intervalo de confiança será considerado 80%, sendo a significância 20%, conforme apresenta a NBR14.653 – 2.

O intervalo de confiança refere-se à faixa dentro da qual se espera que o valor real do imóvel esteja, com um determinado nível de certeza estatística. Na prática, isso significa que, ao realizar uma avaliação, os avaliadores estimam não apenas um único valor para o imóvel, mas uma faixa de valores possíveis que refletem a incerteza inerente ao processo de avaliação.

De acordo com a NBR 14653-2, o intervalo de confiança é determinado com base em uma análise estatística das amostras comparáveis selecionadas. Essas amostras são imóveis que possuem características semelhantes ao imóvel avaliado, como localização, tamanho, condições físicas e uso. A seleção criteriosa dessas amostras é essencial para garantir que o intervalo de confiança seja representativo e preciso.

Intervalo de confiança = R$ 119,22

Valor máximo e mínimo de confiança:

$$Valor\ máximo\ de\ confiança = Média\ do\ Valor\ m^2 + \ Intervalo\ de\ Confiança$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Valor máximo de confiança = R$2.707,92 m²

$$Valor\ mínimo\ de\ confiança = Média\ do\ Valor\ m^2 - \ Intervalo\ de\ Confiança$$

Valor mínimo de confiança = R$2.469,48 m²

Valor de mercado:

VALOR MÁXIMO	R$ 2.097.122,68	4,61%
VALOR MÉDIO	R$ 2.004.793,45	
VALOR MÍNIMO	R$ 1.912.464,21	4,61%
	∑	9,21%

O grau de precisão de um laudo de avaliação é um indicador crucial que reflete a exatidão e a confiabilidade da estimativa de valor fornecida. Em nosso laudo de avaliação, o grau de precisão foi calculado em 9,21%.

De acordo com a norma, este grau de precisão se enquadra no Grau 3, que é classificado como "Muito Preciso". Esta classificação indica que a avaliação foi conduzida com um alto nível de rigor e que as variações entre os valores estimados e os valores reais dos imóveis são mínimas.

Para alcançar este nível de precisão, foi essencial seguir procedimentos rigorosos na seleção das amostras comparáveis, bem como na aplicação de métodos estatísticos avançados para a análise dos dados. A Tabela 5 da NBR 14653-2 estabelece critérios específicos para categorizar os graus de precisão, e atingir um valor de 9,21% dentro do Grau 3 demonstra a excelência metodológica empregada na avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Imagem 03: Tabela 5 da NBR 14653-2

4.4.2 – TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL AVALIADO.

O perito adotou o valor de R$2.005.000,00 (dois milhões e cinco mil reais) como a estimativa mais adequada para o imóvel, levando em conta os seguintes fatores:

1. **Reparos de Pintura:** Necessidade de nova pintura nas paredes internas e externas devido ao desgaste natural e manchas visíveis, que afetam a aparência e a preservação do imóvel.

2. **Infiltrações:** Identificação de infiltrações em áreas específicas, que precisam ser tratadas para evitar danos estruturais e garantir a integridade do imóvel.
3. **Reparo nos Pisos do Escritório:** O piso do escritório está se soltando apresenta danos que requerem reparos para restabelecer as condições adequadas de uso e segurança.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

4.4.3 – REGISTROS FOTOGRÁFICOS.

Imagem 04: Fachada do Imóvel

Imagem 05: Recepção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Imagem 06: Recepção

Imagem 07: Escritório 1 Pav. térreo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Imagem 08: Escritório 1 Pav. Térreo

Imagem 09: Escritório 1 Pav. Térreo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Imagem 10: Escritório 1 Pav. Térreo

Imagem 11: Banheiro Feminino 1 Pav. Térreo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Imagem 12: Banheiro Feminino 1 Pav. Térreo

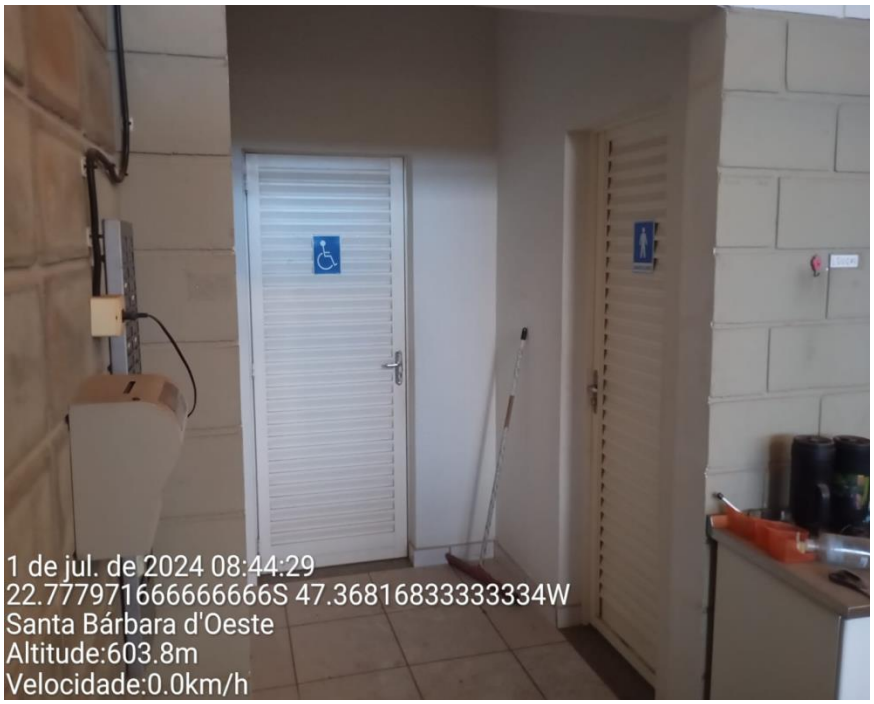


Imagem 13: Banheiro Masc. E PCD

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Imagem 14: Banheiro PCD

Imagem 15: Banheiro Masculino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Imagem 16: Escritório superior

Imagem 17: Escritório superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Imagem 18: Galpão

Imagem 19: Galpão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Imagem 19: Galpão

Imagem 20: Galpão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Imagem 20: Fachada dos fundos

Imagem 21: Fachada dos fundos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

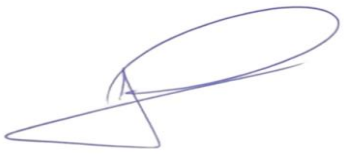
6 – CONCLUSÃO.

O valor de mercado do galpão foi determinado com base em comparações minuciosas realizadas entre os imóveis avaliados e os imóveis selecionados para uma amostra. Essas comparações levaram em consideração uma série de fatores determinantes, tais como a localização geográfica, as condições físicas do imóvel, a idade da construção, o padrão construtivo e outras características relevantes que influenciam diretamente o valor do mercado.

Para garantir a precisão e a confiabilidade dos valores obtidos, foram feitas as correções necessárias para corrigir quaisquer discrepâncias encontradas entre as características dos imóveis comparados e os imóveis em questão. Esses ajustes visaram equalizar as diferenças, garantindo que uma avaliação refletisse de maneira justa e objetiva o valor real do galpão.

Após uma análise criteriosa de todos os dados encontrados e aplicando os devidos ajustes e correções, chegou-se à conclusão de que o valor do mercado do galpão é de **R$2.005.000,00 (dois milhões e cinco mil reais).** Este valor foi obtido com base nas condições atuais do mercado, refletindo a realidade econômica e as tendências do setor imobiliário nos dados da análise.

A avaliação foi realizada em conformidade com as normas técnicas vigentes, garantindo a transparência e a objetividade de todo o processo avaliativo. A utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme estipulado pela NBR 14.653-2, garantiu que o valor apurado fosse fundamentado em bases sólidas e critérios, proporcionando uma avaliação justa e confiável.



Jundiaí, 03 de Agosto de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DA SILVA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2024 às 18:19 , sob o número WAMR24701365068
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008700-66.2015.8.26.0019 e código wEYbBsPD.