

J 01/09
fls. 1460
4002/09

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3 VARA CIVIL DA COMARCA DE JUNDIAI/SP

Processo Físico n 0033813 96 2002 8 26 0309

Classe - Assunto Falência de Empresários Sociedades Empresariais Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Recuperação Judicial e Falência

Requerente Ingram Micro Brasil Ltda

Requerido Massa Falida de Info Store Comercio e Serviços de Informatica Ltda e outros

A CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

LTDA inscrita no CNPJ/MF 48 882 971/0001 39 com endereço na Rua Nelson Camargo 393 – 1º Andar – Centro – Osasco – SP CEP 06010 070 – Tel /Fax 11 2284 7740 – www.consulteng.br através de seu representante legal **LUIZ ANTONIO GERARDI** brasileiro divorciado engenheiro inscrito no CREA/SP 0600600857 – e mail luz.gerardi@consulteng.br juntamente com seu profissional técnico associado **Roberto Mauro Costa** Engenheiro Civil inscrito no CREA/SP 0600633883 no exercício da função de Perita Judicial com nomeação e honorários ajustados nos Autos vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência o seu **Laudo Técnico** e **solicitar o levantamento dos honorários homologados** no valor de R\$ 5 650 00 (cinco mil seiscentos e cinquenta reais)

Termos em que pede deferimento

Osasco 26 de novembro de 2020



LUIZ ANTONIO GERARDI

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060 0600 857

Representante Legal da Consult Soluções Patrimoniais

099 FDCO 20 0000/556 3 20120 1045 70

1321
Cant

CONSULT Soluções Patrimoniais	Laudo de Avaliação 25 179 001/1120
---	--

SOLICITANTE 3ª VARA CIVEL DA COMARCA DE JUNDIAI SP

FINALIDADE Fins judiciais
OBJETIVO Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO Rua Salomao Kury, 63		
BAIRRO Colina das Paineiras	CIDADE Santo Antonio de Posse	UF SP
TIPO Casa	USO Residencial	
AREA DO TERRENO 2 000,00 m ²		
AREA CONSTRUIDA 260,00 m ²		



DATA BASE Novembro / 2020

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA R\$ 614 000,00
--

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Salomao Kury, 63		
Bairro	Colina das Paineiras	Cidade	Santo Antonio de Posse
		UF	SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção	Dupla	Pistas	Unica	Traçado	Retilíneo
Perfil	Plano	Pavimentação	Asfalto	Calçadas	Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
3 1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Economico	Distribuição da Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Medio/alto	<input type="checkbox"/> Medio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Medio/baixo	<input type="checkbox"/> Medio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Area sujeita a enchentes

Sim Nao

3 2 Melhoramentos Publicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de residuos solidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia eletrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissao de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Agua potavel	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicacao e televisao
<input checked="" type="checkbox"/> Aguas pluviais	<input type="checkbox"/> Gas canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitario

3 3 Infra estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitarios	Intensidade de Trafego
<input checked="" type="checkbox"/> Onibus	<input checked="" type="checkbox"/> Seguranca	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educaçao	
<input type="checkbox"/> Metro	<input checked="" type="checkbox"/> Saude	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcaçao	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nivel de Escoamento

Bom Regular Ruim

Principais vias de acesso Rodovia Prefeito Aziz Lian e Avenida Posse de Ressaca

1329

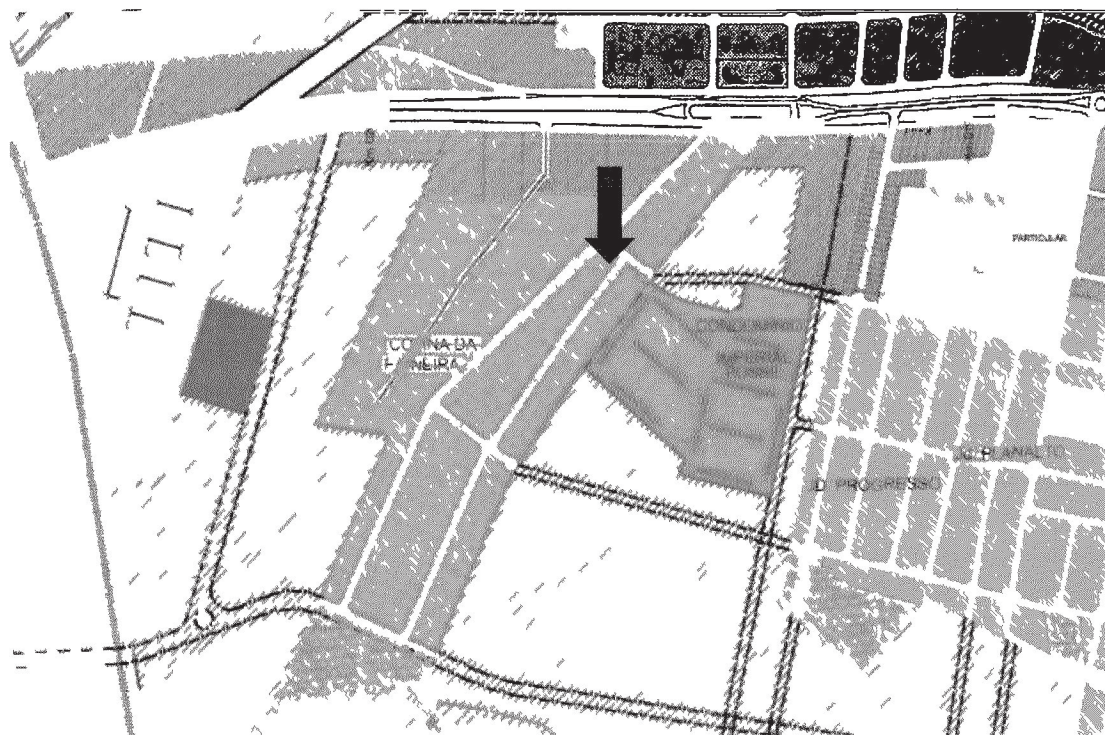
4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Area 2 000,00 m ²	Testada Principal 20,00 m
Testada Secundaria	Lateral Direita 50,00 m
Lateral Esquerda 50,00 m	Fundos 20,00 m
Formato Bom	Superfície Seca
Topografia Terreno plano	

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona ZER	Coefficiente de Aproveitamento 1,5
Uso Predominante Residencial	



5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Edificação 01

Tipo Casa	Nº Pavimentos 01
Padrão Construtivo Medio	Estrutura Concreto armado
Fechamento Lateral Alvenaria	Pe Direito 3,00 m (estimado)
Revestimento Externo Massa com pintura a base de latex e tijolos a vista	
Dependências Internas Sala, dormitórios, cozinha e banheiros	
Area Construida 260,00 m ²	Conforme Informações do processo
Idade aparente 25 anos	Estado de Conservação Reparos simples
Piso Ceramico e cimentado	
Parede Azulejo e massa com pintura a base de latex	
Forro Laje e P V C	
Esquadria Ferro	

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório que e por premissa considerada boa e valida não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo
 Informações apresentadas no processo

Considerou se como premissa para efeito de avaliação os bens livres de hipotecas arrestos usufrutos penhores passivos ambientais ou quaisquer onus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que e objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação as partes envolvidas

A remuneração da Consult não esta condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises opinioes conclusões contidas neste relatório ou de seu uso

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Medio/Alto	<input type="checkbox"/> Medio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Medio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

1331


8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653 1 2001 – no que diz respeito a avaliação de imóveis urbanos inclusive glebas urbanizáveis unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso tendo em vista a natureza do imóvel avaliando sua situação geo socio economica e a disponibilidade de dados seguros optamos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a definição dos valores

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau I** quanto a fundamentação e **Grau III** quanto a precisão conforme as exigências definidas na NBR 14653 2 2011

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando considerando se as devidas correções específicas para adequá-lo as características do avaliando

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário através de anúncios nos jornais e contatos com corretores imobiliárias atuantes proprietários e pessoas afins Identificamos elementos comparativos válidos que de acordo com as Normas devem possuir os seguintes fatores de equivalência

a) Equivalência de Situação

Deve-se preferir a locais da mesma situação geo socio economica do mesmo bairro e zoneamento

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange a situação grau de aproveitamento características físicas adequação ao meio utilização etc

132
P

De acordo com os criterios expostos anteriormente arbitramos o seguinte valor para o imovel em analise

VALORES	AREA (M ²)	UNITARIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO	608 00	1 010 12	614 153 00

9. ENCERRAMENTO

E importante ressaltar que o valor definido para o imovel dentro dos criterios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um numero exato e sim uma expressao monetaria teorica e mais provavel do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imovel numa data de referencia dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas nao possam ser feitas por valores diferentes destes inferiores ou superiores dependendo de aspectos especificos relacionados aos interesses das partes envolvidas

O laudo e considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso absolutamente confidencial

PELO DEPARTAMENTO TECNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Documento assinado digitalmente¹ por

ROBERTO MAURO COSTA
ENGo CIVIL CREA No 0600 633 833

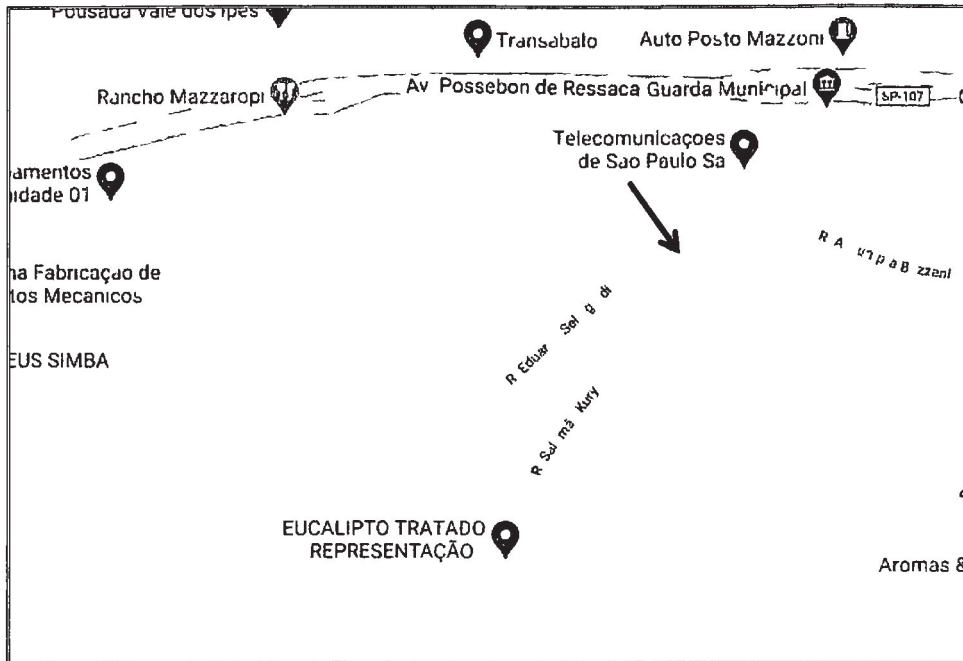
Data e Local Osasco, 20 de Novembro de 2 020

¹ Vide certificação digital da assinatura na ultima pagina do documento

133,
[Handwritten signature]

ANEXOS

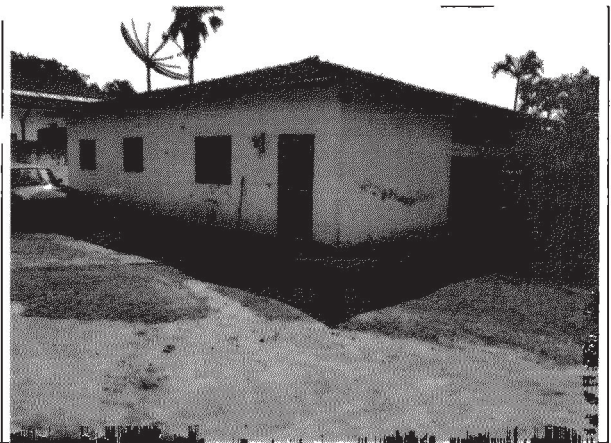
A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. IMÓVEL AVALIANDO

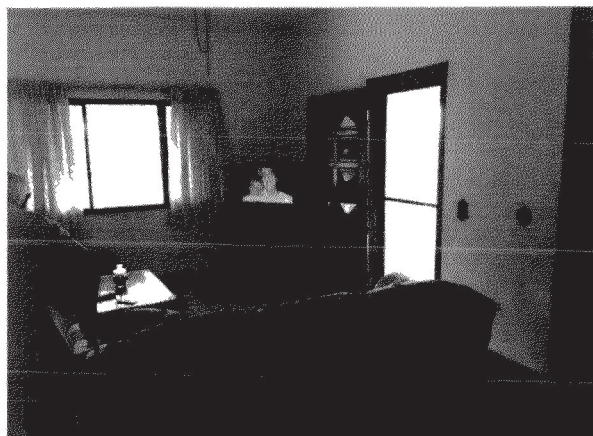


Vista externa

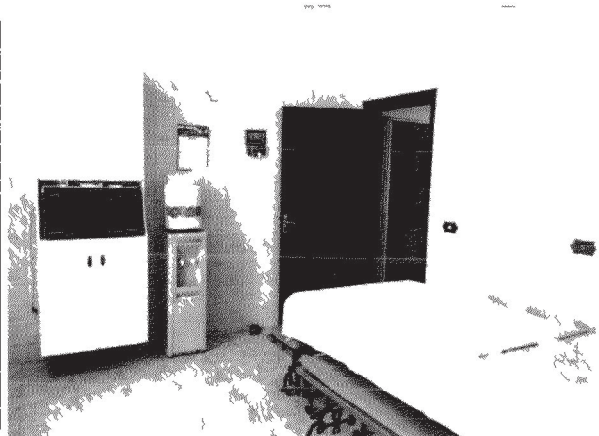


Vista externa

136
C



Sala



Cozinha



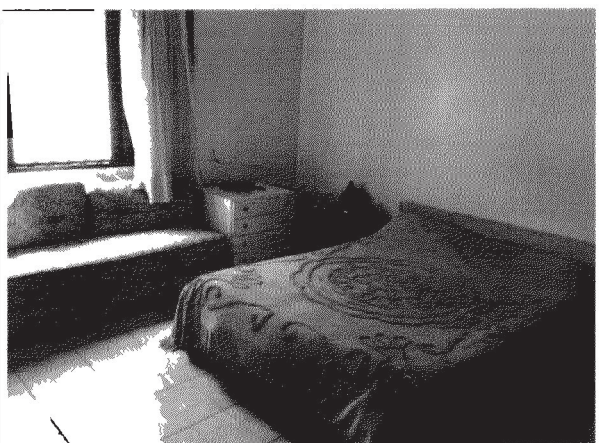
Banheiro



Banheiro



Sala

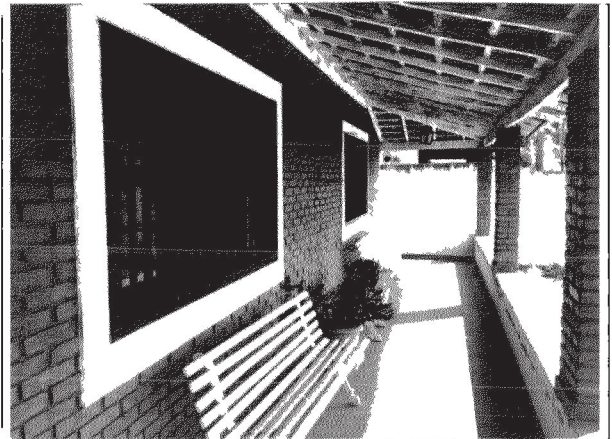


Dormitorio

130
A



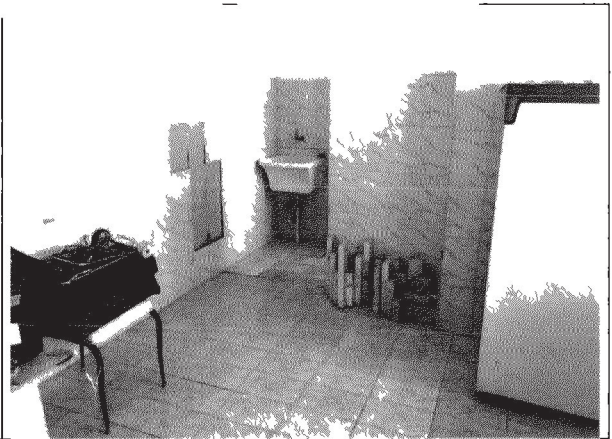
Dormitorio



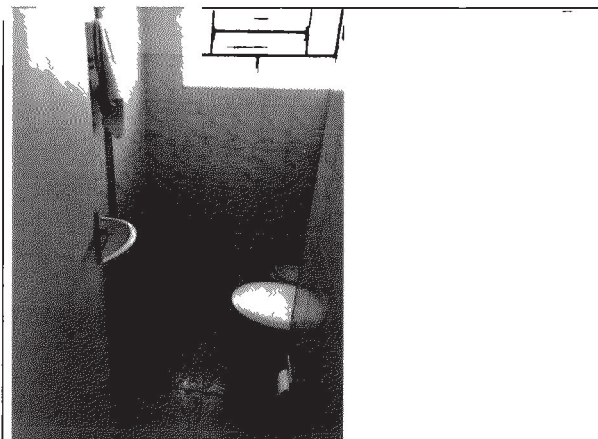
Varanda



Vista interna casa do caseiro



Vista interna casa do caseiro



Vista interna casa do caseiro



Vista interna casa do caseiro



D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores no qual admite-se a *priori* a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços

Conforme a NBR 14653 2 os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação

No presente trabalho utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho

FATOR OFERTA adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento

ATUALIZAÇÃO não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções limitando-se à sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel

FATOR DEPRECIÇÃO deve-se também apropriar o fator de depreciação tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos restringindo sua influência como no caso anterior à parcela representada pela construção no valor do imóvel

PONDERAÇÃO DE ÁREAS para efeito de ponderação de áreas em relação ao pavimento adotamos a seguinte tabela de pesos determinada em função das variações locais

área coberta	1 00
área descoberta	0 20

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade sendo os de maior extensão com unitários menores limitando-se à sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel que para o seguinte caso foi arbitrada em 100 %

FATOR LOCAL os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local) devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel

1237

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média descartando-se os elementos discordantes

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira segundo a distribuição t de Student

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde

t (n - 1, 10%) e a ordenada de distribuição de Student com (n - 1) graus de liberdade

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula

$$IC = M \pm E0$$

q somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais

1838

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Numero de Elementos	8
Media Aritmetica	1 010 12
Desvio Padrao	132 75
Coefficiente de Variação	13 %
Limite Inferior	707 09
Limite Superior	1 313 16
Elementos saneados	8
Media Saneada	1 010 12
t de Student	1 4150
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	943 71 7%
Superior	1 076 53 7%
Hipotese de rejeição	
Aceito a Media Saneada	

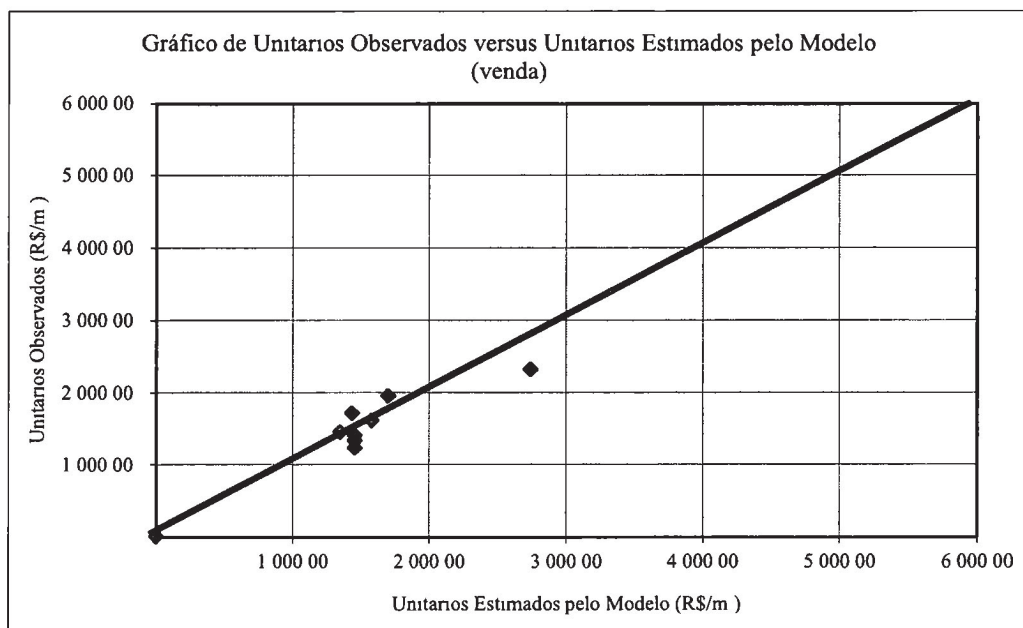
AVALIAÇÃO

Area	608 00
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitario Saneado	1 010 12
Valor do imovel	614 153
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	573 776
Superior	654 530

Apresentamos abaixo o grafico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores onde nota se o ajuste e o nivel de residuos do modelo adotado



1339


Análise dos Coeficientes de Variação					
Unitario Puro		22 /	Unitario Homog		13 %
Resultados da influencia integral das variáveis					
V Padrao		20%	V vagas		#N/D
V Depreciação		17%	V NaoUsado		22%
V Localização		18%	V NaoUsado		22%
V Prop Area		20%			
Resultados da influencia ajustada das variáveis					
V Padrao		20%	V vagas		22%
Peso		100%	Peso		0%
V Depreciação		17%	V NaoUsado		22%
Peso		100%	Peso		0%
V Localização		18%	V NaoUsado		22%
Peso		100%	Peso		0%
V Prop Area		20%			
Peso		100%			

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	/ a vista	SituaçãoV	AreaConstruida	AreaTerreno
1	Rua Salomao Kury 389	Colina das Paineiras	Santo Antonio de Posse	SP	out/20	1 500 000	100 /	oferta	595 57	1 997 26
2	Rua Salomao Kury 524	Colina das Paineiras	Santo Antonio de Posse	SP	out/20	900 000	100 /	oferta	600 00	1 000 00
3	Rua Salomao Kury 413	Colina das Paineiras	Santo Antonio de Posse	SP	out/20	477 000	100 /	oferta	120 00	1 000 00
4	Rua Salomao Kury 484	Colina das Paineiras	Santo Antonio de Posse	SP	out/20	900 000	100 /	oferta	390 00	2 000 00
5	Rua Salomao Kury 463	Colina das Paineiras	Santo Antonio de Posse	SP	out/20	680 000	100 /	oferta	190 00	1 800 00
6	Rua Salomao Kury	Colina das Paineiras	Santo Antonio de Posse	SP	out/20	650 000	100 /	oferta	411 00	1 000 00
7	Rua Odette Sisti Carbonezi 435	Jardim Maria Helena	Santo Antonio de Posse	SP	out/20	750 000	100 /	oferta	230 00	1 000 00
Avaliando	Rua Salomao Kury	Colinas das Paineiras	Santo Antonio de Posse	SP	out/20				260,00	2 000,00

Amostra	AreaDescoberta	AreaEquivalente	Padrao	NotaPadrao	Idade	Conservacao	NotaLocal	Imobiliaria	Contato	Telefone
1	1 401 69	875 91	Medio	8 00	25	c	7 0	Corretor	Junior Athayde	(19) 98278 6060
2	200 00	640 00	Medio	7 50	25	c	7 0	Corretor	Rodrigo	(19) 99368 6608
3	880 00	296 00	Medio	7 50	25	c	7 0	JK imoveis	Michele	(19) 99977 6949
4	1 150 00	620 00	Médio	8 00	30	c	7 0	Proprietario	Marcos	(19) 99771 8082
5	1 600 00	510 00	Medio	7 50	25	c	7 0	Santo Antonio Imoveis	Luiz	(19) 99774 2545
6	589 00	528 80	Medio	7 50	25	c	7 0	Gipani imoveis	Milani	(19) 98201 0783
7	770 00	384 00	Medio	8 00	25	c	7 0	Livima Consultoria Imobiliaria	Andre	(11) 99648-4953
Avaliando	1 740,00	608,00	Medio	7,0	25	c	7,0			

Amostra ID	Unitario Puro	Fator a vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz	Fator Oferta	Unitario Venda	Fator Padrao	Fator Deprec	Fator Prop Área	Fator Local	Fator vagas	Fator NaoUsado	Fator NaoUsado	Fator Homog	Unitario Homogeneizado
1	1 712 50	1 00	1 00	1 00	1 00	0 90	1 541 25	0 88	0 84	1 06	1 00	1 00	1 00	1 00	0 78	1 202 18
2	1 406 25	1 00	1 00	1 00	1 00	0 90	1 265 63	0 93	0 84	1 00	1 00	1 00	1 00	1 00	0 77	974 54
3	1 611 49	1 00	1 00	1 00	1 00	0 90	1 450 34	0 93	0 84	0 94	1 00	1 00	1 00	1 00	0 71	1 029 74
4	1 451 61	1 00	1 00	1 00	1 00	0 90	1 306 45	0 88	0 95	1 00	1 00	1 00	1 00	1 00	0 83	1 084 35
5	1 333 33	1 00	1 00	1 00	1 00	0 90	1 200 00	0 93	0 84	1 00	1 00	1 00	1 00	1 00	0 77	924 00
6	1 229 20	1 00	1 00	1 00	1 00	0 90	1 106 28	0 93	0 84	1 00	1 00	1 00	1 00	1 00	0 77	851 84
7	1 953 13	1 00	1 00	1 00	1 00	0 90	1 757,82	0 88	0,84	0 94	1 00	1 00	1 00	1 00	0 66	1 160 16

ANALISE DE RESIDUOS

Amostra	Unitario		Residuo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1 712 50	1 438 92	(273 58)	16%
2	1 406 25	1 457 60	51 35	4%
3	1 611 49	1 580 78	(30 71)	2%
4	1 451 61	1 352 24	(99 37)	7%
5	1 333 33	1 457 60	124 27	9%
6	1 229 20	1 457 60	228 40	19%
7	1 953 13	1 700 54	(252 59)	13%
8	2 314 81	2 737 45	422 64	18%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS			11%	

RESIDUOS RELATIVOS

