

**FABIULA DOMINGUES****Perita Arquiteta Judicial**

**EXELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BROTAS / SP.**

**PROCESSO Nº 1000143-56.2015.8.26.0095**

**FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E  
EMPRESAS DE PEQUENO PORTE - INADIMPLEMENTO**

Eu, **FABIULA DOMINGUES**, bacharel em Arquitetura e Urbanismo, especialização em Restauração de Arquitetura, MBA em Bens Culturais: Cultura, Economia e Gestão, nomeada nos autos Perita Arquiteta Judicial, nesta Ação Cível: **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE - INADIMPLEMENTO** que **AMABILINI EQUIPAMENTOS LTDA.**, nos autos da ação, representada pelos sócios, Sr. **FAUSTO AMABILINI** e Sra. **CRISTIANE DE ALMEIDA AMABILINI**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.**

**Sumário**

**PERÍCIA EM ARQUITETURA**

**Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP**

**CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226**

**FABIULA DOMINGUES****Perita Arquiteta Judicial**

1-	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b> .....	2
2-	<b>PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</b> .....	3
3-	<b>CÓDIGO DE ÉTICA PERICIAL</b> .....	4
4-	<b>OBJETIVO DA AVALIAÇÃO</b> .....	5
5-	<b>DOCUMENTAÇÃO</b> .....	5
6-	<b>VISTORIA AO AVALIANDO</b> .....	6
7-	<b>TIPOS DO BEM</b> .....	6
8-	<b>DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM</b> .....	7
9-	<b>ZONEAMENTO</b> .....	8
10-	<b>CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL</b> .....	9
11-	<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b> .....	11
12-	<b>SERVIÇOS COMUNITÁRIOS</b> .....	11
13-	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b> .....	11
14-	<b>AVALIAÇÃO DO BEM</b> .....	12
16.1.	<b>METODOLOGIA ADOTADA</b> .....	12
16.2.	<b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA</b> .....	12
16.3.	<b>PESQUISA E CÁLCULO</b> .....	13
16.4.	<b>ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b> .....	14
15-	<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO</b> .....	14
16-	<b>OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES</b> .....	Erro! Indicador não definido.
17-	<b>CONCLUSÃO</b> .....	15
18-	<b>ENCERRAMENTO</b> .....	16

**ANEXOS****- ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO****- ANEXO II – RELATÓRIO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS****- ANEXO III – TABELA DE GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO****1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES****PERÍCIA EM ARQUITETURA****Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP****CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226**

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

---

Trata-se de Processo de Falência da empresa “REQUERIDA / RÉ” **AMABILINI EQUIPAMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de direito privado, com sede à Rodovia Engenheiro Paulo Nilo Romano (SP-225), Km 126,8, esquina com a Estrada Municipal BRO-451, Zona Rural da Cidade de Brotas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.548.904/0001-00, representada pelos sócios, Sr. **FAUSTO AMABILINI** e Sra. **CRISTIANE DE ALMEIDA AMABILINI**.

Para avaliação do aludido bem, este MM. Juízo nomeou a subscritora para desempenhar o honroso encargo, conforme r. Decisão de fls. 822 / 823.

NÃO há formulação de quesitos.

## **2- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por imobiliárias e corretores de imóveis que atuam na região, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel foi avaliado na indução de estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que a medida da edificação informada pelo requerido e contrato de locação sejam válidos e vigentes.

A Signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de arquitetura/engenharia, fornecidos pelas partes interessadas, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foi efetuada qualquer análise jurídica da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, hipotecas e superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação, não tendo sido efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. O presente trabalho é

---

### PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

---

independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os documentos fornecidos contidos nos autos, legislação vigente e informações complementares de apoio fornecidas pelas partes, os quais serviram de base para nosso cálculo e apropriação final de valor.

### **3- CÓDIGO DE ÉTICA PERICIAL**

A Perita Judicial no desempenho de suas atividades profissionais deverá:

I – Recusar sua indicação quando reconheça não se achar capacitado em face da especialização requerida;

II – Abster-se sempre de interpretações tendenciosas sobre a matéria que constitui objeto de perícia, mantendo absoluta independência moral e técnica na elaboração do respectivo laudo;

III – Abster-se de expender argumentos ou dar a conhecer sua convicção pessoal sobre os direitos de quaisquer das partes interessadas, ou da justiça da causa em que estiver servindo, mantendo seu laudo no âmbito técnico e limitado aos quesitos propostos;

IV – Considerar com imparcialidade o pensamento exposto em laudo submetido a sua apreciação;

V – Mencionar, obrigatoriamente, fatos que conheça e repute em condições de exercer efeito sobre peças de arquitetura, objeto de seu trabalho, respeitado o disposto no inciso II do art. 2º;

VI – Abster-se de dar parecer ou emitir opinião sem estar suficientemente informado e munido de documentos;

VII – Assinalar equívocos ou divergências que encontrar no que concerne à aplicação dos Princípios Fundamentais e Normas Brasileiras de Arquitetura e Urbanismo editadas pelo CAU;

VIII – Considerar-se impedido para emitir parecer ou elaborar laudos sobre peças de arquitetura observando as restrições contidas nas Normas Brasileiras de Arquitetura e Urbanismo editadas pelo Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo;

---

### **PERÍCIA EM ARQUITETURA**

**Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP**

**CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226**

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

---

IX – Atender a Fiscalização dos Conselhos Regionais de Arquitetura e Urbanismo e Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo no sentido de colocar à disposição desses, sempre que solicitado papéis de trabalho, relatórios e outros documentos que deram origem e orientaram a execução do seu trabalho. Aceita como contingência da luta judiciária as críticas e contribuições que forem feitas ao seu laudo, desde que tratem de ponderações de ordem técnica.

#### 4- OBJETIVO DAS AVALIAÇÕES

O presente trabalho tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO PARA VENDA para 1 (um) imóvel do tipo industrial, situado à Rodovia Engenheiro Paulo Nilo Romano (SP-225), Km 126,8, Zona Rural da Cidade de Brotas/SP.

A confecção deste LAUDO PERICIAL DE ARQUITETURA atende as formalidades intrínsecas e extrínsecas, bem como, as ponderações estabelecidas nas NORMAS BRASILEIRAS DE AVALIAÇÃO DE BENS – **NBR 14.653**, ao qual é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam valor de bens, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos, além de determinar todas as metodologias e parametrizações a serem utilizadas em laudos e pareceres de avaliação mercadológica de imóveis.

Realizamos estudo minucioso sobre os Autos e legislação vigente e vistoriamos o imóvel para melhor compreensão do todo, e assim demos início à elaboração do laudo, com o planejamento necessário para atingir o objetivo desta Perícia de Arquitetura.

Este LAUDO PERICIAL DE ARQUITETURA teve como princípio reunir o maior número de informações sobre os fatos controvertidos em discussão, exame aos Autos e outros documentos relevantes à conclusão dos trabalhos periciais, obtidos em diligência e que venham suportar o entendimento e subsidiar as conclusões desta Auxiliar do D. Juízo.

O início da Perícia Técnica de Arquitetura Judicial se deu com vistas aos Autos e, de acordo com o art. 429 e art. 431 - A do CPC, enviou-se o Termo de Diligência, informando a data (dia e horário) da vistoria e do início dos trabalhos periciais aos Assistentes Técnicos, conforme estabelecido em Lei e determinado por este MM. Juízo.

#### 5- DOCUMENTAÇÃO

---

### PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

---

### 5.1. “MATRÍCULA DO IMÓVEL DE Nº 14.482 – OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BROTAS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL”: (fls.: 885 / 894)

**Cadastro INCRA:** 623.032.348.236-2;

**Inscrição Cadastral:** 01.2.021.0174.001;

**Proprietária:** Amabilini Equipamentos Ltda.;

**Área Total de Terreno:** 30.000,00 m<sup>2</sup> ou 3.000 hectares ou 1,240 alqueires paulistas;

**Área de Reserva Legal:** 2,932900 hectares, correspondendo a 25,144000% da área total;

**Área Construída:** 4.448,20 m<sup>2</sup>, distribuídos em 65,55 m<sup>2</sup> de guarita, 250,65 m<sup>2</sup> de prédio administrativo e 4.132,00 m<sup>2</sup> de galpão industrial;

**Data de Expedição:** 22/03/2022.

### 6- VISTORIAS AO IMÓVEL AVALIANDO

Foram realizadas 2 (duas) VISTORIAS TÉCNICAS ao imóvel, sendo a primeira no dia 20 de maio de 2022, às 11h, acompanhada Sra. Administradora Judicial, Dra. Regina Helena Lobão de Magalhães e pelos pais de um dos sócios da empresa Ré, Sr. Valter e a Sra. Marlene Amabilini; já a segunda, no dia 15 de setembro de 2022, às 11h30, também acompanhada pela Sra. Administradora Judicial, Dra. Regina Helena Lobão de Magalhães e alguns interessados na compra do imóvel. Foram inspecionadas todas as áreas internas e externas do imóvel em questão.

Ressalta-se que na segunda Vistoria Técnica foram detectadas presença de patologias antes não averiguadas, quais sejam: umidade ascendente, fissuras/trincas/rachaduras nas paredes do Prédio Administrativo e falta ou falha nos parafusos que prendem as telhas dos Galpões 1 e 2.

### 7- TIPO DO BEM

Trata-se da avaliação de 1 (um) imóvel do tipo industrial, situado à Rodovia Engenheiro Paulo Nilo Romano (SP-225), Km 126,8, Zona Rural da Cidade de Brotas/SP.

---

## PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

### 8- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DOS BENS

O imóvel faz frente para 2 (duas) vias, sendo a Rodovia Engenheiro Paulo Nilo Romano (SP-225) e a Estrada Municipal BRO-451 e conta com **área total de terreno de 30.000,00 m<sup>2</sup>, constando 25,144000% da área total referente à Área de Reserva Legal e de área construída de 5.902,00 m<sup>2</sup>**, conforme Matrícula de nº 14.482 do imóvel e vistoria *in loco*.

O mesmo é todo cercado por alambrado, com 3 (três) acessos, sendo 2 (dois) para acesso de veículos (cargas e descargas) e 1 (um) para funcionários e visitantes.

É constituído por **guarita** de entrada com salas e 2 (dois) banheiros (masculino e feminino), com paredes em alvenaria e massa corrida, pintura em látex, telhas cerâmicas, esquadrias de ferro, com área de 65,00 m<sup>2</sup>; **prédio administrativo** conta com recepção, sala da diretoria, escritório de administração (salão), sala de reunião, cozinha, banheiro masculino e feminino, com paredes em alvenaria e massa corrida, pintura em látex, telhas cerâmicas, esquadrias de ferro, perfazendo uma área total de 250,00 m<sup>2</sup>; **3 (três) galpões** com paredes em alvenaria (tijolos aparentes e sem pintura) e telhas de aço galvanizado, estrutura em concreto armado e cobertura em telhas de aço galvanizado e 1/4 de telhas translúcidas para iluminação natural do prédio, sendo o primeiro, ou **Ala 1**, medindo 41x102 m com área de 4.132,00 m<sup>2</sup> e pé direito de 8,5m e, ainda, conta com área administrativa, ao qual era utilizada como Departamento de Engenharia, refeitório e banheiro masculino e feminino, perfazendo uma área total de 105,00 m<sup>2</sup>; o segundo, **Ala 2**, medindo 80x15 m com área de 1.200,00 m<sup>2</sup> e pé direito de 9,00 m, mais área administrativa, sendo 2 (duas) salas, utilizadas à época de PCP, e banheiros masculino e feminino, perfazendo uma área total de 60m<sup>2</sup>; e o terceiro, **Ala 3**, um galpão medindo 25x06 m com área de 150,00 m<sup>2</sup> e pé direito de 4,00 m.

O imóvel possui ainda ampla área de estacionamento, vias internas e área para manobras de caminhões, canil, caixa d'água, fossas sépticas e bosque.

#### 8.1. TERRENO

**Área:** 30.000,00 m<sup>2</sup> ou 3,00 hectares ou 1,240 alqueires paulistas;

**Topografia:** Plana, com leve declínio;

**Drenagem:** Boa;

### PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

---

**Formato:** Irregular;

**Solo:** Seco.

### 8.2. BENFEITORIAS

**Área construída:** 5.902,00 m<sup>2</sup> (conforme descrita no item 8);

**Idade aparente:** 15 anos ( $Kd = 0,9108$ );

**Padrão** – Galpão – Padrão Médio – Intervalo Máximo (sem elevador) ( $Fator Pc = 1,871$ );

**Estado de Conservação** – Necessitado de Reparos Simples ( $Fator Ec = 18,10\%$ );

**Obs.: Para efeito de cálculo será considerado a área de terreno de 22.456,80 m<sup>2</sup> (descontando-se 25,144000% da área total referente à Área de Reserva Legal) e a área construída de 4.342,34 m<sup>2</sup> (área construída homogeneizada).**

O relatório fotográfico da vistoria dos imóveis encontra-se no *ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS*.

### 9- ZONEAMENTO

O imóvel está localizado em 2 (duas) áreas distintas, sendo parte em Área do Perímetro Urbano e parte dentro da Área de Expansão Urbana, do Município de Brotas/SP, ambas classificadas como ZUD (Zona de Uso Diversificado), segundo a Lei Complementar nº 093/2016, com alteração pela Lei Complementar nº 115/2019, do Departamento de Engenharia e Projetos da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Brotas/SP. Para maiores informações, vide *ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA*.

---

### PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226



# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

Observamos que a região onde se encontram o imóvel é caracterizada por ser mista industrial / rural, sendo sua maioria rural, de padrão construtivo médio e ocupação horizontal, destacando-se as próprias Rodovia Engenheiro Paulo Nilo Romano (SP-225) e a Estrada Municipal BRO-451 como vias principais, dispendo de linhas de ônibus que permitem a interligação da região a vários bairros vizinhos, inclusive à região central do Município de Brotas, outros municípios vizinhos e a capital São Paulo.

A topografia da região do Avaliando é ondulada, densidade ocupacional baixíssima e possui boa drenagem/escoamento de águas pluviais.

A localização do imóvel avaliando e suas vias arteriais podem ser vistas nas imagens que seguem:

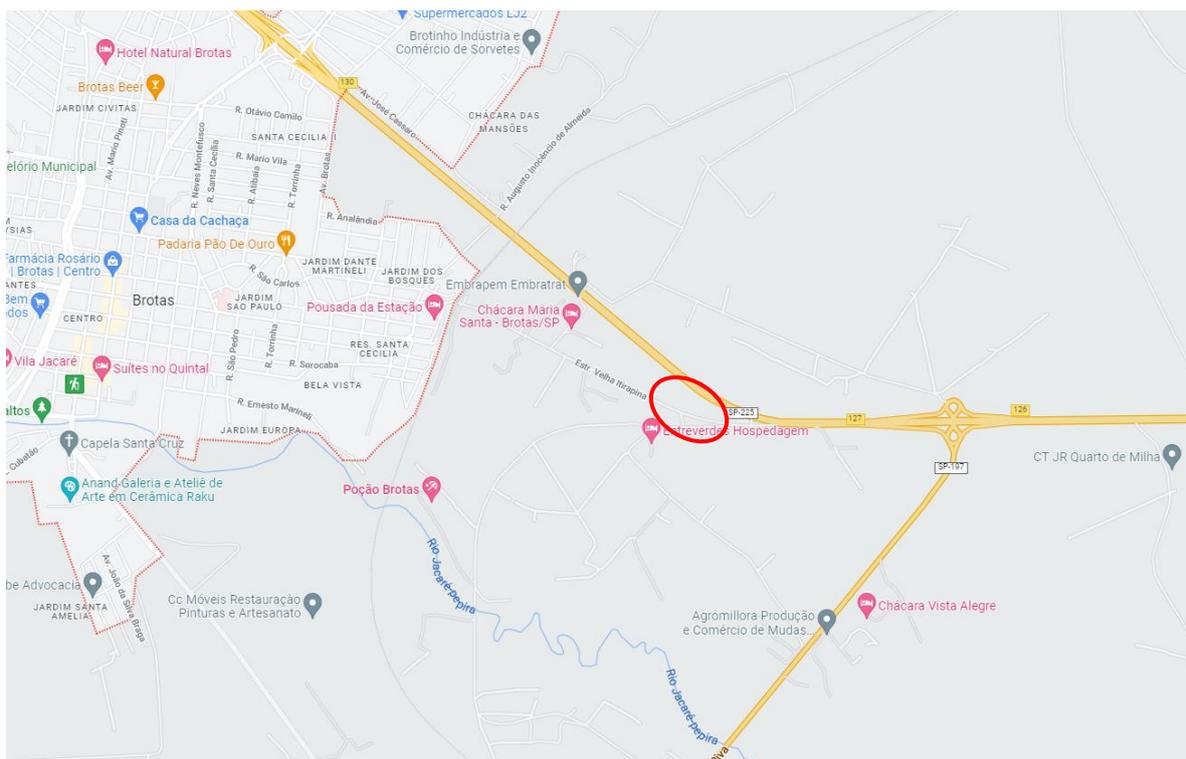


Imagem 1. Fonte Google Maps

### PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226

# FABIULA DOMINGUES

Perita Arquiteta Judicial



Imagem 2. Fonte Google Earth

## 11- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como redes de energia elétrica, telefônica e pavimentação asfáltica (na Rodovia SP-225).

## 12- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de pouca infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como serviços postais, coleta de lixo e transporte coletivo. As demais infraestruturas se encontram na Área do Perímetro Urbano do Município de Brotas.

## 13- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por escasso volume de ofertas para venda, especificamente de imóveis com as características de galpão industrial.

**PERÍCIA EM ARQUITETURA**

**Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP**

**CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226**

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

---

O avaliando é um imóvel que apresenta dimensões e faixa de valores inseridos na média praticada do seu entorno, apresentando dessa forma boa taxa de atratividade e mercado de absorção. Ainda, pelo fato de sua localização muito próxima à Área do Perímetro Urbano do Município de Brotas, torna-se bastante interessante à ocupação do imóvel por empreendedorismo na área de condomínios.

Por outro lado, vislumbrado o momento de recessão do mercado imobiliário, o cenário tendencioso para negociação em patamares mínimos, frisamos desta forma, que o imóvel avaliando apresenta **MÉDIA LIQUIDEZ**.

### **14- AVALIAÇÃO DO BEM**

#### **16.1. METODOLOGIA ADOTADA**

Para a determinação do intervalo de valores para venda do imóvel avaliando foi levantado valores de imóveis semelhantes na mesma região. Para tanto, considerou-se, como cenário base o valor médio de mercado definido a partir da aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas características e delimitações dos imóveis em análise, com o auxílio de teorias, pesquisas e conceitos existentes. Após a pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar as tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, podendo assim chegar à formação dos valores apresentados.

Neste método, a determinação dos valores do imóvel avaliando resulta da comparação direta com outros da mesma natureza e características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados pesquisados no mercado. As características, atributos e dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

#### **16.2. ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

A análise mercadológica foi realizada através do exame à documentação fornecida nos Autos, pesquisas de campo desenvolvidas no imóvel avaliando e amostras recolhidas.

Através de levantamento de dados e cálculos técnicos, as pesquisas foram realizadas durante o mês de SETEMBRO/OUTUBRO de 2022, em imóveis similares, respeitando as

---

### PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, o qual nos permitiu obter **5 (cinco)** amostras. Destas, foram utilizadas efetivamente **4 (quatro)** delas.

Também foram considerados os cenários alternativos baseados nas variações de valores de venda, definidas a partir da consideração do Campo de Árbitro – Intervalo de Confiança da avaliação estabelecido em função da percepção de mercado utilizada para o cálculo de sua estimativa pontual.

### 16.3. PESQUISA E CÁLCULO

Foram considerados cenários alternativos baseados nas variações de valores de venda, definidas a partir da consideração do campo de árbitro da avaliação estabelecido em função da percepção de mercado utilizada para o cálculo de sua estimativa pontual.

As amostras encontradas estão enumeradas a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no *ANEXO II – RELATÓRIO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS*.

Nº	ENDEREÇO DO IMÓVEL	MUNICÍPIO	INFORMAÇÕES			PREÇO
			FONTES	CONTATO	Nº DE CONTATO	
*1	Rodovia Engenheiro Paulo Nilo Romano (SP-225), Km 128,6	Brotas	Triunfai Imóveis	Wagner	(15) 3019-7206	4.800.000,00
2	não informado	Jaú	Paulo Bio Imóveis	Renan	(11) 4516-1666	14.000.000,00
3	Avenida Deputado Zien Nassif, nº 1.080	Jaú	Bauer Imóveis	Lásara	(19) 3351-2000	6.200.000,00
**4	Rodovia Washigton Luiz, Km 172 Sul	Rio Claro	Gorelli Imóveis	Adriana	(11) 4654-2425	19.800.000,00
5	Parque Industrial Margarete	Rio Claro	Rino Imóveis	Marcelo	(19) 3526-3000	4.500.000,00

\*Elemento não utilizado no cálculo após a homogeneização, no que se refere ao cálculo do valor de construção, visto se situar fora dos valores máximo ou mínimo do limite de 30%.

\*\*Elemento não utilizado no cálculo após a homogeneização, no que se refere ao cálculo do valor do terreno, visto se situar fora dos valores máximo ou mínimo do limite de 30%.

### PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

### CÁLCULO DO TERRENO

#### Resumo dos elementos coletados

Elemento	valor unitário do terreno homogeneizado
1	R\$ 77,18 /m <sup>2</sup>
2	R\$ 123,20 /m <sup>2</sup>
3	R\$ 126,25 /m <sup>2</sup>
*4	R\$ 196,77 /m <sup>2</sup>
5	R\$ 82,86 /m <sup>2</sup>

**Total** R\$ 606,27

**nº elementos** 5

**Média geral** 121,25

**Limite inferior (-30%)** R\$ 71,66

**Limite superior (+30%)** R\$ 133,09

**Valor unitário médio** **R\$ 102,37**

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	3
t student	1,638
DESV. PADRÃO	25,95
FÓRMULA	T X S/(N-1) <sup>0,5</sup>
RESULTADO	24,54
VALOR MÉDIO	102,37
VALOR MÍNIMO	77,84
VALOR MÁXIMO	126,91

Grau de Precisão III.

Será adotado o valor central.

### CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

#### Resumo dos elementos coletados

Elemento	valor unitário da construção homogeneizado
*1	R\$ 485,05 /m <sup>2</sup>
2	R\$ 2.123,65 /m <sup>2</sup>
3	R\$ 2.296,19 /m <sup>2</sup>
4	R\$ 2.478,02 /m <sup>2</sup>
5	R\$ 2.365,81 /m <sup>2</sup>

**Total** R\$ 9.748,72

**nº elementos** 5

**Média geral** 1.949,74

**Limite inferior (-30%)** R\$ 1.621,14

**Limite superior (+30%)** R\$ 3.010,69

**Valor unitário médio** **R\$ 2.315,92**

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	3
t student	1,638
DESV. PADRÃO	148,46
FÓRMULA	T X S/(N-1) <sup>0,5</sup>
RESULTADO	140,40
VALOR MÉDIO	2.315,92
VALOR MÍNIMO	2.175,52
VALOR MÁXIMO	2.456,32

Grau de Precisão III.

Será adotado o valor central.

### 16.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o Item 9 da NBR 14.653-2 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, utilizando o modelo de regressão linear, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III** – vide tabela ANEXO III - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO.

### 15- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Após o tratamento dos dados, foram obtidos os valores de mercado para venda do imóvel em questão.

## PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

			Area de terreno sem a Area de Reserva Legal	
Valor do Terreno=	R\$	102,37 /m² x	22.456,80	m²
<b>Valor do Terreno=</b>	<b>R\$</b>		<b>2.299.012,05</b>	
			Area construída do avaliando homogeneizada	
Valor da Construção=	R\$	2.315,92 /m² x	4.320,20	m²
<b>Valor do Terreno=</b>	<b>R\$</b>		<b>10.005.220,23</b>	
<b>Valor TOTAL=</b>	<b>R\$</b>		<b>12.304.232,28</b>	

O resultado da avaliação segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado de Venda
<b>R\$ 12.300.000,00</b>
(Doze milhões e trezentos mil reais)

### 16- CONCLUSÃO

Objetivando melhor subsidiar este MM. Juízo, com o oferecimento do material técnico, para um julgamento claro e sereno, apresenta as suas conclusões, que se restringem unicamente ao aspecto técnico.

Dito isso, esta Signatária, FABIULA DOMINGUES, nomeada nos Autos Perita Arquiteta Judicial, conclui-se que para a **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE - INADIMPLEMENTO**, nos autos da ação, representada pelos sócios, Sr. **WALTER** e Sra. **MARLENE AMABILIN**, para o imóvel localizado à Rodovia Engenheiro Paulo Nilo Romano (SP-225), Km 126,8, esquina com a Estrada Municipal BRO-451, Zona Rural da Cidade de Brotas/SP, com Área Total de Terreno de 30.000,00 m², constando 25,144000% da área total referente à Área de Reserva Legal e de Área Construída de 5.902,00 m² (conforme Matrícula de nº 14.482), apurou-se o **Valor de Mercado para Venda do imóvel em R\$ 12.300.000,00 (Doze milhões e trezentos mil reais).**

### PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226

# FABIULA DOMINGUES

## Perita Arquiteta Judicial

---

### 17- ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Pericial digitado em 16 (dezesesseis) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada; integrando-o ainda, anexos: **Anexo I** – Relatório fotográfico do imóvel avaliando; **Anexo II** – relatório dos elementos comparativos; **Anexo III** – Tabela de Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

São Paulo - SP, 14 de outubro de 2022.



---

Fabiula Domingues  
Perita Arquiteta Judicial  
CAU nº: A61232-4

---

### PERÍCIA EM ARQUITETURA

Rua João Antônio de Oliveira, nº 1053 - casa 13, Mooca, São Paulo / SP

CEP: 03111-001 - Fone: (11) 98428-0226