

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DA MM. 1ª VARA FEDERAL  
DA 3ª REGIÃO DA JUSTIÇA FEDERAL DE BARRETOS – SP.**

**PROCESSO DIGITAL Nº: 0000177-72.2011.403.6138**

Classe: Execução Fiscal

Assunto principal: Direito Tributário (14)

Exequente: FAZENDA NACIONAL

Executado: WIN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTFATOS DE BORRACHARIA  
PLASTICOS E FERRAMENTARIA EIRELI LTDA E OUTROS

**GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI**, Engenheira Civil especializada em Engenharia de Segurança do Trabalho, Avaliações, Pericias e Consultoria de Engenharia, CREA-SP 0601688196, que esta subscreve, nomeada por Vossa Excelência para realizar a **prova pericial, fls.364.**

Honrada com a nomeação vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL/INDUSTRIAL** e vem requerer a sua juntada aos autos para os fins de direito.

Devido ao excesso de trabalhos judiciais e outros imprevistos relacionados à saúde de familiares, peço desculpas pelo atraso da entrega do Laudo Pericial. Agradeço ao MM. Juízo pelos prazos concedidos.

---

**GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI** – Engenheira Civil especializada em Engenharia de Segurança do Trabalho, Avaliações, Pericias e Consultoria de Engenharia – CREA-SP 0601688196 – [giseleafpatriani@terra.com.br](mailto:giseleafpatriani@terra.com.br) – Celular: 17-99149.1860 - São José do Rio Preto – SP  
Página 1



Após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar o seguinte:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL COMERCIAL E INDUSTRIAL**

### **1. OBJETO DA PERÍCIA**

O presente laudo tem por objetivo final **determinar o valor de mercado, do bem imóvel objeto da Matrícula nº 46.596** do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos - SP., (fls.292 –cópia em anexo aos autos).

Soma do valor da Área do Terreno, mais o valor das Benfeitorias Construtivas existentes, conforme critérios da Norma Brasileira da ABNT para avaliação de Imóveis Urbanos.

### **2. METODOLOGIA**

#### **2.1. MÉTODO ADOTADO**

Seguimos como referência as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da NBR14653-2 Item 14.2 Avaliação de Imóveis Urbanos; ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; IBAPESP – Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para a avaliação da área do terreno, o método de avaliação escolhido foi **Método Comparativo Direto**. Para avaliação das benfeitorias a avaliação é feita pelo **Método Evolutivo** que se realiza separadamente da avaliação do terreno e a soma dos dois valores do terreno mais o valor das benfeitorias será o valor global do imóvel.

O método comparativo de dados de mercado, ou método direto, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata por meio de comparação direta com dados de elementos assemelhados, por meio de comparação com imóveis que apresentem as mesmas características e utilização e que se situem em suas proximidades, constituindo-se em método básico.



Neste método buscamos o valor de mercado para “compra, venda e oferta” de edificações comerciais e industriais. Foram considerados os dados de mercado referentes a “oferta” de imóveis comerciais semelhantes quanto à contemporaneidade dos dados obtidos, os elementos em ofertas, a existência de desníveis ou pavimentos distintos com diferentes capacidades de geração de renda, principalmente quanto ao **tamanho** da área, localização, etc.

Foi realizado um diagnóstico do mercado e coleta de dados, procedida através de levantamentos realizados nas proximidades do local do imóvel avaliando, em anúncios classificados, empresas imobiliárias, “sites” específicos, informações de corretor de empresa imobiliária nesta cidade para que se encontre o justo valor correspondente.

## 2.2. VALOR, VALOR DE MERCADO E PREÇO.

O valor é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, de ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação. Pressupõe uma situação de negócio entre duas partes envolvidas e que não haja qualquer pressão externa sobre elas.

O preço depende da situação do negócio, dos interesses pessoais e comerciais das pessoas e instituições envolvidas no processo e sofre pressões externas.

O valor não é característica do bem a ser avaliando, pode variar, mas considerado um determinado momento, ele é único. O preço, ao contrário, é múltiplo, variando em uma faixa, de acordo com os agentes da negociação, e também está sujeito a flutuações de curto prazo, tais como as decorrentes de situações econômicas, campanhas publicitárias, novos empreendimentos ou perspectiva de alterações na legislação.

Os números obtidos na pesquisa consistem, na verdade, de uma faixa de preços, cuja média ou "valor mais provável" é o que chamamos de "valor de mercado".



A sugestão de preço é algo empírico, embora possa se aproximar do valor de mercado, não é o procedimento correto para determinarmos o justo valor de mercado. As normas, ABNT (NBR-14.653-2) e IBAPE (SP), exigem procedimento estatístico, quer seja por Inferência Estatística ou Tratamentos de fatores. Em micro mercados com escassez amostrais, a signatária segue os dizeres de Marco Simotti em seu livro Fundamenti di Metodologia Estimativa: “Use conhecimento técnico enquanto puder, depois use o bom senso.” Hipoteticamente, realizando-se dez avaliações por diferentes profissionais, o valor do imóvel encontrado não será o mesmo, mas deve existir uma faixa de confiança.

### 3. VISTORIA

#### 3.1. DILIGÊNCIA

As Partes foram comunicadas da data da vistoria técnica por meio judicial.

A signatária esteve no imóvel avaliando, no dia 30 de Junho de 2021 às 10h00min, que fica situado na Avenida Celso Daniel Galvani, 383 - Complemento 385, 395, 415 - Distrito Industrial II – CEP 14780-000 - Lote nº1 da Quadra “QA3” - Zona de Uso Diversificado “Pedro Pinto Paixão”, na cidade de Barretos – SP.

Estavam presentes na diligência:

THIAGO DE OLIVEIRA RODRIGUES – Superintendente Administrativo da WIN;

RENATO VICENTE GONÇALVES – CRECI 138291 (Assistente Técnico da Win);

VINÍCIUS AMADOR BATISTA - CRECI 195888 (Assistente Técnico da Win).

Foram coletados dados e informações, efetuado registro fotográfico dos locais vistoriados no imóvel, **sem conferência de medidas das áreas** e verificada as condições gerais do imóvel, acabamentos construtivos, internos e externos das benfeitorias existentes, estado de conservação, a seguir descritos.

DATA	HORA	LOCAL
30 de JUNHO de 2021 Quarta-Feira	A partir das 10h00	<b>WIN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA</b> CNPJ 59.185.363/0001-91 Imóvel Matrícula nº 46.596 CRI Barretos - SP Avenida Celso Daniel Galvani, 383 Complemento 385, 395,415 Distrito Industrial II – CEP 14780-000 Lote nº1 da Quadra “QA3” Zona de Uso Diversificado “Pedro Pinto Paixão” BARRETOS – SP

**GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI** – Engenheira Civil especializada em Engenharia de Segurança do Trabalho, Avaliações, Perícias e Consultoria de Engenharia – CREA-SP 0601688196 – [giselealfpatriani@terra.com.br](mailto:giselealfpatriani@terra.com.br) – Celular: 17-99149.1860 - São José do Rio Preto – SP

Página 4



### 3.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Descrição do Imóvel que consta na **Matrícula nº 46.596** do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos - SP., (fls.292 –cópia em anexo aos autos):

“Um TERRENO, sem benfeitorias, constituído Lote nº 1 da Quadra “QA3” da Zona de Uso Diversificado “Pedro Pinto Paixão”, nesta cidade de Barretos, com área de 23.787,61 m<sup>2</sup> (vinte e três mil, setecentos e oitenta e sete metros quadrados e sessenta e um centímetros quadrados), e as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se em um ponto localizado na Rua DI-1, distante 9,00 m da Rua DI-3, segue 121,94 m (cento e vinte e um metros e noventa e quatro centímetros) de frente para a Rua DI-1; deste segue desenvolvimento de curva de 12,98 m (doze metros e noventa e oito centímetros) no raio de 9,00 m (nove metros); deste segue com distância de 143,18 (cento e quarenta e três metros e dezoito centímetros), confrontando com a Avenida Centro Industrial; deste segue com desenvolvimento de curva de 15,30 m (quinze metros e trinta centímetros), no raio de 9,00 (nove metros); deste segue com distância de 140,20 m (cento e quarenta metros e vinte centímetros), confrontando com a Avenida Mario de Oliveira; deste segue com desenvolvimento de curva de 14,12 (quatorze metros e doze centímetros) no raio de 9,00 m (nove metros); deste segue com distância de 141,95 m (cento e quarenta e um metros e noventa e cinco centímetros), confrontando com a Rua DI-3; deste segue com desenvolvimento de curva de 14,14 m (quatorze metros e quatorze centímetros) no raio de 9,00 m (nove metros), até o ponto inicial, localizado na Rua DI-1.

R.1/46.596 (doação) em 16/06/2004.

AV.2 a 19/46.596 (penhoras) em Setembro/2012.

Observação: Construção das benfeitorias, máquinas e equipamentos, não averbadas;

Cadastro Municipal Imobiliário sob nº 1.14.003.0139.01

Proprietário: WIN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. - CNPJ 59.185.363/0001-91



Endereço: Avenida Celso Daniel Galvani, 383 - Complemento 385, 395,415 - Distrito Industrial II – CEP 14780-000 - Lote nº1 da Quadra “QA3” - Zona de Uso Diversificado “Pedro Pinto Paixão” - BARRETOS – SP;

Tipo de imóvel: Área ampla com diversas edificações de finalidade Industrial, de fabricação, Manutenção e reparação de equipamentos e produtos, áreas Administrativa/Comercial, de Pessoal, outras;

Tipo de Estabelecimento: Indústria e Comércio de Artefatos de Borracha e Outros;

Área do Terreno: 121,94 m na Rua DI-1(Rua José Ferreira Sobrinho); 143,18 m na Av. Centro Industrial; 140,20 m na Avenida Mario de Oliveira; 141,95 m na Rua DI-3 (Rua José Soares Garcia);

Total da Área do Terreno = <b>23.787,61 m<sup>2</sup></b>
---

Área cercada com mourões de cimento e tela aramada.

#### **Edificações existentes:**

**Portaria** - área construída de 50,60 m<sup>2</sup>

**Abrigo do gerador** – área de aproximadamente 40,00 m<sup>2</sup>, fechamento lateral com bloco de concreto e cobertura metálica, piso cimentado;

**Produção** - Área Construída Térrea: 2.367,50 m<sup>2</sup>

Piso cimentado, cobertura em estrutura metálica com fechamento de chapas metálicas, paredes de bloco de concreto e parte dos fechamentos laterais com chapas metálicas, pé direito alto entre 6 a 8 metros;

**Administração** - Área Construída do Mezanino: aproximadamente 165,00 m<sup>2</sup>

**Ferramentaria** – Área de aproximadamente 580,00 m<sup>2</sup>

Piso cimentado, cobertura em estrutura metálica com fechamento de chapas metálicas, paredes de bloco de concreto e parte dos fechamentos laterais com chapas metálicas, pé direito alto entre 6 a 8 metros;

**Almoxarifado** – Área de aproximadamente 170,00 m<sup>2</sup>



Vestiário, Refeitório, Cozinha, Casa de Caseiro – Área de aproximadamente 150,00 m<sup>2</sup>.

Soma total das áreas de edificações existentes no terreno = 3.523,10 m<sup>2</sup>.

Área Construída Total = **2.928,74 m<sup>2</sup> (Certidão de Valor Venal 8168/2017)**

Área Construída Total = **3.137,68 m<sup>2</sup> (Certidão de Valor Venal 02/03/2022)**

Localização: O imóvel comercial objeto deste trabalho situa-se em área do Distrito Industrial, próximo a Rodovia Assis Chateaubriand, SP-425.

Topografia do terreno: Em declive para a Avenida Celso Daniel Galvani;

Condições de Superfície: seca;

Melhoramentos Públicos: Energia Elétrica, Rede de Água Potável, Rede de Esgoto, Rede de Água Pluvial, Rede Viária com Pavimento Asfáltico, Guias, Sarjetas, Coleta de Lixo;

Serviços Comunitários próximos: Transporte Público, Supermercado, Faculdade, IFSP Campus;

### 3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO





Trata-se de imóvel com finalidade industrial e comercial.

Sobre o referido terreno, existem várias edificações de barracões de alvenaria e bloco de concreto, padrão médio de construção, com cobertura em estrutura metálica, coberta de telhas galvanizadas, laje pré-moldada do mezanino, forro de pvc no vestiário. Piso de cimento em toda área interna e com revestimento cerâmico em alguns locais. Pintura interna e externa com pintura látex, esquadria metálica com vidros comuns na fachada lateral, iluminação fluorescente e natural, ventilação natural e artificial na administração.

O estado de conservação das edificações existentes está “Entre regular e reparos simples” (código D) da Tabela de Ross-Heideck para Depreciação de Imóveis.



#### 4. PESQUISA DE ELEMENTOS DE REFERÊNCIA COMPARATIVOS

DADOS							FOTO
IF	ENDEREÇO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	TERRENO (m²)	VALOR	VALOR / m²	
1	SÃO FRANCISCO, PRÓXIMO AO LOTEAMENTO SAN DIEGO	SÃO FRANCISCO	GLEBA DE ESQUINA, NA RUA DE ACESSO AO BAIRRO SAN DIEGO	IM, FIGL 5750,00	RS1.150.000,00	RS 200,00	
2	AVENIDA SF 01, ENTRE SF 19 E SF 4	SÃO FRANCISCO	GLEBA PRÓXIMA A RODOVIA	IM, FIGL 5000,00	RS1.000.000,00	RS 200,00	
3	PRÓXIMO A RODOVIA BRIGADEIRO FARIA LIMA	ALVORADA	GLEBA SEM BENEFETORIAS	IM, FIGL 11600,00	RS4.000.000,00	RS 344,83	
4	AVENIDA ROBERTO RIOS PRÓXIMO A APAE	DERBY CLUB	TERRENO COM BARRACÃO PEQUENO PARA DEMOLIÇÃO	IMÓ, 5000,00	RS1.100.000,00	RS 220,00	





## 5. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Tomemos como exemplo de cálculo o imóvel de nº 4:

- Fator de Área = (Área Amostra / Área Avaliado) ^ 0,125

Fa = (5000/12331,05) ^ 0.125 → **Fa = 0,893**

- Fator de Local = **1,10** pois o local oferece menor condição de acesso, trânsito e localização que o imóvel avaliado

Portanto, **Fa x Fo = 0,934**

O valor homogeneizado desta amostra ficará:

R\$ homog. = 0,868 x 220,00 = **R\$ 205,41/m²**

A partir das amostras homogeneizadas, temos os dados da Média, Desvio Padrão e Variação:

**Média:** R\$ 222,69 / m²

**Desvio Padrão:** 34,46 / m²

**Variação:** 15,48%

O saneamento é feito para garantir que nenhuma das amostras se afasta mais do que o esperado das outras. Para isso, o quociente entre o desvio (x-xi) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

DADOS				FATORES			HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO		
Nº	BAIRRO	ÁREA	VALOR/m²	FATOR DE ÁREA	FATOR DE OFERTA	FATOR LOCAL	FA X FO X FFL	V.U. HOMOG.	x-xi		
1	SÃO FRANCISCO	5750,00	R\$ 200,00	0,909	0,950	1,200	1,037	R\$ 207,30	-R\$	15,39	
2	SÃO FRANCISCO	5000,00	R\$ 200,00	0,893	0,950	1,200	1,019	R\$ 203,71	-R\$	18,98	
3	ALVORADA	11600,00	R\$ 344,83	0,985	0,950	0,850	0,796	R\$ 274,34	R\$	51,65	
4	DERBY CLUB	5000,00	R\$ 220,00	0,893	0,950	1,100	0,934	R\$ 205,41	-R\$	17,28	
								<b>MÉDIA</b>	<b>222,69</b>		
								<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>34,46</b>		
								<b>VARIAÇÃO %</b>	<b>15,48%</b>		
								d/s observado		0,23	0,23 < 1,54
								d/s Chauvenet		1,54	OK!



### CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAVENET

n	K <sub>n</sub>	n	K <sub>n</sub>
2	1,15	15	2,13
3	1,38	20	2,24
4	1,54	25	2,33
5	1,65	30	2,40
6	1,73	40	2,48
7	1,80	50	2,57
8	1,86	100	2,81
9	1,92	300	3,14
10	1,96	500	3,29
		1000	3,48

Neste caso, para 4 amostras, VC = 1,54.

Conforme calculado na planilha, a maior relação  $(x-x_i)/s = 0,23$ , que é menor do que 2,00. Portanto as amostras estão todas saneadas.

Tabela de Percentis da Distribuição de t de Student

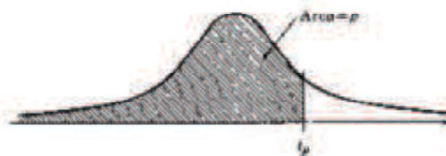


TABLE A.4 Quantiles of the t Distribution

n	p							
	0.6000	0.7000	0.8000	0.9000	0.9500	0.9750	0.9950	0.9995
1	0.325	0.727	1.377	3.078	6.314	12.706	63.657	636.619
2	0.289	0.617	1.061	1.886	2.920	4.303	9.925	31.599
3	0.277	0.584	0.978	1.638	2.353	3.182	5.841	12.924
4	0.271	0.569	0.941	1.533	2.132	2.776	4.604	8.610
5	0.267	0.559	0.920	1.476	2.015	2.571	4.032	6.869
6	0.265	0.553	0.906	1.440	1.943	2.447	3.707	5.959
7	0.263	0.549	0.896	1.415	1.895	2.365	3.499	5.408
8	0.262	0.546	0.889	1.397	1.860	2.306	3.355	5.041
9	0.261	0.543	0.883	1.383	1.833	2.262	3.250	4.781
10	0.260	0.542	0.879	1.372	1.812	2.228	3.169	4.587

No caso, o valor de t<sub>c</sub> é de 0,978

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 222,69 - 0,978 * 34,46/\sqrt{(4 - 1)} = 163,92$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 222,69 + 0,978 * 34,46/\sqrt{(4 - 1)} = 281,06$$



**VALOR DO TERRENO = R\$ 281,06 x 23.787,61 m<sup>2</sup> = R\$6.685.745,66**  
**(Seis milhões, Seiscentos e Oitenta e Cinco Mil e Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Sessenta e Seis Centavos.)**

## 6. Benfeitorias – Método evolutivo

### BARRACÃO OU GALPÃO INDUSTRIAL

Pc = 0,518

CUB = R\$ 1.280,53 (Janeiro/2022)

Área = 3.137,68 m<sup>2</sup>

**VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 1.280,53 x 0,518 x 3.137,68 m<sup>2</sup> =**  
**R\$2.081.268,76 (Dois Milhões e Oitenta e Um Mil e Duzentos e Sessenta e Oito Reais e Setenta e Seis Centavos).**

## 7. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL COMERCIAL AVALIANDO

O valor unitário do TERRENO adotado do imóvel avaliando por área útil de 23.787,61 m <sup>2</sup>	<b>R\$6.685.745,66</b> <b>(Seis Milhões, Seiscentos e Oitenta e Cinco Mil e Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Sessenta e Seis Centavos.)</b>
Valor das BENFEITORIAS 3.137,68 m <sup>2</sup> de construção	<b>R\$2.081.268,76</b> <b>(Dois Milhões e Oitenta e Um Mil e Duzentos e Sessenta e Oito Reais e Setenta e Seis Centavos).</b>
Valor do Bem Imóvel Comercial e Industrial Avaliando TERRENO + BENFEITORIAS	<b>R\$8.767.014,42</b> <b>Soma total do valor do imóvel avaliando (Terreno + Benfeitorias)</b>
<b>Adotamos o valor arredondado de R\$8.767.000,00</b> <b>(Oito Milhões e Setecentos e Sessenta e Sete Mil Reais)</b> <b>para o Valor do Imóvel Comercial e Industrial</b>	



## 8. CONCLUSÃO

Conforme apresentado no método de avaliação adotado e nas pesquisas de ofertas imobiliárias encontradas, de acordo com o padrão do imóvel, comportamento mercadológico local e do País, localização, estado de conservação, finalidade do imóvel, bem como a peculiaridades do prédio, suas instalações e características da região, tamanho da área, conclui-se que o valor do imóvel avaliando, objeto deste laudo, na data atual, é:

<b>VALOR DE MERCADO DO BEM IMÓVEL COMERCIAL E INDUSTRIAL</b> <b>AVALIANDO - JUNHO/2022</b>	
<b>IMÓVEL INDUSTRIAL/COMERCIAL</b>  Matrícula nº 46.596 do CRI de Barretos - SP  Avenida Celso Daniel Galvani, 383 – Distrito Industrial II “Pedro Pinto Paixão” - Barretos - SP	Barracão de produção industrial de artefatos de borracha com mezanino, barracão de manutenção/ferramentaria, barracão de almoxarifado, barracão de refeitório/vestiário, casa de caseiro, guarita, abrigo de gerador de energia, barracão novo, estacionamento de motos/bicicletas, de propriedade da empresa WIN  Área de Terreno = 23.787,61 m <sup>2</sup> Área Total de Construção = 3.137,68 m <sup>2</sup>
<b>VALOR DE MERCADO DO BEM IMÓVEL URBANO É DE R\$ 8.767.000,00</b> <b>(Oito Milhões e Setecentos e Sessenta e Sete Mil Reais)</b>	



## 9. ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo de Avaliação de valor de mercado do Bem Imóvel Industrial e Comercial impresso em 12 (Doze) páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada. Em anexo, respostas aos quesitos, registro fotográfico e documentos.

À disposição de Vossa Excelência para outras informações que julgar pertinentes.

Nestes Termos,  
P. Deferimento,  
São José do Rio Preto, 20 de Junho de 2022.

**GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI**  
Engenheira Civil - CREA-SP 0601688196  
**Perita do Juízo**

---

GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI – Engenheira Civil especializada em Engenharia de Segurança do Trabalho, Avaliações, Perícias e Consultoria de Engenharia – CREA-SP 0601688196 – [giseleafpatriani@terra.com.br](mailto:giseleafpatriani@terra.com.br) – Celular: 17-99149.1860 - São José do Rio Preto – SP  
Página 13



**RESPOSTAS AOS QUESITOS DO EXECUTADO WIN INDÚSTRIA E COMÉRCIO  
LTDA (ARTEFATOS DE BORRACHA, PLÁSTICOS E FERRAMENTARIA)  
ID 45810970**

1. Descreva, minuciosamente o imóvel objeto da presente ação indicando a metragem do terreno, a metragem construída, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa.

R. Trata-se de imóvel com finalidade industrial e comercial.

Sobre o referido terreno, existem várias edificações de barracões de alvenaria e bloco de concreto, padrão médio de construção, com cobertura em estrutura metálica, coberta de telhas galvanizadas, laje pré-moldada do mezanino, forro de pvc no vestiário. Piso de cimento em toda área interna e com revestimento cerâmico em alguns locais. Pintura interna e externa com pintura látex, esquadria metálica com vidros comuns na fachada lateral, iluminação fluorescente e natural, ventilação natural e artificial na administração.

O estado de conservação das edificações existentes está “Entre regular e reparos simples” (código D) da Tabela de Ross-Heideck para Depreciação de Imóveis.

Tipo de Estabelecimento: Indústria e Comércio de Artefatos de Borracha e Outros;

Área do Terreno: 121,94 m na Rua DI-1(Rua José Ferreira Sobrinho); 143,18 m na Av. Centro Industrial; 140,20 m na Avenida Mario de Oliveira; 141,95 m na Rua DI-3 (Rua José Soares Garcia);

Total da Área do Terreno = <b>23.787,61 m<sup>2</sup></b>
---

Área cercada com mourões de cimento e tela aramada.



**Edificações existentes:**

**Portaria** - área construída de 50,60 m<sup>2</sup>

**Abrigo do gerador** – área de aproximadamente 40,00 m<sup>2</sup>, fechamento lateral com bloco de concreto e cobertura metálica, piso cimentado;

**Produção** - Área Construída Térrea: 2.367,50 m<sup>2</sup>

Piso cimentado, cobertura em estrutura metálica com fechamento de chapas metálicas, paredes de bloco de concreto e parte dos fechamentos laterais com chapas metálicas, pé direito alto entre 6 a 8 metros;

**Administração** - Área Construída do Mezanino: aproximadamente 165,00 m<sup>2</sup>

**Ferramentaria** – Área de aproximadamente 580,00 m<sup>2</sup>

Piso cimentado, cobertura em estrutura metálica com fechamento de chapas metálicas, paredes de bloco de concreto e parte dos fechamentos laterais com chapas metálicas, pé direito alto entre 6 a 8 metros;

**Almoxarifado** – Área de aproximadamente 170,00 m<sup>2</sup>

Vestiário, Refeitório, Cozinha, Casa de Caseiro – Área de aproximadamente 150,00 m<sup>2</sup>.

Soma total das áreas de edificações existentes no terreno = 3.523,10 m<sup>2</sup>.

Área Construída Total = **2.928,74 m<sup>2</sup> (Certidão de Valor Venal 8168/2017)**

Área Construída Total = **3.137,68 m<sup>2</sup> (Certidão de Valor Venal 02/03/2022)**

Localização: O imóvel comercial objeto deste trabalho situa-se em área do Distrito Industrial, próximo a Rodovia Assis Chateaubriand, SP-425.



Topografia do terreno: Em declive para a Avenida Celso Daniel Galvani;

Condições de Superfície: seca;

Melhoramentos Públicos: Energia Elétrica, Rede de Água Potável, Rede de Esgoto, Rede de Água Pluvial, Rede Viária com Pavimento Asfáltico, Guias, Sarjetas, Coleta de Lixo;

Serviços Comunitários próximos: Transporte Público, Supermercado, Faculdade, IFSP Campus;

2. Informe o valor de mercado atual para a venda do imóvel.

R. O valor de mercado atual do imóvel avaliando é de R\$8.767.000,00 (Oito Milhões e Setecentos e Sessenta e Sete Mil Reais).

3. Indique a metodologia utilizada para chegar à conclusão dos valores. Em caso de utilização do MÉTODO COMPARATIVO, relacionar os imóveis utilizados como parâmetro ou, caso seja utilizado outro método, descrever detalhadamente como chegou ao valor.

R. Favor ver itens 4, 5 e 6 do Laudo Pericial. Soma do valor da Área do Terreno, mais o valor das Benfeitorias Construtivas existentes, conforme critérios da Norma Brasileira da ABNT para avaliação de Imóveis Urbanos.

4. Qual a sua análise considerando o Valor Venal da Prefeitura em relação ao valor de mercado do imóvel.

R.: Favor ver quadro abaixo.





Certidão de Valor Venal da Prefeitura Municipal de Barretos até 31/12/2021				Perícia Judicial
Área do terreno 23.787,61m <sup>2</sup>	Valor Venal Territorial	R\$ 908.924,58	Valor venal da área do Terreno na Perícia Judicial	<b>R\$6.685.745,66</b> (Seis milhões, Seiscentos e Oitenta e Cinco Mil e Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Sessenta e Seis Centavos.)
Área construída 3.137,68m <sup>2</sup>	Valor Venal Predial	R\$993.263,98	Valor Venal das Benfeitorias existentes na Perícia Judicial	<b>R\$2.081.268,76</b> (Dois Milhões e Oitenta e Um Mil e Duzentos e Sessenta e Oito Reais e Setenta e Seis Centavos).
Valor Venal do Imóvel		R\$ 1.902.188,56		Valor venal do Imóvel avaliando (terreno + benfeitorias) <b>= R\$8.767.000,00</b>
Valor Mercado par ITBI		R\$3.986.816,24		(Oito Milhões e Setecentos e Sessenta e Sete Mil Reais).

5. Descreva o estado de conservação do imóvel.

R. O estado de conservação das edificações existentes está “Entre regular e reparos simples” (código D) da Tabela de Ross-Heideck para Depreciação de Imóveis.

6. Caso ache necessário, apresente a este Juízo, quaisquer outros esclarecimentos complementares que considerem úteis a ação.

R. Favor reportar-se ao Laudo Pericial.



## CERTIDÃO DE VALOR VENAL 2022



**Prefeitura Municipal de Barretos**  
**Secretaria Municipal de Finanças**

Departamento de Receita  
Av. Almirante Gágo Coutinho, 500 - Rios CEP 14.783-200  
Fone: (17) 3325-1114 Fax: (17) 3325-1100  
CNPJ 44.780.909/0001-04

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL

O Departamento de Receita da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de Barretos, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições, tendo em vista solicitação de pessoa interessada,

Certifica que o imóvel abaixo se encontra regularmente inscrito no CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO URBANO, com as áreas e valores venais constantes nesta certidão, de conformidade com a Lei Complementar nº 96 de 23 de Dezembro de 2008.

Inscrição Cadastral	114003013901
Código	187
Proprietário	WIN INDUSTRIA E COMERCIO DE ART. DE BORRA, PLAS. E FERRA. EIRELI
Compromissário	
Local do Imóvel	AVENIDA CELSO DANIEL GALVANI, 383
Bairro	Z. U. D. PEDRO PINTO PAIXÃO
Bloco/Apartamento	/
Complemento	385,395,415
Loteamento	
Quadra	A-3
Lote	1
Ano de Construção	0
Área do Terreno	23.787,61
Área Construída	3.137,68
Valor Venal Territorial	R\$ 908.924,58
Valor Venal Predial	R\$ 993.263,98
Valor Venal Imóvel	R\$ 1.902.188,56
Valor Mercado p/ ITBI	R\$ R\$ 3.986.816,24

O valor venal atribuído a este imóvel poderá ser alterado caso seja realizada alguma alteração em suas características.

\*\*\*\* Validade até 31 de Dezembro do Exercício Atual \*\*\*\*

#### Autenticação Eletrônica

Emitido em: 02/03/2022 às 17:12:57  
Código de Verificação: 0107-4764-1981  
Validade: 01/04/2022

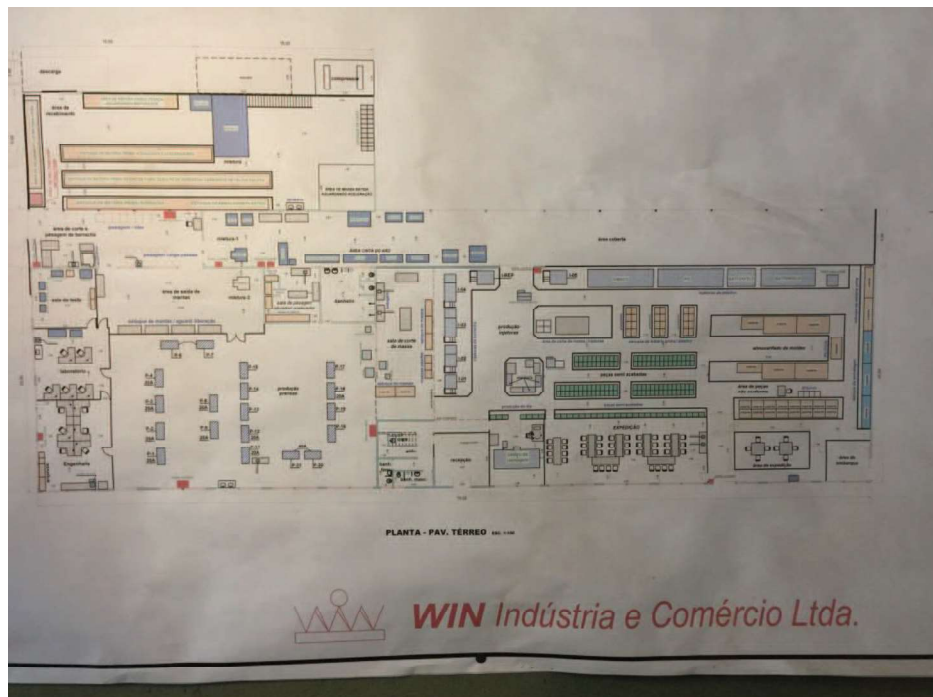


## REGISTRO FOTOGRÁFICO



**GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI** – Engenheira Civil especializada em Engenharia de Segurança do Trabalho, Avaliações, Perícias e Consultoria de Engenharia – CREA-SP 0601688196 – [giselealfpatriani@terra.com.br](mailto:giselealfpatriani@terra.com.br) – Celular: 17-99149.1860 - São José do Rio Preto – SP  
Página 19



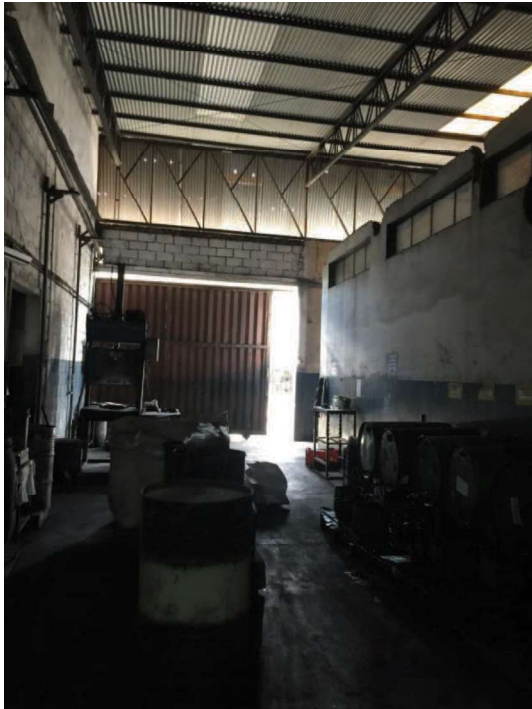


**GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI** – Engenheira Civil especializada em Engenharia de Segurança do Trabalho, Avaliações, Perícias e Consultoria de Engenharia – CREA-SP 0601688196 – [giselealfpatriani@terra.com.br](mailto:giselealfpatriani@terra.com.br) – Celular: 17-99149.1860 - São José do Rio Preto – SP  
Página 20



## PRODUÇÃO







## VISTA EXTERNA CASA DO GERADOR E PRODUÇÃO

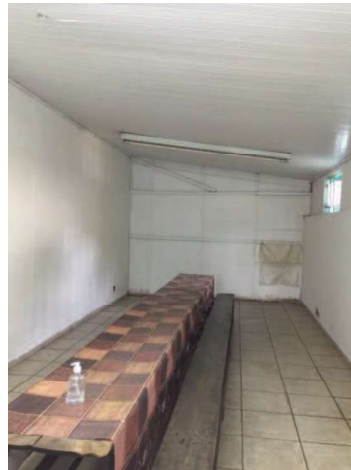


**GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI** – Engenheira Civil especializada em Engenharia de Segurança do Trabalho, Avaliações, Perícias e Consultoria de Engenharia – CREA-SP 0601688196 – [giseleafpatriani@terra.com.br](mailto:giseleafpatriani@terra.com.br) – Celular: 17-99149.1860 - São José do Rio Preto – SP  
Página 24





## CASA CASEIRO REFEITÓRIO COZINHA VESTIÁRIO



## LACO E FONTE DESATIVADAS



**GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI** – Engenheira Civil especializada em Engenharia de Segurança do Trabalho, Avaliações, Perícias e Consultoria de Engenharia – CREA-SP 0601688196 – [giseleafpatriani@terra.com.br](mailto:giseleafpatriani@terra.com.br) – Celular: 17-99149.1860 - São José do Rio Preto – SP  
Página 25



## FERRAMENTARIA E ALMOXARIDADO



**GISELE ALVES FERREIRA PATRIANI** – Engenheira Civil especializada em Engenharia de Segurança do Trabalho, Avaliações, Perícias e Consultoria de Engenharia – CREA-SP 0601688196 – [giseleafpatriani@terra.com.br](mailto:giseleafpatriani@terra.com.br) – Celular: 17-99149.1860 - São José do Rio Preto – SP  
Página 26





## ESTACIONAMENTO GUARITA E VISTA EXTERNA DA LOCALIZAÇÃO



