

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

Processo nº	1044609-44.2016.8.26.0114
Classe/Assunto	Carta precatória Cível / Atos Executórios
Requerente	Fundação Petrobras de Seguridade Social
Requerido	Laima Participações Ltda.

Descrição do Bem:

IMÓVEL: Prédio comercial nº 1723 da Avenida Sidney Cardon de Oliveira com área de 1.403,42 m², sendo 716,00 m² de construção comercial e 687,42 m² de tanques, construído no lote 17 da quadra C da Fazenda Cascata, localizado no perímetro urbano do Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, distando da referida cidade cerca de 5,5 km pela avenida Sidney Cardon de Oliveira, com a seguinte descrição: inicia-se na margem esquerda da avenida marginal da estrada de rodagem que vai de Paulínia a Cosmópolis no 132,526 km onde se encontra a cerca da divisa da Shell e outros, pela referida cerca segue no sentido perpendicular a pista de asfalto, em 354,90 metros até encontrar a cerca de divisa da Fepasa, segue por esta seguindo uma cerca de extensão de 118,55 metros, defletindo a esquerda em linha reta e paralela a cerca da Shell, dividindo então com o lote nº 18 em 333,00 metros até encontrar o alinhamento da avenida marginal e por este na extensão de 116,50 metros, até encontrar a divisa da Shell e outros, início desta descrição, encerrando a área de 40.070,00 m².

OBJETIVO: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO POR TERMO

Imóvel / Prédio comercial situado na avenida Sidney Cardon de Oliveira, nº 1.723 no município de Paulínia, Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, melhor descrito conforme certidão de matrícula nº 17.485, acostada aos autos, às fls. 89/ 91, do 4º Oficial de Registro de Imóveis, da Comarca de Campinas/ SP, de propriedade da executada Laima Participações Ltda.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
 Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
 Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
 Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.guartieri@yahoo.com.br



Foto 2. Portaria do local avaliado



Foto 3. Escritório do local avaliado

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.guartieri@yahoo.com.br

Fotos diversas da área / prédio comercial Avaliado.



Foto 4.



Foto 5.

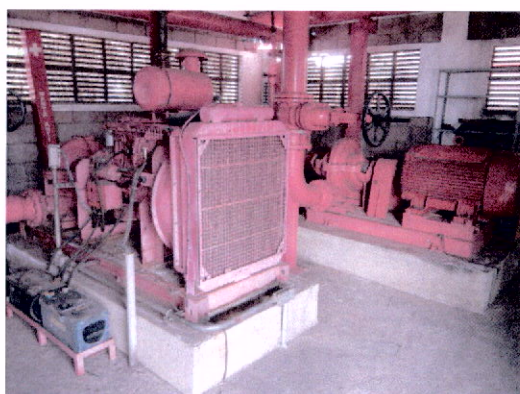


Foto 6.



Foto 7.



Foto 8.



Foto 9.

Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.q.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br



Foto 10.



Foto 11.



Foto 12.



Foto 13.



Foto 14.



Foto 15.

Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br



Foto 16.



Foto 17.



Foto 18.



Foto 19.



Foto 20.



Foto 21.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.guartieri@yahoo.com.br



Foto 22.



Foto 23.

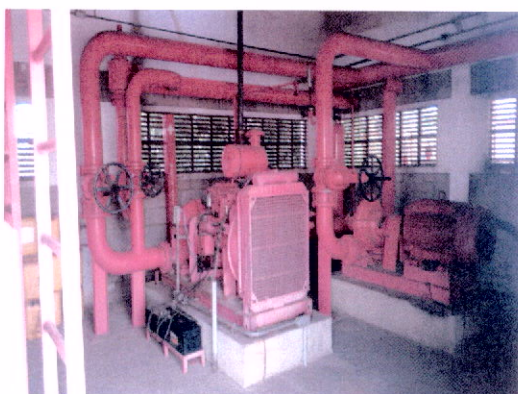


Foto 24.

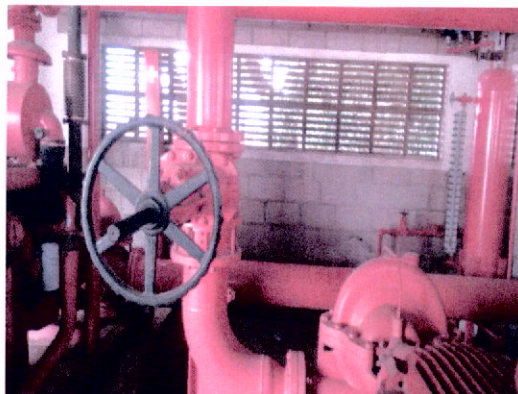


Foto 25.

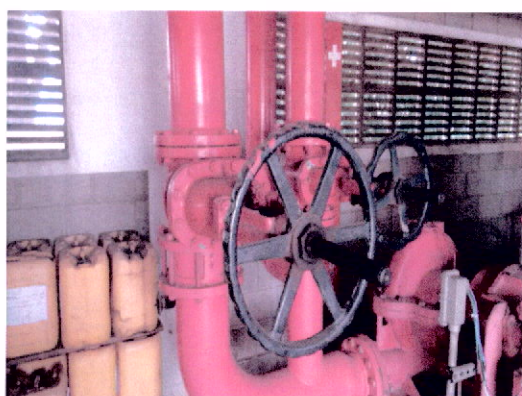


Foto 26.



Foto 27.

Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br



Foto 28.



Foto 29.



Foto 30.



Foto 31.



Foto 32.



Foto 33.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
 Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
 Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
 Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.guartieri@yahoo.com.br



Foto 34.



Foto 35.

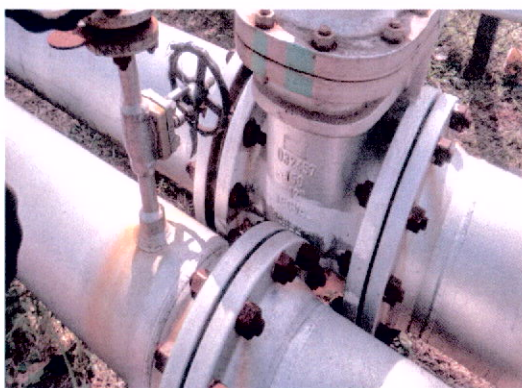


Foto 36.



Foto 37.



Foto 38.



Foto 39.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.guartieri@yahoo.com.br



Foto 40.



Foto 41.



Foto 42.

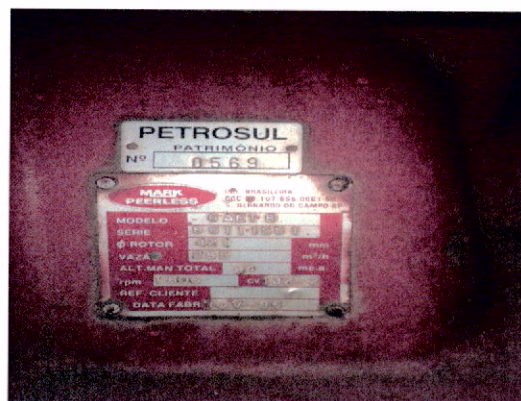


Foto 43.

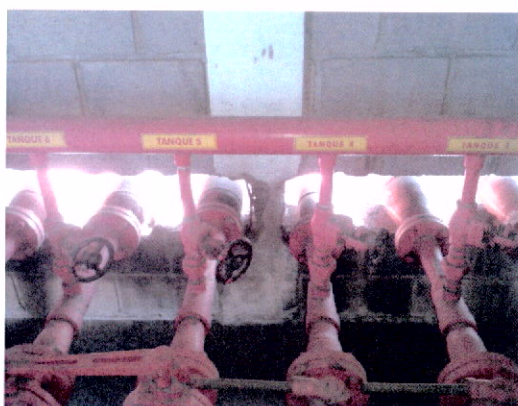


Foto 44.



Foto 45.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.guartieri@yahoo.com.br



Foto 46.



Foto 47.

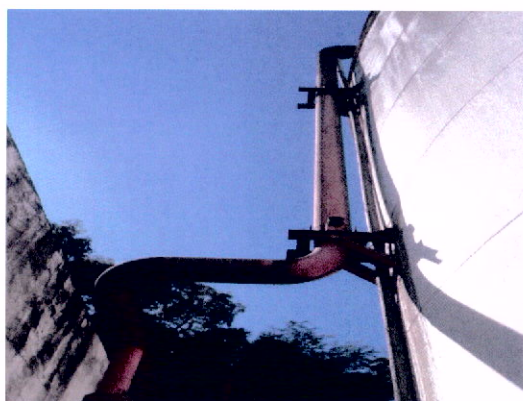


Foto 48.

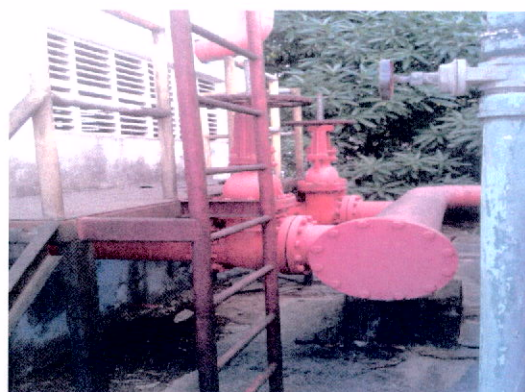


Foto 49.



Foto 50.



Foto 51.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br



Foto 52.



Foto 53.



Foto 54.



Foto 55.



Foto 56.



Foto 57.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br



Foto 58.



Foto 59.

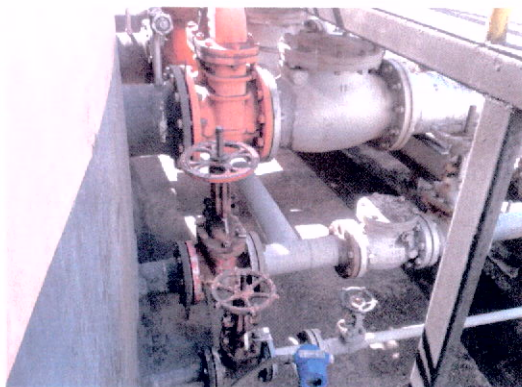


Foto 60.

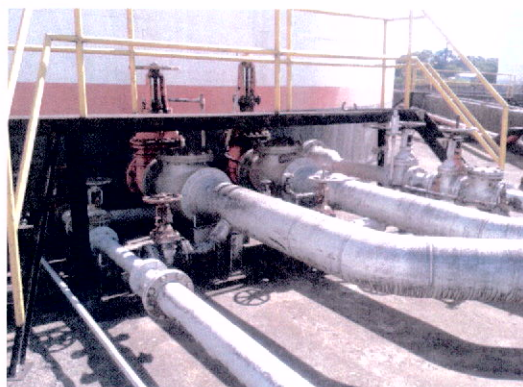


Foto 61.

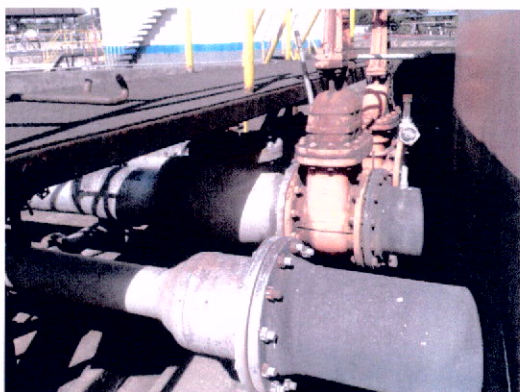


Foto 62.



Foto 63.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

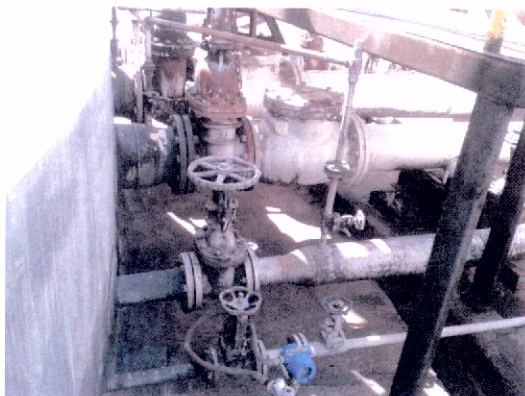


Foto 64.



Foto 65.

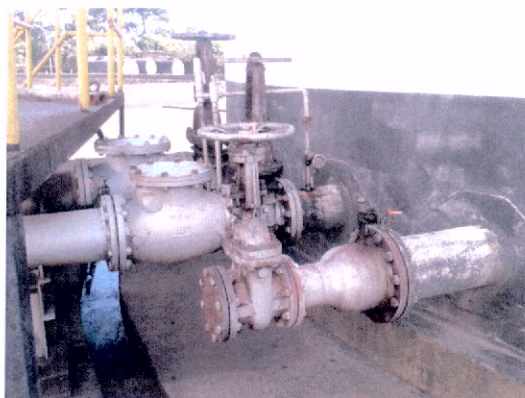


Foto 66.

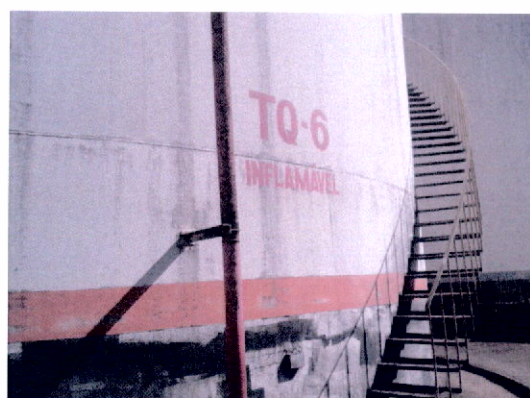


Foto 67.

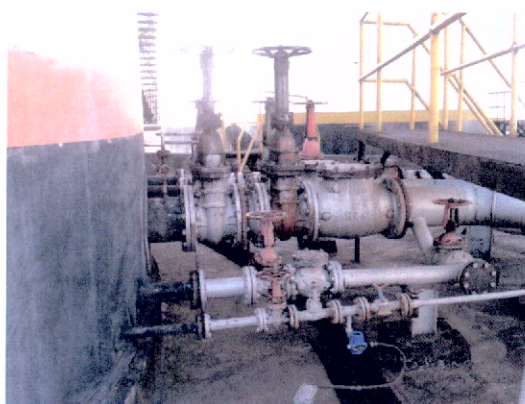


Foto 68.



Foto 69.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jardim Nossa Senhora Auxiliadora - Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 - 81 - Centro - Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 - Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.guartieri@yahoo.com.br



Foto 70.



Foto 71.



Foto 72.



Foto 73.



Foto 74.

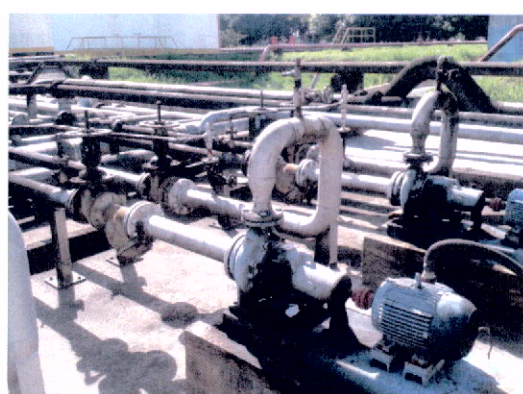


Foto 75.

Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.q.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br



Foto 76.



Foto 77.

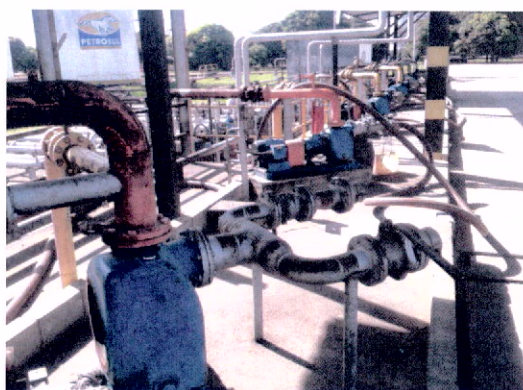


Foto 78.



Foto 79.

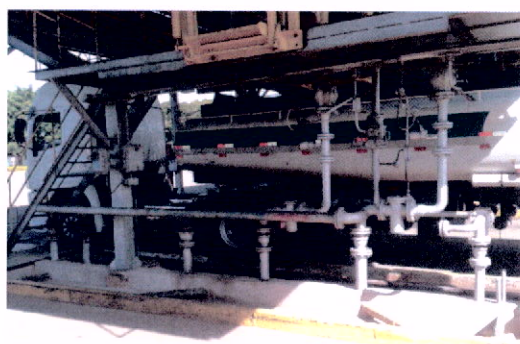


Foto 80.

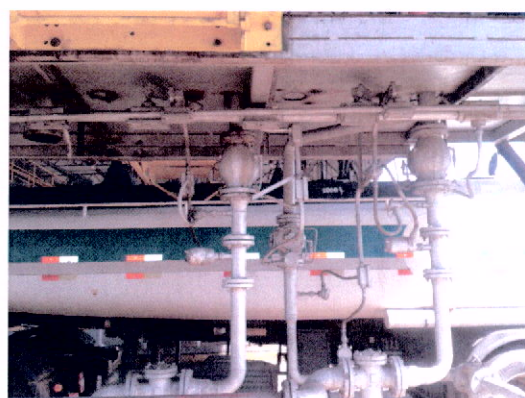


Foto 81.

Maurício Guartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.guartieri@yahoo.com.br

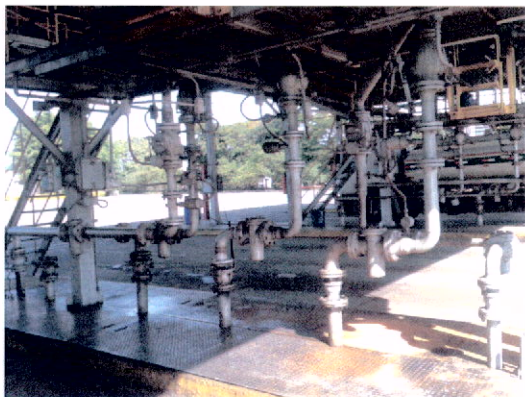


Foto 82.

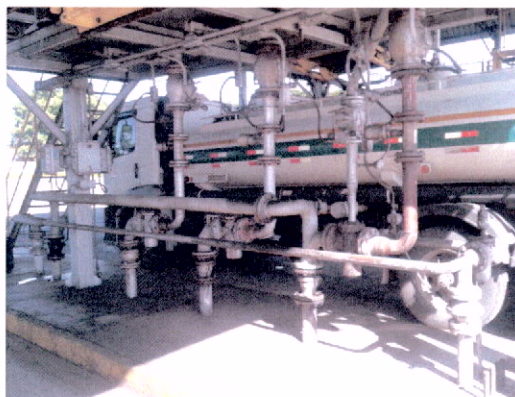


Foto 83.

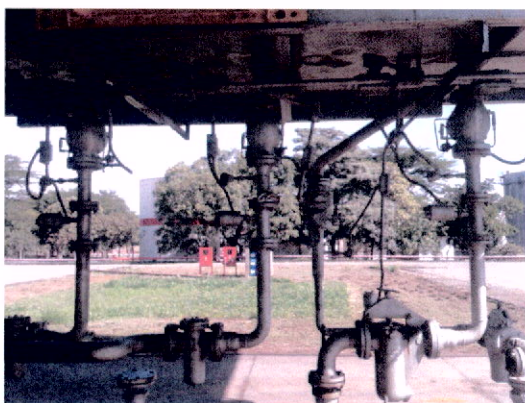


Foto 84.



Foto 85.



Foto 86.



Foto 87.

Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br



Foto 88.



Foto 89.



Foto 90.



Foto 91.

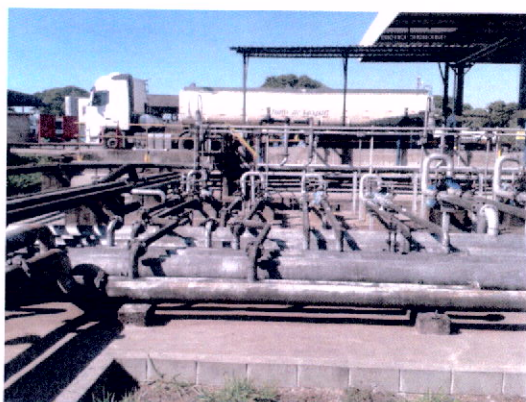


Foto 92.

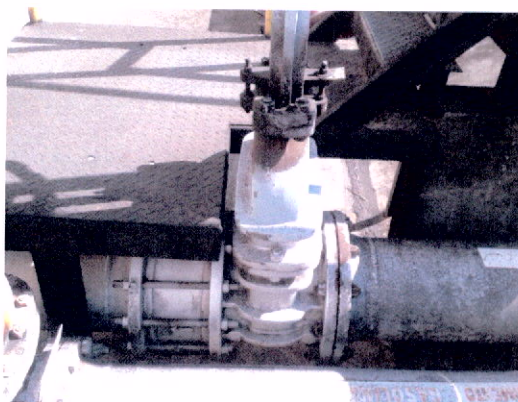


Foto 93.

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jardim Nossa Senhora Auxiliadora - Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 - 81 - Centro - Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 - Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

Processo nº	1044609-44.2016.8.26.0114
Classe/Assunto	Carta Precatória Cível / Atos Executórios
Requerente	Fundação Petrobras de Seguridade Social
Requerido	Laima Participações Ltda.

Descrição do Bem:

IMÓVEL: Prédio comercial nº 1723 da Avenida Sidney Cardon de Oliveira com área de 1.403,42 m², sendo 716,00 m² de construção comercial e 687,42 m² de tanques, construído no lote 17 da quadra C da Fazenda Cascata, localizado no perímetro urbano do Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, distando da referida cidade cerca de 5,5 km pela avenida Sidney Cardon de Oliveira, com a seguinte descrição: inicia-se na margem esquerda da avenida marginal da estrada de rodagem que vai de Paulínia a Cosmópolis no 132,526 km onde se encontra a cerca da divisa da Shell e outros, pela referida cerca segue no sentido perpendicular a pista de asfalto, em 354,90 metros até encontrar a cerca de divisa da Fepasa, segue por esta seguindo uma cerca de extensão de 118,55 metros, defletindo a esquerda em linha reta e paralela a cerca da Shell, dividindo então com o lote nº 18 em 333,00 metros até encontrar o alinhamento da avenida marginal e por este na extensão de 116,50 metros, até encontrar a divisa da Shell e outros, início desta descrição, encerrando a área de 40.070,00 m².

Leitura, Estudo do Processo e Visitas:

- Em 14/06/2017 - mensagem para início aos trabalhos.
- Em 21/06/2017 - visita, reunião com Sr. Laerte Truffi.
- Em 28/06/2017, visita, reunião com Sr. Laerte Truffi, e com advogados Sr. Leonardo e Dra. Camila, coleta de informações e material disponível.
- Petição solicitando prazo adicional.
- Em 14/07/2017, recebimento de informações adicionais.
- Estudo, pesquisa e desenvolvimento do Laudo.

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jardim Nossa Senhora Auxiliadora - Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 - 81 - Centro - Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 - Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

A documentação técnica, fornecida pelo Requerido que também serviu de parâmetro para a elaboração deste Laudo, representada por plantas, desenhos, descritivos técnicos, licenças diversas, são confidenciais e caso necessário, devem ser solicitados diretamente aos mesmos.

Nosso objetivo foi única e exclusivamente à avaliação do bem patrimonial descrito acima, sendo assim, não realizamos outras avaliações como ambiental, poluição do solo, da água, econômico/financeiro ou outros.

Imobiliárias, Corretores de imóveis, empresas e sites.

Tonzar Imóveis – Tel.: (19) 3326-0788 (contato com Marcos)

Site: www.tonzarimoveis.com.br

Área / Terreno próximo a Replan – Paulínia

Área de 8.000m² = Valor estimado de R\$ 4.000.000,00

Valor do metro quadrado: R\$ 500,00

Lanza Imóveis – Tel.: (19) 3289-1717 / 3307-7155

Área Industrial – Cascata / Paulínia-SP.

Local situado atrás da empresa, outro lado da linha do trem.

Área de 50.000m² = Valor estimado de R\$ 6.500.000,00

Valor do metro quadrado: R\$ 130,00

Abelar Soluções Imobiliárias – Tel.: (19) 3395-5560

Área Industrial – Cascata / Paulínia-SP.

São duas áreas, ao lado da Replan.

Área de 279.000m² = Valor estimado de R\$ 69.750.000,00

Valor do metro quadrado: R\$ 250,00

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jardim Nossa Senhora Auxiliadora - Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 - 81 - Centro - Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 - Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

Fama Negócios Imobiliários – Tel.: (19) 3933-4444
Área Industrial – Cascata / Paulínia-SP.
Área de 50.047m² = Valor estimado de R\$ 10.000.000,00
Valor do metro quadrado: R\$ 199,81

Outra empresa vendendo a mesma área acima. - Tel.: (19) 3112-1511
 Área Industrial – Cascata / Paulínia-SP.
 Área de 50.047m² = Valor estimado de R\$ 8.500.000,00
Valor do metro quadrado: R\$ 169,84

Pesquisa em sites, sem nome da empresa. – Tel. (19) 3388-2222
Terreno – Cascata – Paulínia-SP. (terreno de esquina).
Área de 16.000m² = Valor estimado de R\$ 2.400.000,00
Valor do metro quadrado: R\$ 150,00

Galpão Industrial – Avenida Madrid – Tel. (19) 3326-0788
Área Comercial - Bairro Cascata – Paulínia-SP.
Área de 7.000m² - com 02 galpões com Doca e Pátio
Valor estimado de R\$ 14.500.000,00
Valor do metro quadrado: R\$ 2.071,43

Lote / Terreno – Tel. (19) 3253-7070
Localização próxima à empresa Katoen – Cascata – Paulínia-SP.
Área de 9.399m²
Valor estimado de R\$ 4.000.000,00
Valor do metro quadrado: R\$ R\$ 425,58

Todas as áreas listadas acima, a maioria com terra nua, com características próprias, e nenhuma delas situa-se em local estratégico como a do avaliado, ou seja, localização, terreno em frente a Planta da REPLAN e outros benefícios que proporciona uma maior valorização em relação aos demais terrenos/prédios.

Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

Conclusão da Análise e Pesquisa Realizada:

Com as informações levantadas, recebidas e analisadas, concluímos que o *Prédio comercial situado na Avenida Sidney Cardon de Oliveira nº 1723 possui características a seguir descritas:*

Quadro de Áreas:

Área Construída Coberta

- Portaria	8,00 m ²
- Sala de Motoristas	47,97 m ²
- Prédio Administrativo	143,33 m ²
- Depto. Fiscal / Transportes	129,87 m ²
- Refeitório / Vendas / Laboratório	194,80 m ²
- Depósito / Arquivos / Gerador / Trafo	75,50 m ²
- Área de Conferência e Abastecimento da Frota	61,11 m ²
- Sala de Operações, Segurança e Qualidade	28,80 m ²
- Plataforma de Carregamento	576,00 m ²
- Depósito	9,90 m ²
- Casa de Bombas de Incêndio	69,10 m ²
- Painéis Elétricos	19,00 m ²
- Casa de Manutenção e Depósito	72,00 m ²
TOTAL ÁREA COBERTA:	1.435,38 m²

Área Construída Descoberta

- Área de Descarga	893,00 m ²
- Praça de Bombas de Carregamento	103,50 m ²
- Bacia de Tanques de Combustível	4.577,10 m ²
- Tanques de Retenção de Água de Lavagem de Pista	187,78 m ²
- Reservatório de Água de Incêndio	67,93 m ²
- Caixa Separadora de Água e Óleo	40,88 m ²
TOTAL ÁREA DESCOBERTA:	5.870,19 m²

TOTAL ÁREA COBERTA E DESCOBERTA: **7.305,57 m²**

ÁREA TOTAL DO TERRENO: **40.070,00 m²**

Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

Observamos que existem áreas/terrenos e outros locais com valores abaixo dos valores citados, nesse sentido, concluímos que o mercado local, atua com proporções de valores, bem diferenciados, o motivo é o tipo de negócio pretendido e a estratégia a ser adotada "Distribuidora/Armazenagem/Carga e Descarga/Depósito" com isso, conseguimos analisar o preço do metro quadrado das áreas e da área avaliada.

Sendo assim, concluímos que um valor estimado atualmente, esteja em aproximadamente R\$ 1.000,00 (Um mil reais) o metro quadrado, mas também acreditamos que se a economia estivesse aquecida; em uma negociação normal de mercado, o valor do metro quadrado poderia estar próximo a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), devido a alguns diferenciais; como a localização, utilização e principalmente ao **"PIPE WAY – Tubulação de Distribuição entre a REPLAN e a empresa avaliada"** o que por si só, já valoriza em muito à área em questão.

Não entraremos aqui em detalhes da atividade, mas podemos afirmar que o patrimônio esteja próximo a R\$ 120.000.000,00 (Cento e vinte milhões de reais), considerando toda a infraestrutura existente, e o conhecimento técnico empregado, conforme demonstrado.

Valor do terreno/área/prédio:

Considerando um valor de R\$ 1.000,00/m² x 40.070,00m² = R\$ 40.070.000,00

Considerando um valor de R\$ 1.500,00/m² x 40.070,00m² = R\$ 60.105.000,00

Valores a ser considerados:

Valor da estrutura instalada:	R\$ 11.157.040,57
Valor de máquinas e equipamentos:	R\$ 40.206.779,00
Valor de móveis e utensílios:	R\$ 5.000,00
Valor de equipamentos de informática:	R\$ 8.000,00
Valor das subestações e equipamentos elétricos:	R\$ 4.376.439,00

Total aproximado de: R\$ 55.753.258,57

Estas informações foram fornecidas pelo Requerido, e constam de Laudo emitido pela empresa ENGEVAL Engenharia de Avaliações, de 2015.

Maurício Quartieri de Oliveira

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITOS, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS, JUSTIFICATIVA e CONCLUSÃO.

RESUMO DA ÁREA AVALIADA

Descrição do Bem:

IMÓVEL: Prédio comercial situado na Avenida Sidney Cardon de Oliveira nº 1.723 – Paulínia/SP – com áreas construídas cobertas e descobertas, totalizando uma área de 40.070,00 m².

METODOLOGIA

Após visita de avaliação e pesquisa junto ao mercado, identificamos algumas áreas, que chamamos de referenciais, que estão à venda, e servirão de parâmetro, porém não adotaremos na condução deste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO**, pois às áreas pesquisadas somete nos dão uma informação aproximada de valor do metro quadrado, sendo que nesta avaliação, pelas diferenças encontradas, adotaremos o **MÉTODO EVOLUTIVO**, onde o valor do bem é obtido através do somatório dos componentes, como terreno, edificações e benfeitorias, incidindo sobre os valores o fator de comercialização.

CONCEITOS

Considerando sempre o melhor negócio ofertado, bem como as características de todas as áreas, observamos que possuem um preço de mercado, adequado, considerando suas características e localização, demonstrando assim, que à área em Avaliação poderia estar na mesma faixa de preço dos demais, se não fosse a excelente localização, utilização e detalhes acima descritos.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme observado nos levantamentos realizados, constatamos que o valor do metro quadrado nesta área / região, pode ser atribuído para a nossa avaliação, por estar dentro da expectativa e do local, porém alguns ajustes se fazem necessários.

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

JUSTIFICATIVA

Valor do terreno/área/prédio:

Considerando um valor de $R\$ 1.500,00/m^2 \times 40.070,00m^2 = R\$ 60.105.000,00$

Valor da estrutura instalada:	R\$ 11.157.040,57
Valor de máquinas e equipamentos:	R\$ 40.206.779,00
Valor de móveis e utensílios:	R\$ 5.000,00
Valor de equipamentos de informática:	R\$ 8.000,00
Valor das subestações e equipamentos elétricos:	R\$ 4.376.439,00

Temos aqui, duas situações:

Valor de R\$ 1.000,00/m² x 40.070,00m² = R\$ 40.070.000,00
 Infraestrutura instalada: = R\$ 55.753.258,57
 Total aproximado: = R\$ 95.823.258,57

Valor de R\$ 1.500,00/m² x 40.070,00m² = R\$ 60.105.000,00
 Infraestrutura instalada: = R\$ 55.753.258,57
 Total aproximado: = R\$ 115.858.258,57

Perito em Avaliações Imobiliárias (Urbana e Rural), Ambiental e Patrimonial.
Rua Primeiro de Março, nº 410 – 43 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas/SP.
Rua Conceição, nº 234 – 81 – Centro – Campinas/SP.
Telefone: (19) 3237-3248 – Celular: (19) 99778-9473
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com / mauricio.quartieri@yahoo.com.br

CONCLUSÃO

Trata-se, de uma avaliação expedida, que se louva em informações, obtidas junto ao mercado, considerando o método evolutivo indicado para obter o valor de mercado.

*Diante do exposto, atribuímos ao imóvel / área em questão o valor aproximado de mercado de **R\$ 95.823.258,57 (Noventa e cinco milhões oitocentos e vinte e três mil duzentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e sete centavos)**.*

Colocando-me à disposição deste E. Juízo de Direito e das partes para eventuais esclarecimentos.

Termos em que,
P. deferimento,

Campinas, 31 de julho de 2017.

Mauricio Guartieri de Oliveira

