

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

## CONTRATANTES:

**JORGE JONAS ZABROCKIS.**

CPF: 071.704.298-70

Residente: Alameda das Camélias, Qd 3, Lote 5, Condomínio Jardim Viena  
Aparecida de Goiânia, GO.

**FABRICIA MARTINS SANT`ANNA XAVIER ZABROCKIS.**

CPF: 576.406.881-91

Residente: Alameda das Camélias, Qd 3, Lt 5, Condomínio Jardins Viena  
Aparecida de Goiânia, GO.

## OBJETO:

Avaliação dos Bens dos Contratantes.

## RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor dos Terrenos em Buriti Alegre – GO:..... R\$ 480.000,00

Agosto / 2015

## 1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

Os contratantes requereram a avaliação dos seus imóveis com a finalidade de determinar o valor patrimonial atualizado de seus bens.

2

O processo de avaliação patrimonial consiste na determinação do valor de mercado dos bens, por meio de metodologias e técnicas consagradas da área de engenharia de avaliações.

As vistorias dos imóveis foram realizadas no mês de agosto do presente ano. Na oportunidade, foi elaborado um documentário fotográfico dos lotes vistoriados.

### 2.0 – METODOLOGIA EMPREGADA NAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS.

Em função das características peculiares dos imóveis, o signatário adotará para obtenção dos valores o “METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”, sendo este o que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor.

### 3.0 – AVALIAÇÕES DE LOTES URBANOS NO MUNICÍPIO DE BURITI ALEGRE – GO.

#### 3.1 – ASPECTOS DA REGIÃO.

Buriti Alegre é um município brasileiro do estado de Goiás. Sua população estimada em 2014 era de 9 431 habitantes. Tem como principal atração turística o Lago das Brisas, que é um lago artificial formado pela barragem da Usina de Itumbiara e fica a uma distância de 28 km do centro da cidade.

3

#### 3.2 - LOCALIZAÇÃO DOS LOTES URBANOS.

Endereço	Lote	Quadra	Matrícula	Área (m²)	Dimensões
Rua Goiás	6	15	4.834	619	14x44,20
Rua Joaquim Paulino Pinto	8	15	4.836	435	15x29
Rua Joaquim Paulino Pinto	10	15	4.838	435	15x29
Rua José Caetano Machado	11	15	4.839	619	14x44,25
Rua Joaquim Paulino Pinto	12	15	4.840	630	21,75x29
Rua Manoel Francisco da Silva	10	45	1.207	450	15x30
Rua Manoel Francisco da Silva	11	45	1.207	450	15x30
Rua Manoel Francisco da Silva	12	45	1.207	450	15x30
Rua Benjamim Olímpio de Paiva	15	45	1.207	598	15x39,9
Rua Benjamim Olímpio de Paiva	16	45	1.207	519	17,3x30

O local onde se encontram os lotes avaliados constitui-se de uma região urbana, com topografia ondulada suave, e o solo é seco e firme, com tendência de mercado estável.

Trata-se de terrenos sem construções, com as seguintes características:

**Utilização Atual:** local de residencial, sendo a presente utilização em relação à vocação do entorno é adequado;

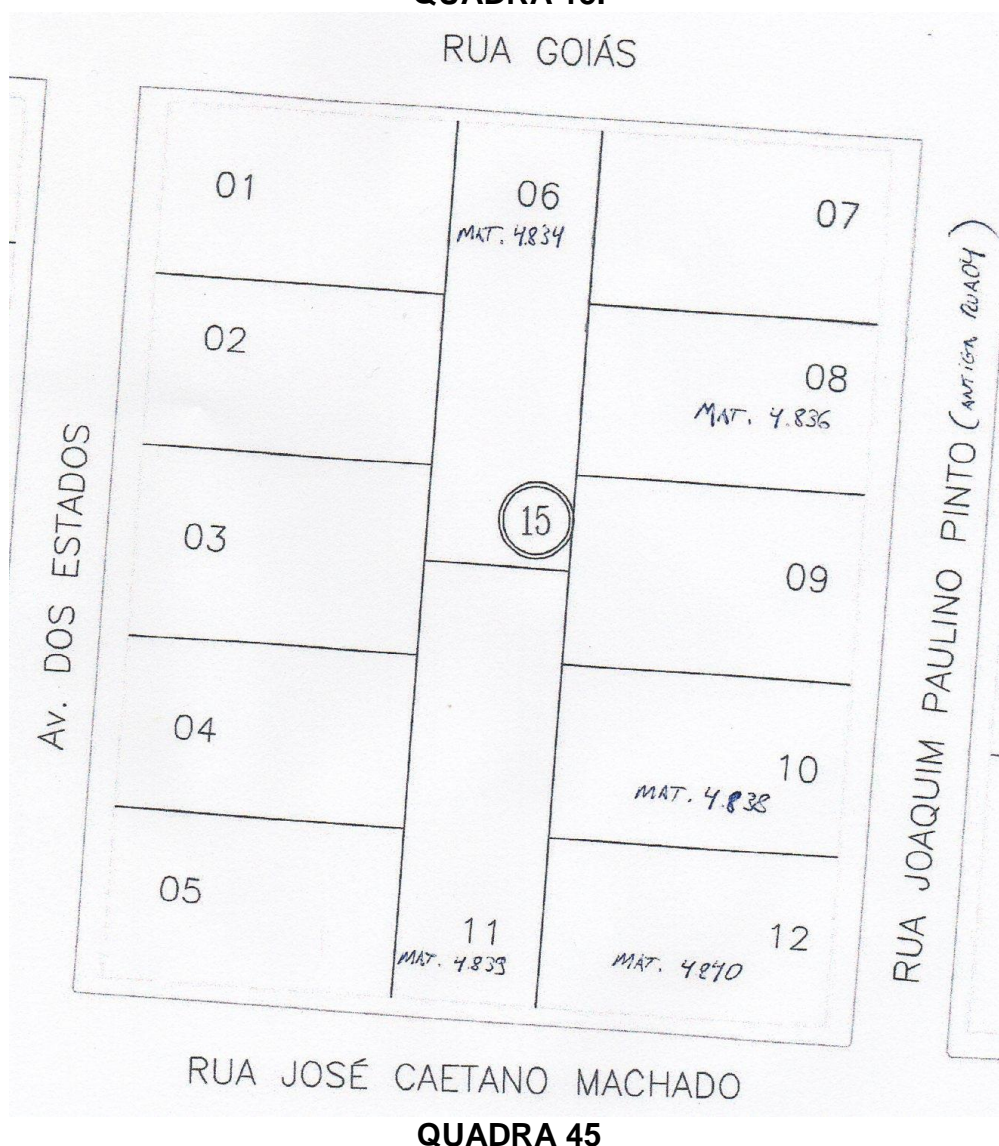
**Infraestrutura do Entorno:** As ruas possuem sistema de captação de águas pluviais, abastecimento de água, e fornecimento de energia elétrica, possuem guias e sarjetas;

4

**Topografia dos avaliandos:** Solo firme e seco, com topografia plana e levemente ondulada;

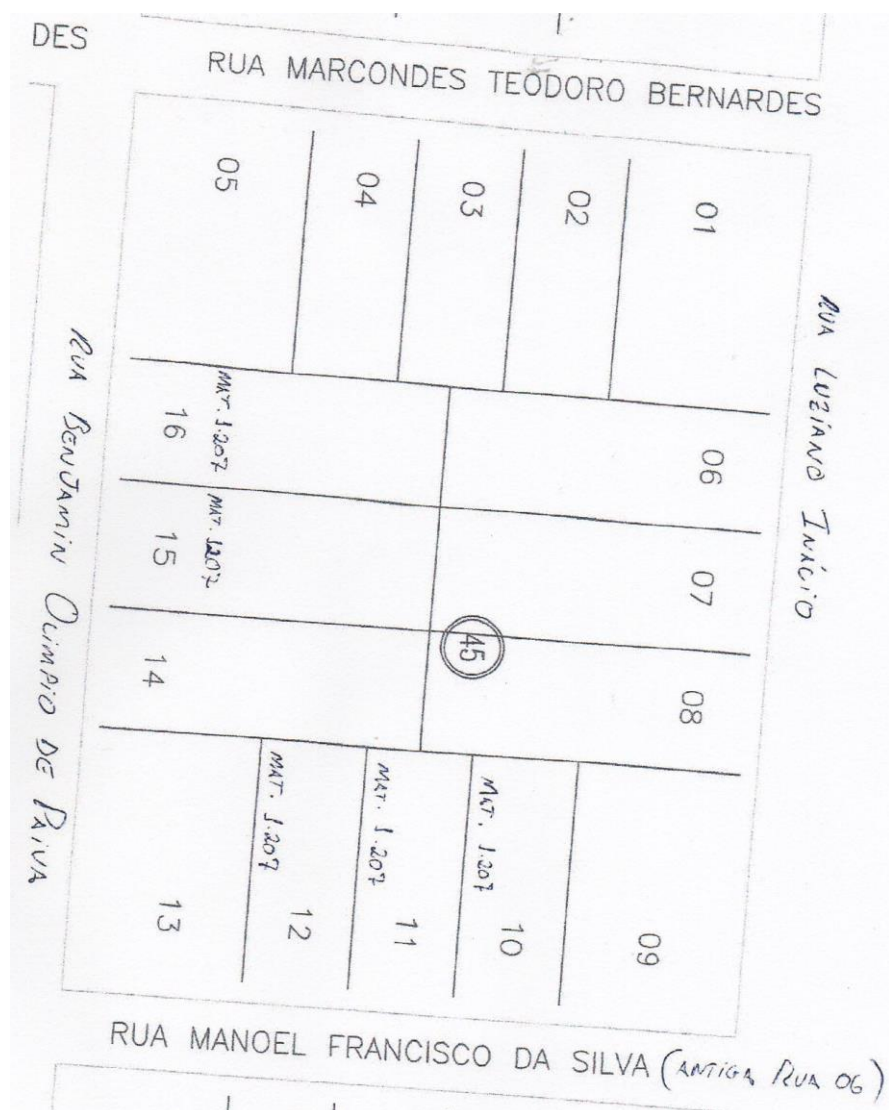
**Formato dos Lotes:** Retangulares conforme planilha abaixo.

### 3.3 – LOCALIZAÇÃO DOS LOTES NAS QUADRAS. QUADRA 15.



### QUADRA 45





### 3.4 – FOTO DOS LOTES E DO ENTORNO DOS AVALIANDOS.





### 3.5 – PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.

Comparativo	Local	Área m <sup>2</sup>	Informante	Fator Oferta	Valor Ofertado	Valor Unitário m <sup>2</sup>
C 01	Rua das Espatólias	600,00	Elder 062-98032708	0,9	R\$ 45.000,00	R\$ 67,50
C 02	Loteamento Morada das Colinas	250,00	Nilza 62-34442377	0,9	R\$ 30.000,00	R\$ 108,00
C 03	Loteamento Morada das Colinas	450,00	Nilza 62-34442377	0,9	R\$ 50.000,00	R\$ 100,00
C 04	Loteamento Morada das Colinas	500,00	Nilza 62-34442377	0,9	R\$ 55.000,00	R\$ 99,00

<b>Valor Médio</b>	<b>R\$ 93,63</b>
--------------------	------------------

Foi obtido o valor médio do m<sup>2</sup> de terreno na região igual a R\$ 93,63, que servirá de base para o cálculo do valor de todos os lotes avaliados.



**3.6 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CADA LOTE.**

Endereço	Lote	Quadra	Matrícula	Área (m²)	Dimensões	Valor do m² do Lote	Valor Total do Lote
Rua Goiás	6	15	4.834	619	14x44,20	R\$ 93,63	R\$ 57.956,97
Rua Joaquim Paulino Pinto	8	15	4.836	435	15x29	R\$ 93,63	R\$ 40.729,05
Rua Joaquim Paulino Pinto	10	15	4.838	435	15x29	R\$ 93,63	R\$ 40.729,05
Rua José Caetano Machado	11	15	4.839	619	14x44,25	R\$ 93,63	R\$ 57.956,97
Rua Joaquim Paulino Pinto	12	15	4.840	630	21,75x29	R\$ 93,63	R\$ 58.986,90
Rua Manoel Francisco da Silva	10	45	1.207	450	15x30	R\$ 93,63	R\$ 42.133,50
Rua Manoel Francisco da Silva	11	45	1.207	450	15x30	R\$ 93,63	R\$ 42.133,50
Rua Manoel Francisco da Silva	12	45	1.207	450	15x30	R\$ 93,63	R\$ 42.133,50
Rua Benjamim Olimpio de Paiva	15	45	1.207	598	15x39,9	R\$ 93,63	R\$ 55.990,74
Rua Benjamim Olimpio de Paiva	16	45	1.207	519	17,3x30	R\$ 93,63	R\$ 48.593,97
<b>SOMATÓRIA</b>						<b>R\$</b>	<b>487.344,15</b>

### 3.7 – VALOR TOTAL DOS LOTES AVALIADOS EM BURITI ALEGRE – GO.

Somando-se o valor de todos os lotes obtemos: **R\$ 487.344,15**

Arredondando dentro dos limites permitido por NORMA, temos:

8

#### **VALOR TOTAL DOS LOTES EM BURITI ALEGRE - GO**

- Agosto 2.015 -


**R\$ 480.000,00**

(Quatrocentos e oitenta mil Reais)

### 4 – ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de Avaliação de 08 (oito) folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 20 de Agosto de 2.015.

  
**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
CREA-SP 0780456 – CNPJ: 08.801.670/0001-19  
Responsável Técnico: Engº. Eduardo Deghiara  
CREA 060.160.599-1

**ANEXO 01** – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.



**ANEXO 01 - ART – Anotação de Responsabilidades Técnica.**

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

92221220151118075

9

**1. Responsável Técnico****EDUARDO DEGHIARA**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2604629550

Registro: 0601605991-SP

Empresa Contratada: EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Registro: 0780456-SP

**2. Dados do Contrato**

Contratante: JJZ ALIMENTOS S/A

CPF/CNPJ: 18.740.458/0001-42

Endereço: Rodovia GO 070

Nº:

Complemento: SEM NUMERO - KM 13

Bairro:

Cidade: Goianira

UF: GO

CEP: 75370-000

Contrato:

Celebrado em: 15/08/2015

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 11.500,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: Rodovia GO 070

Nº:

Complemento: SEM NUMERO - KM 13

Bairro:

Cidade: Goianira

UF: GO

CEP: 75370-000

Data de Início: 15/08/2015

Previsão de Término: 31/12/2015

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

Proprietário: JJZ ALIMENTOS S/A

CPF/CNPJ: 18.740.458/0001-42

Endereço: Fazenda AGRO BARSA

Nº:

Complemento: RODOVIA 139 - KM 40

Bairro:

Cidade: Alexânia

UF: GO

CEP: 72930-000

Data de Início: 15/08/2015

Previsão de Término: 31/12/2015

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

Proprietário: PEIXE BRASIL IND E COM DE PESCADOS

CPF/CNPJ: 13.130.403/0001-05

Endereço: Rua PROFESSOR ELI ALVES

Nº: 401

Complemento: BLOCO 03, SALA 204

Bairro: VILA NOSSA SENHORA D'ABADIA

Cidade: Anápolis

UF: GO

CEP: 75120-600

Data de Início: 15/08/2015

Previsão de Término: 31/12/2015

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

Proprietário: HC EMPREENDIMENTOS LTDA-ME

CPF/CNPJ: 13.281.046/0001-78

Endereço: Rua VERGUEIRO

Nº: 1855

Complemento: 4º ANDAR CONJ. 41/43

Bairro: VILA MARIANA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04101-000

Data de Início: 15/08/2015

Previsão de Término: 31/12/2015

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

Proprietário: Erimar Adm. e Consultoria de Empresas Ltda-Epp

CPF/CNPJ: 02.018.684/0001-84

## 4. Atividade Técnica

Elaboração			Quantidade	Unidade
1	Laudo	Compatibilização das Atividades Multidisciplinares	3,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

## 5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS BENS DO ATIVO IMOBILIZADO DAS EMPRESAS CONTRATANTES.

## 6. Declarações

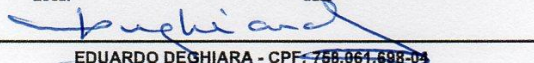
Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

## 7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

S. Paulo 15 de Agosto de 2015  
Local data

EDUARDO DEGHIARA - CPF: 758.064.698-04

JJZ ALIMENTOS S/A - CPF/CNPJ: 18.740.458/0001-42

## 9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 118,45

Registrada em: 17/08/2015

Valor Pago R\$ 118,45

Nosso Número: 92221220151118075

Versão do sistema

Impresso em: 18/08/2015 09:17:05