

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

IMÓVEL – TERRENO URBANO



SOLICITANTE

Massa Falida da empresa Contém 1 G
Processo nº 1004005-66.2018.8.26.0568
2ª Vara Cível de São João da Boa Vista - SP

LOCAL DA VISTORIA

São João da Boa Vista - SP

VALOR DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado (VM)

TERRENO	VALOR DE MERCADO (R\$)
MATRÍCULA 38.451	2.104.566,47 (dois milhões, cento e quatro mil, quinhentos e sessenta e seis reais e quarenta e sete centavos)
MATRÍCULA – 39.240	492.244,92 (quatrocentos e noventa e dois mil, duzentos e quarenta e quatro reais e noventa e dois centavos)
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	2.596.811,39 (dois milhões, quinhentos e noventa e seis mil, oitocentos e onze reais e trinta e nove centavos)

Data Base – Fevereiro/2021

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.
ART nº 28027230191527822



SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	4
Preliminares.....	4
1.1 Objetivo.....	4
1.2 Vistoria.....	4
Descrição sumária do Imóvel.....	5
1.4 Benfeitorias.....	7
1.5 Zoneamento.....	7
CAPÍTULO 2	8
Critérios das avaliações.....	8
2.1 Das definições	8
2.2 Consultas efetuadas	9
2.3 Apresentação dos valores	12
CAPÍTULO 3	16
3.1 Resultado da Avaliação.	16
3.3 VALORES DE VENDA.....	17
CAPÍTULO 4	18
Documentação fotográfica	18
CAPÍTULO 5	25
Encerramento	25
CAPÍTULO 6	26
Anexos.....	26

CAPÍTULO 1

Preliminares.

1.1 Objetivo.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) terreno urbano localizado na Rodovia SP-342, sentido Águas da Prata – São João da Boa Vista.

Esse imóvel está representado por duas matrículas, onde o presente Laudo apresentará os valores individuais e total considerando as matrículas unificadas.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) Localização no município.
- b) Valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpr-se informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo solicitante, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Os valores dessa avaliação são válidos para a data base de fevereiro/2021.

A matrícula foi coletada no site www.arisp.com.br da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.

1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 21/10/2020, onde fomos acompanhados pelo Administrador Judicial na pessoa do Dr. Rogério Barrichello.

1.3 Descrição sumária do Imóvel.

Imóvel urbano formado pela junção física de duas áreas de terras conforme indicação sumária abaixo.

Matrícula 39.240 – Livro 2 – CRI Local

Área de terras identificada por gleba nº 2 situada na Fazenda denominada Recreio ou Fazendinha, contendo área de 9.557,98 m².

Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 620.084.003.832 com área total de 29,2 hectares e junto a Secretaria da Receita Federal (ITR) sob nº 3.438.390-5.

Abaixo, segue apresentada a planilha de imóveis rurais obtida junto ao INCRA no site www.sncr.serpro.gov.br.

CÓDIGO DO IMÓVEL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	CÓDIGO DO MUNICÍPIO (IBGE)	MUNICÍPIO	UF	ÁREA TOTAL	TITULAR	CONDIÇÃO DA PESSOA	PERCENTUAL DE DETENÇÃO
6200840038328	Sítio Recreio	3549102	SÃO JOÃO DA BOA VISTA	SP	29,2	JOSE AFFONSO BITTAR FILHO	Proprietário Ou Posseiro Comum	9
6200840038328	Sítio Recreio	3549102	SÃO JOÃO DA BOA VISTA	SP	29,2	ELIAS WESTIN BITTAR	Proprietário Ou Posseiro Comum	9
6200840038328	Sítio Recreio	3549102	SÃO JOÃO DA BOA VISTA	SP	29,2	DELVO WESTIN BITTAR	Proprietário Ou Posseiro Comum	9
6200840038328	Sítio Recreio	3549102	SÃO JOÃO DA BOA VISTA	SP	29,2	ESTHER BITTAR	Proprietário Ou Posseiro Comum	32
6200840038328	Sítio Recreio	3549102	SÃO JOÃO DA BOA VISTA	SP	29,2	ROSA MARIA OLIVEIRA BITTAR SKAYER	Proprietário Ou Posseiro Comum	9
6200840038328	Sítio Recreio	3549102	SÃO JOÃO DA BOA VISTA	SP	29,2	MARIA BITTAR	Proprietário Ou Posseiro Comum	32

Conforme indicado no registro R.4/ M-39.240 com data de 25/07/2000, o referido imóvel foi alvo de Escritura pública de venda e compra lavrada em 23/05/2000, sendo o adquirente, a empresa Contem 1 G Comércio e Indústria de Comésticos LTDA.

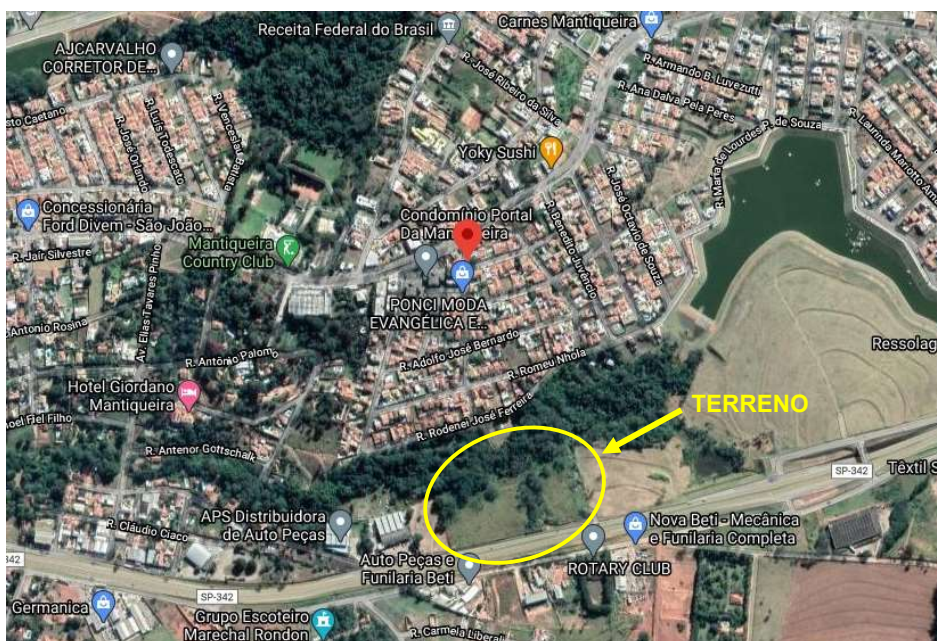
Importante ressaltar que as informações acima descritas apresentam como proprietário a empresa Contém 1G, divergindo das informações de proprietários constantes no cadastro do INCRA, o que indica que provavelmente o imóvel não esteja com seus cadastros junto à Prefeitura Atualizados, uma vez que não é de nosso conhecimento tal cadastro. Cumpre-se informar a necessidade de tal regularização junto à Prefeitura pelo atual ou futuro proprietário.

Matrícula 38.451– Livro 2 – CRI Local

Um quinhão de terras situada em zona urbana constituído pelas glebas “B”, “C” e quinhão 1º, no lugar denominado Recreio ou Fazendinha e Granja São José com área de 42.390,60 m².

O imóvel está localizado às margens da rodovia SP-342 e, podendo-se assim dizer, aos fundos pelo bairro Colinas da Mantiqueira, com acesso pela rua José Martins Amorim. Por ambos os acessos, pode-se concluir que o imóvel possui ótima localização, servindo-se de toda infraestrutura básica local.

As delimitações de área, bem como as confrontações, estão indicadas nas respectivas matrículas que estão apresentadas no Capítulo 6 - Anexos do presente Laudo de Avaliação.



1- Vista Panorâmica da região do imóvel



2- Acesso pela rua José Martins Amorim

1.4 Benfeitorias.

A região conta com toda infraestrutura básica como redes de água potável, esgoto, energia elétrica e internet.

A região conta ainda com transporte público, supermercados, farmácias, unidades de saúde e escolas.

O imóvel possui frente para o bairro Colinas da Mantiqueira, possuindo amplas possibilidades de utilização para fins residenciais, comerciais e industriais, salvo as observações apresentadas no item 1.5 do presente Laudo de Avaliação.

1.5 Zoneamento.

Consta saber que o imóvel é banhado pelo Córrego São João, havendo portanto, área de preservação permanente na faixa do imóvel que margeia o leito do córrego.

Conforme Certidão de uso do solo expedida pela Prefeitura local é permitida a implantação de loteamento aberto ou fechado com lotes a partir de 200 m².

Quando da solicitação do cadastramento da área a ser loteada no município, deverá constar na matrícula 20% da área de reserva legal, com apresentação da planta topográfica Planialtimétrica com sua localização (CAR).

As diretrizes de parcelamento de solo deverão atender a Lei nº 1.366/04 e alterações destacando-se 5% para áreas institucionais, 10% para sistema viário, 10% para o sistema de lazer, 10% área de APP (Área de Preservação Ambiental). Se na gleba não houver área de APP, o sistema de lazer juntamente com área verde devem compor 20%.

Consta no R.2 da matrícula 39.240 a instituição de uma Servidão Administrativa em favor da SABESP, Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo para implantação de rede distribuidora de água tratada na Gleba 2 com área total de 90,45 m². Ainda neste registro é informado a proibição de construção de edificações de qualquer espécie, bem como, o plantio de árvores de grande porte ou vegetações permanentes, o movimento de terras ao longo dos tubos, estruturas ou blocos de ancoragem, a operação de equipamentos elétricos ou mecânicos que possam provocar vibrações ou cargas excessivas sobre as tubulações; a abertura de valas de drenagem de água ao longo da faixa de acesso às estruturas.

Consta também na averbação 18 da matrícula 38.451, desapropriação de uma área de 949,94 m² pela Renovias Concessionária S/A, necessária a execução e obras de duplicação do Km 229 + 000 m ao Km 235 + 100 m da Rodovia Governador Adhemar Pereira de Barros, SP-342. A decisão dessa ação consta no processo físico nº 0004000-71.2012.8.26.0568 com sentença datada em 13/05/2015.

CAPÍTULO 2

Critérios das avaliações

2.1 Das definições

A seguir, demonstramos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- parte 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor de Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, **típico de leilões** e também muito utilizado em **garantias bancárias**. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.

Depreciação física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2.2 Consultas efetuadas

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao bem em questão.

Elemento de Pesquisa 1 - Terreno – Oferta.

Terreno – Oferta

Área total: 8.000 m²

Valor: R\$ 1.500.000,00

Local: – Jd. Dos Eucalíptos - São João da Boa Vista - SP.

Fonte de pesquisa: Daniel Neves

Contato: (11) 97705-6556



Elemento de Pesquisa 2 - Terreno – Oferta.

Terreno – Oferta

Área total: 1.957 m²

Valor: R\$ 420.000,00

Local: – Jd. Maestro Mourão - São João da Boa Vista - SP.

Fonte de pesquisa: Sant'Anna Negócios Imobiliários

Contato: (19) 3232-2590



Elemento de Pesquisa 3 - Terreno – Oferta.

Terreno – Oferta

Área total: 388 m²

Valor: R\$ 180.000,00

Local: – Terras de São José - São João da Boa Vista - SP.

Fonte de pesquisa: Rede Provectum Imóveis

Contato: www.redeprovectum.com.br



Elemento de Pesquisa 4 - Terreno – Oferta.

Terreno – Oferta

Área total: 300 m²

Valor: R\$ 150.000,00

Local: – Riviera de São João - São João da Boa Vista - SP.

Fonte de pesquisa: Martins Imóveis

Contato: (19) 3623-6026



Elemento de Pesquisa 5 - Terreno – Oferta.

Terreno – Oferta

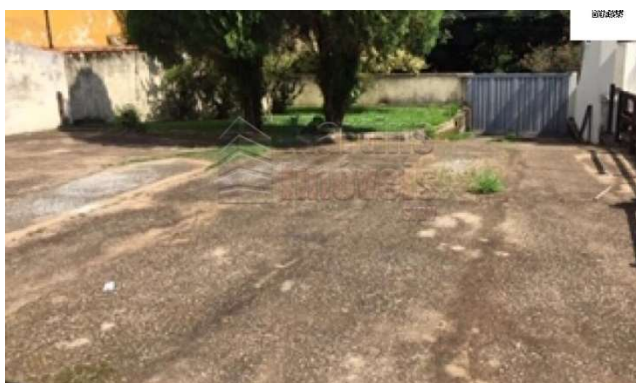
Área total: 330 m²

Valor: R\$ 170.000,00

Local: – Colinas da Mantiqueira - São João da Boa Vista - SP.

Fonte de pesquisa: Martins Imóveis

Contato: (19) 3623-6026



Elemento de Pesquisa 6 - Terreno – Oferta.

Terreno – Oferta

Área total: 255 m²

Valor: R\$ 120.000,00

Local: – São João da Boa Vista - SP.

Fonte de pesquisa: Vista Imóveis

Contato: www.vistaimoveissjbv.com.br



2.3 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo).

Fator área (Fa).

Fator localização (Fl)

Fator aproveitamento (Fap)

Fator de comercialização (Fc)

Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem aos modelos dos Imóveis avaliando.

Para a depreciação levou-se também em consideração a possibilidade de venda

a curto prazo, por se tratar de processo de falência e além disso o atual panorama de mercado imobiliário, bem como de outros setores como o de serviços, produção e construção civil que sofre as consequências negativas ocasionadas pela pandemia do COVID-19.

Na sequência, serão demonstradas as homogeneizações individuais por matrícula, bem como, o valor total de avaliação considerando-se as duas áreas de terras unificadas.

VALORES DOS TERRENOS (Vt)

Homogeneização dos valores elementos de pesquisa.

Elementos amostrais de pesquisa

ELEMENTOS DE PESQUISA				
AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (m ²)	VALOR /m ²
1	OFERTA	1.500.000,00	8.000,00	187,50
2	OFERTA	420.000,00	1.957,00	214,61
3	OFERTA	180.000,00	388,00	463,92
4	OFERTA	150.000,00	300,00	500,00
5	OFERTA	170.000,00	330,00	515,15
6	OFERTA	120.000,00	255,00	470,59

Matrícula 38.451

Homogeneização das amostras

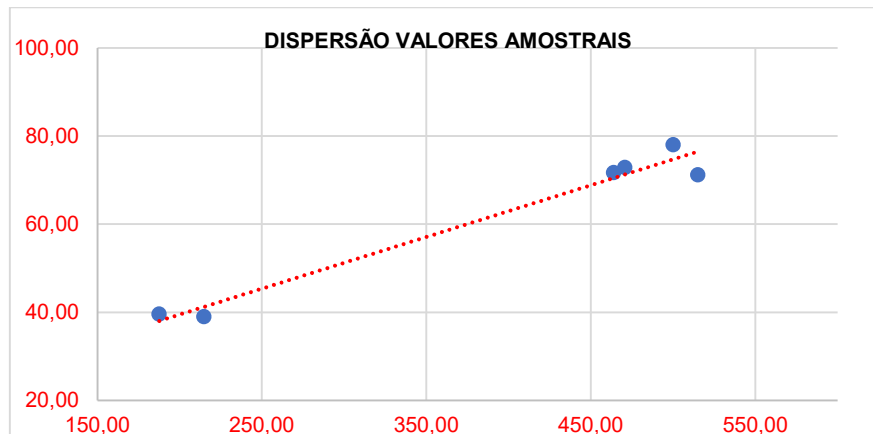
VALOR m ² (R\$)	FT. OFERTA (Fo)	VALOR m ² (R\$) DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA (Fa)	Ft. LOCAL (FI)	Ft. Aprov. (Fap)	Ft. Comerc (Fc)	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	(Xi-X) ²	PH/MÉDIA
187,50	0,90	168,75	0,50	1,30	0,36	0,80	31,66	323,36	0,64
214,61	0,90	193,15	0,51	1,10	0,36	0,80	31,19	340,66	0,63
463,92	0,90	417,53	0,56	0,85	0,36	0,80	57,37	59,62	1,16
500,00	0,90	450,00	0,57	0,85	0,36	0,80	62,41	162,94	1,26
515,15	0,90	463,64	0,57	0,75	0,36	0,80	56,95	53,34	1,15
470,59	0,90	423,53	0,56	0,85	0,36	0,80	58,30	74,82	1,17

Valores estatísticos do terreno

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R\$/m²	49,65
DESVIO PADRÃO	14,25
COEFIC. DE VARIÂNCIA	28,69%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	6
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,44
t*S/RAIZ(n-1)	8,37
LIMITE SUPERIOR	58,02
MÉDIA	49,65
LIMITE INFERIOR	41,27

ÁREA CONST.	ÁREA TERRENO
0,00	42.390,60

VALORES DO TERRENO (Vt) - R\$	
LIMITES	V. MERCADO
LIMITE SUPERIOR	2.459.522,47
MÉDIA	2.104.566,08
LIMITE INFERIOR	1.749.609,69



Matrícula 39.240

Homogeneização das amostras

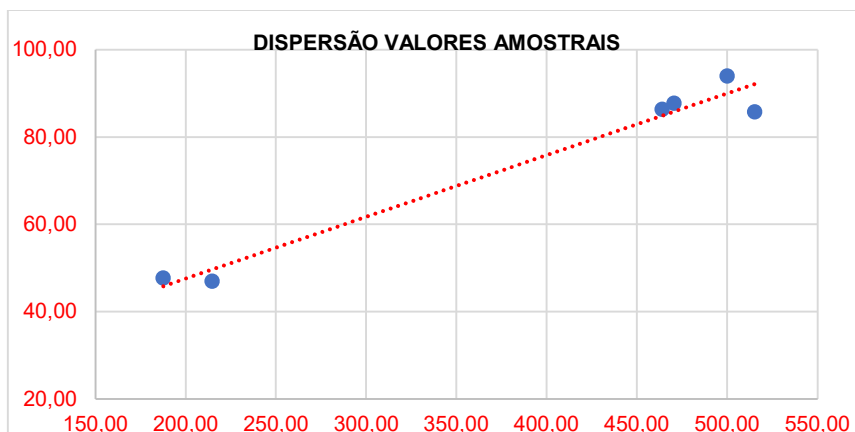
VALOR m ² (R\$)	FT. OFERTA	VALOR m ² (R\$) DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA	Ft. LOCAL. (Fl)	Ft. Aprov. (Fap)	Ft. Comerc (Fc)	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	(Xi-X) ²	PH/MÉDIA
187,50	0,90	168,75	0,60	1,30	0,31	0,80	32,85	347,96	0,64
214,61	0,90	193,15	0,61	1,10	0,31	0,80	32,35	366,58	0,63
463,92	0,90	417,53	0,68	0,85	0,31	0,80	59,51	64,15	1,16
500,00	0,90	450,00	0,68	0,85	0,31	0,80	64,74	175,34	1,26
515,15	0,90	463,64	0,69	0,75	0,31	0,80	59,08	57,39	1,15
470,59	0,90	423,53	0,68	0,85	0,31	0,80	60,47	80,52	1,17

Valores estatísticos do terreno

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R\$/m ²	51,50
DESVIO PADRÃO	14,78
COEFIC. DE VARIÂNCIA	28,69%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	6
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,44
t*S/RAIZ(n-1)	8,69
LIMITE SUPERIOR	60,19
MÉDIA	51,50
LIMITE INFERIOR	42,81

ÁREA CONST.	ÁREA TERRENO
	9.557,98

VALORES DO TERRENO (Vt) - R\$	
LIMITES	V. MERCADO
LIMITE SUPERIOR	575.267,01
MÉDIA	492.244,92
LIMITE INFERIOR	409.222,83



CAPÍTULO 3

3.1 Resultado da Avaliação.

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
TOTAL DE PONTOS					8

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
-------	-----	----	---	--------

Pontuação mínima	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	8

Enquadramento no Grau II de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.

3.3 VALORES DE VENDA

TERRENO	VALOR DE MERCADO (R\$)
MATRÍCULA 38.451	2.104.566,47 (dois milhões, cento e quatro mil, quinhentos e sessenta e seis reais e quarenta e sete centavos)
MATRÍCULA – 39.240	492.244,92 (quatrocentos e noventa e dois mil, duzentos e quarenta e quatro reais e noventa e dois centavos)
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	2.596.811,39 (dois milhões, quinhentos e noventa e seis mil, oitocentos e onze reais e trinta e nove centavos)

CAPÍTULO 4

Documentação fotográfica



1- Vista aérea panorâmica



2- Panorâmica do terreno visto da Rodovia SP-342



3- Delimitação de área por cerca de alambrado



4- Cerca de delimitação de área às margens da Rodovia SP-342



5- Visra de Rodovia SP-342



6- Rede de alimentação de água potável desativada.



7- Rua de acesso pelo Jd. Colinas de Mantiqueira



8 e 9- Avenida Dr. Durval Nicolau, Jd. Colinas da Mantiqueira



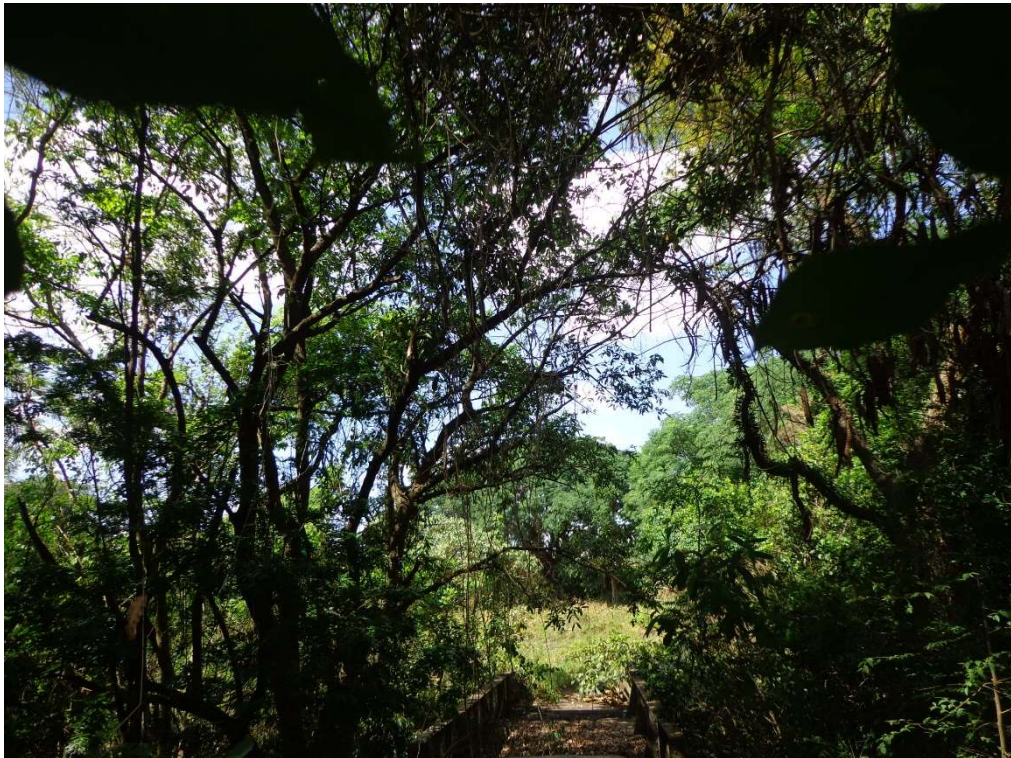
10- Av. Dr. Durval Nicolau



11- Rua José Martins Amorim – Acesso ao Terreno



12- Portão de acesso ao terreno



13- Interno ao terreno – Destaque para vegetação sem manutenção

CAPÍTULO 5

Encerramento

Encerramos o presente laudo com 51 (cinquenta e uma) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 03 (três) anexos e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

Mauá, 23 de fevereiro de 2021.

Engº. José Carlos Santos Brito
CREA 5061731165-SP

Engº. Rogério Alves
CREA 5063475918-SP
CRECI 200032
CNAI 028507
Diretor
Caruzy Engenharia

CAPÍTULO 6

Anexos

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Matrículas



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



ART de Cargo ou Função
28027230191527822

1. Responsável Técnico

JOSE CARLOS SANTOS BRITO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2602512354

Registro: 5061731165-SP

2. Contratante

Contratante: **CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL**

Endereço: Rua CECÍLIA PANTANO

Complemento:

Cidade: Mauá

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

Nº: 42

Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba

UF: SP

CEP: 09361383

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: SEDE

Endereço: Rua CECÍLIA PANTANO

Complemento:

Cidade: Mauá

Data de Início: 15/11/2019

Previsão de Término: 10/11/2021

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação da Cargo/Função: RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nº: 42

Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba

UF: SP

CEP: 09361383

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO 19-0001 REGISTRADO NO 1º CARTÓRIO DE NOTAS, PROTESTO, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS RTD DE MAUÁ.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

49 - SANTO ANDRÉ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO ABC

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Mauá, 26 de Novembro de 2019

JOSE CARLOS SANTOS BRITO - CPF: 250.998.888-12

CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL - CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

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.crea.org.br ou www.confira.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.

CREA-SP
SISTEMA DE AUTENTICAÇÃO
www.crea.org.br
Tel. 0800 17 18 11
E-mail: atendimento@crea.org.br



Valor ART: R\$85,58

Registrada em: 10/11/2019

Valor Pago R\$: R\$35

Nosso Número: 28027230191527822

Versão do Sistema

Impressa em: 22/11/2019 13:51:55

