

# LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## IMÓVEL INDUSTRIAL





**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)

**R\$ 6.172.905,52**

(seis milhões, cento e setenta e dois mil, novecentos e cinco reais e cinquenta e dois 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
Objetivo.....	4
1.2 Vistoria.....	4
1.3 Descrição sumária do Imóvel.....	5
1.4 Benfeitorias.....	8
CAPÍTULO 2 .....	9
Critérios das avaliações.....	9
2.1 Das definições .....	9
2.2 Consultas efetuadas .....	10
2.3 Apresentação dos valores .....	13
CAPÍTULO 3 .....	23
Resultado da Avaliação .....	23
3.1 Fundamentação.....	23
3.2 Valores de Venda .....	24
CAPÍTULO 4 .....	25
Documentação fotográfica .....	25
CAPÍTULO 5 .....	53
Encerramento .....	53
CAPÍTULO 6 .....	54
Anexos.....	54

## CAPÍTULO 1

### Preliminares.

#### Objetivo.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel industrial localizado na rua São Paulo, 500, Recreio – São João da Boa Vista – São Paulo.

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.

Cumpra-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.

As matrículas foram coletadas no site [www.arisp.com.br](http://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.

Trata-se de Imóvel industrial situado na rua São Paulo, 500, Jd. Recreio, São João da Boa Vista – SP.

Na ocasião o imóvel encontrava-se com suas atividades econômicas fora de operação.

### 1.3 Descrição sumária do Imóvel.

Imóvel urbano constituído por edificação para fins industriais estabelecida sobre terrenos representados pelas matrículas nº 44.917 e 44.918 do CRI local.

Imóvel situado à Rua São Paulo, 500, Jd. Recreio, São João da Boa Vista – SP.

O imóvel possui frente para as ruas São Paulo e Minas Gerais.

Abaixo segue apresentada descrição resumida das matrículas bem como das Inscrições Municipais de cada terreno que compõe o imóvel.

Matrícula: 44.917 - 1º CRI de São João da Boa Vista – SP.

Área do terreno: 3.321,94 m².

Área construída: 2.724,76 m².

Inscrição Municipal nº 14.002.0253.001

Rua São Paulo, 500, Jd. Recreio – São João da Boa Vista - SP

	<b>Prefeitura Municipal de SÃO JOÃO DA BOA VISTA</b> <b>DIRETORIA DE ENGENHARIA</b> <b>SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>			<b>Inscrição Municipal</b>  14.002.0253.001  <b>Ano</b> 2021	
	<b>FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL</b>				
<b>Inscrição</b>					
Código Anterior	Nr. Inscrição Anterior	Nr. Matrícula	Cód. Imóvel		
		44.917 VIRTUAL	8991		
<b>Proprietários</b>					
Nome	CPF	Tipo	Telefone	Celular	E-mail
CONTEM 1G S/A	53.826.214/0001-34	PROPRIETÁRIO	1936341372		
<b>Endereço do Imóvel</b>					
RUA SÃO PAULO, 500, , JARDIM RECREIO, LTA - Nº 469 PELAR. MINAS GERAIS, 13876009					
<b>Localização Geográfica</b>					
Latitude: -			Longitude: -		
<b>Endereço de Correspondência</b>					
RUA SÃO PAULO, 500, 520, JARDIM RECREIO, SÃO JOÃO DA BOA VISTA, SÃO PAULO, 13876009					
<b>Cálculo Imóvel</b>					
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro	
1	50,03	4,35	Sim	SÃO PAULO	
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro	
2	40,1	3,25	Não	MINAS GERAIS	
		Cat. Construção 1: BARRACÃO	Cat. Construção 2:	Total Edificado	
Área Terreno :	3.321,94	Área Construção :	2.724,76	Área Construção:	0,00
Área Terreno Isenta :	0,00	Área Isenta:	0,00	Área Isenta:	0,00
Características:	EDIFÍCIO	Data:	01/01/1977	Data:	Depreciação V. Real: 0,00 %
Aliquota:	1,00	Nº Matrícula:	44.917 VIRTUAL	Tipo Isenção:	SEM ISENÇÃO

Matrícula: 44.918

Área do terreno: 1.752,67 m<sup>2</sup>.

Área construída: 2.000,82 m<sup>2</sup>.

Inscrição Municipal nº 14.002.0265.001

Rua Minas Gerais, 555, Jd. Recreio – São João da Boa Vista - SP

		<b>Prefeitura Municipal de SÃO JOÃO DA BOA VISTA</b> <b>DIRETORIA DE ENGENHARIA</b> <b>SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>		<b>Inscrição Municipal</b> 14.002.0265.001  <b>Ano</b> 2021	
<b>FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL</b>					
<b>Inscrição</b>					
Código Anterior	Nr. Inscrição Anterior	Nr. Matrícula	Cód. Imóvel		
		44.918 VIRTUAL	22810		
<b>Proprietários</b>					
Nome	CPF	Tipo	Telefone	Celular	E-mail
CONTEM 1G S/A	53.626.214/0001-34	PROPRIETÁRIO	1936341372		
<b>Endereço do Imóvel</b>					
RUA MINAS GERAIS, 555, , JARDIM RECREIO, LOTE B - Nº 550 RUA SÃO PAULO, 13876010					
<b>Localização Geográfica</b>					
Latitude: -			Longitude: -		
<b>Endereço de Correspondência</b>					
RUA MINAS GERAIS, 555, , JARDIM RECREIO, SÃO JOÃO DA BOA VISTA, SÃO PAULO, 13876010					
<b>Cálculo Imóvel</b>					
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro	
1	27,9	3,25	Sim	MINAS GERAIS	
Seq. Testada	Metros	Largura Rua	Principal	Logradouro	
2	28,97	4,35	Não	SÃO PAULO	
		<b>Cat. Construção 1: BARRACÃO</b>	<b>Cat. Construção 2:</b>	<b>Total Edificado</b>	
Área Terreno :	1.752,67	Área Construção :	2.000,82	Área Construção:	0,00
Área Terreno Isenta :	0,00	Área Isenta:	0,00	Área Isenta:	0,00
Características:	EDIFICIO	Data:	02/01/2000	Data:	
Aliquota:	1,00	Nº Matrícula:	44.918 VIRTUAL	Tipo Isenção:	SEM ISENÇÃO
				Depreciação V. Real:	0,00 %

O imóvel está boas condições de conservação. Suas instalações estão adequadas para o fim que se destina, ou seja, processos de produção, contando com vestiários, banheiros e refeitório.

O prédio é bem ventilado, com pavimentos térreo e mezanino onde estão estabelecidas várias salas que por ora seriam exercidas atividades administrativas e de produção.

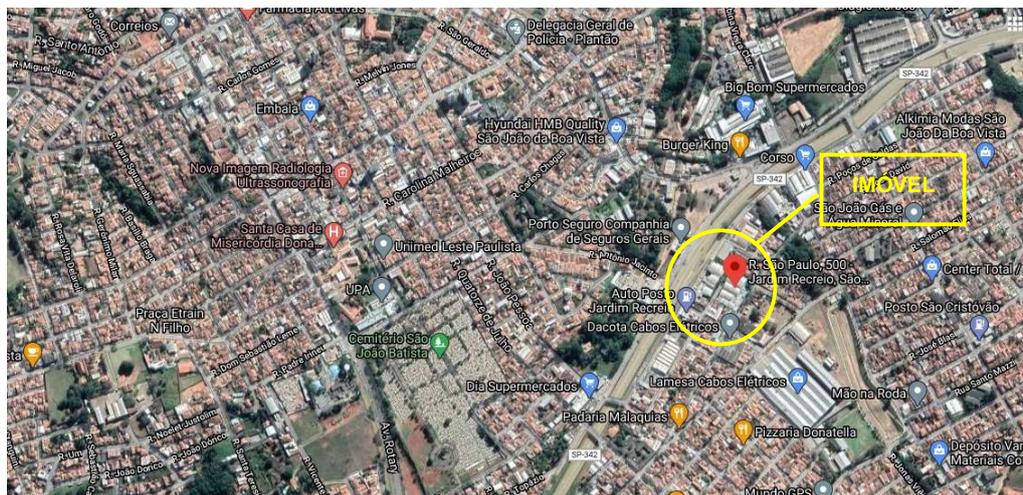
Imóvel situado em Zona Mista, podendo ser concebida no local, qualquer atividade industrial de baixo impacto, serviços e comércio ou para fins residenciais.

O imóvel é constituído por edificação de alvenaria coberta por telhado de fibrocimento apropriado.

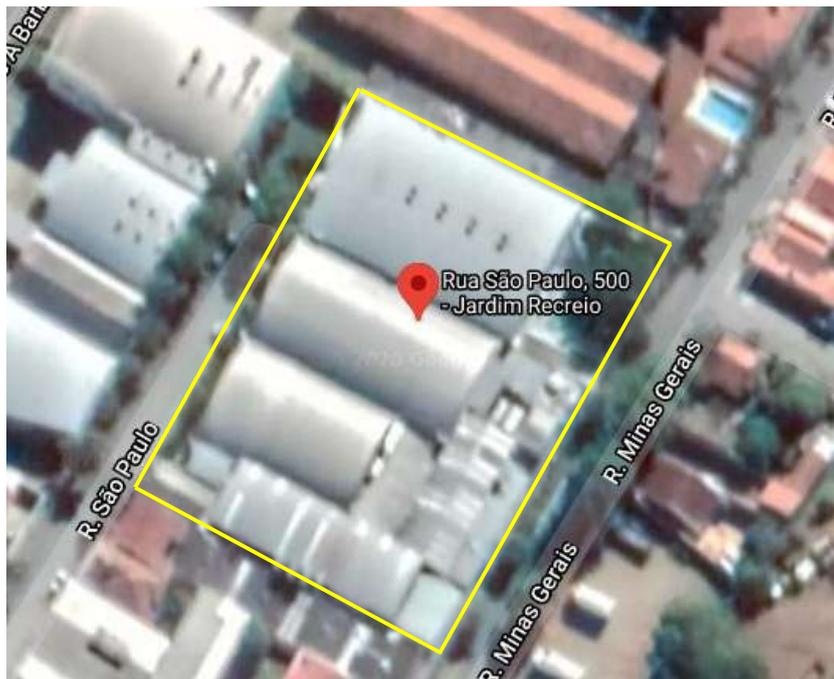
A infraestrutura elétrica e hidráulica é apropriada e funcional para as características da edificação.

O prédio conta com boa iluminação e ventilação natural.

O imóvel conta com área de recepção, sala da Presidência, Auditório, Financeiro, Sala Vip, Salas de reunião 1 e 2, CPD, TI, área externa contando com Copa, Sanitários masculino e feminino e uma central de tratamento químico, além de um mezanino composto por salas que abrigavam setores de Loja Modelo, Jurídico, E-Commerce. Ainda seguindo pelo corredor principal superior o imóvel conta com área fabril composta por Pátio, Refeitório, Expedição, produção, Manutenção, Setores de produção, Insineração, Copa, Sanitário masculino e feminino, Videoconferência, Lavanderia, Suprimentos e PCP, Expansão, Controle de qualidade e Estoque.



Vista aérea da região – imagens site Google Maps



Vista aérea do imóvel – site Google Maps

#### 1.4 Benfeitorias.

A infraestrutura do local é dotada de água potável, redes de esgoto sanitário, energia elétrica, sistema de telefonia e internet.

As vias são revestidas com pavimentação asfáltica.

A região ainda conta com postos de combustíveis, supermercados, hotéis, comércio de veículos, sistemas de saúde, Hospital, padarias e farmácias.

O imóvel encontra-se a aproximadamente 4 Km do Centro da cidade, estando próximo também das Rodovias SP-342 e 344.

#### 1.5 Zoneamento.

De acordo com a Municipal Lei Complementar 4.516/2019 de São João da Boa Vista, o imóvel está inserido em Zoneamento Misto (ZM), podendo ter uso residencial, comercial, prestação de serviços e indústrias de baixo impacto, conforme disposto na Lei 4.410/2018, devendo prestar maiores esclarecimentos quanto à atividade (Artigo 2º da referida Lei).



Conforme atividade a ser desenvolvida no local, poderá ser exigida a apresentação de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) e/ou RISMI (Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade e Infraestrutura Urbana), conforme Anexo 05 do Plano Diretor vigente. Quanto aos índices urbanísticos, deverá atender ao que segue abaixo:

Taxa de Ocupação (TO): Máximo 80% da área do lote.

Taxa de Permeabilidade (TP): Mínimo 10% da área do lote.

Coefficiente de Aproveitamento (CA) Deve atender ao quadro 3 do Plano Direto vigente para ZM, devendo verificar a aplicação de Outorga onerosa conforme Capítulo III da referida Lei, sendo o Gabarito máximo de 12,00 metros.

## CAPÍTULO 2

### Critérios das avaliações

#### 2.1 Das definições

A seguir, apresentamos 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 1 - Terreno – Oferta.

**Local:– Recreio - São João da Boa Vista - SP.**

Área: 190 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 68.000,00

Fonte anunciante: Bocoli Imóveis

Contato do anunciante: [www.lbocoli.com.br](http://www.lbocoli.com.br)



### Elemento 2 - Terreno – Oferta.

**Local:– Recreio - São João da Boa Vista - SP.**

Área: 200 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 105.000,00

Fonte anunciante: Bocoli Imóveis

Contato do anunciante: [www.lbocoli.com.br](http://www.lbocoli.com.br)



**Elemento 3 - Terreno – Oferta.**

**Local:– Recreio - São João da Boa Vista - SP.**

Área: 300 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 222.000,00

Fonte anunciante: Bocoli Imóveis

Contato do anunciante: [www.lbocoli.com.br](http://www.lbocoli.com.br)



**Elemento 4 - Terreno – Oferta.**

**Local:– Recreio - São João da Boa Vista - SP.**

Área: 300 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 174.800,00

Fonte anunciante: Bocoli Imóveis

Contato do anunciante: [www.lbocoli.com.br](http://www.lbocoli.com.br)



**Elemento 5 - Terreno – Oferta.**

**Local:– Vila Conceição - São João da Boa Vista - SP.**

Área: 420 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 178.800,00

Fonte anunciante: Eurico Negócios Imobiliários

Contato do anunciante: [www.euricoimobiliaria.com.br](http://www.euricoimobiliaria.com.br)



**Elemento 6 - Terreno – Oferta.**

**Local:– Jd. Tulipas - São João da Boa Vista - SP.**

Área: 370 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 138.000,00

Fonte anunciante: São João Imóveis

Contato do anunciante: [www.saojoaoimoveis.com.br](http://www.saojoaoimoveis.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 de Comercialização (Fc)

Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando. Além disso, a depreciação baseou-se na possibilidade de venda em curto prazo, inclusive Leilão, considerando a baixa expectativa comercial para imóveis atualmente, devido a pandemia do COVID-19, conforme retratado no panorama imobiliário e demais cenários econômicos em nosso país.

Considerou-se também que a região do imóvel é alvo de desindustrialização motivada pela migração das empresas para o distrito industrial da cidade, o que contribui para a baixa de expectativa para novos empreendimentos de fins industriais.

Com isso, o imóvel torna-se potencial para implantação de empreendimentos imobiliários do tipo residenciais, contudo, onera-se custos consideráveis para tal finalidade, motivados por adequações do terreno, tais como demolição, sondagem de solo, projetos, aprovações, construção, dentre outras.

Para essa avaliação serão apresentados os valores individuais de cada terreno identificados pelas suas respectivas matrículas e o valor total considerando o imóvel como um todo, ou seja, as matrículas unificadas.



## VALOR DO TERRENO (Vt)

### Homogeneização dos valores elementos de pesquisa.

ELEMENTOS DE PESQUISA				
AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR /m <sup>2</sup>
1	OFERTA	68.000,00	190,00	357,89
2	OFERTA	105.000,00	200,00	525,00
3	OFERTA	222.000,00	300,00	740,00
4	OFERTA	174.800,00	300,00	582,67
5	OFERTA	178.800,00	420,00	425,71
6	OFERTA	138.000,00	370,00	372,97

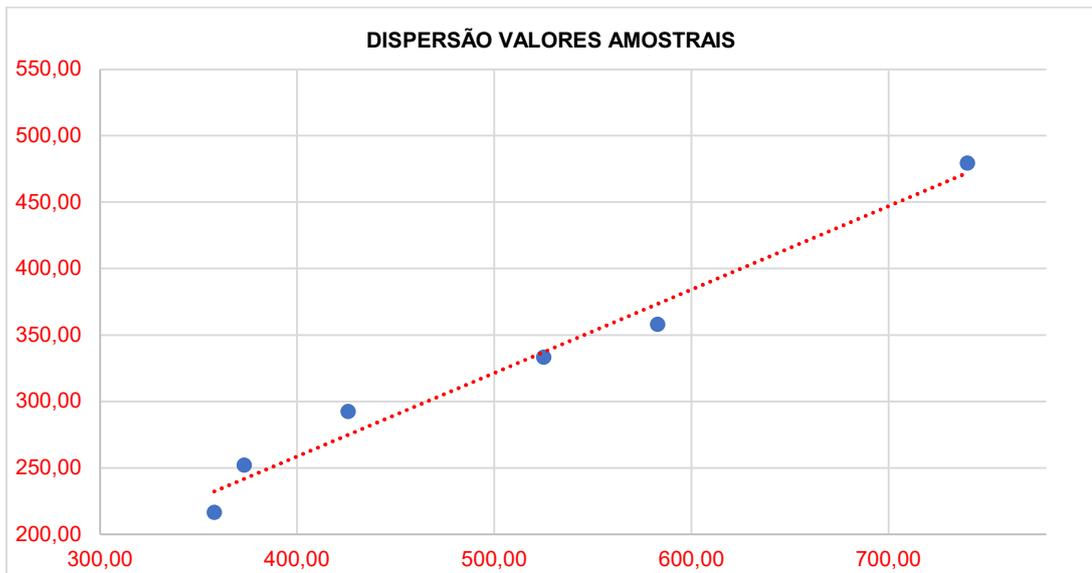
### Matrícula 44.917

VALOR DO TERRENO							
VALOR m <sup>2</sup> (R\$)	FT. OFERTA	VALOR m <sup>2</sup> (R\$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA	Ft. LOCAL.	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )	(Xi-X) <sup>2</sup>	PH/MÉDIA
357,89	0,90	322,11	0,75	0,90	216,55	11.112,31	0,67
525,00	0,90	472,50	0,78	0,90	333,25	127,27	1,04
740,00	0,90	666,00	0,82	0,88	479,42	24.791,23	1,49
582,67	0,90	524,40	0,79	0,86	358,05	1.301,93	1,11
425,71	0,90	383,14	0,76	1,00	292,49	869,17	0,91
372,97	0,90	335,68	0,75	1,00	252,05	4.888,72	0,78

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R\$/m²	321,97
DESVIO PADRÃO	92,83
COEFIC. DE VARIÂNCIA	28,83%
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)	54,57
LIMITE SUPERIOR	376,53
MÉDIA	321,97
LIMITE INFERIOR	267,40

ÁREA CONST.	ÁREA TERRENO
2.724,76	3.321,94

VALORES DO TERRENO (Vt) - R\$	
LIMITES	V. MERCADO
L SUPERIOR	1.250.825,18
MÉDIA	1.069.561,27
L INFERIOR	888.297,37



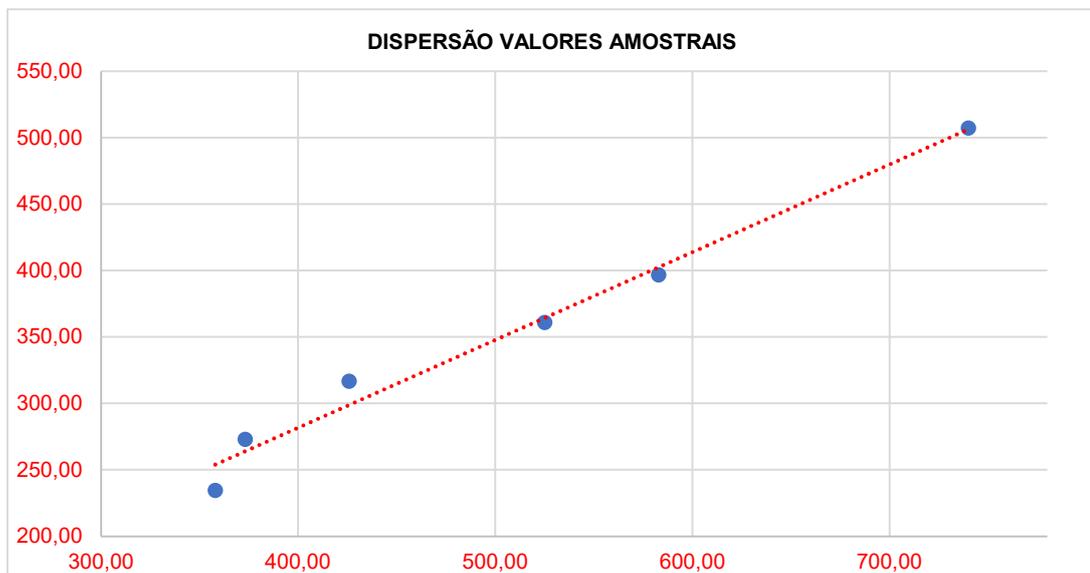
### Matrícula 44.918

VALOR DO TERRENO							
VALOR m <sup>2</sup> (R\$)	FT. OFERTA	VALOR m <sup>2</sup> (R\$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA	Ft. LOCAL.	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )	(Xi-X) <sup>2</sup>	PH/MÉDIA
357,89	0,90	322,11	0,81	0,90	234,57	12.932,78	0,67
525,00	0,90	472,50	0,85	0,90	360,98	160,88	1,04
740,00	0,90	666,00	0,89	0,86	507,51	25.349,32	1,46
582,67	0,90	524,40	0,86	0,88	396,86	2.358,85	1,14
425,71	0,90	383,14	0,83	1,00	316,82	990,42	0,91
372,97	0,90	335,68	0,81	1,00	273,02	5.666,07	0,78

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>	348,30
DESVIO PADRÃO	97,43
COEFIC. DE VARIÂNCIA	27,97%
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)	57,26
LIMITE SUPERIOR	405,56
MÉDIA	348,30
LIMITE INFERIOR	291,03

ÁREA CONST.	ÁREA TERRENO
2.000,82	1.752,67

VALORES DO TERRENO (Vt) - R\$	
LIMITES	V. MERCADO
L SUPERIOR	710.811,90
MÉDIA	610.446,39
L INFERIOR	510.080,88



### VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V<sub>CB</sub>)

Na parte do imóvel avaliando, referente à matrícula 44.917, consta área total construída de 2.724,76 m<sup>2</sup>.

Na parte do imóvel avaliando, referente à matrícula 44.918, consta área total construída de 2.000,82 m<sup>2</sup>.

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

$$VC = Qc \times Ac \times Pc \times Foc$$

O custo unitário de benfeitoria foi estipulado através do índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N, valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo – SINDUSCON SP, onde foram adotados os valores publicados em janeiro de 2021, sendo essa a última publicação conforme apresentado abaixo:

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, janeiro de 2021 em R\$/m<sup>2</sup>**

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	%mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
R-1	1.515,83	0,90	R-1	1.871,41	0,66	R-1	2.239,05	0,51
PP-4	1.406,62	1,45	PP-4	1.773,66	1,02	R-8	1.816,78	0,95
R-8	1.342,73	1,58	R-8	1.554,54	1,04	R-16	1.970,39	1,22
PIS	1.041,81	1,07	R-16	1.508,18	1,08			

À partir do valor de metro quadrado das construções R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, embasados no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos (VEIU) de publicação do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias do Estado de São Paulo), conforme tabelas a seguir.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
1.3.3- Padrão Médio		60	20	
1.3.4- Padrão Superior		60	20	
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

**Índice Padrão Construtivo - Pc**

2.2.3	Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
-------	----------------	-------	-------	-------

**Quadro 1 – Estado de conservação - Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 2 – Coeficiente de Hoss-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



**Matrícula 44.917**

Área construída: 2.724,76 m<sup>2</sup>

Padrão construtivo: Comercial, serviço e industrial, Galpão padrão médio.

Índice Tabela Ibape: 1,125.

Valor R8-N/m<sup>2</sup>: R\$ 1.554,54 (CUB SINDUSCON – jan/21)

Idade: 23 anos (Vida útil restante – 37 anos).

Estado de conservação: Regular.

Fator de depreciação pelo estado de conservação (Foc): 0,864

**VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (Vb)**

<b>VC = Qc x Ac x Pc x Foc</b> →	4.116.003,80
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.554,54
Ac = área das construções - m <sup>2</sup>	2.724,76
Pc = coeficiente padrão construtivo	1,125
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,864

**VALORES ESTATÍSTICOS DO IMÓVEL**

<b>VALOR DO IMÓVEL (Vi)</b>	<b>Valor Bruto de Mercado (VBM)</b>	<b>Fator de Com. (Fc)</b>	<b>Valor Líquido de Mercado (VLM)</b>
Limite superior (LS)	5.366.828,98	0,7	3.756.780,29
Média (m)	5.185.565,08	0,7	3.629.895,55
Limite inferior (LI)	5.004.301,17	0,7	3.503.010,82

**Matrícula 44.918**

Área construída: 2.000,82 m<sup>2</sup>

Padrão construtivo: Comercial, serviço e industrial, Galpão padrão médio.

Índice Tabela Ibape: 1,125.

Valor R8-N/m<sup>2</sup>: R\$ 1.554,54 (CUB SINDUSCON – jan/21)

Idade: 23 anos (Vida útil restante – 37 anos).

Estado de conservação: Regular.

Fator de depreciação pelo estado de conservação (Foc): 0,864

**VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (Vb)**

<b>VC = Qc x Ac x Pc x Foc</b> →	3.022.424,99
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.554,54
Ac = área das construções - m <sup>2</sup>	2.000,82
Pc = coeficiente padrão construtivo	1,125
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,864

**VALORES ESTATÍSTICOS DO IMÓVEL**

<b>VALOR DO IMÓVEL (Vi)</b>	<b>Valor Bruto de Mercado (VBM)</b>	<b>Fator de Com. (Fc)</b>	<b>Valor Líquido de Mercado (VLM)</b>
Limite superior (LS)	3.733.236,90	0,7	2.613.265,83
Média (m)	3.632.871,38	0,7	2.543.009,97
Limite inferior (LI)	3.532.505,87	0,7	2.472.754,11

## CAPÍTULO 3

### Resultado da Avaliação

#### 3.1 Fundamentação.

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	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>7</b>

\*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	7

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



### 3.2 Valores de Venda

<b>MATRÍCULA 44.917</b>
<b>R\$ 3.629.895,55</b> (três milhões, seiscentos e vinte e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e cinco centavos).

<b>MATRÍCULA 44.918</b>
<b>R\$ 2.543.009,97</b> (dois milhões, quinhentos e quarenta e três mil, nove reais e noventa e sete centavos)

<b>VALOR DE MERCADO (Vm)</b>
<b>R\$ 6.172.905,52</b> (seis milhões, cento e setenta e dois mil, novecentos e cinco reais e cinquenta e dois centavos).

## **CAPÍTULO 4**

### **Documentação fotográfica**



1- Frente do imóvel – Rua São Paulo, nº 500



2- Fundos do imóvel na Rua Minas Gerais, nº 469



3- Rua São Paulo – Lado oposto ao imóvel



4- Rua São Paulo – Lado em sentido ao imóvel



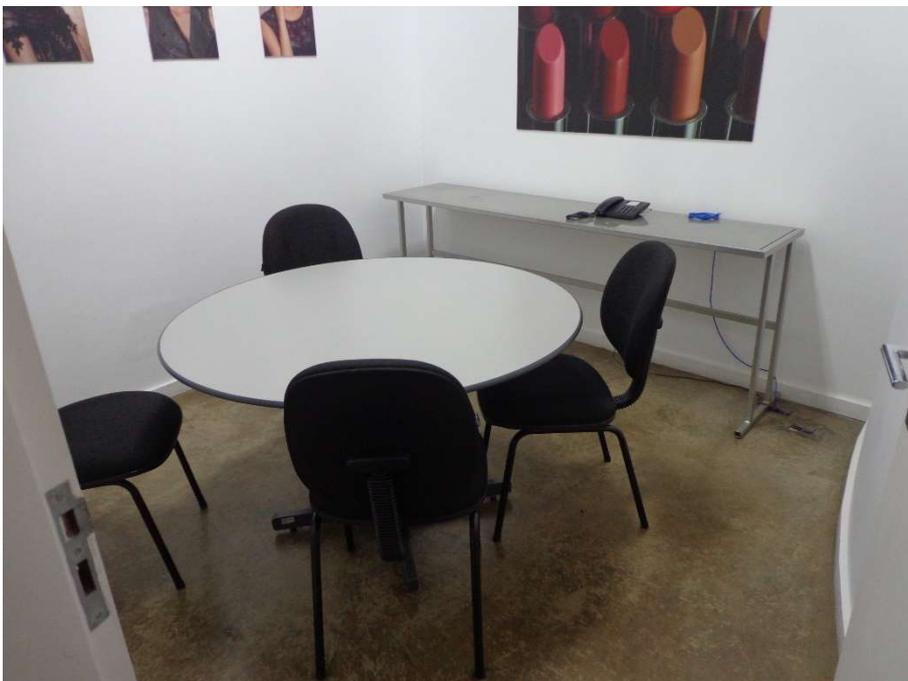
5- Entrada principal do imóvel – Acesso pela Rua São Paulo



6- Recepção



7- Sala Reunião 1



8- Sala Reunião 2



9- Auditório



10- Fundos



11- Vista dos fundos do imóvel



12- Sanitário Feminino



13- Sanitário Masculino



14- Copa



15- Financeiro



16- Sala reunião Diretoria



17 e 18- Arquivo morto



19- Quadros de distribuição de energia elétrica



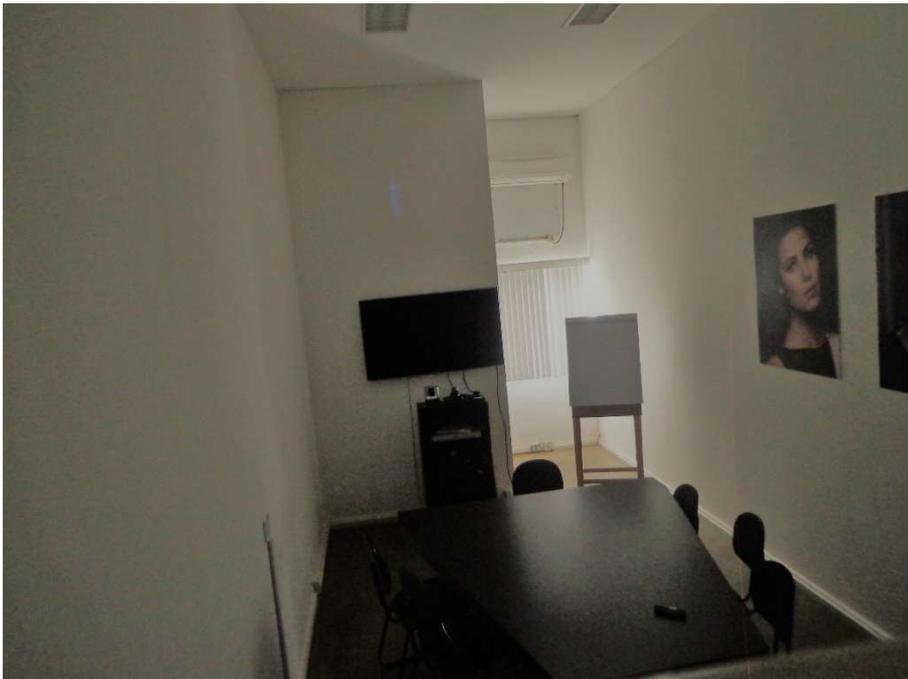
20- Vista periférica corredor térreo



21- Vista periférica corredor Pavimento Superior



22- Sala E-Commerce



23- Sala Videoconferência



24 a 27- Sanitário Masculino Pav. Superior



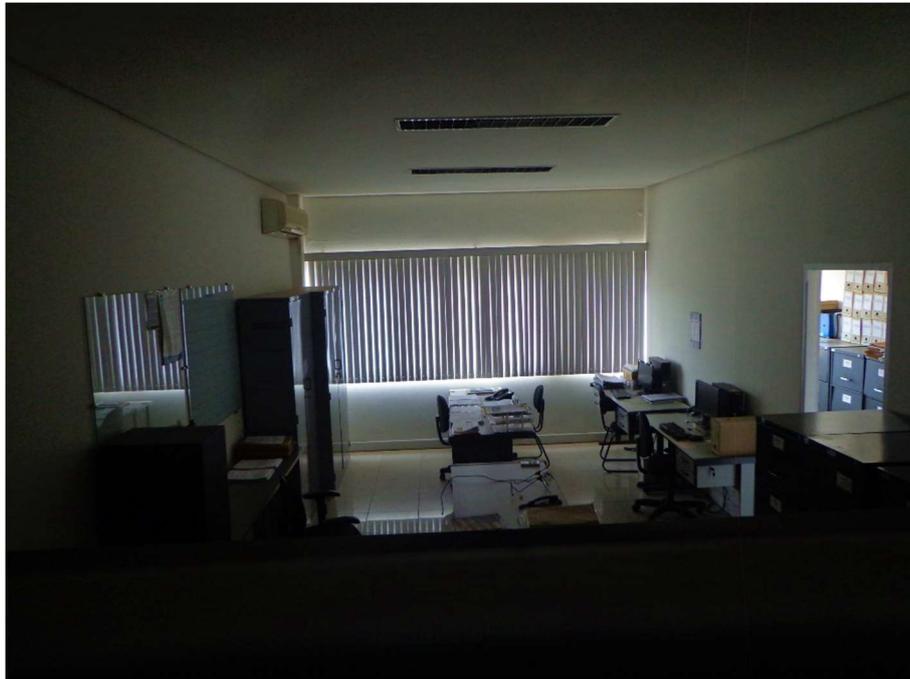
28 e 29- Lavanderia



30 e 31- Copa



32 e 33- Sanitário feminino



34- Jurídico



35- Suprimentos e PCP



36- Expansão



37- Laboratório



38 e 39- Área de acesso restrito



40- Pátio



41 e 42- Refeitório



43- Substação



44- Central de GLP



45- Descarte (Incineração)



46 e 47- Área de fabricação Deo Colônia



48 e 49- Corredor fundos (Área do Aspersor)



50- Controle de qualidade



51- Almoarifado Recebimento



52 e 53- Acesso a Produção



54- Laboratório de controle microbiológico



55- Laboratório de controle físico-químico



56- Manipulação



57- Manipulação de viscosos



58 e 59- Controle organoléptico



60- Manipulação de Pós



61- Manipulação de Moldados



62 e 63- Área de Amostragem e Quarentena de Matéria-Prima



64- Produção



65- Produção de Maquiagem



66- Sala de Montagem



67- Sala de Viscosos e Batom



68 e 69- Sala de Pós



## **CAPÍTULO 5**

### **Encerramento**

Encerramos o presente laudo com 81 (oitenta e uma) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 05 (cinco) anexos e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

**Mauá, 26 de março de 2021.**

**José Carlos Santos Brito**

Engenheiro Civil  
Crea: 5061731165-SP

**Rogério Alves**

Diretor  
Caruzy Engenharia Industrial  
CNPJ 24.541.616/0001-38



## **CAPÍTULO 6**

### **Anexos**

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica  
Matrículas  
Ficha cadastral do imóvel



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 PÁNTANO  
Complemento:  
Cidade: Mauá  
Tipo de Contrato: 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 PÁNTANO  
Complemento:  
Cidade: Mauá  
Data de Início: 11/11/2019  
Previsão de Término: 10/11/2021  
Tipo de Vínculo: Prestador de serviço  
Identificação do 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 do cargo ou função exige o registro da 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

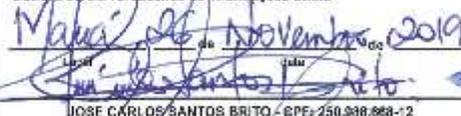
Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 6.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Mauá, 06 de Novembro de 2019  
  
 José Carlos Santos Brito - CPE: 250.998.889-12

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

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no relatório-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea.org.br](http://www.crea.org.br) ou [www.confira.org.br](http://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.

TO B'S  
SOLON TO GY TRF  
www.crea.org.br  
Tel. 0800 17 18 11  
E-mail: [atossar@k-foto.com.br](mailto:atossar@k-foto.com.br) do site acima



2º TABELIÃO DE NOTAS DE

PROCURADO POR SEMELHANÇA (ESTRANHOS) SEM VALOR ECONÔMICO DE  
JOSÉ CARLOS SANTOS BRITO  
SAO BERNARDO DO CAMPO, 26 de novembro de 2019.

MARCEL DE OLIVEIRA - ESCRITÓRIO AUTORIZADO  
Custas: R\$ 8,17 Carimbo: 1820068 Selos: 462167-096000  
Código de Segurança: 825150106392671

2º TABELIÃO DE NOTAS DE  
Bel. Octávio G. de Oliveira Jr.



Handwritten signature and circular stamp of the 2nd Notary Office (2º TABELIÃO DE NOTAS DE) of Bel. Octávio G. de Oliveira Jr. The stamp is placed over a Brazilian 50 Real banknote. The document also contains a rectangular stamp with the name MARCEL DE OLIVEIRA - ESCRITÓRIO AUTORIZADO and other details.