



# LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## IMÓVEL INDUSTRIAL



Laudo nº 21-20024



**SOLICITANTE**

Massa Falida da empresa Fundação FTI do Brasil Ltda  
Processo nº 4004957-08.2013.8.26.0038  
1ª Vara Cível de Araras - SP

**LOCAL DA VISTORIA**

Rua Lauro Beinotti, nº 285 Distrito Municipal Industrial IV  
ARARAS - SP

**VALOR DA AVALIAÇÃO**

Valor de Mercado (VM)

**R\$ 901.475,00**

(novecentos e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais)

Data Base – Maio/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. ....	5
1.3 Descrição sumária do Imóvel.....	5
1.4 Benfeitorias. ....	8
1.5 Zoneamento. ....	8
CAPÍTULO 2.....	9
Critérios das avaliações.....	9
2.1 Das definições .....	9
2.2 Consultas efetuadas .....	10
2.3 Apresentação dos valores .....	15
CAPÍTULO 3.....	20
Resultado da Avaliação .....	20
3.1 Fundamentação.....	20
3.2 Valores de Venda .....	21
CAPÍTULO 4.....	22
Documentação fotográfica .....	22
CAPÍTULO 5.....	38
Encerramento .....	38
CAPÍTULO 6.....	39
Anexos .....	39



## CAPÍTULO 1

### **Preliminares.**

### **Objetivo.**

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel industrial, localizado na rua Lauro Beinotti, nº 285, Distrito Municipal Industrial IV – Araras - SP.

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.

Cumpre-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 maio/2021.



## 1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 16/04/2021, onde fomos acompanhados pela Administradora Judicial R4C representada pelo Dr. Rogério Barrichello.

Na ocasião constatou-se a presença de flagelados no local.

O imóvel encontrava-se sem disponibilidade de energia elétrica e água, estando inclusive aberto sem nenhuma trava ou bloqueio de acesso.

## 1.3 Descrição sumária do Imóvel.

Conforme Matrícula 38.233 do Oficial de Registro de Imóveis de Araras – SP: *“Um terreno, caracterizado pela unificação dos lotes nºs 03, 04, 05, 06 e 07 da quadra F, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 02, no loteamento denominado Distrito Industrial IV, com a área total de 3.750 metros quadrados, na quadra completada pelas Ruas 01, 04 e pela Avenida B, medindo, integralmente, na frente e nos fundos, setenta e cinco metros (75,00) e dos lados, cinquenta metros (50,00), confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com os lotes nº 01 e 02, do lado esquerdo, com os lotes nº 08 e 09, e nos fundos com os lotes 10, 11, 12, 13 e 14, todos da mesma quadra.”*

### **Matrícula 38.233**

Área do terreno: 3.750 m<sup>2</sup>.

Área construída: 1.350,00 m<sup>2</sup> (aproximados).

A área construída não está homologada na matrícula.

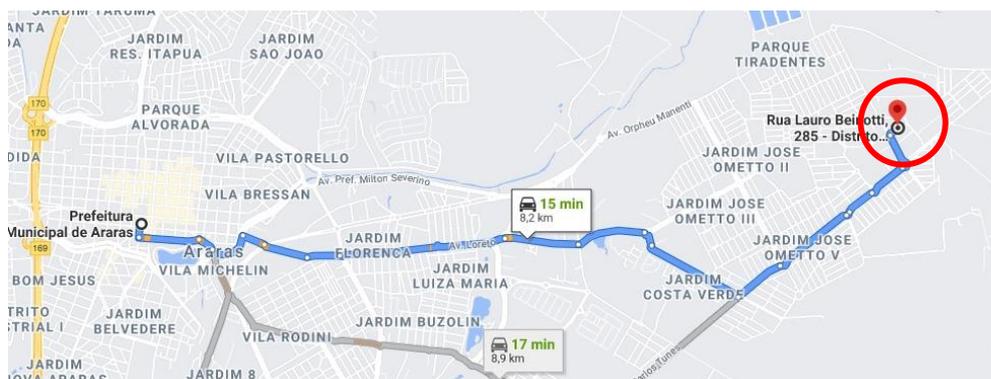
Consta um Galpão padrão simples em péssimo estado de conservação.

Endereço atual do imóvel, rua Lauro Beinotti, nº 285, Distrito Municipal Industrial IV – Araras - SP.

Imóvel localizado a aproximadamente 8,2 Km da Prefeitura Municipal de Araras.



Identificação da rua onde está localizado o imóvel



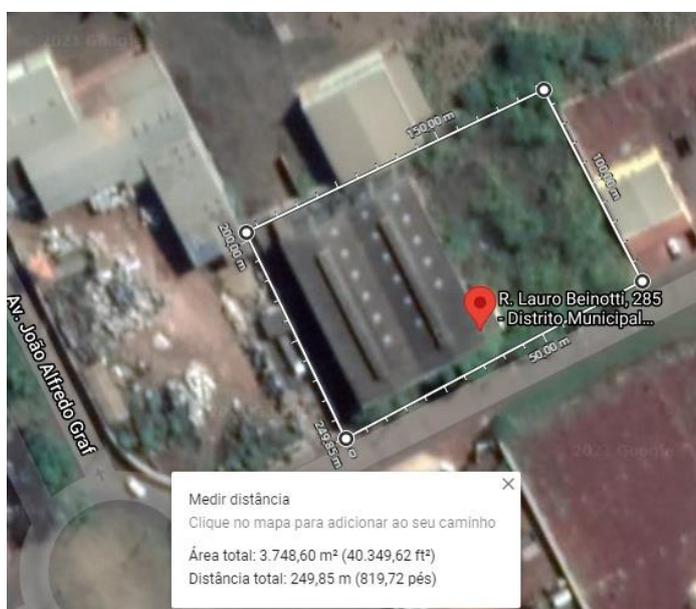
Distância entre o imóvel e a Prefeitura de Araras



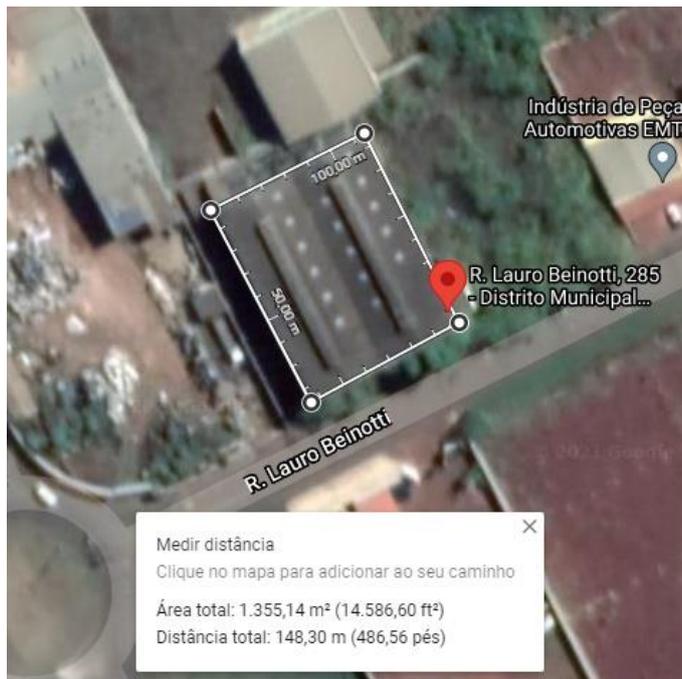
Vista aérea macro-região – imagens site Google Maps



Vista aérea do imóvel – site Google Maps



Área do terreno – medidas aproximadas



Área das construções – medidas aproximadas

#### 1.4 Benfeitorias.

A região do imóvel é dotada de boa infraestrutura, pavimentação asfáltica, redes de água potável, esgoto, energia elétrica, sistema de telefonia e internet, , comércio em geral e boa organização urbanística. Em contrapartida, não foi possível constatar acesso a transporte público e a região se encontra um pouco distante de farmácias, Posto de Saúde, Supermercados, Padarias, Rede bancária, Hospital.

#### 1.5 Zoneamento.

Conforme Lei complementar 3.903 de 06 de outubro de 2006, o imóvel está localizado em Zona Industrial (ZI).

As Zonas Industriais representam porções do território destinadas preferencialmente a usos industriais, comerciais e de prestação de serviços, aceitando-se níveis de incomodidade, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano.

As edificações de usos Comercial (C) e Prestação de Serviços (PS) poderão ter no máximo 15 pavimentos ou gabarito de altura de no máximo 70 metros.



Quadro "C" – Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos "C" e "PS"						
Nº de Pavimentos (1) e (2)	Área Mínima do Lote (m²)	Recuo Frontal Mínimo (m)	Recuo de Fundo (m) (2) e (4)	Recuo Lateral (m) (4) e (5)	Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) 6 e 7	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) 6
1 e 2	125,00	Livre (3)	Livre	Livre	100	2,0
3 e 4	500,00	5,00	2,00	2,00	70	2,6
5, 6 e 7	700,00	5,00	2,00	2,00	70	5,0
8, 9 e 10	800,00	5,00	3,00	3,00	65	6,5
11 a 14	1.000,00	10,00	4,00	4,00	60	8,0
15	1.500,00	10,00	4,00	4,00	65	9,5
(1) Térreo é considerado pavimento.						
(2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, bem como anexos sem fins comerciais e de prestação e serviços.						
(3) Exceto quando a via exigir.						
(4) Recuo mínimo exigido. Quando houver abertura para iluminação e ventilação, o parâmetro será o Código Sanitário - Decreto Estadual 12.342/1978 ou legislação municipal pertinente.						
(5) Recuo obrigatório apenas de um lado.						
(6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.						
(7) No caso de construção para portaria, guarita, depósito, piscina ou similar, estes não serão considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação.						

## CAPÍTULO 2

### Crerios das avaliaes

#### 2.1 Das definies

A seguir, apresentamos as definies para os termos tcnicos apresentados neste Laudo de Avaliao, conforme texto da NBR 14653- parte 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

**Valor de Mercado:** Quantia mais provvel pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referncia, dentro das condies do mercado vigente.

**Valor de Liquidao Forada:** Condio relativa à hiptese de uma venda compulsria ou em prazo menor que o mdio de absorao pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsria, tpico de leiloes e tambm muito utilizado em garantias bancrias. Quando utilizado deve tambm 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 imóvel avaliando.

### Elemento 1 - Terreno – Oferta.

Local: Jd. Ometto III – Araras - SP  
Área: 250 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 130.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ramos

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





### Elemento 2 - Casa – Oferta.

Local: Distrito Industrial IV – Araras - SP

Área: 160 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 160.000,00

Fonte anunciante: Teodoro Filho Corretor

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



### Elemento 3 - Casa – Oferta.

Local: Pq. Tiradentes – Araras - SP

Área: 200 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 240.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

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





#### **Elemento 4 - Terreno – Oferta.**

Local: Jd. José Ometto V – Araras - SP

Área: 125 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 50.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

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



#### **Elemento 5 - Galpão – Oferta.**

Local: Distrito Industrial IV – Araras - SP

Área: 1.000 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 360.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

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





### **Elemento 6 - Casa – Oferta.**

Local: Jd. Morumbi – Araras - SP

Área: 200 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 180.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

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



### **Elemento 7 - Casa – Oferta.**

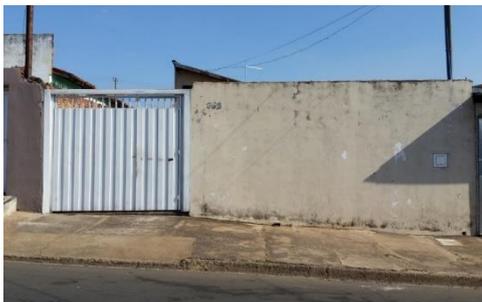
Local: Pq. Dom Pedro – Araras - SP

Área: 160,60 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 150.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

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





### **Elemento 8 - Terreno – Oferta.**

Local: Pq. Dom Pedro – Araras - SP

Área: 160 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 70.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

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



### **Elemento 9 - Casa – Oferta.**

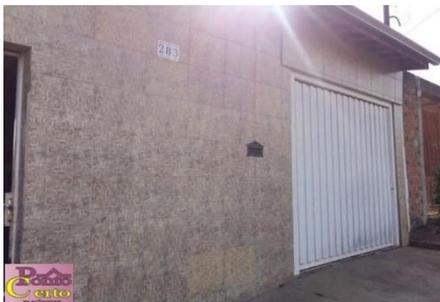
Local: Pq. Dom Pedro – Araras - SP

Área: 160 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 210.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

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





### **Elemento 10 – Casa – Oferta.**

Local: Pq. Dom Pedro – Araras - SP

Área: 160 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 175.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

Contato do anunciante: [www.imobiliariapontocerto.com.br](http://www.imobiliariapontocerto.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-se 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. Vale ressaltar também que de acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Araras, há incentivos fiscais para novos empreendimentos, o que contribui para a depreciação de imóveis e empreendimentos já estabelecidos na cidade.



ELEMENTOS DE PESQUISA					
TIPO	AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	At (m <sup>2</sup> )	Ac (m <sup>2</sup> )
TERRENO	1	OFERTA	130.000,00	250,00	0,00
CASA	2	OFERTA	160.000,00	160,00	65,00
CASA	3	OFERTA	240.000,00	200,00	170,00
TERRENO	4	OFERTA	50.000,00	125,00	0,00
GALPÃO	5	OFERTA	360.000,00	1.000,00	450,00
CASA	6	OFERTA	180.000,00	200,00	129,00
CASA	7	OFERTA	150.000,00	160,60	69,40
TERRENO	8	OFERTA	70.000,00	160,00	0,00
CASA	9	OFERTA	210.000,00	160,00	130,00
CASA	10	OFERTA	175.000,00	160,00	90,00

ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS							
VALOR m <sup>2</sup> (R\$)	FT. OFERTA (Fo)	VALOR m <sup>2</sup> (R\$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA (Fa)	Ft. LOCAL. (Fl)	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )	(Xi-X) <sup>2</sup>	PH/MÉDIA
520,00	0,90	468,00	0,95	0,83	368,75	1.425,76	1,11
488,13	0,90	439,31	0,95	0,85	353,92	526,08	1,07
530,63	0,90	477,56	0,95	0,91	412,76	6.686,44	1,25
400,00	0,90	360,00	0,94	0,83	281,80	2.419,73	0,85
360,00	0,90	324,00	0,94	0,78	237,71	8.700,35	0,72
595,24	0,90	535,71	0,95	0,85	433,73	10.556,82	1,31
593,70	0,90	534,33	0,95	0,85	432,58	10.321,49	1,31
437,50	0,90	393,75	0,95	0,85	316,35	214,25	0,96
544,69	0,90	490,22	0,95	0,84	391,36	103.091,95	1,18
562,19	0,90	505,97	0,95	0,84	404,25	163.250,39	1,22



INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	
MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>	330,99
DESVIO PADRÃO	70,28
COEFIC. DE VARIÂNCIA	21,23%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	10
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,37
t*S/RAIZ(n-1)	30,50
LIMITE SUPERIOR	361,49
MÉDIA	330,99
LIMITE INFERIOR	300,49

Coefficiente de variância inferior a 30%

ÁREA CONST.	ÁREA TERRENO
0,00	3.750,00

VALOR DO TERRENO (Vt) - R\$	
Fator de comercialização (Fc): 20%	
LIMITES	V. MERCADO
L SUPERIOR	1.084.456,29
MÉDIA	992.965,17
L INFERIOR	901.474,06





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

Devido o atual estado de conservação do imóvel, não foram considerados valores para as construções, visto que conforme relatado no presente Laudo, há trincas estruturais, ausência de caixilhos, necessidade de reformas severas incluindo paredes, cobertura, pintura, hidráulica e elétrica, além de que parte das estruturas necessitam ser demolidas para não gerar riscos de desabamento.

Mesmo não considerando valores para as construções, disponibilizamos a seguir as tabelas utilizadas nesse trabalho, com base 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), que justificam os conceitos adotados.

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

**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.



## 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	3
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 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>9</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	9

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



### 3.2 Valores de Venda

<b>VALOR DE MERCADO</b>
<b>R\$ 901.475,00</b> (novecentos e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais)

## CAPÍTULO 4

### Documentação fotográfica



1- FRENTE DO IMÓVEL



2- CÔMODO 1 PAVIMENTO SUPERIOR



3- CÔMODO 1 PAVIMENTO SUPERIOR



4- CUBÍCULO PAVIMENTO SUPERIOR