



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL INDUSTRIAL



Laudo nº 21-20030

Data Base: Abril-2022



SOLICITANTE

**Massa Falida de Têxtil Itapira.
Processo nº 0002903-66.2003.8.26.0272
1ª Vara Cível de Itapira - SP**

LOCAL DA VISTORIA

**Imóvel situado às ruas Dr Osvaldo Cruz, 188 e Visconde de Ouro Preto, 151
Itapira - SP**

VALOR DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado (VM)

R\$ 2.625.835,76

(dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e setenta e seis centavos)

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.

ART nº 28027230191527822



SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	3
Preliminares.....	3
1.2 Vistoria.....	7
1.3 Descrição sumária do Imóvel.....	10
1.4 Benfeitorias.....	11
1.5 Zoneamento.	12
CAPÍTULO 2	13
Critérios das avaliações	13
2.1 Das definições	13
2.2 Consultas efetuadas.....	14
2.3 Apresentação dos valores.....	17
CAPÍTULO 3	24
Resultado da Avaliação.....	24
3.1 Fundamentação.....	24
3.2 Valor de Venda.....	25
CAPÍTULO 4	26
Documentação fotográfica	26
CAPÍTULO 5	40
Encerramento	40
CAPÍTULO 6	41
Anexos.....	41



CAPÍTULO 1

Preliminares.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel situado às ruas Oswaldo Cruz, nº 188 e Visconde de Ouro Preto, nº 151, bairro Santo Cruz, Itapira - 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 adquirida via CRI de Itapira, Prefeitura Municipal de Itapira e Administrador Judicial, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Os valores dessa avaliação são válidos para a data base de abril/2022.

Para a realização do presente Laudo de Avaliação, partiu-se da informação inicial de que o imóvel estaria situado à Rua Oswaldo Cruz, nº 172 e Visconde de Ouro Preto, município de Itapira, SP, pertencendo a matrícula 3.922 do CRI de Itapira.

Com essa informação, em diligência ao local, realizou-se a vistoria do imóvel, onde se verificou divergência nessa localização, sendo que o



numeral 172 da Rua Oswaldo Cruz, trata-se de uma residência não contígua ao imóvel da falida, que segundo cadastro 04.20.49 na Prefeitura de Itapira, consta ser de propriedade de Cristiane Zacchi. Fato concreto é de que o imóvel avaliando pertence aos seguintes cadastros municipais, conforme certidão que será disponibilizada nesse laudo:

Cadastro municipal 04.20.001.000.

Proprietário: Massa Falida de Têxtil Itapira Ltda.

Local: Rua Visconde de Ouro Preto, nº 151.

Área Territorial: 2.931,02 m²

Área construções: 2.717,14 m²

Cadastro municipal 04.20.050.000.

Proprietário: Massa Falida de Têxtil Itapira Ltda.

Local: Rua Dr. Oswaldo Cruz, nº 188.

Área Territorial: 458,61 m²

Área das construções: 105,69 m²

Área territorial total: 3.389,63 m².

Área das construções total: 2.822,83 m².

Além dessas informações, em buscas junto ao CRI de Itapira, constatou-se a existência da Transcrição nº 15.059 que cita:

*“Um terreno, situado nesta cidade, à rua **Visconde de Ouro Preto**, medindo a **área superficial de 2.773 m²** (dois mil, setecentos e setenta e três), dividindo de um lado com João Pagni, de outro lado e pelos fundos com o mesmo Mauro Ferreira Cintra, contendo duas casas de morada, uma sob nº 137, construída de tijolos e coberta de telhas, com cinco cômodos e um corredor e outra de nº 147, de tijolos e telhas, com cinco cômodos ladrilhados e um corredor.”*

Notas:

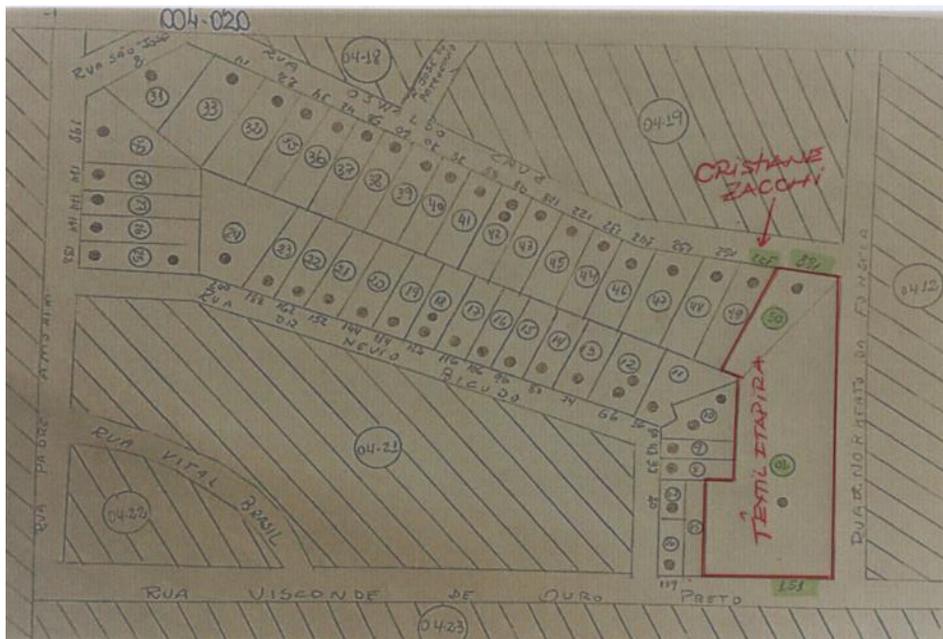
- 1- A certidão da referida transcrição será disponibilizada no capítulo 6 do presente laudo.
- 2- As certidões da Prefeitura sobre os referidos cadastros serão disponibilizadas no capítulo 6 do presente laudo.

Constatou-se também a existência da matrícula 1.895 que cita:

IMÓVEL: Um lote de terreno, situado nesta cidade, no local denominado - Jardim Olívia, contendo a área superficial de 213,00 metros quadrados, fazendo frente para a rua Visconde do Rio Preto, medindo 8,60 metros: fundos com Alcides Paganini, medindo 8,86 metros: de um lado, mede 24,95 metros e divide com Antonio Moisés Sobrinho e de outro lado, medindo também 24,95 metros, divide com Vicente Storari, cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapira, sob o código: 06.32.04. Proprietário: JOÃO RIOS, casado sob o regime de comunhão de bens com APARECIDA DE JESUS RIOS, brasileiros, ele comerciante e ela do lar, portadores do CIC nº 328.314.718-34, residentes e domiciliados em Itapira, à rua Vitório Coppos 20. Transcrição aquisitiva nº: 14.835, fls. 263 do livro 3-S. **NOTA:** No terreno supra descrito foi edificado pelo proprietário João Rios, uma casa de morada, com a área edificada de 36,00 metros quadrados, conforme consta da citada transcrição nº 14.835. O Oficial, (Katsumi Inoue).

Av. 01/1.895. Itapira, 01 de setembro de 1977. O nome certo da via pública onde se situa o imóvel supra descrito, é VISCONDE DE OURO PRETO, e não Visconde de Rio Preto, como ficou consignada na transcrição nº 14.835 e na matrícula supra, conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itapira, em 29 de agosto de 1977. A presente averbação é feita a requerimento da parte interessada, datado de 31 de agosto de 1977. O oficial, (Katsumi Inoue).

De acordo com o cadastro municipal, tem-se a seguir a representação da planta de loteamento atual fornecida pela Prefeitura de Itapira onde está explícito a delimitação do imóvel, bem como dos códigos de cadastro municipal conforme demonstrado anteriormente.



Cadastros municipais Prefeitura de Itapira

A área territorial total referente a matrícula 1.985 e a Transcrição 15.059 é de 2.986 m².

Essa análise indicou defasagem de área territorial de 403,63 m³, comparada com a área apresentada no cadastro municipal.

Diante do exposto e na ausência de documentação satisfatória sobre a identificação do imóvel, para avaliação, foram utilizadas como referência as informações de cadastro municipal da Prefeitura que convergem com as medições realizadas na perícia.

Para fins de regularização, e/ou transferência de propriedade recomenda-se utilizar como referência o cadastro municipal juntamente com a matrícula 1.985 e a Transcrição 15.059.

Ressalta-se no presente Laudo que a regularização, apuração de área defasada, para fins de transferência de propriedade ou qualquer outra adequação é de responsabilidade do proprietário ou a quem de direito, nos reservando da responsabilidade em função de eventuais informações ou documentos que não sejam de nosso conhecimento.



Vista aérea do imóvel avaliando

1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 22/06/2021, onde fomos acompanhados pela Administradora Judicial R4C representada pelo Dr. Rogério Barrichello.

Na ocasião o imóvel estava desocupado, com sinais de tentativa de arrombamento identificados por janelas quebradas, fechadura da porta principal quebrada, porém trancado. Não há energia elétrica no prédio.

Observou-se na vistoria que o imóvel necessita de reparos significativos, havendo alguns locais com infiltração de água, trincas nas paredes e desgaste acentuado na laje de uma das salas. Além disso, também foi observado nos prédios da área fabril, infiltração de água, desgaste nas paredes, telhas quebradas e forro bastante danificado no galpão maior, conforme imagens a seguir.

No aspecto geral, observou-se ausência de portas, fiação elétrica, acessórios dos banheiros faltando ou quebrados, piso danificado, revestimentos de paredes se soltando e necessidade de limpeza profunda no local.



Pavimento superior – acesso às salas e a área de lazer



Sala Pavimento superior



Sala Pavimento superior – Revestimento da laje em mau estado



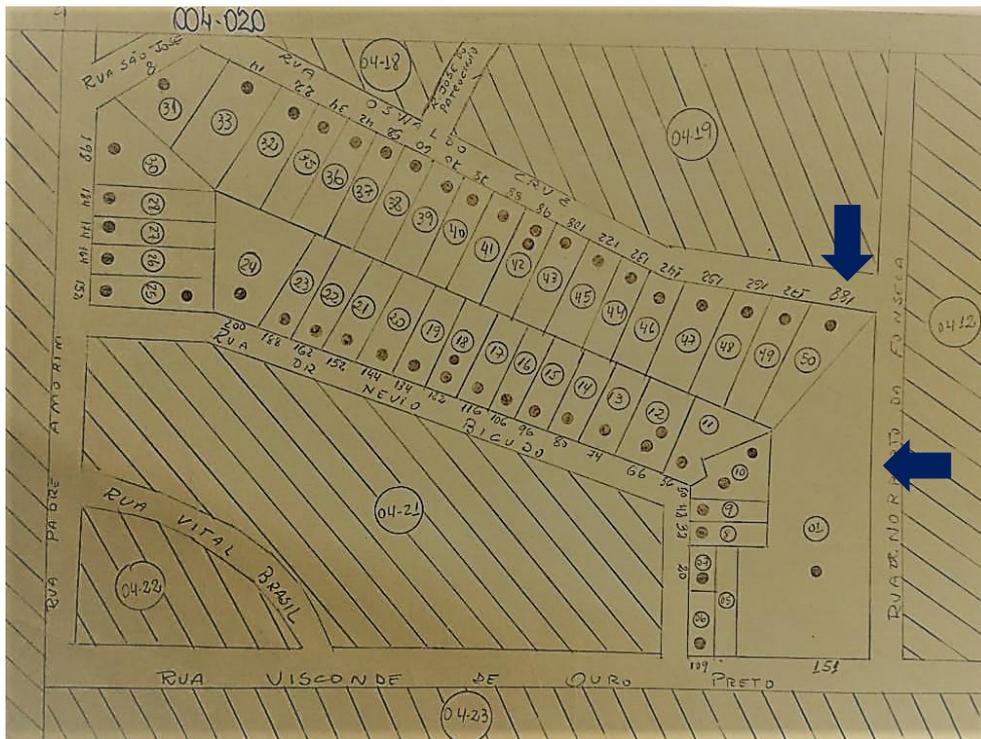
Ausência de telhas



Forro danificado



Galpão maior – parede quebrada



Cadastro fiscal 04.20.001 e 04.20.050

1.4 Benfeitorias.

A região conta com redes de água potável, esgoto, energia elétrica e internet. Pavimentação e calçadas em boas condições.

O imóvel está aproximadamente a 800 metros da Santa Casa de Misericórdia de Itapira e aproximadamente 2,0 Km da Prefeitura Municipal de Itapira.

A região ainda conta com acesso a farmácias, supermercados, padarias, açougues e comércio de maneira geral.

Destaque para o setor industrial, possuindo algumas empresas como a Cristáila Produtos Químicos Farmacêuticos e Indústrias Pegorari Agrícola e Têxtil.



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 imóvel avaliando.

Elementos pesquisados em Itapira - SP

ELEMENTO	CONDIÇÃO	LOCAL	VALOR (R\$)	ANUNCIANTE	CONTATO
1	Oferta	São Benedito	497.000,00	ReMax Imóveis	www.remax.com.br
2	Oferta	Santa Cruz	2.500.000,00	Une Imóveis	www.unecampinas.com.br
3	Oferta	Pires	85.000,00	HomeGods Imóveis	www.homegods.com.br
4	Oferta	Pires	75.000,00	ReMax Imóveis	www.remax.com.br
5	Oferta	Braz Cavenaghi	75.000,00	MR Investimentos	www.mrinvestimentoimobiliario.com.br
6	Oferta	Centro	160.000,00	Abrylar Imóveis	www.abrylarimoveis.com.br
7	Oferta	Centro	350.000,00	Campos Imóveis	www.camposempreendimentos.com.br

ELEMENTO 1





ELEMENTO 2



ELEMENTO 3



ELEMENTO 4





ELEMENTO 5



ELEMENTO 6



ELEMENTO 7





2.3 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo).

Fator área (Fa).

Fator Localização (Fl).

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 também o panorama atual do mercado imobiliário, onde na última década, de acordo com o índice Fipe Zap residencial, os preços estão aproximadamente 25% mais baixos.

ELEMENTOS DE PESQUISA				
TIPO	AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	At (m ²)
CASA	1	OFERTA	497.000,00	200,00
TERRENO	2	OFERTA	2.500.000,00	1.761,00
TERRENO	3	OFERTA	85.000,00	160,00
TERRENO	4	OFERTA	75.000,00	160,00
TERRENO	5	OFERTA	75.000,00	160,00
TERRENO	6	OFERTA	160.000,00	266,00
CASA	7	OFERTA	350.000,00	256,00



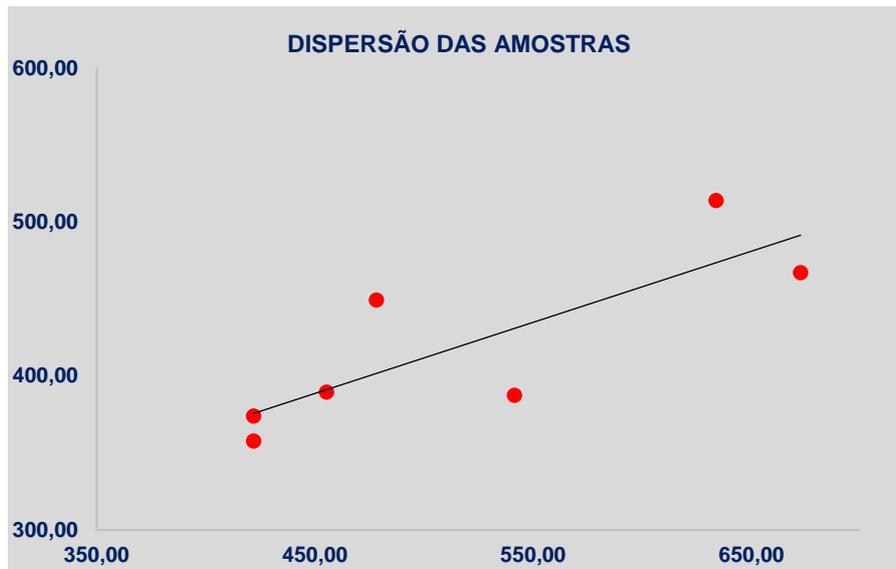
ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS							
VALOR m ² (R\$)	FT. OFERTA (Fo)	VALOR m ² (R\$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA (Fa)	Ft. LOCAL. (FI)	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	(Xi-X) ²	PH/MÉDIA
747,25	0,90	672,53	0,82	0,85	467,01	2.227,31	1,11
704,15	0,90	633,73	0,81	1,00	513,89	8.851,70	1,22
531,25	0,90	478,13	0,78	1,20	449,16	861,08	1,07
468,75	0,90	421,88	0,77	1,10	357,65	3.864,29	0,85
468,75	0,90	421,88	0,77	1,15	373,90	2.107,43	0,89
601,50	0,90	541,35	0,80	0,90	387,38	1.051,65	0,92
505,86	0,90	455,27	0,95	0,90	389,69	907,38	0,93

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	
MÉDIA - R\$/m ²	419,81
DESVIO PADRÃO	57,55
COEFIC. DE VARIÂNCIA	13,71%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	7
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,41
t*S/RAIZ(n-1)	30,78
LIMITE SUPERIOR	450,59
MÉDIA	419,81
LIMITE INFERIOR	389,04

Coeficiente de variância inferior a 20%

ÁREA CONST.	ÁREA TERRENO
2.822,83	3.389,60

VALOR DO TERRENO (Vt) - R\$	
LIMITES	V. MERCADO
L SUPERIOR	1.527.312,46
MÉDIA	1.422.993,10
L INFERIOR	1.318.673,75



VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V_{CB})

No imóvel avaliando consta área total construída de aproximadamente 2.822,83 m² não averbados em matrícula.

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

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

Vc – Valor das construções

Qc - Valor unitário da construção – CUB

Ac – Área das construções

Pc – Padrão construtivo

Foc - Fator de depreciação pela idade e estado de conservação

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 março de 2022, sendo essa a última publicação conforme apresentada abaixo:



Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2022

	R\$/m ²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	842,82
Material	763,91
Despesas Administrativas	47,62
Total	1.654,35

(*) Encargos Sociais: 145,14%

A 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.

Classificação do imóvel

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.



Estado de conservação – Fator 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
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Valor Das construções (Vc)

Idade – 41 anos
Padrão simples
Vida referencial – 60 anos

VC = Qc x Ac x Pc x Foc →	1.307.162,01
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.654,35
Ac = área das construções - m ²	2.822,83
Pc = coeficiente padrão construtivo	0,982
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,285

Valor do Imóvel (Vi)

Valor do imóvel é a resultante da soma do valor do terreno e das construções, dado pela seguinte expressão:

$$Vi = Vt + Vc$$

$$Vi = 1.318.673,75 + 1.307.162,01$$

$$\mathbf{Vi = 2.625.835,76}$$

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	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
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.



3.2 Valor de Venda

VALOR DE MERCADO
R\$ 2.625.835,76 (dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e setenta e seis centavos)

CAPÍTULO 4

Documentação fotográfica



1- Rua Dr. Oswaldo Cruz



2- Rua Dr. Norberto da Fonseca



3- Rua Visconde de Ouro Preto



4- Esquina Rua Oswaldo Cruz x Rua Dr. Norberto da Fonseca



5- Lateral do imóvel na Rua Dr. Norberto da Fonseca



6- Vista panorâmica do imóvel



7- Fundos do imóvel na Rua Visconde de Ouro Preto



8- Garagem



9- Escada de acesso ao primeiro pavimento sobre a garagem



10- Sala 1



11- Cozinha



12- Sala 2



13- Banheiro



14- Sala 3



15- Sauna



16- Sauna – Vista interna



17- Área de Lazer



18- Área de Lazer – Vista interna



19- Área de Lazer - banheiro



20- Área Fabril – Galpão menor



21- Galpão menor – Vista interna



22- Galpão maior - Entrada



23- Galpão maior – Vista interna



24- Detalhe do forro em mau estado de conservação



25- Vista dos fundos do Galpão maior



26- Lado esquerdo – Galpão maior



27- Refeitório



28- Área externa entre galpões



CAPÍTULO 5

Encerramento

Encerramos o presente laudo com 50 (cinquenta) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 05 (cinco) anexo e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

Mauá, 07 de abril de 2022.

José Carlos Santos Brito
Engenheiro Civil
CREA 5061731165-SP

Assinado de forma digital por
ROGERIO ALVES:15605332856
Versão do Adobe Acrobat
Reader: 2022.001.20085

Rogério Alves
Diretor
CREA 5063475918-SP/ CNAI 028507

Caruzy Engenharia Industrial
CNPJ 24.541.616/0001-38



CAPÍTULO 6

Anexos

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Matrícula 1.895

Certidão Transcrição 15.059

Certidão Protocolo 05115/2021 – Prefeitura de Itapira

Certidão Protocolo 01970/2022 – Prefeitura de Itapira



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: **Maúá**

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 PÁNTANO**

Complemento:

Cidade: **Maúá**

Data de Início: **11/11/2019**

Prazo 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

Maúá de *11* de *Novembro* de *2019*

Jose Carlos Santos Brito
JOSE CARLOS SANTOS BRITO - CPF: 250.938.888-12

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.sp.org.br ou www.cofrea.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 NOTAS
PROTESTO, PROTESTO
E REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

www.crea.sp.org.br
Tel: 0500 17 19 11

E-mail: accessar@k.foto Correspo do site acima



Valor ART: R\$85,96

Registrada em: 19/11/2019

Valor Pago R\$: 85,96

Nosso Número: 28027230191527822

Versão do Sistema

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

2º TABELIAO DE NOTAS

RECIBO POR SOBREVIVENCIA (FIDUCIARIA) SEM VALOR ECONOMICO DEVIDO A
JOSE CARLOS SANTOS BRITO
SAO BERNARDO DO CAMPO, 28 de novembro de 2019.

MARCEL DE OLIVEIRA - ESCRITURANTE AUTORIZADO
Dustas nº 6,17 Carreio: 132068 Selo(s): 462107-096444
Codigo de Seguranca: 025140106392624

2º TABELIAO DE NOTAS
Bel. Osávio G. de Oliveira Jr.
Selo(s): 462107-096444



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAPIRA - SP

Valdemar Avelino de Toledo Júnior, Oficial do Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Itapira, Estado de São Paulo.

Certifica a pedido verbal da parte interessada, que revendo em o Registro a seu cargo, o livro 2, por fichas de REGISTRO GERAL, dele verificou consta a MATRÍCULA do teor seguinte.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de ITAPIRA - E. S. Paulo

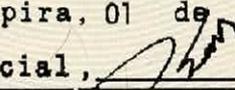
matrícula

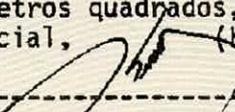
1.895

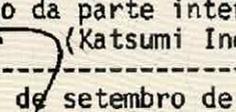
folha

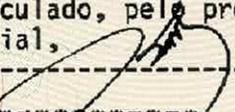
001

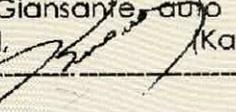
Itapira, 01 de -setembro- de 1977.

Oficial,  (Katsumi Inoue)

IMÓVEL: Um lote de terreno, situado nesta cidade, no local denominado - Jardim Olívia, contendo a área superficial de 213,00 metros - quadrados, fazendo frente para a rua Visconde do Rio Preto, medindo 8,60 metros: fundos com Alcides Paganini, medindo 8,86 metros: de um lado, mede 24,95 metros e divide com Antonio Moisés Sobrinho e de outro lado, medindo também 24,95 metros, divide com Vicente Storari, cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapira, sob o código: 06.32.04. Proprietário: - JOÃO RIOS, casado sob o regime de comunhão de bens com APARECIDA DE JESUS RIOS, brasileiros, ele comerciante e ela do lar, portadores do CIC nº - 328.314.718-34, residentes e domiciliados em Itapira, à rua Vitório Coppos 20. Transcrição aquisitiva nº: 14.835, fls. 263 do livro 3-S. NOTA: No - terreno supra descrito foi edificado pelo proprietário João Rios, uma casa de morada, com a área edificada de 36,00 metros quadrados, conforme - consta da citada transcrição nº 14.835. O Oficial,  (Katsumi Inoue).

Av. 01/1.895. Itapira, 01 de setembro de 1977. O nome certo da via pública onde se situa o imóvel supra descrito, é VISCONDE DE OURO PRETO, e não Visconde de Rio Preto, como ficou consignada na transcrição nº 14.835 e na matrícula supra, conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itapira, em 29 de agosto de 1977. A presente averbação é feita a requerimento da parte interessada, datado de 31 de agosto de 1977. O oficial,  (Katsumi Inoue).

R. 02/1.895. Itapira, 01 de setembro de 1977. Por escritura pública lavrada em 10 de agosto de 1977, nas notas do 2º tabelionato de - Itapira, no livro nº 122, fls. 210, JOÃO RIOS e sua mulher APARECIDA DE - JESUS RIOS, supra qualificados, alienaram por venda a TEXTIL ITAPIRA LIMITADA, firma industrial, sediada em Itapira, à rua Visconde de Ouro Preto, 151, CGC/MF nº 49.913.502/0001, e inscrição estadual nº 374.005.579, a totalidade do imóvel supra matriculado, pelo preço de Cr.\$120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros). O Oficial,  (Katsumi Inoue).

AV.03/1.895. Em 05 de agosto de 2.013. ARRECADAÇÃO DE BENS
Procede-se a presente averbação para constar, em cumprimento aos termos do mandado de averbação expedido em 27 de junho de 2.013, do Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível desta Comarca, nos autos da ação de Pedido de Falência nº 0002903-66.2003.8.26.0272 - ordem nº 1067/2003, movida pela RHODIA - STER FIBRAS E RESINAS LTDA, em face de TÊXTIL ITAPIRA LTDA., que em data de 02 de outubro de 2.012, foi lavrado pelo síndico dativo Gilberto Giansante, ato de arrecadação do imóvel objeto desta matrícula. O oficial,  (Katsumi Inoue)





Para conferir a procedência deste documento acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.fsp.jus.br>

1243963C30E0000010538822M

SELO DIGITAL

Ítapiira, 21 de fevereiro de 2022	
<p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, item 15, letra "c" do Cap. XVI do Provimento CJC 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.</p>	<p>VALDEMAR AVELINO DE TOLEDO JUNIOR OFICIAL DESIGNADO</p>
PRAZO DE VALIDADE	CONFIRMAÇÃO
<p>CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia, composta de 2, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 1895, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.</p>	<p>Emolumentos 38,17 Estado 10,85 Sec. Fazenda 7,43 Registro Civil 2,01 Trib. Justiça 2,62 Ministério Público 1,83 Imposto Municipal 0,98 TOTAL 63,88</p>
CERTIDÃO	CUSTAS

[Handwritten signature]

folha 01 verso

matrícula 1.895

CERTIDÃO

Valdemar Avelino de Toledo Júnior, Oficial designado do Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Itapira, Estado de São Paulo,

CERTIFICA a pedido verbal de parte interessada que revendo em o cartório a seu cargo, o livro **3-T**, de transcrição das transmissões, dele às folhas **04**, verificou constar a transcrição sob n°. **15.059**, efetivada em 19 de outubro de 1.966, referente a Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 17 de outubro de 1.966, nas notas do 2º tabelião Gustavo Prestes Law, desta comarca, no livro nº 96, fls. 167/168, figurando como adquirente **FIAÇÃO ITAPIRA LIMITADA**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, representada pelos únicos sócios Antonio Moisés Sobrinho e Cecília Aparecida Elias Moisés, ele industrial e ela de prendas domésticas, sociedade essa com contrato social arquivado na Junta Comercial deste Estado, sob nº 361.362 e como transmitentes ANTONIO MOISÉS SOBRINHO e sua mulher CECÍLIA APARECIDA ELIAS MOISÉS, industriais, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, e tendo como objeto: Um terreno, situado nesta cidade, à rua Visconde de Ouro Preto, medindo a área superficial de 2.773 m² (dois mil, setecentos e setenta e três), dividindo de um lado com João Pagni, de outro lado e pelos fundos com o mesmo Mauro Ferreira Cintra, contendo duas casas de morada, uma sob nº 137, construída de tijolos e coberta de telhas, com cinco cômodos e um corredor e outra de nº 147, de tijolos e telhas, com cinco cômodos ladrilhados e um corredor. Certifica mais e finalmente que à margem da transcrição supra mencionada verificou constar a averbação do teor seguinte: Nº01) Certifico que, por instrumento particular de alteração contratual celebrado em 08/12/1969, pelos sócios da Fiação Itapira Ltda, a sociedade teve a sua denominação alterada para Têxtil Itapira Limitada, e se destinará a fiação, tecelagem, tinturaria, estamparia, engomagem de fibras vegetais e sintéticas; conforme se verifica do requerimento de parte interessada com firma reconhecida, datado de 20/03/1995 e do instrumento particular que foi registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 19/05/1970, sob nº 524.985; dou fé. Itapira, 21/03/1995. A escrevente habilitada, Regina Muto Inoue. Transcrição anterior nº 13.010, fls.226/7 do livro 3-R.

ITAPIRA, 04 de abril de 2022.



1243963C32E00000106111226

TAILANE LUISA PANÇA
ESCREVENTE

CUSTAS

OFICIAL	ESTADO	Sec. Faz.	REG CIVIL	T JUSTICA	M.P.*	I.M.**	TOTAL
R\$ 38,17	R\$ 10,85	R\$ 7,43	R\$ 2,01	R\$ 2,62	R\$ 1,83	R\$ 0,98	R\$ 63,89

COTA RECOLHIDA POR VERBA CONFORME GUIA.

* Ministério Público

** Imposto municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

= CERTIDÃO =

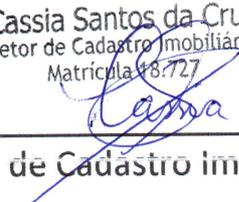
CERTIFICO para os fins que se fizerem necessários, atendendo ao requerimento protocolado sob nº **05115/2021**, que o imóvel que tem como proprietário **MASSA FALIDA TEXTIL ITAPIRA LTDA**, com frente para a rua: **VISCONDE OURO PRETO, Nº 151**, municipal **004.020.001.000**, possui área territorial **2.931,02M²**, e construção com **2.717,14M²**.

O imóvel sob código **004.020.050.000**, com frente para a Rua **DOUTOR OSWALDO CRUZ Nº 188**, possui área territorial **458,61M²** e construção com **105,69M²**.

É o que consta em nossos arquivos.

Prefeitura Municipal de Itapira, em 20 de Junho de 2021.

Cassia Santos da Cruz
Setor de Cadastro Imobiliário
Matrícula 48.727


Setor de Cadastro Imobiliário



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

= CERTIDÃO =

CERTIFICO para os fins que se fizerem necessários, atendendo ao requerimento protocolado sob nº **01970/2022**, o que consta em nossos arquivos sobre os códigos a seguir;

004.020.001.000 em nome de: **MASSA FALIDA TEXTIL ITAPIRA LTDA**, área territorial 2.931,02m². Projeto de aprovação em 27/04/1978 com habite-se em 27/12/1978. Código antigo nº **06.32.01**.

004.020.050.000 em nome de: **MASSA FALIDA TEXTIL ITAPIRA LTDA** área territorial 458,61m². Consta o ano de construção 1966. Código antigo nº **06.32.05**.

São as informações contidas no Setor de Cadastro.

Prefeitura Municipal de Itapira, em 16 de Fevereiro de 2022.

Cassia Santos da Cruz
Setor de Cadastro Imobiliário
Matrícula 118.727

Cassia Santos