

CARUZY

SOLICITANTE

R4C ADMINISTRADORA JUDICIAL

Processo nº 0003037-72.2010.8.26.0038

Falência Cia Brasileira de Petróleo Ibraso, CNPJ 61.577.177/0001-40 e Outros.

LOCAL DA VISTORIA

Rodovia Anhanguera, Km 164 – Araras – SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA nº 4744

Valor de Mercado (VM) **R\$ 2.632.000,00** (dois milhões, seiscentos e trinta e dois mil reais).

Valor de Liquidação Forçada (VLF) **R\$ 2.243.500,00** (dois milhões, duzentos e quarenta e três mil e quinhentos reais).

MATRÍCULA nº 4746

Valor de Mercado (VM) **R\$ 919.670,00** (novecentos e dezenove mil, seiscentos e setenta reais).

Valor de Liquidação Forçada (VLF) **R\$ 735.735,00** (setecentos e trinta e cinco mil, setecentos e trinta e cinco reais).

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

ART nº 28027230191527822

CARUZY

Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP 06361-383
CNPJ 24.541.616/0001-38



CARUZY

SUMÁRIO

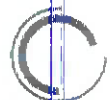
CAPÍTULO 1	4
Preliminares.	4
Objetivo.....	4
1.2 Vistoria.....	5
1.3 Descrição sumária dos Imóveis.....	5
1.4 Benfeitorias.	9
CAPÍTULO 2	10
Critérios das avaliações.....	10
2.1 Das definições	10
2.2 Consultas efetuadas.....	10
2.3 Apresentação dos valores.....	12
CAPÍTULO 3	21
Resultado da Avaliação.....	21
3.1 Fundamentação.	21
3.2 VALORES DE VENDA.....	22
CAPÍTULO 4.....	22
Documentação fotográfica	22
CAPÍTULO 5	46
Encerramento	46
CAPÍTULO 6	47
Anexos	47

CARUZY

Rua Cecília Pântano, 42 - Mauá SP

CEP: 06361-383

CNPJ: 24.541.616/0001-38



CARUZY

CAPÍTULO 1

Preliminares.

Objetivo.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 02 (dois) terreno indicados nas matrículas como "SEM BENFEITORIAS", porém, um deles edificado, localizados Rodovia Anhanguera, Km 164, Araras, SP.

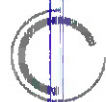
O objetivo do presente Laudo de Avaliação é analisar os valores de mercado e de liquidação forçada.

A avaliação dos imóveis 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 janeiro/2020.



CARUZY

1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 13/12/2019.

Inicialmente, comparecemos à Prefeitura Municipal de Araras afim de obtermos maiores informações sobre a localização precisa dos imóveis, sendo que recebemos o mapa topográfico e orientação da devida localização do terreno de matrícula nº 4744. Quanto ao terreno de matrícula nº 4746 houve dúvidas por parte da Prefeitura, mas nos foi indicado a localização com ressalvas por não haver registros atualizados do mesmo.

Pelas medições realizadas nos locais, bem como das impressões e evidências obtidas na vistoria pôde-se concluir pela localização dos terrenos.

No ato da vistoria, foi realizada verificação do aspecto geral dos imóveis e sua instalações.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Rodrigo, RG 42.602.376, celular (19) 98167-8738 que na ocasião informou ser contratado para cuidar dos imóveis. O mesmo ainda informou os contatos das seguintes pessoas:

Regina - RG 24.883.599-3 - Fone (11) 94877-6958.

Alan Marcos - Fone (11) 99197-8236.

Na ocasião, conseguimos contato com a Regina que não informou o nome da empresa que representava, nem tão pouco, deu informações sobre detalhes dasse guarda que estavam realizando no imóvel.

Da mesma forma, o Sr. Rodrigo apenas informou que fora contratado pelas pessoas acima indicadas, contudo não ofereceu resistência durante o acompanhamento da vistoria, sendo pelo contrário, muito prestativo.

Referente ao Sr. Alan Marcos, através de contato telefônico, o mesmo informou ser prestador de serviços no ramo de manutenção e que fora contratado pelo Sr. Roberto para realizar a guarda do local, onde disponibilizou pessoas 24 horas por dia para proteger o local, sendo que uma delas é o Sr. Rodrigo. O Sr. Alan, ainda informou que iria entrar em contato com o Sr. Roberto solicitando que entrasse em contato conosco para maiores esclarecimentos, sem êxito.

Quanto ao Sr. Roberto, não nos foi informado contato do mesmo e também ele não retornou nosso contato via Sr. Alan.

As pessoas acima indicadas não souberam informar se há alguma empresa responsável pela guarda dos imóveis, e o Sr. Roberto seria o responsável hierarquicamente acima destes.

1.3 Descrição sumária dos Imóveis.

Matrícula: 4744 – Cartório de Registros Públicos - Araras – SP.

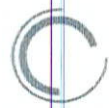
Área do terreno: 8.740 m².

Área construída: 880 m² aproximados.

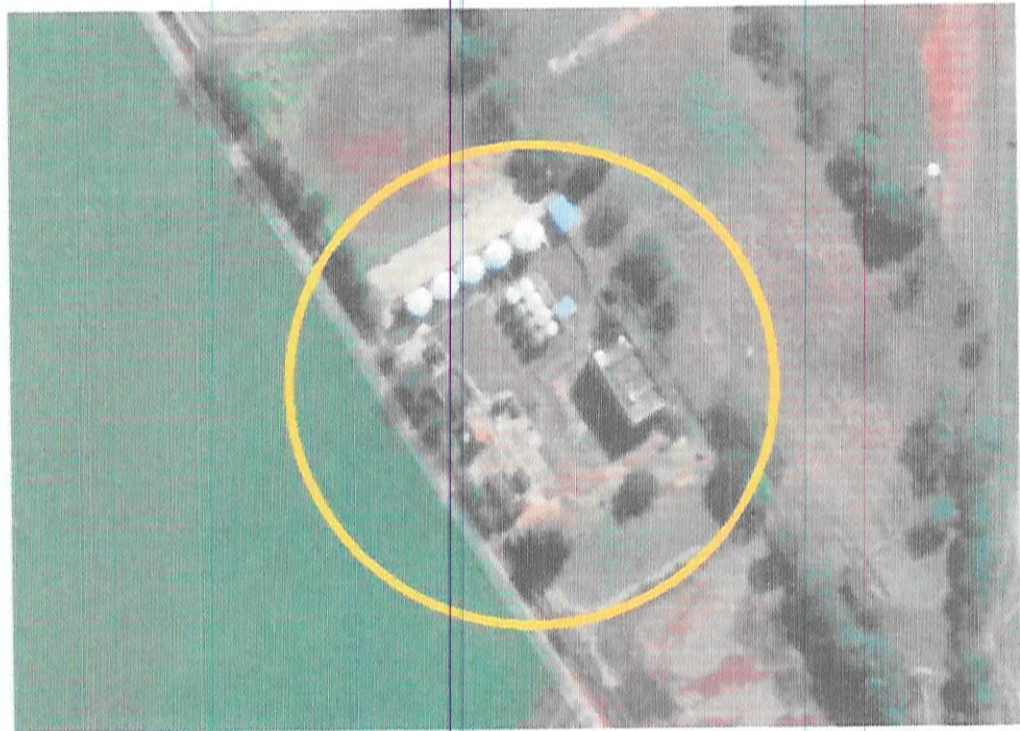
Matrícula: 4746 - Cartório de Registros Públicos - Araras – SP.

Área do terreno: 3.220 m².

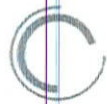
Área construída: Sem benfeitorias.



CARUZY



3-Detalhe imóvel Matrícula 4744 - site Google Maps



CARUZY



4-Medidas aproximadas do terreno de matrícula 4744



5-Detalhe imóvel Matrícula 4746 – site Google Maps



CARUZY



6-Medidas aproximadas do terreno de matrícula 4746

1.4 Benfeitorias.

O imóvel de matrícula nº 4744 trata-se de terreno com benfeitorias, porém não indicadas na matrícula. Conta com 4 (quatro) edificações de características industriais.

Apesar de não estar indicado na matrícula área construída alguma, foi realizada medição superficial para possibilitar a indicação de valores do imóvel no presente Laudo através da estimativa de áreas construídas, contudo, ressalta-se que os valores de áreas construídas podem divergir em caso de medições mais precisas, ou em caso de apresentação por parte da Falida, de algum documento que conste a área construída nesse imóvel.

Consideramos que as edificações, estão algumas em mau estado de conservação, necessitando reparos significativos, e outras em bom estado, necessitando porém de limpeza geral do local. De maneira geral, além de limpeza, foi observado necessidade de pintura e adequação dos sistemas de energia elétrica.

Ficou evidente na vistoria, que o imóvel não está sendo ocupado para fins industriais, caracterizando-se como desativado.

O imóvel de matrícula nº 4746, trata-se de terreno sem benfeitorias, contando apenas com algumas instalações industriais.



CARUZY

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.

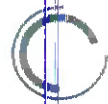
Valor: R\$ 320.000,00

Área do terreno: 612 m²

Local: Bairro Lagoa – Araras/SP

Fonte: Andréa Imobiliária

Telefone: (19) 3551-4734



CARUZY

Elemento 2 - Terreno – Oferta.

Valor: R\$ 200.000,00

Área do terreno: 360 m²

Local: Jardim Universitário – Araras/SP

Fonte: Provectum Imóveis

Telefone: (19) 3112-1500

Elemento 3 - Terreno – Oferta.

Valor: R\$ 1.925.937,00

Área do terreno: 6.419 m²

Local: Distrito Industrial II – Araras/SP

Fonte: Rino Imobiliária

Telefone: (19) 3526-2000

Elemento 4 - Terreno – Oferta.

Valor: R\$ 535.000,00

Área do terreno: 1.240 m²

Local: Parque Industrial – Araras/SP

Fonte: Araras Imóveis

Telefone: (19) 3321-9280

Elemento 5 - Terreno – Oferta.

Valor: R\$ 180.000,00

Área do terreno: 300 m²

Local: Centro – Araras/SP

Fonte: Assumpção Imóveis

Telefone: (19) 99851-4039

Elemento 6 - Terreno – Oferta.

Valor: R\$ 320.000,00

Área do terreno: 485 m²

Local: Residencial Samantha I – Araras/SP

Fonte: Nardi Plan

Telefone: (19) 99784-1074



CARUZY

2.3 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (F_o).
Fator área (F_a).
Fator localização (F_l)

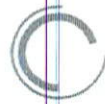
Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem ao modelo dos Imóveis avaliando.

Para a definição dos valores de Liquidação forçada, foi considerado depreciação de 20%, (vinte por cento), considerando-se o fator de comercialização para vendas forçadas a curto prazo, além de tratar-se de terrenos sem maiores informações sobre uso do solo e possíveis contaminações, visto que há evidências de ter havido operações de processos envolvendo caldeiras movidas a combustíveis fósseis tipo óleo BPF ou APF em um dos terrenos, o que pode influenciar no interesse de compra desses terrenos.

VALOR DO TERRENO (V_t)

Homogeneização dos valores elementos de pesquisa.

Por tratar-se de dois terrenos localizados no mesmo endereço, a metodologia de homogeneização servirá de referência para a definição dos valores de terreno dos dois imóveis.



CARUZY

Matrícula nº 4746
Área do terreno 3.220 m² - sem benfeitorias

ELEMENTOS DE PESQUISA				
AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR /m²
1	OFERTA	320.000,00	612,00	522,88
2	OFERTA	200.000,00	360,00	555,56
3	OFERTA	1.925.937,00	6.419,00	300,04
4	OFERTA	535.000,00	1.240,00	431,45
5	OFERTA	180.000,00	300,00	600,00
6	OFERTA	320.000,00	485,00	659,79

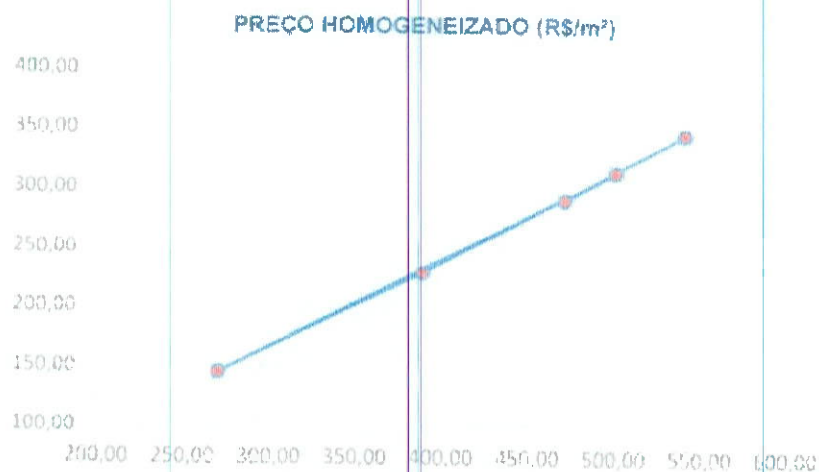
VALOR DO TERRENO								
AM	VALOR m² (R\$)	FT. OFERTA	VALOR m² (R\$) - DEDUZIDO Fd.	FATOR ÁREA	PL. LOCAL.	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	(X1-X)*	PM MÉDIA
1	522,88	0,90	470,59	0,62	1,00	290,96	28,64	1,02
2	555,56	0,90	500,00	0,63	1,00	313,87	798,49	1,10
3	300,04	0,90	270,03	0,54	1,00	145,31	19.683,40	0,51
4	431,45	0,90	388,31	0,59	1,00	228,83	3.224,66	0,80
5	600,00	0,90	540,00	0,64	2,00	345,56	3.594,27	1,21
6	659,79	0,90	593,81	0,66	3,00	389,13	10.716,95	4,46

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R\$/m²	285,61
DESVIO PADRÃO	87,23
COEFIC. DE VARIÂNCIA	30,54%
GRAUS DE LIBERD (n-1)	4
INTERV. DE CONFIANÇA	90,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,53
t* S/RAIZ (n-1)	66,87
LIMITE SUPERIOR	352,48
MÉDIA	285,61
LIMITE INFERIOR	218,74

VALORES DO TERRENO (Vt) - R\$		
LIMITES	V. MERCADO	LIQUID. FORÇADA
L SUPERIOR	1.134.996,10	907.996,88
MÉDIA	919.669,21	735.735,36
L INFERIOR	704.342,32	563.473,85



CARUZY

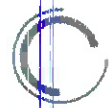


Matrícula 4744

Área do terreno 8.740 m² - Área de construções 880 m² aproximadamente.

ELEMENTOS DE PESQUISA				
AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR/m²
1	OFERTA	320.000,00	612,00	522,88
2	OFERTA	200.000,00	360,00	555,56
3	OFERTA	1.925.937,00	6.419,00	300,04
4	OFERTA	535.000,00	1.240,00	431,45
5	OFERTA	180.000,00	300,00	600,00
6	OFERTA	320.000,00	485,00	659,79

VALOR DO TERRENO							
VALOR m² (R\$)	FT. OFERTA	VALOR m² (R\$) - DEDUZIDO Fc.	FATOR ÁREA	FT. LOCAL.	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	(Xi-X)²	PH/MÉDIA
522,88	0,90	470,59	0,48	1,00	228,69	17,38	1,02
555,56	0,90	500,00	0,49	1,00	244,53	484,66	1,10
300,04	0,90	270,03	0,42	1,00	113,21	11.947,37	0,51
431,45	0,90	388,31	0,46	1,00	178,27	1.957,30	0,80
600,00	0,90	540,00	0,50	2,00	269,22	2.181,64	1,21
659,79	0,90	593,81	0,51	3,00	303,17	6.504,84	4,46

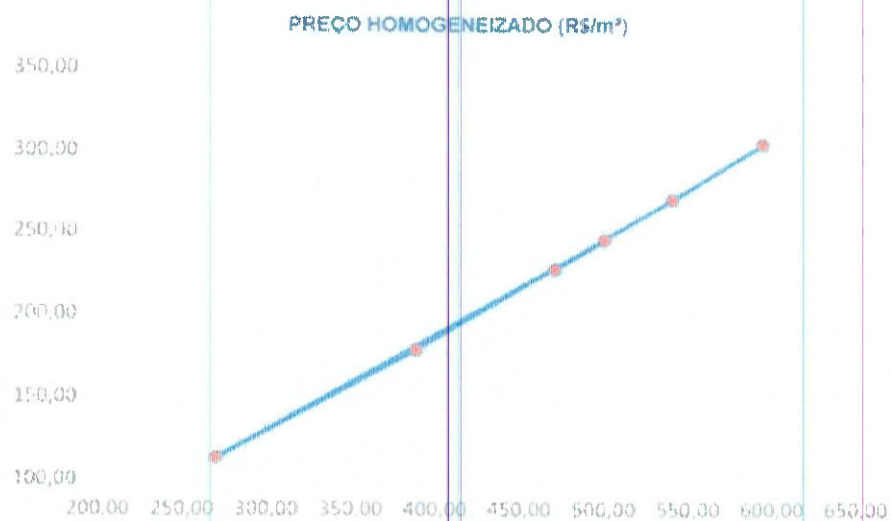


CARUZY

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R\$/m²	222,52
DESVIO PADRÃO	67,96
COEFIC. DE VARIÂNCIA	30,54%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	4
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO:	1,53
(t*S)/RAIZ (n-1)	52,10
LIMITE SUPERIOR	274,62
MÉDIA	222,52
LIMITE INFERIOR	170,42

VALORES DO TERRENO (Vt) - R\$

LIMITES	V. MERCADO
L SUPERIOR	2.400.137,03
MÉDIA	1.944.792,70
L INFERIOR	1.489.448,36





CARUZY

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V_{CB})

Abaixo, está apresentada a metodologia para a definição de valores do imóvel referente a matrícula nº 4744, sendo esses com benfeitorias.

No imóvel avaliando considerou-se área total construída de 880 m² (oitocentos e oitenta metros quadrados).

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

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

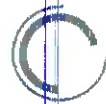
O custo unitário de benfeitoria foi estipulado através do índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N, valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo – SINDUSCON SP, onde foram adotados os valores publicados em maio de 2019, sendo essa a última publicação conforme apresentado abaixo:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2019

	R\$ m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	838,13	60,30
Materiais	108,57	36,59
Despesas Administrativas	43,33	3,12
Total	1.390,03	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,30%

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.

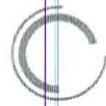


CARUZY

Índice Padrão Construtivo – Pc

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

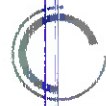
2.1.2	Padrão Médio	Sem Elevador	0,972	1,206	1,440
-------	--------------	--------------	-------	-------	-------



CARUZY

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	0,52	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 e 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 folhas 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.



CARUZY

Tabela 2 – Coeficiente de Hoss-Heideck - K

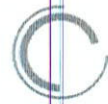
Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
0,00%	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8010	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8890	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7816	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%	0,8948	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	0,5585	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8003	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	0,6995	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6834	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	0,5110	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	0,3903	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	0,1459	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

CARUZY

Rua Cecília Pantano, 42 - Mauá SP

CEP 09361-385

CNPJ 24.541.616/0001-38



CARUZY

Área construída: 880 m²

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

Índice Tabela Ibape: 1,206.

Valor R8-N/m²: R\$ 1.390,03 (CUB SINDUSCON – maio/19)

Idade: 42 anos (Vida útil restante – 28 anos).

Estado de conservação: Necessita de reparos importantes.

Fator de depreciação pelo estado de conservação (Foc): 0,466.

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (Vb)

VC = Qc x Ac x Pc x Foc		
		687.684,36
Qc = valor unitário da construção - CUB		1.390,03
Ac = área das construções - m²		880,00
Pc = coeficiente padrão construtivo		1,21
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação		0,466

VALORES ESTATÍSTICOS DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL (Vi)	Valor de Mercado (VM)	Liquidação Forçada (VLF)
Limite superior (LS)	3.087.821,41	2.607.794,00
Média (m)	2.632.477,08	2.243.518,54
Limite inferior (Li)	2.177.132,74	1.879.243,07



CARUZY

CAPÍTULO 3

Resultado da Avaliação

3.1 Fundamentação.

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		5		2
3	Identificação dos dados de mercado		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados		2
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25			3
TOTAL DE PONTOS					9

*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	9
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	

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



CARUZY

3.2 VALORES DE VENDA

MATRÍCULA nº 4744

VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R\$ 2.632.000,00	R\$ 2.243.500,00

MATRÍCULA nº 4746

VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R\$ 919.670,00	R\$ 735.735,00

CAPÍTULO 4

Documentação fotográfica



CARUZY



Rodovia Anhanguera – Via de acesso aos imóveis



Rodovia Anhanguera – Via de saída dos imóveis

CARUZY

Rua Cecília Pantano, 42 – Mauá SP
CEP 09361-083
CNPJ 24.541.816/0001-38



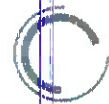
CARUZY



Prédio – Guanta / Portana



Matricula 4744 - Via interna de acesso ao imóvel



CARUZY



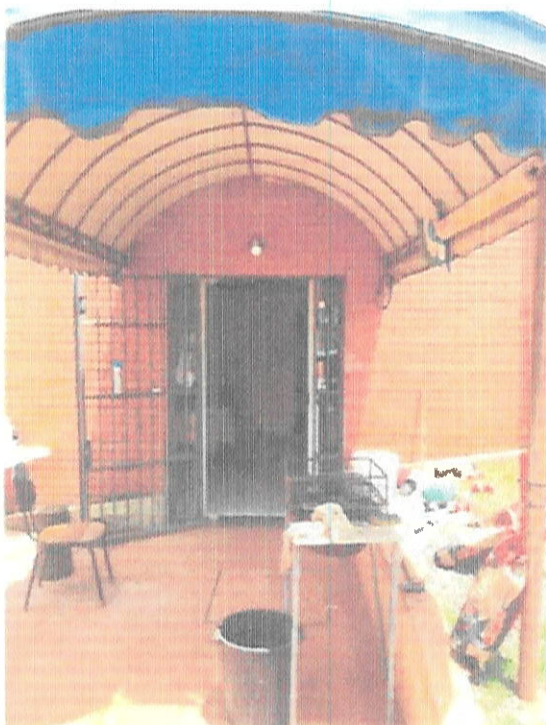
Matrícula 4744 - Predio administrativo



Pátio



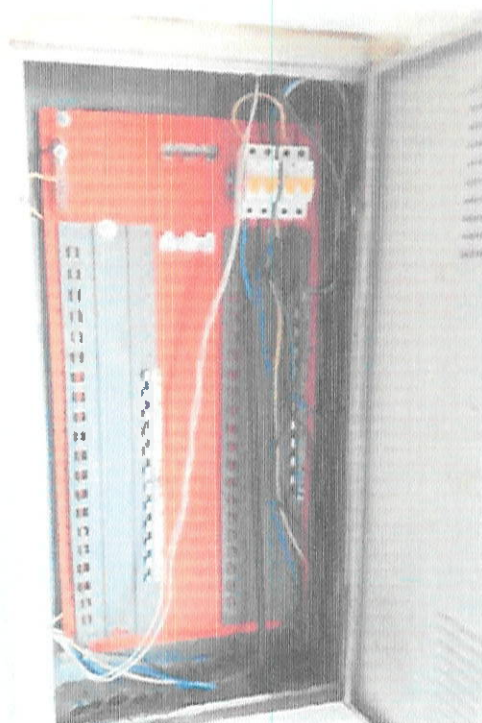
CARUZY



Entrada Prédio administrativo



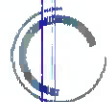
Acessos aos cômodos e pavimento superior



Caixa de força com dois disjuntores bipolares



Cozinha



CARUZY



Banheiro



Área de banho



Cômodo 1 utilizado como dormitório



Cômodo 2



CARUZY



Cômodo 2 – Vista interna



Cômodo 2 – Banheiro e Acesso ao Cômodo 3

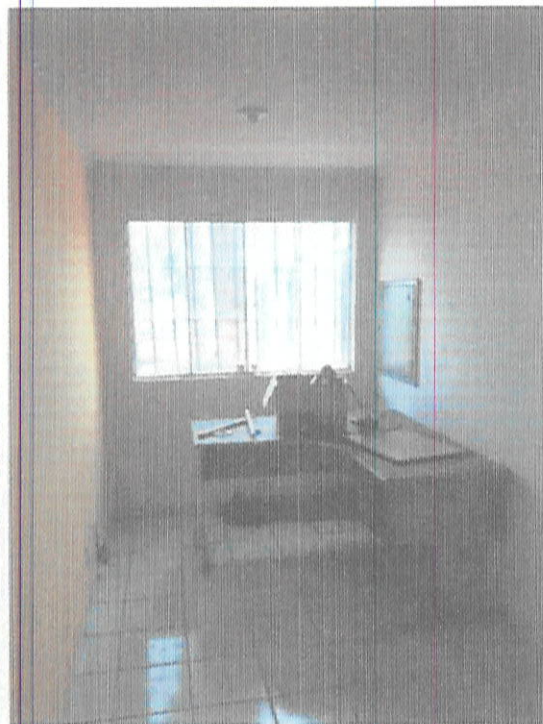


CARUZY

2



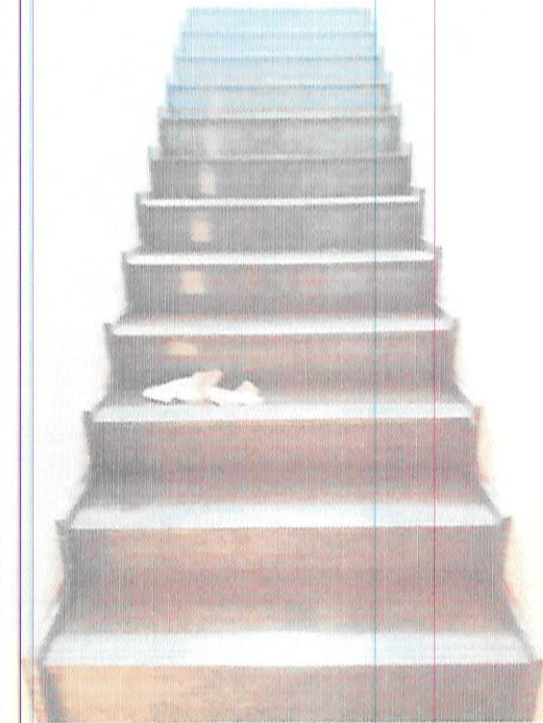
Banheiro



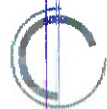
Cômodo 3



Piso Cômodo 3

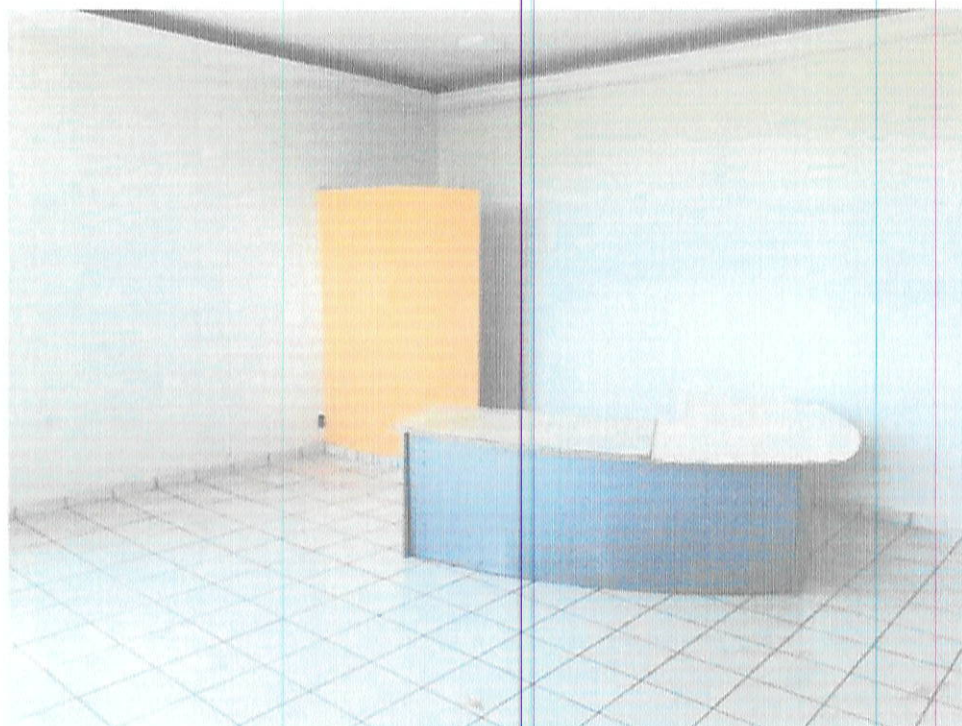


Acesso ao Pavimento Superior



CARUZY

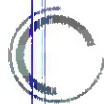
9



Pavimento Superior - Cômodo 4



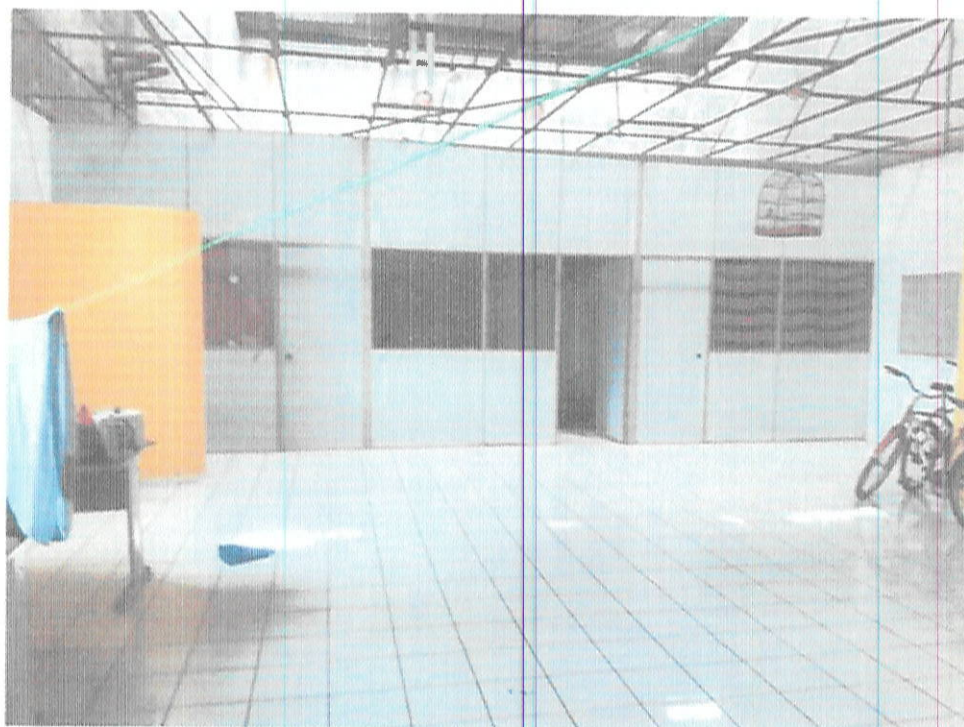
Banheiro Cômodo 4



CARUZY



Pavimento Superior – Cômado 5



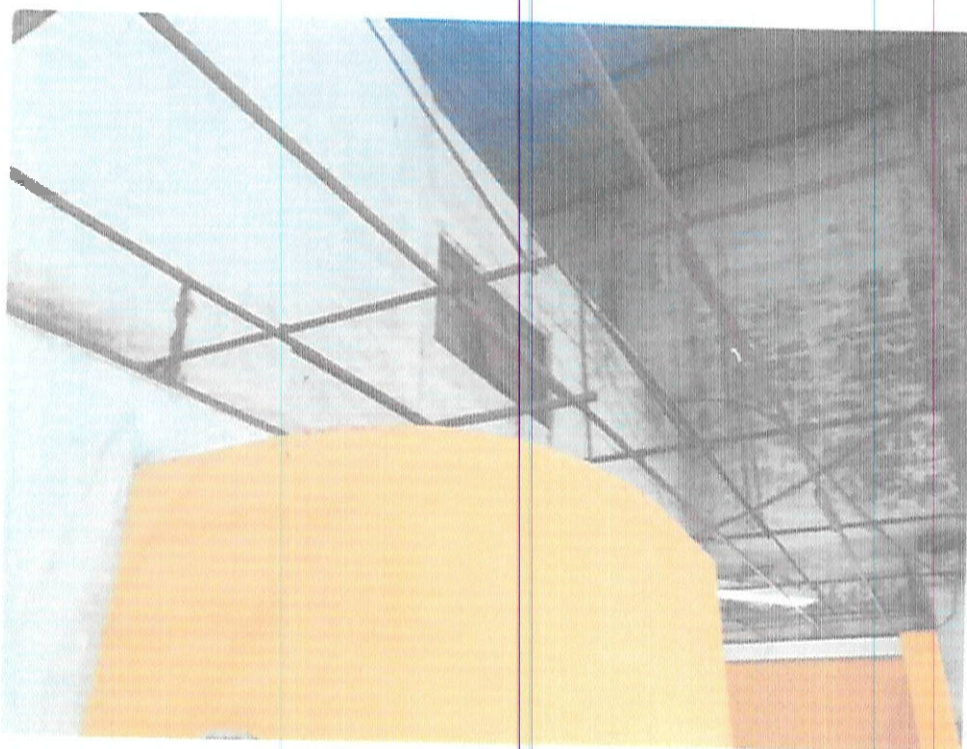
Cômodos 6 e 7 com divisórias- Ao lado do acesso aos fundos do galpão

CARUZY

Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP 09361-383
CNPJ 24.541.616/0001-38



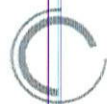
CARUZY



Detalhe das paredes do Galpão



Sanitários pavimento térreo



CARUZY

2



Internos dos sanitários



Interno do Galpão



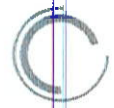
CARUZY



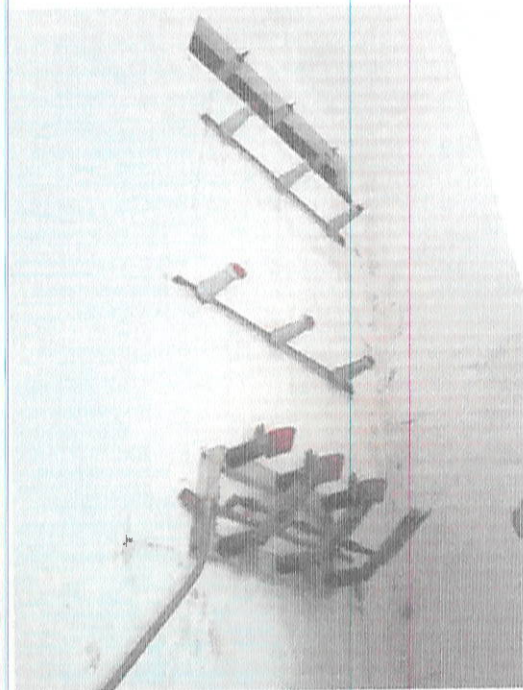
Interno do Galpão - vista da entrada



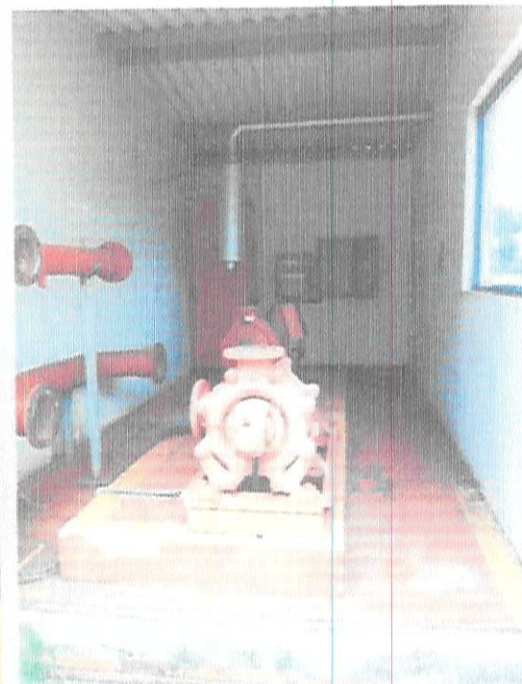
Edificação em construção sem identificação de uso



CARUZY



Substação - Detalhe da ausência de alimentação elétrica



Casa de bombas



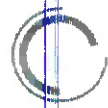
CARUZY



Painel da casa de bombas desmontado



Sanitário masculino



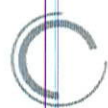
CARUZY



Pia e área de banho do sanitário masculino



Ambulatório médico



CARUZY



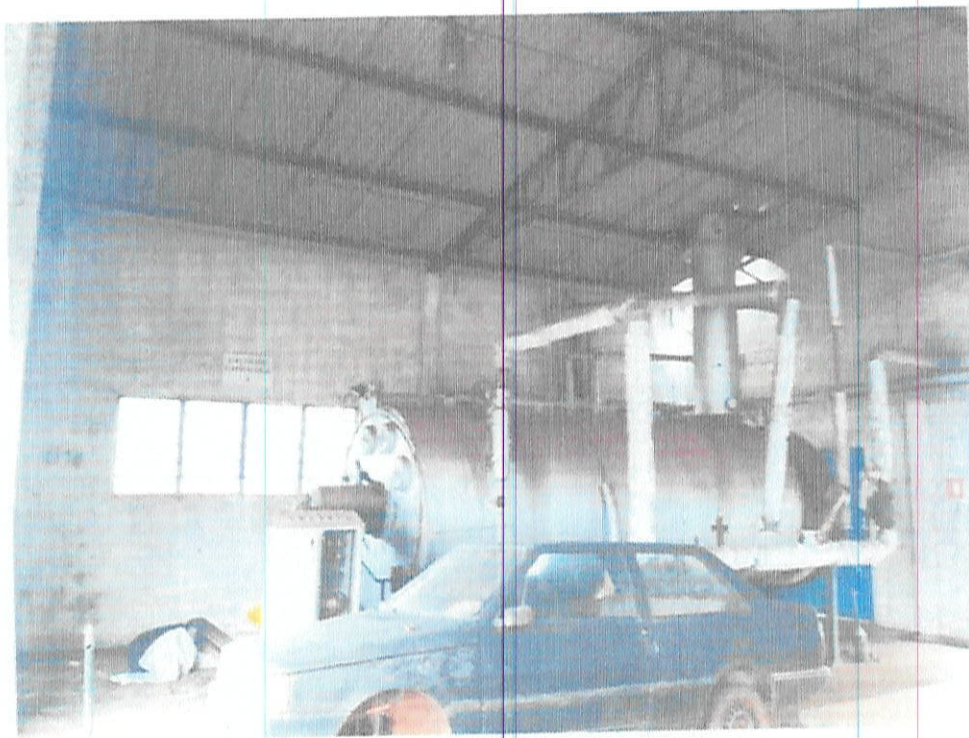
Ambulatório médico - interno



Casa de caldeiras



CARUZY



Casa de caldeiras – vista lateral e cobertura



Casa de caldeiras – painel de força desmontado



CARUZY



Área de tanques



Galpão e escritórios – vista dos fundos



CARUZY



Galpão e escritórios – vista lateral



Matrícula 4746 – Galpão em ruínas



CARUZY



Terreno Matrícula 4746



Parte pavimentada do terreno



CARUZY



Acesso ao terreno lado direito



Acesso ao terreno lado esquerdo



CARUZY



Rua lateral esquerda aos terrenos



CARUZY

CAPÍTULO 5

Encerramento

Encerramos o presente laudo com 53 (cinquenta e três) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 02 (dois) anexos e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

Mauá, 06 de janeiro de 2020.

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



CARUZY

Resolução nº 1.020/2009 - Anexo 1 - Formulário C

1º de 1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Cargo ou Função

28027230191527822

1. Identificação do Profissional JOSE CARLOS SANTOS BRITO Profissão: Engenheiro Civil		CPF: 2802512354 Registro: 506170185-SP
2. Identificação da Empresa CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL Endereço: Rua Cecília Pantano, 42 Cidade: Mauá - SP CEP: 06060-000 Telefone: (11) 2416-0001 Site: www.caruzy.com.br		CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-30 Ins. Estadual: 02.000.000-00 Ins. Municipal: 000.000-00 Ins. Federal: 000.000-00
3. Descrição da Obra Obra: NEDE Localização: Rua Cecília Pantano, 42 Descrição: Obra de Engenharia Valor: R\$ 1.000.000,00 Data de Início: 10/05/2011 Data de Término: 10/05/2011 Valor da Obra: R\$ 1.000.000,00 Valor da Obra: R\$ 1.000.000,00		Ins. Estadual: 02.000.000-00 Ins. Municipal: 000.000-00 Ins. Federal: 000.000-00
4. Assinatura Técnica RESPONSÁVEL TÉCNICO		CPF: 2802512354 Registro: 506170185-SP

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE MONITÓRIAS E URBANOS, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Nº 001/2011, REGISTRADO NO 1º CARTÓRIO DE NOTAS (PÚBLICO), REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS NTO DE MAUA

1. De 12 meses

Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.

2. Entidade de Classe

42 - SANTO ANDRÉ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS ARQUITETOS DO ABC

3. Assinatura

Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.

Assinatura manuscrita

JOSE CARLOS SANTOS BRITO - ENG. CIVIL - 2802512354

CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL - CNPJ: 24.541.616/0001-30

4. Observações

A presente obra foi executada sob a supervisão do profissional assinante, conforme o projeto de engenharia aprovado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo.

A autenticidade desta obra foi verificada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo.

A partir de 13/05/2011, a obra foi executada sob a supervisão do profissional assinante, conforme o projeto de engenharia aprovado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo.

5. Assinatura

Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.

Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.

Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.

Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.

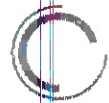


Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.

Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.

Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.

Assinatura: José Carlos Santos Brito, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, sob o nº 5.494, de 7 de dezembro de 1977.



CARUZY

Matricula nº 4746

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO

CNPJ: 51.325.058/0001-46

Nº 4746 - Livro 2 - Folha 1 de 2

Ficha nº 001.-

Matrícula 4746	LIVRO Nº 20	CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS	
FOLHAS 246	REGISTRO GERAL	ARARAS - SP	
		Araras, 01 de	novembro de 19 78.-

IMÓVEL: Um lote de terreno, sem benfeitorias, sem construções, caracterizado pelo Flato n. 3-B, para fins de individualização, destando de maior porção, situado neste município e comarca de Araras, Estado de São Paulo, no lugar denominado - Bairro do Pácho, na altura do Km. 164 da via Anhanguera, com a área total de --- 1.220,00 metros quadrados, ou 0,3220 hectares, medindo, integralmente, na frente para uma via com denominação 35,00 metros, nos fundos 35,00 metros, onde confronta com propriedade de Osvaldo Nucci, de um lado 92,00 metros, onde confronta com propriedade de Lubrinas e de outro lado 92,00 metros, onde confronta com propriedade remanescente.-

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO - INRASOL.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 2. 2.389 - - LIVRO 2-I - - deste Cartório - -
O Original Interino: - Francisco Borges -

Matrícula nº 4744

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.725.058/0001-46

Ficha nº 002.-

MATRÍCULA Nº 4744.-	LIVRO Nº 210.- REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS ARARAS - SP
FOLHAS 244-6.-	(Continuação)	

quarenta e cinco cruzeiros e noventa e quatro centavos). Condições: Considerando que a Petrobras é credora nas concordatas preventivas da Cia Brasileira de Petróleo Brasileiro e da Companhia Brasileira Distribuidora de Produtos de Petróleo - Cobradis, cujos créditos somavam, em 26.10.90, Cr\$ 45.256.428,54, respectivamente; considerando que a outorgante devedora tem interesse em adquirir os créditos, tem acertado entre si a cessão de crédito, mediante garantia hipotecária.- A outorgada credora comprometeu-se em ceder à outorgante devedora os créditos das concordatas no valor total de Cr\$ 255.103.836,99, correspondente à data de 26.10.90.- Clausula terceira: Pela cessão dos créditos, a Lubrigras - Lubrificantes Nacionais S/A, conferenciada - devedora do montante de Cr\$ 41.335.983.534,13, correspondente à atualização do valor dos créditos com base nos encargos financeiros vigentes no mercado entre 26.10.90 e 21.12.92.- Clausula quarta: do montante fixado na clausula anterior foi abatido o valor de Cr\$ 6.606.852.288,19, relativo à diferença de preço de processamento do Gásleo Nafônico das Notas Fiscais emitidas pela outorgante devedora vencidas entre 25.01.91 e 25.12.92, ainda pendentes de pagamento pela Petrobras, atualizadas com base nos encargos financeiros vigentes no mercado - entre as datas de vencimento das Notas Fiscais de Prestação de Serviço originais e a data de 21.12.92.- A outorgante devedora emitia, imediatamente, após a assinatura do presente instrumento, as Notas Fiscais de Complemento de Preço correspondentes a cada Nota Fiscal de Prestação de Serviço, pelo valor nominal das diferenças de preço, encaminhando-as quitadas à outorgada credora.- Clausula quinta: a dívida discriminada na clausula 3ª, abatido o valor descrito na clausula 4ª, restando um saldo de Cr\$ 34.719.131.245,94, será paga pela outorgante devedora e pela interveniente devedora nas seguintes condições: a) a atualização da dívida será feita com base nas taxas de financiamento que a Petrobras estiver praticando para a venda a prazo de solventes no período; b) a amortização da dívida atualizada será feita por intermédio da retenção de 60% do valor das faturas emitidas contra a outorgada credora pela outorgante devedora, relativas à prestação de serviço de processamento de Gásleo Nafônico, e pela retenção de 60% das faturas emitidas contra a outorgada credora pela interveniente devedora, relativas à prestação de serviço de processamento de Gásleo Nafônico.- Clausula sexta: O prazo para pagamento da dívida, conforme as condições na clausula 3ª, será de 24 meses, contados a partir da data da assinatura da presente escritura.- A outorgante devedora comprometeu-se em liquidar o saldo devedor que porventura vier a existir por ocasião do encerramento do prazo num período máximo de 15 dias corridos contados a partir da data limite.- Clausula sétima: Garantia:- A outorgante devedora dá, em primeira única e especial hipoteca, à outorgada credora como garantia integral dos débitos contratuais em razão da aquisição dos créditos, débitos esses declarados nas concordatas cujos processos nos 14ª e 28ª Varas Cíveis da Capital do Estado de São Paulo, juízes, correção monetária, multas, e todas e quaisquer somas que a outorgada credora vier a despendar em razão do presente contrato, o imóvel objeto do presente matrícula e o da matrícula nº 4.746.- Clausula nona: A outorgante devedora obrigou-se em manter os imóveis hipotecados, segurados em favor da outorgada credora pelo valor de Cr\$ 135.601.104.034,00 e indexado pela variação da Taxa Referencial de Juros, divulgada pelo Banco Central do Brasil, ou outro índice que vier a ser adotado pelas autoridades governamentais; obrigando-se ainda, a outorgante devedora, em manter os imóveis seguros até quando houver liquidação total e finalização, seus débitos para com a outorgada credora, em decorrência da cessão dos créditos.- A hipoteca constituída será considerada vencida de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, podendo desde logo ser executada, nos casos previstos na lei ou ainda nos casos mencionados na clausula décima da escritura.- Clausula décima primeira: - a hi

(continuação no verso)

CARUZY

 Rua Cecília Pântano, 42 - Mauá SP
 CEP 08361-383
 CNPJ 24.541.615/0001-38

na hipótese de desapropriação, a outorgante devedora obrigou-se em dar à outorgada credora, imediatamente, em reforço da garantia hipotecária, outro imóvel, de valor suficiente para cobrir a diferença entre o valor inicialmente atribuído ao imóvel pelo expropriante e o valor ajustado entre as partes.- Clausula décima terceira: A infração de qualquer cláusula do presente contrato por qualquer das partes sujeitará a parte infratora ao pagamento, à outra, de multa meramente moratória de 10% sobre o valor do contrato, independentemente das parcelas e danos a que der causa.- Clausula décima quarta: O prazo do presente contrato é de 24 meses, obrigando-se a outorgante devedora a saldar, dentro de 30 dias subsequentes, o débito na época existente, que será comunicada por simples via postal.- A garantia hipotecária subsistirá até a efetiva quitação do débito da outorgante devedora para com a outorgada credora.- Clausula décima quinta: Se a outorgada credora, em qualquer tempo, tiver que recorrer aos meios judiciais para cobrança do que lhe for devido, pagar-lhe-á a outorgante devedora, além do saldo devedor e dos juros e correção monetária, mais 10% sobre o principal em débito, a título de multa não compensatória, sem prejuízo das demais combinações.- Clausula décima sexta: a outorgada credora não se responsabiliza pela boa ou má liquidação do crédito, a respeito do qual a outorgada credora tem apenas a certeza de sua existência.- As partes elegeram o foro da cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir qualquer questão oriunda da presente escritura, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.- No título consta que a outorgante devedora apresentou a C.N.D. sob nº 760333 série "C", datada de 21.06.93.- Foi apresentada, ficando arquivada nesta Serventia, a Certidão de Quitação de Tributos Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, expedida em data de 16.06.93, pela agência da Receita Federal, São Iligenia, em São Paulo, Capital em nome da Outorgante Devedora.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente, habilitado aos ditos efeitos e subscritei a presente em 01.07.93, maior:-

-Albino Francisco-

Às Escusas	R\$ 9.389,00
Às Custas	R\$ 2.535,03
Às Junt. Serv.	R\$ 1.877,80
TOTAL	R\$ 13.801,83

VALOR DE R\$ 13.801,83