



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



IMÓVEL INDUSTRIAL



VALUTARE
ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

LAUDO nº: 231004

SOLICITANTE: Leiloeira Oficial Cristiane Borguetti Moraes Lopes

REFERÊNCIA: Processo nº 1003454-66.2014.8.26.0038

2ª Vara do Foro da Comarca de Araras - SP

Massa Falida de Montex Montagem Industrial Ltda

ADMINISTRADOR JUDICIAL: Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.

LOCAL: Rua das Tulipas, nº 704 – Araras - SP

VALOR DE MERCADO (Vm) R\$ 3.452.379,43

(três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, trezentos e setenta e nove reais e quarenta e três centavos).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II

Anotação de Responsabilidade Técnica

Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.

ART nº 28027230221772852

Data base: Março /2023



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	4
PRELIMINARES	4
1.1 VISTORIA	4
1.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL	5
1.3. BENFEITORIAS	10
1.4 ZONEAMENTO	10
CAPITULO 2	11
CRITÉRIO DA AVALIAÇÃO	11
2.1 DAS DEFINIÇÕES	11
2.2 CONSULTA EFETUADAS	12
2.3 APRESENTAÇÃO DOS VALORES	16
CAPÍTULO 3	26
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	26
3.1 FUNDAMENTAÇÃO	26
3.2 VALOR DE VENDA	27
CAPÍTULO 4	27
ENCERRAMENTO	27
CAPÍTULO 5	28
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	28
CAPÍTULO 6	48
ANEXOS	48



CAPÍTULO 1

PRELIMINARES

1.1 VISTORIA

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel situado à rua das Tulipas, nº 704, Araras – SP, pertencente a Massa Falida de Montex Montagem Industrial Ltda, processo nº 1003454-66.2014.8.26.0038, tramitando na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araras do Estado de São Paulo.

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

- a) Localização no município.
- b) Valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR-14653 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 Administrador Judicial, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.



VALUTARE ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Esse Laudo de Avaliação Mercadológica foi elaborado pelo Engenheiro Rogerio Alves, Perito Avaliador de imóveis devidamente registrado Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA), no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) e Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), possuindo também certificações complementares em Avaliação Imobiliária e Perícia em Avaliação Imobiliária pelo Instituto Nacional de Ensino a Distância e Avaliação de Imóveis, Inferência Estatística, Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Complexos Industriais pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE – SP).

Os valores apresentados nesse laudo de avaliação restringem-se a data base de março de 2023.

1.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL

De acordo com informações contidas em INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO COMERCIAL (processo 1003454-66.2014.8.26.0038 fls 14679/14672), a saber:

“...um imóvel (Barracão Comercial), próprio para o comércio, sito à Rua das Tulipas, 704 – Araras – SP, de propriedade da Massa Falida da empresa MONTEX, que dá em locação para o LOCATÁRIO para uso comercial”.

O imóvel é composto pelas matrículas 1419, 1421, 6990, 6991, 9597, 19837, 19838, 27458, 29783 e 29784, registradas no Oficial de Registros de Imóveis e Anexos de Araras – SP, totalizando **3.522,41 m²**.

Quanto a área de construções, nas matrículas 9.597, 19.837 e 19.838, são indicadas edificações (casas de morada), porém sem averbação de área em metros quadrados.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Área territorial referente a cada matrícula.

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	ÁREA	TÓPICO MATRÍCULA
1419	17	F	273,49	Av.04 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA
1421	10 / 11 / 16	F	857,98	Av.04 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA
6990	9	F	284,3	Av.03 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA
6991	13	F	275,81	Av.03 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA
9597	14	F	282,11	Av.02 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA
19837	PARTE 12	F	143,75	PÁGINA 1
19838	PARTE 12	F	143,75	PÁGINA 1
27458	8	F	260,05	Av.02 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA
29783	18 / 19	F	718,34	PÁGINA 1
29784	15	F	282,83	PÁGINA 1

Como as áreas de construções não constam averbadas nas respectivas matrículas, para fins de avaliação, serão consideradas medidas verificadas pelo Perito Avaliador, ficando a cargo de quem por direito, realização de confirmações dessas áreas, bem como, regularizações e/ou atualização de matrículas e demais providências junto aos órgãos competentes.

Quanto ao tipo de construções, o imóvel possui algumas edificações constituídas de alvenaria, coberta com reboco e revestimento fino tipo massa corrida pintada. A edificação identificada como “Espaço Dina Reis” possui dois pavimentos, sendo o segundo coberto por telhas tipo calhetão e internamente por forro acartonado, piso em alguns cômodos com revestimento cerâmico e outros com revestimento vinílico.

Edificação anexa, atualmente utilizada como ambiente residencial, também com paredes de alvenaria cobertas com reboco e revestimento fino tipo massa corrida, forro aparentemente de estuque, piso com revestimento cerâmico e ambiente interno separado por divisórias.

Edificação indicada como provável guarita de alvenaria, coberta com reboco, sendo parte contendo laje de concreto e piso cerâmico, outra parte com forro de PVC e piso vinílico.



VALUTARE ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Galpões construídos de alvenaria coberta por reboco, paredes reforçadas em sua estrutura por colunas metálicas, servindo de apoio estrutural para a cobertura de formato oval construída em estrutura metálica e telhas do tipo trapezoidal comum. O piso dos galpões é do tipo industrial de alta resistência.

Um dos galpões possui salas anexas no pavimento térreo como vestiário, banheiros e almoxarifado, além de escritório no segundo pavimento. O escritório é coberto com forro de Dry-Wall e piso com revestimento cerâmico.

De maneira geral o imóvel necessita de reparos simples a importantes, possuindo em alguns pontos, trincas em paredes e forros, forros de PVC se soltando, pintura geral desgastada, pisos cerâmicos em algumas partes quebrados, desgastes no reboco de algumas paredes indicados por material de baixa aderência ou por atritos e indícios de vazamento nos telhados dos galpões, além de necessidade de atualização ou reparos na alimentação elétrica geral.

Quanto as dimensões, de acordo com as verificações e medições realizadas pelo Perito Avaliador, serão consideradas as seguintes medidas:

Área do terreno: 3.522,41 m².

Área das construções padrão Rn-8: 672 m².

Área das construções padrão GI: 2.582 m².

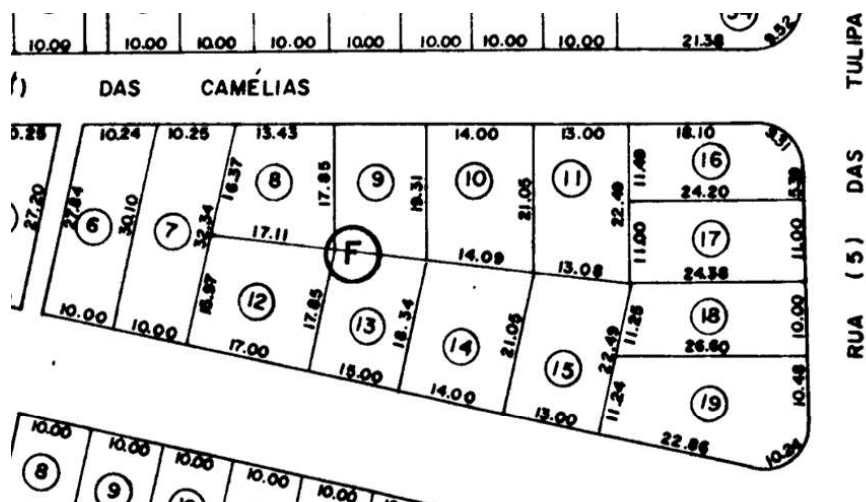


Região do imóvel e periferia



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



Planta de loteamento da Prefeitura de Araras
Lotes 8 a 19 contemplam o perímetro do imóvel



Área total do imóvel



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



Área das construções Padrão GI



Área das construções Padrão Rn-8



VALUTARE ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

1.3. BENFEITORIAS

A região do imóvel é dotada de boa infraestrutura, pavimentação asfáltica de boa qualidade, sistemas de água potável, esgoto, energia elétrica, internet e telefonia.

O imóvel está localizado a aproximadamente 2,5 Km do Centro de Araras.

A localização do imóvel é próxima da Rodovia Anhanguera, e também de Hotéis, Postos de combustíveis, Supermercados, Hospital, lojas de matérias de construção, Escolas, com destaque para a Faculdade São Leopoldo Mandic.

1.4 ZONEAMENTO

De acordo com Plano Diretor Municipal de Araras, Lei complementar nº 159 de 18 de setembro de 2020, que altera a Lei complementar 3.903, em seu Anexo III – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está situado em Zona Predominantemente residencial (ZPR).

Ainda de acordo com a **Lei complementar 3.903 de 6 de outubro de 2006 - Subseção III**, em sua parte inalterada pela Lei complementar nº 159, informa que:

Das Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR

Art. 27. Zonas Predominantemente Residenciais são porções territoriais do Município destinadas ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares de densidade construtiva média.

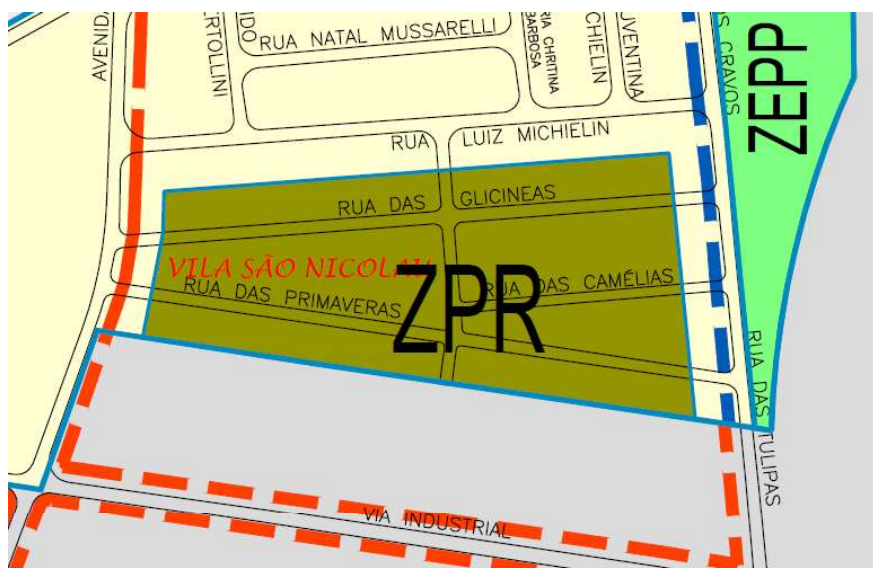
§ 1º Nas ZPR, os Índices Urbanísticos são os constantes no Anexo II.

§ 2º Nas ZPR serão permitidos e permissíveis usos residenciais e atividades comerciais, de prestação de serviço e institucionais, cujos usos são os previstos no Anexo I, parte integrante desta Lei.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



Indicação da Zona inerente ao imóvel

CAPITULO 2

CRITÉRIO DA AVALIAÇÃO

2.1 DAS DEFINIÇÕES

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- partes 1 e 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.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

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 CONSULTA EFETUADAS

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao imóvel avaliando.

ELEMENTO	CONDIÇÃO	LOCAL	VALOR (R\$)	ANUNCIANTE	CONTATO
1 Terreno	Oferta	Distrito Industrial - Araras	320.000,00	Ricardo Prodossimo	(11) 4232-0444
2 Terreno	Oferta	Jd. Alto da Represa - Araras	144.000,00	Re/Max	(19) 3352-3053
3 Terreno	Oferta	Jd. Da Colina - Araras	176.000,00	Re/Max	(19) 3352-3053
4 Terreno	Oferta	Jd. Da Colina - Araras	105.000,00	Re/Max	(19) 3352-3053
5 Terreno	Oferta	Jd. Maria Lucia - Araras	106.000,00	Re/Max	(19) 3352-3053
6 Terreno	Oferta	Jd. Da Colina - Araras	135.000,00	Re/Max	(19) 3352-3053
7 Terreno	Oferta	Centro - Araras	110.000,00	Re/Max	(19) 3352-3053
8 Terreno	Oferta	Jd. José Ometto - Araras	350.000,00	Laercio Barbosa	(19) 99748-9406
9 Terreno	Oferta	Jd. Oito de abril - Araras	532.000,00	Alexandre da Gama	(11) 97254-9029

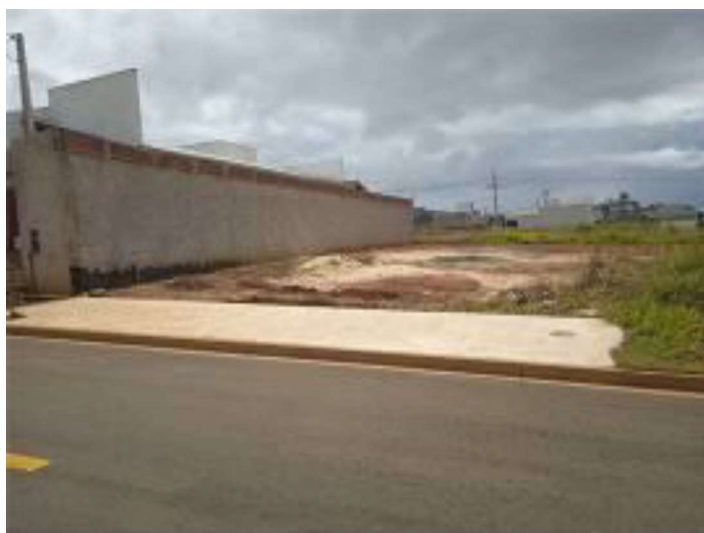


VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

fls. 18875



Elemento 4



Elemento 5



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

fls. 18876



Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



Elemento 9

2.3 APRESENTAÇÃO DOS VALORES

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (F_o): Proporciona aos elementos amostrais um deságio de 10% (dez por cento), para compensar corriqueiros descontos afim de se viabilizar negociações.

Fator área (F_a): Utilizado para corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Fator Localização (F_l): Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

Fator Topografia (F_t): Utilizado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:



VALUTARE ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Plano (paradigma)		1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% e 10%	10%	1,11
Declive entre 10% e 20%	20%	1,25
Declive superior a 20%	30%	1,43
Aclive até 5%	5%	1,05
Aclive entre 5% e 10%	10%	1,11
Aclive entre 10% e 20%	20%	1,25
Aclive superior a 20%	30%	1,43
Abaixo do nível da rua até 1,0 m		1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,0 m		1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	10%	1,11

Valor do Terreno

Para a definição do valor do terreno, serão homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa, sendo esses, terrenos em oferta, para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando. Após a análise do valor dos terrenos, será analisado o valor das construções, levando-se em consideração os padrões construtivos e por fim, serão somados o valor do terreno com o valor das construções para se definir o valor de mercado do imóvel.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE PESQUISA				
TIPO	AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	At (m²)
TERRENO	1	OFERTA	320.000,00	956,00
TERRENO	2	OFERTA	144.000,00	275,00
TERRENO	3	OFERTA	176.000,00	487,00
TERRENO	4	OFERTA	105.000,00	250,00
TERRENO	5	OFERTA	106.000,00	250,00
TERRENO	6	OFERTA	135.000,00	364,00
TERRENO	7	OFERTA	110.000,00	350,00
TERRENO	8	OFERTA	350.000,00	667,00
TERRENO	9	OFERTA	532.000,00	1.000,00

ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS									
Elemento de pesquisa	Valor m² (R\$)	Fator oferta (Fo)	Valor m² (R\$) - Deduzido Fo.	Fator área (Fa)	Fator topografia. (Ft)	Fator Local (Fl)	Preço homog. (R\$/m²)	(Xi-X)²	PH/Média
1	334,73	0,90	301,26	0,854	1,00	1,09	280,50	64,24	1,03
2	523,64	0,90	471,27	0,731	1,00	0,83	285,94	181,15	1,05
3	361,40	0,90	325,26	0,785	1,11	0,92	260,79	136,75	0,96
4	420,00	0,90	378,00	0,722	1,00	0,79	215,71	3.223,11	0,79
5	424,00	0,90	381,60	0,722	1,00	0,80	220,52	2.699,99	0,81
6	370,88	0,90	333,79	0,757	1,11	0,91	255,26	296,53	0,94
7	314,29	0,90	282,86	0,753	1,00	1,23	262,12	107,50	0,96
8	524,74	0,90	472,26	0,817	1,00	0,76	293,11	425,32	1,08
9	532,00	0,90	478,80	0,859	1,00	0,92	378,40	11.218,90	1,39



VALUTARE ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA			
Área do terreno (m²)	3.522,41	Valor do m² (R\$)	
MÉDIA - R\$/m²	272,48	LIM. SUP.	294,57
DESVIO PADRÃO	47,90	MÉDIA	272,48
COEFIC. DE VARIÂNCIA	17,58%	LIM. INF.	250,40
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	9	VALOR DO TERRENO (R\$)	
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%	LIM. SUP.	1.037.583,10
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%	MÉDIA	959.803,78
DISTRIBUIÇÃO t	1,38	LIM. INF.	882.024,46
t*S/RAIZ(n-1)	22,08		

Coeficiente de variância inferior a 20%

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V_{CB})

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 GI para Galpões e R8-N para edificação residencial, guarita e escritórios, valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo – SINDUSCON SP, onde foram adotados os valores publicados em boletim econômico de janeiro de 2023, sendo essa a última publicação conforme apresentada abaixo:



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2023 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.218,61	-0,08	CAL-8	2.343,82	-0,06
CSL-8	1.924,99	-0,12	CSL-8	2.069,11	-0,10
CSL-16	2.564,09	-0,11	CSL-16	2.707,85	-0,10
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	2.025,84	-0,01			
GI	1.099,76	-0,13			

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2023

	R\$/m²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.054,76
Material	805,43
Despesas Administrativas	52,34
Total	1.912,53
(*) Encargos Sociais: 176,46%	

A partir do valor de metro quadrado das construções GI e 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.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

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



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,890		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,610		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - Padrão Superior	Acima de 1,690		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação 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 da cobertura.
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de 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 a substituição das 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 possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FATOR K							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

PADRÃO GI

IDADE	R	VIDA REF.	K	i/v
43	0,2	80	0,396	0,538
Qc: Valor unitário da construção - CUB			1.099,76	
Ac: Área das construções - m²			2.582,00	
Pc: Coeficiente padrão construtivo			1,326	
Foc: Fator de depreciação pela idade e estado de conservação			0,5168	
VC = Qc x Ac x Pc x Foc			1.945.898,52	

PADRÃO R8-N

IDADE	R	VIDA REF.	K	i/v
43	0,2	70	0,333	0,614
Qc: Valor unitário da construção - CUB			1.912,53	
Ac: Área das construções - m²			672,00	
Pc: Coeficiente padrão construtivo			0,912	
Foc: Fator de depreciação pela idade e estado de conservação			0,4664	
VC = Qc x Ac x Pc x Foc			546.677,13	



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

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.



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES

3.2 VALOR DE VENDA

VALOR DO TERRENO (Vt)	959.803,78
VALOR CONSTRUÇÕES PADRÃO RN-8 (Vc Rn8)	546.677,13
VALOR CONSTRUÇÕES PADRÃO GI (Vc Gi)	1.945.898,52
VALOR DE MERCADO (Vm)	3.452.379,43

Valor de mercado: R\$ 3.452.379,43 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, trezentos e setenta e nove reais e quarenta e três centavos).

CAPÍTULO 4

ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação mercadológica com 117 (cento e dezesseis) 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, 15 de março de 2023

Assinado de forma digital por
ROGERIO ALVES:15605332856
Dados: 2023.03.15 17:48:43 -03'00'

Rogério Alves

CREA 5063475918-SP
CNAI 028507



CAPÍTULO 5

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1- Vista externa do imóvel – Rua das Tulipas x Rua das Primaveras



2- Espaço Dina Reis – Anexo ao imóvel



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



3- Vista externa do imóvel – Rua das Tulipas x Rua das Camélias



4- Rua das Camélias – Imóvel vizinho aos fundos



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



5- Rua das Primaveras – Edificação residencial – Anexo ao imóvel



6- Corredor do imóvel residencial



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



7- Vista interna do imóvel residencial



8- Sanitários masculino e feminino respectivamente



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



9- Cozinha



10- Corredor que dá acesso aos Galpões



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



11- Edificação anexa

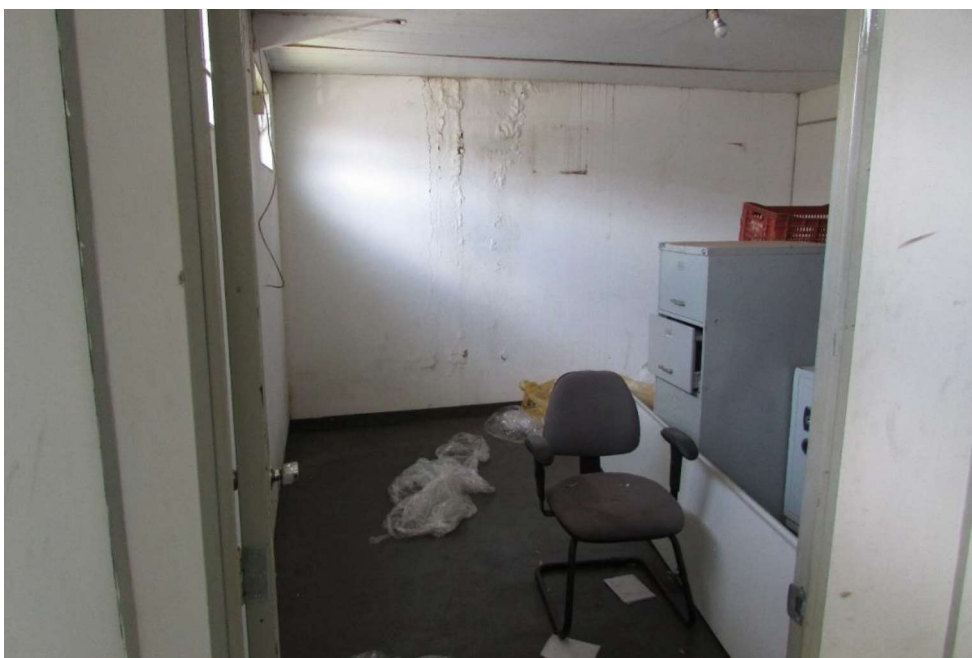


12- Vista interna primeira sala



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



13- Segunda sala



14- Terceira sala



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



15- Quarta sala



16- Edificação anexa - Guarita



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



17- Guarita – vista de dois ângulos



18- Vista interna



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



19- Guarita – vista externa do pátio



20- Quadros de energia elétrica desmontados



VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



21- Pátio



22- Galpão 1 – Vista para o portão de acesso principal

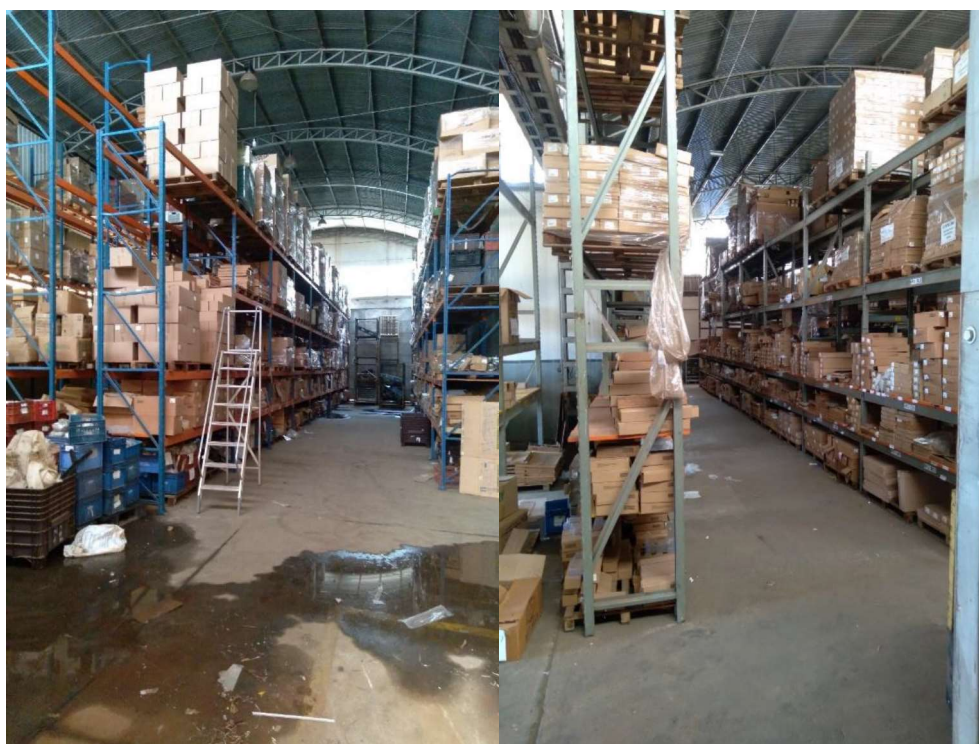


VALUTARE

ENGENHARIA & AVALIAÇÕES



23- Piso do galpão



24- Galpão 2