

**RESUMO:**

<b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>	03 de fevereiro de 2021.
<b>DATA DA VISTORIA</b>	15 de outubro de 2020.
<b>FINALIDADE</b>	Determinar o Valor de Mercado para Venda.
<b>METODOLOGIA(S)</b>	Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de fundamentação (2), e Grau de Precisão (3) da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Distrito Industrial I – Dr. Helio Silva, registrado na matrícula nº 31.787, no Cartório de Registro de Imóveis.
<b>ÁREAS</b>	Área do imóvel - 12.600,00m <sup>2</sup> Área construída - 4.343,50m <sup>2</sup>
<b>DOCUMENTAÇÃO</b>	Matrícula nº 31.787, do Cartório do Registro de Imóveis de Ourinhos – SP.
<b>AVALIAÇÃO</b>	Valor de Mercado para Venda: R\$ 5.343.275,00 (cinco milhões e trezentos e quarenta e três mil e duzentos e setenta e cinco reais)

## 1. DADOS

A unidade objeto deste relatório é uma indústria mecânica, **C. W. A. INDUSTRIAS MECANICAS LTDA**, localizado no dentro da área urbana na cidade de Ourinhos/SP, de frente para a Avenida Comendador Jose Zillo.

Área do Imóvel: 12.600,00 m<sup>2</sup>

Área construída 4.343,50m<sup>2</sup> de construção, sendo: Portaria 24,00m<sup>2</sup>, Administração 191,10m<sup>2</sup>, Área Industrial I 2.888,40m<sup>2</sup>, Área Industrial I 1.208,00m<sup>2</sup> e Vestiários 32,00m<sup>2</sup>.

Ocupação: predominantemente industrial – ao redor se encontra outras empresas,



entre elas: fábrica Café Jaguari; Colhão Castor; Arrozeira Blie Bom e Fabrica de Ração Nutrier

## 2. ZONEAMENTO URBANO

Ocupação: predominantemente industrial – ao redor se encontra outras empresas, dentre elas: fábrica Café Jaguari; Colhão Castor; Arrozeira Blie Bom e Fabrica de Ração Nutrier



### 3. MATRÍCULA

O referido lote de terras urbano inicia-se no ponto 0, cravado no alinhamento da Avenida Comendados Jose Zilo, lado par divisa com lote 115; segue confrontando com o lote 115 ao rumo de 70°35'NE numa distancia de 100,00 metros até o ponto 02, dai deflete a direita e segue confrontando com a area de lazer ao rumo 19A°25'SE numa distancia de 126,00m até o ponto 03; dai deflete a direita e



segue confrontando com parte do lote 118 ao rumo de 70°35'SW numa distancia de 100,00m até o ponto 04; dai deflete a direita e segue pelo alinhamento da Av. Comendador Jose Filho ao rumo de 19°25'NW numa distancia de 126,00m até o ponto inicial 01, encerrando a area total de 12.600,00 metros quadrados com benfeitorias correpondente a uma área construida de 4.343,50 metros quadrados destinada a dois galpões industrias denominadas I e II, uma portaria, uma escritorio e uma vestiario, cadastrado nesta mucipalidade sob nº 7.01.12.0001.0377.00.001-0 e registrado na Matricula nº 31.787 de 21/12/1993 do Cartório de Registro de Imoveis de Ourinhos.

#### **4. DESCRIÇÃO INTERNA**

Prédio Administrativo com área total de 191,10m<sup>2</sup> de construção, composto por piso cerâmico, laje e telha de fibrocimento; portaria com 24,00 m<sup>2</sup> de construção, contendo área de recepção, banheiro e varanda, composta por piso cerâmico, laje e telha de fibrocimento; Vestiários e Oficina com área total de 32,00m<sup>2</sup> de construção composto por piso cerâmico, laje e telha de fibrocimento; área Industrial I com área total de 2.888,40m<sup>2</sup> de construção, composta por barracão em alvenaria, com estrutura metálica, piso cimentado e fechamento com telhas de fibrocimento; área Industrial II com área total de 1.208,00m<sup>2</sup> de construção composta por barracão em alvenaria, com estrutura metálica, piso cimentado e fechamento com telha de alumínio.

#### **5. INFRAESTRUTURA**

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. A via para a qual o imóvel faz frente é uma avenida de duas mãos unicas.

#### **6. ACESSOS E TRANSPORTES**



O imóvel possui fácil acesso ao centro e aos principais pontos da cidade. O acesso às via é rápido, podendo ser feito através da Avenida Armando Silva e apos Av Luiz Saldanha Rodrigues.

## **7. METODOLOGIA**

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de fundamentação (2), e Grau de Precisão (3) da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

## **8. EFEITOS COMPARATIVOS**

**Fator Oferta:** Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%. **Fator Localização:** Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro. **Fator Depreciação:** Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente. **Fator Padrão:** O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto.



## 9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Analizando a pesquisa de mercado das propriedades proxima, o valor por metro quadrado é de R\$ 200,00.

Área do imovel - 12.600,00 m<sup>2</sup>

Valor - R\$ 200,00

12.600 x 300 = R\$ 2.520.000,00

O valor do terreno em avaliação é de R\$ 2.520.000,00 (dois milhões e quinhentos e vinte mil reais)

Considerando que a propriedade possui possui 4.343,50m<sup>2</sup> de área construída. Analisando que no atual momento a área de construção nova (material e mão de obra) da cidade gira em torno R\$ 1.500,00. Porém, a situação é de um imovel ja com desgaste da construção, avalio o metro quadrado em R\$ 650,00 para área construída.

Área construída - 4.343,50 m<sup>2</sup>

Valor - R\$ 650,00

4.343,50 x 700 = R\$ 2.803.275,00

O valor do terreno em avaliação é de R\$ 2.803.275,00 (dois milhões e oitocentos e três mil e duzentos e setenta e cinco reais.)

Totalizando a somatória (terreno e construção)

R\$ 2.520.000,00 + R\$ 2.803.275,00= R\$ 5.343.275,00 (cinco milhões e trezentos e quarenta e três mil e duzentos e setenta e cinco reais)

Ourinhos/SP, 03 de fevereiro de 2021.

  
-  
Eduardo Felipe Luiz Florencio -  
Arquiteto Urbanista  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CAU/SP A112058-1



**Quesitos - Num. 29468042**

a) o imóvel penhorado é de uso específico para atividade empresarial para a qual a executada se propõe, ou pode ser utilizado para a consecução de qualquer atividade comercial?

R.: O contem 4.343,50m<sup>2</sup> de área construída, no momento utiliza para industria mecânica, porem, pode ser realizadas outras atividades de uso Industrial.

b) se pode ser utilizado para qualquer atividade comercial, eventuais adequações necessárias seriam simples ou complexas, ou seja, o custo para eventuais adequações seria baixo ou elevado?

R.: O referido imovel tem se barracões amplos, sem muitas divisorias internas. Depende de qual comercio será imposto, com suas particularidades internas, caso necessite de ambientes fechados - não podendo ter contato com parte externa, ex: parte alimenticia. Tera que fazer divisorias internas.

c) em virtude da crise econômica e da baixa liquidez dos imóveis, o mercado imobiliário local tem praticado qual percentual de deságio nas vendas realizadas?

R.: Os imoveis continuaram com seu mesmo valor. Não um porcentual fixo neste momento. Depende muito da particularidade do proprietario, o que necessita no momento da venda. No momento não a nenhum imovel a venda na região.

d) o exposto nos itens a e b foram levados em consideração para apuração do valor do imóvel?

R.: Sim.

e) outros esclarecimentos que o senhor perito reputar necessário para justificar o valor apurado.

R.: Não.

**Quesitos - Num. 23973080**

1. Queira o Senhor perito qualificar. o imóvel, descrevendo sua área total.

R.: Área do Imóvel: 12.600,00 m<sup>2</sup> e Área construída 4.343,50m<sup>2</sup> de construção

2. Queira o Senhor perito informar sobre o distrito industrial, da facilidade de acesso de veículos tanto de pequeno, quanto de grande porte em relação à Rodovia.



R.: O imóvel possui fácil acesso a rodovia, podendo ser feito através da Avenida Armando Silva e apos Av Luiz Saldanha Rodrigues.

3. Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona industrial – e comercial em que se situa o imóvel, sob a ponto de vista comercial?

R.: Zoneamento Industrial

4. Queira o Senhor perito informar sobre ás indústrias.vizinhas que ali se encontram?

R.: Ao redor se encontra outras empresas, dentre elas: fábrica Café Jaguari; Colhão Castor; Arrozeira Blie Bom e Fabrica de Ração Nutrier

5. Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção de ônibus para o centro da cidade e demais bairros? (Descrever)

R.: Sim. Por se tratar de uma área industrial, tem se outros trabalhadores que vao ate o local por via onibus. De fronte o imovel se tem uma avenida de duas mãos.

#### DA ESTRUTURA:

6. Queira o Senhor perito descrever a estrutura do imóvel, especificando a quantidade de barracões que existem no terreno, bem como da estrutura do escritório, a quantidade de salas, informar também sobre a área externa e área verde.

R.: Prédio Administrativo com área total de 191,10m<sup>2</sup> de construção, composto por piso cerâmico, laje e telha de fibrocimento; portaria com 24,00 m<sup>2</sup> de construção, contendo área de recepção, banheiro e varanda, composta por piso cerâmico, laje e telha de fibrocimento; Vestiários e Oficina com área total de 32,00m<sup>2</sup> de construção composto por piso cerâmico, laje e telha de fibrocimento; área Industrial I com área total de 2.888,40m<sup>2</sup> de construção, composta por barracão em alvenaria, com estrutura metálica, piso cimentado e fechamento com telhas de fibrocimento; área Industrial II com área total de 1.208,00m<sup>2</sup> de construção composta por barracão em alvenaria, com estrutura metálica, piso cimentado e fechamento com telha de alumínio.

7. Queira o Senhor perito informar se o imóvel se encontra em bom estado de conservação e uso.

R.: Por se tratar que no momento a empresa se instala como industria mecanica, o referido imovel está em mal estado de conservação.

8. Queira o Senhor perito informarse,a estrutura do imóvel se enquadraria



aos padrões industriais nacionais.

R.: Sim

9. Queira o Senhor perito informar se a estrutura do imóvel possui o mesmo padrão das indústrias vizinhas, mantendo a mesma proporcionalidade do distrito.

R.: Sim

**DO VALOR DO IMÓVEL:**

10. Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel para venda?

R.: Terreno e contrução - R\$ 5.343.275,00

11. Queira o senhor perito informar os métodos e critérios de avaliação e se houve pesquisa de mercado.

R.: Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de fundamentação (2), e Grau de Precisão (3) da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. Fator Oferta: Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%. Fator Localização: Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator Localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro. Fator Depreciação: Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke,



considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente. Fator Padrão: O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto.

