



ANA PRADO IMÓVEIS

VENDA - LOCAÇÃO - ADVOCACIA

anaprado.com.br
@anaprado.com.br

393 - Vila Prado
240 - São Carlos - SP
(16) 3375-3405
ECI: 8260-F

272
Dr. Emídio Machado

OAB-SP 93.794

Emídio Machado Jr.

CRECI 75.761 J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: **DÉBORA FERREIRA DE MENEZES** – Oficial de Justiça

PERITO AVALIADOR: **EMIDIO MACHADO JR.** – CNAI 10677 / CRECI-SP 75761

IMÓVEL : **GALPÃO INDUSTRIAL, SITO À R. ANTONIO MARTINEZ CARRERA FILHO, 261 –**

DATA : **24/07/2015**

273
2f.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

01 – ÍNDICE

1 - Índice	pag. 01
2 - Solicitante	pag. 02
3 - Vistoria	pag. 02
4 - Descrição do Imóvel	pag. 02
4.1 – Melhorias Públicas	pag. 03
5 - Fotos do Imóvel	pag. 04
6 - Características da Região	pag. 11
6.1 – Melhorias Públicas	pag. 11
6.2 - Localização	pag. 11
7 - Mapa e Foto Aérea do Imóvel	pag. 12
8 - Valores Referenciais Construção	pag. 13
9 - Conclusão	pag. 14

1

ANEXOS:

- A) *Cópia da Matrícula numero 53682 – do R.I. de São Carlos -SP*
- B) *Cópia Ficha Cadastral junto a Prefeitura Municipal local*
- C) *Certidão de Valor Venal do Imóvel – identificação 05.258.002.001*
- D) *Cópia de parte do Loteamento C.E.A.T. (onde demonstra o Lote 119 – Quadra 10)*

274
af.



02 – SOLICITANTE:

Por solicitação da Oficial de Justiça DÉBORA FERREIRA DE MENEZES, portadora da Cédula de Identidade 16.220.650-SSP-SP, com endereço de trabalho nesta cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, na Rua Sorbone, 375, (Fórum Cível de São Carlos-SP), apresentamos o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para levantamento de valores para VENDA do imóvel abaixo descrito conforme segue.

03 – VISTORIA

Em diligências ao imóvel, que fora visitado por mim pessoalmente, em companhia da Oficial de Justiça Sra. Débora Ferreira de Menezes, em 22.07.2015, ocasião na qual fomos recebidos pelo locatário do imóvel, onde foram analisados os aspectos físicos, localização, topografia, instalações industriais/comerciais, acabamento, conservação e funcionalidade para o ramo de atividade exercido no local.

2

04 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

UM PRÉDIO INDUSTRIAL E SEU RESPECTIVO TERRENO, constituído do Lote 119 (cento e dezenove) da Quadra 10 (dez), do Loteamento denominado por “Centro Empresarial de Alta Tecnologia – C.E.A.T” medindo 30,00 metros de frente para a AVENIDA ANTONIO MARTINEZ CARRERA FILHO, NUMERO 161, por 90,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 90,00 metros nos fundos, ENCERRANDO UMA ÁREA DE 2.700,00 metros quadrados de terreno, e UMA ÁREA CONSTRUIDA COM 1.603,23 metros quadrados conforme informa Certidão de Valor Venal, com inscrição imobiliária numero 05.258.002.001, junto a Prefeitura Municipal local, e objeto de Matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de São Carlos -SP, sob numero 53682, onde se encontra descrito na íntegra, conforme documentos em anexo, com a seguinte disposição:



275
af.

04.1 – CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO:

* **ÁREA DE ATENDIMENTO AO CLIENTE** - 01 Sala de Recepção, Sala de Estar, Área de Vendas, Sala do Administrativo, Área de Café, 02 Banheiros, e 01 Sala de Reunião (piso superior).

* **BARRACÃO PRINCIPAL** - 01 Galpão com aproximadamente 700,00 metros quadrados, todo com piso de granilite, coberto com telhas galvanizadas e forrado com PVC, paredes em latex, Banheiros para funcionários, Almojarifado e Deposito.

* **BARRACÃO ANEXO** - 01 Galpão com aproximadamente 400,00 metros quadrados, todo coberto com telhas galvanizadas, sem forro, piso cimentado e paredes em látex.

* **CASA** - 01 casa onde funciona um refeitório, banheiros e acomodações para funcionários

* **PÁTIO EXTERNO** - Área de estacionamento, Carga e Descarga de mercadorias, bem como Depósito de materiais em geral.

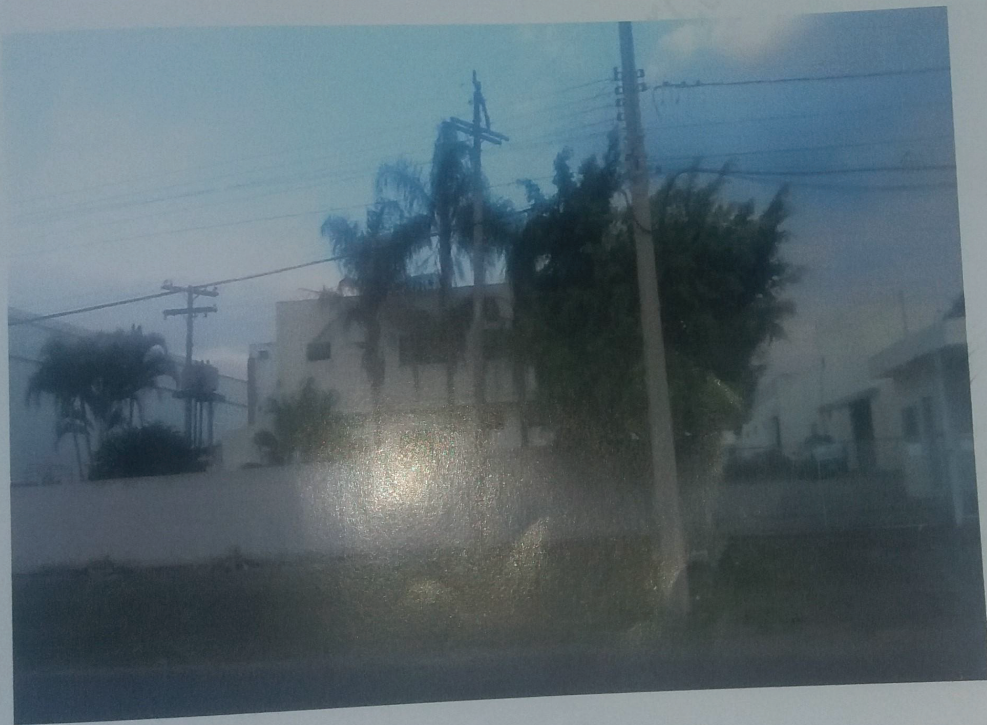
3

276
af



05 - FOTOS DO IMÓVEL

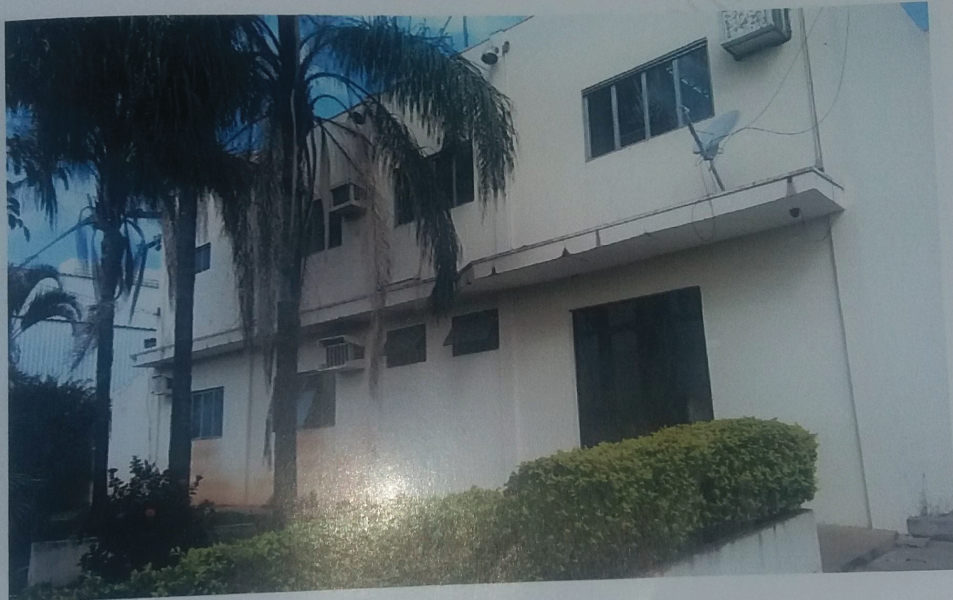
VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL



4



ENTRADA ESCRITÓRIO E ATENDIMENTO A CLIENTES

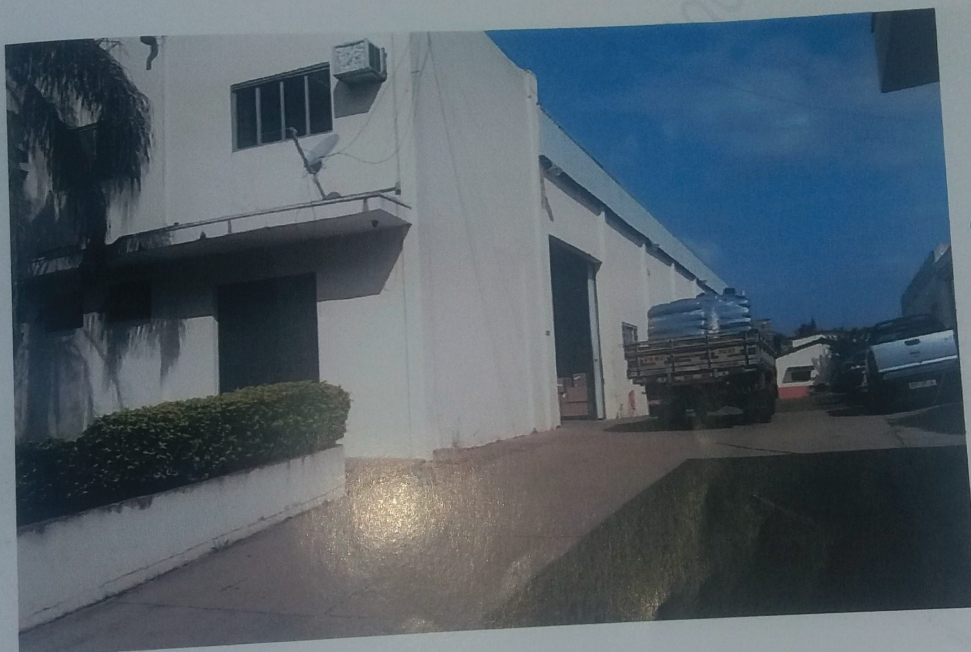


5

277
20



PATIO DE CARGA E DESCARGA E ESTACIONAMENTO



6

278
D.



BARRACÃO PRINCIPAL (INTERNA)



7

277
af.



BARRACÃO ANEXO (INTERNA)

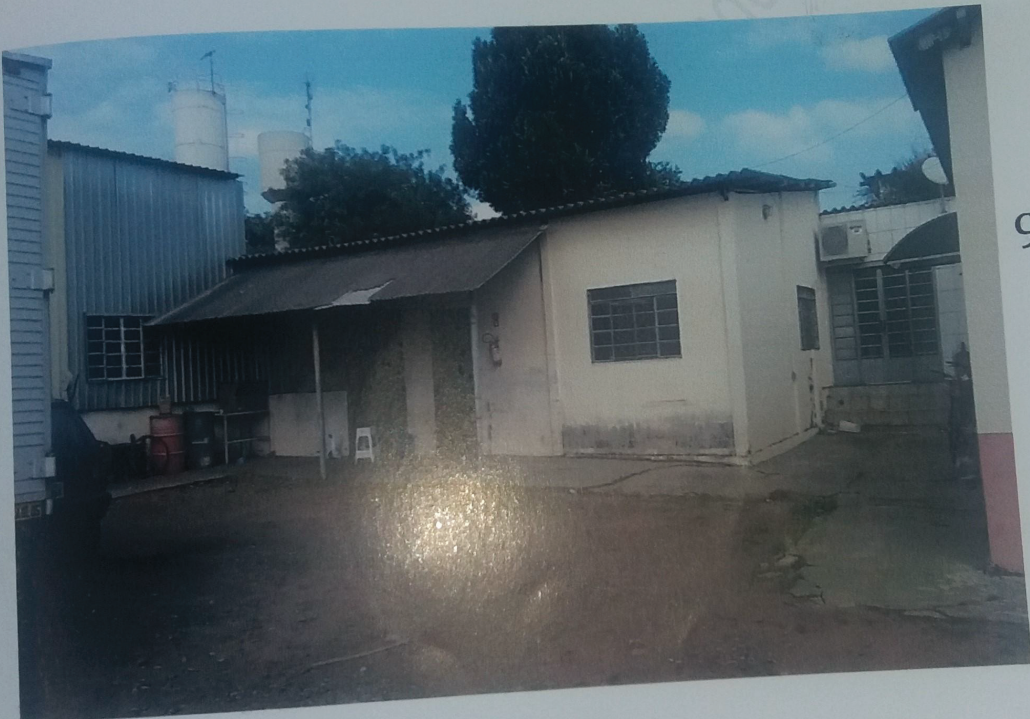


8

280
P.



CASA DE APOIO (FUNCIONARIOS)



9

281
JP



ALMOXARIFADO



10

282
JP.



06 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

06.1 - MELHORIAS PÚBLICAS

Trata-se de uma região de propriedades do tipo COMERCIAL / INDUSTRIAL, servida de melhoramentos públicos tais como, asfalto, água e esgoto, energia elétrica, linha telefônica urbana, internet, transporte público coletivo, dentre outras.

11

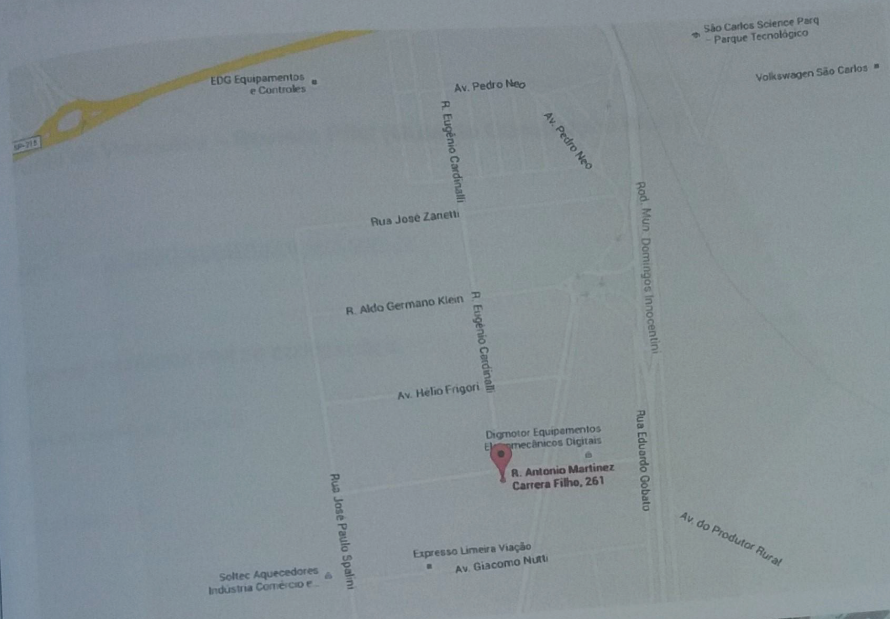
06.2 - LOCALIZAÇÃO:

O referido Imóvel está localizado no município de São Carlos-SP., em um Centro Empresarial de Alta Tecnologia, onde se encontram grandes Indústrias de diversos segmentos, onde predomina a instalação de empresas de grande e médio porte, distante à aproximadamente 1500 metros da Rodovia SP 215, 03 KM da Fábrica de Motores da Volkswagen, 05 KM do centro da cidade; à 05 KM da Rodovia Washington Luiz - SP 310; e a 220 KM de São Paulo, Capital do Estado.

283
P.



07 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO E FOTO VIA SATÉLITE DO IMÓVEL:



12





284
P.

08 - VALORES REFERENCIAIS CONSTRUÇÃO:

Fonte de Pesquisa - Revista PINI (Guia da Construção Web)

<http://www.guiadaconstrucao.pini.com.br>

CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES

Mês de referência: junho/15

São Paulo - SP

13

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	1.860,34	1.073,32	787,02
Residencial médio (2)	1.395,02	725,20	669,83
Residencial popular (3)	1.066,21	567,82	498,39
Sobrado popular (11)	1.262,51	668,22	594,29
Prédio com elevador fino (4)	1.520,12	902,90	617,23
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.381,90	888,35	493,55
Prédio com elevador médio (10)	1.309,04	743,55	565,49
Prédio sem elevador médio (5)	1.499,16	745,24	753,92
Prédio sem elevador popular (6)	1.090,13	523,26	566,88
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.611,18	997,70	613,48
Prédio sem elevador médio (8)	1.607,59	883,50	724,09
Clinica Veterinária (14)	1.495,98	898,17	597,81
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.323,47	901,80	421,66



285
21

09 - CONCLUSÃO:

Concluimos que, no estado em que o imóvel se encontra, e adotando as práticas de mercado para cálculo do valor de venda, e ainda adotando a tabela da Revista PINI do mês de Junho/2015 (item 8, pág. 13) para cálculo do metro quadrado da construção, que representa a importância de R\$ 2.121.695,00 somados ao valor de mercado da área que representa a importância de R\$ 810.000,00 computamos a importância de R\$ 2.931.695,00 e ainda adotando um Fator de Depreciação de 0,5% ao ano, a contar do ano de 2000 (ano do primeiro lançamento de construção junto a Prefeitura Municipal), que é de (-) 7,5% CONCLUIMOS, que o valor para venda do imóvel avaliando é de:

RS 2.712.000,00 (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E DOZE MIL REAIS)

14

Por se tratar de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização semelhantes, prevemos uma variação de até 10% (dez por cento) nos valores expressos no presente parecer (-10% a +10%), de acordo com os interesses inerentes ao próprio mercado bem como do seu proprietário.

Atenciosamente

São Carlos, 24 de julho de 2015

EMIDIO MACHADO JUNIOR

Perito Avaliador - CNAI nº 10677

Corretor de Imóveis - CRECI-SP 75.761-F