

DOC 03

126

**LUXOR**  
Avaliação imobiliária  
CNPJ: 08.095.624/0001-41

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA SOBRE PREÇO DE  
VENDA

CLIENTE:

**MIRIAM ZYNGIER ORENSZTEJN**

OBJETO:

**Hotel Fazenda Green Gold**

**Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra Km 79,5**

**Bairro Encosta do Sol**

**Itatiba**

**SP**

127  
7

## 1. IMÓVEL

O imóvel objeto do presente laudo é uma área de terreno de 152.356 metros quadrados no qual há uma edificação comercial de 6.000 metros quadrados. Situa-se na Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra Km 79,5 (Bairro Encosta do Sol) Município de Itatiba, Estado de São Paulo-Brasil, onde funciona o empreendimento Hotel Fazenda Green Gold. (veja em anexo a Escritura Pública de venda e compra, o Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da Pessoa Jurídica - CNPJ nº. 03.514.302/0001-76 e a folha de rosto do imposto predial emitido pela Prefeitura do Município de Itatiba- 2.012)

## 2. OBJETO

Conforme a solicitação de V.S., o presente laudo tem por objetivo determinar o "Valor de Mercado para Venda" do imóvel especificado acima.

Entendemos "Valor de Mercado para Venda", a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação para venda "à vista" a qualquer interessado, considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas, eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais.

# LUXOR

Avaliação imobiliária

CNPJ: 08.095.624/0001-41

### 3. METODOLOGIA - PROCEDIMENTO DA PESQUISA

Para aquilatar o valor de mercado de venda, o procedimento preferido pelos avaliadores e peritos é o método comparativo com outros imóveis da região semelhantes ao imóvel em questão, cujo valor e medidas sejam indicados no mercado imobiliário.

Quando não podemos contar com um banco de dados que nos dê a base da pesquisa desejada, com o qual podemos confrontar o objeto do parecer, utilizamos informações captadas em campo, imobiliárias e corretores de imóveis que atuam nessa localização. De posse de todo um conjunto de informações, são feitos cotejamentos, comparações, induções e deduções para obtermos valores do metro quadrado de terreno.

A respeito de cálculo de valor para o que há construído no terreno, utilizamos, a princípio, a tabela divulgada pelo Sinduscon - Sindicato da Indústria da Construção Civil ou, então, pesquisamos órgãos ou publicações específicas que indicam com a maior precisão possível os valores que finalmente nos fazem chegar ao concluído do parecer.

Para avaliar a construção deste empreendimento pesquisamos várias fontes em que pudéssemos confiar no encalço de definir um valor financeiro do metro quadrado construído para hotéis tipo econômicos como o Green Gold. Pesquisando sobre o assunto encontramos um estudo realizado por um engenheiro de produção e especialista em Gestão de Turismo e Hotelaria. Optamos pelo artigo escrito pelo engenheiro formado pela Poli-Usp Sr. Cristiano Vasques publicado em 19 de janeiro de 2.010 intitulado "Obstáculos para viabilizar novos hotéis" pela Revista Hotelnews (veja em anexo na íntegra). O valor definido por nós para o cálculo é de R\$ 1.800,00 o metro quadrado, o mesmo apontado pelo artigo do engenheiro citado.

# LUXOR

Avaliação imobiliária  
CNPJ: 08.095.624/0001-41

129  
T

Esse valor mesmo que defasado em 2(dois) anos, nos pareceu o mais correto para chegar a um valor final para os 6.000 m<sup>2</sup>. declarados pela proprietária do Hotel Green Gold.

A respeito o terreno: diante da impossibilidade imediata de se conseguir áreas comerciais semelhantes à venda neste município de Itatiba-SP, ficamos restringidos e conseqüentemente fragilizados para calcular valores do imóvel com a justeza necessária. Entretanto, fizemos consultas verbais a várias imobiliárias e corretores de imóveis do município que, com boa vontade, nos atenderam muito bem e nos informaram que a área em questão é uma área comercial (não-residencial) e, como tal, deve ser avaliada.

Foi com o número de 152.356 m<sup>2</sup>. que consultamos as imobiliárias da cidade. Com o objetivo de obtermos de profissionais imobiliários da região opiniões sobre o valor do metro quadrado para aquela área NÃO-RESIDENCIAL, pesquisamos na cidade mais de 20 imobiliárias, mas apenas 11 fizeram algum discurso e mostraram que "entendem" do assunto com maior profundidade, o que nos deu a segurança de estarmos no caminho certo para avaliar o preço do imóvel. Assim mesmo constatamos que há uma disparidade de opiniões muito grande. Importante é frisar que nem sempre é possível obter número qualitativo suficiente de amostras para embasar uma avaliação com exatidão. Apontamos que a variância na amostragem é de difícil manejo e julgamento, já que os profissionais consultados têm opiniões e enfoques do assunto muito distintos.

# LUXOR

Avaliação imobiliária  
CNPJ: 08.095.624/0001-41

130  
7

Enfim, pretendemos que haja o entendimento de que não se consegue medir o valor de um imóvel de grande dimensão com precisão absoluta, ou seja, qualquer medição de valor, por mais bem feita é sempre aproximada. De qualquer forma os depoimentos desses profissionais nos mostraram que as áreas comerciais têm valor mais alto em comparação a áreas residenciais, devido ao padrão construtivo existente e à denominação de ZONEAMENTO COMERCIAL definida pela prefeitura.

Como foi explicado, foram consultados profissionais (corretores de imóveis e donos de imobiliárias) que atuam na região do imóvel estudado e algumas imobiliárias não foram relacionadas por desconhecimento do assunto. A enquête opinativa dos "especialistas" permitiu estimar uma média de preço do metro quadrado de terreno utilizando-se a fórmula da média aritmética.

Os especialistas consultados foram das seguintes empresas:

- .Imobiliária Itacasa;
- .Imobiliária Itatiba;
- .Imobiliária Vitória Helena;
- .Imobiliária Lucio;
- .Imobiliária Kasamaster;
- .Imobiliária Trevo;
- .Imobiliária São Judas;

124  
7

Imobiliária Excelência;

Paulinho Imóveis;

Rei Imóveis;

Imobiliária Ouro,

que opinaram sobre preços de metro quadrado comercial para aquele tipo de negócio que tem objetivo de produção de lucro. Após todas as cotações com os profissionais acima chegamos um valor médio de metro quadrado de R\$ 47,00 para cálculo da área.

Assim temos:

VALOR AVALIADO PARA O METRO QUADRADO DE TERRENO  
COMERCIAL NA REGIÃO: R\$ 47,00;

VALOR AVALIADO PARA O METRO QUADRADO DE ÁREA  
CONSTRUÍDA: R\$ 1.800,00;

Este laudo presume que o imóvel estudado esteja livre e desembaraçado no que tange a documentação e regularidade perante os órgãos competentes.

# LUXOR

Avaliação imobiliária

CNPJ: 08.095.624/0001-41

132  
7

#### 4. LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO

O imóvel está localizado na servidão de passagem sem número com acesso pela Avenida Caetano de Abreu, no Bairro Encosta do Sol, Município de Itatiba - SP.

O Bairro Encosta do Sol dista aproximadamente 6,5 KM do centro da cidade de Itatiba, sendo que o acesso ao mesmo pode ser feito também através da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra (estrada Itatiba-Jundiá).

O imóvel avaliando caracteriza-se por uma ocupação comercial onde funciona o Hotel Fazenda Green Gold.

Vide Croqui de Localização em anexo.

#### 5. ZONEAMENTO

DECRETO Nº. 4.585, DE 13 DE MARÇO DE 2.002.

Dispõe sobre alteração de zona de uso de área integrante da Macrozona de Expansão Urbana do Município de Itatiba, na forma que especifica: considerando as manifestações do CONSELHO MUNICIPAL DE ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRETOR...DECRETA:

O imóvel de propriedade de Gilberto Jack Orenszejn e sua esposa Miriam Zyngier Orenszejn.... passa a integrar a ZONA COMERCIAL ESPECIAL PARA FINS TURÍSTICOS (Z.C.E.) deste Município (veja a íntegra no anexo, veja também a FICHA DE INFORMAÇÕES Nº 0121007 que confirma a ZONA COMERCIAL, datada de 05 de março de 2.012.

Ressaltamos que as informações acima mencionadas somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

133  
7

## 6. MELHORAMENTO PÚBLICO E TRANSPORTES COLETIVOS

O local onde o imóvel está localizado possui os seguintes melhoramentos públicos: redes de água, energia elétrica (luz e força), telefone e iluminação pública.

Todas as estradas contam com pavimentação asfáltica ou de cascalho e as vias que dão acesso ao hotel são em paralelepípedo.

Constatamos que o local tem coleta de lixo, drenagem de águas pluviais, entrega postal e arborização abundante.

Em termos de transportes coletivos, podemos dizer que é bem servido pelas linhas regulares de ônibus, que circulam pela região e por outras artérias adjacentes, que fazem ligação com o centro e com outros pontos da cidade.



# LUXOR

Avaliação imobiliária

CNPJ: 08.095.624/0001-41

134  
3

## 7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Terreno: Conforme a vistoria realizada no local, em 16 de fevereiro de 2012, acompanhados pela Sra. Marilena Célia Ribeiro observamos que o terreno apresenta as seguintes características básicas:

Conformação : irregular;

Situação : entrada no alinhamento e nível da rua;

Topografia : planáltica;

Dimensões : irregulares;

Área : 152.356 m<sup>2</sup>

7.2 Construções: Na área acima descrita acham-se construída várias edificações hoteleiras apresentando as seguintes características construtivas: total de 34 suítes decoradas e com ar condicionado, 2 salões com auditório, 2 salas com auditório, 3 piscinas, sendo uma aquecida, sauna, playground, churrasqueira, quadras, recepção, sobrado, sede da fazenda (moradia dos proprietários), casa de caseiro, área de estacionamento de veículos na frente dos chalés, e a área livre nos fundos do imóvel.

Ressaltamos que não faz parte do escopo de nossos serviços verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não podemos responder por estes aspectos e suas possíveis implicações, verificamos que o hotel está bem administrado e recebendo os eventos contratados e hóspedes eventualmente.

135

## 8. ÁREAS

Conforme a documentação que nos foi fornecida (veja escritura em anexo), o Hotel Fazenda Green Gold apresenta as seguintes áreas:

Terreno : 152.356 metros quadrados;

Área construída; : 6.000 metros quadrados ;

### 8.1 Observação

De acordo com as instruções do solicitante o valor da área construída deverá se calculado na quantidade aproximada de 6.000 metros quadrados. Assim sendo não teremos qualquer responsabilidade caso, futuramente, seja comprovada qualquer diferença na área mencionada.

## 9. TITULAÇÃO

O imóvel está cadastrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba sob a matrícula nº 4.598 segundo a matrícula datada de 10 de março de 1989, onde consta a propriedade em nome de Gilberto Jack Orenszejn e Miriam Zyngier Orenszejn.

Para efeito de cálculo de valor, estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer ônus, conforme enunciado anteriormente.

136  
7

### 10. VALOR DO IMÓVEL

De acordo com o enunciado no item: METODOLOGIA - PROCEDIMENTO DA PESQUISA e consideradas as características específicas do imóvel objeto deste Parecer, somos de opinião que o "Valor de Mercado Livre para Venda" é de:

#### CÁLCULO DO VALOR FINAL:

152.356M<sup>2</sup> de terreno X R\$ 47,00 = R\$ 7.160.732,00

6.000M<sup>2</sup> construídos X R\$ 1.800,00 = R\$ 10.800.000,00

Soma dos dois valores:

R\$ 7.160.732,00 + R\$ 10.800.000,00 = R\$ 17.960.732,00

"Valor de Mercado para Venda"

R\$ 17.960.732,00 (dezessete milhões, novecentos e sessenta mil, setecentos e trinta e dois reais)

LUXOR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Bonanzanet Informática, Avaliação de Bens e Publicidade Ltda.

# LUXOR

Avaliação imobiliária

CNPJ: 08.095.624/0001-41

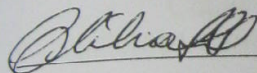
À  
Sra. Miriam Zyngier Orenszejn

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**SOBRE PREÇO DE VENDA**

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de 16 de fevereiro de 2012, às 10,30h, visitamos o Hotel Fazenda Green Gold-Itatiba. Essa visita teve como finalidade proceder à avaliação para fins de venda do referido imóvel, tendo concluído que o seu valor de mercado é:

**Valor de venda: R\$ 17.960.732,00 (dezesete milhões, novecentos e sessenta mil, setecentos e trinta e dois reais).**

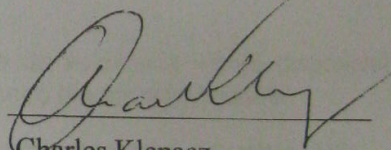
E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Clélia Gomes da Silva, registrada no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob nº 06.191, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78, bem como a Resolução 1066/2007 e Ato Normativo 001/2008, do COFECI.  
São Paulo, 18 de março de 2012.



Clélia Gomes da Silva

CNAI nº 06.191

CRECI nº 63.264



Charles Klepacz

CREA nº 107.768