

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



**IMÓVEL INDUSTRIAL**

**MATRÍCULA 25.256**

**Rua Majestic, 77.**

**GUARULHOS - SP**

*[Handwritten signature]*

## Sumário

1. PRELIMINARES.....	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO .....	3
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	4
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
3.2. IMÓVEL AVALIANDO.....	4
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	7
3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso .....	7
3.3.2. Infra-estrutura Urbana .....	7
3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sôcio-Econômico da População. ....	7
3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários. ....	8
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO .....	9
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	9
4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	9
4.2.1. Metodologia Aplicada .....	9
4.2.2. Pesquisa de Mercado .....	10
4.2.3 Tratamento de Dados.....	11
4.2.4. Determinação do Valor do Terreno .....	11
4.2.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias .....	12
Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721) .....	12
4.2.6 Depreciação Física.....	13
4.2.7 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações .....	13
4.2.8. Valor de Mercado do Imóvel (Terreno + Benfeitorias).....	14
4.2.9. Determinação do Valor de liquidez.....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>
4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	15
5. ANEXOS .....	17



## 1. PRELIMINARES

**Solicitante:** Industria e Comércio de Plásticos Majestic Ltda.

**Objeto:** Imóvel industrial

**Endereço:** Rua Majestic, 77 - Guarulhos - SP

**Área do Terreno:** 5.040,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 912,00 m<sup>2</sup>

**Grau de Liquidez:** Médio

**Estado de Conservação:** Bom (idade aparente 10 anos)

**Data:** Setembro de 2015

**Objetivo:** Determinação dos Valores de Mercado, Venda Forçada

**Nº de Ordem:** 10036.15.01

## 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR R\$
a) Valor de Mercado	<b>R\$ 7.641.000,00</b>





### 3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

#### 3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

O contratante forneceu cópia da matrícula nº 25.256 expedida pelo 1º Cartório de Registros de Imóveis de Guarulhos – SP.

A cópia do referido documento encontram-se anexada ao laudo.

#### 3.2. IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel industrial com área terreno de 5.040,0 m² e área construída de 912,00 m².

As edificações e subdivisões internas bem como as características construtivas genéricas são descritas como segue:

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
<b>DEPÓSITO DE TUBOS</b>	<b>280,00</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>BOM</b>	<b>NORMAL</b>
Estrutura	ESTRUTURA METÁLICA				
Paredes	SEM				
Revest. Externo	SEM				
Revest. Interno	SEM				
Esquadrias	SEM				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA GALVANIZADA SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
<b>BLOCO 01 - PRODUÇÃO</b>	<b>536,00</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>BOM</b>	<b>NORMAL</b>
Estrutura	ESTRUTURA METÁLICA				
Paredes	TELHA GALVANIZADA				
Revest. Externo	TELHA GALVANIZADA				
Revest. Interno	SEM				
Esquadrias	SEM				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA GALVANIZADA SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				





IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
GRÊMIO	96,00	1	10	BOM	NORMAL
Estrutura	CONCRETO ARMADO				
Paredes	ALVENARIA				
Revest. Externo	LATEX SOBRE REBOCO				
Revest. Interno	LATEX SOBRE MASSA CORRIDA				
Esquadrias	ALUMÍNIO				
Pisos	CERÂMICA				
Forros	PVC				
Cobertura	TELHA DE FIBROCIMENTO SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

O padrão construtivo é normal e apresenta estado de conservação bom com idade aparente de 10 anos.

O referido imóvel apresenta as seguintes características físicas:

**Área do Terreno:** 5.040,00 m<sup>2</sup>,

**Área Construída:** 912,00 m<sup>2</sup>

**Forma:** regular;

**Cota:** no nível do logradouro;

**Topografia:** plana;

**Situação:** meio de quadra;

**Superfície:** seca;

OBS. As ilustrações fotográficas a seguir fornecem maior riqueza de detalhes acerca das descrições anteriores:



**Logradouro de situação**





**Vista Fachada**



**DEPÓSITO DE TUBOS**



**BLOCO 01 - PRODUÇÃO**

*[Handwritten signature]*

### 3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Rua Majestic, número 77 na Cidade de São Guarulhos/SP.

A condição de acesso ao imóvel é normal. As características são as seguintes:

**Gabarito viário:** O logradouro de situação é uma via coletora dotada de bom gabarito viário e que recebe pavimentação asfáltica.

**Tráfego:** A intensidade de tráfego é médio;

**Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo próximas.

#### 3.3.2. Infra-estrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infra-estrutura:

- Abastecimento de água;
- Esgoto sanitário;
- Coleta de esgoto pluvial;
- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Coleta de lixo.

#### 3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação mista sendo elas residencial e comercial.



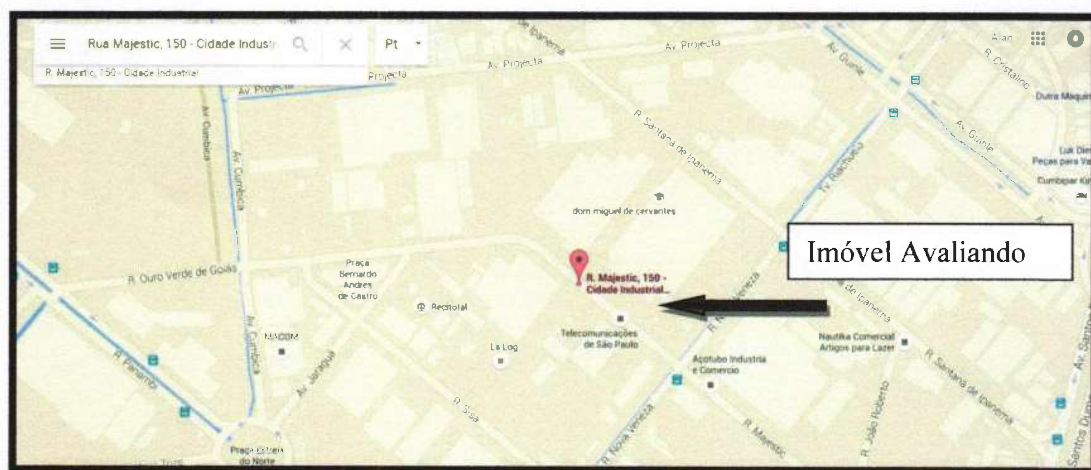


O padrão construtivo dos prédios na vizinhança e o nível sócio-econômico da região são médios.

### 3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária;
- Parques e locais de lazer;
- Templos religiosos;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Postos de abastecimento;
- Transporte coletivo.



### Imagem da localização do imóvel

2

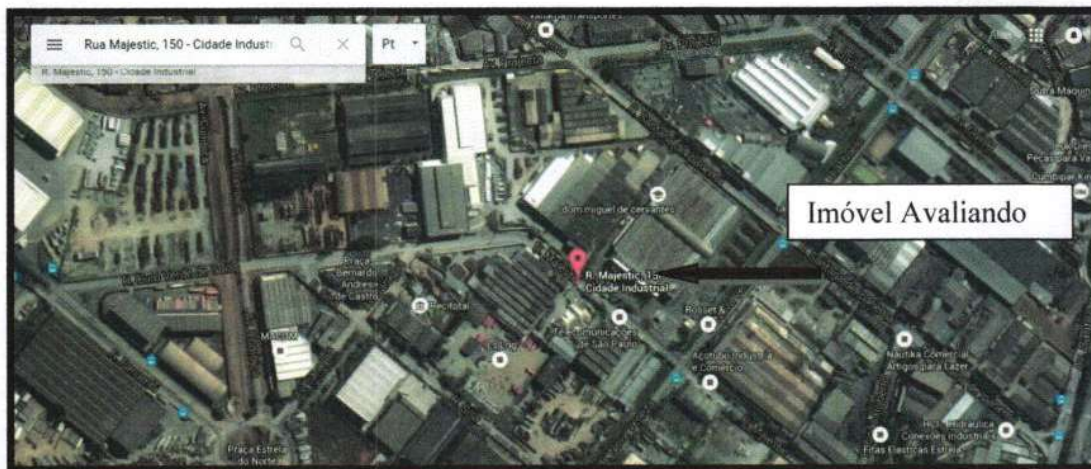


Imagem de satélite da localização do imóvel

## 4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

### 4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do Mercado	Absorção pelo Mercado	Número de Ofertas	Nível de Demanda
Normal	Média	Normal	Normal

Com base no exposto acima, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é relativamente favorável, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

### 4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### 4.2.1. Metodologia Aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor

através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, foram ponderados por homogeneização (Tratamento por fatores).

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como a amostra do mercado imobiliário.

#### **4.2.2. Pesquisa de Mercado**

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.





#### 4.2.3 Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maioria, próximos a bisetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.

#### 4.2.4. Determinação do Valor do Terreno

Na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo, consta o tratamento estatístico dispensado a amostra extraída do mercado imobiliário local, onde constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores unitários de mercado), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens e, por fim, a interpolação dos atributos do terreno no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno avaliando, em Setembro de 2015, corresponde, por arredondamento, a:



**R\$ 7.450.000,00**

**(SETE MILHÕES QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

#### **4.2.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias**

##### **Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)**

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L))}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima



apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[ (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L) ]^{-1}$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 6 meses, resulta em um custo financeiro total de 6,15%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[ (1 + 0,10) \times (1 + 0,0615) \times (1 + 0,05) ]^{-1} = 17,03\%$$

#### 4.2.6 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

#### 4.2.7 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em setembro de 2015, corresponde, por arredondamento, a:





**R\$ 191.000,00**

(CENTO E NOVENTA E UM MIL REAIS)

**4.2.8. Valor de Mercado do Imóvel (Terreno + Benfeitorias)**

**Valor do Terreno:**

**R\$ 7.450.000,00**

(SETE MILHÕES QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

**Valor das Edificações:**

**R\$ 191.000,00**

(CENTO E NOVENTA E UM MIL REAIS)

**Valor Total do Imóvel:**

**R\$ 7.641.000,00**

(SETE MILHÕES SEISCENTOS E QUARENTA E UM MIL REAIS)

#### 4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

"A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Tabela 1 página 22 da NBR 14.653-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:  a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que:  a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de

				<i>per si e simultaneamente, e em módulo.</i>
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F do Snedecor	1%	2%	5%

Pontuação alcançada: 13 pontos.

Tabela 2 página 25 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.2			

O Grau de Precisão alcançado é III.





## 5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

**Anexo 1:** Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

**Anexo 2:** Documentação Legal

**Anexo 3:** Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

São Paulo, 18 de Setembro de 2015.

**Consbras Patrimônio e Avaliações**  
**Engenheiro Cleber Palacio da Cunha**  
**CREA RS 069425**




**ANEXO 01**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**



## ELEMENTOS PESQUISADOS





<b>1</b>	Endereço:	Av. Diorama, 305	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Msto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	1.082,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 1.600.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	1.478,74
	Zoneamento/LA:		Benfeitorias:	---
	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Data: 23/05/2015	Fonte:	Abanches Imóveis	Telefone:	(11) 2956-0039
Terreno	Link:	-	Cod. Imob:	-
Gleba				
OBS:				

<b>2</b>	Endereço:	R. Prefeito Olivier Ramos Nogueira, 485	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Msto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	2.535,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 4.200.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit.(R\$/m²)	1.656,80
	Zoneamento/LA:		Benfeitorias:	---
	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Data: 23/05/2015	Fonte:	Foco Imóveis	Telefone:	(11) 3437-1185
Terreno	Link:	-	Cod. Imob:	-
Gleba				
OBS:				

<b>3</b>	Endereço:	Rod. Presidente Dutra, Km 214,5	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Msto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	46.000,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 9.000.000,00
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	195,65
	Zoneamento/LA:		Benfeitorias:	---
	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Data: 23/05/2015	Fonte:	Mundial Imóveis	Telefone:	(11) 2769-6399
Terreno	Link:	-	Cod. Imob:	-
Gleba				
OBS:				

<b>4</b>	Endereço:	Av. Stos Dumont, s/n	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Msto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	960,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 3.100.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	3.229,17
	Zoneamento/LA:		Benfeitorias:	---
	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Data: 23/05/2015	Fonte:	Plus Imóveis	Telefone:	(11) 3050-8800
Terreno	Link:	-	Cod. Imob:	-
Gleba				
OBS:				

<b>5</b>	<b>Endereço:</b>	Rod. Presidente Dutra, km 216	<b>Bairro:</b>	Cumbica
	<b>Pto. Referência:</b>	----	<b>Cidade/Estado:</b>	Guarulhos-SP
	<b>Vocação Entorno:</b>	Misto	<b>Testada:</b>	----
	<b>Situação:</b>	Meio de quadra	<b>Área Terreno (m²):</b>	5.480,00
	<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 10.960.000,00
	<b>Tipo de via:</b>	Rodovia	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	2.000,00
	<b>Zoneamento/LA:</b>		<b>Benefetorias:</b>	----
<b>Data: 23/06/2016</b>	<b>Formato terreno:</b>	Regular	<b>Cota:</b>	----
<b>Terreno Gleba</b>	<b>Fonte:</b>	Bolsão Imóveis	<b>Telefone:</b>	(11) 2952-6006
	<b>Link:</b>	--	<b>Cod. Imob:</b>	--
<b>OBS:</b>				

<b>6</b>	<b>Endereço:</b>	Av. José Miguel Ackel, s/n	<b>Bairro:</b>	Cumbica
	<b>Pto. Referência:</b>	----	<b>Cidade/Estado:</b>	Guarulhos-SP
	<b>Vocação Entorno:</b>	Comercial	<b>Testada:</b>	----
	<b>Situação:</b>	Meio de quadra	<b>Área Terreno (m²):</b>	56.000,00
	<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 30.800.000,00
	<b>Tipo de via:</b>	Principal	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	550,00
	<b>Zoneamento/LA:</b>		<b>Benefetorias:</b>	----
<b>Data: 30/04/2016</b>	<b>Formato terreno:</b>	Regular	<b>Cota:</b>	----
<b>Terreno Gleba</b>	<b>Fonte:</b>	Gastano Imóveis	<b>Telefone:</b>	(11) 2475-3000
	<b>Link:</b>	--	<b>Cod. Imob:</b>	--
<b>OBS:</b>				



## **CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES**





ITEM	EDIFICAÇÃO/BENEFETORIAS	BDI = [(1+A)x(1+F)x(1+L)] - 1 Item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2	ÁREA (m²)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL REMANESCENTE (ANOS) = E - F (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Ajuste Custo Unitário CUB	CUB Utilizado	VAL. AVALIADO = i x (1-J) (R\$)
A	B	C	D	E	F	G	H	-	-	K
1	DEPÓSITO DE TUBOS	22,61%	280,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	191.233,90
2	BLOCO 01 - PRODUÇÃO	22,61%	536,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	366.076,32
3	GRÊMIO	22,61%	95,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	1.316,69	125.375,74
	TOTAL GERAL		912,00							191.233,90



## MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES



Endereço das amostras	Dado nº	Valor (R\$)	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Preço Unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	F Atrativ.	F Localiz.	Valor Homog
Av. Diorama, 305	1	1.600.000	1.082,00	1478,74	0,90	0,90	1.182,99
R. Prefeito Olivier Ramos Nogueira, 485	2	4.200.000	2.535,00	1656,80	0,90	0,90	1.325,44
Rod. Presidente Dutra, Km 214,5	3	9.000.000	46.000,00	195,65	0,90	1,00	176,09
Av. Stos Dumont, s/n	4	3.100.000	960,00	3229,17	0,90	1,00	2.906,25
Rod. Presidente Dutra, km 216	5	10.960.000	5.480,00	2000,00	0,90	1,00	1.800,00
Av. José Miguel Ackel, s/n	6	30.800.000	56.000,00	550,00	0,90	0,90	440,00
<b>Avaliando</b>			<b>5.040,00</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.478,16</b>
							<b>7.449.901,40</b>
<b>Descrição das variáveis:</b>							
Valor do imóvel: Variável que identifica o valor ofertado do imóvel, expressa em R\$							
Área do lote: Variável que identifica a área do lote, expressa em m <sup>2</sup>							
Atratividade: Variável que identifica a posição do lote em relação a quadra em que está inserido, sendo esquina, meio de quadra, duas frentes, etc							
Localização: Variável que identifica a Localização do lote em relação a rodovia BR 101							





<b>ANEXO 02</b>
<b>DOCUMENTAÇÃO LEGAL</b>





**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Manuel Sanches de Almeida**  
 OFICIAL



LIVRO N.º 2-REGISTRO  
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS

matricule	Fiche
25.256	1

Guerulhos, 04 de setembro de 1980

IMÓVEL:- Um terreno, consistente no lote 4, da quadra 17, da Zona Industrial de Cumbicá, Cidade Industrial Satélite / de São Paulo, perímetro urbano, medindo 60,00m de frente, em reta, para a Rua 10; 84,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, limitando à direita de quem de rua olha para o terreno, com o lote 3, à esquerda, com o lote 5; 60,00m de largura nos fundos, confrontando com a faixa de terra / que era parte integrante do antigo desvio ferroviário nº 6, todos da mesma quadra, encerrando a área de 5.040,00m<sup>2</sup>. - (IC.121.35.00.0303.00.000.7).-

PROPRIETÁRIOS:- 1) GUILHERME GUINLE, solteiro.- 2) CARLOS /  
GUINLE e sua mulher GILDA DE OLIVEIRA ROCHA GUINLE.- 3) AR-  
NALDO GUINLE e sua mulher JEANNE MARIE MADELEYNE LACROIX /-  
GUINLE.- 4) OCTAVIO GUINLE, e sua mulher MARIA IZABEL RODRI-  
GUES PEREIRA GUINLE e 5) HELOISA GUINLE RIBEIRO, viúva, to-  
dos brasileiros, proprietários, casados pelo regime de seg-  
ração de bens, residentes e domiciliados na cidade de Rio /  
de Janeiro-RJ, à Avenida Rio Branco, nº 135/137.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nos. 13.909 e 39.654 do 129.  
Registro de Imóveis de São Paulo.- O Oficial.

A.1/25.256 em 04 de setembro de 1.980

Por escritura datada de 07 de fevereiro de 1.980, lavrada no 22º Cartório de Notas de Capital deste Estado, LP 005, Fls. 104, o ESPÓLIO DE GUILHERME GUINLE (falecido no estado civil de solteiro), os ESPÓLIOS de CARLOS GUINLE, OCTAVIO/GUINLE e ARNALDO GUINLE (falecidos no estado civil de casados), autorizados por alvará transcrito no título e HELOI (continua no verso)

MOQ. 11

Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 a 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001  
Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@triguarulhos.com.br  
QUALQUER ALTERAÇÃO, ASSINATURA OU ENDENSA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Page: 0001/0003

\* Oficial de Registro de Imóveis  
Câmara do Comércio - SP

182389

11148-4 - AA

1144 + 1700 = 2844

515449575454

matrícula	ficha
25.256	1
verso	

SA GUINLE RIBEIRO, transmitiram por venda feita a AURELIO / DE PAULA, RG.2.865.266, CIC. 036.843.728/49, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com MARIA HELENA DA SILVA DE PAULA, RG. 449, com MARIA HELENA DA SILVA DE PAULA.- 2) CLAUDIO CASPAR DOS REIS, RG.2.644.655, CIC. 038.300.048/34, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com HELOISA PEREIRA DE PAULA, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, a Rua Ceará, nº. 449 e Rua Tanquinho, nº 313, respectivamente, pelo valor de R\$1.008,00 (Valor Venal R\$ 1.508.960,00); O IMÓVEL.- O Ecrevente Habilitado, (João Luiz Hortêncio).- O Oficial,

Av.2/25.256 em 04 de setembro de 1.980  
Por escritura retro e conforme certidão expedida sob nº .... 096/80, em 29 de fevereiro de 1.980, pela Prefeitura Municipal local, consta que, a Rua Dez, passa a denominar-se RUA/ MAJESTIC.- O Ecrevente Habilitado, (João Luiz Hortêncio).- O Oficial,

Página: 0002/0003

REPRODUÇÃO AUTOMÁTICA DE CÓPIA DE DOCUMENTO ORIGINAL



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Manuel Sanches de Almeida**  
OFICIAL



**CERTIFICO E DOU FÉ** que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 25256, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Apresente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guarulhos-SP, 12 de junho de 2015.  
(Mariseima Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

**OBSERVAÇÃO**

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária, no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

515449575454

Ad. Oficial..... R\$	29,37
Ad. Estado..... R\$	7,21
Ad. IPSSP..... R\$	9,34
Ad. Reg. Civil..... R\$	1,34
Ad. Trab. Just. R\$	1,34
ISS..... R\$	0,50
Total..... R\$	41,10

Pedido de certidão nº. 352185

Controle:



336674

Página: 0003/0003

Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 a 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001  
Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@rikguarulhos.com.br  
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU ESCRITA INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO"

*(Assinatura manuscrita)*