

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL INDUSTRIAL

MATRÍCULA 30.833

Rua Majestic, 77.

GUARULHOS - SP

Handwritten signature or mark.

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	9
3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso	9
3.3.2. Infra-estrutura Urbana	10
3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sôcio-Econômico da População.....	10
3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.....	10
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	12
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.2.1. Metodologia Aplicada	12
4.2.2. Pesquisa de Mercado	13
4.2.3 Tratamento de Dados.....	14
4.2.4. Determinação do Valor do Terreno	14
4.2.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias	15
Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)	15
4.2.6 Depreciação Física.....	16
4.2.7 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações	16
4.2.8. Valor de Mercado do Imóvel (Terreno + Benfeitorias).....	17
4.2.9. Determinação do Valor de liquidez.....	Erro! Indicador não definido.
4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	18
5. ANEXOS	20





1. PRELIMINARES

Solicitante: Industria e Comércio de Plásticos Majestic Ltda.

Objeto: Imóvel industrial

Endereço: Rua Majestic, 77 - Guarulhos - SP

Área do Terreno: 5.850,00 m2

Área Construída: 5.440,80 m2

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: 10036.15.02

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR R\$
a) Valor de Mercado	R\$ 13.151.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO BOBROW e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 25/05/2016 às 16:45 , sob o número WGRU16701362117
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A17.

3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

O contratante forneceu cópia da matrícula nº 30.833 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 5.850,00 m² e área construída de 5.440,80 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
ADMINISTRAÇÃO	1.284,80	3	15	BOM	NORMAL
Estrutura	CONCRETO ARMADO				
Paredes	ALVENARIA E DRYWALL				
Revest. Externo	CERÂMICA				
Revest. Interno	LATEX SOBRE MASSA CORRIDA				
Esquadrias	ALUMÍNIO				
Pisos	CERÂMICA				
Forros	LAJE				
Cobertura	TELHA DE FIBROCIMENTO				

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
GALPÃO 1 - PRODUÇÃO	1.740,00	1	15	BOM	NORMAL
Estrutura	PRÉ-MOLDADO				
Paredes	ALVENARIA				
Revest. Externo	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Revest. Interno	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Esquadrias	FERRO				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA DE FIBROCIMENTO SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
GALPÃO 2 - DEPÓSITO	2.436,00	1	15	BOM	NORMAL
Estrutura	PRÉ-MOLDADO				
Paredes	ALVENARIA				
Revest. Externo	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Revest. Interno	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Esquadrias	FERRO				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA DE FIBROCEMENTO 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: 5.850,00 m²,

Área Construída: 5.440,80 m²

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



Administração



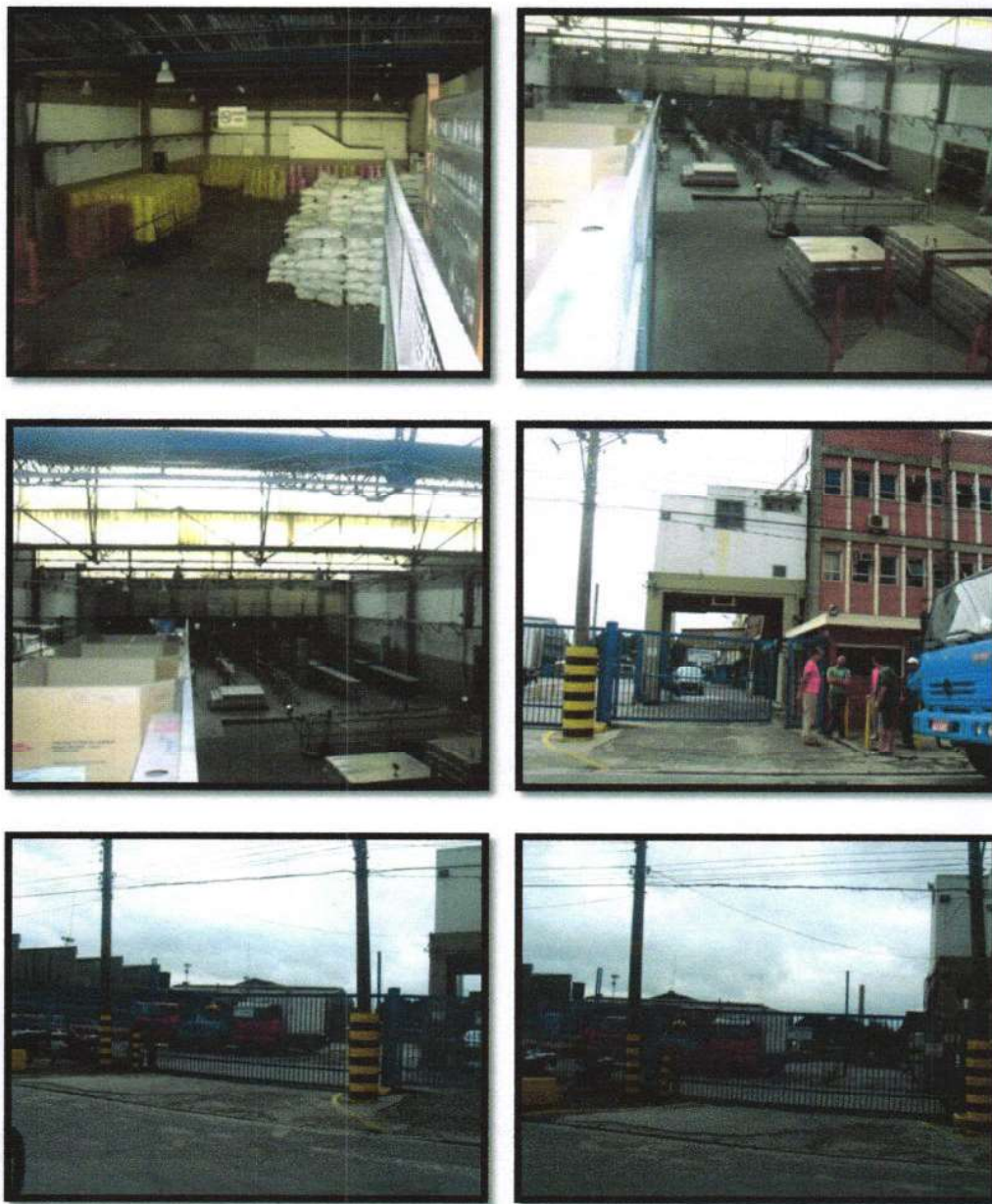


Administração



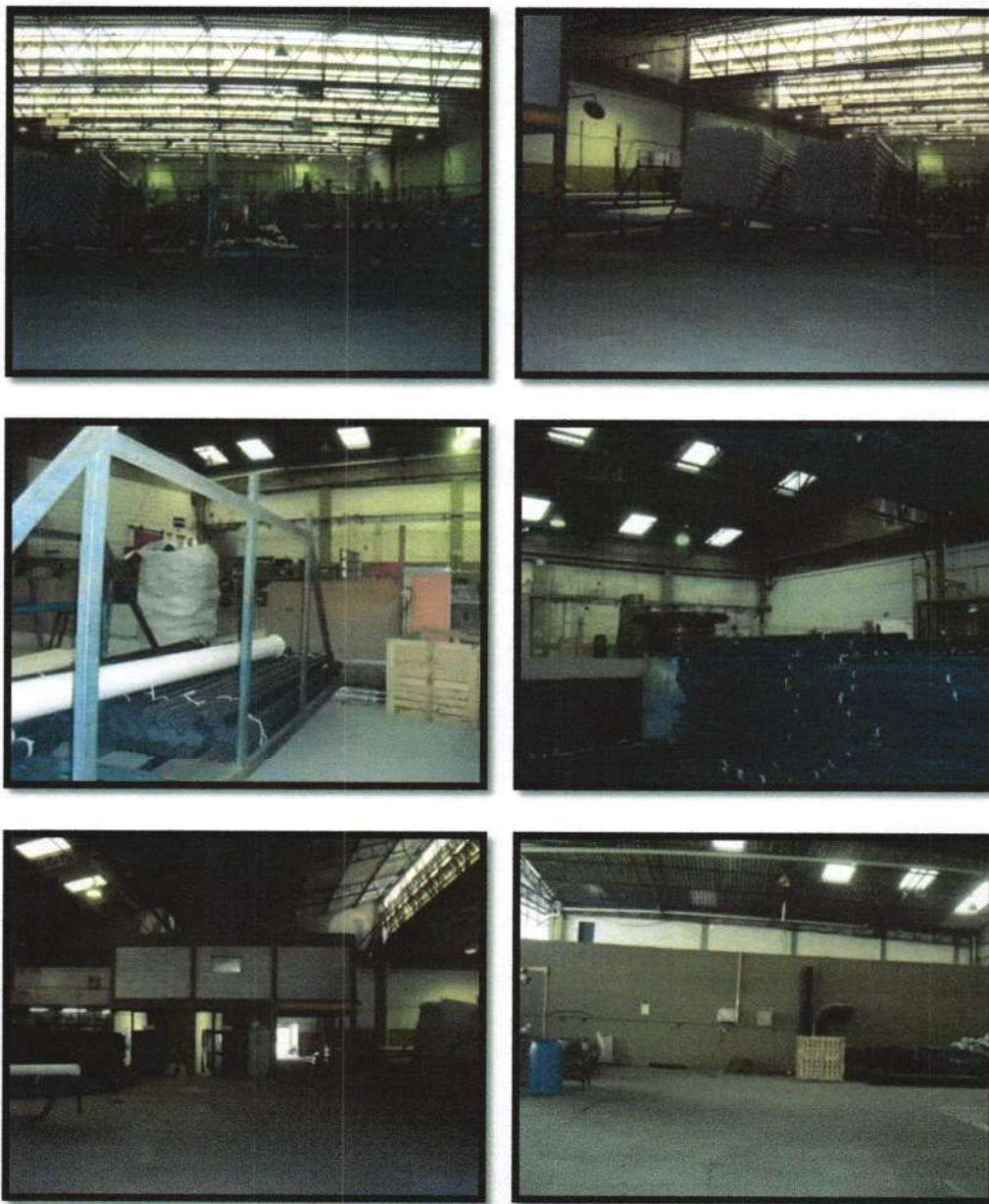
GALPÃO 1 - PRODUÇÃO





GALPÃO 1 - PRODUÇÃO





GALPÃO 2 – DEPÓSITO

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

[Handwritten signature] 9

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.

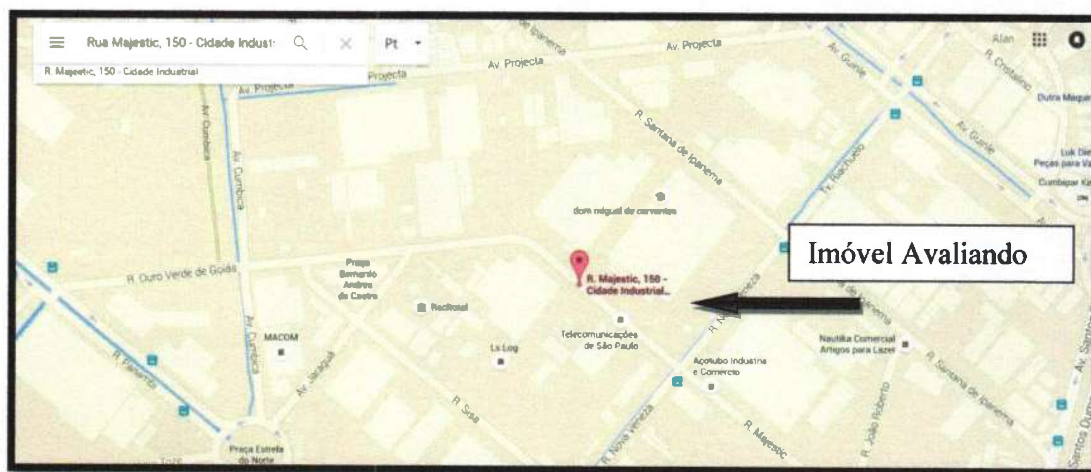


Imagem da localização do imóvel



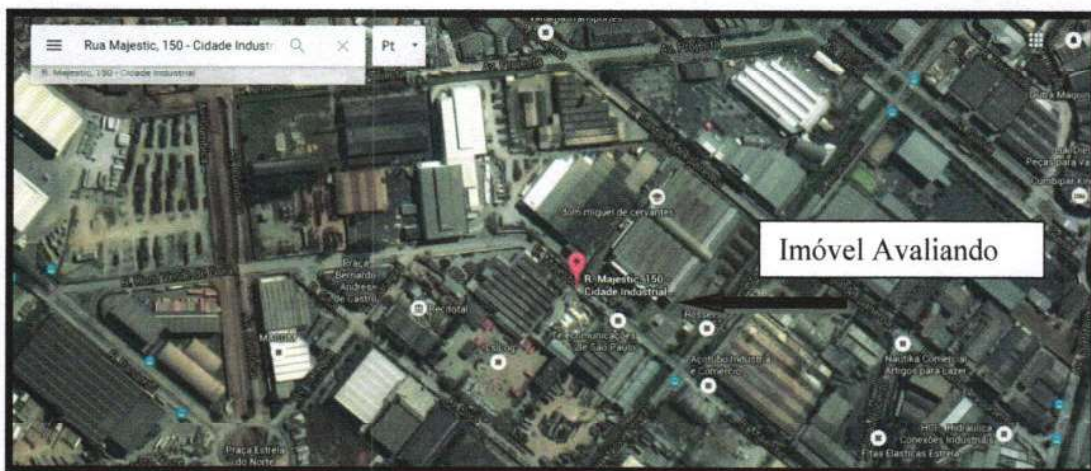


Imagem de satélite da localização do imóvel

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO BOBROW e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 25/05/2016 às 16:45 , sob o número WGRU16701362117. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A17.

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 bissetriz 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\$ 8.647.000,00
 (OITO MILHÕES SEISCENTOS E QUARENTA E SETE 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\$ 4.504.000,00
(QUATRO MILHÕES QUINHENTOS E QUATRO MIL REAIS)

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

Valor do Terreno:

R\$ 8.647.000,00
(OITO MILHÕES SEISCENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS)

Valor das Edificações:

R\$ 4.504.000,00
(QUATRO MILHÕES QUINHENTOS E QUATRO MIL REAIS)

Valor Total do Imóvel:

R\$ 13.151.000,00
(TREZE MILHÕES CENTO E CINQUENTA 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 α (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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 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



1	Endereço:	Av. Diorama, 305	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	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/I.A:		Benfeitorias:	---
	Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:
Terreno Gleba	Fonte:	Abranches Imóveis	Telefone:	(11) 2956-0039
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

2	Endereço:	R. Prefeito Olivier Ramos Nogueira, 485	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	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/I.A:		Benfeitorias:	---
	Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:
Terreno Gleba	Fonte:	Foco Imóveis	Telefone:	(11) 3437-1185
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

3	Endereço:	Rod. Presidente Dutra, Km 214,5	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	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/I.A:		Benfeitorias:	---
	Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:
Terreno Gleba	Fonte:	Mundial Imóveis	Telefone:	(11) 2769-6399
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

4	Endereço:	Av. Stos Dumont, s/n	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	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/I.A:		Benfeitorias:	---
	Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:
Terreno Gleba	Fonte:	Plus Imóveis	Telefone:	(11) 3050-8800
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				





5	Endereço:	Rod. Presidente Dutra, km 216	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	5.480,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 10.960.000,00
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	2.000,00
	Zoneamento/LA:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Bolsão Imóveis	Telefone:	(11) 2952-6006
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

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

CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES



25

ITEM	EDIFICAÇÃO/BENEFÍCIOS	BOI = [(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	ADMINISTRAÇÃO	22,61%	1.254,60	50	10	40	Rep. Simples	1,00	1.316,69	1.651.625,41
2	GALPÃO 1- PRODUÇÃO	22,61%	1.740,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	1.186.362,08
3	GALPÃO 2 - DEPÓSITO	22,61%	2.436,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	1.653.734,91
TOTAL GERAL			5.440,60							4.503.942,40





MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES

27

Endereço das amostras	Dado nº	Valor (R\$)	Área Lote (m ²)	Preço Unit. (R\$/m ²)	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
Avaliando			5.850,00		1	1	1.478,16
							8.647.206,98

Descrição das variáveis:
 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 m²
 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 em relação a rodovia BR 101



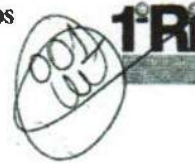
ANEXO 02
DOCUMENTAÇÃO LEGAL





③

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



LIVRO N.º 2-REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula: **30.833** ficha: **1**

Guarulhos, 14 de outubro de 1981

IMÓVEL:- Um terreno, consistente no lote 2 e parte do lote 12, de quadra 17, de Zona Industrial de Cumbica, Cidade Industrial Satélite, perímetro urbano, medindo 115,80ms de frente para a Rua Majestic; 23,50ms em curva com frente para a Rua Majestic; 92,00ms à esquerda de quem da Rua olha o terreno, onde confronta com o lote 3 e parte do lote 12 e 96,70ms à direita de quem da Rua Majestic olha para o terreno, onde confronta com o lote 1 e parte do lote 12, de forma triangular, fechando em zero nos fundos, encerrando a área de 5.060,00ms².- (IC.121.35.00.0117.00.000/0074.00.000

PROPRIETÁRIO:- JOÃO MACHADO, RG.3.139.494-sp,CIC.050.819...

558/68, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado à Rua dos Aliados, nº 264.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.5, de matrícula nº 10.028 e R.2, de matrícula nº 7.986, deste Cartório.- (Unificação).- O Oficial,

R.1/30.833 em 14 de julho de 1.982
 Por escritura datada de 25 de junho de 1.982, lavrada no 7º Cartório de Notas de Capital deste Estado, livro 3951, fls. 132, o PROPRIETÁRIO, transmitiu por venda feita à 1) AURELIO DE PAULA, RG.2.865.266-sp, CPF. 036.943.728/49, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com MARIA HELENA DA SILVA DE PAULA, RG.4.122.656-sp, brasileira, do lar, residente e domiciliado à Rua Ceará, nº 449, aptº 12, Higienópolis, na Capital deste Estado.- 2) CLAUDIO GASPAR DOS REIS, RG. nº 2.644.655-sp, CPF. 038.300.048/34, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei
 (continua no verso)

5154535 05555

1º Oficial de Registro de Imóveis 182391

Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 e 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001 Página: 0001/0002
 Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@iriguarulhos.com.br
 QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO BOBROW e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 25/05/2016 às 16:45 , sob o número WGRU16701362117 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A17.

51545350555

Matrícula	Folha
30.833	1

6.515/77, com MELDISA PEREIRA DE PAULA DOS REIS, RG. número 4.787.779-sp, brasileira, do lar, residente e domiciliado à Rua Tanquinho, nº 313, Tatupá, na Capital deste Estado, pelo valor de R\$8.000.000,00; O IMÓVEL.- A Escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiz).

No Oficial..... R\$	25,37	CERTIFICO E DOU PE que apresente fôixa extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 30833, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 5.015/1973. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guarulhos-SP, 12 de junho de 2015. (Mariseima Basso de Oliveira-Substituída do Oficial).
No Estado..... R\$	7,21	
No IPSSP..... R\$	5,34	
No Reg. Civil: R\$	1,84	
No Trib. Just: R\$	2,34	
ISS..... R\$	20,50	
Total..... R\$	42,10	

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.

Pedido de certidão nº: 352195

Control: 
356675

Página: 0002/0002

Este documento não tem validade jurídica sem a assinatura eletrônica.

