



Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Cliente

TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
METAIS LTDA

Setembro de 2017

✉ rosangela@forenseengenharia.com.br

☎ 34 9 9142-3399 ☎ 34 9 9916-0803 ☎ 61 9 8257-9976

Sumário

	Pág.
1- INFORMAÇÕES GERAIS	3
1.1 – Solicitante / Proprietário	3
1.2 – Objeto de Avaliação	3
1.3 – Valores Apurados	4
2- PREMISSAS E RESSALVAS	4
3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
4- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
4.1 – Pesquisa de Mercado	10
4.2 – Vistoria	10
5- INDICAÇÃO DOS MÉTODOS	25
5.1 – Método Involutivo	25
5.2 – Método Comparativo de Dados Direto de Mercado	25
6- TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	26
6.1 – Modelo pelo Método Involutivo - Gleba	26
6.2 – Modelo Comparativo de Dados Direto de Mercado - Terreno	28
7- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO	30
8- DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)	31
9- ANEXOS	31
10- ENCERRAMENTO	32

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

1 - INFORMAÇÕES GERAIS**1.1 - Solicitante/ Proprietário:**

TONOLLI DO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS
 CNPJ: 56.990.625/0001-00

1.2 - Objeto de Avaliação

Empresas/Localização:	ENDEREÇO DA MATRIZ DO PROPRIETÁRIO Rua Jaguari, 701 - Vila Santa Libania - Bragança Paulista - SP 12904-189 RESPONSÁVEL LEGAL: Giuseppe Trincanato - CPF: 052.419.108-59 ENDEREÇOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS Rodovia D. Pedro I - Bairro Parateí do Meio - Jacareí - SP
Tipo:	IMÓVEL URBANO - GLEBA URBANIZÁVEL
Classificação:	Industrial
Area do Imóvel:	Conforme Matrícula 20.296 - 88.700 m ² Conforme Matrícula 17.045 - 12.100 m ² Conforme Matrícula 19.513 - 12.100 m ²
Matrícula:	Matrícula 20.296 Matrícula 17.045 Matrícula 19.513 Oficial do Registro de Imóveis - Comarca de Jacareí - SP
Objetivo:	Avaliação de Bens - Determinação de valor justo de mercado
Finalidade:	Para Plano de Recuperação Judicial conforme Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, Art. 53
Database:	Setembro de 2017

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira
 Engenheira Civil
 CREA SP 5069888755

1.3 - Valores Apurados

Valor Justo de Mercado Total

R\$ 3.575.000,00

(Três milhões e quinhentos e setenta e cinco mil reais)

2 - PREMISSAS E RESSALVAS

Para avaliação deste imóvel foram consideradas a documentação recebida, tais como as matrículas do imóvel de números 20.296, 17.045 e 19.513 todas do Oficial Registro de Imóveis Comarca de Jacareí – SP, Número do Registro Imobiliário na Prefeitura de Jacareí (322214115000100000) para comprovação de imóvel urbano, Levantamento Planialtimétrico e Projeto de implantação da Fábrica, todos anexados a este laudo.

Segundo as matrículas foram encontradas as seguintes ressalvas: Nas matrículas do imóvel nº 20.296, 19.513 e 17.05 foram averbadas em 15 de abril de 2016 pela CETESB, Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, que o imóvel destas matrículas encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionadas por metais (vide matrículas).

No momento da pesquisa e levantamento da documentação do imóvel não foi encontrado nenhum registro de APP (Área de Preservação Permanente), sabendo da existência de tal área, foi considerada a faixa de 30m para cada lado do Rio Parateí do Meio que passa pela área e todo o seu comprimento pela extensão do terreno chegando ao valor estimado de 9.500m² de área de APP.

A fábrica encontra-se 100% desativada. Atualmente somente uma portaria de vigilância funciona no local para restringir acessos. No terreno ainda encontramos uma quantidade expressiva de equipamentos sucateados para desmonte e alguns restos de alvenaria para demolição.

Foi nos informados pelos representantes legais da empresa Italspeed Automotive Ltda, que no terreno da fábrica existem aproximadamente 220.000 toneladas de resíduo de escória de chumbo, A escória é o subproduto da fundição de minério para purificar metais. Pode ser considerada uma mistura de óxidos metálicos mas também podem conter sulfitos metálicos e

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

átomos de metais na sua forma elementar. Segundo os responsáveis este resíduo pode ser utilizado, mas sua utilização é limitada com restrição de órgãos ambientais.

Para esta avaliação não foi considerada a retirada destes resíduos do imóvel.

Não foi contratado para avaliação deste imóvel um Engenheiro Ambiental, sendo assim o valor ora encontrado e disposto como valor justo de mercado, não agrega o passivo ambiental existente.

O imóvel tem área de edificação averbada, mas totalmente em condições de ruína, diante disto não foram considerados valores de edificações.

A finalidade deste laudo é informar o valor total do patrimônio das empresas envolvidas em processo de Recuperação Judicial conforme prevê a lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 e para tal foi realizada vistoria "in loco" afim de averiguar e constatar todas as instalações existentes.

Para esta avaliação não foram consultadas Legislação Municipal, Estadual e Federal, apenas foram consultados os documentos pertinentes ao imóvel, enviados pelo cliente, a Prefeitura de Jacareí e a área de zoneamento conforme Plano Diretor de Jacareí.

Os valores apresentados neste laudo refletem a situação atual do mercado, diante tal ficamos isentos da responsabilidade de quaisquer fatores econômicos ou físicos que venham a ocorrer após a data base deste laudo e afetarem a avaliação realizada.

Para a realização deste laudo foram realizadas pesquisas no setor imobiliário onde ele se encontra.

Os valores de imóveis variam expressivamente conforme demanda de oferta e procura. Além das diferenças de uso e ocupação, tendo esta região imóveis comerciais, industriais, residências e rurais, cercados de diferentes padrões construtivos.

Trabalhamos para ajustar o valor conforme a realidade atual de mercado da região, bem como ajustar a tipologia e fins ao qual o imóvel se destina.

O imóvel não se encontra livre conforme documentos de matrículas, estando as matrículas anexadas a este laudo de avaliação para consulta.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

Eu Rosângela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil autônoma, responsável pela empresa Forense Engenharia declaro não ter nenhum tipo de vínculo com os proprietários dos bens avaliados, estando na forma de contratada, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal ou financeiro nos imóveis avaliados neste laudo de avaliação de bens.

3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A entrada principal do imóvel está situada à Estrada Velha de Igaratá – Bairro Parateí do meio, próximo ao conjunto 22 de abril, conforme imagens do Google Maps, abaixo:

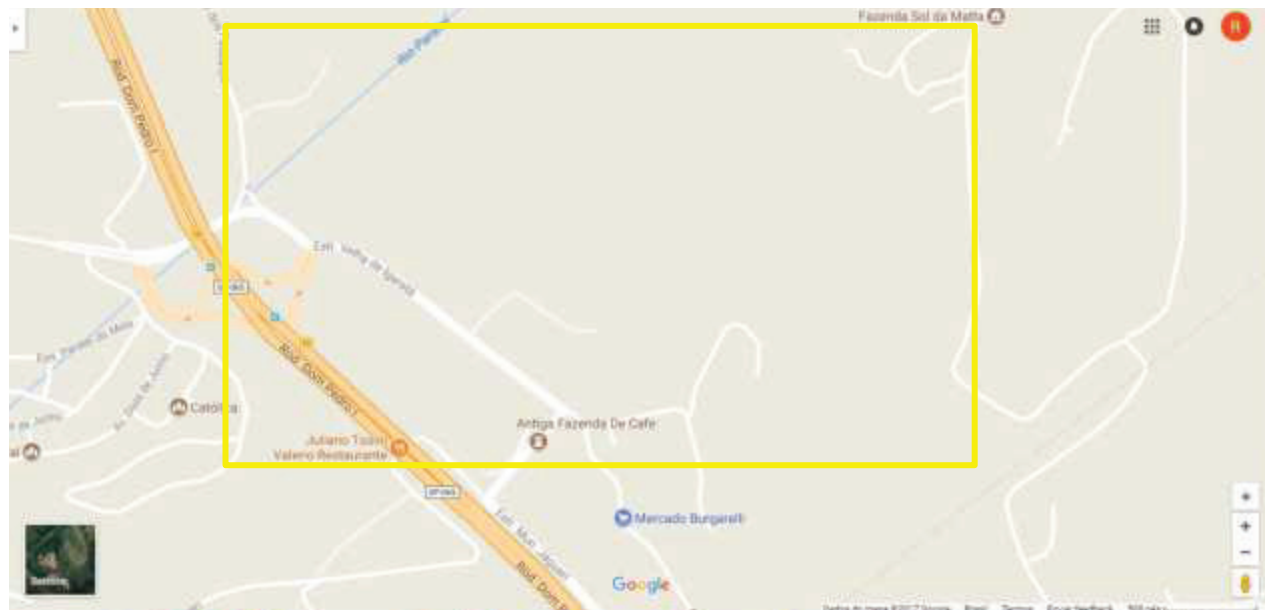


FIGURA 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Este imóvel especificamente encontra-se em terreno plano/acidentado.

A principal via de acesso é a Rodovia D. Pedro I, KM 10, e a via de acesso Estrada Velha de Igaratá.

A região é caracterizada por condições básicas de organização, infra-estrutura e apresenta expansão industrial.

O acesso ao imóvel se dá por via pública, asfaltada.

A imagem abaixo ilustra via satélite a posição geográfica do terreno.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

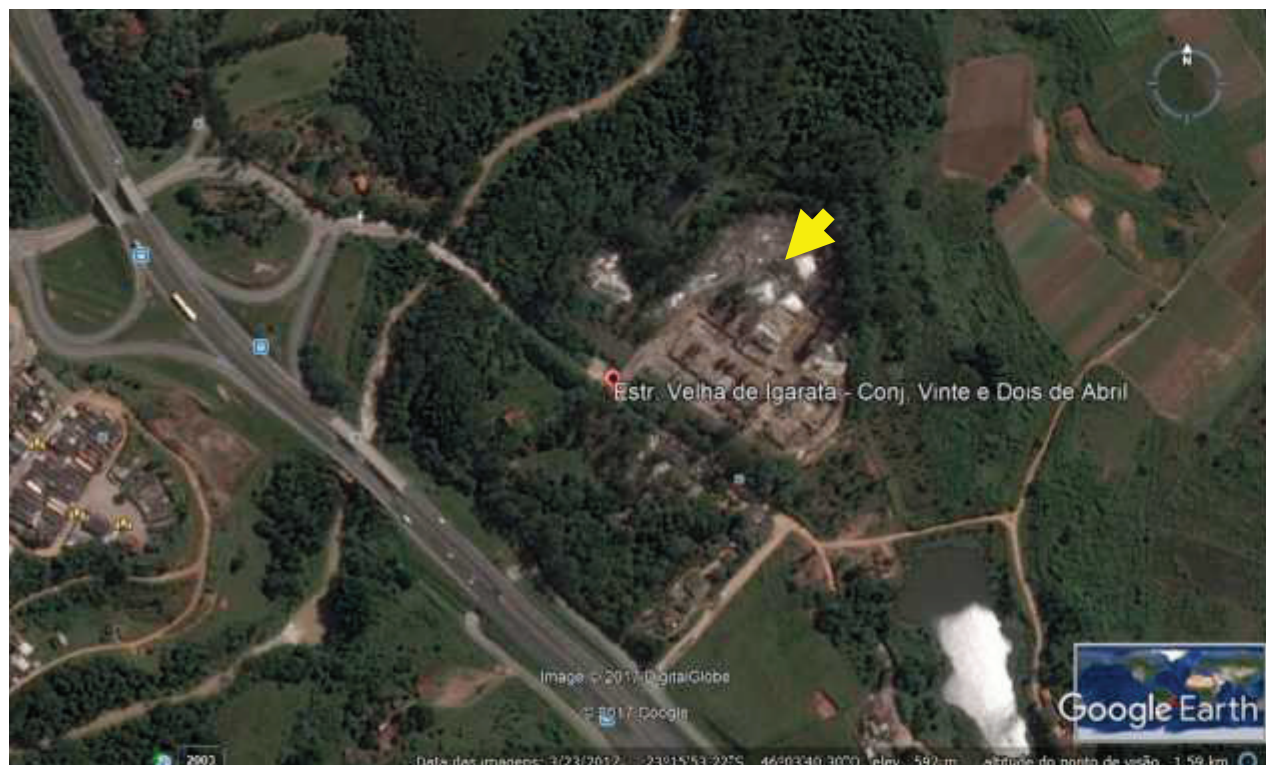


FIGURA 2 – SITUAÇÃO GEOGRÁFICA DO TERRENO

O Rio Parateí faceia a lateral do terreno, sua frente é voltada para a direção da Rodovia D. Pedro.

O imóvel encontra-se totalmente cercado com tela alambrado e com uma única entrada com grades e guarita de acesso.

Chega até o imóvel toda a infraestrutura de energia pela EDP São Paulo Distribuição de Energia e água pela Sabesp.

Constam no imóvel:

- Edificação de Guarita e escritórios feitos em alvenaria de concreto.

4 - DIAGNOSTICO DE MERCADO

Jacareí é um município da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a leste da capital do estado, distando desta cerca de 82 quilômetros.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

Jacareí faz parte do chamado Complexo Metropolitano Expandido, que ultrapassa os 29 000 000 de habitantes e que compõe, aproximadamente, 75 por cento da população do estado de São Paulo.

Os seus municípios limítrofes são: São José dos Campos a norte e nordeste; Jambuí a leste; Santa Branca a sudeste; Guararema a sudoeste; Santa Isabel a oeste e Igaratá a noroeste.

A cidade é banhada pelos rios Comprido, Paraíba do Sul, Turi e Parateí.

As principais empresas instaladas em Jacareí são: AmBev, Heineken, Fibria Celulose, Cebrace, Dow Química, Latasa, Parker Hannifin, Pirelli, Fadamac, Freudenberg, Metalúrgica Ipê, IKK, Adatex, Emerson, White Martins, Latecoere, Gates, Kadarfit, Adatex, Sadefem, Volex, Inylbra, Chery e Teknia Tecnotubo.

A cidade possui PAT (Posto de Atendimento ao Trabalhador) e Banco do Povo. Destaque-se que a cidade é a única da região que possui entreposto aduaneiro. [Necessita de fontes]. Possui rede de gás natural com 26,8 km de tubulação que atende a 10 indústrias. [Necessita de fontes]

Jacareí é destaque no panorama nacional como uma das melhores cidades para se viver, possui Shopping e opções de entretenimento.

4.1 – PESQUISA DE MERCADO

Além do trabalho realizado na região com levantamentos “in loco”, foi realizado um trabalho de contato com corretores, imobiliárias, engenheiros e proprietários da região. Este trabalho nos permitiu conhecer o mercado e a localização do imóvel.

4.2 – VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 05 de setembro de 2017.

A vistoria foi feita no campo interno e externo do imóvel.

O perímetro do imóvel foi todo percorrido e um registro fotográfico foi feito do local.

Para esta vistoria, tivemos acesso com a permissão da Sra. Clarisse Pereira Gomes, Encarregada Fiscal da empresa, na qual solicitou ao porteiro nos acompanhar para mostrar o

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

terreno da antiga fábrica, bem como concedeu as documentações pertinentes para elaboração deste laudo.

Além disso contribuíram para este trabalho a Sra. Lucília Blanes do departamento de Cartografia do Grupo Italmisa e Sra. Camila Batista Secretária da Diretoria.

Tudo que foi encontrado no terreno foi relatado no item 3 deste laudo, Identificação e Caracterização do Imóvel.

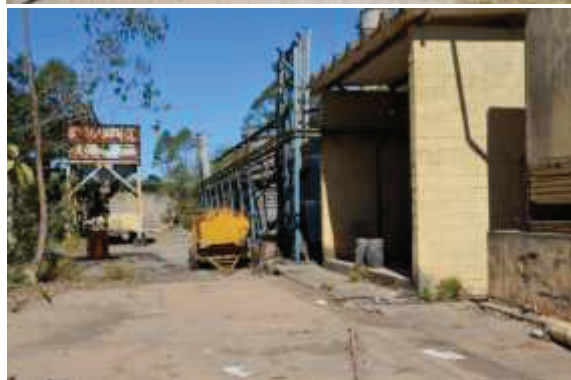
Não é sabido o que existe dentro da edificação em alvenaria de bloco de concreto, nem tampouco pode-se responder pelo que há armazenado visto que no ato da vistoria os galpões encontravam-se fechados.

Para evidenciar nossa visita abaixo demonstramos por meio das imagens a atual e real situação do imóvel:



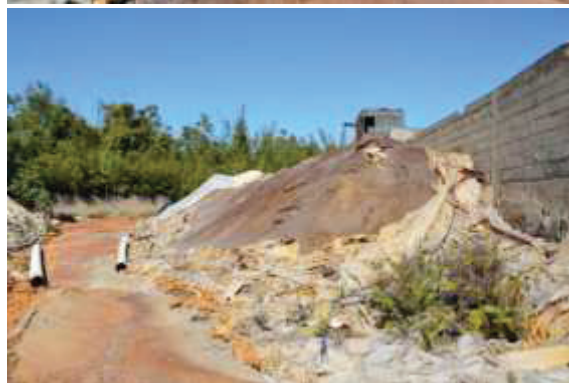
Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755



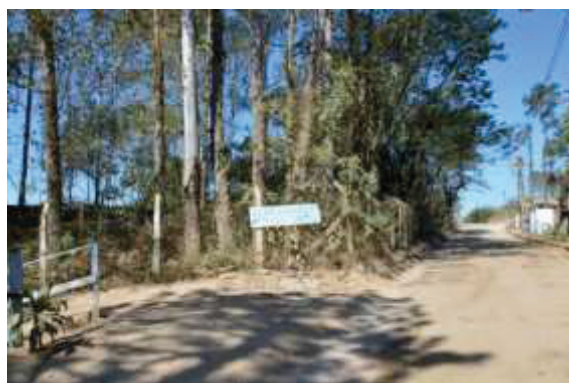
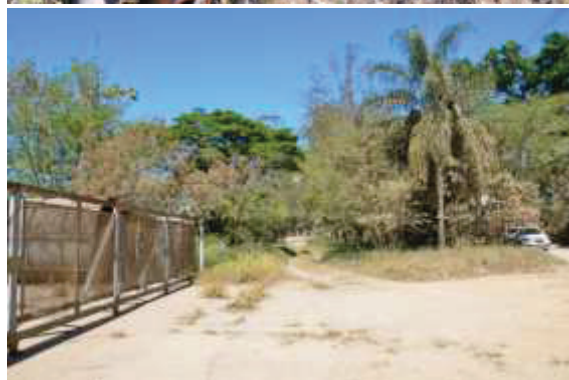
Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

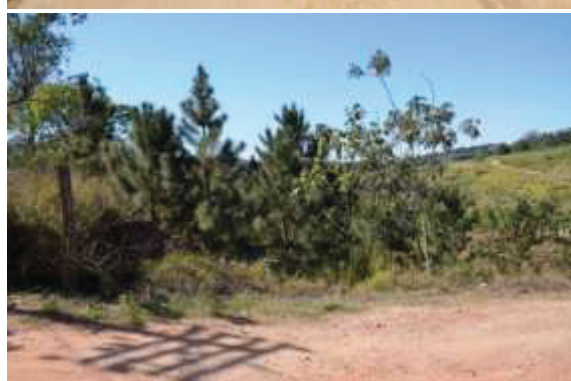


Responsável Técnica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rosângela B. Siqueira'.

Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

Abaixo as evidências fotográficas que evidenciam o entorno do imóvel.



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

5 - INDICAÇÃO DOS METODOS

Com base em todo trabalho de pesquisa chegou-se à conclusão que para a avaliação deste imóvel o mais indicado seria a utilização do método de Tratamento por fatores.

5.1 – TRATAMENTO POR FATORES

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Fator Área;
- Fator Oferta de Mercado;

6 - TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADOS

6.1 – Método de Tratamento por Fatores

ELEMENTO	OFERTA (R\$)	AREA DO TERRENO (M ²)	UNITARIO M ²	FATOR AREA (Fa)	FATOR OFERTA (Ff)	HOMOGENIZAÇÃO
1	R\$ 1.200.000,00	84.700,00	R\$ 14,17	0,95	0,90	R\$ 12,08
2	R\$ 6.000.000,00	76.560,00	R\$ 78,37	0,93	0,90	R\$ 64,98
3	R\$ 3.105.000,00	97.000,00	R\$ 32,01	0,99	0,90	R\$ 28,36
4	R\$ 4.000.000,00	100.000,00	R\$ 40,00	0,99	0,90	R\$ 35,73
5	R\$ 2.600.000,00	67.000,00	R\$ 38,81	0,95	0,90	R\$ 32,91
		LIMITE SUPERIOR 30%	133.510,00			
		LIMITE INFERIORR 30%	71.890,00			

Foram atribuídos os fatores área e oferta.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

Após avaliação e tratamento de dados, foi realizado cálculo do intervalo de confiança, campo de arbítrio e grau de precisão.

O modelo de saneamento foi utilizado Chauvenet.

7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO e GRAU DE PRECISÃO

Conforme avaliação para este laudo e segundo NBR 14653-2, ficou definido GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II e GRAU DE PRECISÃO II, por metodologia científica consagrada.

8 - DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS certifico o seguinte valor com base na data de 11 de setembro de 2017.

Valor Justo de Mercado Total

R\$ 3.575.000,00

(Três milhões e quinhentos e setenta e cinco mil reais)

Saliento que o valor expresso e os resultados obtidos nesta avaliação de bens devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

Eu Rosângela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil, responsável pela empresa FORENSE ENGENHARIA, me responsabilizo pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação as informações neste documento citadas, bem como dados e fotografias coletadas.

9 - ANEXOS

1. Matrículas dos imóveis;
2. Levantamento Planialtimétrico;

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755

3. ART's;

10 – ENCERRAMENTO

Este LAUDO DE AVALIAÇÕES DE BENS, consta de 18 páginas com (3) três anexos incluídos à ele, redigidas, impressas e rubricada pela própria engenheira, sendo esta última folha datada e assinada, atestando a veracidade das informações e levantamentos realizados.

Por fim atestamos o presente LAUDO, apresentando as reais condições dos bens conforme a vistoria supracitada.

Atenciosamente,



Eng^a Rosângela Bomtempo de Siqueira

Engenheira Civil

Membro do IBAPE-MG

CREA SP 5069888755

Fone (34) 9-9916-0803 Vivo (34) Wpp (34) 9-9142-3399 Tim

engenheirarosangela@hotmail.com

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
CREA SP 5069888755