



FICHA DE RESUMO DE AVALIAÇÃO - COMPRA E VENDA

Nº de laudo: 5649.19.03.2019

Data do laudo: 19/03/2019

FINALIDADE Valor de Mercado para Compra e Venda

CONTRATANTE D.F.M. INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA

Endereço: Rua Julio Correia de Godoy, 134

Cidade: Jandira

Estado: SP

Galpão : O imóvel é composto: parcela de terreno - topografia plana, de esquina, com divisas consolidadas, seco, com frente de com 60 m de frente para a Rua Julio de Correia Godoy, encerrando área de 9.394,00 m².

parcela de construção: composta por portaria, recepção, sanitários masculino e feminino, salas de escritório, salas de reunião, laboratório, almoxarifado, vestiários masculino e feminino, quadra esportiva e galpão industrial com salas de apoio e estoque, bem como área administrativa. Possui estado de conservação C - regular, idade aparente de 20 anos, padrão construtivo médio, sem elevador, conforme classificação do IBAPE-SP (Instituto de Avaliações e Perícias de SP).

METODOLOGIA COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

ESPECIFICAÇÃO GRAU III

MATRICULAS 1781, 1862, 1863, 1864, 44919, 61879, 61880 CRI - BARUERI/SP

23121-53-88-0430-00-000, 23121-53-88-0001-00-000, 23121-53-88-0420-00-000, 23121-53-88-0410-00-000

IPTU

Valor de Mercado ADOTADO: R\$ 10.496.000,00

Valor de liquidação forçada: R\$ 8.397.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FOTO DA FACHADA



IDADE 20 anos

VIDA ÚTIL REMANESCENTE 40 anos

NÚMERO DE VAGAS 20

NÚMERO DE FRENTES 2

Resumo das Áreas

Área de Terreno: 9.394,00 m²Área construída: 4.277,24 m²Áreas construídas (m²)

Piso	Área construída
Área Construída	4.277,24
TOTAL:	4.277,24

Área de cálculo: m²

4.277,24

Valor Unitário Máximo: R\$ /m²

2.821,87

Valor Unitário Mínimo: R\$ /m²

2.085,73

Valor Unitário Médio: R\$ /m²

2.453,80

Grau de Fundamentação: Grau III

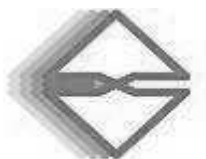
Grau de Precisão: Grau III

Observações Relevantes para Negócios:

- 1 - O Imóvel possui fácil acesso a Rodovia Castelo Branco, distando a 54 km do centro de S.Paulo e 67 km de Sorocaba.
- 2 - liquidez: regular, devido as condições atuais de mercado que se encontra em fase de recuperação;
- 3 - Região densamente ocupada por galpões industriais, margeada por residências populares, de baixo padrão construtivo.

Nome da empresa: Anexxa Engenharia Consultoria e Comércio Ltda.
CREA N° 0599486

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXXA Engenharia

D.F.M. INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA

OBJETO:

Rua Julio Correia de Godoy, 134

FINALIDADE Valor de Mercado para Compra e Venda

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

DATA BASE: NOVEMBRO/2018

ANEXXA Engenharia Consultoria e Comércio Ltda.

CREA Nº 0599486

11-3399-2541

11-98266-6463

1.0 INTRODUÇÃO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado para compra e venda do imóvel objeto.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de comprometimentos ou ônus.

MÉTODO UTILIZADO: MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - GRAU III

Valor de mercado: "Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente." (ABNT NBR 14653-1 Imóveis Urbanos)

Valor: "Expressão de uma necessidade, desejo ou capricho."

Preço: "Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem ou um direito sobre ele."

1.1 FORMAÇÃO DO JUÍZO:

- 1.1.1 Vistoria e medição do imóvel, realizada em 23/11/2018 (características físicas e região de localização).
- 1.1.2 Exame da documentação fornecida, correspondente as informações da matrícula e iptu disponibilizados, dispostos em anexo
- 1.1.3 Consulta aos principais agentes do mercado imobiliário local.

2.0 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



3.0 DADOS DO LOGRADOURO:

Constituído por 2 faixas de rolamento em duplo sentido, traçado retilíneo, pavimentadas em suave desnível, dotadas de calçadas para pedestres, com ocupação industrial com padrão construtivo médio, com até três pavimentos no trecho do avaliando. Logradouro sem saída.

4.0 DADOS DO IMÓVEL:

4.1 TERRENO: Área: 9.394,00 m²
 Formato: irregular
 Fonte: matrícula
 Posição Fim do logradouro. ESQUINA
 Topografia suave declive

4.2 CONSTRUÇÃO: O imóvel é composto: parcela de terreno - topografia plana, de esquina, com divisas consolidadas, seco, com frente de com 60 m de frente para a Rua Julio de Correia Godoy, encerrando área de 9.394,00 m².
 parcela de construção: composta por portaria, recepção, sanitários masculino e feminino, salas de escritório, salas de reunião, laboratório, almoxarifado, vestiários masculino e feminino, quadra esportiva e galpão industrial com salas de apoio e estoque, bem como área administrativa. Possui estado de conservação C - regular, idade aparente de 20 anos, padrão construtivo médio, sem elevador, conforme classificação do IBAPE-SP (Instituto de Avaliações e Perícias de SP).

FOTOS



Fachada



Detalhe da Fachada



Logradouro



Logradouro



Vestiário



Pátio interno



Laboratório



Laboratório



FACHADA



Escritório



Banheiro



Sala de Reunião



Escritório

4.2.1 IDADE APARENTE, CONSERVAÇÃO E PADRÃO:

20 anos

C Regular Estado de Conservação, conforme Tabela "Ross Heideck".
1,15 médio sup. conforme classificação IBAPE

4.2.2 ÁREAS DE CONSTRUÇÃO E EQUIVALENTE:

Piso		Área (M2)
Construção		4.277,24
TOTAL:		4.277,24

5.0 METODOLOGIA:

Conforme ABNT NBR 14653-1 e 2 - Imóveis Urbanos, Método Comparativo Direto, Tratamento por Fatores.

5.1 FATORES:

5.1.1 FATOR OFERTA (FO):

Exprime a elasticidade entre valores de oferta e transação. FO: 0,90

5.1.2 FATOR LOCALIZAÇÃO (FL):

Exprime a variação de preços entre a localização dos imóveis, às suas qualidades comerciais, conforme tabela abaixo.

Local	FL
Alto	1,20
Médio/Alto	1,10
Médio	1,00
Médio/Baixo	0,90
Baixo	0,75

5.1.3 FATOR AREA (FA):

Exprime a variação de preços em relação ao porte dos imóveis.

0,125 quando a diferença entre as áreas for > 30% e
0,25 para diferenças < 30%

É representado pela fórmula: **FA: (Ar / Aa)**

Onde: Ar: Área da Amostra

Aa: Área do Imóvel Avaliando

5.1.4 FATOR MÚLTIPLAS FRENTES (FMF):

Exprime a variação de múltiplas testadas em relação à exposição do imóvel.

FMF: 1,20 ou 20% de valorização

5.1.5 FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO/CONSERVAÇÃO (FOC):

Considera a tipologia da construção, o padrão de acabamento, funcionalidade e conservação do imóvel, conforme classificação do IBAPE São Paulo.

6.0 CONCLUSÃO:

Pelo já exposto, concluímos que o melhor indicativo para o valor de mercado de compra e venda do imóvel avaliando corresponde a:







VALOR ADOTADO	R\$	10.496.000,00
VALOR LIQUIDEZ FORÇADA	R\$	8.397.000,00


 ARQ. LEDA GALVÃO FELIX DA CUNHA
 Responsável Técnico:

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO 1		OFERTA
ENDEREÇO : Rua Vitor Ângelo Fortunato, 2000		
CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR:	19.000.000,00 R\$	LOCALIZAÇÃO: 1,00
ALUGUEL		PADRÃO: 1,41
ÁREA TERRENO:	0,00 M2	Estado de Conservação C
ÁREA TERRENO:	10.200,00 M2	meio ou esquina quadra 1,00
GALPÃO		ÁREA EQUIV. (M2): 10200,00
TRANSAÇÃO/OFERTA:		V. UNIT (R\$/M2): 1.862,75
IDADE APARENTE:	15	
FONTE :	Ligue Imóveis	TELEFONE: (11) 3766-7733
ELEMENTO 2		OFERTA
ENDEREÇO : Estr. Velha de Itu, 1069		
CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR:	30.000.000,00 R\$	LOCALIZAÇÃO: 1,00
		PADRÃO: 1,83
ÁREA TERRENO:	31000,00 M2	Estado de Conservação B
ÁREA CONST:	11630,00 M2	meio ou esquina quadra 1,00
GALPÃO		ÁREA EQUIV. (M2): 11630,00
TRANSAÇÃO/OFERTA:		V. UNIT (R\$/M2): 2.579,54
IDADE APARENTE:	10 ANOS	
FONTE :	Local Imóveis	TELEFONE: (11) 3094-0555
ELEMENTO 3		OFERTA
ENDEREÇO : Via de Acesso João de Góes, s/n		
CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR:	40.000.000,00 R\$	LOCALIZAÇÃO: 1,00
		PADRÃO: 1,68
ÁREA TERRENO:	0,00 M2	Estado de Conservação C
ÁREA CONST:	18000,00 M2	meio ou esquina quadra 1,00
GALPÃO		ÁREA EQUIV. (M2): 18000,00
TRANSAÇÃO/OFERTA:		V. UNIT (R\$/M2): 2.222,22
IDADE APARENTE:	10 ANOS	
FONTE :	Acomel Imóveis	TELEFONE: (11) 94287-4401
ELEMENTO 4		OFERTA
ENDEREÇO : Rua Milton Alves, 208		
CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR:	1.150.000,00 R\$	LOCALIZAÇÃO: 1,00
		PADRÃO: 1,68
ÁREA TERRENO:	0,00 M2	Estado de Conservação C
ÁREA CONST:	400,00 M2	meio ou esquina quadra 1,00
GALPÃO		ÁREA EQUIV. (M2): 400,00
TRANSAÇÃO/OFERTA:		V. UNIT (R\$/M2): 2.875,00
IDADE APARENTE:	10 ANOS	
FONTE :	Zequinha Imóveis	TELEFONE: (11) 2284-6767
ELEMENTO 5		OFERTA
ENDEREÇO : Núcleo Micro Industrial Presidente Wilson		
CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR:	20.000.000,00 R\$	LOCALIZAÇÃO: 1,00
ALUGUEL		PADRÃO: 1,83
ÁREA TERRENO:	0,00 M2	Estado de Conservação B
ÁREA CONST:	6.515,00 M2	meio ou esquina quadra 1,00
GALPÃO		ÁREA EQUIV. (M2): 6515,00
TRANSAÇÃO/OFERTA:		V. UNIT (R\$/M2): 3.069,84
IDADE APARENTE:	8 ANOS	
FONTE :	Gold Ville Imóveis	TELEFONE: (11) 2228-6067
ELEMENTO 6		OFERTA
ENDEREÇO : Rua Vitor Ângelo Fortunato, 99		
CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR:	2.143.800,00 R\$	LOCALIZAÇÃO: 1,00
		PADRÃO: 1,41
ÁREA TERRENO:	0,00 M2	Estado de Conservação C
ÁREA TERRENO:	952,00 M2	meio ou esquina quadra 1,00
GALPÃO		ÁREA EQUIV. (M2): 952,00
TRANSAÇÃO/OFERTA:		V. UNIT (R\$/M2): 2.251,89
IDADE APARENTE:	16	
FONTE :	Acomel Imóveis	TELEFONE: (11) 94287-4401

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO 7		OFERTA
ENDEREÇO : Via de Acesso João de Góes, 499 CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR: 12.500.000,00 R\$ ÁREA TERRENO: 0,00 M2 ÁREA CONST: 4.600,00 M2 GALPÃO TRANSAÇÃO/OFERTA: IDADE APARENTE: 10 ANOS FONTE : Rafael Albuquerque	LOCALIZAÇÃO: 1,20 PADRÃO: 1,41 Estado de Conservação meio ou esquina quadra 1,00 ÁREA EQUIV. (M2): 4600,00 V. UNIT (R\$/M2): 2.717,39 TELEFONE: (11) 99311-6849	
TRANSAÇÃO/OFERTA: V. UNIT (R\$/M2): 2.717,39		
ELEMENTO 8		OFERTA
ENDEREÇO : Rua Anthero Correia de Godoy Filho, s/n CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR: 4.600.000,00 R\$ ALUGUEL 45000,00 ÁREA TERRENO: 0,00 M2 ÁREA CONST: 1691,00 M2 GALPÃO TRANSAÇÃO/OFERTA: IDADE APARENTE: 10 ANOS FONTE : AlphaVende	LOCALIZAÇÃO: 1,20 PADRÃO: 1,68 Estado de Conservação meio ou esquina quadra 1,00 ÁREA EQUIV. (M2): 1437,35 V. UNIT (R\$/M2): 3.200,33 TELEFONE: (11) 4191-9231	
TRANSAÇÃO/OFERTA: V. UNIT (R\$/M2): 3.200,33		
ELEMENTO 9		OFERTA
ENDEREÇO : Estr. Velha de Itu, 920 CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR: 5.500.000,00 R\$ ALUGUEL 52000,00 ÁREA TERRENO: 0,00 M2 ÁREA CONST: 2800,00 M2 GALPÃO TRANSAÇÃO/OFERTA: IDADE APARENTE: 15 ANOS FONTE : Katia Morsa Imóveis	LOCALIZAÇÃO: 0,90 PADRÃO: 1,33 Estado de Conservação meio ou esquina quadra 1,00 ÁREA EQUIV. (M2): 2800,00 V. UNIT (R\$/M2): 1.964,29 TELEFONE: (11) 96920-1088	
TRANSAÇÃO/OFERTA: V. UNIT (R\$/M2): 1.964,29		
ELEMENTO 10		OFERTA
ENDEREÇO : Via de Acesso João de Góes, 1296 CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR: 5.750.000,00 R\$ ALUGUEL 44000,00 ÁREA TERRENO: 0,00 M2 ÁREA CONST: 2596,00 M2 GALPÃO TRANSAÇÃO/OFERTA: IDADE APARENTE: 12 ANOS FONTE : Vida Imoveis	LOCALIZAÇÃO: 0,80 PADRÃO: 168,00 Estado de Conservação meio ou esquina quadra 1,00 ÁREA EQUIV. (M2): 2206,60 V. UNIT (R\$/M2): 2.605,82 TELEFONE: (11) 4193-8915	
TRANSAÇÃO/OFERTA: V. UNIT (R\$/M2): 2.605,82		
ELEMENTO 11		OFERTA
ENDEREÇO : Rua José Milanês, 110 CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR: 1.800.000,00 R\$ ALUGUEL 16000,00 ÁREA TERRENO: 0,00 M2 ÁREA CONST: 900,00 M2 GALPÃO TRANSAÇÃO/OFERTA: IDADE APARENTE: 16 ANOS FONTE : Valentina Caran Imóveis	LOCALIZAÇÃO: 1,00 PADRÃO: 1,30 Estado de Conservação meio ou esquina quadra 1,00 ÁREA EQUIV. (M2): 765,00 V. UNIT (R\$/M2): 2.352,94 TELEFONE: (11) 3178-4663	
TRANSAÇÃO/OFERTA: V. UNIT (R\$/M2): 2.352,94		
ELEMENTO 12		OFERTA
ENDEREÇO : Rua Aparício Corrêa de Godói, 116 (Polo Industrial de Jandira) CARACTERÍSTICAS : GALPÃO		
VALOR: 9.500.000,00 R\$ ÁREA TERRENO: 0,00 M2 ÁREA CONST: 3340,00 M2 GALPÃO TRANSAÇÃO/OFERTA: IDADE APARENTE: 15 ANOS FONTE : Faustino Correto de Imoveis	LOCALIZAÇÃO: 1,00 PADRÃO: 1,68 Estado de Conservação meio ou esquina quadra 1,00 ÁREA EQUIV. (M2): 3340,00 V. UNIT (R\$/M2/MÊS): 2.844,31 TELEFONE: (11) 4619-6743	
TRANSAÇÃO/OFERTA: V. UNIT (R\$/M2/MÊS): 2.844,31		

ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO



RGI Valor de Mercado para Compra e Venda

DADOS INICIAIS

Nº	Amostra (endereço)	VENDA R\$	Área Construída Equivalente m²	Área Terreno m²	Padrão	Idade Aparente anos	Idade Aparente % Vida	Estado de Conservação (IBAPE)	Valor Unitário Básico R\$/m²Aeq	Valor Unitário Básico c/ Fator Fonte (0,95) R\$/m²A _c	TIPO
----	--------------------	--------------	---	-----------------------	--------	---------------------------	-----------------------------	-------------------------------------	--	--	------

1	Rua Vítor Ângelo Fortunato, 2000	19.000.000,00	10.200,00	0,00	1,410	15	25,00	C	1862,75	1.769,61	OFERTA
2	Estr. Velha de Itu, 1069	30.000.000,00	11.630,00	31.000,00	1,830	10	17,00	B	2579,54	2.450,56	OFERTA
3	Via de Acesso João de Góes, s/n	40.000.000,00	18.000,00	0,00	1,680	10	17,00	C	2222,22	2.111,11	OFERTA
4	Rua Milton Alves, 208	1.150.000,00	400,00	0,00	1,680	10	17,00	C	2875,00	2.731,25	OFERTA
5	Núcleo Micro Industrial Presidente Wilson	20.000.000,00	6.515,00	0,00	1,830	8	13,00	B	3069,84	2.916,35	OFERTA
6	Rua Vítor Ângelo Fortunato, 99	2.143.800,00	952,00	0,00	1,410	16	27,00	C	2251,89	2.139,30	OFERTA
7	Via de Acesso João de Góes, 499	12.500.000,00	4.600,00	0,00	1,410	10	17,00	B	2717,39	2.581,52	OFERTA
8	Rua Anthero Correia de Godoy Filho, s/n	4.600.000,00	2.800,00	0,00	1,680	10	17,00	B	3200,33	3.040,32	OFERTA
9	Estr. Velha de Itu, 920	5.500.000,00	2.800,00	0,00	1,330	15	25,00	C	1964,29	1.866,07	OFERTA
10	Via de Acesso João de Góes, 1296	5.750.000,00	2.206,60	0,00	168,000	12	20,00	C	2605,82	2.475,53	OFERTA
11	Rua José Milanês, 110	1.800.000,00	765,00	0,00	1,300	16	27,00	C	2352,94	2.235,29	OFERTA
12	Rua Aparício Corrêa de Godói, 116 (Polo Industrial de	9.500.000,00	3.340,00	0,00	1,680	15	25,00	B	2844,31	2.702,10	OFERTA

Aval.	Rua Julio Correia de Godoy, 134		4.277,24		1,15	20	33,00	C			
--------------	--	--	-----------------	--	-------------	-----------	--------------	----------	--	--	--

RGI Valor de Mercado para Compra e Venda
VALIDAÇÕES

Nº	Amostra (endereço)	Valor Unitário Básico c/ Fator Fonte (0,90) R\$/m²A _c	FL - Fator Localização	Validação FL	Padrão	Validação Padrão	FA - Fator Área		Validação FA	FMF - Fator Múltiplas Frentes	Validação FMF	Estado de Conservação (IBAPE) Fator K	Coef. Obsol. Foc	Validação Foc
							Ar/Aa	Fator						
1	Rua Vítor Ângelo Fortunato, 2000	1.769,61	1,00	1,10	1,410	0,82	0,42	0,8971	1,11	1,00	1,20	0,844	0,875	1,01
2	Estr. Velha de Itu, 1069	2.450,56	1,00	1,10	1,830	0,63	0,37	0,8825	1,13	1,00	1,20	0,904	0,923	0,96
3	Via de Acesso João de Góes, s/n	2.111,11	1,00	1,10	1,680	0,68	0,24	0,8356	1,20	1,00	1,20	0,871	0,897	0,99
4	Rua Milton Alves, 208	2.731,25	1,00	1,10	1,680	0,68	10,69	1,8083	0,55	1,00	1,20	0,871	0,897	0,99
5	Núcleo Micro Industrial Presidente Wilson	2.916,35	1,00	1,10	1,830	0,63	0,66	0,9488	1,05	1,00	1,20	0,897	0,918	0,97
6	Rua Vítor Ângelo Fortunato, 99	2.139,30	1,00	1,10	1,410	0,82	0,24	0,8356	1,20	1,00	1,20	0,800	0,840	1,06
7	Via de Acesso João de Góes, 499	2.581,52	1,20	0,92	1,410	0,82	0,93	0,9909	1,01	1,00	1,20	0,891	0,913	0,97
8	Rua Anthero Correia de Godoy Filho, s/n	3.040,32	1,20	0,92	1,680	0,68	2,98	1,1460	0,87	1,00	1,20	0,891	0,913	0,97
9	Estr. Velha de Itu, 920	1.866,07	0,90	1,22	1,330	0,86	1,53	1,0544	0,95	1,00	1,20	0,815	0,852	1,04
10	Via de Acesso João de Góes, 1296	2.475,53	0,80	1,38	168,000	0,01	1,94	1,0863	0,92	1,00	1,20	0,858	0,886	1,00
11	Rua José Milanês, 110	2.235,29	1,00	1,10	1,300	0,88	5,59	1,2400	0,81	1,00	1,20	0,800	0,840	1,06
12	Rua Aparício Corrêa de Godói, 116 (Polo Industrial de J)	2.702,10	1,00	1,10	1,680	0,68	1,28	1,0314	0,97	1,00	1,20	0,834	0,867	1,02
Aval.	Rua Julio Correia de Godoy, 134		1,10			1,15		4.277,24	1,00	1,20		0,858	0,886	

RGI Valor de Mercado para Compra e Venda

**CONCLUSÃO
VALOR DE COMPRA E VENDA**

Nº	Amostra (endereço)	Validação FL L	Validação FA A	Validação Foc F	Validação Padrão P	Validação FMF	Valor Unitário Básico c/ Fator Fonte (0,90) R\$/m²A _c	Valor Unitário Homog. L+A	Valor Unitário Homog. L+A+F	Valor Unitário Homog. L+A+F+P	Valor Unitário Homog. L+A+F+P+FMF
1	Rua Vítor Ângelo Fortunato, 2000	1,10	1,11	1,01	0,82	1,20	1769,61	2149,64	2172,29	1845,98	2199,90
2	Estr. Velha de Itu, 1069	1,10	1,13	0,96	0,63	1,20	2450,56	3022,00	2924,32	2013,73	2503,84
3	Via de Acesso João de Góes, s/n	1,10	1,20	0,99	0,68	1,20	2111,11	2737,64	2713,16	2047,16	2469,38
4	Rua Milton Alves, 208	1,10	0,55	0,99	0,68	1,20	2731,25	1783,50	1751,83	890,18	1436,43
5	Núcleo Micro Industrial Presidente Wilson	1,10	1,05	0,97	0,63	1,20	2916,35	3365,49	3266,33	2182,66	2765,93
6	Rua Vítor Ângelo Fortunato, 99	1,10	1,20	1,06	0,82	1,20	2139,30	2774,19	2892,36	2497,88	2925,74
7	Via de Acesso João de Góes, 499	0,92	1,01	0,97	0,82	1,20	2581,52	2389,98	2315,31	1839,29	2355,59
8	Rua Anthero Correia de Godoy Filho, s/n	0,92	0,87	0,97	0,68	1,20	3040,32	2399,53	2311,60	1352,45	1960,51
9	Estr. Velha de Itu, 920	1,22	0,95	1,04	0,86	1,20	1866,07	2184,50	2259,84	2007,29	2380,50
10	Via de Acesso João de Góes, 1296	1,38	0,92	1,00	0,01	1,20	2475,53	3207,29	3207,29	748,71	1243,81
11	Rua José Milanês, 110	1,10	0,81	1,06	0,88	1,20	2235,29	2026,12	2149,59	1891,67	2338,73
12	Rua Aparício Corrêa de Godói, 116 (Polo Industrial de Jandira)	1,10	0,97	1,02	0,68	1,20	2702,10	2890,04	2949,87	2097,42	2637,84

Média (x)

Desvio

Padrão

Correlação

2418,25	2577,49	2576,15	1784,53	2268,18
401,80	496,90	478,35	523,46	502,58
0,1662	0,1928	0,1857	0,2933	0,2216

Validação Valor Unitário	V. Unit. Homog. - Validado	V. Unit. Homog. - Saneado
R\$/m²A _c	R\$/m²A _c	R\$/m²A _c

1,04	2199,90	2199,90
0,82	2503,84	2503,84
0,97	2469,38	2469,38
0,33	1436,43	
0,75	2765,93	2765,93
1,17	2925,74	2925,74
0,71	2355,59	2355,59
0,44	1960,51	1960,51
1,08	2380,50	2380,50
0,30	1243,81	
0,85	2338,73	2338,73
0,78	2637,84	2637,84

Média (x)	2268,18	2453,80
Desvio Padrão (s)	502,58	281,24
Correlação (s/x)	0,2216	0,1146

11,46%

R\$/m²Aeq.

VALOR UNIT. MÁX. (x + s) =	2735,03
VALOR UNIT. MÍN. (x - s) =	2172,56
VALOR UNIT. MÉDIO =	2453,80

INTERVALO DE CONFIANÇA 15%

VALOR UNIT. MÁX. (x + s) =	2821,87
VALOR UNIT. MÍN. (x - s) =	2085,73

VALOR UNIT. MÉDIO =	2453,80
---------------------	----------------

Especificação do Laudo nº	5649.19.03.2019	29/09/2015	
Imóvel	D.F.M. INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA		
Endereço	Rua Julio Correia de Godoy, 134		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO TRATAMENTO POR FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 3 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação							
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau III - Completa quanto a todos os fatores analisados			3	Grau III			
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	12	nº de dados considerados no modelo	12	3	Grau III		
		para Grau II	5						
		para Grau I	3						
3	Identificação dos dados de mercado	Grau III - Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo			3	Grau III			
4	Intervalo admissíveis de ajuste para o conjunto de fatores	Intervalo admissível			ajuste obtido	0,80	3	Grau III	
		para o Grau III	0,80	a) para utilização de menos de 5 (cinco) dados de mercado					0,80
			1,25						1,25
		para o Grau II	0,50						
			2,00						
		para o Grau I ^a	0,40						
2,50									

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Tratamento por Fatores: Tabela 4

Tabela 4 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 3 x Tabela 4 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 4			
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 4		pts	Grau
Pontos Mínimos	10	6	4	Pontos Obtidos	Totais	12	Grau Possível = III
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4	2 e 4	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	demais	Grau Possível = III
Pontos Mínimos	6	4	4	III	6	6	
demais itens	grau II	grau I		II	6	6	
Pontos Mínimos	4	2		I	12	12	
Pontos Máximos possíveis	12	8	4	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 4		12	Grau III

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.2.1 da NBR 14653-2

9.2.2.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:			
a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens de a a m);	atendeu	Grau III
b	identificação completa dos endereços dos dados de mercado,	atendeu	
	bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central	atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 4 e Item 9.2.2.1 da NBR 14653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO	Grau III
---	-----------------

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores				Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central			
Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida	
	<= (menor ou igual)			IC - Mínimo	2.085,73	15,00%	30,00%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	30%	40%	50%	Médio	2.453,80		
				IC - Máximo	2.821,87	15,00%	

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL	Grau III
-------------------------------	-----------------

Salvador
- 29 de setembro de 2015 -

Empresa ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COM. LTDA
CNPJ / MF: 00.150.505/0001-32

Engº MARIO RUBIANO FILHO
CREA/SP : 0601502970
Responsável Técnico

ANEXO - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

Matrículas n°s 1781, 1862, 1863, 1864, 44919, 61879, 61880 – Registro de Imóveis – Barueri/SP



