


LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL INDUSTRIAL (terreno + edificação)

“Bairro das Peróbas – Distrito Industrial”
Cordeirópolis – Estado de São Paulo.

Corretor e Perito Avaliador de Imóveis
Rodrigo Caruzo
CRECI/SP: 94211-F/ CNAI: 4.888
rcaruzo@creci.org.br (19) 9.8853-0013 

<http://caruzoavaliacoes.com.br>

Solicitante: NOVAPORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº. 27.025.181/0001-67, situada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 – 14º Andar – Itaim Bibi – Cep: 04538-133 – São Paulo/SP.

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o imóvel industrial (terreno + edificação), matrícula sob n.º 790 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP, situado na cidade de Cordeirópolis na Rua 03, S/Nº – Bairro das Peróbas – Distrito Industrial I – CEP: 13.490-000.

Tipo do imóvel: Imóvel Industrial Urbano.

Características do Imóvel Avaliando da matrícula:

Imóvel contendo;

M.790: Barracão Comercial contendo: Pavimento Térreo – 01 Galpão, 01 sala relógio de ponto, 01 vestiário feminino, 01 banheiro feminino, 01 vestiário masculino, 01 banheiro masculino, 02 depósitos, 01 sala, 01 hall e 01 guarita com 01 W.C. e antecâmara. Pavimento Superior – 01 sala administração, 01 banheiro, 01 W.C. feminino e 01 W.C. masculino, perfazendo uma construção de 1.738,24 metros quadrados na gleba de terras, designada por Gleba “F”, localizada no Bairro das Peróbas, Distrito Industrial de Cordeirópolis-SP, com área total de 18.019,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: Partindo do ponto 1, situado na confluência de propriedade da Usina São João e a Via de Acesso, segue em linha reta com uma distância de 28,00 metros, até atingir o ponto 2 e daí, segue em curva, com uma distância de 35,50 metros, até atingir o ponto 3, seguindo daí, em linha reta, numa distância de 102,50 metros, até atingir o ponto 4, sendo que do ponto 1 até o ponto 4, o imóvel confronta com a Via de Acesso, daí deflete à direita e segue em linha reta com uma distância de 95,00 metros, até atingir o ponto 5, defletindo daí à direita e seguindo em linha reta com uma distância de 166,80 metros, até atingir o ponto 6, daí deflete a direita e segue em linha reta com uma distância de 146,90 metros, daí deflete a direita e segue em linha reta com mais 42,30 metros, até atingir o ponto inicial 1, onde se iniciou a descrição, fechando assim a poligonal, sendo que do ponto 4 até o ponto 1, o imóvel confronta com propriedade de Usina São João.

Cadastro Municipal: 01-01-206-0101-001.

Total da área do terreno.....	18.019,00 m ²
Área construída Barracão 1.....	1.738,24 m ²
Área construída Barracão 2 (aproximadamente).....	2.800,00 m ²
Total de área construída.....	4.538,24 m ²

Características do Imóvel Avaliando: Imóvel Industrial com estrutura de Empresa de Grande Porte e ativa há várias décadas. Edificações variam de nova a mais antiga, pois tratam-se de 2 barracões: 01 conforme consta na matrícula de 1.738,24m² e outro mais novo no qual a empresa esta ativa com sua atividade de “Fabricação de outras peças e acessórios para veículos automotores” de aproximadamente contendo 2.800,0m², perfazendo assim uma área total de 4.538,24m² de construção.

Zoneamento: ZI (Zona Industrial). Região próxima e de fácil acesso a SP-310 Rodovia Washington Luís, SP-330 Rodovia Anhanguera, SP-348 Rodovia dos Bandeirantes e SP-316 Rodovia Constantine Peruche que liga Cordeirópolis à SP-330 Rodovia Anhanguera. Local com infraestrutura em boas condições, saneamento de água e esgoto e rede Elétrica. Ótima Localização. (Fotos em anexo).

Análise Mercadológica

Para obtenção do valor do imóvel avaliado, procedeu-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos localizados na região do imóvel. A avaliação do imóvel acima citado será

<http://caruzoavaliacoes.com.br>

feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Estimativa para avaliar o terreno (item 8.2.1 da norma ABNT NBR 14.653-2:2011). Por fim, multiplicaremos os valores encontrados dos m² (terreno + edificações) ao imóvel avaliando para chegar ao valor final, colocando em consideração que se trata de imóvel Industrial.

**Lembrando que não foi liberado acesso para entrar no imóvel objeto da avaliação.*

1. Fachada do barracão 01 – (antigo):



2. Foto da rua de acesso a área;



3. Fotos da frente e área;



4. Localização e foto da rua de acesso aos barracões;



5. Fotos da fachada do Barracão 2 (novo);



6. Fachada e acesso da portaria ao Barracão 2 (novo);



7. Acesso interno;



8. Foto de toda a frente a área e dos imóveis (barracão 1 e 2);

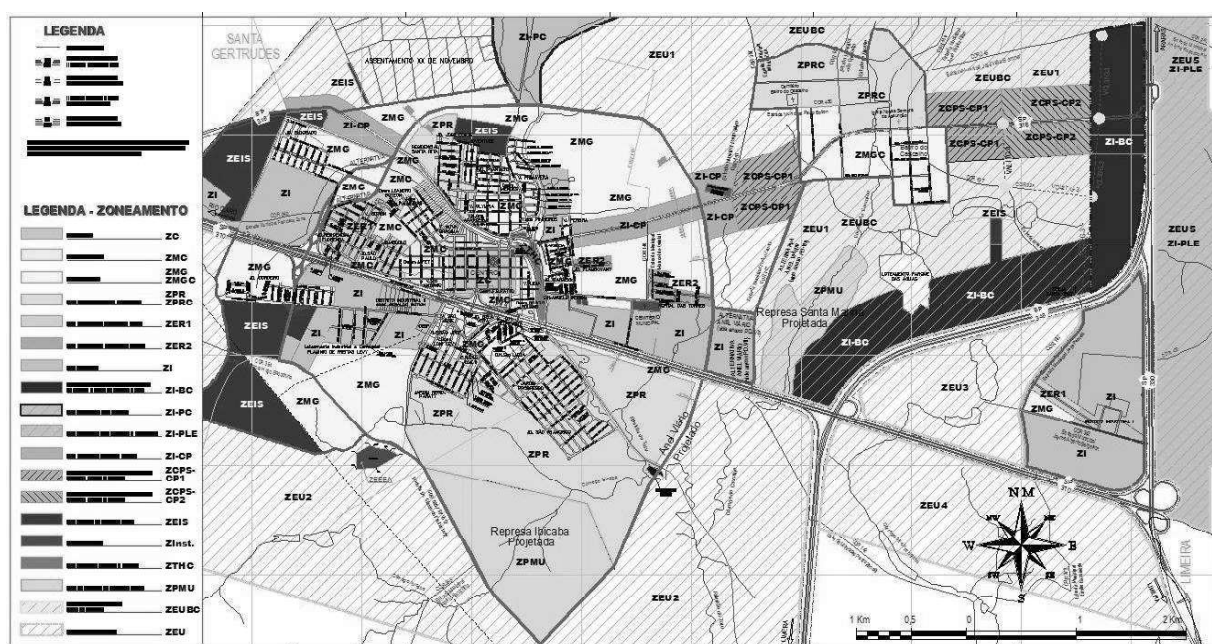


9. Localização via google Earth;





10. Mapa de zoneamento;



11. Fonte: http://www.cordeiropolis.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/ANEXO-Z-III-Cod-003_2018-ESC-10000.pdf

Valor do Objeto Avaliando

Obedecendo aos critérios avaliados, o valor do imóvel pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Estimativa, conforme descrito na página 2 deste, e, usando critério do imóvel como um todo em construção, estado de conservação e excelente localização resulta em;

Ou seja:

Área total do terreno.....18.019,00m²
 Valor total do terreno.....R\$ 2.702.850,00
 Valor do m² do terreno pesquisado.....R\$ 150,00m²
 Área total de Construção Industrial.....4.538,24m²
 Valor total da Construção.....R\$ 5.847.150,00
 Valor do m² da Construção Industrial pesquisado.....R\$ 1.288,42m²

Valor do imóvel, objeto de estudo: R\$ 8.550.000,00 (Oito Milhões, Quinhentos e Cinquenta Mil Reais).

Encerramento

Estando o laudo concluído, eu, Rodrigo Caruzo, corretor e perito avaliador especializado em avaliações de imóveis, CRECI/SP nº 94.211 e CNAI: 4.888, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se faça necessário.

Limeira, 10 de Junho de 2019.



RODRIGO CARUZO
 CRECI/SP: 94.211-F / CNAI: 4888
 rcaruzo@creci.org.br - (19) 9.8853-0013 