

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

EMPRESA: LATINA ELETRODOMESTICOS S.A.

FINALIDADE: Apoio a operação de leilão

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Av. Getúlio Vargas, 2.700 x Rua José Jorge Abi Saab e fundos para Rua Marcilio Antônio Ferreira

BAIRRO: Recreio São Judas Tadeu

CIDADE: São Carlos

UF: SP

TIPO: Fábrica "desativada"

USO: Industrial

Matricula	Áreas (m²)	
	Terreno	Construída
116.265	10.189,65	7.632,89
116.266	2.140,88	577,99
116.267	2.580,00	518,79
116.268	1.302,70	
Totais	16.213,23	8.729,67



DATA BASE: Novembro / 2020

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 17.470.000,00

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Av. Getúlio Vargas, 2.700 x Rua José Jorge Abi Saab e fundos para Rua Marcílio Antônio Ferreira

Bairro: Recreio São Judas Tadeu **Cidade:** São Carlos **UF:** SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla **Pistas:** Dupla / Única **Traçado:** Retilíneo

Perfil: Plano **Pavimentação:** Asfalto **Calçadas:** Cimentada / Gramada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

Principais pólos de influência: Atividade comercial e industrial na região e o fácil acesso à Rodovia Washington Luiz.

Principais vias de acesso: Rodovia Washington Luiz e Av. São Carlos.

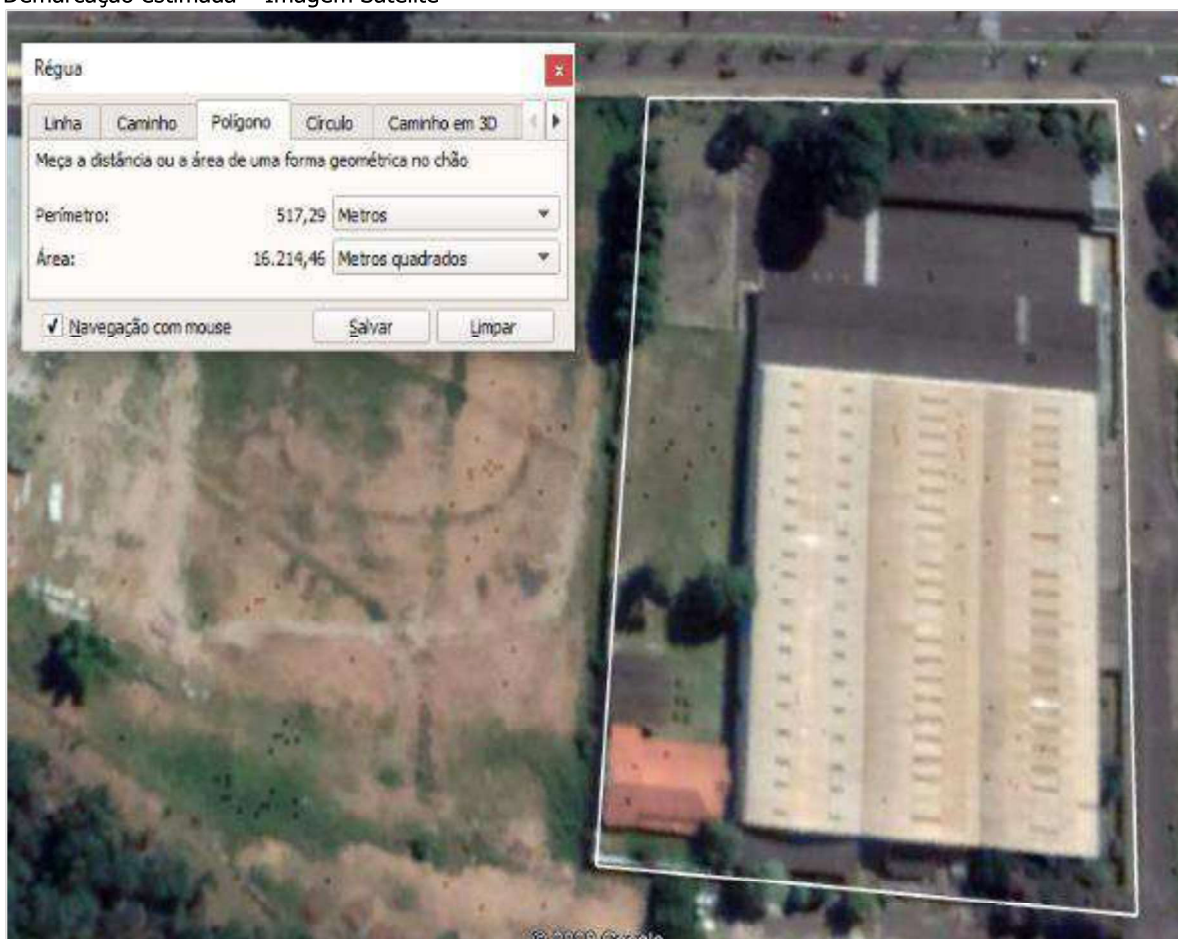
4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

De acordo com informações fornecidas o imóvel é composto por 04 matrículas, conforme a seguir:

4.1 Aspectos Físicos

Matricula	Terreno (m²)	Testada (m)	Formato	Superfície	Topografia
116.265	10.189,65	127,06	Bom	Seca	Plano
116.266	2.140,88	80,83			
116.267	2.580,00	25,30			
116.268	1.302,70	25,35			
Total	16.213,23				

Demarcação estimada – Imagem Satélite



Demarcação das Matrículas



4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona: Zona 3 – Ocupação Condicionada	Coefficiente de Aproveitamento: 1,40
Uso Predominante: Misto	

Lei Número 4.991 de 22 de Dezembro de 2.000.



5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

A seguir apresentamos as edificações existentes sobre cada matrícula:

Matrícula 116.265

Edificação 01

Tipo: Galpão	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Simples	Estrutura: Concreto pre moldado
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: 6,00 m (estimado)
Revestimento Externo: Pintura a base de látex sobre blocos aparente	
Dependências Internas: 01 salão vão livre (utilizado como piso fabril e estocagem de materiais e equipamentos)	
Área Construída: 6.476,90 m ²	Conforme: Laudo elaborado por terceiros
Idade: 32 anos	Estado de Conservação: reparos simples
Instalações / Equipamentos Acessórios: Hidrantes, extintores e sensor de presença	
Piso:	Piso industrial em concreto
Parede:	Pintura à base de látex sobre blocos aparentes
Forro:	Telhas metálicas aparentes
Esquadria:	Ferro

Edificação 02

Tipo: Docas - Coberturas	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Simples	Estrutura: Concreto pre moldado
Fechamento Lateral: Alvenaria/ausente	Pé Direito: 8,00 m (estimado)
Revestimento Externo: Ausente	
Dependências Internas: 01 vão livre com docas	
Área Construída: 740,71 m ²	Conforme: Laudo elaborado por terceiros
Idade: 32 anos	Estado de Conservação: reparos simples
Instalações / Equipamentos Acessórios: Ausente	
Piso:	Asfalto
Parede:	Pintura à base de látex sobre blocos aparentes
Forro:	Telhas em fibrocimento aparente
Esquadria:	Ausente

Edificação 03

Tipo: Almojarifado e casa de maquinas		Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Simples		Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 3,00 m (estimado)
Revestimento Externo: Ausente		
Dependências Internas: 02 casas de máquina e 01 almojarifado		
Área Construída: 238,39 m ²		Conforme: Laudo elaborado por terceiros
Idade: 32 anos	Estado de Conservação: Reparos simples	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Ausente		
Piso: Cimentado		
Parede: Massa com pintura à base de látex		
Forro: Laje		
Esquadria: Ferro		

Edificação 04

Tipo: RH e sala de treinamento		Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Simples		Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 3,00 m (estimado)
Revestimento Externo: Pintura a base de látex sobre blocos aparentes.		
Dependências Internas: 02 sala operacional, 01 depósito, 02 sanitários, 01 vestiário e 01 sala de treinamento.		
Área Construída: 176,89 m ²		Conforme: Laudo elaborado por terceiros
Idade: 32 anos	Estado de Conservação: Reparos simples	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Ausente		
Piso: Cerâmico		
Parede: Massa com pintura à base de látex e azuleijos		
Forro: Laje, PVC e gesso		
Esquadria: Ferro		

Benfeitorias

- pavimentação asfáltica

Matrícula 116.266

Edificação 01

Tipo: Administração		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto pré-moldado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 3,00 m (estimado)	
Revestimento Externo: Pintura a base de látex sobre tijolo a vista.			
Dependências Internas: 01 Show room, 05 lavabos, 02 salas operacional, 02 sala de reunião, 03 diretoria, 01 copa e sala do site			
Área Construída: 495,95 m ²		Conforme: Laudo elaborado por terceiros	
Idade: 32 anos	Estado de Conservação: Reparos simples		
Instalações / Equipamentos Acessórios: Sensor de presença, ar condicionado individual e câmeras de vigilância.			
Piso: Cerâmico e paviflex			
Parede: Massa com pintura à base de látex e azulejos			
Forro: PVC			
Esquadria: Ferro			

Edificação 02

Tipo: Portaria		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Simples		Estrutura: Concreto armado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 3,00 m (estimado)	
Revestimento Externo: Pintura a base de látex			
Dependências Internas: Guarita			
Área Construída: 22,34 m ²		Conforme: Laudo elaborado por terceiros	
Idade: 32 anos	Estado de Conservação: Reparos simples		
Instalações / Equipamentos Acessórios: Sensor de presença e câmeras de vigilância.			
Piso: Cerâmico			
Parede: Massa com pintura à base de látex			
Forro: Laje			
Esquadria: Ferro			

Edificação 03

Tipo: Recepção		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 3,00 m (estimado)	
Revestimento Externo: Pintura a base de látex			
Dependências Internas: Recepção			
Área Construída: 59,70 m ²		Conforme: Laudo elaborado por terceiros	
Idade: 32 anos		Estado de Conservação: Reparos simples	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Sensor de presença, ar condicionado comum e câmeras de vigilância.			
Piso: Cerâmico			
Parede: Massa com pintura à base de látex			
Forro: PVC			
Esquadria: Ferro			

Benfeitorias

- pavimentação asfáltica;
- cobertura para veículos com 74,15 m²

Matrícula 116.267

Edificação 01

Tipo: Refeitório e sala de recreação - Coberturas	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Simples	Estrutura: Concreto armado/madeira
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: 3,00 m (estimado)
Revestimento Externo: Pintura a base de látex sobre bloco aparente	
Dependências Internas: Sala de jogos, 02 sanitários, copa, dispensa, cozinha e refeitório.	
Área Construída: 518,79 m ²	Conforme: Laudo elaborado por terceiros
Idade: 32 anos	Estado de Conservação: Reparos simples
Instalações / Equipamentos Acessórios: Sensor de presença e câmeras de vigilância.	
Piso: Cerâmico e ardósia.	
Parede: Massa com pintura à base de látex e azulejo	
Forro: PVC, telhas cerâmicas aparente e telhas de fibrocimento aparente.	
Esquadria: Ferro	

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia de laudo elaborado por terceiros "Rogerio Giglio Ferreira – Eng. Civil" datado de 06 de Junho de 2018;
- cópia do projeto

As áreas de terreno e construída foram extraídas do laudo fornecido pelo solicitante, tendo sido elaborado pelo eng. Rogerio Giglio Ferreira, cujas áreas adotamos como reais para fins de avaliação, não nos responsabilizando por qualquer diferença de área.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo", sendo que para a definição do valor unitário de terreno utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e para a definição das edificações e benfeitorias o Método do Custo.

Definições Métodos

método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão do valor de terreno, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

No presente estudo adotamos para a determinação do custo das edificações o CUB aplicado com o fator de ajuste de acordo com as suas características, segundo tabela publicada pelo IBAPE e ainda acrescido do BDI determinado pelo somatório das parcelas A / F / L (A = Taxa de Administração; F = custos financeiros durante o período de construção; L = Lucro ou remuneração da construtora).

Tabela de coeficientes a serem aplicados sobre o CUB (R8N):

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de índices - Pc			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2- Padrão Proletária	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5- Padrão Média	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	
	1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Média	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	3,490	-	-			
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Média	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-		
	2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3- Padrão Média	1,368	1,659	1,871	
2.2.4- Padrão Superior		1,872	-	-		
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2- Padrão Média	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	

Valor de Mercado

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Matrícula 116.265		Composição do Custo da Construção									
Denominação	Área (m2)	CUB-R8N R\$/m²	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m²	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	10.189,65				537,77				1,00	5.480.000	5.480.000
Edificações											
01. Galpão	6.476,90	1.517,65	1,268	1,15	2.213,04	32	e	28	0,48	14.333.621	6.880.138
02. Docas	740,71	1.517,65	0,639	1,15	1.115,25	32	e	28	0,48	826.073	396.515
03. Almoxxarifados, casa de maq 0	238,39	1.517,65	0,972	1,15	1.696,43	32	e	28	0,48	404.412	194.118
04. RH, Terinamento	176,89	1.517,65	1,206	1,15	2.104,83	32	e	28	0,48	372.323	178.715
05. Benfeitorias						32	e	28	0,48	150.000	72.000
Edificações e Benfeitorias	7.632,89									16.086.429	7.721.486
Custos										21.566.429	13.201.486
Valor de Mercado								F. Comercialização	1,00		13.201.000

Matrícula 116.266		Composição do Custo da Construção									
Denominação	Área (m2)	CUB-R8N R\$/m²	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m²	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	2.140,88				537,77				1,00	1.151.000	1.151.000
Edificações											
01. Administração	495,95	1.517,65	1,452	1,15	2.534,17	32	e	28	0,48	1.256.823	603.275
02. Portaria	22,34	1.517,65	0,972	1,15	1.696,43	32	e	28	0,48	37.898	18.191
03. Recepção	59,70	1.517,65	1,656	1,15	2.890,21	32	e	28	0,48	172.546	82.822
04. Benfeitorias "verba"						32	e	28	0,48	100.000	48.000
Edificações e Benfeitorias	577,99							28	0,48	1.567.267	752.288
Custos										2.718.267	1.903.288
Valor de Mercado								F. Comercialização	1,00		1.903.000

Matrícula 116.267		Composição do Custo da Construção									
Denominação	Área (m2)	CUB-R8N R\$/m²	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m²	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	2.580,00				537,77				1,00	1.387.000	1.387.000
Edificações											
01. Refeitório e sala de recreação	518,79	1.517,65	0,639	1,15	1.115,25	32	e	28	0,48	578.578	277.717
Edificações e Benfeitorias	518,79									578.578	277.717
Custos										1.965.578	1.664.717
Valor de Mercado								F. Comercialização	1,00		1.665.000

Matrícula 116.268			
	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
Terreno	1.302,70	537,77	701.000,00

Resumo de Valores

Matricula	Valores (R\$)		
	Terreno	Edificações	Mercado
116.265	5.480.000	7.721.486	13.201.000
116.266	1.151.000	752.288	1.903.000
116.267	1.387.000	277.717	1.665.000
116.268	701.000	-	701.000
Total do Imóvel			17.470.000


Efetuamos a apresentação dos valores por matrícula para fins contábeis, porém fisicamente observa-se que trata-se de um único imóvel.

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
 DA
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



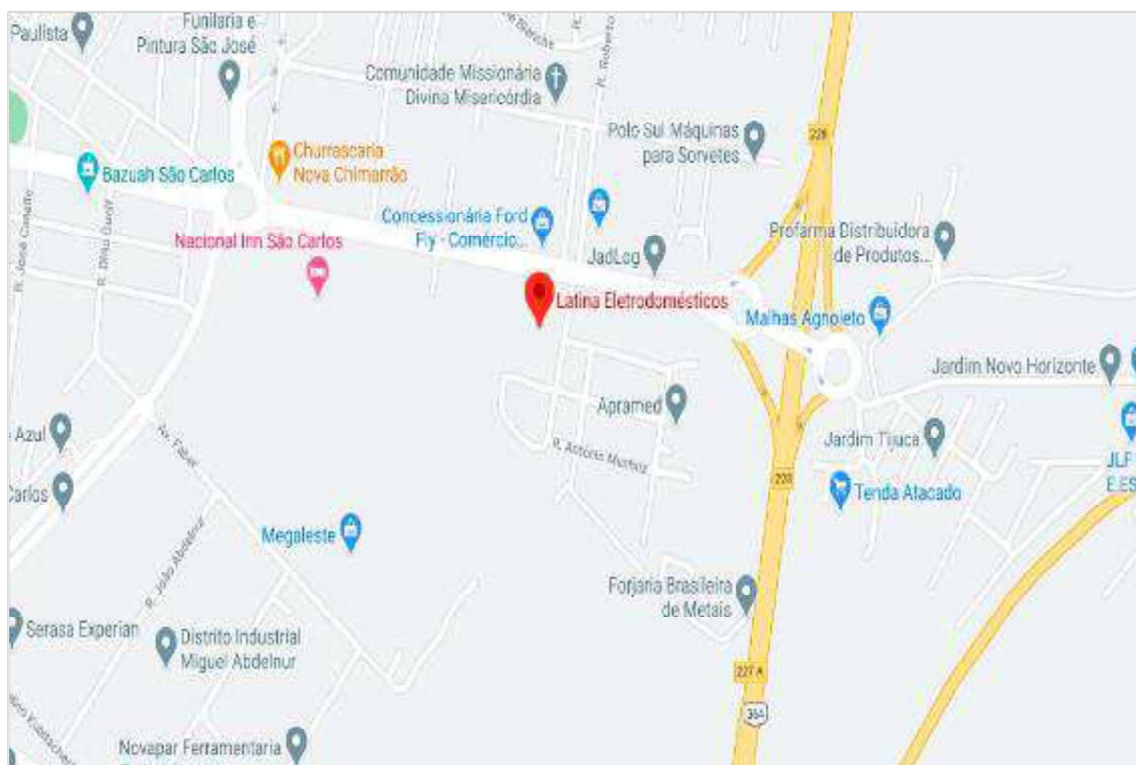
Documento assinado digitalmente por *

CARLOS EDUARDO FONSECA
 ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

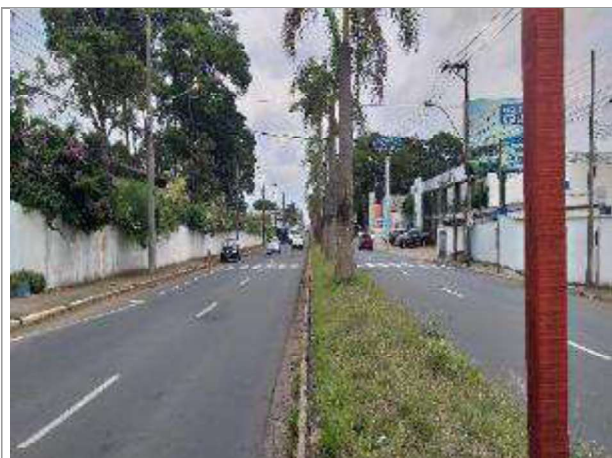
Data e Local: Osasco, 12 de Novembro de 2.020.

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



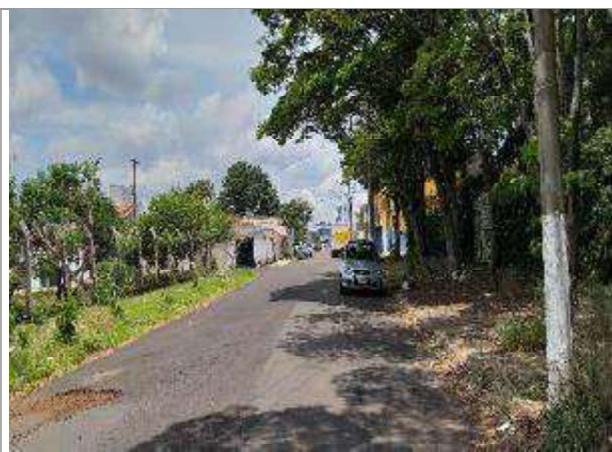
Av. Getúlio Vargas – Imóvel a esquerda



Av. Getúlio Vargas – Imóvel a direita



Rua José Jorge Abi Saad – Imóvel a direita



Rua marciólio Antônio Ferreira – Imóvel a direita

C. IMÓVEL AVALIANDO



Fachada Parcial



Fachada para a Avenida Getúlio Vargas



Fachada para a Rua José Jorge Saab – acesso ao imóvel



Portaria

- Matrícula 116.265



Docas



Docas



Pavimentação asfáltica



Galpão



Galpão



Galpão



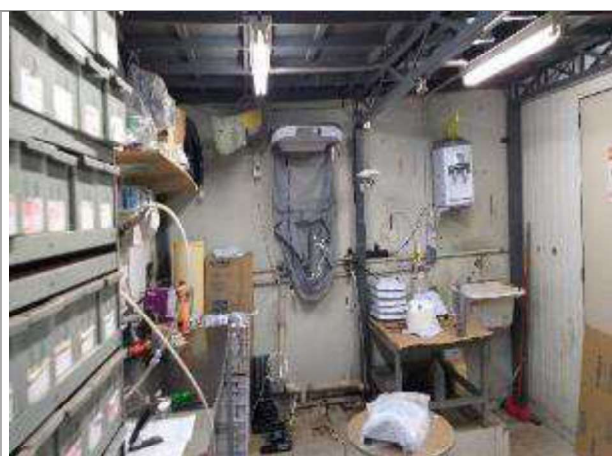
Almoxarifado



Casa de maquinas 01



Sala de maquinas 1



Sala de maquinas 2



RH e sala de treinamento



Depósito/treinamento



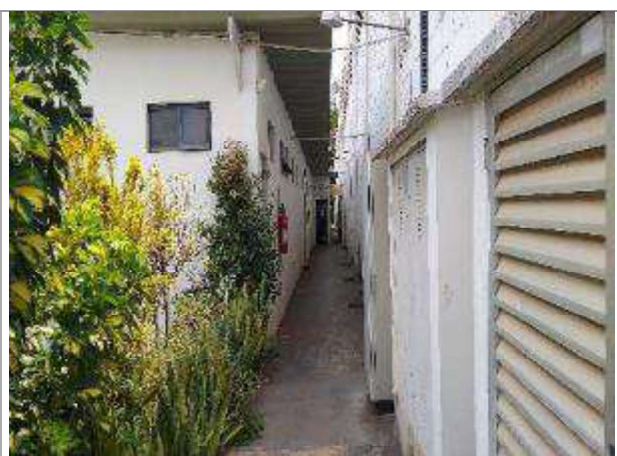
Banheiro feminino



Vestiário



Sanitário masculino



Circulação

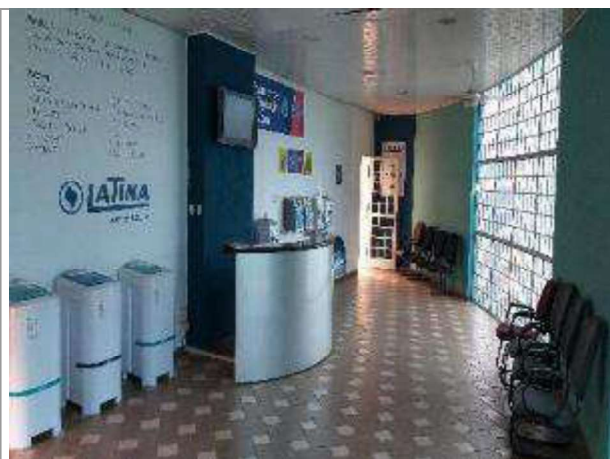
-Matrícula 116.266



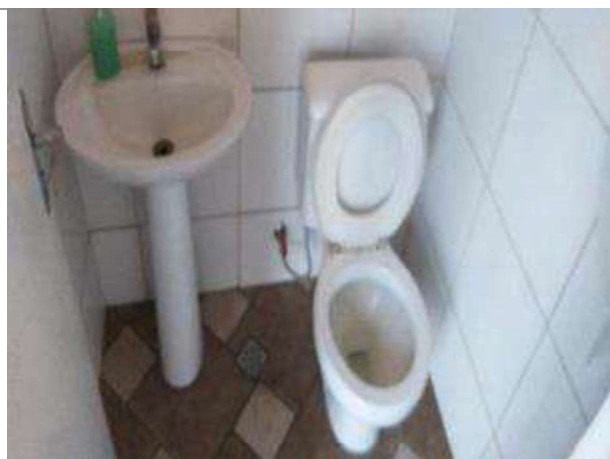
Fachada



Guarita/Portaria



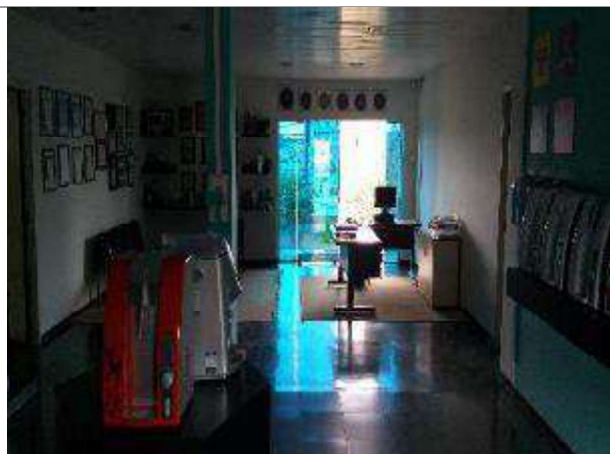
Recepção



Lavabo 1



Lavabo 2



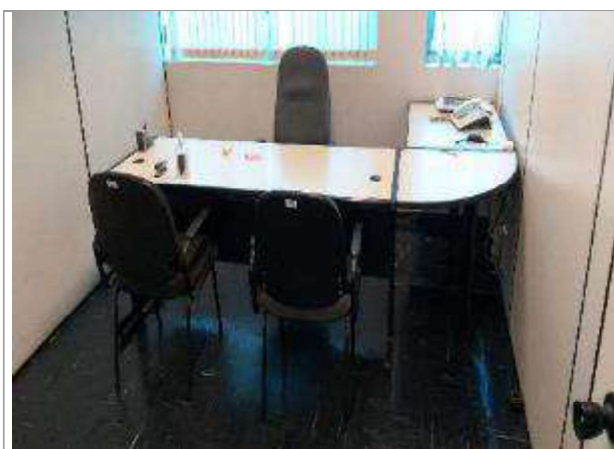
Show Room



Sala de reunião 01



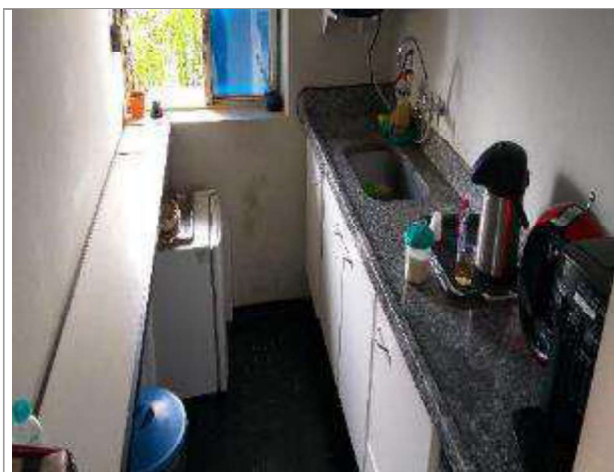
Sala diretoria 01



Sala diretoria 02



Sala operacional 01



Copa



Sanitário feminino



Sanitário masculino



Sala de reunião 02



Sanitário feminino 02



Sanitário masculino 02



Sala da diretoria 03



Sala operacional 02



Sala operacional 02



Benfeitoria – Cobertura para veículos

-Matricula 116.267



Vista Geral



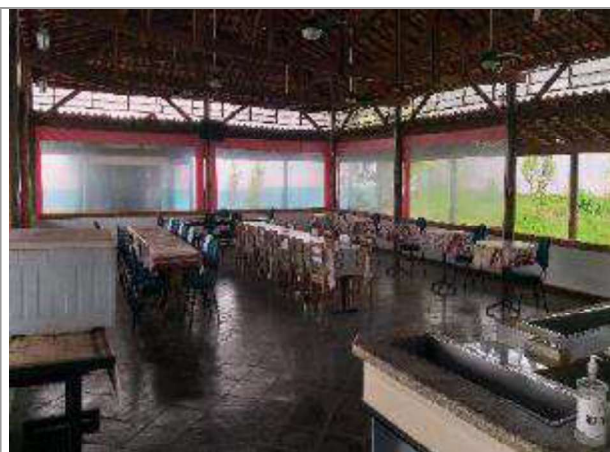
Recreação



Área externa



Sala de jogos



Refeitório



Cozinha

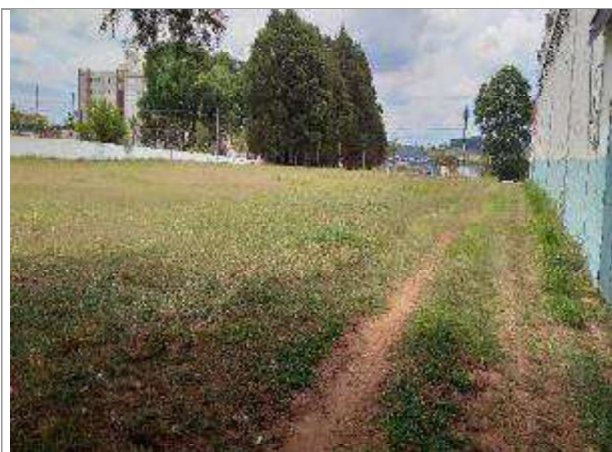


Cozinha



Despensa

- Matrícula 116.268



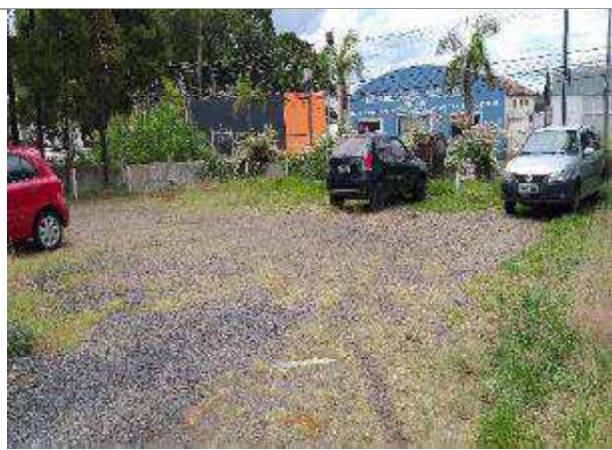
Vista geral do terreno



Vista geral do terreno



Vista geral do terreno



Vista geral do terreno

D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclave até 10% = 0,95
em aclave até 20% = 0,90
em aclave acima de 20% = 0,85
ondulada = 0,80

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	537,77	
Desvio Padrão	111,33	
Coefficiente de Variação	21%	
Limite Inferior	376,44	
Limite Superior	699,11	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	537,77	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	461,45	-14%
Superior	614,10	14%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

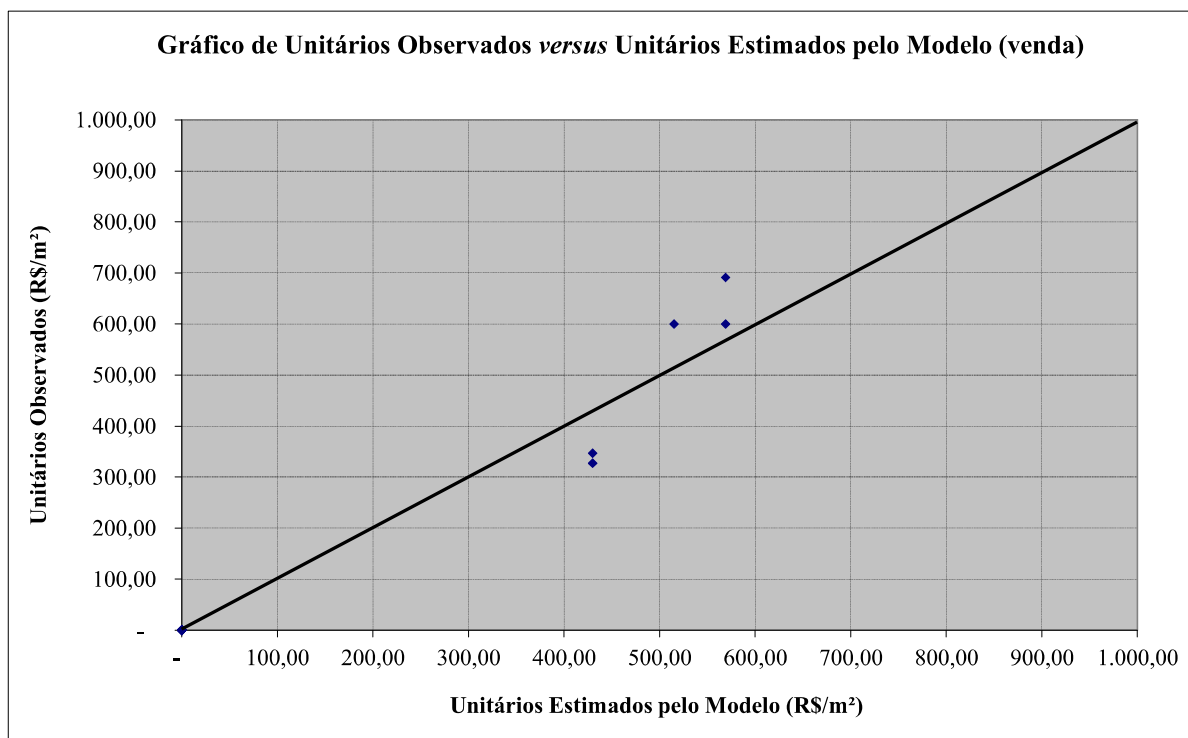
AVALIAÇÃO

Área	2.140,88
------	----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	537,77
Valor do Terreno	1.151.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	987.637
Superior	1.314.363

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	32%	Unitário Homog.	21%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	23%	V. Aproveitamento	32%
V. Testada	32%	V. Superfície	32%
V. Profundidade	32%	V. Frentes	32%
V. Prop. Área	38%	V. NãoUsado	32%
V. Topografia	29%	V. NãoUsado	32%
V. Nivelamento	32%	V. NãoUsado	32%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	23%	V. Aproveitamento	32%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	32%	V. Superfície	32%
Fator	0,25	Peso	100%
V. Profundidade	32%	V. Frentes	32%
Fator	0,50	Utilizado	sim
V. Prop. Área	38%	V. NãoUsado	32%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	29%	V. NãoUsado	32%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	32%	V. NãoUsado	32%
Peso	100%	Peso	0%

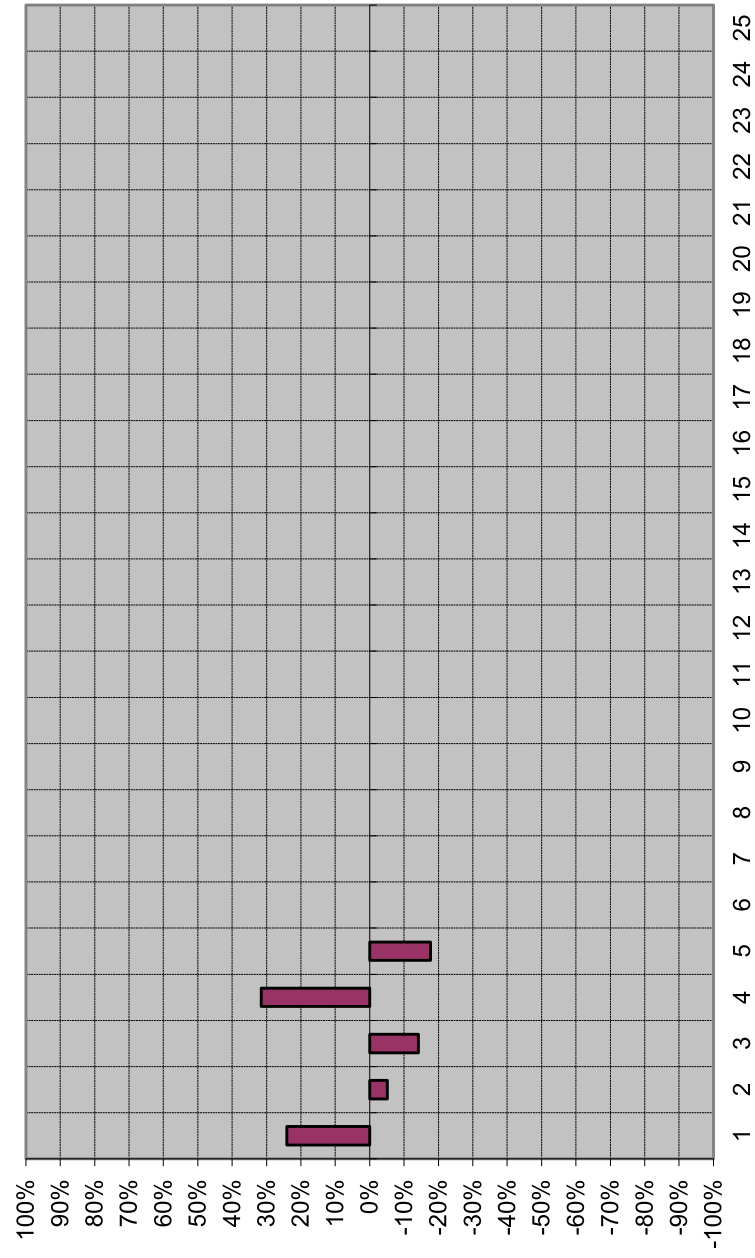
Amostra	Endereço	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície
1	Av. Gregório Aversa, 454	São Carlos	SP	nov/20	1.590.000	100%	oferta	4.590,00	1,00	bom	seca
2	Av. Getúlio Vargas ao lado do aviação	São Carlos	SP	nov/20	12.000.000	100%	oferta	20.000,00	1,00	bom	seca
3	Av. Getúlio Vargas quase em frente	São Carlos	SP	nov/20	3.000.000	100%	oferta	5.000,00	1,00	bom	seca
4	Av. Gregório Aversa, altura 200	São Carlos	SP	nov/20	1.500.000	100%	oferta	4.590,00	1,00	bom	seca
5	Av. Getúlio Vargas, altura do 2400 a	São Carlos	SP	nov/20	9.540.000	100%	oferta	13.800,00	1,00	bom	seca
Avaliando	Av. Getúlio Vargas, 2700	São Carlos	SP	nov/20		100%	transação	2.140,88	1,05	bom	seca

Amostra	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif. ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	acive até 20%	ao nível	médio	não	6,5	Imobiliária Cardinali LTDA Flor	Flor	(16) 2108-0900
2	plano	ao nível	médio	não	8,0	Imobiliária Cardinali LTDA Flor	Flor	(16) 2108-0900
3	caído de 5 a 10%	ao nível	médio	não	8,0	Imobiliária E2	Felipe	(16) 3416-7015
4	acive até 20%	ao nível	médio	não	6,5	Imobiliária E2	Felipe	(16) 3416-7015
5	plano	ao nível	médio	não	8,0	Roca Imóveis LTDA	Lucimar	(16) 3373-5000
Avaliando	plano	ao nível	médio	não	8,0			

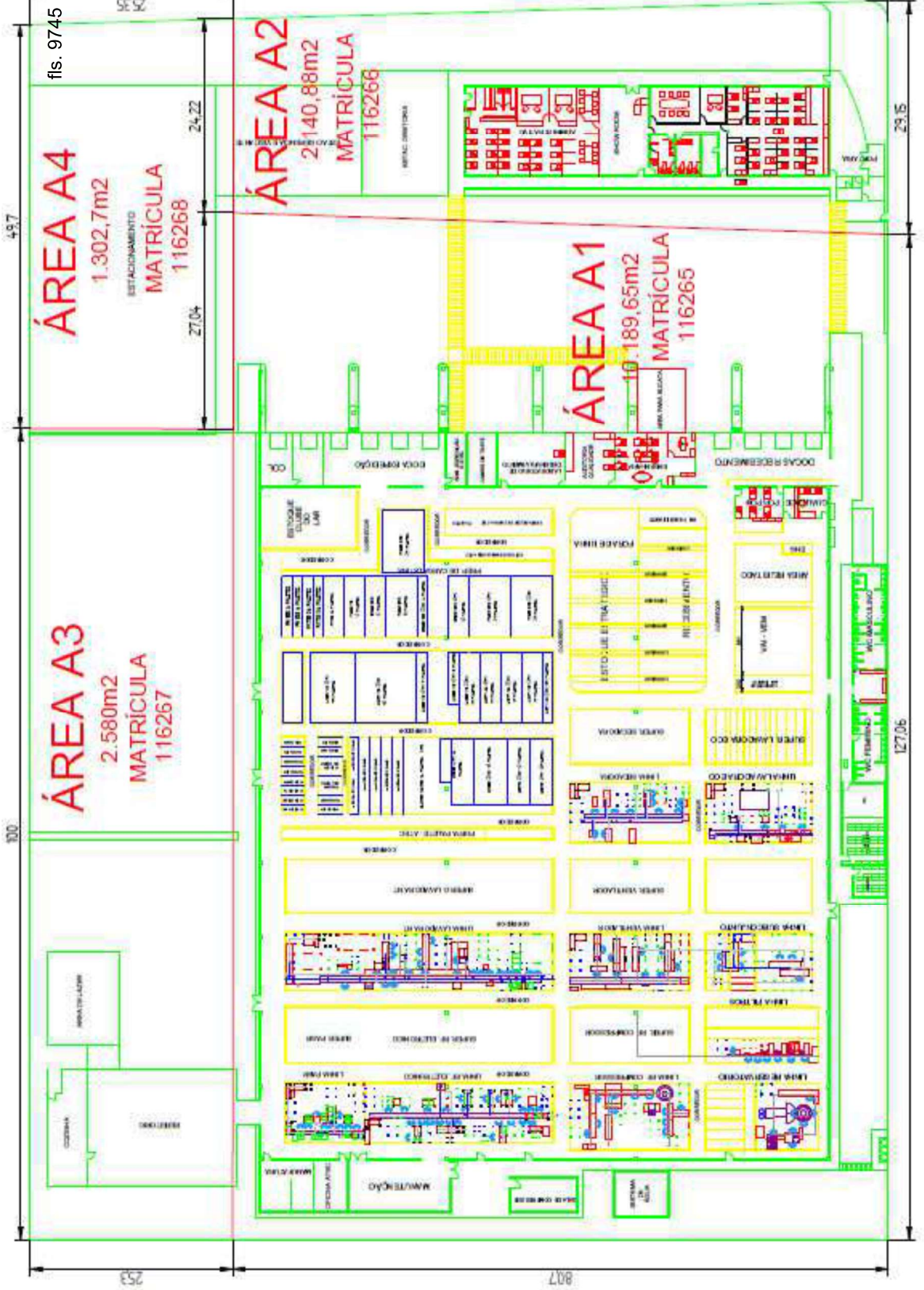
ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	346,41	429,87	83,46	24%
2	600,00	569,07	(30,93)	-5%
3	600,00	515,11	(84,89)	-14%
4	326,80	429,87	103,07	32%
5	691,30	569,07	(122,23)	-18%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				19%

RESÍDUOS RELATIVOS



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Osasco, 27 de Abril de 2022

C / 27.243.001/2022

A
MEGA LEILÕES**Att. Dra. Maria Helena**

Ref.: Atualização do laudo nº 26.094.001/1120, realizado em Novembro / 2020

Imóvel: Rua Aldo Germano Klein x Rua Eugênio Cardinalli x Rua José Zanetti, Quadra 01 lotes 04 a 15, Bairro CEAT, Cidade de São Carlos/SP

Prezados,

Para efeito dessa atualização/opinião, consideramos as seguintes premissas:

- não foi realizada nova vistoria no imóvel;
- foram consideradas as mesmas características observadas no laudo anterior realizado em Novembro/2020;
- não houve acréscimos ou reduções de áreas;
- o imóvel encontra-se livre e em condições de uso e ocupação;

De acordo com as considerações apresentadas no laudo, temos o seguinte em relação aos lotes:

Considerando que os lotes estão inseridos em área de Cerrado Brasileiro com restrições de aproveitamento e conforme consulta informal junto à Prefeitura Municipal, Secretaria do Meio Ambiente e Coordenação do CEAT, relatando que os lotes em avaliação no atual momento não podem ter a sua vegetação extraída, "vide item 4.3", sendo necessário análises para uma eventual autorização de aproveitamento. Dessa maneira sem a definição do aproveitamento de cada lote não temos como determinar os respectivos valores de mercado.

Sendo assim não possuímos fundamentos técnicos para uma determinação de valor, entretanto a pedido do solicitante apresentamos a seguir uma referência/estimativa de valor para os lotes supondo que os mesmos não apresentem restrições de aproveitamento e que tenham as suas áreas de terreno totalmente aproveitáveis, sendo que a vegetação porventura existente sobre os mesmos podem ser totalmente extraídas sem ônus e assim considerando os lotes livres de quaisquer ônus ambiental e/ou judicial e/ou qualquer outro impedimento que limite ou impossibilite seu aproveitamento total.

Sendo assim, realizamos consultas por telefone com os profissionais do mercado imobiliário e fomos informados que durante o período de Nov/2020 à Abril/2022, pode-se considerar uma valorização dos lotes na região em análise "CEAT – Centro Centro Empresarial de Alta Tecnologia Dr. Emílio Fehr) em torno de 10%, *entretanto cabe ressaltar que o mercado local ainda está recessivo e que isso trata-se apenas de uma correção monetária.*

Assim sendo, diante desse cenário, apresentamos a seguinte opinião de valores para os lotes, supondo que os mesmo possam ser totalmente aproveitáveis para a data atual Abril/2022:

Opinião de Valores:

Matrícula	Área	Unitário	Estimativa
	(m ²)	(R\$/m ²)	Valor Mercado R\$
53.568	2.700,00	240,00	648.000,00
53.569	2.700,00	240,00	648.000,00
53.570	2.700,00	240,00	648.000,00
53.571	2.700,00	240,00	648.000,00
53.572	2.700,00	240,00	648.000,00
53.573	2.700,00	240,00	648.000,00
53.574	5.382,62	240,00	1.292.000,00
53.575	5.382,62	240,00	1.292.000,00
53.576	2.700,00	240,00	648.000,00
53.577	2.700,00	240,00	648.000,00
53.578	5.340,98	240,00	1.282.000,00
53.579	5.747,65	240,00	1.379.000,00

Esses valores tratam-se de opiniões/estimativas e que podem sofrer alterações, após a realização de uma nova vistoria e de uma pesquisa em campo mais detalhada.

Ressaltamos que não realizamos novos contatos nos órgãos públicos para verificar as condições que impossibilitam o aproveitamento dos lotes.

Salientamos que não efetuamos análise jurídica da documentação do imóvel, admitindo-se como premissa para a estimativa, que o bem está livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



Carlos Eduardo Fonseca
 Eng^o Civil – Crea n^o 5060.356.339/D

Osasco, 27 de Abril de 2.022

C / 27.243.002/2022

A
MEGA LEILÕES
Att. Dra. Maria Helena

Ref.: Atualização do laudo nº 26.094.002/1120, realizado em Novembro / 2020

Imóvel: Av. Getúlio Vargas, 2.700 x Rua José Jorge Abi Saab e fundos para Rua Marcílio Antônio Ferreira, Bairro Recreio São Judas Tadeu, Cidade de São Carlos/SP

Prezados,

Para efeito dessa atualização/opinião, consideramos as seguintes premissas:

- não foi realizada nova vistoria no imóvel;
- foram consideradas as mesmas características observadas no laudo anterior realizado em Novembro/2020;
- não houve acréscimos ou reduções de áreas;
- o imóvel encontra-se livre e em condições de uso e ocupação;

O imóveis objeto de avaliação tratam-se de instalações industriais desativadas, localizadas em avenida com ocupação comercial.

Percebe-se que o mercado imobiliário ainda se encontra recessivo e com baixa demanda e principalmente para imóveis com destinação de investimentos comerciais/empresariais o que deve dificultar a sua liquidez e também a região em estudo ainda possuem terrenos livres em ofertas

Sendo assim, a seguir, apresentamos a seguinte opinião de valores para os imóveis, para a data atual Abril/2022:

Opinião de Valores:

Matrícula 116.266		Composição do Custo da Construção									
Denominação	Área (m2)	CUB-R8N R\$/m²	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m²	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	2.140,88				560,49				1,00	1.200.000	1.200.000
Edificações											
01. Administração	495,95	1.767,46	1,452	1,15	2.951,30	33	e	27	0,47	1.463.700	687.939
02. Portaria	22,34	1.767,46	0,972	1,15	1.975,67	33	e	27	0,47	44.136	20.744
03. Recepção	59,70	1.767,46	1,656	1,15	3.365,95	33	e	27	0,47	200.947	94.445
04. Benfeitorias "verba"						33	e	27	0,47	100.000	47.000
Edificações e Benfeitorias	577,99							27	0,47	1.808.783	850.128
Custos										3.008.783	2.050.128
Valor de Mercado							F. Comercialização		1,00		2.050.000

Matrícula 116.265		Composição do Custo da Construção										Custo	Custo
Denominação	Área (m2)	CUB-R8N R\$/m²	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m²	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição		
Terreno	10.189,65				560,49				1,00	5.711.000	5.711.000		
Edificações													
01. Galpão	6.476,90	1.767,46	1,268	1,15	2.577,31	33	e	27	0,47	16.692.980	7.845.701		
02. Docas	740,71	1.767,46	0,639	1,15	1.298,82	33	e	27	0,47	962.047	452.162		
03. Almojarifados, casa de maq 0	238,39	1.767,46	0,972	1,15	1.975,67	33	e	27	0,47	470.979	221.360		
04. RH, Terinamento	176,89	1.767,46	1,206	1,15	2.451,29	33	e	27	0,47	433.609	203.796		
05. Benfeitorias						33	e	27	0,47	150.000	70.500		
Edificações e Benfeitorias	7.632,89									18.709.615	8.793.519		
Custos										24.420.615	14.504.519		
Valor de Mercado								F. Comercialização	1,00				14.505.000

Matrícula 116.267		Composição do Custo da Construção										Custo	Custo
Denominação	Área (m2)	CUB-R8N R\$/m²	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m²	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição		
Terreno	2.580,00				560,49				1,00	1.446.000	1.446.000		
Edificações													
01. Refeitório e sala de recreação	518,79	1.767,46	0,639	1,15	1.298,82	33	e	27	0,47	673.814	316.693		
Edificações e Benfeitorias	518,79									673.814	316.693		
Custos										2.119.814	1.762.693		
Valor de Mercado								F. Comercialização	1,00				1.763.000

Matrícula 116.268			
	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
Terreno	1.302,70	560,49	730.000,00

Esses valores tratam-se de opiniões/estimativas e que podem sofrer alterações, após a realização de uma nova vistoria e de uma pesquisa em campo mais detalhada.

Salientamos que não efetuamos análise jurídica da documentação do imóvel, admitindo-se como premissa para a estimativa, que o bem está livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



Carlos Eduardo Fonseca
Engº Civil – Crea nº 5060.356.339/D