

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2019

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	VSB Empreendimentos Imobiliários LTDA
Endereço:	Rua Adalberto Panzan, nº 283 Lote 1A1
CEP:	13475-005
Bairro:	Barroca
Cidade:	Americana
UF:	SP



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	R\$ 10.976.000,00 (Dez milhões, novecentos e setenta e seis mil reais)
Valor de Liquidação:	R\$ 8.232.000,00 (Oito milhões, duzentos e trinta e dois mil reais)

3 - DIMENSÕES

Áreas (m ²)	Terreno (m ²)	Averbada (m ²)	Não averbada (m ²)	Total construída (m ²)
Unidade	13.914,930	2.083,350	0,000	2.083,350
(*) Outros				0,000
Total	13.914,930	2.083,350	0,000	2.083,350

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 meses.

São Paulo, 06 de Setembro de 2019.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da Região

- Residencial
 Comercial
 Industrial
 Rural

Infra Estrutura Urbana

- Rede de Água
 Rede de Esgoto
 Energia Elétrica
 Iluminação Pública
 Telefonia
 Pavimentação
 Guias e Sargetas
 Gás

Serviços Públicos e Comunitários

- Coleta de Lixo
 Transporte Coletivo
 Comércio
 Agência Bancária
 Escola
 Hospital
 Segurança
 Lazer

5 – TERRENO

Dimensões

Área (m²): 13.914,93
Frente / Testada (m): 112,04
Fração Ideal (%): 100,000000

Formato: Irregular

Situação: Meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seco

6 – EDIFICAÇÃO

Idade aparente: 25 Ano (s)

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Multifamiliar

Tipo: Casa

Padrão Construtivo: Médio

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Não

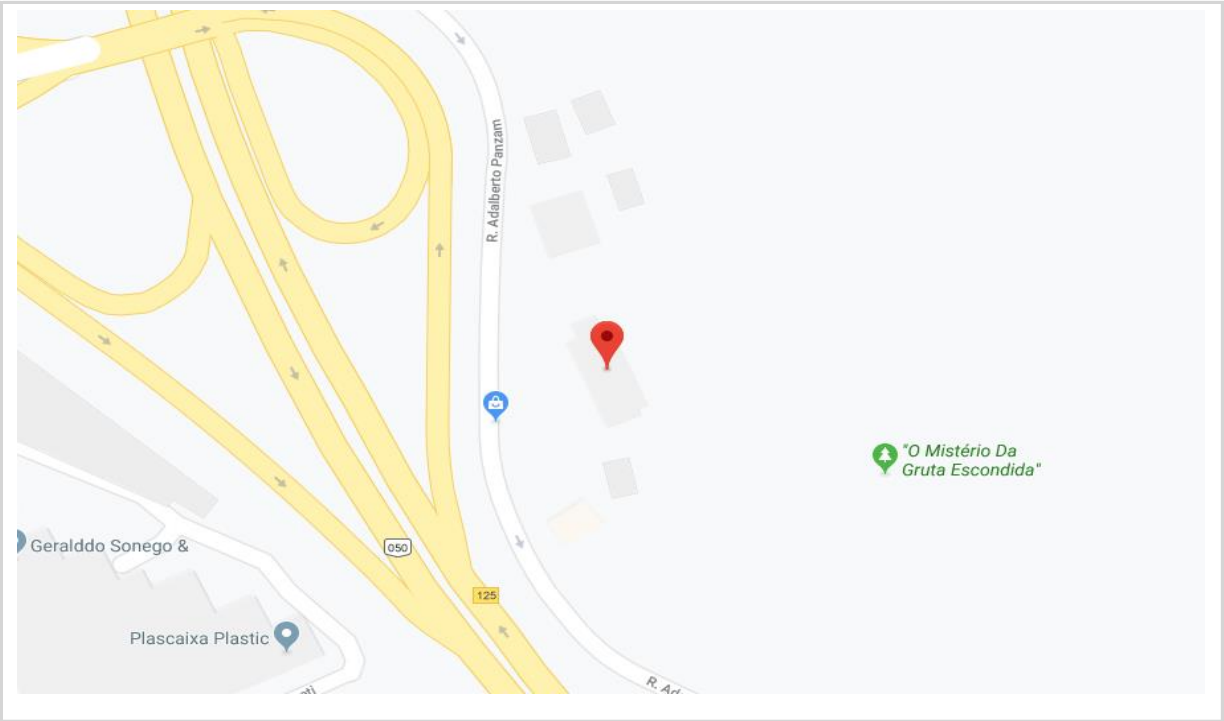
8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Descrição do imóvel avaliando

Imóvel comercial com frente para uma faixa de Domínio do DER - SP - Km 125, situado à Rua Adalberto Panzan, nº 283 (Lote 1A1), Bairro Barroca, Município de Americana - SP. O imóvel avaliando é composto por 62 dormitórios, 04 salas, 06 banheiros, 01 cozinha, 01 refeitório com varanda, portaria com copa e 01 banheiro. Há diversas patologias como umidade, infiltrações, pisos dos dormitórios soltos, estufados, que necessitam de reparos.

11 - LOCALIZAÇÃO

22°43'45.4"S 47°17'25.5"W



12 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	N° 138.773 - Cartório de Registro de Imóveis de Americana - SP
IPTU	Inscrição Imobiliária n° 11.0730.0012.0000
Medição "in loco"	-
Outros	-

13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para Imóvel comercial com frente para uma faixa de Domínio do DER - SP - Km 125, situado à Rua Adalberto Panzan, n° 283 (Lote 1A1), Bairro Barroca, Município de Americana - SP. Dados extraídos da Matrícula n° 138.773 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana - SP, certidão de cálculo do IPTU e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O imóvel possui área de terreno de 13.914,93m² e área total construída de 2.083,35m².

-> Há diversas patologias como umidade, infiltrações, pisos dos dormitórios soltos, estufados, que necessitam de reparos. É recomendável um profissional específico para o reparo do mesmo.

-> Área de Preservação Permanente (APP) 30,00 metros de córregos.

-> Devido à escassez de ofertas compatíveis na região, foram utilizados apenas 03 elementos comparativos, atendendo ao Grau I de Fundamentação.

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Autor: Eng^a Cindi Cristina Souza Leal
Crea: 5.069.668.940
Empresa: MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
Data: São Paulo, 06 de Setembro de 2019.

14 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno	Uso: Comercial
Endereço: Próximo da Pavan Zanetti Indústria Metalúrgica			Bairro: Chácara Letônia		06/setembro/2019
Cidade: Americana		UF: SP	Fonte: Prado Gonçalves Imobiliária		(19) 3794-2200
https://www.araujojuniorimoveis.com.br/comprar/sp/americana/jardim-bertoni/terreno/32891242				Referência: AR005292	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência
2.013,00	0,00	Meio de quadra	Plano		Seco
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno
Oferta	R\$ 1.600.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.600.000,00
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Terreno sem benfeitorias		

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Galpão	Uso: Comercial
Endereço: Avenida Afonso Pansan			Bairro: Chácara Letônia		06/setembro/2019
Cidade: Americana		UF: SP	Fonte: Eldorado Imóveis		(19) 3803-1330
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-comercial-a-venda-vila-berini-americana-2936589490.html				Referência: AR0482	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
3.000,00	Simples		35	Regular	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência
29.000,00	0,00	Meio de quadra	Plano		Seco
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno
Oferta	R\$ 17.400.000,00		R\$ 1.936.442,76	R\$ 645,48	R\$ 15.463.557,24
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Terreno com benfeitorias, galpão com 3.000m2.		

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço: Próximo do trevo de Americana			Bairro: Chácara Letônia		06/setembro/2019
Cidade: Americana		UF: SP	Fonte: Carpe Diem Imóveis		(19) 3579-5655
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-nova-americana-americana.-2938020406.html?				Referência: AR1291	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
0,00	-		0	-	
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência
15.000,00	0,00	Meio de quadra	Plano		Seco
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno
Oferta	R\$ 13.500.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 13.500.000,00
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida		
0	0	0	Terreno sem benfeitorias		

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

15 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 794,83	0,9000	1,0000	0,7853	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 561,78
2	R\$ 533,23	0,9000	1,0000	1,0961	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 526,04
3	R\$ 900,00	0,9000	0,8000	1,0189	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 660,28

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 1.748,10

Média Geral = R\$ 582,70

Valor Unitário Homogeneizado = **R\$ 582,70**

Limite Inferior (-30%) = R\$ 407,89

Limite Superior (+30%) = R\$ 757,51

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

CUB/SP (R8-N) Agosto/2019	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de Conservação
	Casa	Médio	25 anos Necessitando de reparos simples
R\$ 1.428,49	1,386		0,6952
Área averbada (em m²)	Valor/m²		Total - Averbada
2.083,35	R\$ 1.376,42		R\$ 2.867.559,48
Área do Terreno (em m²)	Valor/m²		Total - Terreno
13.914,93	R\$ 582,70		R\$ 8.108.229,71

Valor das edificações	Valor do terreno
R\$ 2.868.000,00	R\$ 8.108.000,00

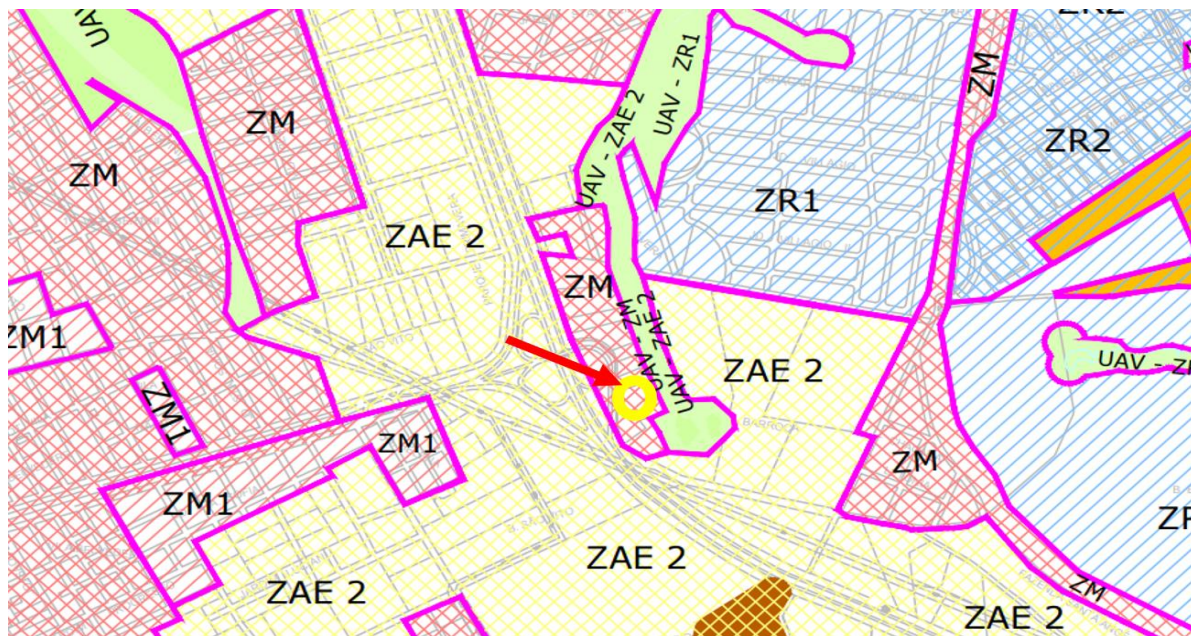
VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 10.976.000,00
(Dez milhões, novecentos e setenta e seis mil reais)

São Paulo, 06 de Setembro de 2019.

*Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

ANEXO A | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

O bairro onde se localiza o avaliando pertence ao Zoneamento - ZM



A Zona de Uso Misto / ZM, da Macrozona de Uso Predominante Urbano / MPU, é zona compartilhada pelo uso residencial unifamiliar, multifamiliar, institucional, comércio e serviços, com lotes de área mínima de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), com exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico de Americana.

LEI Nº 5.997, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016.

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro vista 1



Logradouro vista 2



Rodovia



Identificação do imóvel



Fachada



Fachada

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Portaria



Portaria



Recepção



Copa vista 1

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Copa vista 2



Banheiro vista 1



Banheiro vista 2



Hall de entrada



Corredor térreo vista 1



Corredor térreo vista 2

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 1



Dormitório 2



Dormitório 3



Dormitório 4



Dormitório 5



Dormitório 6

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 7



Sala 1



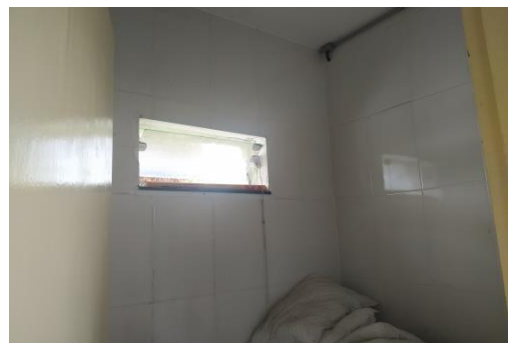
Banheiro 1



Sala 2



Banheiro 2 vista 1



Banheiro 2 vista 2

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Elevador



Dormitório 8



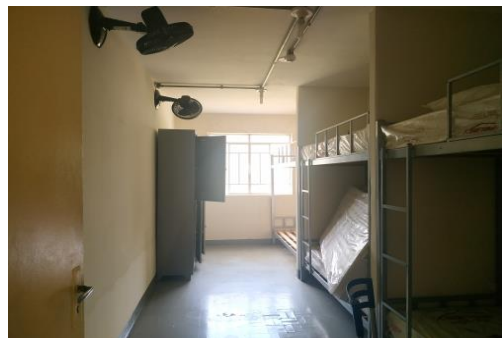
Dormitório 9



Dormitório 10



Dormitório 11



Dormitório 12

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Banheiro 3



Dormitório 13



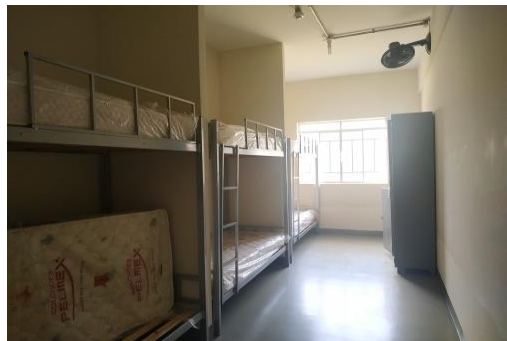
Dormitório 14



Dormitório 15



Dormitório 16



Dormitório 17

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Banheiro 4



Dormitório 18



Dormitório 19



Dormitório 20



Dormitório 21



Dormitório 22

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 23



Acesso ao 1º pavimento



Circulação vista 1



Circulação vista 2



Dormitório 24



Dormitório 24 parede infiltrada

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 25



Hall parede infiltrada



Dormitório 26



Dormitório 27



Dormitório 28



Dormitório 29

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 30



Dormitório 31



Varanda



Vista 1



Vista 2



Dormitório 32

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 33



Dormitório 34



Dormitório 35



Banheiro 4



Dormitório 36



Banheiro 5

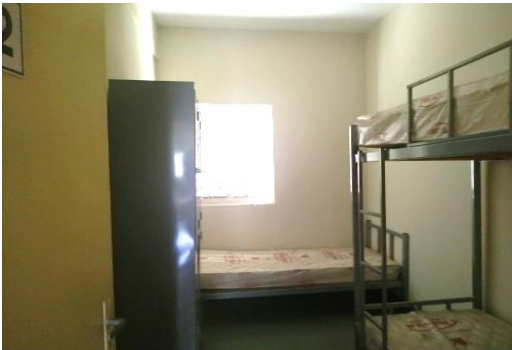
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 37



Dormitório 38



Dormitório 39



Dormitório 40



Dormitório 41 vista 1



Dormitório 41 vista 2

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 42



Dormitório 43



Dormitório 44



Dormitório 45



Dormitório 46



Dormitório 47

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 48



Dormitório 49



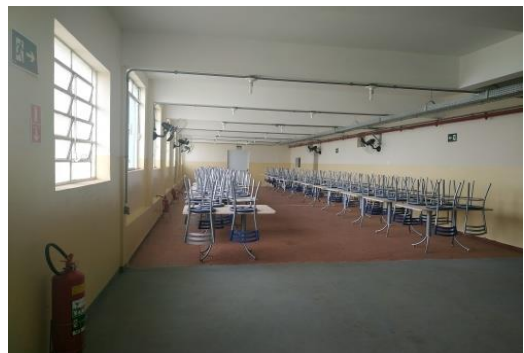
Sala 3



Corredor vista 1



Corredor vista 2



Refeitório

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Cozinha



Poço de ventilação - vista 1



Poço de ventilação - vista 2



Banheiro 6 vista 1



Banheiro 6 vista 2



Sala 4 vista 1

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Sala 4 vista 2



Dormitório 50



Dormitório 51



Dormitório 52



Dormitório 53



Dormitório 54

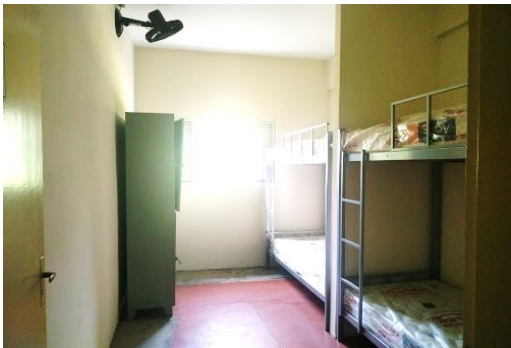
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 55



Dormitório 56



Dormitório 57



Dormitório 58



Dormitório 59



Dormitório 60

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Dormitório 61



Dormitório 62



Terreno - vista 1



Terreno - vista 2



Terreno - vista 3



Fachada

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Medidor de energia e água

Em branco

Em branco

-

-

imóvel

**COMERCIAL
INDUSTRIAL
CORPORATIVO
VSB
AMERICANA**





intro

Com o objetivo de atribuir o “valor real de venda” da área/imóvel, foi solicitada, pela VSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, uma Avaliação Mercadológica para a sua venda. A importância da sua localização não se resume apenas à cidade onde está inserido. É preciso observar estrategicamente a proximidade com outras cidades e a facilidade de acesso, considerando as forças de mercado que atuam naquela região, seu potencial e a realidade atual daquela área.

Localizado as margens da Rodovia Anhanguera, uma das mais bem conservadas do Brasil, o estabelecimento se beneficia de tudo isso. São apenas 30 minutos de Campinas e 1h20 de São Paulo, no centro do polo têxtil do Brasil. Além da facilidade, fica próximo ao aeroporto de Viracopos, em uma das regiões mais ricas e promissoras do Estado de São Paulo, o que torna o imóvel uma grande artéria para os negócios.

americana

Localizada em uma das mais importantes regiões do País, a RMC (Região Metropolitana de Campinas), Americana está entre as cidades com o mais elevado poder aquisitivo do Brasil, segundo a revista Exame, em outubro de 2013. O setor de serviços é a maior fonte geradora do PIB americanense.

Sua proximidade com as cidades de Santa Bárbara d'Oeste, Nova Odessa, Sumaré e Hortolândia cria um cenário vantajoso para o setor de serviços, visto que a cidade de Americana funciona como um centro comercial e industrial para as cidades vizinhas.

Apesar da grande presença têxtil, reconhecida por todo o território brasileiro, o município se destaca nas áreas de metalurgia, borracha (produção de pneus), alimentícia, sucos naturais e plásticos. A principal característica da região é a prestação de serviço, grande responsável pelo desenvolvimento da cidade.



FORTE

presença
têxtil



6 mil

estabelecimentos
comerciais



+ 12 mil

empresas
de serviço



+ 37

novas empresas
nos últimos
quatro anos

A Região Metropolitana de Campinas (RMC)

Com um grande crescimento econômico, a região tem atraído cada vez mais investimentos e novos moradores.

UITRaPaSSOU

a barreira de R\$ 100
bilhões de reais em
2011

PiB

per capita de R\$ 31.400,
muito acima da média
do Brasil

3 miLHÕES

de habitantes

5 dE cada 10

melhores cidades para se investir



o imóvel

Estabelecido na Rua Adalberto Panzan, nº283, com acesso pela Rodovia Anhanguera, KM 125, na entrada da cidade de Americana, uma localização privilegiada.



Ribeirão Preto

Limeira

Piracicaba

Rod. dos Bandeirantes

Campinas/Viracopos

Americana

São Paulo

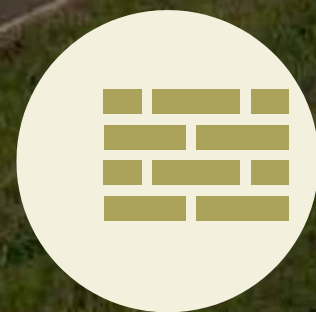


-  **Americana** Centro | 6,8 km - 11 min.
-  **São Paulo** | 127 km - 1h24 min.
-  **Campinas** | 34,4 km - 26 min.
-  **Aeroporto Internacional de Viracopos** | 45,5 km - 30 min.
-  **Limeira** | 23,2 km - 18 min.
-  **Ribeirão Preto** | 192 km - 2h26
-  **Piracicaba** | 49,4 km - 39 min.
-  **Rod. dos Bandeirantes** (Santa Bárbara d'Oeste) | 35,9 km - 25 min.
-  **Rod. dos Bandeirantes** (Campinas) * 34,7 km - 22 min.

Características e vantagens



13.914,93
m²



2.083,35 m²
de sólida
construção



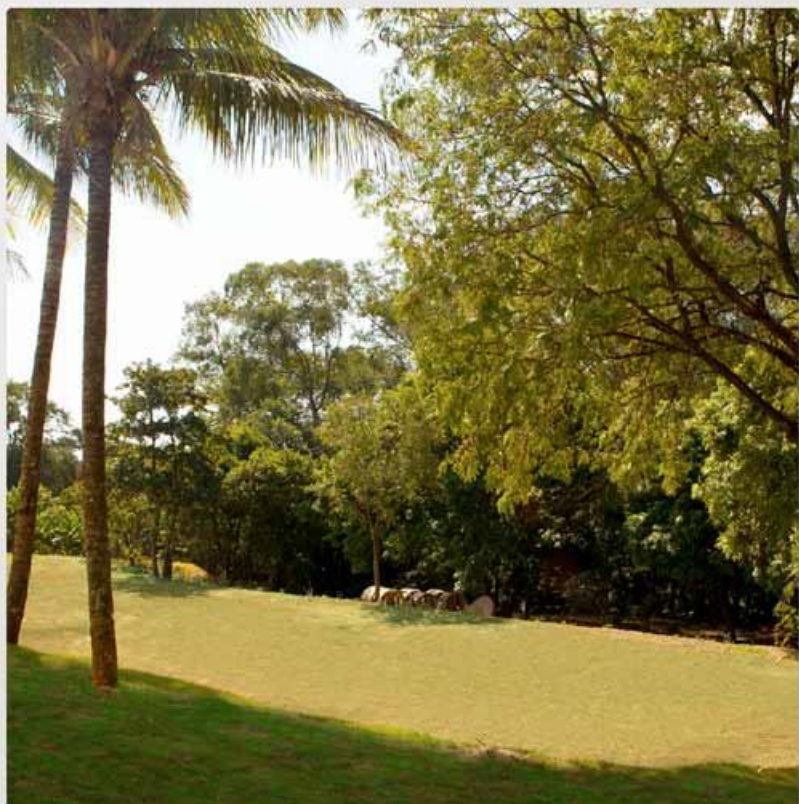




mUITiUSO

edificação apropriada com espaço para suprir as mais diferentes possibilidades

- Construtora / empreendimento
 - Call center
- Hospital / Centro de emergência
- Fundos de investimento / imobiliário
 - Rede hoteleira
 - Alojamento
- Área comercial, residencial e urbana



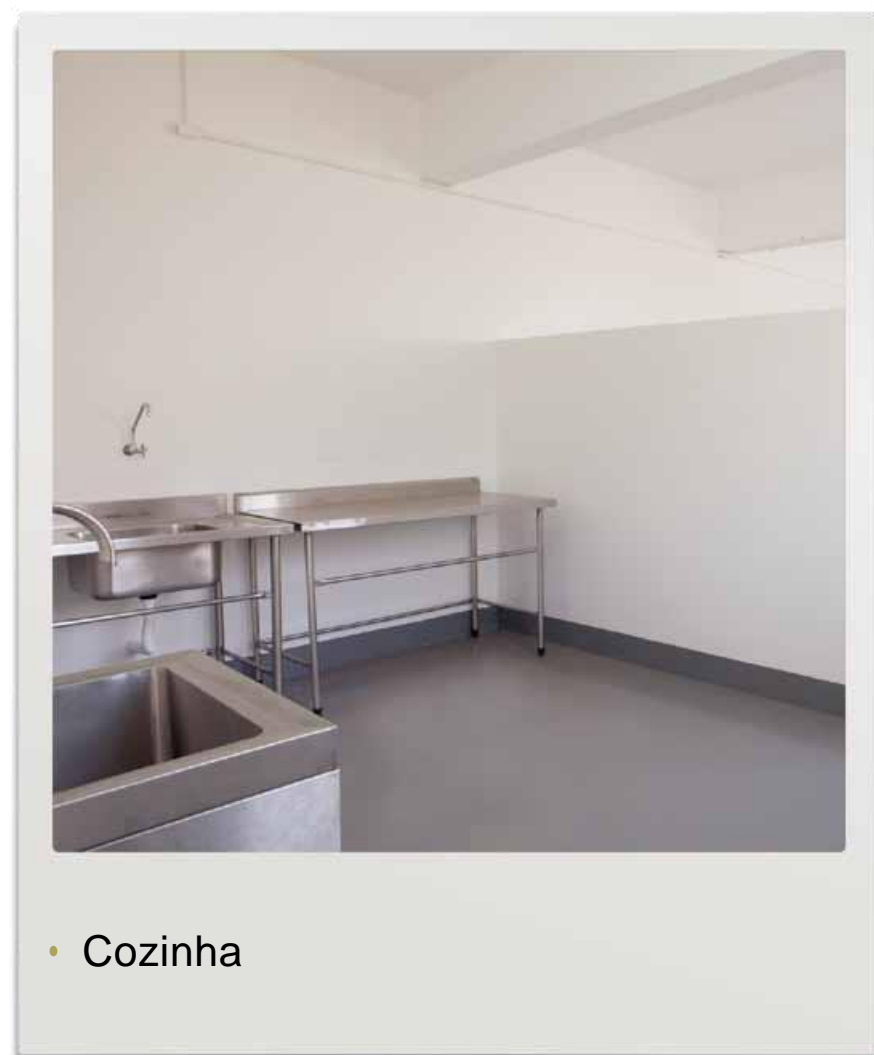
- Jardim de descanso



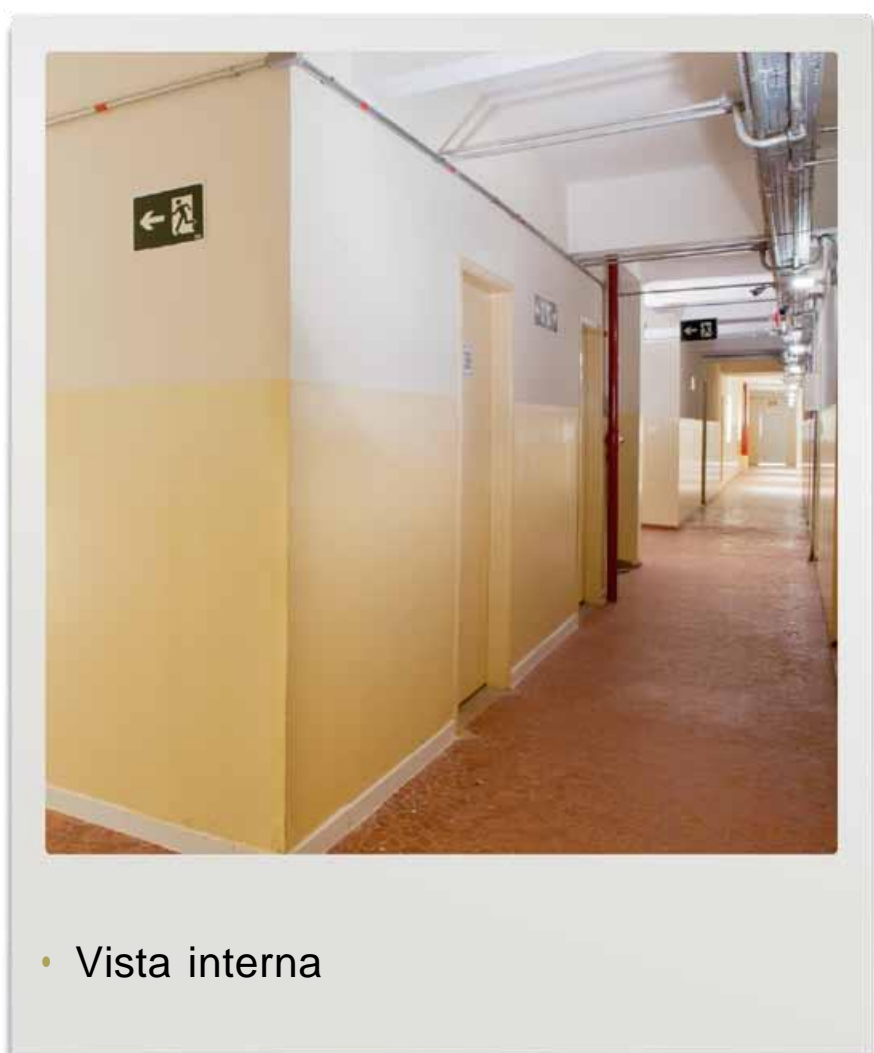
- Auditório completo



• Refeitório todo equipado



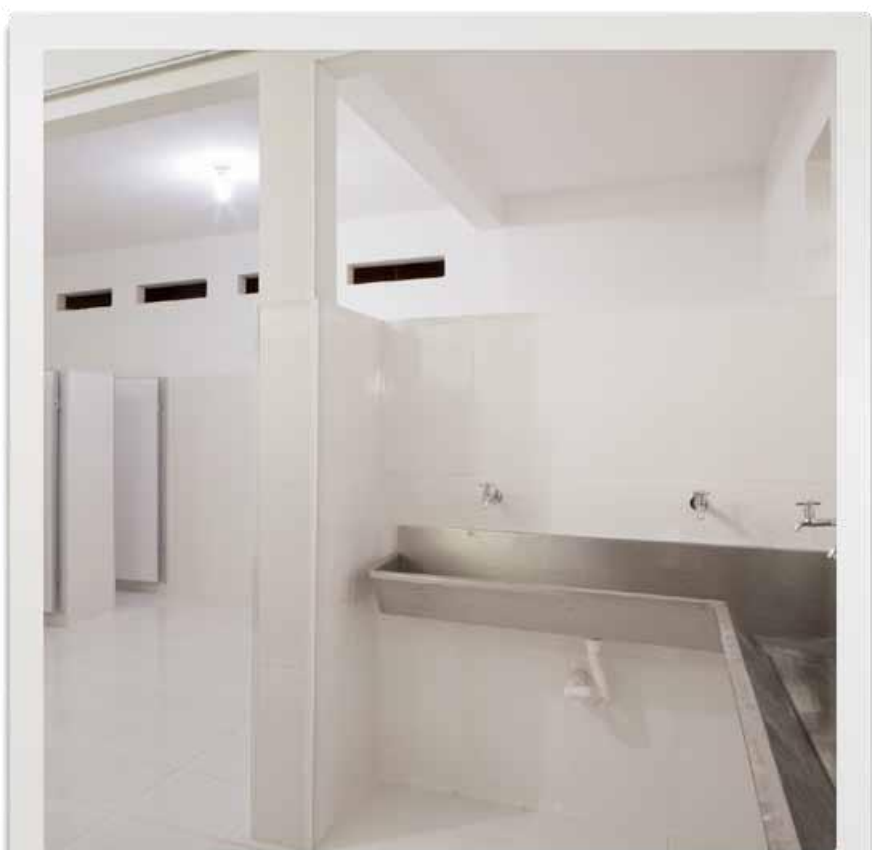
• Cozinha



- Vista interna



- 62 dormitórios
(mobiados com camas de aço que recebem 330 pessoas, todos com pisos antichamas).



• Banheiros



• Área de banho



Localização ESTRATÉGICA

em uma das mais
cobiçadas artérias
de São Paulo





**FÁCIL
acESSO**
na entrada da
cidade de
Americana



avaliação

Considerando todas as vantagens oferecidas pela localização do imóvel, é possível afirmar que o bem em questão, é impar. Para tanto, abaixo, o valor avaliado:

13.914,93 m² de terreno X R\$ 850,00 m²

R\$ 11.827.690,50

2.083,35 m² de construção X R\$ 1.500,00 m²

R\$ 3.125.025,00

Bens intangíveis / imateriais, licenciamentos, acessos dentro de tudo que fora mencionado

R\$ 1.5000.000,00

O imóvel, objeto do presente laudo, tem o valor de:

R\$ 16.452.715,50

Dezesseis milhões, seiscentos e quinze mil reais, arredondados.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

por Ricardo José Antunes de Vasconcellos

Inscrito e professor de avaliação de Imóveis no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) que já trabalhou com empresas como 3M, BOSCH, Itaú e Petrobrás, foi escolhido para realizar a Avaliação Mercadológica.

Considerando os pontos importantes dentro do cenário de mercado foi escolhido o método comparativo direto de dados de mercado.

CRECI: 49.182 / Rua Maria Monteiro, 897/ Cambuí / Campinas / SP / (19) 98111.4343

www.vasc.com.br