

# LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## IMÓVEL INDUSTRIAL



Laudo nº 21-20024

**SOLICITANTE**

Massa Falida da empresa Fundação FTI do Brasil Ltda  
Processo nº 4004957-08.2013.8.26.0038  
1ª Vara Cível de Araras - SP

**LOCAL DA VISTORIA**

Rua Lauro Beinotti, nº 285 Distrito Municipal Industrial IV  
ARARAS - SP

**VALOR DA AVALIAÇÃO**

Valor de Mercado (VM)

**R\$ 901.475,00**

(novecentos e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais)

Data Base – Maio/2021

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.  
ART nº 28027230191527822



## SUMÁRIO

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| CAPÍTULO 1 .....                     | 4  |
| Preliminares. ....                   | 4  |
| Objetivo. ....                       | 4  |
| 1.2 Vistoria. ....                   | 5  |
| 1.3 Descrição sumária do Imóvel..... | 5  |
| 1.4 Benfeitorias. ....               | 8  |
| 1.5 Zoneamento. ....                 | 8  |
| CAPÍTULO 2.....                      | 9  |
| Critérios das avaliações.....        | 9  |
| 2.1 Das definições .....             | 9  |
| 2.2 Consultas efetuadas .....        | 10 |
| 2.3 Apresentação dos valores .....   | 15 |
| CAPÍTULO 3.....                      | 20 |
| Resultado da Avaliação .....         | 20 |
| 3.1 Fundamentação.....               | 20 |
| 3.2 Valores de Venda .....           | 21 |
| CAPÍTULO 4.....                      | 22 |
| Documentação fotográfica .....       | 22 |
| CAPÍTULO 5.....                      | 38 |
| Encerramento .....                   | 38 |
| CAPÍTULO 6.....                      | 39 |
| Anexos .....                         | 39 |



## CAPÍTULO 1

### **Preliminares.**

### **Objetivo.**

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel industrial, localizado na rua Lauro Beinotti, nº 285, Distrito Municipal Industrial IV – Araras - SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) Localização no município.
- b) Valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpra-se informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo solicitante, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Os valores dessa avaliação são válidos para a data base de maio/2021.



## 1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 16/04/2021, onde fomos acompanhados pela Administradora Judicial R4C representada pelo Dr. Rogério Barrichello.

Na ocasião constatou-se a presença de flagelados no local.

O imóvel encontrava-se sem disponibilidade de energia elétrica e água, estando inclusive aberto sem nenhuma trava ou bloqueio de acesso.

## 1.3 Descrição sumária do Imóvel.

Conforme Matrícula 38.233 do Oficial de Registro de Imóveis de Araras – SP:  
*“Um terreno, caracterizado pela unificação dos lotes nºs 03, 04, 05, 06 e 07 da quadra F, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 02, no loteamento denominado Distrito Industrial IV, com a área total de 3.750 metros quadrados, na quadra completada pelas Ruas 01, 04 e pela Avenida B, medindo, integralmente, na frente e nos fundos, setenta e cinco metros (75,00) e dos lados, cinquenta metros (50,00), confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com os lotes nº 01 e 02, do lado esquerdo, com os lotes nº 08 e 09, e nos fundos com os lotes 10, 11, 12, 13 e 14, todos da mesma quadra.”*

### **Matrícula 38.233**

Área do terreno: 3.750 m².

Área construída: 1.350,00 m² (aproximados).

A área construída não está homologada na matrícula.

Consta um Galpão padrão simples em péssimo estado de conservação.

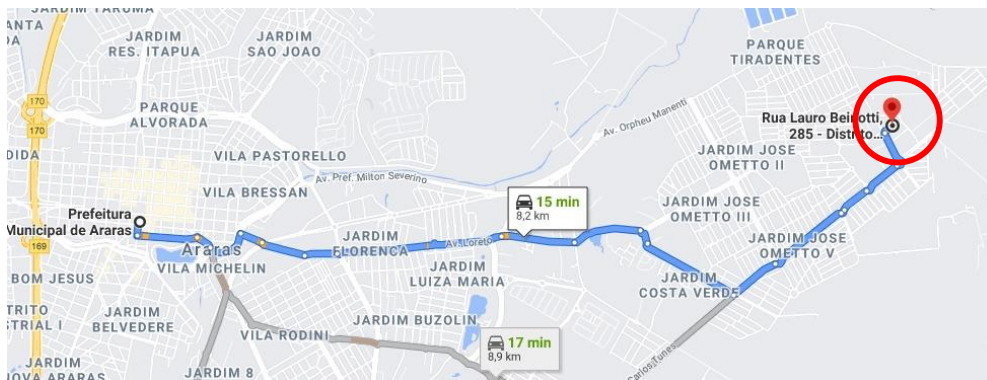
Endereço atual do imóvel, rua Lauro Beinotti, nº 285, Distrito Municipal Industrial IV – Araras - SP.

Imóvel localizado a aproximadamente 8,2 Km da Prefeitura Municipal de Araras.





Identificação da rua onde está localizado o imóvel



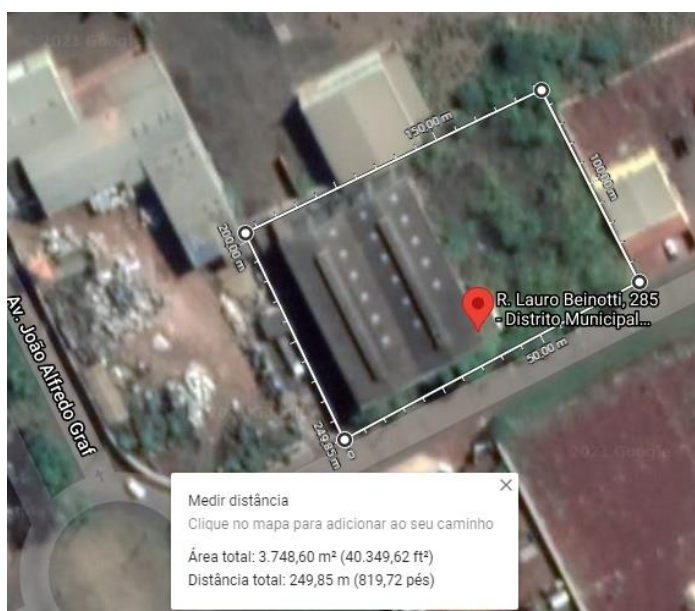
Distância entre o imóvel e a Prefeitura de Araras



Vista aérea macro-região – imagens site Google Maps



Vista aérea do imóvel – site Google Maps



Área do terreno – medidas aproximadas





Área das construções – medidas aproximadas

#### 1.4 Benfeitorias.

A região do imóvel é dotada de boa infraestrutura, pavimentação asfáltica, redes de água potável, esgoto, energia elétrica, sistema de telefonia e internet, , comércio em geral e boa organização urbanística. Em contrapartida, não foi possível constatar acesso a transporte público e a região se encontra um pouco distante de farmácias, Posto de Saúde, Supermercados, Padarias, Rede bancária, Hospital.

#### 1.5 Zoneamento.

Conforme Lei complementar 3.903 de 06 de outubro de 2006, o imóvel está localizado em Zona Industrial (ZI).

As Zonas Industriais representam porções do território destinadas preferencialmente a usos industriais, comerciais e de prestação de serviços, aceitando-se níveis de incomodidade, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano.

As edificações de usos Comercial (C) e Prestação de Serviços (PS) poderão ter no máximo 15 pavimentos ou gabarito de altura de no máximo 70 metros.





| Quadro "C" – Parâmetros Urbanísticos - Para projetos de edificações - Usos "C" e "PS"                                                                                                 |                          |                          |                              |                             |                                                   |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Nº de Pavimentos (1) e (2)                                                                                                                                                            | Área Mínima do Lote (m²) | Recuo Frontal Mínimo (m) | Recuo de Fundo (m) (2) e (4) | Recuo Lateral (m) (4) e (5) | Taxa de Ocupação Máxima (% da área do lote) 6 e 7 | Coefficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) 6 |
| 1 e 2                                                                                                                                                                                 | 125,00                   | Livre (3)                | Livre                        | Livre                       | 100                                               | 2,0                                                                  |
| 3 e 4                                                                                                                                                                                 | 500,00                   | 5,00                     | 2,00                         | 2,00                        | 70                                                | 2,6                                                                  |
| 5, 6 e 7                                                                                                                                                                              | 700,00                   | 5,00                     | 2,00                         | 2,00                        | 70                                                | 5,0                                                                  |
| 8, 9 e 10                                                                                                                                                                             | 800,00                   | 5,00                     | 3,00                         | 3,00                        | 65                                                | 6,5                                                                  |
| 11 a 14                                                                                                                                                                               | 1.000,00                 | 10,00                    | 4,00                         | 4,00                        | 60                                                | 8,0                                                                  |
| 15                                                                                                                                                                                    | 1.500,00                 | 10,00                    | 4,00                         | 4,00                        | 65                                                | 9,5                                                                  |
| (1) Térreo é considerado pavimento.                                                                                                                                                   |                          |                          |                              |                             |                                                   |                                                                      |
| (2) Excluídos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, bem como anexos sem fins comerciais e de prestação e serviços.                                                     |                          |                          |                              |                             |                                                   |                                                                      |
| (3) Exceto quando a via exigir.                                                                                                                                                       |                          |                          |                              |                             |                                                   |                                                                      |
| (4) Recuo mínimo exigido. Quando houver abertura para iluminação e ventilação, o parâmetro será o Código Sanitário - Decreto Estadual 12.342/1978 ou legislação municipal pertinente. |                          |                          |                              |                             |                                                   |                                                                      |
| (5) Recuo obrigatório apenas de um lado.                                                                                                                                              |                          |                          |                              |                             |                                                   |                                                                      |
| (6) Subsolo e pavimentos para estacionamentos não são considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo.                            |                          |                          |                              |                             |                                                   |                                                                      |
| (7) No caso de construção para portaria, guarita, depósito, piscina ou similar, estes não serão considerados áreas construídas para fins de taxa de ocupação.                         |                          |                          |                              |                             |                                                   |                                                                      |

## CAPÍTULO 2

### Crerérios das avaliações

#### 2.1 Das definições

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- parte 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

**Valor de Liquidação Forçada:** Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.



**Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**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.

## 2.2 Consultas efetuadas

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao imóvel avaliando.

### Elemento 1 - Terreno – Oferta.

Local: Jd. Ometto III – Araras - SP

Área: 250 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 130.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ramos

Contato do anunciante: [www.imobramos.com.br](http://www.imobramos.com.br)





### Elemento 2 - Casa – Oferta.

Local: Distrito Industrial IV – Araras - SP

Área: 160 m²

Valor: R\$ 160.000,00

Fonte anunciante: Teodoro Filho Corretor

Contato do anunciante: [www.teodorofilhocorretor.com.br](http://www.teodorofilhocorretor.com.br)



### Elemento 3 - Casa – Oferta.

Local: Pq. Tiradentes – Araras - SP

Área: 200 m²

Valor: R\$ 240.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

Contato do anunciante: [www.imobiliariapontocerto.com.br](http://www.imobiliariapontocerto.com.br)





#### **Elemento 4 - Terreno – Oferta.**

Local: Jd. José Ometto V – Araras - SP

Área: 125 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 50.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

Contato do anunciante: [www.imobiliariapontocerto.com.br](http://www.imobiliariapontocerto.com.br)



#### **Elemento 5 - Galpão – Oferta.**

Local: Distrito Industrial IV – Araras - SP

Área: 1.000 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 360.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

Contato do anunciante: [www.imobiliariapontocerto.com.br](http://www.imobiliariapontocerto.com.br)





**Elemento 6 - Casa – Oferta.**

Local: Jd. Morumbi – Araras - SP

Área: 200 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 180.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

Contato do anunciante: [www.imobiliariapontocerto.com.br](http://www.imobiliariapontocerto.com.br)

**Elemento 7 - Casa – Oferta.**

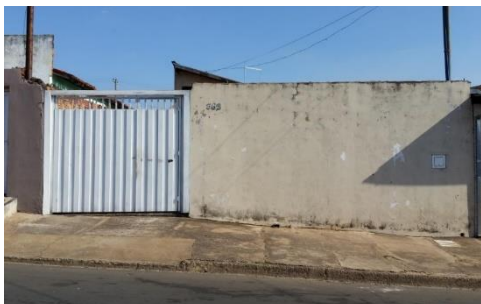
Local: Pq. Dom Pedro – Araras - SP

Área: 160,60 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 150.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

Contato do anunciante: [www.imobiliariapontocerto.com.br](http://www.imobiliariapontocerto.com.br)





### **Elemento 8 - Terreno – Oferta.**

Local: Pq. Dom Pedro – Araras - SP

Área: 160 m²

Valor: R\$ 70.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

Contato do anunciante: [www.imobiliariapontocerto.com.br](http://www.imobiliariapontocerto.com.br)



### **Elemento 9 - Casa – Oferta.**

Local: Pq. Dom Pedro – Araras - SP

Área: 160 m²

Valor: R\$ 210.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

Contato do anunciante: [www.imobiliariapontocerto.com.br](http://www.imobiliariapontocerto.com.br)





### **Elemento 10 – Casa – Oferta.**

Local: Pq. Dom Pedro – Araras - SP

Área: 160 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 175.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Ponto Certo

Contato do anunciante: [www.imobiliariapontocerto.com.br](http://www.imobiliariapontocerto.com.br)



### **2.3 Apresentação dos valores**

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo).

Fator área (Fa).

Fator Localização (Fl).

Fator de Comercialização (Fc).

Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando. Além disso, a depreciação baseou-se na possibilidade de venda em curto prazo, inclusive Leilão, considerando-se a baixa expectativa comercial para imóveis atualmente, devido a pandemia do COVID-19, conforme retratado no panorama imobiliário e demais cenários econômicos em nosso país. Vale ressaltar também que de acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Araras, há incentivos fiscais para novos empreendimentos, o que contribui para a depreciação de imóveis e empreendimentos já estabelecidos na cidade.



| ELEMENTOS DE PESQUISA |         |          |                       |          |         |
|-----------------------|---------|----------|-----------------------|----------|---------|
| TIPO                  | AMOSTRA | CONDIÇÃO | VALOR DO IMÓVEL (R\$) | At (m²)  | Ac (m²) |
| TERRENO               | 1       | OFERTA   | 130.000,00            | 250,00   | 0,00    |
| CASA                  | 2       | OFERTA   | 160.000,00            | 160,00   | 65,00   |
| CASA                  | 3       | OFERTA   | 240.000,00            | 200,00   | 170,00  |
| TERRENO               | 4       | OFERTA   | 50.000,00             | 125,00   | 0,00    |
| GALPÃO                | 5       | OFERTA   | 360.000,00            | 1.000,00 | 450,00  |
| CASA                  | 6       | OFERTA   | 180.000,00            | 200,00   | 129,00  |
| CASA                  | 7       | OFERTA   | 150.000,00            | 160,60   | 69,40   |
| TERRENO               | 8       | OFERTA   | 70.000,00             | 160,00   | 0,00    |
| CASA                  | 9       | OFERTA   | 210.000,00            | 160,00   | 130,00  |
| CASA                  | 10      | OFERTA   | 175.000,00            | 160,00   | 90,00   |

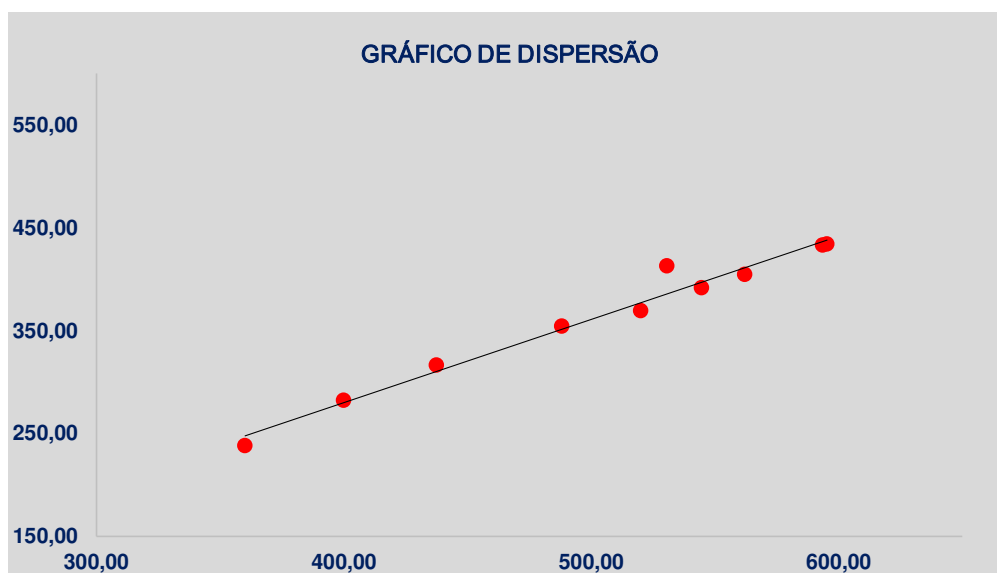
| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                 |                               |                 |                 |                              |            |          |
|----------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|------------|----------|
| VALOR m² (R\$)                   | FT. OFERTA (Fo) | VALOR m² (R\$) - DEDUZIDO Fo. | FATOR ÁREA (Fa) | Ft. LOCAL. (Fl) | PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m²) | (Xi-X)²    | PH/MÉDIA |
| 520,00                           | 0,90            | 468,00                        | 0,95            | 0,83            | 368,75                       | 1.425,76   | 1,11     |
| 488,13                           | 0,90            | 439,31                        | 0,95            | 0,85            | 353,92                       | 526,08     | 1,07     |
| 530,63                           | 0,90            | 477,56                        | 0,95            | 0,91            | 412,76                       | 6.686,44   | 1,25     |
| 400,00                           | 0,90            | 360,00                        | 0,94            | 0,83            | 281,80                       | 2.419,73   | 0,85     |
| 360,00                           | 0,90            | 324,00                        | 0,94            | 0,78            | 237,71                       | 8.700,35   | 0,72     |
| 595,24                           | 0,90            | 535,71                        | 0,95            | 0,85            | 433,73                       | 10.556,82  | 1,31     |
| 593,70                           | 0,90            | 534,33                        | 0,95            | 0,85            | 432,58                       | 10.321,49  | 1,31     |
| 437,50                           | 0,90            | 393,75                        | 0,95            | 0,85            | 316,35                       | 214,25     | 0,96     |
| 544,69                           | 0,90            | 490,22                        | 0,95            | 0,84            | 391,36                       | 103.091,95 | 1,18     |
| 562,19                           | 0,90            | 505,97                        | 0,95            | 0,84            | 404,25                       | 163.250,39 | 1,22     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA |        |
|------------------------|--------|
| MÉDIA - R\$/m²         | 330,99 |
| DESVIO PADRÃO          | 70,28  |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA   | 21,23% |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1) | 10     |
| INTERV. DE CONFIANÇA   | 80,00% |
| NÍVEL DE CONFIANÇA     | 20,00% |
| DISTRIBUIÇÃO t         | 1,37   |
| t*S/RAIZ(n-1)          | 30,50  |
| LIMITE SUPERIOR        | 361,49 |
| MÉDIA                  | 330,99 |
| LIMITE INFERIOR        | 300,49 |

Coefficiente de variância inferior a 30%

| ÁREA CONST. | ÁREA TERRENO |
|-------------|--------------|
| 0,00        | 3.750,00     |

| VALOR DO TERRENO (Vt) - R\$        |              |
|------------------------------------|--------------|
| Fator de comercialização (Fc): 20% |              |
| LIMITES                            | V. MERCADO   |
| L SUPERIOR                         | 1.084.456,29 |
| MÉDIA                              | 992.965,17   |
| L INFERIOR                         | 901.474,06   |







### VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V<sub>CB</sub>)

Devido o atual estado de conservação do imóvel, não foram considerados valores para as construções, visto que conforme relatado no presente Laudo, há trincas estruturais, ausência de caixilhos, necessidade de reformas severas incluindo paredes, cobertura, pintura, hidráulica e elétrica, além de que parte das estruturas necessitam ser demolidas para não gerar riscos de desabamento.

Mesmo não considerando valores para as construções, disponibilizamos a seguir as tabelas utilizadas nesse trabalho, com base no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos (VEIU) de publicação do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias do Estado de São Paulo), que justificam os conceitos adotados.

| CLASSE                                | TIPO        | PADRÃO                   | Idade Referencial –<br>Ir (anos) | Valor Residual –<br>R (%) |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| RESIDENCIAL                           | BARRACO     | 1.1.1- Padrão Rústico    | 5                                | 0                         |
|                                       |             | 1.1.2- Padrão Simples    | 10                               | 0                         |
|                                       | CASA        | 1.2.1- Padrão Rústico    | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 1.2.2- Padrão Proletário | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 1.2.3- Padrão Econômico  | 70                               | 20                        |
|                                       |             | 1.2.4- Padrão Simples    | 70                               | 20                        |
|                                       |             | 1.2.5- Padrão Médio      | 70                               | 20                        |
|                                       |             | 1.2.6 - Padrão Superior  | 70                               | 20                        |
|                                       |             | 1.2.7- Padrão Fino       | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 1.2.8 - Padrão Luxo      | 60                               | 20                        |
|                                       | APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico  | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 1.3.2- Padrão Simples    | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 1.3.3- Padrão Médio      | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 1.3.4- Padrão Superior   | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 1.3.5- Padrão Fino       | 50                               | 20                        |
|                                       |             | 1.3.6- Padrão Luxo       | 50                               | 20                        |
| COMERCIAL,<br>SERVIÇO E<br>INDUSTRIAL | ESCRITÓRIO  | 2.1.1- Padrão Econômico  | 70                               | 20                        |
|                                       |             | 2.1.2- Padrão Simples    | 70                               | 20                        |
|                                       |             | 2.1.3- Padrão Médio      | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 2.1.4- Padrão Superior   | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 2.1.5- Padrão Fino       | 50                               | 20                        |
|                                       |             | 2.1.6- Padrão Luxo       | 50                               | 20                        |
|                                       | GALPÃO      | 2.2.1- Padrão Econômico  | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 2.2.2- Padrão Simples    | 60                               | 20                        |
|                                       |             | 2.2.3- Padrão Médio      | 80                               | 20                        |
|                                       |             | 2.2.4- Padrão Superior   | 80                               | 20                        |
| ESPECIAL                              | COBERTURA   | 3.1.1- Padrão Simples    | 20                               | 10                        |
|                                       |             | 3.1.2- Padrão Médio      | 20                               | 10                        |
|                                       |             | 3.1.3- Padrão Superior   | 30                               | 10                        |

**Quadro 1 – Estado de conservação - Ec**

| Ref. | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A    | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C    | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| D    | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| E    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.      |
| H    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                             |
| I    | Edificação sem valor                                       | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



## CAPÍTULO 3

### Resultado da Avaliação

#### 3.1 Fundamentação.

| Item            | Descrição                                                        | Grau de Fundamentação                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | Pontuação |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                 |                                                                  | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |           |
| 1               | Caracterização do imóvel avaliando                               | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 3         |
| 2               | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados    | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2         |
| 3               | Identificação dos dados de mercado                               | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 2         |
| 4               | Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50                                                                                                       | 2         |
| TOTAL DE PONTOS |                                                                  |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   | 9         |

\*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

| Graus                                     | III                                                         | II                                                               | I                          | Obtido |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------|
| Pontuação mínima                          | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |        |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I | 9      |

Enquadramento no Grau II de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.



### 3.2 Valores de Venda

| VALOR DE MERCADO                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>R\$ 901.475,00</b><br>(novecentos e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais) |

## CAPÍTULO 4

### Documentação fotográfica

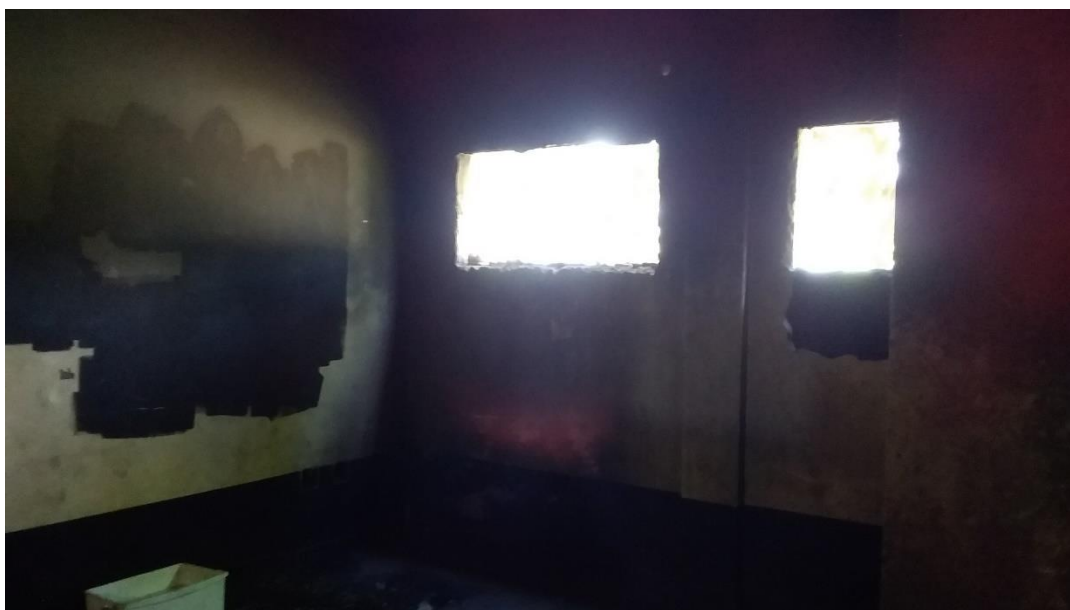


1- FRENTE DO IMÓVEL





2- CÔMODO 1 PAVIMENTO SUPERIOR



3- CÔMODO 1 PAVIMENTO SUPERIOR



4- CUBÍCULO PAVIMENTO SUPERIOR



5 E 6- BANHEIRO PAVIMENTO SUPERIOR



7- CÔMODO 2 PAVIMENTO SUPERIOR





8 E 9- CORREDOR DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR – TRINCA ESTRUTURAL



10- TÉRREO





11- CÔMODO 1 TÉRREO



12- BANHEIRO TÉRREO



13 E 14- CÔMODO 2 TÉRREO



15- GALPÃO





16- PORTÃO DE ACESSO AO GALPÃO



17- ANEXOS GALPÃO



18- VISTA DOS FUNDOS GALPÃO

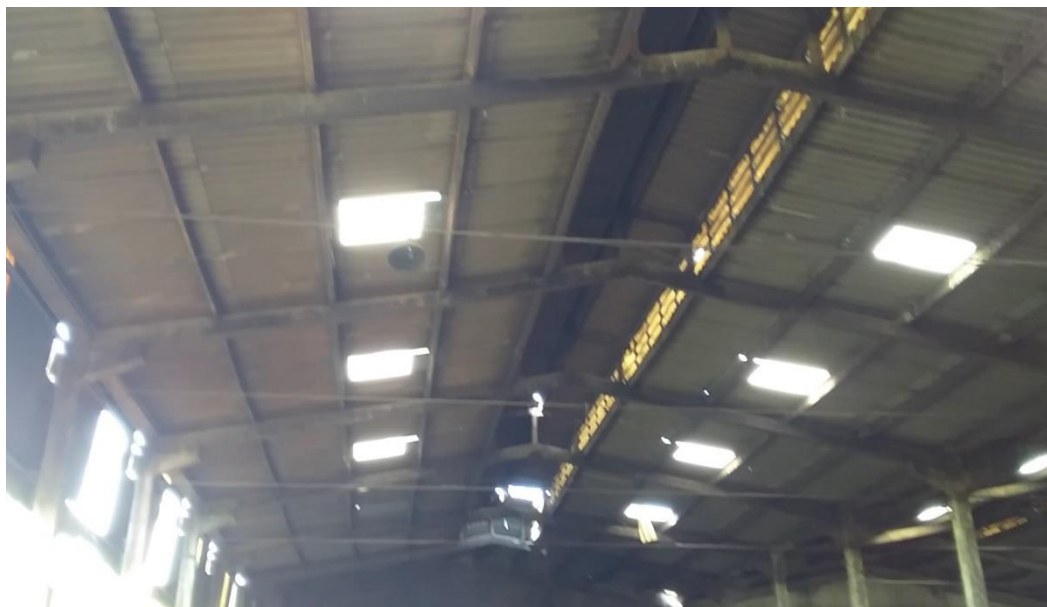


19- GALPÃO VISTA LATERAL DIREITA



20- GALPÃO VISTA LATERAL ESQUERDA





21- COBERTURA DO GALPÃO



22- PROVÁVEL VESTIÁRIO



23- CORREDOR LADO ESQUERDO



24- CORREDOR LADO ESQUERDO FUNDOS





25- ANEXO



26- RUA GRAF ESQUINA COM RUA LAURO BEINOTTI



27- INÍCIO RUA LAURO BEINOTTI



28- VISTA GERAL RUA LAURO BEINOTTI





29- DIVISA DO TERRENO



30- FINAL RUA LAURO BEINOTTI



## CAPÍTULO 5

### Encerramento

Encerramos o presente laudo com 43 (quarenta e três) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 02 (dois) anexos e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

**Mauá, 17 de maio de 2021.**

**José Carlos Santos Brito**  
Engenheiro Civil  
Crea: 5061731165-SP

**Rogério Alves**  
Diretor  
Caruzy Engenharia Industrial  
CNPJ 24.541.616/0001-38



## CAPÍTULO 6

### Anexos

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica  
Matrícula



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo C

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo



ART de Cargo ou Função

28027230191527822

## 1. Responsável Técnico

JOSE CARLOS SANTOS BRITO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2602512354

Registro: 5061731165-SP

## 2. Contratante

Contratante: CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL

Endereço: Rua CECÍLIA PÂNTANO

Complemento:

Cidade: Mauá

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

Nº: 42

Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba

UF: SP

CEP: 09361383

Registro:

## 3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: SEDE

Endereço: Rua CECÍLIA PÂNTANO

Complemento:

Cidade: Mauá

Data de Início: 15/11/2019

Previsão de Término: 16/11/2021

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação da Cargo/Função: RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nº: 42

Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba

UF: SP

CEP: 09361383

## 4. Atividade Técnica

Desempenho da Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

metro quadrado

A mudança do cargo ou função exige o registro da nova ART

## 5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO 19-0001 REGISTRADO NO 1º CARTÓRIO DE NOTAS, PROTESTO, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS RTD DE MAUÁ.

## 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

## 7. Entidade de Classe

49 - SANTO ANDRÉ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO ABC

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Mauá, 26 de Novembro de 2019

Assinatura de José Carlos Santos Brito

JOSE CARLOS SANTOS BRITO - CPE: 250.938.688-12

CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL - CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

## 9. Informações

A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confira.org.br](http://www.confira.org.br)

A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

TO B S  
SYLON 70 Cy T19

www.creasp.org.br

Tel. 0800 17 18 11

E-mail: [acesar@k Folio Corisco do site acima](mailto:acesar@k Folio Corisco do site acima)



Valor ART: R\$85,56

Registrada em: 19/11/2019

Valor Pago R\$: 85,56

Nosso Número: 28027230191527822

Versão do Sistema

Impressão em: 22/11/2019 13:51:55

CARUZY

Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP

CEP: 09361-383

CNPJ: 24.541.616/0001-38



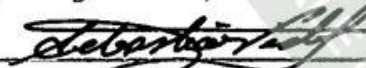


|                       |                                |                                               |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| MATRÍCULA<br>Nº 38233 | LIVRO Nº 2<br>REGISTRO GERAL   | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS<br>ARARAS - SP |
| FOLHAS<br>Nº 133      | ARARAS, 05 DE JANEIRO DE 2.006 |                                               |

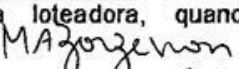
IMÓVEL: Um terreno, caracterizado pela unificação dos lotes n.ºs 03, 04, 05, 06 e 07 (três, quatro, cinco, seis e sete), da quadra F, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 02, no loteamento denominado Distrito Industrial IV, com a área total de 3.750,00 metros quadrados, na quadra completada pelas Ruas 01, 04 e pela Avenida B, medindo, integralmente, na frente e nos fundos setenta e cinco metros (75,00), e dos lados, cinquenta metros (50,00), confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com os lotes n.ºs 01 e 02, do lado esquerdo, com os lotes n.ºs 08 e 09, e nos fundos com os lotes n.ºs 10, 11, 12, 13 e 14, todos da mesma quadra.

PROPRIETÁRIA:- FUNDAÇÃO F.T.I. DO BRASIL LTDA, com sede e foro nesta cidade, estabelecida à Rua Lauro Beinotti, n.º 285, no Distrito Industrial IV, inscrita no CNPJ sob n.º 00.312.882/0001-20.

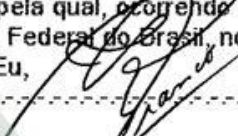
REGISTROS ANTERIORES:- Registro n.º 02, das Matrículas n.ºs 37.231, 37.232, 37.233, 37.234 e 37.235, todas do Livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, em data de 29 de agosto de 2.005.

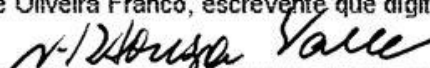
O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.- **SEBASTIÃO VIDAL**  
Oficial Substituto

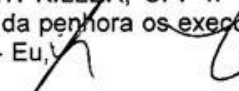
OFICIAL R\$ 4,97; EST. R\$ 1,41; IPESP R\$ 1,05; R.CIVIL R\$ 0,26; T.J. R\$ 0,26; TOTAL R\$ 7,95

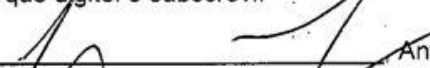
Av.01-M.38.233:- Sobre o imóvel objeto desta matrícula, incidem RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS, impostas pela loteadora, quando do registro do empreendimento.- Araras, 05 de janeiro de 2.006.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.- **SEBASTIÃO VIDAL**  
Oficial Substituto

Av.02-M.38.233:- Arrolamento de Bens.- O imóvel desta matrícula, foi objeto de ARROLAMENTO conforme Ofício 10865/SEFIS/DRF/LIMEIRA Nº 077/2008, da Receita Federal do Brasil - Delegacia da Receita Federal do Brasil em Limeira - SP, Serviço de Fiscalização, nos termos do § 5º do artigo 64, da Lei 9.832, de 10.12.97, e no artigo 4º, inciso VI da IN/SRF nº 264, de 20 de dezembro de 2.002, razão pela qual, ocorrendo alienação, transferência ou oneração, será objeto de comunicação à Delegacia da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas.- Prenotação nº 41.030, de 26.06.2008. Araras, 14 de julho de 2008.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

R.03-M.38.233:- PENHORA:- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R\$ 8.908,50 (oito mil, novecentos e oito reais e cinquenta centavos), conforme Certidão para Registro de Penhora Online, protocolo PH000061390, expedida em 21/05/2014, às 16:57:55 hs, pela Vara do Trabalho local, dos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 6.07-2012, prenotada sob nº 78549, em 22/05/2014, tendo como exequente, MARCIO DE JESUS SANTOS, CPF nº 224.908.948-54, e como executados, 01) FUNDAÇÃO F.T.I. DO BRASIL LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 00.312.882/0001-20, com sede nesta cidade, na Rua Lauro Beinotti, 285, Distrito Industrial IV; 02) LUIZ DONIZETI KILLER, CPF nº 016.094.448-17; e, 03) WILLIAN LUIZ KILLER, CPF nº 363.606.858-09.- Ficaram cientes da penhora os executados, sendo nomeado fiel depositário, Luiz Donizeti Killer.- Araras, 26 de Maio de 2014.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.

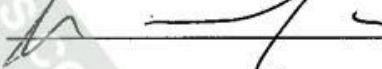
O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.04-M.38.233:- FALÊNCIA.- Conforme consta do Ofício datado de 03/06/2015, expedido nos autos do Pedido de Falência, processo n. 4004957-08.2013.8.26.0038, do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, assinado digitalmente - código 9ABAF, prenotado sob nº 84588, em 09/06/2015, por sentença proferida em 02/06/2015, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Rodrigo Peres Servidone Nagase, foi decretada a

(continuação no verso)

**MATRÍCULA nº 38.233 FICHA Nº 001 - VERSO**

FALENCIA da empresa FUNDICAO F.T.I. DO BRASIL LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 00.312.882/0001-20, com sede nesta cidade, na Rua Lauro Beninotti, 285, Distrito Industrial IV.- Araras, 11 de Junho de 2015.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-