

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 74.381.001/01121

SOLICITANTE:	AMOI - ABREU MANUTENÇÃO OPERACIONAL INDUSTRIAL LTDA.	
OBJETO:	BENS:	- TERRENOS - EDIFICAÇÕES - BENFEITORIAS
	ENDEREÇO:	AV. ADHEMAR DE BARROS, Nºs 210, 218, 222 e 230 GUARUJÁ - SP
	ÁREA DE TERRENO:	1.189,00 m² (Conforme matrículas e projeto arquitetônico)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	4.905,01 m² (Conforme projeto arquitetônico)
FINALIDADE:	FINS GERENCIAIS	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
DATA BASE:	NOVEMBRO / 2021	
VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:		R\$ 27.520.000,00

ÍNDICE

I.	OBJETIVOS.....	4
II.	PRINCÍPIOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
II.	METODOLOGIA.....	7
1.	METODOLOGIA ADOTADA.....	9
2.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
3.	SUMÁRIO DOS VALORES APRESENTADOS	10
II.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	11
1.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	11
1.1.	OCUPAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	11
1.2.	INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	12
2.	CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	13
2.1	LOCALIZAÇÃO.....	13
2.2	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	14
2.3	ASPECTOS FÍSICOS	15
3.	CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	16
V.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	26
1.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	26
2.	DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	28
3	TABELA DE CÁLCULO	29
VII.	CONCLUSÃO.....	30

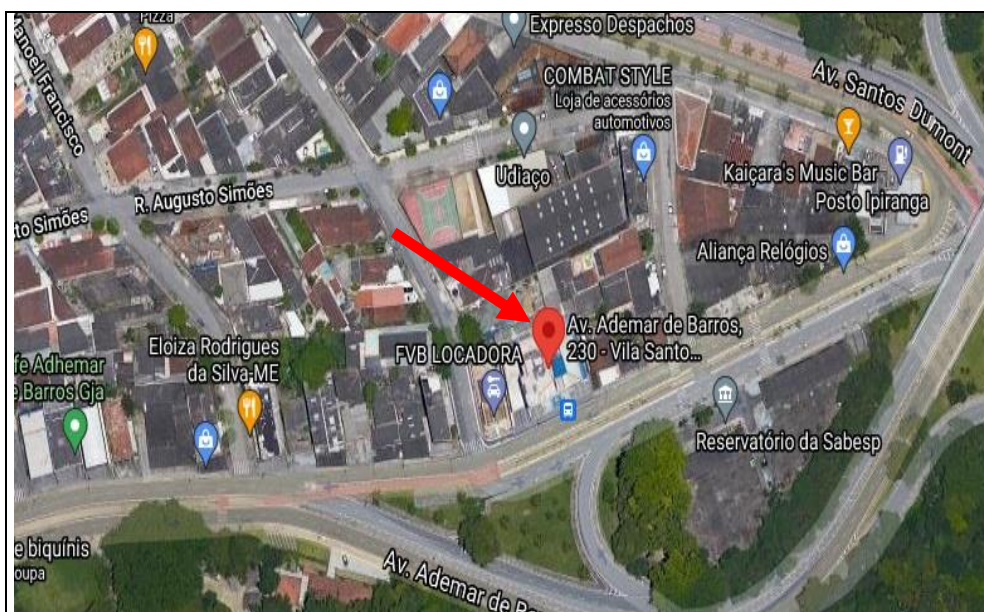
ANEXO 01 – TRATAMENTO DE DADOS

ANEXO 02 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ANEXO 03 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA AÉREA DO IMÓVEL AVALIANDO

I. OBJETIVOS

Por solicitação da **Amoi - Abreu Manutenção Operacional Industrial Ltda.**, procedemos a avaliação do imóvel situado à Av. Adhemar de Barros, nºs 210, 218, 222 e 230, Centro Empresarial Guarujá, Bairro de Vila Santo Antônio, Cidade do Guarujá e Estado de São Paulo.

O objetivo do presente trabalho é a determinação do Valor de Mercado de Compra e para fins gerenciais da **Amoi - Abreu Manutenção Operacional Industrial Ltda.**

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

- cópia das matrículas nºs 44.278, 46.735 e 51.118 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá/SP;
- cópia do projeto arquitetônico;
- cópia das cartas de habite- se parcial e complementar;
- cópia do alvará de substituição de projetos.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

II. PRINCÍPIOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:

- Todo o trabalho foi realizado tendo como base as informações transmitidas e postas à disposição do engenheiro responsável, tendo se partindo da premissa de que são dados que espelham a realidade;
- Da mesma forma, no presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Os bens avaliados foram considerados livres e desembaraçados de ônus, gravames ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive de hipotecas;
- As informações fornecidas pelo proprietário, como plantas, matrículas, certidões, notas, relação de maquinários, entre outros, são consideradas legítimas e correspondem a situação atual dos bens;
- O trabalho foi elaborado obedecendo a finalidade específica definida no capítulo “Objetivos”. O uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo não apresenta confiabilidade e é expressamente desautorizado;
- Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no laudo, a menos que o contrário tenha sido expressamente mencionado;
- As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem o resultado de pesquisas de mercado, bem como da opinião do analista responsável pelo conteúdo deste relatório na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio;
- Os aspectos registrados no presente relatório são indicativos e não podem ser interpretados como definitivos e completos para outros fins que não aqueles expressamente abordados no capítulo “objetivos”, dentre os quais um processo de negociação de controle societário da empresa ou pagamento ou recebimento de valores, eis que subordinados a circunstâncias e aspectos negociais ou contingências específicas;

- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- Os profissionais envolvidos neste trabalho possuem as qualificações técnicas adequadas para a sua execução;
- O presente trabalho foi elaborado unicamente para uso do solicitante, visando o objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido ou utilizado para outra finalidade, que não a já mencionada, sem consentimento ou aprovação.

II. METODOLOGIA

Para atender a finalidade informada os serviços foram baseados na **NBR 14653**, utilizando especificamente neste caso:

- **Parte 1** refere-se a Procedimentos Gerais e está com vigência ativa desde 30/05/2001, contudo só deverá ser utilizada em conjunto com as demais partes citadas abaixo;
- **Parte 2:** Imóveis Urbanos.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios, reproduzimos abaixo métodos citados na normatização:

- Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

• **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Identifica-se o valor de mercado com base em amostra representativa de dados coletada no mercado local contendo características, tanto quanto possível, semelhantes a do avaliando.

• **Método Involutivo**

Identifica-se o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- **Método Evolutivo**

Identifica-se o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno + construções/benfeitorias). No caso da finalidade ser a determinação do valor de mercado, deverá ser considerado ainda o fator de comercialização dos bens apurado no mercado local e de acordo com a tipologia do imóvel.

- **Método da Capitalização da Renda**

Identifica-se o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- ***Métodos para identificar o custo de um bem***

- **Método da Quantificação de Custo**

Identifica-se o custo de reedição das benfeitorias, que pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

- **Método Comparativo Direto de Custo**

Identifica-se o custo do bem por meio de tratamento técnico comparando-o a bens de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo de dados de mercado.

1. METODOLOGIA ADOTADA

Na área de engenharia de avaliações não há hierarquia entre os métodos avaliatórios, devendo-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação. A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e prescrita de acordo com as partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que indiquem racionalmente o convencimento do valor.

Para a situação do tipo de imóvel e pelas condições de mercado atuante, optamos pelo **Método Evolutivo** para a definição dos valores, onde o valor do terreno foi obtido pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado** e o valor das edificações e benfeitorias pelo **Método da Quantificação de Custo**.

2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

De acordo com nossas premissas de cálculo classificamos este relatório em **Grau I** quanto à fundamentação e **Grau III** quanto à precisão, conforme pontuações prescritas por norma encontradas em anexo junto com o relatório.

3. SUMÁRIO DOS VALORES APRESENTADOS

De acordo com as necessidades do solicitante, no presente laudo definimos o ***Valor de Mercado de Compra***, cuja definição técnica é a seguinte:

- ***Valor de Mercado de Compra e Venda***: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

II. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. OCUPAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

<i>Uso Predominante:</i>	<i>Misto</i>
<i>Distribuição da Ocupação Predominante:</i>	<i>Horizontal</i>
<i>Densidade de Ocupação:</i>	<i>Média</i>
<i>Padrão Econômico:</i>	<i>Médio</i>



VISTA DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

<i>Principais Vias de Acesso:</i>	<i>Avenidas Adhemar de Barros, Santos Dumont e Puglisi</i>
<i>Intensidade de Tráfego:</i>	<i>Baixa</i>
<i>Nível de Escoamento:</i>	<i>Bom</i>
<i>Tipos de Transportes Coletivos:</i>	<i>Ônibus e lotação</i>
<i>Melhoramentos Públicos:</i>	<i>Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais.</i>
<i>Equipamentos Comunitários:</i>	<i>Segurança, educação, lazer e saúde</i>

2. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se à Av. Adhemar de Barros, nºs 210, 218, 222 e 230, Centro Empresarial Guarujá, Bairro de Vila Santo Antônio, Cidade do Guarujá e Estado de São Paulo.



2.2 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	<i>Av. Adhemar de Barros</i>
Tipo:	<i>Avenida</i>
Quantidade de Faixas:	<i>Quatro</i>
Mãos de Direção:	<i>Dupla</i>
Pavimentação:	<i>Asfalto</i>
Traçado:	<i>Retilíneo</i>
Perfil:	<i>Plano</i>
Calçadas:	<i>Cimentadas, pedras e mosaicos</i>
Iluminação Pública:	<i>Vapor de mercúrio</i>
Nível Comercial:	<i>Médio/Baixo</i>



VISTA DA AV. ADHEMAR DE BARROS

2.3 ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com a documentação fornecida e constatação em campo o terreno possui as seguintes características:

- Área Total:	1.189,00 m² (Conforme matrículas e projeto arquitetônico)
- Testada Principal:	37,20 m² (para Avenida Adhemar de Barros)
- Formato:	Bom
- Superfície:	Seca
- Topografia:	Plano
- Nivelamento:	Ao nível
- Aproveitamento:	Alto

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

<i>Imóvel comercial</i>	
Denominação:	Centro Empresarial Guarujá
Tipo:	Prédio de apoio
Número de pavimentos:	07
Constituição dos pavimentos:	Subsolo – garagem Térreo – 03 lojas Sobreloja – 02 salas e terraço 1º Pavimento: conjuntos comerciais 11 à 19 2º Pavimento: conjuntos comerciais 21 à 29 3º Pavimento: conjuntos comerciais 31 à 39 4º Pavimento: conjuntos comerciais 41 à 49
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento lateral:	Alvenaria
Tipos de cobertura:	Laje impermeabilizada
Revestimento da fachada:	Pastilha cerâmica
Equipamentos de segurança:	Portaria, 02 elevadores, fabricante Thyssen Krup com capacidade para 600 Kilos ou 8 pessoas (servem todos os andares), rede de hidrantes, extintores, luzes de emergência, câmeras de monitoramento, reservatório de água subterrâneo e 02 reservatórios de incêndio
Pé direito:	3,00 m
Estado de conservação:	Regular
Idade aparente:	13 ano
Vida remanescente:	45 anos
Área construída:	4.905,01 m ²

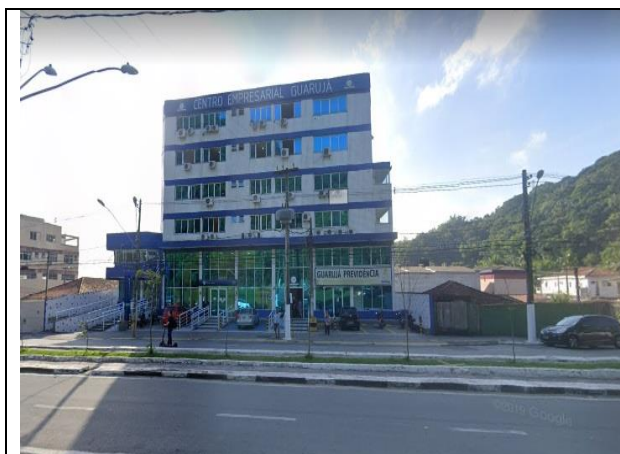
Observações importantes:	Cada conjunto comercial possui um sanitários e uma vaga de garagem no subsolo, assim como lojas e sobrelojas também possuem sanitários e vagas de garagem proporcionais à área construída das mesmas.
<i>Acabamentos internos</i>	
- Pisos:	Granito, porcelanato, elevado para computador com carpete, carpete de madeira, cerâmica, concreto armado e cimentado
- Paredes:	Pintura à base de látex sobre massa corrida, azulejos, pastilha cerâmica, divisórias de drywall, vidro temperado e madeira
- Esquadrias e caixilhos:	Alumínio, vidro temperado, ferro, madeira e porta corta fogo
- Forros:	Gesso, pintura à base de látex sobre massa desempenada e laje aparente



Vista externa do imóvel avaliando



Vista externa do imóvel avaliando



Vista externa do imóvel avaliando



Vista externa do imóvel avaliando



Vista externa do imóvel avaliando



Vista externa do imóvel avaliando



Vista externa do imóvel avaliando



Vista externa do imóvel avaliando



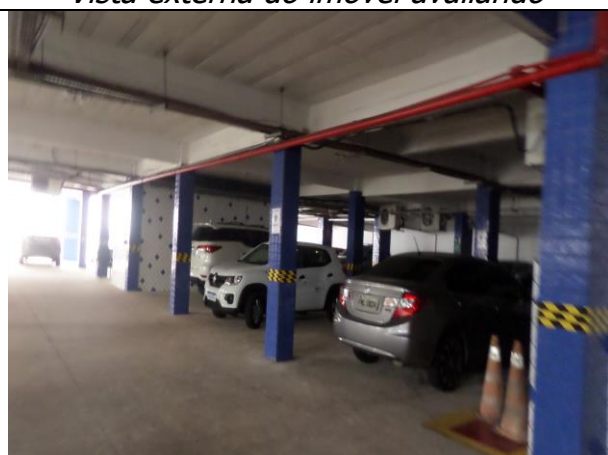
Vista externa do imóvel avaliando



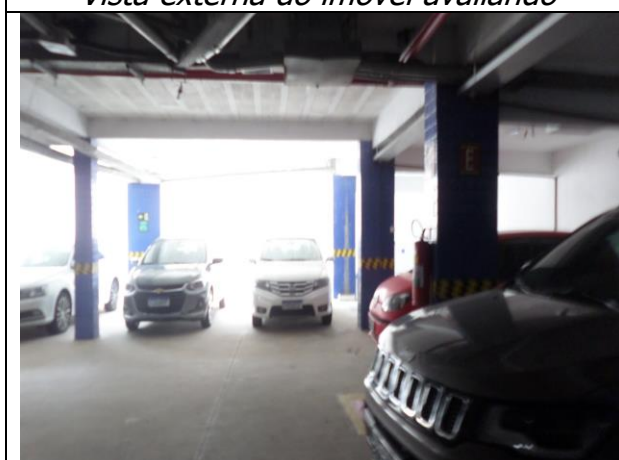
Vista externa do imóvel avaliando



Vista externa do imóvel avaliando



Vista da garagem



Vista da garagem



Vista da entrada do edifício

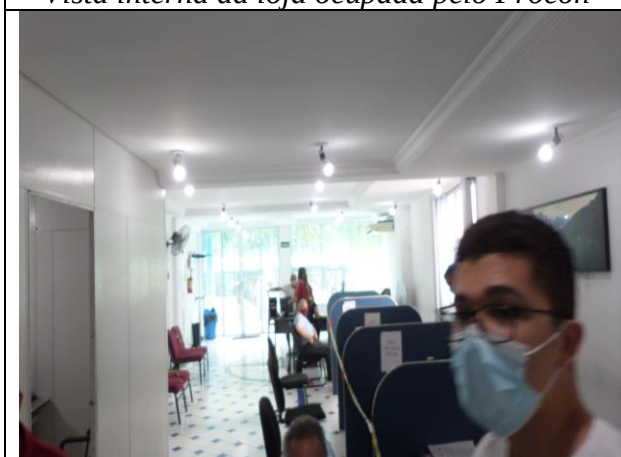
	
<i>Vista interna da loja ocupada pela Receita Federal</i>	<i>Vista interna da loja ocupada pela Receita Federal</i>
	
<i>Vista interna da loja ocupada pela Receita Federal</i>	<i>Vista interna da loja ocupada pela Receita Federal</i>
	
<i>Vista interna da sobreloja ocupada pela Receita Federal</i>	<i>Vista interna da loja ocupada pela Receita Federal</i>



Vista interna da loja ocupada pelo Procon



Vista interna da loja ocupada pelo Procon



Vista interna da loja ocupada pelo Procon



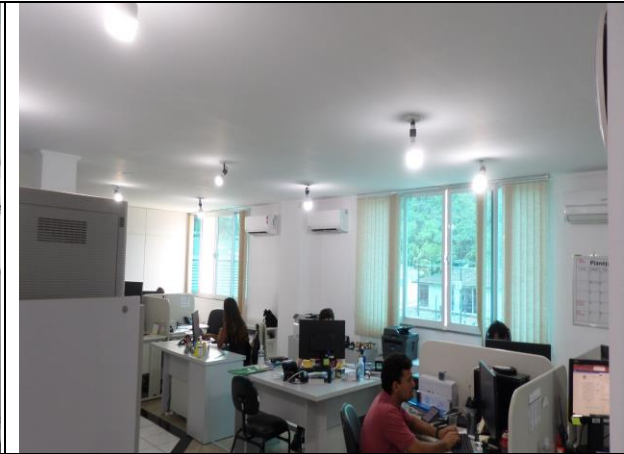
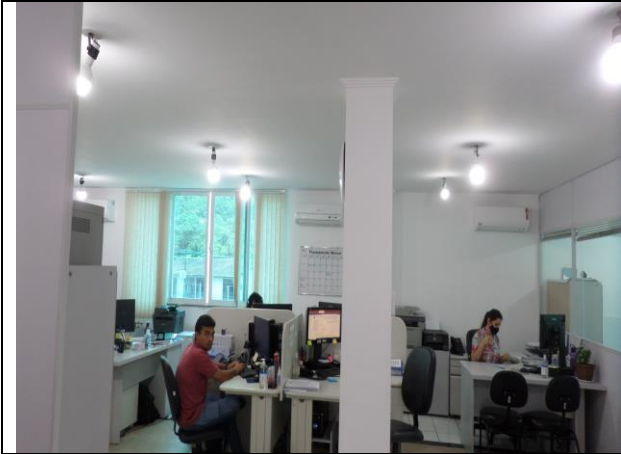
Vista interna da loja ocupada pelo Procon

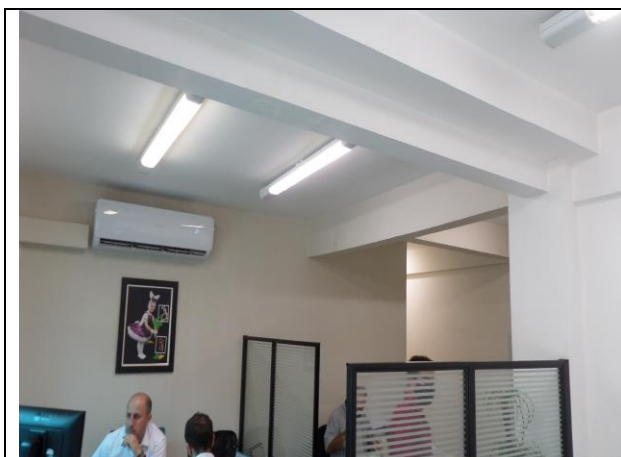


Vista interna da loja ocupada pelo Procon

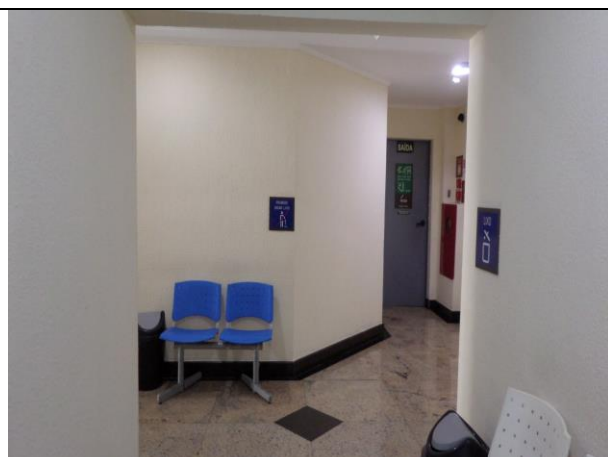


Vista interna da loja ocupada pelo Procon

	
<i>Vista interna da loja ocupada pela Previdência Guarujá</i>	<i>Vista interna da sobreloja ocupada pela Previdência Guarujá</i>
	
<i>Vista interna da sobreloja ocupada pela Previdência Guarujá</i>	<i>Vista do terraço do imóvel avaliando</i>
	
<i>Vista interna de conjunto comercial do imóvel avaliando</i>	<i>Vista interna do corredor de circulação dos andares</i>



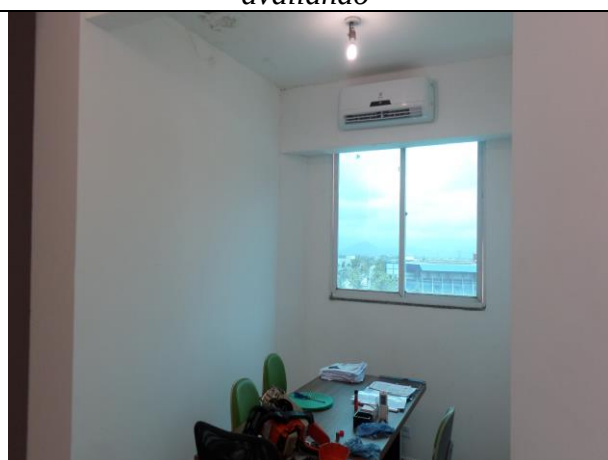
*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



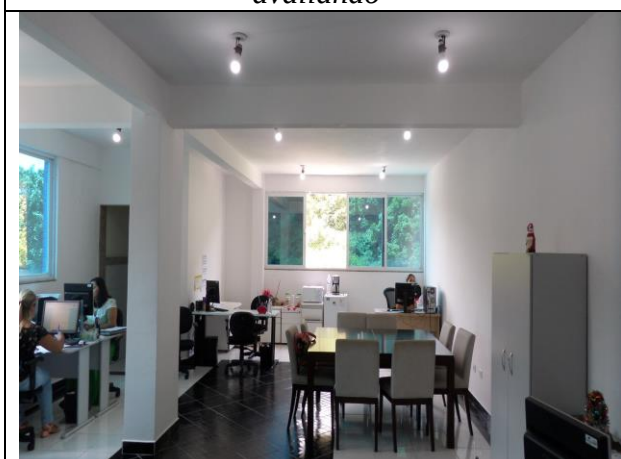
*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



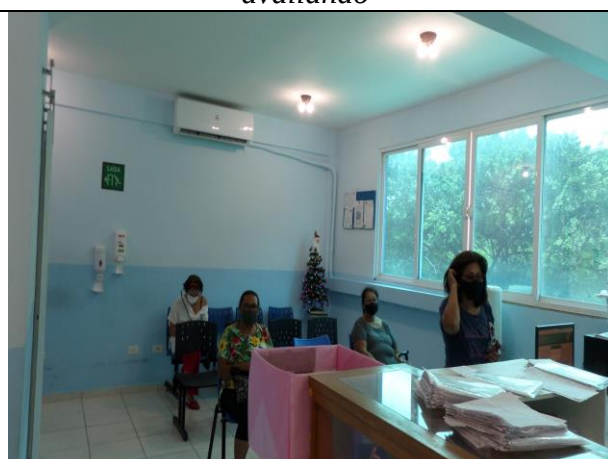
*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



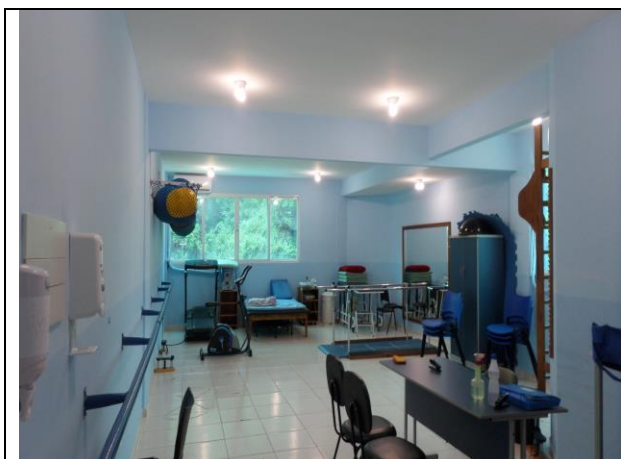
*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



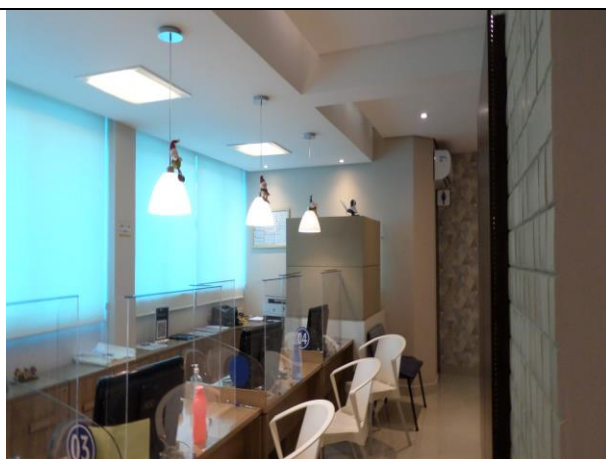
*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



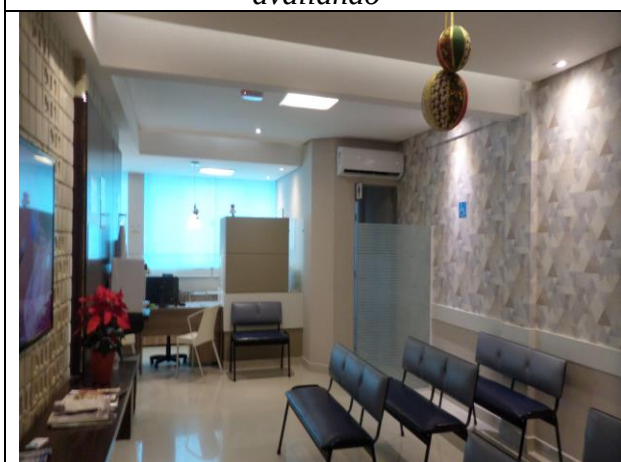
*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



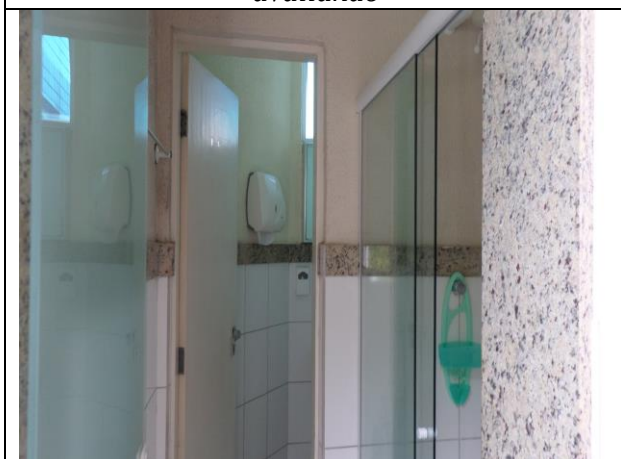
*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



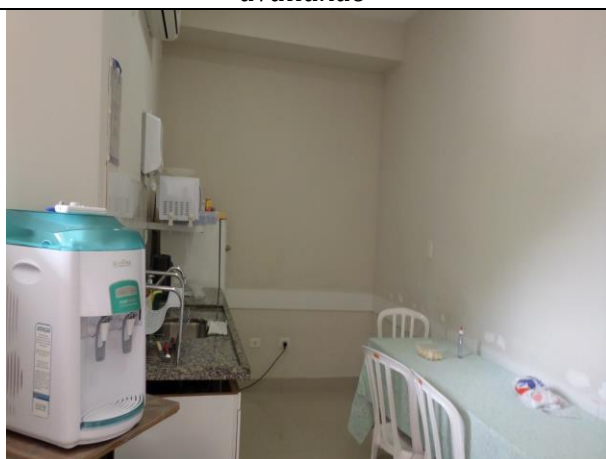
*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



*Vista interna de conjunto comercial do imóvel
avaliando*



Vista interna de conjunto comercial do imóvel avaliando



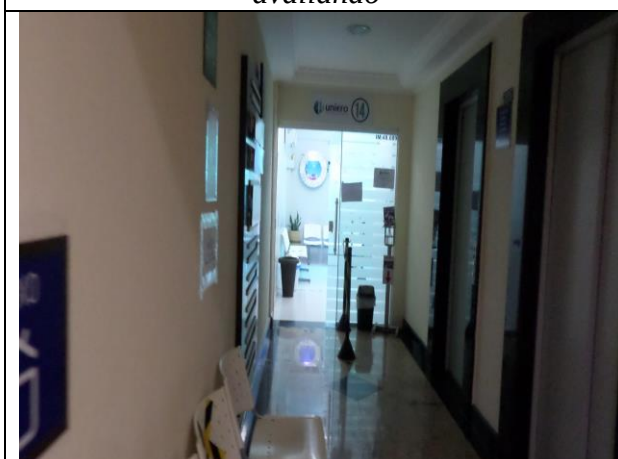
Vista interna de conjunto comercial do imóvel avaliando



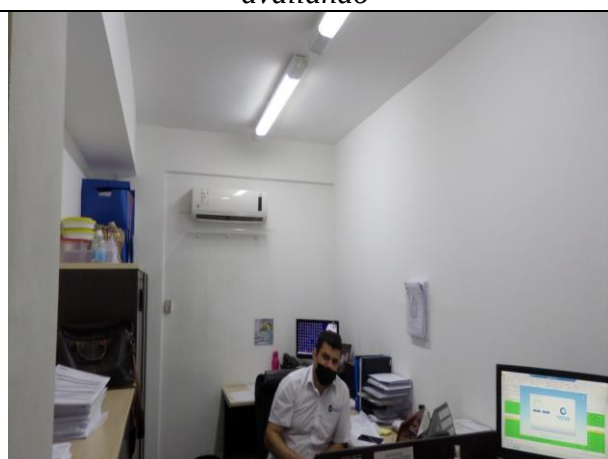
Vista interna de conjunto comercial do imóvel avaliando



Vista interna de conjunto comercial do imóvel avaliando



Vista interna do corredor de circulação do imóvel avaliando



Vista interna de conjunto comercial do imóvel avaliando

V. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O valor adotado foi baseado no metro quadrado médio inserido no contexto do mercado local aplicado diretamente sobre a área do imóvel, 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

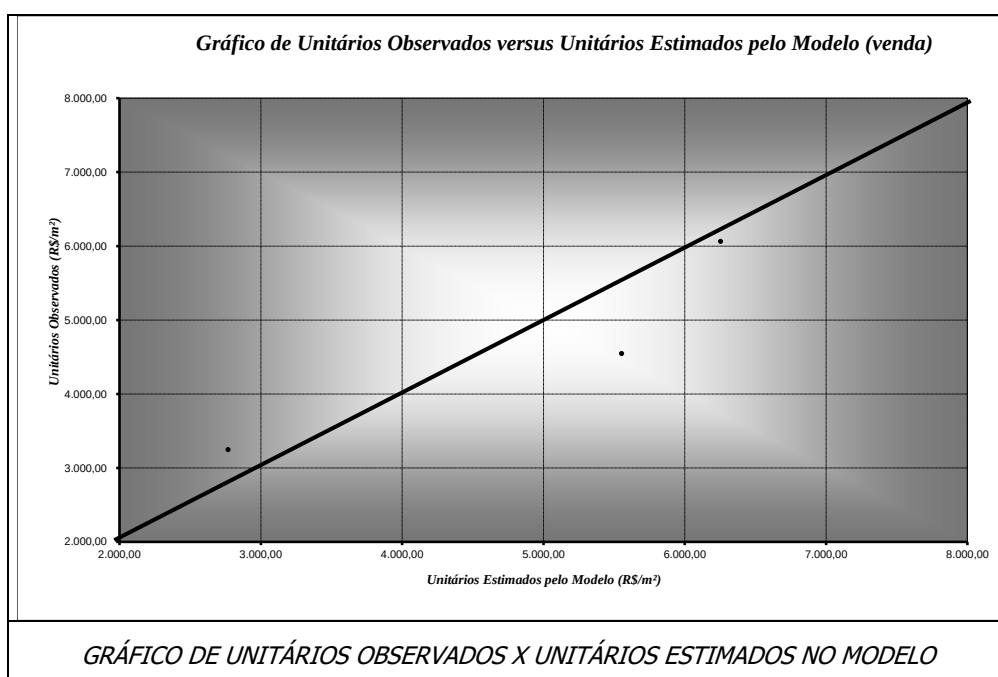
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

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.

A pesquisa de mercado e as opiniões dos corretores estão apresentados no Anexo 01 – Tratamento de Dados.

Segue abaixo o resultado do poder de predição do modelo apresentado no gráfico de preços observados na abscissa *versus* valores estimados no modelo na ordenada de acordo com o item 8.2.1.4.1 da Norma da ABNT 14653-2, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



2. 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:

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

3 TABELA DE CÁLCULO

De acordo com todos os conceitos citados acima e com a finalidade do trabalho determinaram-se os seguintes valores

Descrição	Área (m²)	Custo Unit. (R\$/m²)	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução (R\$)	Custo Reedição (R\$)	rateio %
Terreno	1.189,00	4.092,01	-	-	-	-	1,00	4.865.400	4.865.400	16%
Edificações										
01 Centro Empresarial Guarujá	4.905,01	5.000,00	13	c	60	45	0,85	24.525.050	20.846.293	68%
Subtotal	4.905,01							24.525.050	20.846.293	68%
Total								29.390.450	25.711.693	84%
Custos Finais								34.255.850	30.577.093	100%
Valor de Mercado							0,90		27.520.000	90%

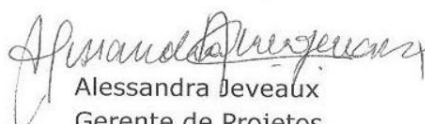
VII. CONCLUSÃO

Consideradas todas as análises efetuadas, baseada nas características físicas dos bens e práticas do mercado imobiliário para os bens avaliados para a **Amoi - Abreu Manutenção Operacional Industrial Ltda.**, concluímos os seguintes valores do imóvel sito à Av. Adhemar de Barros, n^{os} 210, 218, 222 e 230, Centro Empresarial Guarujá, Bairro de Vila Santo Antônio, Cidade do Guarujá e Estado de São Paulo, para a data base Novembro de 2021:

- VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 27.520.000,00
(Vinte e sete milhões, quinhentos e vinte mil reais)

Estamos à disposição de eventuais esclarecimentos de dúvidas que, por ventura, se façam necessários.

São Paulo, 03 de Dezembro de 2021.


Alessandra Deveau
Gerente de Projetos
CAU-SP n.º 142960-4