Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Cliente
Giannini S/A

Matrícula 53.043

Av. Tranquilo Giannini, ao lado do nº 700 – Distrito Industrial - CEP 13329-900 – Salto – São Paulo

Responsável Técnico: Engª Rosangela Bomtempo de Siqueira

CREA 5069888755

Maio/2024

Laudo de Vistoria e Inspeção – Este documento busca atender a demanda do cliente/solicitante no tocante à avaliação do imóvel objeto da Matrícula 53.043 do Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP.

Engenheira Rosangela Bomtempo de Siqueira
CREA MG 5069888755

SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES GERAIS 3
1.1 Solicitante / Proprietário: 4
1.2 Objeto da Vistoria 4
2. PREMISSAS E RESSALVAS 4
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 5
4. VISTORIA 8
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 11
6. PESQUISA DE MERCADO 13
7. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS 14
8. IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS 16
8.1 - Pesquisas de Valores e Tratamento dos Dados 16
8.2 – Especificação da Avaliação 17
8.3 – Atributos do Avaliando e Resultados da Avaliação 18
8.4 – Valores para níveis de confiança de 80% 19
8.4 – Arquivos da Avaliação 20
9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO 21
10. DECLARAÇÃO DA PERITA - CONCLUSÃO 21
11. ANEXOS 22
12. ENCERRAMENTO 234

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 Solicitante / Proprietário:

Nome: Giannini S/A

CPF: 61.196.119/0001-76

1.2 Objeto da Vistoria

Localização:	Av. Tranquilo Giannini, ao lado do nº 700 – Distrito Industrial - CEP 13329-900 – Salto – São Paulo
Tipo:	Industrial
Utilização:	Industrial
Área do Terreno:	115.853 m²
Área Construída:	Sem área construída.
Topografia:	Terreno Plano, em situação de aclive ao logradouro
Matrícula:	Nº 53.043 do Registro de Imóveis da Cidade de Salto
Objetivo:	Avaliação de valor justo de mercado
Finalidade:	Compra e Venda
Data base:	Maio de 2024

2. PREMISSAS E RESSALVAS

Para a avaliação deste imóvel, foi considerada a matrícula enviada pelo cliente. A área, de modo geral, está limpa, livre de detritos e vegetação baixa, sem vegetações indesejadas ou quaisquer obstáculos que possam impedir seu uso planejado. Está nivelada em relação aos terrenos vizinhos e possui testada para a Av. Tranquilo Giannini.

Para a avaliação desta área, foi realizada uma vistoria "in loco" com o objetivo de averiguar e constatar as condições do imóvel, seu posicionamento e a localização onde está inserido. Não foram consultadas legislações municipais, estaduais ou federais; foram analisados apenas os documentos pertinentes ao imóvel enviados pelo cliente.

Os valores apresentados neste laudo refletem a situação atual do mercado. Portanto, nos isentamos da responsabilidade por quaisquer fatores econômicos ou físicos que possam ocorrer após a data base deste laudo e afetar a avaliação realizada.

Para cumprir o que preconiza a ABNT NBR 14.653-2, foram realizadas inúmeras conversas com corretores da região, a fim de obter um número satisfatório de dados amostrais. Os valores de imóveis variam expressivamente conforme a demanda de oferta e procura. Trabalhamos para ajustar o valor conforme a realidade atual do mercado da região, bem como a tipologia e os fins a que o imóvel se destina.

Segundo o documento de matrícula, o imóvel encontra-se indisponível. Demais hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras, averbações ou quaisquer outros impedimentos ao seu uso e/ou comercialização não são de nosso conhecimento.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel fica situado à Av. Tranquilo Giannini, ao lado do nº 700 – Distrito Industrial - CEP 13329-900 – Salto – São Paulo.

As características do logradouro são:

Logradouro	Mão Direção	Largura	Pistas Qtd	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Av. Tranquilo Giannini	Dupla	12m	duas	Retilíneo	Asfalto	Não	Não	Sim

A região onde o imóvel está inserido pode ser descrita da seguinte forma:

Uso Predominante:	Industrial
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, esgoto, energia elétrica, dados e telefonia, asfalto, sarjeta, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de águas Pluviais, coleta de lixo, arborização e jardins.
Transportes Coletivos:	Ônibus
Equipamentos Comunitários:	Restaurantes
Intensidade de Tráfego:	No logradouro tráfego médio, pois no mesmo logradouro situa-se a sede da Prefeitura de Salto.
Nível de Escoamento:	Bom
Principais Polos de Influência:	Prefeitura Municipal da Estância de Salto
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Prefeito Hélio Steffen Rodovia das Nações Unidas e Rodovia Santos Dumont.

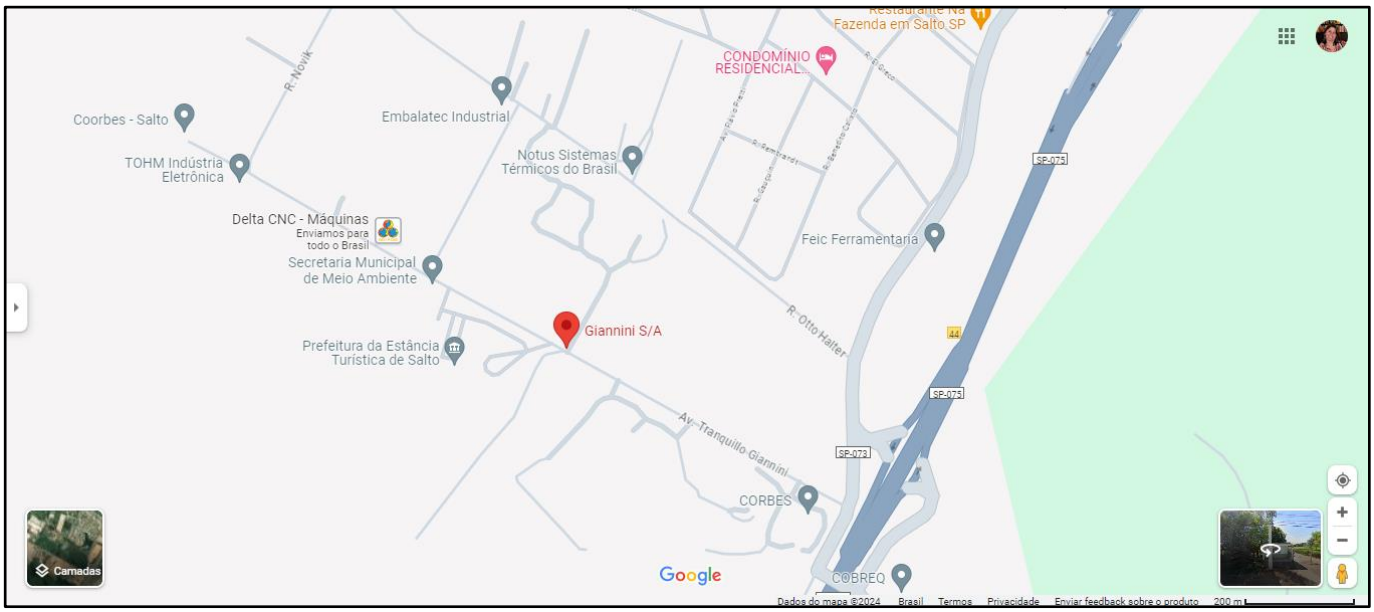

Figura 1 – Mapa da região conforme Google Maps

Figura 2 – Imagens via satélite do quarteirão em que o imóvel está inserido, conforme imagens do Google Earth

Figura 3 – Vista do imóvel junto ao logradouro

4. VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 15/05/2024, em um dia limpo e ensolarado, permitindo uma avaliação clara das condições do imóvel, todas constatadas a olho nu e relatadas neste documento.

A inspeção foi facilitada pelo proprietário/solicitante deste documento, através do funcionário Sr. Thiago Alexandre Zanelatto.

As imagens abaixo evidenciam o imóvel.

forenseengenharia.com.br
rosangela@forenseengenharia.com.br
(11) 9.7086.1499

Tabela 1 - Imagens do imóvel avaliando a partir do logradouro

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da cidade de Salto, localizada no interior do estado de São Paulo, tem mostrado um crescimento constante e significativo nos últimos anos. Salto, conhecida por sua qualidade de vida, infraestrutura urbana e proximidade com grandes centros como Campinas e São Paulo, tornou-se um local atrativo tanto para investidores quanto para novos moradores.

Salto possui uma boa infraestrutura urbana, com serviços essenciais bem distribuídos, como escolas, hospitais, comércio e opções de lazer. A cidade também investe continuamente em melhorias, o que atrai novos empreendimentos imobiliários.

A localização estratégica de Salto, próxima a importantes rodovias como a Rodovia dos Bandeirantes e a Rodovia Castelo Branco, facilita o acesso a grandes centros urbanos, tornando-a uma opção interessante para quem trabalha em cidades maiores, mas prefere viver em um ambiente mais tranquilo.

Valorização Imobiliária:

Com a expansão urbana e o crescimento populacional, principalmente pós pandemia, os imóveis em Salto têm se valorizado. A oferta de novos empreendimentos, tanto residenciais quanto comerciais, continua em alta, acompanhando a demanda crescente.

A cidade de Salto é conhecida por sua qualidade de vida, com áreas verdes, parques, e um ambiente acolhedor. Este fator tem atraído muitas famílias que buscam um lugar tranquilo e seguro para viver.

Durante a pandemia e ainda após a pandemia, a demanda por condomínios fechados aumentou, devido à segurança, áreas de lazer e comodidade que oferecem.

Imóveis Residenciais:

A oferta de apartamentos e casas também tem crescido exponencialmente, com opções que atendem diferentes perfis de compradores, desde imóveis de médio padrão até imóveis de alto padrão.

Imóveis Comerciais e Industriais:

O crescimento econômico de Salto também reflete na procura por imóveis comerciais e industriais. Empresas tem buscado a cidade para instalar escritórios, lojas e indústrias, impulsionando o mercado de locação e venda de espaços comerciais e industriais.

O Distrito Industrial de Salto é uma área importante para o desenvolvimento econômico da cidade. Localizado em uma região estratégica, o distrito industrial está situado em um local de fácil acesso por importantes rodovias.

Infraestrutura:

O distrito industrial conta com uma infraestrutura adequada para atender às necessidades das empresas instaladas, incluindo ruas pavimentadas, iluminação pública, rede de água e esgoto, além de acesso a serviços como restaurantes e transporte público.

Incentivos Fiscais e Benefícios:

Para atrair investimentos e incentivar a instalação de novas empresas, a prefeitura de Salto oferece incentivos fiscais e benefícios para a instalação de novas empresas no setor industrial.

Atualmente o distrito industrial abriga empresas dos mais diversos segmentos, nas quais contribuem para a geração de empregos e para o desenvolvimento econômico da região.

Além disso o Distrito Industrial de Salto desempenha um papel fundamental na economia local, gerando empregos diretos e indiretos, impulsionando o comércio e os serviços da cidade além de contribuir para o aumento da arrecadação de impostos, fomentando também na cidade a educação profissional para capacitação e qualificação da população local.

Perspectivas Futuras

As perspectivas para o Distrito Industrial de Salto são positivas, com o potencial para atrair novos investimentos e empresas, especialmente diante do crescimento econômico da região e da busca por alternativas de descentralização industrial. A prefeitura continua investindo em melhorias na infraestrutura e na promoção do distrito industrial, visando consolidar Salto como um importante polo industrial do interior de São Paulo.

6. PESQUISA DE MERCADO

Além do trabalho realizado "in loco", conduzimos um amplo levantamento de imóveis (dados amostrais) por meio de contatos com corretores, imobiliárias e proprietários na cidade de Salto, focando especificamente em imóveis industriais. Essa abordagem nos proporcionou uma compreensão aprofundada do mercado imobiliário industrial local, suas características distintas e as oportunidades disponíveis.

Durante essa investigação, observamos que Salto oferece uma variedade de opções para imóveis industriais, com áreas claramente delimitadas para esse fim. A cidade possui uma infraestrutura adequada para a instalação e operação de empresas industriais, além de uma localização estratégica que facilita o acesso a importantes rodovias e centros urbanos.

Além disso, identificamos que a localização de alguns imóveis industriais disponíveis em Salto é de fácil acesso, tanto para o transporte de mercadorias quanto para os colaboradores das empresas. Essa conveniência logística é um fator crucial a ser considerado por empresas em busca de instalações industriais na região.

7. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS

Com base em todo trabalho de pesquisa chegou-se à conclusão de que para a avaliação deste imóvel o método mais indicado é o Método Comparativo de Dados Direto de Mercado.

O Método Comparativo de Dados Direto do Mercado é um método matemático amplamente utilizado e difundido no Brasil. Segundo Pelli em seu livro de Regressão linear e Inferência Estatística, "para medir o Valor de Mercado de um objeto utilizamos, intuitivamente a comparação do mesmo com outros objetos semelhantes e com valores conhecidos", procedimento denominado Processo Comparativo.

Esse método baseia-se na comparação de características do imóvel em questão com outras propriedades semelhantes que foram recentemente vendidas ou estão disponíveis no mercado.

No entanto, para garantir uma avaliação mais precisa, são aplicados tratamentos de fatores para levar em consideração diferenças significativas entre as propriedades comparáveis e o imóvel avaliando.

Esses fatores podem incluir características como localização, tamanho, idade, qualidade da construção entre outros. O objetivo do tratamento de fatores é neutralizar ou compensar as diferenças entre as propriedades comparáveis e o imóvel avaliando, de modo a fornecer uma estimativa mais precisa do valor de mercado.

O processo de tratamento de fatores envolve a identificação das principais características que influenciam o valor do imóvel, a quantificação do impacto dessas características e a aplicação de ajustes nos preços das propriedades comparáveis para refletir essas diferenças. Esses ajustes podem ser realizados de forma qualitativa ou quantitativa, dependendo da disponibilidade de dados e da complexidade das características em questão.

As Etapas do Método Comparativo são:

- Seleção de Propriedades Comparáveis: Inicialmente, são selecionados imóveis semelhantes ao imóvel em avaliação, levando em consideração fatores como localização, tamanho, idade, padrão de construção, e características específicas.
- Coleta de Dados: São coletadas informações detalhadas sobre os imóveis selecionados, incluindo preço de venda, características físicas, condições do imóvel, entre outros dados relevantes.
- Ajustes e Correções: Para garantir a precisão da comparação, são feitos ajustes e correções para levar em consideração diferenças entre o imóvel avaliando e os imóveis comparáveis.
- Análise e Comparação: Com base nos dados coletados e nos ajustes feitos, os imóveis comparáveis são analisados e comparados ao imóvel avaliando. Isso permitirá determinar um valor para o imóvel com base nos preços de venda dos imóveis semelhantes.
- Valor justo de mercado: Por fim, é calculado o valor do imóvel com base na média ponderada dos preços dos imóveis comparáveis. Esse valor representará o valor de mercado do imóvel avaliando.

Vantagens da utilização do Método Comparativo:

O Método Comparativo apresenta várias vantagens significativas: é fundamentado em dados reais do mercado, usando informações concretas sobre vendas efetivas de imóveis semelhantes; sua flexibilidade e adaptabilidade permitem sua aplicação em uma ampla gama de tipos de imóveis e cenários de mercado; e, por fim, oferece transparência e objetividade na avaliação, possibilitando uma análise clara e imparcial baseada em dados tangíveis.

8. IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

A metodologia utilizada para determinar o valor de mercado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), conforme preconizado pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1 e 2.

Este método envolveu o tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, utilizando dados amostrais. O tratamento matemático adotado foi o "Tratamento por Fatores", selecionado com base na quantidade de dados disponíveis na região geoeconômica do imóvel avaliado, em conformidade com o Anexo B da NBR 14.653-2.

8.1 - Pesquisas de Valores e Tratamento dos Dados

- Amostragem:

  A coleta de dados resultou em uma amostra de 5 elementos, todos efetivamente utilizados. A escolha desse número de dados amostrais baseia-se na necessidade de comparar elementos o mais similar possível e na utilização de uma mesma data de referência para todos.

- Atributos Estudados:

Para a determinação do valor de mercado por meio do tratamento por fatores, foi desenvolvido um modelo matemático considerando 5 elementos e aplicando 5 fatores: fator localização, fator área, fator topografia e fator oferta. Os atributos estudados estão identificados no quadro a seguir:

Tabela 2 - Atributos estudados

Fator local	Em função da valorização da localização do imóvel quanto a sua proximidade do setor industrial e da rodovia. Amplitude: Ótima localização: 1,00 Localização intermediária: 0,95 Localização menos privilegiada pela distância do setor industrial e rodovia: 0,90
Fator área	Em função da área do terreno. Amplitude: 66.000,00m² a 133.298,00m²
Fator topografia	Em função da valorização pela topografia do terreno. Amplitude: Plano: 1,00 Aclive: 0,95 Declive: 0,9 Declive acentuado: 0,8
Fator oferta	Em função do evento. Amplitude: Venda: 1,00 Oferta: 0,98

O método matemático adotado implicou na análise de atributos semelhantes, identificação dos fatores que impactam o valor de mercado do imóvel, aplicação de fatores de homogeneização, verificação da homogeneidade dos preços em relação aos originais e remoção de dados discrepantes que pudessem distorcer a amostra. Este processo foi conduzido através da técnica de saneamento pela média, desvio padrão, critério de Chauvenet e teste de Arley.

8.2 – Especificação da Avaliação

Os resultados foram classificados conforme os seguintes níveis de precisão e fundamentação: Grau de Precisão III, indicado pela amplitude do intervalo de

confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, que foi de 27,45%, ficando abaixo do limite de 30%; e Grau de Fundamentação II, determinado pela pontuação obtida na tabela de fundamentação.

Tabela 3 - Tabela de fundamentação - Adaptada da ABNT NBR 14.653:2

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DE MERCADO TRATAMENTO POR FATORES (NBR 14.653-PARTE 2)					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**GRAU DE FUNDAMENTANÇÃO**			**Nota**
		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	III
2	Quant. mínima de dados	12	5	3	II
3	Identificação dos dados	Apresentação de info. relativas a todas as caracter. dos dados [...] com foto [...]	Apresentação de info. relativas a todas as caracter. dos dados analisados	Apresentação de info. relativas a todas as caracter. dos dados correspondentes aos fatores utilizados	II
4	Intervalo admissível [...]de fatores	0,8 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 2,5	II

8.3 – Atributos do Avaliando e Resultados da Avaliação

Os atributos do imóvel avaliando são:

- Área total: 115.853,00m²
- Local: 1,00
- Topografia: 1,00
- Transação: 1,00.

Tabela 4 - Resumo dos critérios de saneamento

RESUMO DOS CRITÉRIOS DE SANEAMENTO			
CRITÉRIO	**$n_{saneado}$**	**$Média_{saneada}$**	**$s_{saneado}$**
Média	5	294,63	58,99
Desvio padrão	2	299,33	1,12
Chauvenet	5	294,63	58,99
Arley	5	294,63	58,99
Melhor critério de saneamento			**Média/ Chauvenet/ Arley**

8.4 – Valores para níveis de confiança de 80%

Valores Unitários do Intervalo de Confiança

Valor Unitário Mínimo (13,73%) = R$ 254,19/ m²

Valor Unitário Médio = R$ 294,63/ m²

Valor Unitário Máximo (13,73%) = R$ 335,08/ m²

Valores Totais do Intervalo de Confiança

Valor Mínimo (13,73%) = R$ 29.448,392,63

Valor Médio = R$ 34.134.000,62

Valor Máximo (13,73%) = R$ 38.819.608,61

Valores Unitários do Campo de Arbítrio

Mínimo (15%)= R$ 250,44/ m²

Máximo (15%)= R$ 338,08/ m²

Valores Totais do Campo de Arbítrio

Valor Mínimo (15%) = R$ 29.013.900,53

Valor Unitário Máximo (15%) = R$ 39.254.100,71

8.4 – Arquivos da Avaliação

Tabela 5 - Amostra

DADO Nº	Endereço	Informante	Contato	Topo.	Testada [m]	Local	Evento	Valor Total [R$]	Área Total [m²]	Valor Unitário [R$/m²]
1	Rodovia Santos Dumont, s/nº	Justem Imóveis	(19)3936-7090	1,00	143,00	0,95	Oferta	30.540.000,00	101.800,00	R$ 300,00
2	Rua Batalha do Jataí, s/nº	A & P Imóveis	(11)2715-6862	0,90	959,00	0,90	Oferta	34.214.000,00	106.920,00	R$ 320,00
3	Rodovia do Açucar, s/nº	Siqueira Imóveis	(15)3318-4689	0,80	297,00	1,00	Oferta	16.000.000,00	88.000,00	R$ 181,82
4	Rodovia Prefeito Hélio Steffen, s/nº	Moratta Imóveis	(11)4098-1013	0,90	197,00	1,00	Oferta	18.500.000,00	66.000,00	R$ 280,30
5	Rodovia Santos Dumont, s/nº - Km 42	Justem Imóveis	(19)3936-7090	0,95	258,61	0,95	Oferta	35.589.300,00	133.298,00	R$ 266,99
Avaliando	**Av. Tranquillo Giannini**	-	-	**1,00**	**492,77**	**1,00**	**Venda**	-	**115.853,00**	

Tabela 6 – Homogeneização dos dados amostrais

Dado amostral	Valor (R$)	Área (m²)	Valor Unitário (R$/m²)	Fator local	Fator área	Fator topo.	Fator oferta	Homog.
1	R$ 30.540.000,00	101800,00	R$ 300,00	1,05	0,97	1,00	0,98	R$ 300,12
2	R$ 34.214.000,00	106920,00	R$ 320,00	1,11	0,98	1,11	0,98	R$ 377,06
3	R$ 16.000.000,00	88000,00	R$ 181,82	1,00	0,93	1,25	0,98	R$ 210,89
4	R$ 18.500.000,00	66000,00	R$ 280,30	1,00	0,93	1,11	0,98	R$ 286,56
5	R$ 35.589.300,00	133298,00	R$ 266,99	1,05	1,04	1,05	0,98	R$ 298,53
Avaliando		115853,00						

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO

Para a avaliação deste imóvel ficou definido Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, obtido por metodologia científica consagrada.

10. DECLARAÇÃO DA PERITA - CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, certificamos o seguinte valor com database de 17 de maio de 2024.

Valor Justo de Mercado

Arredondamento de 1% permitido por norma)

R$ 34.450.000,00

(Trinta e quatro milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

Salientamos que o valor expresso e os resultados obtidos nesta avaliação de imóvel urbano do tipo industrial, devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

Eu Rosangela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil, responsável pela empresa FORENSE ENGENHARIA, me responsabilizo pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação as informações neste documento citadas, bem como os valores apurados.

Declaramos não possuir nenhum tipo de vínculo com os proprietários do bem avaliando, estando na forma de contratada, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal, coletivo ou financeiro no bem imóvel avaliado.

11. ANEXOS

- Anexo 1 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- Matrícula do Imóvel nº 53.043 do Registro de Imóvel da Comarca de Salto/SP.

12. ENCERRAMENTO

Este documento possui 23 páginas e dois anexos, redigidas, impressas e rubricadas pela própria engenheira, sendo esta última folha datada e assinada, atestando a veracidade das informações e levantamentos realizados.

Por fim, atestamos no presente trabalho as reais condições do bem e o valor apurado conforme metodologia cientifica consagrada, descrita neste documento.

Atenciosamente,

São Paulo, 17 de maio de 2024.

Msc. Engª Rosangela Bomtempo de Siqueira
Engenheira Civil
Especialista em Auditorias, Avaliações e Perícias da Engenharia
Mestre em Habitação pelo IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo
Responsável Técnica pela empresa Forense Engenharia
Membro do IBAPE/MG
Membro do Instituto de Engenharia de São Paulo
CREA/SP 5069888755