

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE
ALTINÓPOLIS/SP.**

Processo: 0000057-97.1997.8.26.0042 (012.01.1997.000057)

Requerente: Café Altinópolis Ltda.

Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e
Empresas de Pequeno Porte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.
2. METODOLOGIA.
3. HISTÓRIA
4. APROVEITAMENTO
5. ELEMENTOS COMPARATIVOS
6. MÉDIA SANADA E AVALIAÇÃO
7. VALORES UNITÁRIOS
8. VALORES DOS ANALISADOS.
9. CONSIDERAÇÕES
10. ANEXOS
11. FOTOS

1- INTRODUÇÃO

O presente laudo de avaliação é elaborado sob a responsabilidade de Adriano Teixeira Doffe - Creci 65513, perito avaliador.

O objetivo do trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel sito a **AVENIDA JOÃO PEREIRA DE SOUZA, 550 Bairro Vila Alza no município de São Sebastião do Paraíso – Estado de Minas Gerais.**

Matricula n º 21.452 CRI São Sebastião do Paraíso-MG.

2- METODOLOGIA

2.1- MÉTODO COMPARATIVO

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o **COMPARATIVO** é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados. Segundo normas, assim definidas, é aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros, de características similares.

Na realidade, em qualquer processo de avaliação de mercado, seja direto ou indireto, os dados serão ponderados e analisados. No processo direto, ora utilizado, pesquisa-se no mercado os imóveis disponíveis ou que possam se assemelhar ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros. Já na forma indireta, é certo que somente em raras ocasiões, é possível encontrar dados relativos a imóveis que tenham exatamente as mesmas características, razão pela qual utilizamos os parâmetros (comparativos).

Os elementos de referencia serão homogeneizados ao imóvel avaliando, levando-se em consideração a fonte de informação, o local e o padrão construtivo, caso o tenha NORMA NBR 14.653-3 ABNT

3- VISTORIA

A vistoria foi realizada ao dia 11 de Julho de 2017 e de acordo com elementos fornecidos através do Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal da Cidade de Altinópolis/SP, bem como através de dados obtidos em outras fontes (pesquisa imobiliária).

Sendo as principais características do objeto de avaliação, são as seguintes:

3.1- CARACTERISTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando encontra-se inserido em região com predominância comercial e industrial, bem como comercio de pequeno porte.

3.1.1- ZONEAMENTO

Tipo Industrial / Comercial

3.1.2- CARACTERISTICAS GERAIS DO LOGRADOURO

Trata-se de um logradouro em pavimentação asfáltica, em bom de conservação.

3.1.3- SERVIÇOS PÚBLICOS

Encontramos infraestrutura completa.

Há na local rede elétrica pública, bem como rede telefônica, e rede de água e esgoto.

3.1.4 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel objeto desta perícia está localizado a Avenida João Pereira de Souza com fácil acesso a BR 265, sendo de fácil acesso e localização.

3.1.5- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um galpão com vocação industrial e comercial com pé direito de 8 (oito) metros, balança para 60 toneladas, piso em concreto usinado corredor lateral, doca e sanitário em bom estado de conservação.

4. – ÁREAS.

Área de terreno. 2.445,00 m²

Área de Construção Total. 780,00 m²

Obs. Área de Terreno Extraída da Matrícula nº 21.452 e Construção IPTU

5. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAÇÃO.

Após pesquisa realizada na região onde se localiza o imóvel em questão, obtivemos a amostragem apresentada a seguir.

COMPARATIVO – 01



Endereço. Avenida Joao Pereira de Souza s/n (ao lado cimense) Bairro Vila Alza
São Sebastião do Paraíso-MG

Área Terreno. 2.000,00 m²

Valor Solicitado: R\$ 240.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	1.1
- Fator Topografia	1.0

Valor Unitário Final: R\$ 108,00 m²

Fonte.

Rejane Imóveis.

Fone. 35-3531.7988

COMPARATIVO – 02



Área Terreno: 1.000,00 m²

Área de Construção Aproximada: 350,00 m²

Valor solicitado: R\$ 500.000,00

Valor Atribuído a Construção: R\$ 300.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.7
- Fator Topografia	1.0

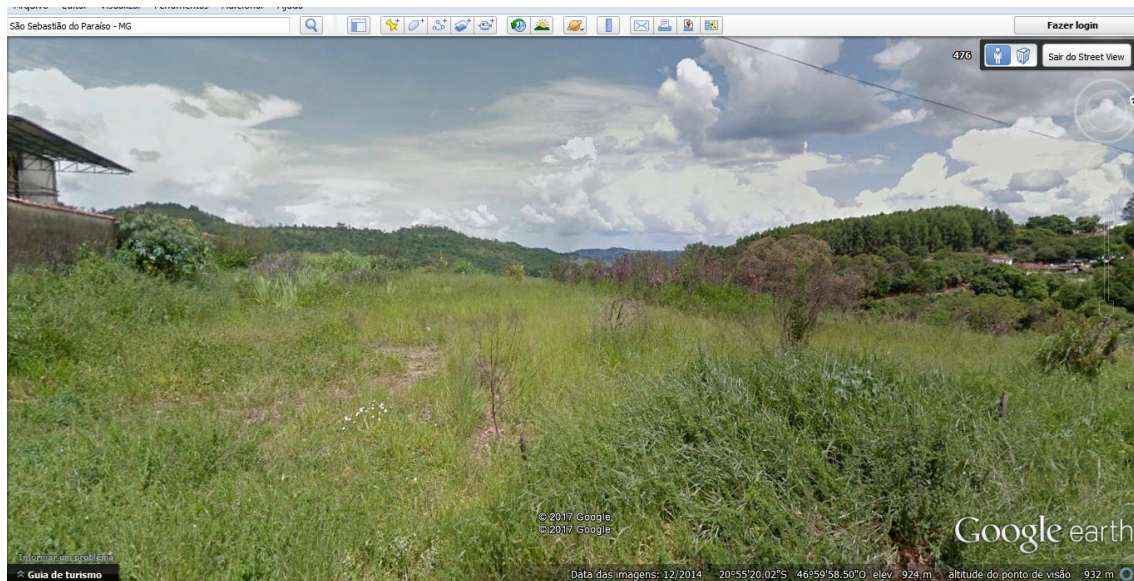
Valor Unitário Final: R\$ 126,00 m²

Fonte.

Maristela Imóveis.

Fone. 35-3531.4967

COMPARATIVO – 03



Endereço. Avenida Joao Pereira de Souza s/n Bairro Vila Alza São Sebastião do Paraíso-MG

Área Terreno. 4.000,00 m²

Valor Solicitado: R\$ 480.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.8
- Fator Topografia	1.0
- Fator Padrão Construtivo	0.9

Valor Unitário Final: R\$ 108,00 m²

Fonte

Maristela Imóveis.

Fone. 35-3531.4967

COMPARATIVO – 04



Endereço. Avenida Joao Pereira de Souza s/n Bairro Vila Alza São Sebastião do Paraíso-MG

Área Terreno: 2.000,00 m²

Valor Solicitado: R\$ 220.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.9
- Fator Aproveitamento	1.0

Valor Unitário Final: R\$ 99,00 m²

Fonte.

Maristela Imóveis.

Fone. 35-3531.4967

COMPARATIVO – 05

Maristela Imóveis

Sra. Lucimara

Opinião de Valor: R\$ 100,00 m²

6 – MÉDIA SANEADA E AVALIAÇÃO

Elementos Comparativos VALOR (R\$/unidade)

Comparativo nº. 01	R\$ 108,00
Comparativo nº. 02	R\$ 126,00
Comparativo nº. 03	R\$ 108,00
Comparativo nº. 04	R\$ 99,00
Comparativo nº. 05	R\$ 100,00

Total R\$ 541,00

Média = R\$ 541,00 / 5 = R\$ 108,20

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 140,66

Fatores de Homogeneização:

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 75,74

Somatória Total = Media Saneada = R\$ 108,20 / m²

8 – VALOR DO IMÓVEL.

Área Total de Terreno: 2.445,00 m² x R\$ 108,20 / m² = R\$ 264.549,00

Área Total de Construção: 780,00 x R\$ 600,00 / m²= R\$ 468.000,00

Valor total do imóvel R\$ 732.549,00 (setecentos e trinta e dois mil quinhentos e quarenta e nove reais)

Arredondando R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).

9- CONCLUSÃO

Após estudos, pesquisas, diligências e demais serviços complementares, conclui-se que o **valor de mercado** do imóvel objeto da presente avaliação é de **R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais)**.

10- CONSIDERAÇÃO FINAL.

O perito avaliador abaixo assinado coloca-se a inteira disposição, para eventuais esclarecimentos às partes.

Estando certo do atendimento da nomeação, apresento o laudo de avaliação, que vai digitado em 10 (dez) folhas somente em seu anverso, devidamente rubricado e ao final assinado.

Jaguariúna 18 de setembro de 2017



ADRIANO TEIXEIRA DOFFE
Perito Avaliador
CRECI nº65513