

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL	AVENIDA DO TABOÃO, Nº 899 – BAIRRO RUDGE RAMOS – SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP.
FOTO PRINCIPAL DO IMÓVEL	
LAUDO 215 / 2020	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL “COMO SE PRONTO ESTIVESSE”
VALOR MERCADO DO IMÓVEL	VIDE PÁGINA 29 DO LAUDO
METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR FATORES / EVOLUTIVO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU I
GRAU PRECISÃO	GRAU III
SOLICITANTE	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOB.
LOCAL E DATA	SÃO PAULO, 25 DE NOVEMBRO DE 2020.



ÍNDICE

1 - Imóvel

2 - Objetivo

3 - Interessado

4 - Observações Preliminares

5 - Características da Região

6 - Características do Imóvel

7 - Metodologia e Procedimentos

8 - Especificação da Avaliação - Graus de Fundamentação e de Precisão

9 - Avaliação

10 - Conclusão

1 - IMÓVEL

Trata-se de complexo industrial, utilizado para fabricação de automóveis. O complexo está sendo desmobilizado e anteriormente era ocupado pela Fábrica de Automóveis da Ford.

O complexo é composto por 10 matrículas ocupadas por galpões e pátios distribuídos em quatro platôs (níveis). ***O imóvel está sendo considerado e avaliado como Parque Logístico, sendo que diversas estruturas serão reaproveitadas através de “retrofit” e outras edificadas.***

Possui acesso através da Avenida do Taboão, nº 899 e Rua Fernão Dias Paes Leme, inserido no bairro Rudge Ramos, na cidade de São Bernardo do Campo/SP.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda, considerando o imóvel “como se pronto estivesse”.

3 - INTERESSADO

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOB.

4 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel no mês 11/2020;
- Nas matrículas números 87.818 / 87.820 / 87.821 / 87.822 / 87.823 / 87.824 / 90.408 / 166.346 / 166.348 / 166.349 do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo / SP;
- Em levantamento topográfico em PDF e DWG, fornecidos pelo Contratante;
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

O trabalho foi baseado nas informações e dados fornecidos pela Solicitante e é integralmente aderente aos Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes deste Laudo.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.



Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelo Solicitante e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Importante: Adotamos e utilizamos como base as Matrículas e projeto dos imóveis e as áreas constantes e descritas nas mesmas.

Não foi analisado o Passivo Ambiental do imóvel. Devido a utilização anterior há suspeitas de contaminação do solo.

Foi realizado Laudo Anterior datado de 09/2020 com o valor de R\$ 579.652.000,00, considerando o imóvel no estado atual.

O Presente Laudo de Avaliação, considera o imóvel “COMO SE PRONTO ESTIVESSE” sendo que as informações utilizadas para a apuração do Valor da Construção (Projeto e Especificações Preliminares) foram enviadas pelo solicitante e estão em aprovação nos órgãos competentes.



5 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

São Bernardo do Campo / SP

São Bernardo do Campo é um município brasileiro do estado de São Paulo, na Mesorregião Metropolitana de São Paulo e microrregião de São Paulo. Pertence a Zona Sudeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e, consequentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI), e também à região não-oficial do Grande ABC.

A área total do município é de 409,88 km² e sua população de acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2018, é de 833.240 habitantes, o que resulta em uma densidade demográfica de 2024,33 hab/km². O município é formado pela sede e pelo distrito de Riacho Grande.



O município é cortado pela Rodovia Anchieta, e com a sua inauguração, em 1947, transfiguraram a cidade definitivamente. Assim como a ferrovia, no passado, havia deslocado a indústria, serviços e comércio, além dos grandes núcleos urbanos formados ao redor dela - deixando São Bernardo estagnada ao lado do velho Caminho do Mar, a Via Anchieta, cortando o território do município desde a divisa com São Paulo, a norte, até a divisa com Cubatão, no extremo sul, aliada a política de industrialização dos anos Vargas e JK e também ao rodoviarismo, transformaram a cidade em polo estratégico para a implantação de indústrias.

Grandes terrenos disponíveis e a estratégica posição entre São Paulo e Santos fizeram com que, a partir dos anos 50 do século XX São Bernardo experimentasse um crescimento sem precedentes.

As indústrias pioneiras foram Varam Motores e Brasmotor (depois, Brastemp), que traziam veículos desmontados e semidesmontados da Europa e Estados Unidos, e os montavam aqui. Além delas, se multiplicaram ainda nos anos 1940 as tecelagens. Na mesma época a cidade ganhou até mesmo uma fábrica de discos: a Odeon. Já no governo Juscelino Kubitschek, a política de atração de multinacionais e da criação da indústria automobilística brasileira tornou São Bernardo do Campo sede de praticamente todas as grandes indústrias do ramo: Willys-Overland, Volkswagen (primeira unidade fora da Alemanha), Toyota, Mercedes-Benz, Scania, Karmann-Ghia, Simca, Chrysler, IBAP, Ford, Volkswagen Caminhões além de, literalmente, centenas de indústrias de auto peças, converteram a antiga vila, estagnada, em uma das maiores concentrações industriais do planeta, e com sua população crescendo vertiginosamente entre 1950 e 1970.

De acordo com dados de 2015, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de São Bernardo do Campo tem o 16.º maior produto interno bruto (PIB) entre as cidades brasileiras, com 42,7 bilhões de reais, ou 0,71% do PIB brasileiro.

Desde a década de 1950, o município tem sua economia baseada na indústria automobilística - sede das primeiras montadoras de veículos do Brasil, tais como Volkswagen, Ford, Scania, Toyota, Mercedes-Benz, Karmann Ghia e Willys-Overland - além das indústrias de autopeças que as suportam, de indústrias de tintas, como a Basf, que produz as tintas Suvinil, e da maior planta industrial do mundo de dentifrícios da Colgate-Palmolive.

Na década de 1990, a economia da região teve uma grande diversificação, o que elevou a importância do setor de serviços na cidade. O comércio é variado e encontrado em todos os bairros, destacando-se o tradicional comércio da Rua Marechal Deodoro e adjacências, e o conhecido nacionalmente Centro Moveleiro da Jurubatuba, que dá a São Bernardo do Campo a denominação de Capital do Móvel.

A construção civil e a reforma urbana se impulsionaram com a construção do trecho sul do Rodoanel, um anel viário da Região Metropolitana de São Paulo, na Avenida Pery Ronchetti com a duplicação e canalização do córrego Saracantan, além da construção de muitos edifícios, a maioria residencial, com reformas do Shopping Metrôpole, do Golden Shopping, a inauguração do Shopping São Bernardo Plaza, a desconstrução do antigo prédio do Best Shopping e revitalização da região do bairro Parque dos Pássaros, e da nova Câmara Municipal.



São Bernardo do Campo é atendida pelas seguintes rodovias:

150 Rodovia Anchieta - principal acesso à cidade. Liga a cidade de São Paulo até a Região da Baixada Santista, atravessando São Bernardo do Campo. Faz parte do Sistema Anchieta-Imigrantes.

160 Rodovia dos Imigrantes - assim como a Rodovia Anchieta, liga a capital paulista ao litoral sul de São Paulo, passando por São Bernardo. Também faz parte do sistema viário supracitado.

21 Rodoanel - acessível em São Bernardo através do sistema Anchieta-Imigrantes, possibilitando o deslocamento a outras cidades da Grande São Paulo.

SP-31 Rodovia Índio Tibiriçá - liga São Bernardo do Campo até o município de Suzano, na Região do Alto Tietê.

148 Caminho do Mar - liga o Planalto Paulista até a Baixada Santista. Atualmente encontra-se fechada para veículos de passeio em quase toda a sua extensão.

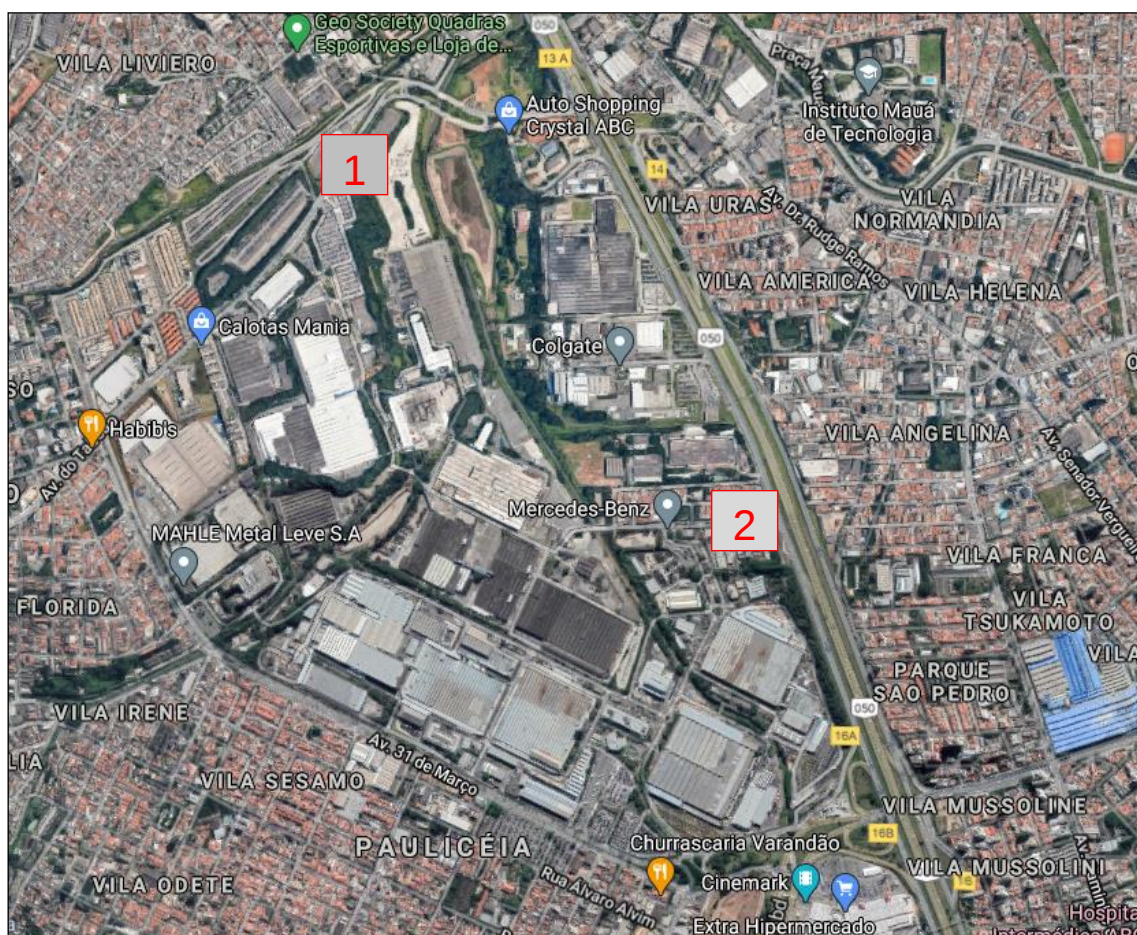


6 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se no bairro Rudge Ramos, em uma região industrial de São Bernardo do Campo, com muitos galpões industriais devido ao zoneamento. A região possui infraestrutura completa composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia, comércio e serviços.

O imóvel possui acessos através da Avenida do Taboão, através de portarias de carros e caminhões e também através da Rua Fernão Dias Paes Leme, com acesso também para carros e caminhões.



6.2 – O IMÓVEL

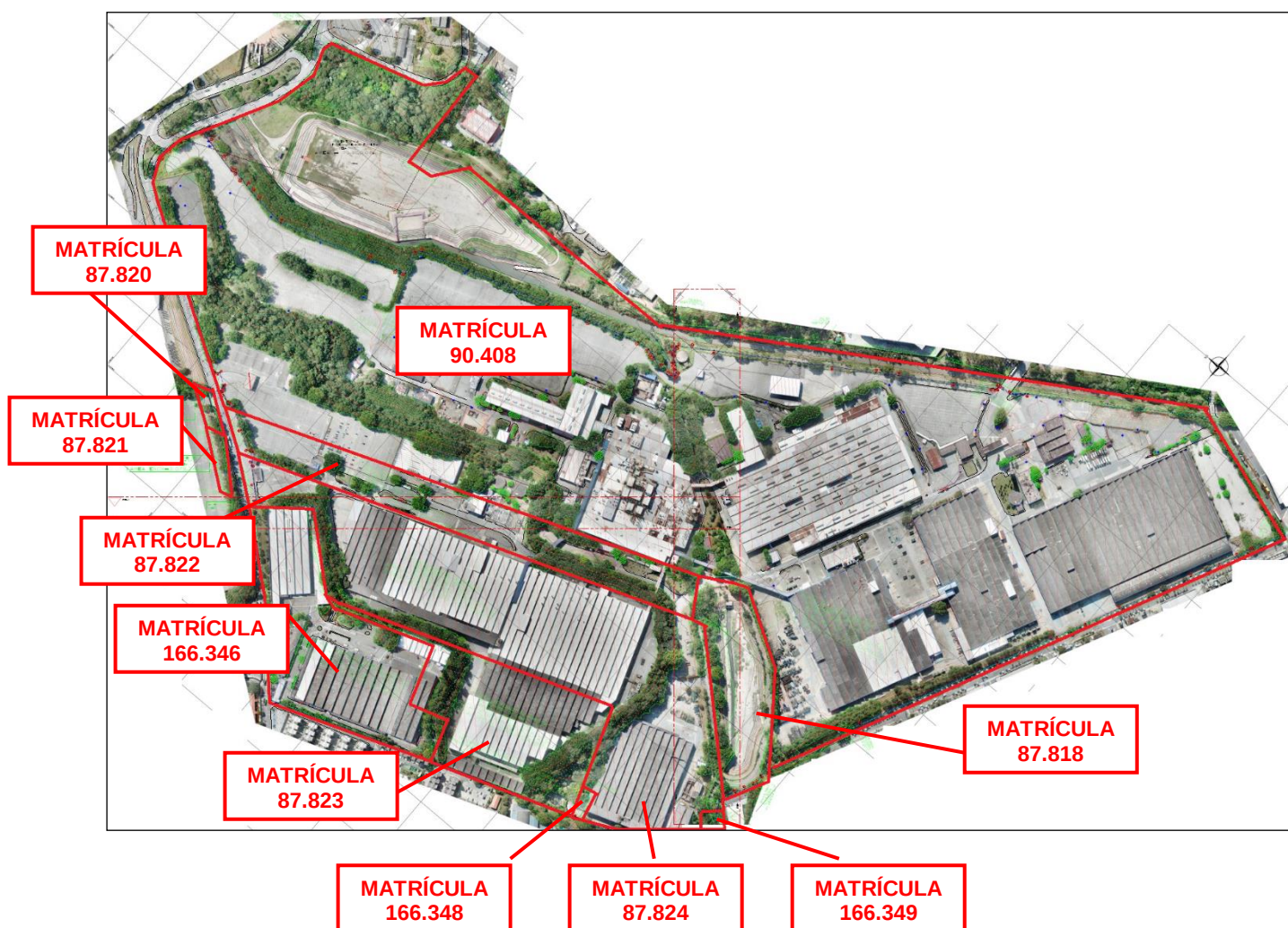
Trata-se de complexo industrial, em processo de desmobilização. O imóvel abrigava o Conjunto Industrial Ford São Bernardo do Campo sendo que a desmobilização ocorrerá até março de 2021.

Localiza-se no berço da indústria automobilística brasileira, sendo a unidade em operação mais antiga da empresa e também a sua sede administrativa. Abrigava duas fábricas: a de carros, que produzia também o New Fiesta Hatch e a de caminhões.

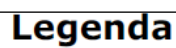
O imóvel é composto por 10 matrículas, conforme a imagem abaixo onde constam as numerações de divisões.

Analisando o imóvel como um todo, o mesmo possui topografia semi plana e está em platôs (4 níveis), 8 matrículas são “contiguas”, exceto as matrículas 87.821 e 87.820 que se localizam do outro lado da Avenida do Taboão.

Encontra-se inserida na matrícula 90.408 um “piscinão” realizado pela Prefeitura. Possui pavimentação interna asfáltica e infraestrutura completa, com sistema de tratamento de água e efluentes e sistema de energia.



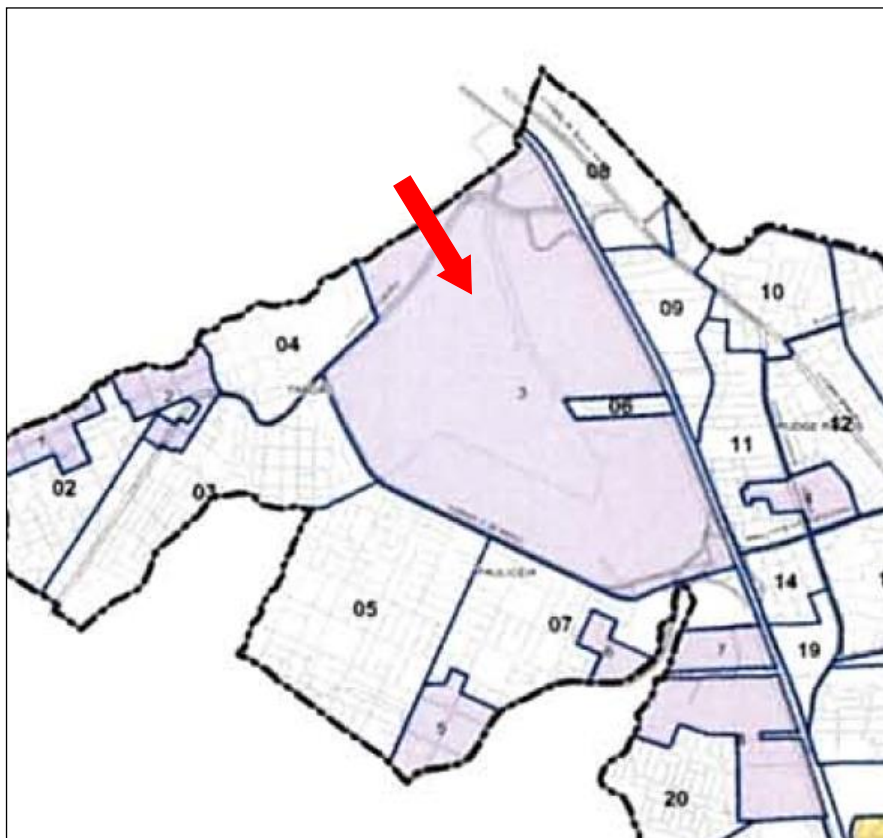
Conforme consulta na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo / SP, o zoneamento do imóvel atualmente é ZER – 1 – Zona Empresarial Restritiva 1.



- | | |
|---|--|
|  | ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1 |
|  | ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2 |
|  | ZER 1 - Zona Empresarial Restritiva 1 |
|  | ZER 2 - Zona Empresarial Restritiva 2 |
|  | ZRR - Zona Residencial Restritiva |
|  | ZUD 1 - Zona de Uso Diversificado 1 |
|  | ZUD 2 - Zona de Uso Diversificado 2 |
|  | ZMS - Zona de Manejo Sustentável |
|  | ZRO - Zona de Restrição à Ocupação |



Conforme consulta local, no zoneamento do avaliando, é permitido indústrias de grande porte, sendo permitido estoque de potencial construtivo adicional, que define-se como estoque de potencial construtivo adicional o quantitativo máximo de área que se pode acrescer ao coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo determinado pelo plano diretor para as Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD - 1) e Zona Empresarial Restritiva 1 (ZER-1) da Macrozona Urbana Consolidada (MUC), levando em conta a área construída atual e a capacidade de suporte dos sistemas de drenagem e de circulação e transporte.



BAIRRO	SETOR	ESTOQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (m²)		
		POTENCIAL TOTAL	POTENCIAL RESIDENCIAL	POTENCIAL NÃO RESIDENCIAL
TABOÃO	1	5.274,05	3.691,83	1.582,21
	2	76.773,42	53.741,39	23.032,03
	3	153.788,27	107.651,79	46.136,48
	4	73.793,49	51.655,44	22.138,05



Quadro 1: Coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo da Macrozona Urbana Consolidada			
ZONAS	CA mínimo	CA básico	CA máximo
Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1	0,2	1,5	2,5
Zona Empresarial Restritiva 1 - ZER 1	0,2	1	2,0
Zona Residencial Restritiva – ZRR	0,2	1,5	-

Conforme consulta no Plano Diretor Munifical, a Taxa de Ocupação Máxima (T.O. máx.) dos lotes localizados na Macrozona Urbana Consolidada (MUC) limitar-se-á a 70% (setenta por cento), salvo nas Zonas Empresariais Restritivas 1 (ZER 1), onde poderá atingir 80% (oitenta por cento).

Conclui-se então que o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (C.A. máx.) do imóvel é de 2,0 e a Taxa de Ocupação Máxima (T.O. máx.) é de 80%.



6.4 – ÁREAS DO IMÓVEL - TERRENO

O imóvel é composto por 10 matrículas, do 1º RGI de São Bernardo do Campo, conforme o quadro abaixo:

MATRÍCULA	ÁREA DE TERRENO (m²)
87.818	18.225,15
87.820	1.274,80
87.821	2.079,21
87.822	37.645,00
87.823	49.535,23
87.824	154.079,77
90.408	751.295,40
166.346	56.910,00
166.348	675,00
166.349	400,00
TOTAL	1.072.119,56

Algumas matrículas possuem restrições, devido a:

1 - Área de Preservação Permanente (APP): possui córrego/rio e mata nativa, sendo necessário a preservação e recuos. As áreas foram retiradas do Levantamento Topográfico e também estimadas sem instrumentos de precisão. A matrícula 87.818 é considerada APP.

2 - Faixa de Servidão: consta nas matrículas faixa de servidão de energia elétrica, pois passa no imóvel uma linha de transmissão, sendo necessário o distanciamento das edificações denominado como Faixa Não Edificante.

3 - Área Encravada: 06 matrículas são encravadas pois não possuem acesso diretamente a nenhuma rua ou avenida, sendo o acesso realizado através dos demais matrículas.

MATRÍCULA	ÁREA DE TERRENO TOTAL	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)	ÁREA DA FAIXA DE SERVIDÃO	ÁREA ENCRAVADA (SEM ACESSO)
87.818	18.225,15	18.225,15		SIM
87.820	1.274,80			SIM
87.821	2.079,21			SIM
87.822	37.645,00		5.972,60	NÃO
87.823	49.535,23			SIM
87.824	154.079,77		5.972,60	NÃO
90.408	751.295,40	240.000,00		NÃO
166.346	56.910,00			NÃO
166.348	675,00			SIM
166.349	400,00			SIM



ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULOS - TERRENO:

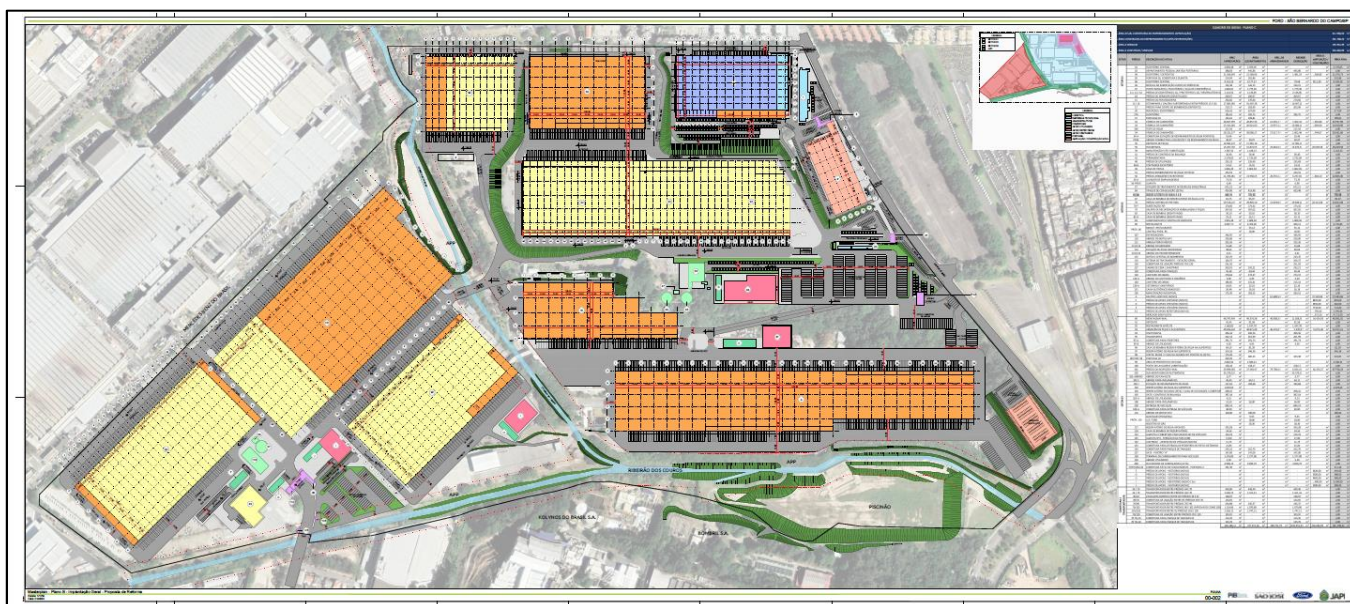
Devido às restrições e características descritas acima, as áreas foram calculadas da seguinte maneira:

MATRÍCULA	ÁREA DE TERRENO TOTAL	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)	PONDERAÇÃO DA ÁREA APP	ÁREA PONDERADA APP	ÁREA DA FAIXA DE SERVIDÃO	PONDERAÇÃO DA ÁREA SERVIDÃO	ÁREA PONDERADA FINAL (CÁLCULO)
87.818	18.225,15	18.225,15	0,20	3.645,03			3.645,03
87.820	1.274,80						1.274,80
87.821	2.079,21						2.079,21
87.822	37.645,00		1,00		5.972,60	0,10	32.269,66
87.823	49.535,23		1,00				49.535,23
87.824	154.079,77		1,00		5.972,60	0,10	148.704,43
90.408	751.295,40	240.000,00	0,20	559.295,40			559.295,40
166.346	56.910,00		1,00				56.910,00
166.348	675,00		1,00				675,00
166.349	400,00		1,00				400,00
TOTAL	1.072.119,56						854.788,76



6.5 – ÁREAS DO IMÓVEL – CONSTRUÇÃO

Conforme Projeto Arquitetônico (abaixo) e Apresentação BID fornecidos pelo Solicitante, cada matrícula possuirá a seguinte área construída:



MATRÍCULA	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m²)
87.818	
87.820	
87.821	
87.822	527,04
87.823	28.639,58
87.824	89.844,46
90.408	307.438,91
166.346	34.258,23
166.348	
166.349	
TOTAL	460.708,22

6.6 – CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E CLASSIFICAÇÃO “COMO SE PRONTO ESTIVESSE”

Trata-se de Parque Logístico, que será composto por galpões e edificações pertinentes a esse tipo de utilização, classificados como “Triple A”.

Os galpões atualmente são datados de 1960 e 1970 e passarão por *retrofit*, bem como todo o complexo já existente.

Conforme informações, os galpões possuirão:

- Pé-direito de 12 metros e telhas com proteção térmica *facefelt* com iluminação e ventilação natural e iluminação com lâmpadas LED.
- Sistema de incêndio dos galpões é através Sprinklers J4.
- A estrutura possuirá fechamentos em painéis *Tilt Up* e piso com capacidade de suportar cerca de 6 ton/m².
- Todo o complexo possuirá certificação ambiental *Leed*.

Definição de Galpões “Triple A”:

Os galpões são classificados como Classe AAA, que representa o topo da escala, compreendendo os empreendimentos que apresentam a mais alta qualidade, no que se refere aos padrões construtivos e de tecnologia de armazenamento de mercadorias diversas.

O galpão para ser certificado nessa classe deve ter projeto para armazenagem altamente eficiente, elevado nível de tecnologia embarcada, excepcional padrão de flexibilidade, preocupação com a qualidade e segurança do ambiente de armazenagem, total controle do usuário sobre seu ambiente, atenção à imagem externa do condomínio e localização de destaque dentro da malha de transportes.

Por conta do elevado grau de inovações de projeto e tecnologia embarcada, esta condição é considerada quase invulnerável, no sentido de que, decorrido o prazo de validade da classificação de 3 anos, é muito improvável que a condição competitiva do galpão seja adversamente afetada por evolução dos parâmetros empregados nos mercados de condomínios logísticos para locação, em termos de materiais, processos logísticos, eficiência arquitetônica, tecnologia disponível e estruturação organizacional das empresas.

Os critérios para classificação baseiam-se em pontuação. O imóvel deve somar 4,0 pontos:

- Altura do pé-direito: fator que influencia a capacidade de armazenamento;
- Capacidade do piso: depende diretamente do peso das mercadorias a serem armazenadas;
- Quantidade de docas por metro quadrado: uma maior quantidade maior de docas permite mais operações de carga e descarga simultâneas, além da setorização do armazenamento. Por isso quanto mais docas por metro quadrado, melhor classificado é o empreendimento;
- Eficiência de ocupação (área locável versus área fabril): trata-se da proporção do espaço total locado em relação ao espaço útil para armazenagem, calculada em porcentagem. Áreas de mezanino e de docas não são úteis para armazenagem, por isso, quanto mais alta for a porcentagem desse quesito, mais alta a nota de classificação;
- Distância entre pilares: quanto maior for a distância entre os pilares, maior a nota. A área maior permite o empilhamento de mais colunas de pallets;
- Sprinklers: a legislação determina que todos os empreendimentos tenham sistema de combate à incêndios;
- Tipo de imóvel: neste ponto, é considerado o fato de o galpão estar dentro ou fora de um condomínio;



- Pátio de manobras: a presença desse espaço é muito importante para a operação, sobretudo no caso de empresas que têm muita entrada e saída de caminhões. O pátio ajuda nas manobras e na possibilidade de cargas e descargas simultâneas, facilitando a movimentação de veículos;
- Vagas de espera: tendo ou não um pátio de manobras, a operação que conta com vagas de espera é mais interessante e evita atrasos e filas de caminhões na entrada do condomínio, prevendo o atraso da operação de uma empresa devido à alta demanda de outra que ocupa espaço no mesmo condomínio, por exemplo;
- Certificação ambiental: Além de ser um pré-requisito de muitas empresas, a ocupação de espaços sustentáveis acarreta em uma redução de custos de energia elétrica e água.

TABELA DE PONTUAÇÃO					
Pé direito mínimo (m)	12	11	10	8	▼8
Piso (T/m ²)	7	6	5	4	▲4
Docas / Área (m ²)	500	750	1.000	2.000	▲2.000
Eficiência (Área Fabril / Área Locável Total)	90%	85%	80%	70%	▼70%
Distância entre Pilares (m)	25	22,5	20	15	▼15
Sprinklers	✓	✗	✗	✗	✗
Tipo de Galpão (condomínio)	✓	✗	✗	✗	✗
Pátio de manobras	✓	✗	✗	✗	✗
Vagas de espera	✓	✗	✗	✗	✗
Certificação de sustentabilidade	✓	✗	✗	✗	✗
NOTAS	5	4	3	2	1

Dentre as pontuações, o imóvel encontra-se apto a Classe AAA.

Fonte: “Núcleo de Real Estate da Poli e Buildings.

7 – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS

7.1 – METODOLOGIA ADOTADA PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

7.2 – PROCEDIMENTOS

Para que os valores pesquisados sejam comparáveis ao imóvel avaliando, torna-se necessária a homogeneização levando-se em conta as características próprias dos mesmos, segundo critérios técnicos específicos. No processo avaliatório em tela, os fatores a serem aplicados para a homogeneização estão descritos a seguir:

“Fator Fonte”: desconta-se 15% dos valores referentes às ofertas informadas por agentes imobiliários locais, em virtude de uma provável diminuição desta magnitude no preço final, caso o negócio venha a se realizar.

“Fator Concentração de Área”: a área de cada elemento será comparada ao avaliando tendo em vista que quanto maior a área, menor o valor.

“Fator Localização”: leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização.

“Fator Topografia”: leva em conta a valorização ou desvalorização do imóvel em função da topografia.

“Fator Múltipla Testada”: analisa o número de frentes do imóvel, sendo que se de esquina ou com mais frentes o mesmo é mais valorizado.

“Fator Zoneamento”: relaciona o zoneamento do avaliando com os comparativos. Sendo que quando maior a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento, maior o valor do imóvel.



7.2.1 – METODOLOGIA ADOTADA PARA CONSTRUÇÃO

Para determinação do valor da construção, foi utilizado o método evolutivo com reprodução de benfeitorias.

As condições do imóvel estão descritas no quadro abaixo, conforme cada edificação:

Cálculo do Custo da Construção:

MATRÍCULA	DESCRIÇÃO DO USO	ÁREA (m²)	UNITÁRIO - GALPÃO PINI OUT/20	UNITÁRIO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	BDI	VALOR DA CONSTRUÇÃO TOTAL
166.346	TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO NOVA (m²)	3.281,95	R\$ 1.832,62	R\$ 1.832,62	R\$ 6.014.567,21	5,00%	R\$ 6.315.295,57
	TOTAL DA ÁREA A SER REFORMADA (m²)	30.976,28	R\$ 1.282,83	R\$ 1.282,83	R\$ 39.737.425,18	5,00%	R\$ 41.724.296,44
87.823	TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO NOVA (m²)	28.639,58	R\$ 1.832,62	R\$ 1.832,62	R\$ 52.485.467,10	5,00%	R\$ 55.109.740,45
87.824	TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO NOVA (m²)	12.403,97	R\$ 1.832,62	R\$ 1.832,62	R\$ 22.731.763,50	5,00%	R\$ 23.868.351,68
	TOTAL DA ÁREA A SER REFORMADA (m²)	77.440,49	R\$ 1.282,83	R\$ 1.282,83	R\$ 99.343.293,55	5,00%	R\$ 104.310.458,23
87.822	TOTAL DA ÁREA A SER REFORMADA (m²)	527,04	R\$ 1.282,83	R\$ 1.282,83	R\$ 676.104,83	5,00%	R\$ 709.910,07
90.408	TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO NOVA (m²)	114.900,42	R\$ 1.832,62	R\$ 1.832,62	R\$ 210.568.807,70	5,00%	R\$ 221.097.248,09
	TOTAL DA ÁREA A SER REFORMADA (m²)	192.538,49	R\$ 1.282,83	R\$ 1.282,83	R\$ 246.994.921,28	5,00%	R\$ 259.344.667,34
TOTAL		460.708,22					R\$ 712.479.967,87

Os valores para cálculo do custo do m² foram retirados da tabela PINI / SP – Outubro / 2020

Para cálculos consideramos:

- Padrão: Alto - “Triple A”
- Estado de Conservação: Novo 1 ou A
- Idade Aparente: Novo
- Para Construção Nova, consideramos o valor integral por m² PINI de R\$ 1.832,62 por m².
- Para Construção a ser reformada, consideramos 70% do valor do m² do PINI de R\$ 1.282,83 por m² devido a fundação e estrutura já existente que corresponde a aproximadamente 30% do custo de construção / obra.

Utilizamos o critério Benfeitorias, conforme praxe de mercado, onde imóveis industriais semelhantes (prontos) tem benfeitorias de 5%. São considerados como Benfeitorias pontes rolantes, elevadores e cabines primárias e secundárias, caixas d’água, geradores, etc.



8 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO / GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

8.1 – TERRENO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau II.**

Tabela 3

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adotação de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizado	12	5	3
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 analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondetes aos fatores utilizados
4	Intervalo dos dados de mercado	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,5*a

Tabela 4

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no Grau Correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo Grau II.	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo Grau I.	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

Descrição	Grau		
	3	2	1
Amplitude do intervalo de confiança 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



8.2 – CONSTRUÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, foi utilizado à norma e o enquadramento segundo seu Grau de Fundamentação no Caso da Utilização Método Evolutivo, da NBR 14653-2, atende ao **Grau I de Fundamentação.**

Tabela 6

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	ESTIMATIVA DO CUSTO DIRETO	Pela elaboração de Orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	DEPRECIAÇÃO FÍSICA	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no Grau Correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.3 – MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	Grau III de Fundamentação no método comparativo ou evolutivo	Grau II de Fundamentação no método comparativo ou evolutivo	Grau I de Fundamentação no método comparativo ou evolutivo
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	Grau III de Fundamentação no método da quantificação evolutivo	Grau II de Fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	Inserido em Mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no Grau Correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de fundamentação da estimativa do valor: Grau I.

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.



9 – AVALIAÇÃO

9.1 – VALOR DO TERRENO:

Para a desenvolvimento da sistemática dos cálculos para a determinação do Valor de Mercado do terreno, foram pesquisados elementos comparativos em oferta nas proximidades do imóvel avaliando.

De acordo com o Anexo - II foi determinado o valor médio de mercado para o imóvel e calculado através de Área Paradigma que foi adotada através da média dos comparativos utilizados e para cálculos do valor de cada matrícula foi utilizado o Fator Concentração de Área para ajustes. Utilizamos também o Fator Área Encravada, que se refere ao acesso a cada uma das matrículas, sendo que as áreas sem acesso possuem menor valor no mercado.

VALOR PARA OS IMÓVEIS AVALIANDOS - POR MATRÍCULA							
MATRÍCULA	ÁREA PONDERADA FINAL (CÁLCULO)	ÁREA ENCRAVADA (SEM ACESSO)	VALOR POR M ² PARADIGMA	FATOR CONCENTRAÇÃO DE ÁREA	FATOR ÁREA ENCRAVADA	VALOR POR M ²	VALOR MÉDIO
87.818	3.645,03	SIM	R\$ 714,40	1,22	0,70	R\$ 609,49	R\$ 2.221.623,54
87.820	1.274,80	SIM	R\$ 714,40	1,39	1,00	R\$ 992,90	R\$ 1.265.743,65
87.821	2.079,21	SIM	R\$ 714,40	1,31	1,00	R\$ 934,00	R\$ 1.941.981,20
87.822	32.269,66	NÃO	R\$ 714,40	0,93	1,00	R\$ 662,96	R\$ 21.393.362,55
87.823	49.535,23	SIM	R\$ 714,40	0,88	0,80	R\$ 502,70	R\$ 24.901.405,36
87.824	148.704,43	NÃO	R\$ 714,40	0,77	1,00	R\$ 547,70	R\$ 81.445.553,38
90.408	559.295,40	NÃO	R\$ 714,40	0,65	1,00	R\$ 464,12	R\$ 259.579.296,83
166.346	56.910,00	NÃO	R\$ 714,40	0,86	1,00	R\$ 617,57	R\$ 35.145.843,64
166.348	675,00	SIM	R\$ 714,40	1,50	0,80	R\$ 860,02	R\$ 580.516,74
166.349	400,00	SIM	R\$ 714,40	1,61	0,70	R\$ 803,39	R\$ 321.354,58
TOTAL	854.788,76						R\$ 428.796.681,46

Valor Total do Terreno:
R\$ 428.797.000,00
(Quatrocentos e vinte e oito milhões setecentos e noventa e sete mil reais)



9.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO:

MATRÍCULA	DESCRIÇÃO DO USO	ÁREA (m²)	UNITÁRIO - GALPÃO PINI OUT/20	UNITÁRIO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	BDI	VALOR DA CONSTRUÇÃO TOTAL
166.346	TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO NOVA (m²)	3.281,95	R\$ 1.832,62	R\$ 1.832,62	R\$ 6.014.567,21	5,00%	R\$ 6.315.295,57
	TOTAL DA ÁREA A SER REFORMADA (m²)	30.976,28	R\$ 1.282,83	R\$ 1.282,83	R\$ 39.737.425,18	5,00%	R\$ 41.724.296,44
87.823	TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO NOVA (m²)	28.639,58	R\$ 1.832,62	R\$ 1.832,62	R\$ 52.485.467,10	5,00%	R\$ 55.109.740,45
87.824	TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO NOVA (m²)	12.403,97	R\$ 1.832,62	R\$ 1.832,62	R\$ 22.731.763,50	5,00%	R\$ 23.868.351,68
	TOTAL DA ÁREA A SER REFORMADA (m²)	77.440,49	R\$ 1.282,83	R\$ 1.282,83	R\$ 99.343.293,55	5,00%	R\$ 104.310.458,23
87.822	TOTAL DA ÁREA A SER REFORMADA (m²)	527,04	R\$ 1.282,83	R\$ 1.282,83	R\$ 676.104,83	5,00%	R\$ 709.910,07
90.408	TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO NOVA (m²)	114.900,42	R\$ 1.832,62	R\$ 1.832,62	R\$ 210.568.807,70	5,00%	R\$ 221.097.248,09
	TOTAL DA ÁREA A SER REFORMADA (m²)	192.538,49	R\$ 1.282,83	R\$ 1.282,83	R\$ 246.994.921,28	5,00%	R\$ 259.344.667,34
TOTAL		460.708,22					R\$ 712.479.967,87

Valor Total da Construção:
R\$ 712.480.000,00
(Setecentos e doze milhões quatrocentos e oitenta reais)



9.3 – VALOR DO IMÓVEL POR MATRÍCULA E TOTAL:

MATRÍCULA	VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR POR MATRÍCULA
87.818	R\$ 2.221.623,54	R\$ -	R\$ 2.221.623,54
87.820	R\$ 1.265.743,65	R\$ -	R\$ 1.265.743,65
87.821	R\$ 1.941.981,20	R\$ -	R\$ 1.941.981,20
87.822	R\$ 21.393.362,55	R\$ 709.910,07	R\$ 22.103.272,62
87.823	R\$ 24.901.405,36	R\$ 55.109.740,45	R\$ 80.011.145,81
87.824	R\$ 81.445.553,38	R\$ 128.178.809,91	R\$ 209.624.363,29
90.408	R\$ 259.579.296,83	R\$ 480.441.915,43	R\$ 740.021.212,26
166.346	R\$ 35.145.843,64	R\$ 48.039.592,01	R\$ 83.185.435,65
166.348	R\$ 580.516,74	R\$ -	R\$ 580.516,74
166.349	R\$ 321.354,58	R\$ -	R\$ 321.354,58
VALOR TOTAL			R\$ 1.141.276.649,33

Valor Total do Imóvel:

R\$ 1.141.277.000,00

(Hum bilhão cento e quarenta e um milhões de reais duzentos e setenta e sete mil reais)



10 – CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel em:

R\$ 1.141.277.000,00
(Hum bilhão cento e quarenta e um milhões de reais duzentos e setenta e sete mil reais)

São Paulo, 25 de novembro de 2020



Ana Maria F. Cooke Brussi
Arquiteta e Urbanista
CAU: A40301-6

ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6

