

## LAUDO DE AVALIAÇÃO 2021

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Solicitante:</b>	Banco Topázio S.A
<b>Endereço:</b>	Rua Gaspar Ricardo, esquina com a Rua Espírito Santo
<b>CEP:</b>	19911-832
<b>Bairro:</b>	Vila Nova
<b>Cidade:</b>	Ourinhos
<b>UF:</b>	SP



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	R\$ 1.381.000,00
	(Um milhão, trezentos e oitenta e um mil reais)

### 3 - DIMENSÕES

Áreas (m <sup>2</sup> )	Terreno (m <sup>2</sup> )	Averbada (m <sup>2</sup> )	Não averbada (m <sup>2</sup> )	Total construída (m <sup>2</sup> )
<b>Unidade</b>	726,000	131,310	431,090	562,400
<b>(*) Outros</b>	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>Total</b>	726,000	131,310	431,090	562,400

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 meses.

São Paulo, 03 de Maio de 2021.

#### 4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

##### Uso da Região

- Residencial  
 Comercial  
 Industrial  
 Rural

##### Infra Estrutura Urbana

- Rede de Água  
 Rede de Esgoto  
 Energia Elétrica  
 Iluminação Pública  
 Telefonia  
 Pavimentação  
 Guias e Sargetas  
 Gás

##### Serviços Públicos e Comunitários

- Coleta de Lixo  
 Transporte Coletivo  
 Comércio  
 Agência Bancária  
 Escola  
 Hospital  
 Segurança  
 Lazer

#### 5 – TERRENO

##### Dimensões

Área (m<sup>2</sup>): 726,00  
 Frente / Testada (m): -  
 Fração Ideal (%): 100,000000

Formato: Regular  
 Situação: Esquina  
 Topografia: Plano  
 Superfície: Seco

#### 6 – EDIFICAÇÃO

Idade aparente: 15 Ano (s)  
 Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples  
 Uso: Comercial  
 Ocupação: -  
 Tipo: Galpão  
 Padrão Construtivo: Médio

#### 7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

##### 7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Sim. O imóvel está ocupado pelo Supermercado Santa Clara.

#### 8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

##### 8.1. Descrição do imóvel avaliando

Imóvel comercial situado à Rua Gaspar Ricardo, esquina com a Rua Espírito Santo, nº 977, Vila Nova, Município de Ourinhos - SP.

O imóvel avaliando é constituído de 03 terrenos, sendo eles os Lotes 17, 18 e 19 da Quadra 346.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

## 9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### 9.1. Foi realizada a vistoria interna?

Não.

### 9.2. O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não.

#### Se não, por quê?

Foi realizada apenas a vistoria externa, não sendo possível analisar as condições de habitabilidade.

### 9.3. O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia ?

Sim

#### Se não, por quê?

-

## 10 - MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

### 10.1 Infraestrutura do Condomínio, se existente

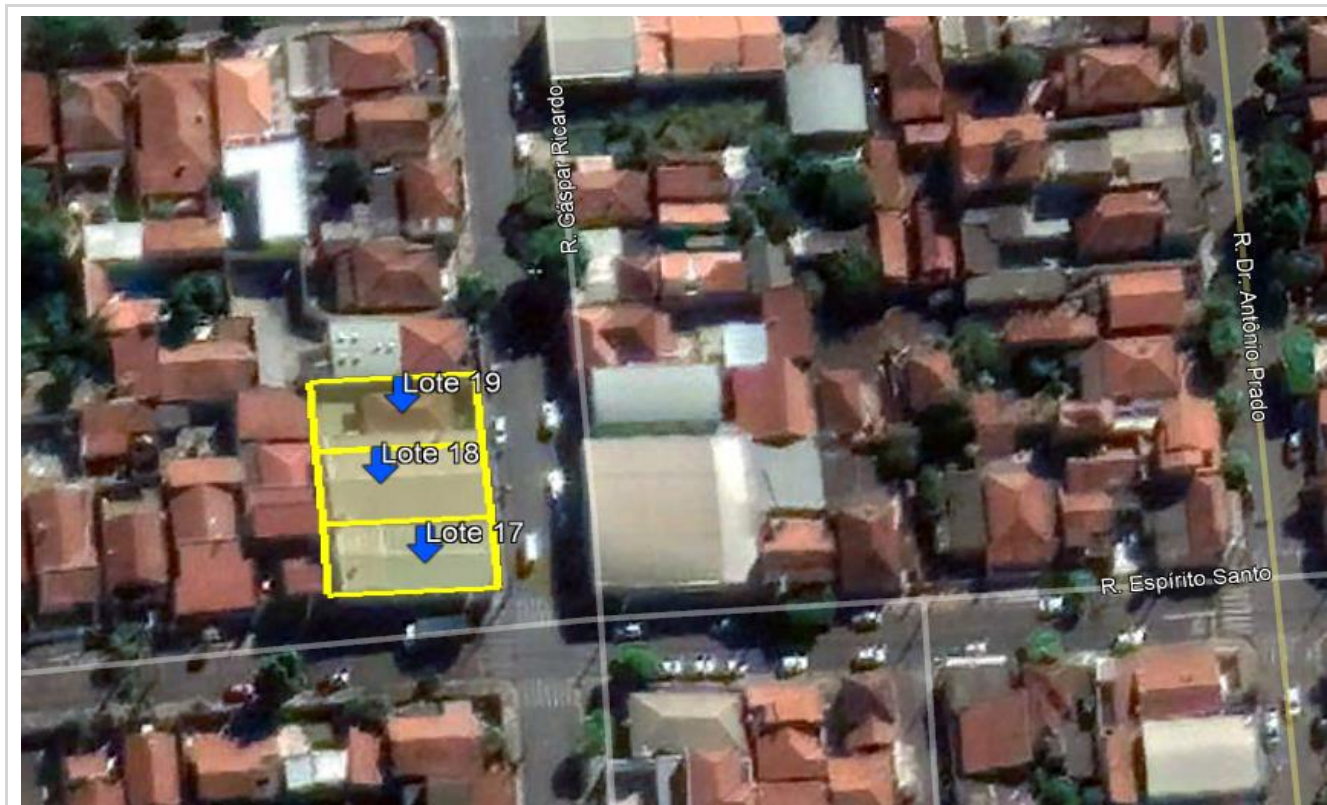
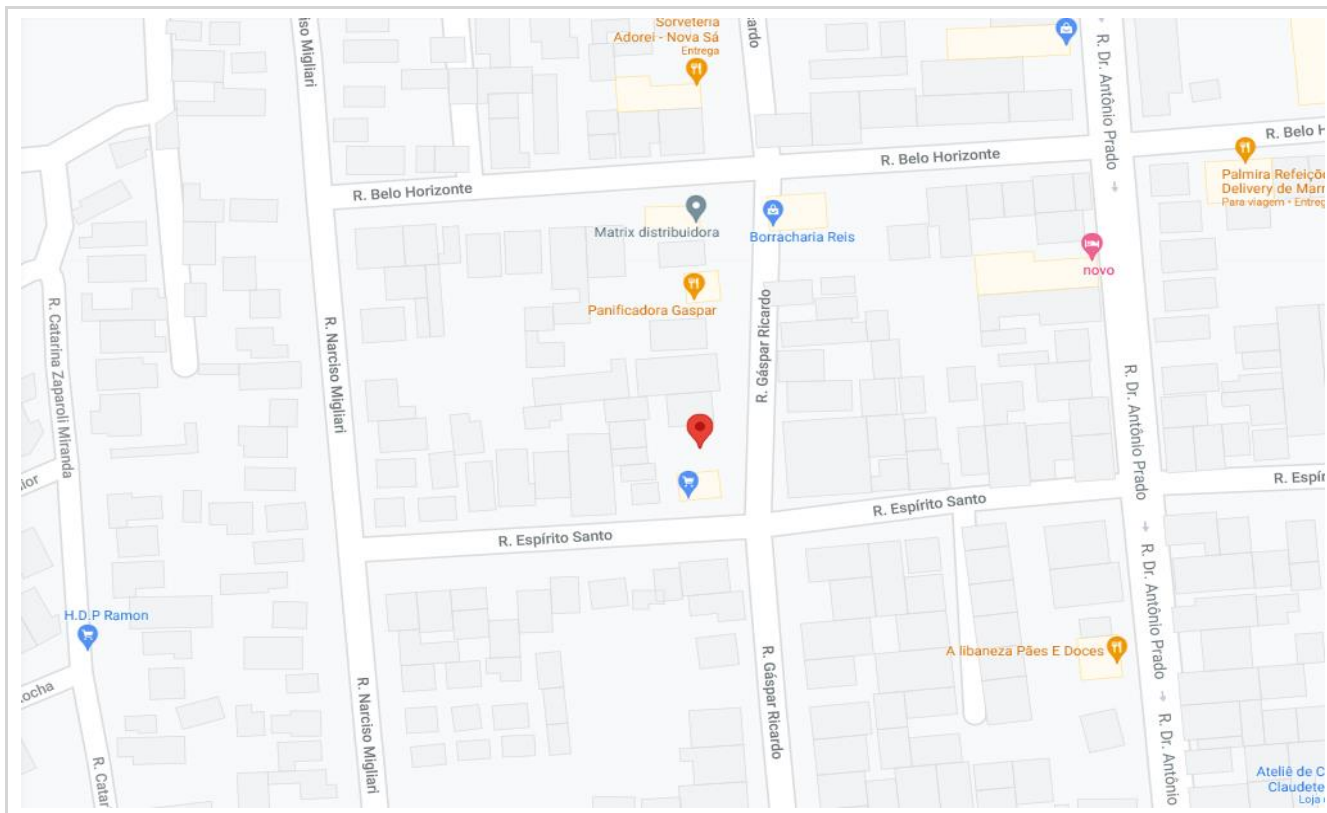
- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Playground    | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos   | <input type="checkbox"/> Piscina       | <input type="checkbox"/> Sauna                | <input type="checkbox"/> Lan House      |
| <input type="checkbox"/> Academia        | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> TV a cabo            | <input type="checkbox"/> Outros         |

### 10.2 Características da Unidade Avalianda

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa	-	-	-	-	-

11 - LOCALIZAÇÃO

22°57'59.3"S 49°52'11.8"W



## 12 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrículas	nº 21.350, nº 21.352 e nº 21.353, todas Registro de Imóveis Comarca de Ourinhos - SP.
IPTU	Não disponibilizado

## 13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para imóvel comercial situado à Rua Gaspar Ricardo, esquina com a Rua Espírito Santo, nº 977, bairro Vila Nova, Município de Ourinhos - SP.

Dados extraídos das Matrículas nº 21.350, nº 21.352 e nº 21.353, todas Registro de Imóveis Comarca de Ourinhos - SP e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

**Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.**

O avaliando possui, em sua totalidade, área de terreno de 726,00m<sup>2</sup> e área construída de 562,40m<sup>2</sup>, sendo 431,09m<sup>2</sup> de área não averbada. Cada um dos lotes possui 242,00m<sup>2</sup> e, em relação à área averbada, 52,91m<sup>2</sup> pertencem ao Lote 17 e 78,40m<sup>2</sup> ao Lote 18, sendo que as áreas, em ambas as matrículas são descritas como edificações residenciais.

Foi feito contato com a Prefeitura de Ourinhos, a fim de obter a planta da quadra onde está localizado o avaliando, porém tal solicitação só pode ser feita presencialmente. Apesar de não terem disponibilizado a planta, foram fornecidas informações suficientes para a conclusão do presente laudo.

A Matrícula nº 21.350, que pertence ao Lote 17, não informa a numeração do lote, tampouco seus confrontantes. Através de contato com a Gerência de Cadastro Técnico da Prefeitura, foi obtida a informação de que o lote da esquina trata-se do Lote 17, informação que possibilitou verificar a localização dos outros dois terrenos.

As matrículas dos Lotes 18 e 19, isoladamente, não possuem dados suficientes para que se possa afirmar sua localização, entretanto, a matrícula do Lote 17 possibilita tal afirmação, visto que possui ponto de referência por estar situado em esquina.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



---

**Autor:** Eng<sup>o</sup> Roberto Carlos Oliveira  
**Crea:** 5.069.518.853/SP  
**Empresa:** MK Avaliações Imobiliárias Ltda.  
**Data:** São Paulo, 03 de Maio de 2021.



**14 - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Loja	Uso: Misto
Endereço: Rua Paraná, esquina com Rua Paulo Sá			Bairro: Centro		03/maio/2021	
Cidade: Ourinhos		UF: SP		Fonte: Ouromax Imóveis		(14) 3335-8595
<a href="https://www.ouromaximoveis.com.br/imovel/opportunidade-excelente-ponto-comercial-localizacao-privilegiada/PT0007-FAH8?from=sale">https://www.ouromaximoveis.com.br/imovel/opportunidade-excelente-ponto-comercial-localizacao-privilegiada/PT0007-FAH8?from=sale</a>					Referência: PT0007-FAH8	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
621,00	Médio		20	Entre regular e necessitando de reparos simples		
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
744,00	0,00	Esquina	Plano		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 1.800.000,00		R\$ 1.291.886,47	R\$ 2.080,33	R\$ 508.113,53	R\$ 682,95
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	-			

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Terreno	Uso: Misto
Endereço: Rua Cambará ao lado nº 860			Bairro: Jardim Matilde		03/maio/2021	
Cidade: Ourinhos		UF: SP		Fonte: PJ Vilhalba Imobiliária		(14) 3325-4273
<a href="https://www.pvilhalba.com.br/imoveis/terreno-ld-matilde">https://www.pvilhalba.com.br/imoveis/terreno-ld-matilde</a>					Referência: -	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
0,00	-		0	-		
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
500,00	0,00	Meio de quadra	Plano		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 200.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 200.000,00	R\$ 400,00
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	Terreno sem benfeitorias.			

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Loja	Uso: Comercial
Endereço: Rua do Expedicionario, 934			Bairro: Centro		03/maio/2021	
Cidade: Ourinhos		UF: SP		Fonte: Felipe Imóveis e Projetos		(14) 3324-5245
<a href="http://www.imobiliariafelipe.com.br/imovel/ourinhos/centro/602/">http://www.imobiliariafelipe.com.br/imovel/ourinhos/centro/602/</a>					Referência: COM00602	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
605,90	Simples - Máx.		20	Entre regular e necessitando de reparos simples		
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
547,00	0,00	Meio de quadra	Plano		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 1.500.000,00		R\$ 1.128.900,50	R\$ 1.863,18	R\$ 371.099,50	R\$ 678,43
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	-			

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Terreno	Uso: Misto
Endereço: Avenida Miguel Cury, S/N			Bairro: Nova Ourinhos		03/maio/2021	
Cidade: Ourinhos		UF: SP		Fonte: Quality Imóveis		(14) 3326-7579
<a href="https://ourinhosqualityimoveis.com.br/index.php?pag=detalhes&amp;id=145">https://ourinhosqualityimoveis.com.br/index.php?pag=detalhes&amp;id=145</a>					Referência: 603	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
0,00	-		0	-		
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
525,00	0,00	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 250.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 250.000,00	R\$ 476,19
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	Terreno sem benfeitorias.			

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Terreno	Uso: Misto
Endereço: Avenida Miguel Cury, S/N			Bairro: Nova Ourinhos		03/maio/2021	
Cidade: Ourinhos		UF: SP		Fonte: Quality Imóveis		(14) 3326-7579
<a href="https://ourinhosqualityimoveis.com.br/index.php?pag=detalhes&amp;id=145">https://ourinhosqualityimoveis.com.br/index.php?pag=detalhes&amp;id=145</a>					Referência: 603	
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
0,00	-		0	-		
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
525,00	0,00	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²
Oferta	R\$ 250.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 250.000,00	R\$ 476,19
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	Terreno sem benfeitorias.			

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

**15 - HOMOGENEIZAÇÃO**

Elemento	VU/m <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m <sup>2</sup> Hom.
1	R\$ 682,95	0,9000	0,9000	1,0061	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 556,59
2	R\$ 400,00	0,9000	1,0000	0,9545	1,0000	1,0000	1,1000	R\$ 377,96
3	R\$ 678,43	0,9000	0,9000	0,9317	1,0000	1,0000	1,1000	R\$ 563,18
4	R\$ 476,19	0,9000	1,0000	0,9222	1,0526	1,0000	1,1000	R\$ 457,61
5	R\$ 476,19	0,9000	1,0000	0,9222	1,0526	1,0000	1,1000	R\$ 457,61

**Legenda:**

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

**Somatório =** R\$ 2.412,95

**Média Geral =** R\$ 482,59

**Valor Unitário Homogeneizado =** R\$ 482,59

**Limite Inferior (-30%) =** R\$ 337,81

**Limite Superior (+30%) =** R\$ 627,37

**VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO**

CUB/SP (R8-N)   Abril/2021	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de Conservação 15 anos   Entre regular e necessitando de reparos simples
	Galpão	Médio	
R\$ 1.622,21	1,326		0,8520
<b>Área averbada (em m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor/m<sup>2</sup></b>		<b>Total - Averbada</b>
131,31	R\$ 1.832,69		R\$ 240.651,18
<b>Área não averbada (em m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor/m<sup>2</sup></b>		<b>Total - Não averbada</b>
431,09	R\$ 1.832,69		R\$ 790.056,48
<b>Área do Terreno (em m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor/m<sup>2</sup></b>		<b>Total - Terreno</b>
726,00	R\$ 482,59		R\$ 350.360,34

Valor das edificações	Valor do terreno
R\$ 1.031.000,00	R\$ 350.000,00

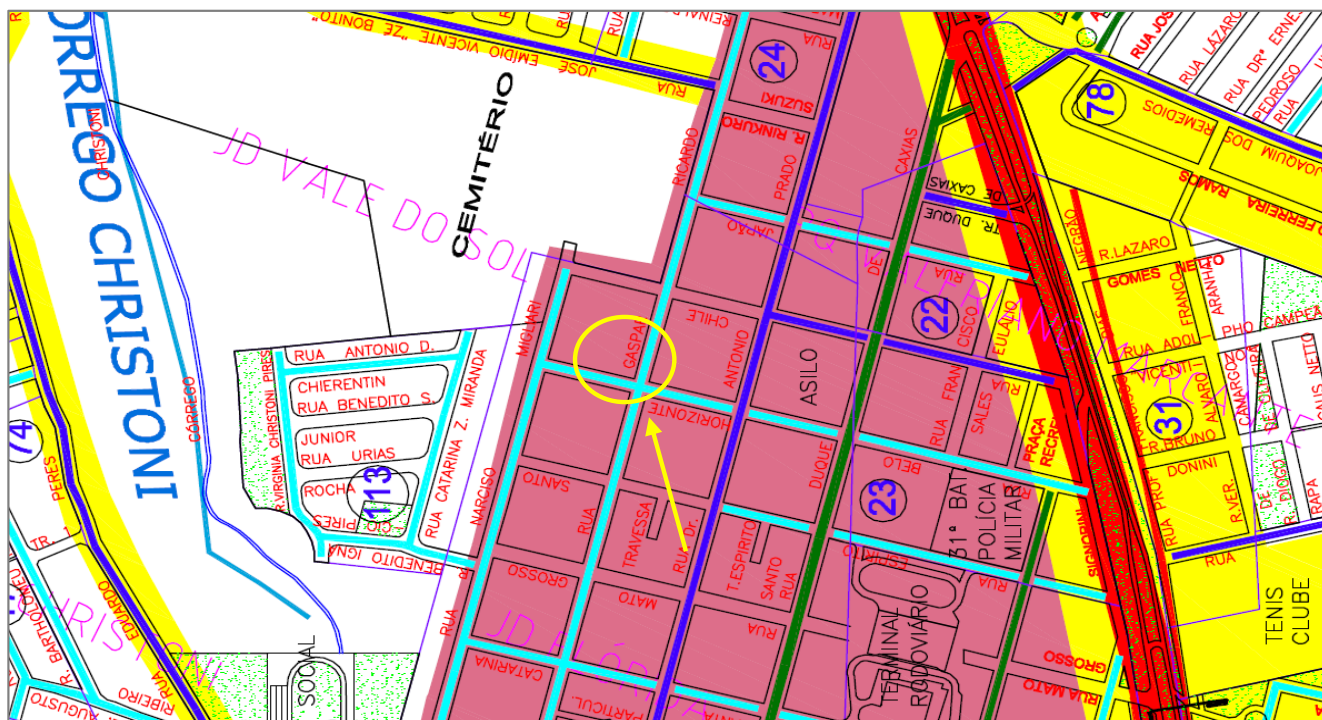
VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 1.381.000,00
(Um milhão, trezentos e oitenta e um mil reais)

São Paulo, 03 de Maio de 2021.

\*Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

ANEXO A | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

O imóvel está situado na Zona de Centralidade | ZC



Art. 86 Na Zona de Centralidade objetiva-se, a partir de reestruturação viária e da sua revitalização, criar uma centralidade multifuncional através de um complexo de equipamentos públicos e privados com teatro, cinema, recinto para eventos e exposições, espaços públicos de lazer e alimentação e serviços de atendimento ao cidadão.

Art. 87 Esta zona destina-se à implantação de Operação Urbana Consorciada, permitindo-se usos e índices urbanísticos adequados à dinamização do eixo da ferrovia desativada, como contrapartida ao investimento privado dos proprietários dos terrenos compreendidos pela faixa delimitada.

**Informações extraídas da Lei Complementar nº 990, de 03 de Julho de 2018. - "Dispõe sobre a Revisão Decenal do Plano Diretor do Município de Ourinhos e dá outras providências."**



ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do logradouro



Rua Gaspar Ricardo - Vista 01



Rua Gaspar Ricardo - Vista 02



Identificação do logradouro



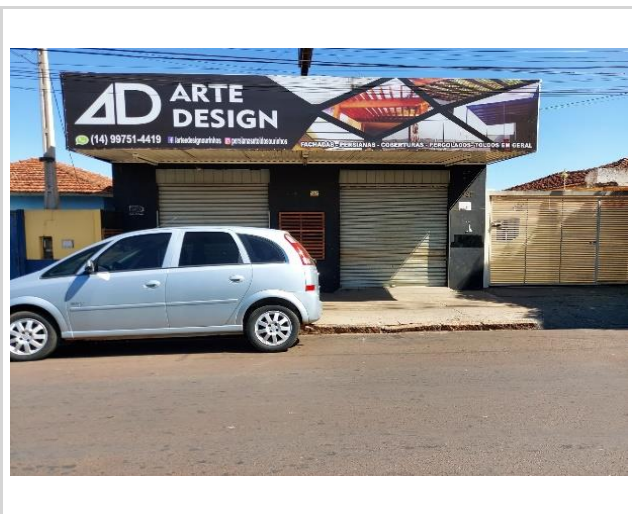
Rua Espírito Santos - Vista 01



Rua Espírito Santos - Vista 02



ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à direita - Fachada



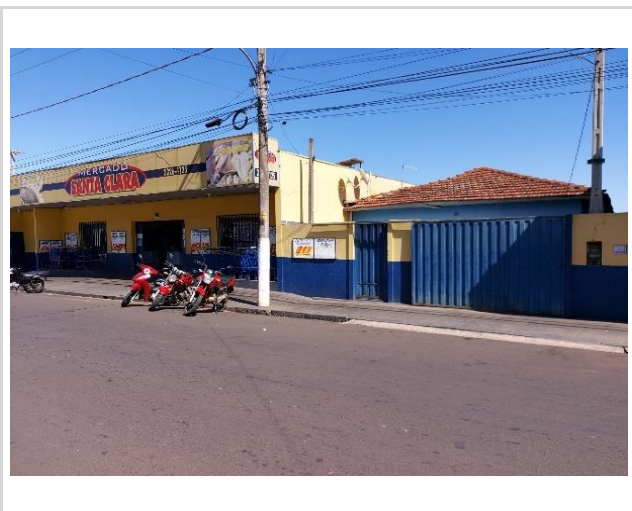
Vizinho à direita - Identificação



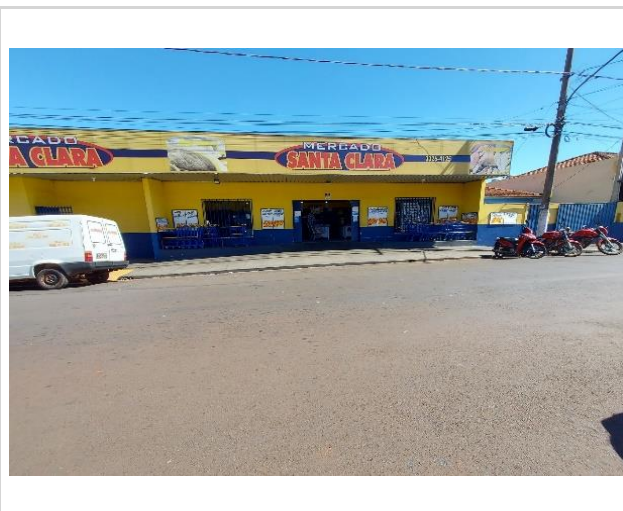
Avaliando - Fachada, vista 01



Avaliando - Identificação



Avaliando - Fachada, vista 02



Avaliando - Fachada, vista 03



ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando - Fachada, vista 04



Avaliando - Fachada, vista 05



Avaliando - Fachada, vista 06



Avaliando - Fachada, vista 07



Avaliando - Fachada, vista 08



Avaliando - Fachada, vista 09