
PARECER DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA SUGESTIVA
RODOVIA RAPOSO TAVARES, KM 64,5 - MAIRINQUE/SP

VISÃO GERAL

Este documento tem por objetivo avaliar o preço de mercado de imóvel tipo **GALPÃO INDUSTRIAL localizado na Rodovia Raposo Tavares, Km 64,5, Mairinque/SP**, no qual foi realizada através e visita IN LOCO na data de 04 de maio das 2023 às 14:00 horas, e análises regionais de imóveis similares, transações realizadas e preços praticados atualmente.

METODOLOGIA

Em conformidade com a resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do ato normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método comparativo de Direitos de Dados do Mercado” . Pelo método aplicado foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos compatíveis e comparáveis chamados de imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel avaliado (IA). A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação do valor de imóveis.

DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

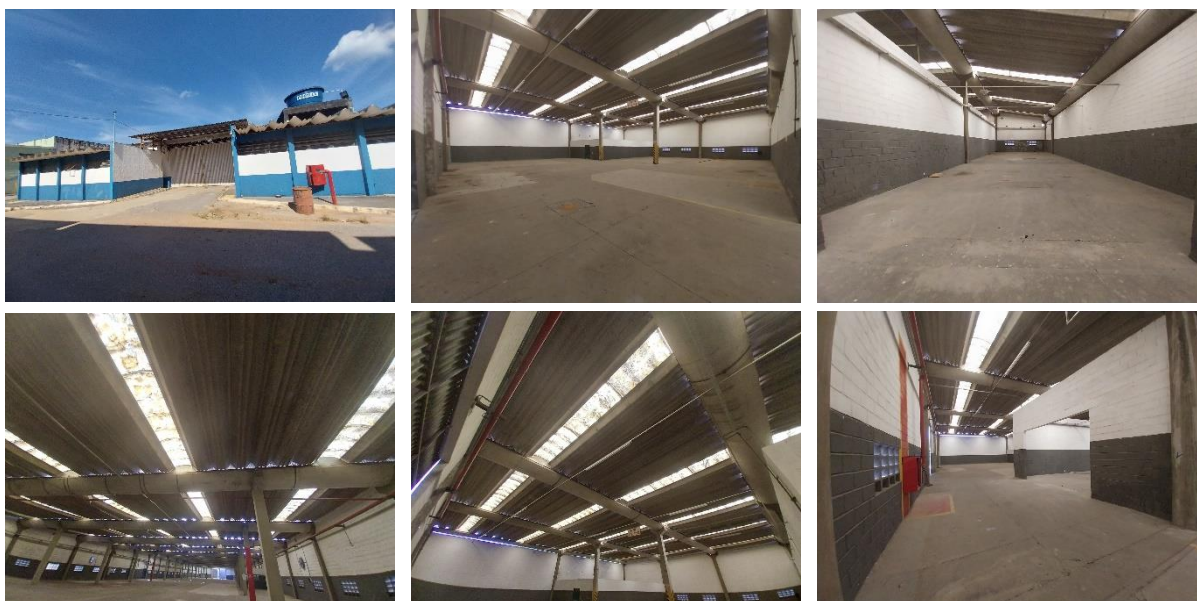
O imóvel avaliado (IA), trata-se uma área de terreno em Distrito Industrial, denominado como Chácara Francesa, com área total de 92.797,46m², com galpões construídos para uso industrial ou logístico, cadastrada na Prefeitura Municipal da Comarca de Mairinque sob o nº 01-05-130-0078-0001, matrícula sob o nº 2.564 o Registro de Imóveis da mesma Comarca, conforme descreve a matrícula titular como sendo propriedade de **PIERA NOBILI SPERANDIO, ALESSIO NOBILI SPERANDIO ERCINI , DANIELE SCOZZARELLA.**

ACESSO PRINCIPAL E ARRUAMENTO



Vista do acesso principal atual com portaria de acesso pela Rodovia Raposo Tavares, km 64,5, Mairinque/SP e arruamento interno de acesso aos galpões.

UNIDADE DE FÁBRICA E CONSTRUÇÃO VISITADA



Galpão com estrutura em pré-moldado, piso industrial em concreto usinado, com fechamentos em alvenaria, estrutura do sistema de combate à incêndio, telhado em pré-moldado com lanternim pontuais, em estado regular de conservação, com aproximadamente uma **área total construída de 5.280m² sendo 5.060m² de área de fábrica/armazenamento.**

ÁREAS DE APOIO VISITADAS



Área de apoio com 02 vestiários, salas de escritório, banheiro e refeitório, com estado regular de conservação, estrutura básica de hidráulica e elétrica em ordem, com **aproximadamente uma área de 220m² de área de construída** que compõem todos esses ambientes.

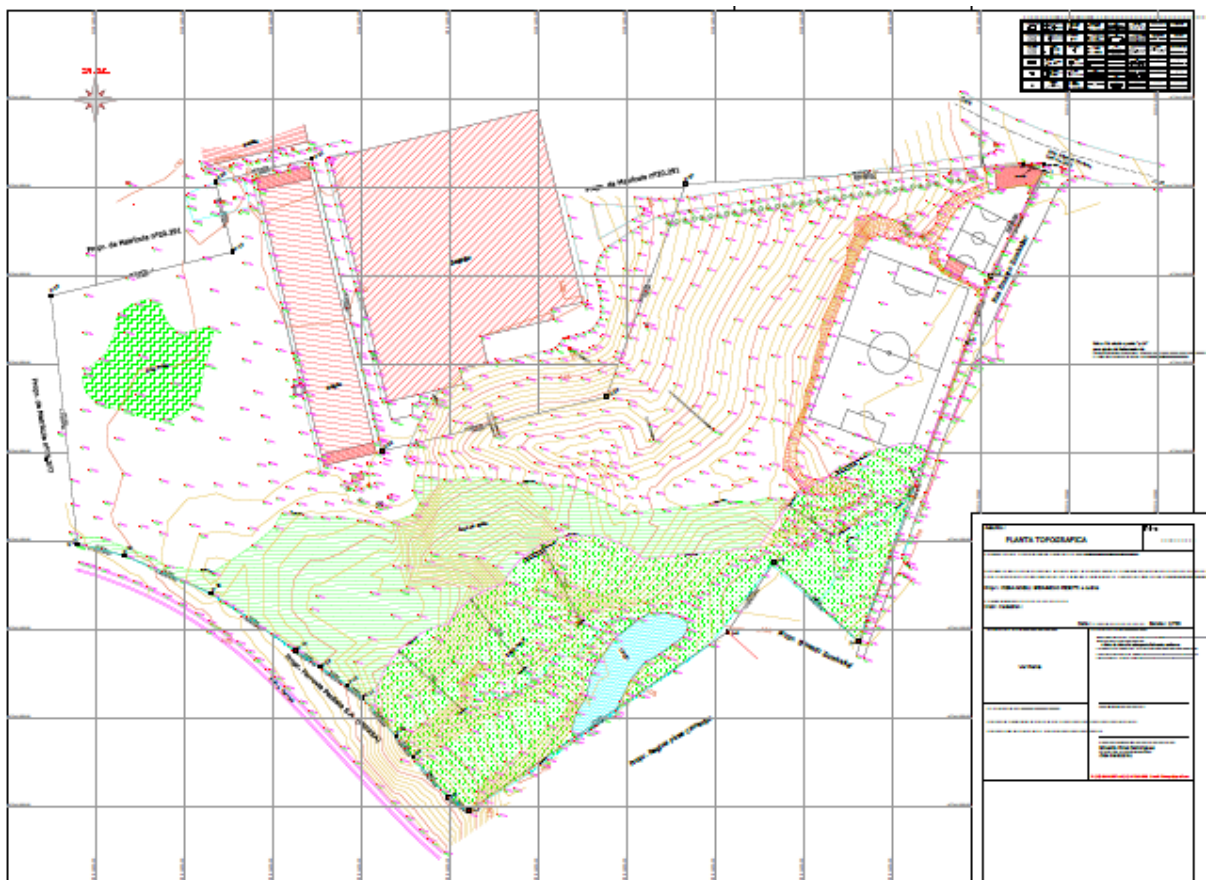
DISTRITO INDUSTRIAL COM APRESENTAÇÃO DE CONFRONTANTES



Área total no distrito industrial servido pelos acessos margeado pela Rodovia, sendo o imóvel objeto da avaliação apenas a unidade construtiva de aproximadamente

5.300m² e área de terreno pertencente.

Vista planialtimétrica da área



Verifica-se através da demarcação no levantamento planialtimétrico os limites da propriedade avaliada e seus confrontantes.

LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

Localizado as margens da rodovia, no interior do estado de São Paulo, a 70 quilômetros da capital, sendo o município de Mairinque ligado pela Rodovia Raposo Tavares e servida pela Rodovia Castelo Branco, vizinha com os municípios de São Roque, Alumínio e Ibiúna, sendo à 5 km a Sul-Oeste de São Roque a maior cidade nos arredores.

Distante do Aeroporto de Sorocaba à 32.3 km, Aeroporto de Congonhas 54.7 km, Aeroporto Campo de Marte 55.9 km, São Roque 5.3 km, Alumínio 8 km, Ibiúna 12.9 km, Araçariguama 17.3 km, Vargem Grande Paulista 17.4 km, Pirapora do Bom Jesus 24.9 km, Itapevi 25.2 km, Cotia 27.3 km, Barueri 31.6 km e Embu das Artes 35.7 km.

PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE MAIRINQUE/SP

Mairinque é um município brasileiro do estado de São Paulo situado na Região Metropolitana de Sorocaba, na Mesorregião Macro Metropolitana Paulista e na Microrregião de Sorocaba. Localiza-se a uma latitude 23°32'45" sul e a uma longitude 47°11'00" oeste, estando a uma altitude de 850 metros. Sua população estimada em 2019 era de 47.150 habitantes.

INFORMAÇÕES DE IDENTIFICAÇÃO MUNICIPAL

		PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Secretaria Municipal de Finanças – Deptº de Tributos Imposto Predial e Territorial Urbano Notificação de Lançamento				I.P.T.U. Exercício 2023	
						Emissão 2º Via	
Data de Emissão: 24/02/2023							
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 01-05-130-0078-001							

Valor venal ano base/2023 R\$ 104.982,43

PRINCIPAIS IMÓVEIS REFERENCIAIS



R\$ 6.000.000

Avenida Cerim AO LADO DA PADARIA DO DEN
Centro, Mairinque

24000 m² 24000 m²

Área Industrial De 24.000 m2 Por R\$6.000.000,00!

área industrial de 24. 000M² por R\$6. 000. 000, 00! Área total de: 24. 000m² Boa localização: Localizada .



Endereço não disponível
Distrito Industrial, Mairinque

R\$ 2.386.549

Oportunidade. excelente terreno no distrito industrial em mairinque-sp, com 12.091 m2 na...

0m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Garagens

CONTATAR



R\$ 25.000.000

Incrível Complexo Industrial com 35.739 m². Excelente para investimento, co...

Nova Mairinque, Mairinque

9512 m²

DADOS REFERENCIAIS

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliado, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer. Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliado será depreciado e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliado terá seus valores aumentados (valorizados) em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do avaliado.

Valor Depreciado = Valor do Imóvel (Valor do imóvel x Fator Ross Heideck)

100

Valor Valorizado = Valor do imóvel (100 – Fator Ross Heideck)

Calculou-se a diferença de idade entre os principais imóveis referenciais e o imóvel avaliado e foi levado em consideração uma vida útil de 100 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel.

Idade percentual de vida do imóvel = idade do imóvel x 100 (anos) Vida útil

INFORMAÇÕES DE AUFERIÇÃO DO IMÓVEL (IA)

Estado de conservação: (Regular)

Área de Construção (AC) (m²) 5300m²

Área Total do Terreno (ATT): 92.797,46m²

Média do (m²) corrigido e homogeneizado

(ATT)R\$ 250,00

Valor total do (ATT) R\$ 23.199.365,00

Média do m² corrigido e Homogeneizado

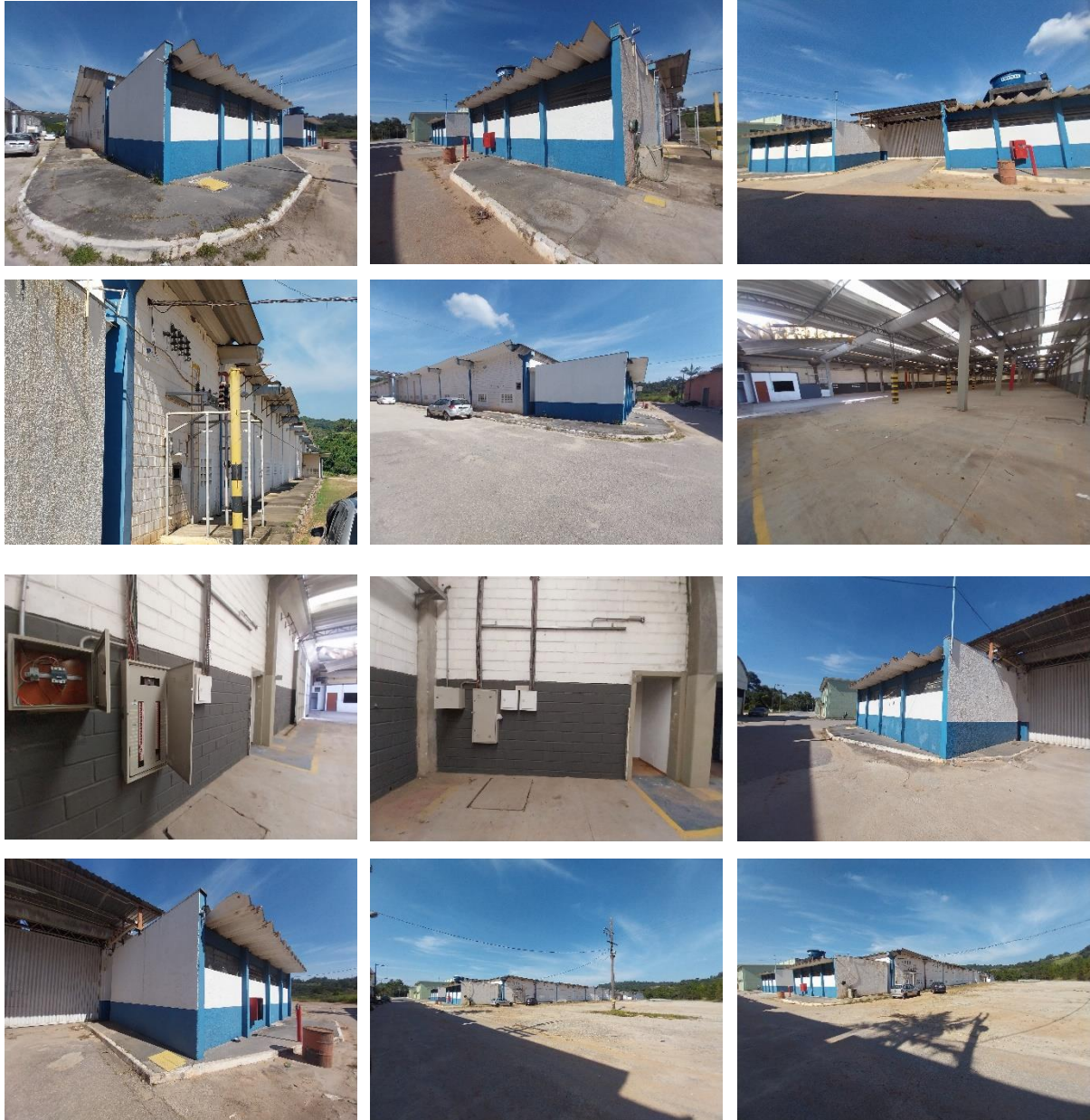
(AC)R\$ 1.000,00

Valor total do (AC) R\$ 5.300.000,00

RESULTADO AUFERIDO - Considerando a metragem total do terreno e total da construção analisado pelo custo de construção padrão pré-moldado para SP, avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis pesquisados, após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do imóvel avaliado (IA) R\$ 28.499.365,00 (vinte e oito milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, trezentos e sessenta e cinco reais).

FOTOS E REGISTROS DA VISITA TÉCNICA



NOTA

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se a inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, porém não foram constatados ocorrências desfavoráveis, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno, pelas melhorias

públicas desejáveis e aspectos naturais, contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas. Foram avaliados diversos imóveis, porém os referidos neste parecer possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário apresentação de outros para este caso.

CONCLUSÃO

Conclui-se o quanto segue acerca do valor de mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica é de **R\$ 28.499.365,00 (vinte e oito milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, trezentos e sessenta e cinco reais).**

Admite-se uma variação de 5% (cinco por cento) do valor acima apresentado, para mais ou para menos, devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

Sendo assim encerramos a pesquisa e apresentamos nossa avaliação sugestiva de valores.

Diadema, 08 de maio de 2023

Informações da avaliadora
Promove Soluções para Imobiliárias
Resp. Técnico: Renato Saavedra
CRECI 155670
11 99997-9098

promove