

AVALIAÇÃO COMERCIAL

Imóvel de matrícula 10.722 do Registro de Imóveis Comarca de Salto/SP.: Um lote de terreno sob nº 08 da quadra D, situado nesta Cidade no Distrito Industrial, com frente para Rua Padre Bento, medindo 61,00 metros; 111,55 metros do lado direito onde divide com o lote nº07, 85,17 metros do lado esquerdo onde divide com o lote nº 09, 66,44 metros nos fundos onde divide com a Faixa de Preservação do Rio Tiete, perfazendo a área de 6.000,00 m² - Inscrição Imobiliária 01.02.0130.0080.0001 – Prefeitura Municipal Estancia Turística de Salto.



| |
|---|
| Falência de AUDILAB INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALTO FALANTES – PROC. 3001705-05.2013.8.26.0526 – 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SALTO/SP |
| Finalidade: Avaliação Comercial |
| Objetivo: Valor de Mercado de Compra e Venda |
| Endereço: Rua Padre Bento, 182 – Distrito Industrial – Cidade de Estância Turística de Salto /SP |
| Tipo: Galpão Industrial |
| Uso: Industrial / Comercial |
| Data: 16/11/2023 |

1- LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Padre Bento, 182 – Distrito Industrial – Cidade de Estância Turística de Salto /SP



2 – LOUGRADOURO PRINCIPAL

| | | | | | |
|-----------------------|-------|---------------------|---------|----------------|-----------|
| Mão de Direção | Dupla | Pista | Simples | Traçado | Retilíneo |
| Perfil | Plano | Pavimentação | Asfalto | Calçada | Cimentado |

3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

| Localização e Atividades Existentes | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------|------------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|
| Uso Predominante | | Densidade de Ocupação | | Padrão Econômico | | Distribuição de ocupação | |
| | Residencial Multifamiliar | | Alto | | Alto | X | Horizontal |
| | | | Médio/ Alto | | Médio/ Alto | | Vertical |
| | Residencial Unifamiliar | | Médio | x | Médio | | Área Sujeito a Enchente |
| | | x | Médio/Baixo | | Médio/Baixo | | |
| x | Comercial / serviços | | Baixo | | Baixo | | — |
| x | Industrial | | | | | | Sim |
| | Rural | | | | | x | Não |

| Melhoramentos Públicos | | | | | |
|------------------------|-----------------------------|---|------------------|---|--------------------------|
| X | Coletas de Resíduos Sólidos | X | Energia Elétrica | x | Redes de Internet |
| x | Água Potável | x | Telefone | x | Redes de Telefonia |
| x | Águas Pluviais | | Gás Canalizados | x | Rede de Esgoto sanitário |

| Infraestrutura Urbana | | | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------|---------------------|---------|
| Transporte Coletivos | | Serviços Públicos | | Nível de Escoamento | |
| | Ônibus Rodoviário | x | Segurança | Alta | X Bom |
| x | Ônibus Urbano | x | Educação | Média | Regular |
| | Metrô | x | Saúde | X Baixa | Ruim |
| | Trem | x | Cultura | | |
| | Embarcação | x | Laser | | |

Principais polos de influência: Principais pólos de influência: Cidade de Salto é um município brasileiro do estado de São Paulo. O município é cortado pelo rio Tietê. Sua população (IBGE 2022) é de 141.988 habitantes. É uma estância turística do interior do estado de São Paulo, localizada na Região Metropolitana de Sorocaba, na Mesorregião Macro Metropolitana Paulista e na Microrregião de Sorocaba, entre as cidades de Itu e Indaiatuba.

Principais Vias de acesso: Rodovia do Açúcar

4- UNIDADE AVALIADA

Galpão Industrial com área total de 6.000 m² e área construída de 3.980,78 M²



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO

Rua 9 de Julho, 1.053 - Centro - Fone (11) 4602-8500
 Cep 13.322-900 - Salto - SP - CNPJ 46.634.507/0001-06 - www.salto.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº. 92994/2023

CERTIFICA, para os devidos fins, que o imóvel abaixo descrito possui os seguintes valores venais:

VALOR VENAL: 2023

Inscrição: 01.02.0130.0080.0001
 Contribuinte: AUDILAB LTDA
 Local: RUA PADRE BENTO Nº 182 AUDILAB LOTE 08 QUADRA D DISTRITO INDUSTRIAL CEP 13326-400 SALTO SP, Quadra D, Lote 08 Localizado no DISTRITO INDUSTRIAL - SALTO - SP
 Área do Terreno: 6.000,00 m² Área Construção: 3.980,78 m²
 Padrão da Construção: Galpão - Padrão Simples
 Valor Venal do Terreno: R\$ 328.608,00
 Valor Venal da Construção: R\$ 3.184.026,88
 Valor Venal Total: R\$ 3.512.634,88
 (Tres Milhoes e Quinhentos e Doze Mil e Seiscentos e Trinta e Quatro Reais e Oitenta e Oito Centavos).

Codigo de controle da Certidão CVV15EAA6985B11DA648ED3B78891E99579

Nada mais. Dado e passado pela Divisão de Rendas da Prefeitura da Estância Turística de Salto, em 06 de Novembro de 2023.

Valor Venal atualizado em conformidade com a Lei 3227/2013.

Para a Confirmação de Autenticidade Desta Certidão Consulte o Endereço (<https://cidadaosalto.meumunicipio.digital/ords/salto01/?p=331>).

Certidão de Valor Venal – Fonte Prefeitura Local

6. AVALIAÇÃO

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geosocioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, para a definição de valores.

Tratamento de dados e Identificação do Resultado

O valor obtido foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as “Normas”, devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

Equivalência de situação: Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento.

Equivalência de tempo: Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

Equivalência de características: Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Valor de Mercado do Imóvel: R\$6.000.000,00 (Seis milhões de reais)

7. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- NÃO HÁ INFORMAÇÕES DE DÉBITOS DE IPTU (FONTE PREFEITURA LOCAL)

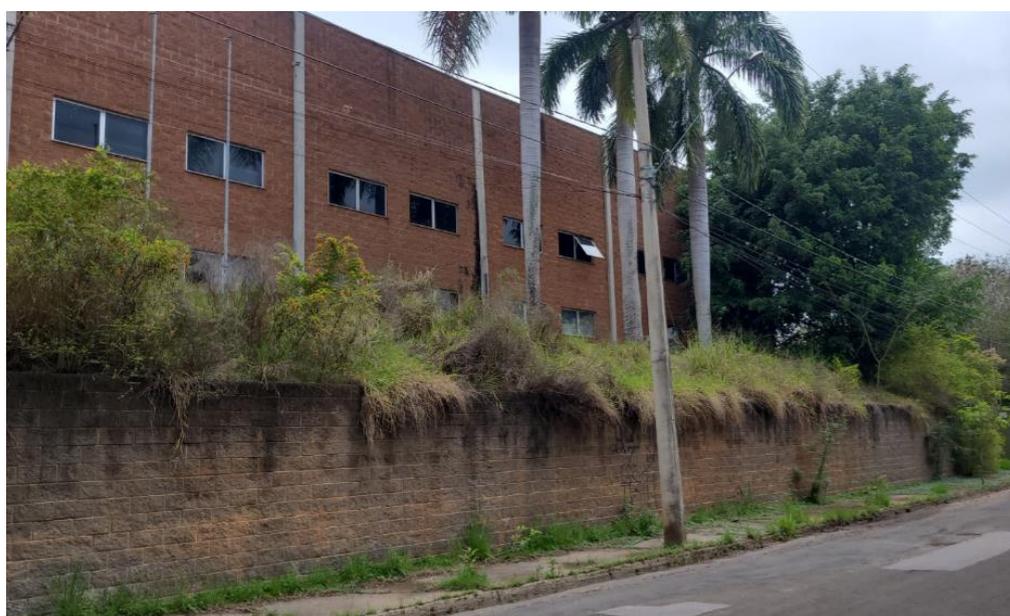
8. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

9. FOTOS DO IMÓVEL







9. FOTOS DA RUA DO IMÓVEL



Salto, 17 de novembro de 2023.


Euclides Maraschi Junior
Leiloeiro Oficial
JUCESP 819