

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Cavadas, 988/899 - Itapegica
Guarulhos/SP

17 de setembro de 2025

Laudo de Avaliação

Valor de Mercado para Compra e Locação

SOLICITANTE	ITAPE 48 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA
ENDEREÇO DO IMÓVEL	Rua Cavadas, 988/899 - Itapegica - Guarulhos/SP
DATA DA AVALIAÇÃO	Agosto 2025

Valor de Mercado para Compra

R\$ 50.000.000,00

(CINQUENTA MILHÕES DE REAIS)

Valor de Mercado para Locação

R\$ 356.000,00

(TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)



Fachada do Imóvel Avaliando

Sumário

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 7

1.1 O IMÓVEL 7

1.2 OBJETIVO E FINALIDADE 7

1.3 DATA DA VISTORIA 7

1.4 SOLICITANTE 7

1.5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7 a 9

1.6 DOCUMENTAÇÃO 10

2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 11 e 12

3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 13 e 14

3.1 O IMÓVEL 13 e 14

3.2 CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO 15 a 17

3.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 16 a 56

4 METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS 57

4.1 VALOR DE MERCADO PARA COMPRA 58 e 59

4.1.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO 59

4.1.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA 60

4.1.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 61

4.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 62 e 63

5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 64

5.1 VALOR DE COMPRA 65

5.1.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 65 a 67

5.1.2 GRAU DE PRECISÃO 68

5.2 VALOR DE LOCAÇÃO 69

5.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 69 e 70

5.2.2 GRAU DE PRECISÃO 71

6 AVALIAÇÃO 72

6.1 VALOR DE COMPRA DO IMÓVEL 72 e 73

6.2 VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL 74

6.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 75

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 76

8 CONCLUSÃO 77

9 ENCERRAMENTO 78

ANEXO I

ANEXO II

ANEXO III

APÊNDICE I

APÊNDICE II

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 O IMÓVEL

Trata-se de imóvel industrial localizado na Rua Cavadas, nºs 988/899, bairro Itapegica, na cidade de Guarulhos/SP.

1.2 OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do laudo é a determinação do valor de mercado para subsidiar a compra e locação do imóvel na data da avaliação de agosto/2025, elaborado em consonância com as exigências da ABNT NBR 14.653 - 1: 2019, ABNT NBR 14.653 - 2:2011 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011.

1.3 DATA DA VISTORIA

Para a elaboração do presente Laudo, foi realizada a vistoria do imóvel no dia 02/08/2025.

1.4 SOLICITANTE

Este trabalho foi solicitado pelo interessado na compra do imóvel, a empresa ITAPE 48 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA

1.5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo de avaliação considera que o imóvel se encontra regularizado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, encargos, dívidas, pendências ou restrições junto às agências ambientais, sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé e são confiáveis.

Pressupõe-se que as informações obtidas na vistoria sejam verdadeiras e os documentos fornecidos pela Solicitante sejam fiéis aos originais.

A Marmara Negócios Imobiliários declara que não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com o Solicitante do trabalho.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Marmara Negócios Imobiliários e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Vale ressaltar que o valor atribuído ao imóvel neste laudo reflete uma estimativa objetiva com base nos parâmetros de mercado e nas condições técnicas de avaliação, não levando em consideração negociações individuais ou ofertas de valor específicas que possam ocorrer em transações comerciais. O valor estimado é meramente indicativo, e qualquer negociação ou oferta subsequente pode resultar em ajustes com base em fatores variáveis, como o interesse do comprador, a estratégia de venda ou condições de mercado específicas.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, por meio de contato verbal e/ou por escrito com as fontes mencionadas nas planilhas, os quais foram fornecidos por corretores de imóveis, imobiliárias, proprietários de imóveis, portanto são premissas aceitas como válidas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes separadas.

Este relatório foi baseado no pressuposto que o imóvel encontra-se em processo de Análise Confirmatória para verificar a contaminação existente no imóvel, baseada no Informe Técnico de Avaliação Ambiental Preliminar (RT-9672-1) elaborado pela empresa CGA Geo Meio Ambiente e Geologia, assinado pela Analista Ambiental Bárbara Martinelli Petrone, na data de 12 de setembro de 2025.

A título de referência, informa-se que o avaliador/assistente de perícia judicial, Lucas Arantes de Araujo Oliveira, atuou em diversos processos judiciais. Para fins de comprovação de sua experiência, seguem abaixo cinco processos nos quais prestou serviços periciais:

Processo nº 0000152-54.2024.8.26.0116

Processo nº 0000403-75.2013.8.26.0563

Processo nº 0001557-75.2004.8.24.0054_Autobox

Processo nº 0004424-57.2012.8.26.0619_RioBlister

Processo nº 0008104-94.2012.8.26.0572

1.6 DOCUMENTAÇÃO

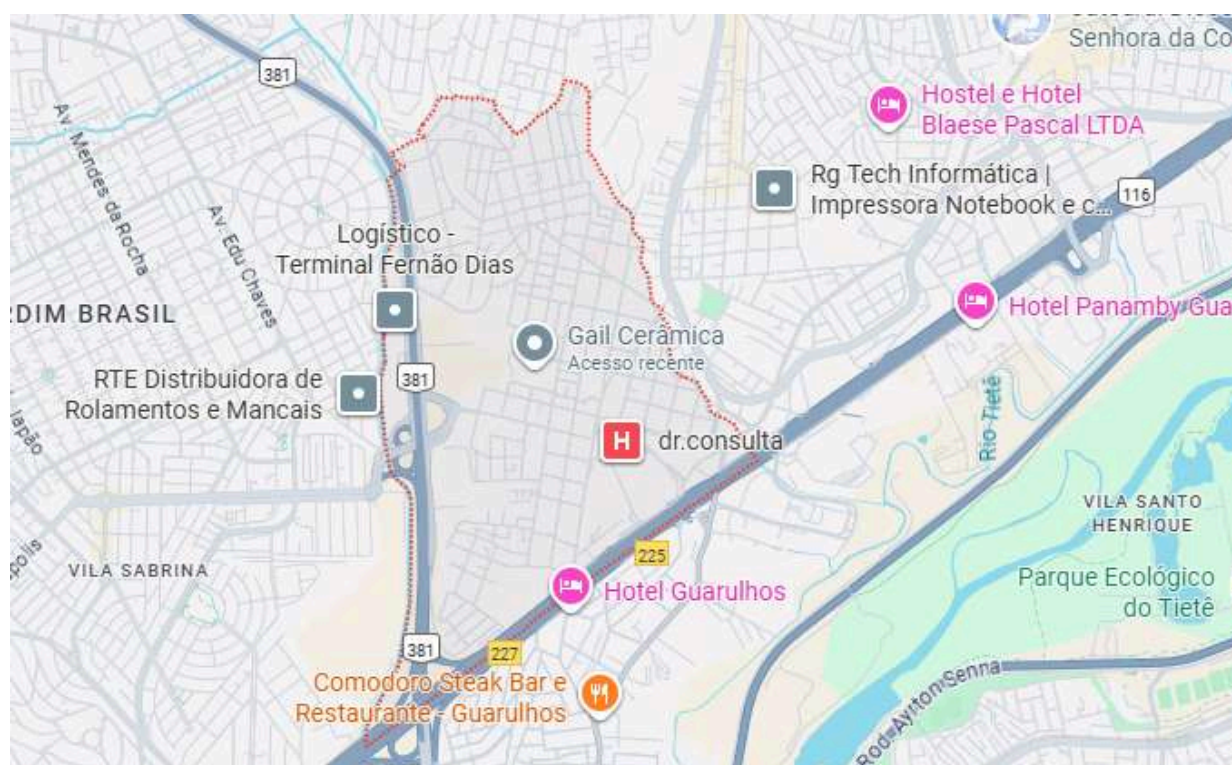
Para a elaboração do presente Laudo está sendo considerado os seguintes documentos juntados em anexos deste trabalho:

- Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial da empresa Gressit Revestimento Indústria e Comercio, referente ao Processo Digital nº: 1002867-08.2024.8.26.0260, de 04 de agosto de 2025, **fornecido pelo Solicitante**, que descreve a *“Área remanescente do Imóvel situado à Rua Cavadas, nºs 988/899, composto pelas Transcrições nº 43.820, e nº 32.473 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo; assim como, Transcrições nº 38.119 a nº 38.127, nº 43.723, nº 3.137, nº 47.415, nº 38.200, nº 38.199, nº 12.182, , nº 38.133, nº 38.132, nº 11.908, e Matrículas nº 12.560, nº 12.561, nº 5.011 e nº 12.556, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos; totalizando uma área de 27.581,30 m², sendo certo que a área correspondente a UPI GUARULHOS perfaz a área remanescente de 20.088,09 m² - atual parque fabril da recuperanda [...]”*
- Informe Técnico de Avaliação Ambiental Preliminar (RT-9672-1), elaborado pela empresa CGA Geo Meio Ambiente e Geologia, na data de 12/09/2025.

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel objeto do trabalho localiza-se na Rua Cavadas, nºs 988/899, esquina com as Ruas Nova Araçá e José Nicolini, no bairro Itapegica, no município de Guarulhos/SP, situado na zona norte da região metropolitana de São Paulo.

Figura 01 – Mapa de localização



Fonte: Google Maps.

Disponível em: <https://www.google.com/maps/>

Acessado em: 15/09/2025

O bairro Itapegica, localizado em área central do município de Guarulhos (SP), apresenta posição estratégica dentro da malha urbana, caracterizando-se por sua proximidade imediata ao centro administrativo e comercial da cidade, bem como pela boa conectividade com as principais rodovias de acesso regional.

Do ponto de vista da acessibilidade, destacam-se como vias estruturantes a Avenida Tiradentes, a Avenida Salgado Filho e a Rua Cônego Valadão, que integram o bairro ao centro de Guarulhos e a polos comerciais consolidados. Além disso, a região

apresenta rápida conexão com a Rodovia Presidente Dutra, principal eixo rodoviário que liga São Paulo ao eixo Rio de Janeiro, o que garante mobilidade estratégica tanto para trabalhadores quanto para fluxos logísticos. Ressalta-se, ainda, a proximidade ao Anel Viário de Guarulhos, que favorece o acesso a bairros periféricos e áreas industriais, consolidando o papel do bairro como zona de transição entre o centro e áreas de expansão.

Outro vetor fundamental de valorização é a proximidade ao Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos. Essa condição amplia a vocação do bairro como área de interesse para usos residenciais de médio padrão, especialmente voltados a famílias e profissionais que necessitam de deslocamento rápido ao aeroporto e à capital paulista.

No âmbito das centralidades urbanas, o bairro situa-se em posição privilegiada em relação ao Internacional Shopping Guarulhos, importante equipamento de comércio, serviços e lazer da região, o que reforça a atratividade da localização ao proporcionar acesso facilitado a bens e serviços de maior porte.

O perfil socioeconômico do bairro é marcado pela predominância residencial, com presença de comércio local de apoio, composto por estabelecimentos de pequeno e médio porte (padarias, mercados, farmácias, escolas e serviços de bairro). Contudo, a localização e a infraestrutura disponível conferem ao Itapegica vocação mista, abarcando usos residenciais consolidados e potencial para o desenvolvimento de atividades de apoio econômico, em função de sua proximidade com eixos logísticos e polos de emprego.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 800 metros do Internacional Shopping;
- 1.000 metros da Rodovia Fernão Dias;
- 1.400 metros da Rodovia Presidente Dutra;
- 4.500 metros da Rodovia Ayrton Senna;
- 5.000 metros do centro da cidade de Guarulhos;
- 10.000 metros do Aeroporto Internacional de Guarulhos

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 O IMÓVEL

Trata-se de uma área industrial com área superficial de aproximadamente 34.000 m² composta por galpões industriais.

Figura 02 - Área total industrial



Fonte: Imagem demarcada pelo Google Earth pelo autor
 Acessado em: 15/09/2025

Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial da empresa Gressit Revestimento Indústria e Comércio, referente ao Processo Digital nº: 1002867-08.2024.8.26.0260, de 04 de agosto de 2025, **fornecido pelo Solicitante**, que descreve a “Área remanescente do Imóvel situado à Rua Cavadas, nºs 988/899, composto pelas Transcrições nº 43.820, e nº 32.473 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo; assim como, Transcrições nº 38.119 a nº 38.127, nº 43.723, nº 3.137, nº 47.415, nº 38.200, nº 38.199, nº 12.182, , nº 38.133, nº 38.132, nº 11.908, e Matrículas nº 12.560, nº 12.561, nº 5.011 e nº 12.556, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos; totalizando uma área de 27.581,30 m², sendo certo que a **área correspondente a UPI GUARULHOS perfaz a área remanescente de 20.088,09 m²** - atual parque fabril da recuperanda [...]”.

Portanto este relatório, considerou a **área de terreno remanescente de 20.088,09m² para cálculo.**

Figura 03 - Área remanescente utilizada para cálculo



Fonte: Imagem demarcada pelo Google Earth pelo autor
Acessado em: 15/09/2025

OBS: Para fins de cálculo, não foram fornecidas as matrículas e transcrições do imóvel, sendo apenas a área considerada remanescente retirada do aditivo descrito fornecido pelo Solicitante.

3.2 CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

A área industrial considerada para cálculo é composta por 02 áreas fabris principais, escritórios, *show room*, áreas de apoio e depósitos.

As áreas fabris são classificadas como tipologia galpão, com pavimento único, compostos por coberturas metálicas, com estruturas convencionais de pilares e vigas de concreto armado e piso cimentado sem revestimento. As áreas administrativas, como vestiários, cozinha, refeitório possuem revestimentos cerâmicos nas paredes e piso, e teto sem forro em laje.

Os escritórios são classificados como escritórios sem elevador, com pavimento único, com piso cerâmico, paredes com pintura acrílica convencional e forro de modular de fibra.

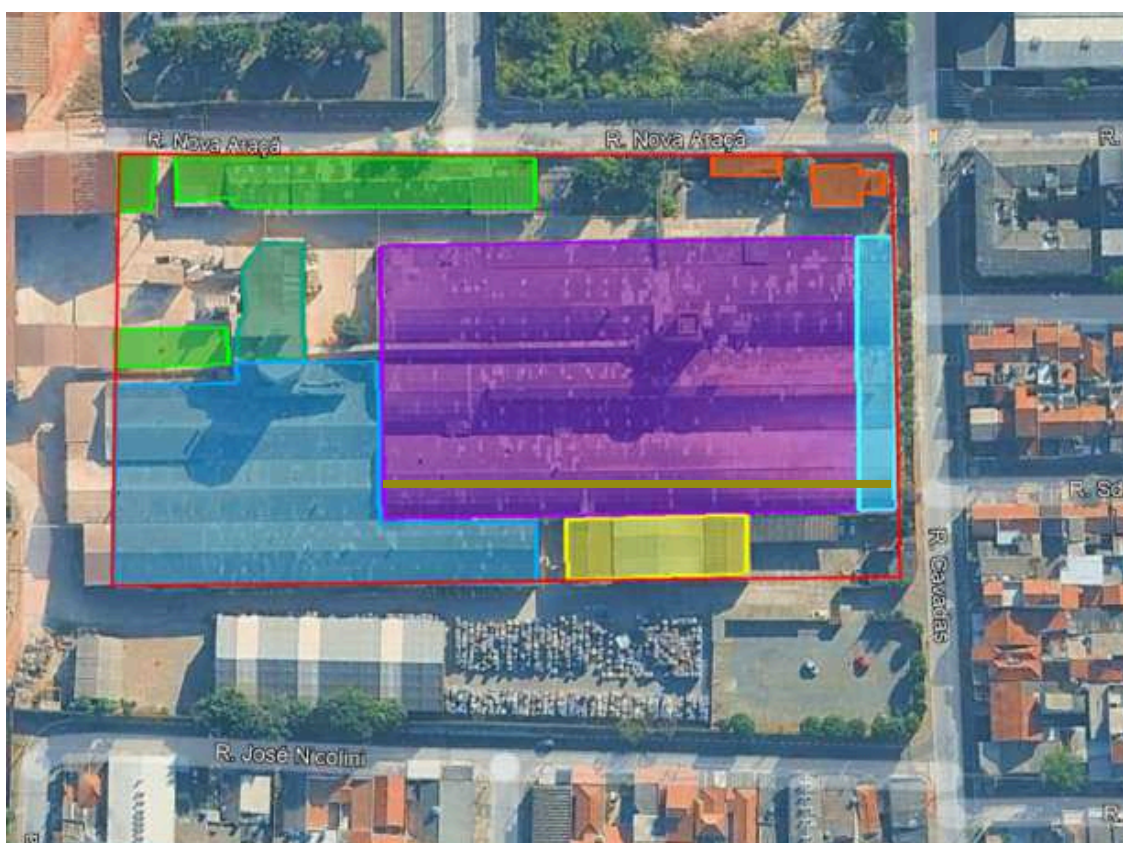
O imóvel apresenta fissuras nos galpões 1, 2 e 3, sendo necessário também reparos simples de pintura e troca de revestimentos desgastados nos escritórios, fabrica principal e áreas de apoio.








Segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU), ambos de 2019 do IBAPE/SP, o imóvel foi classificado com os seguintes Padrões Construtivos:

DESCRIÇÃO	PADRÃO	INTERVALO DO PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE PADRÃO CONSTRUTIVO (PC)
Fábrica Principal	Galpão médio	Mínimo	Reparos simples	1,368
Escritórios e <i>Show room</i>	Escritório simples s/ elevador	Médio	Reparos simples	3,753
Galpão 1	Galpão médio	Mínimo	Reparos importantes	1,368
Áreas de apoio (alvenaria)	Escritório Econômico	Médio	Reparos simples	2,313
Depósito (cobertura)	Cobertura médio	Médio	Reparos simples	0,293
Galpão 2	Galpão médio	Mínimo	Reparos importantes	1,368
Galpão 3	Galpão médio	Mínimo	Reparos importantes	1,368

Não foram fornecidos projetos e plantas do imóvel a fim de verificar as áreas construídas do imóvel, portanto as áreas construídas foram mensuradas através das medições via *Google Earth*, com área construída total de $15.377,00 \text{ m}^2$, descritas da seguinte forma:

Figura 04 - Descrição da área construída



-  Fabrica principal - $8.190,00 \text{ m}^2$
-  Escritórios e *show room* - $580,00 \text{ m}^2$
-  Galpão 1 - $407,00 \text{ m}^2$
-  Áreas de apoio (alvenaria) - $213,00 \text{ m}^2$
-  Depósito (cobertura leve) - $1.447,00 \text{ m}^2$
-  Galpão 2 - $3.917,00 \text{ m}^2$
-  Galpão 3 - $623,00 \text{ m}^2$

Para o cálculo do **Fator de Adequação ao Obsolescimento (FOC)** adotou-se o método de depreciação de Ross-Heidecke, sendo esse a depreciação de imóveis considerando a vida útil estimada, a idade real e o estado de conservação da edificação, segundo a depreciação esperada dos sistemas construtivos.

Desta forma o imóvel possui as seguintes características:

DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	COEF. PC	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	RESIDUAL (%)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FOC
Fábrica Principal	8.190,00	1,368	30 anos	80 anos	20	Reparos simples	0,695
Escritórios e Show room	580,00	3,753	30 anos	70 anos	20	Reparos simples	0,716
Galpão 1	407,00	1,368	30 anos	80 anos	20	Reparos importantes	0,486
Áreas de apoio (alvenaria)	213,00	2,313	30 anos	70 anos	20	Reparos simples	0,660
Depósito (cobertura)	1.447,00	0,293	30 anos	20 anos	10	Reparos simples	0,100
Galpão 2	3.917,00	1,368	30 anos	80 anos	20	Reparos importantes	0,486
Galpão 3	623,00	1,368	30 anos	80 anos	20	Reparos importantes	0,486

3.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 05 - Fachada do Imóvel



Figura 06 - Portaria



Figura 07 - Número de identificação do imóvel

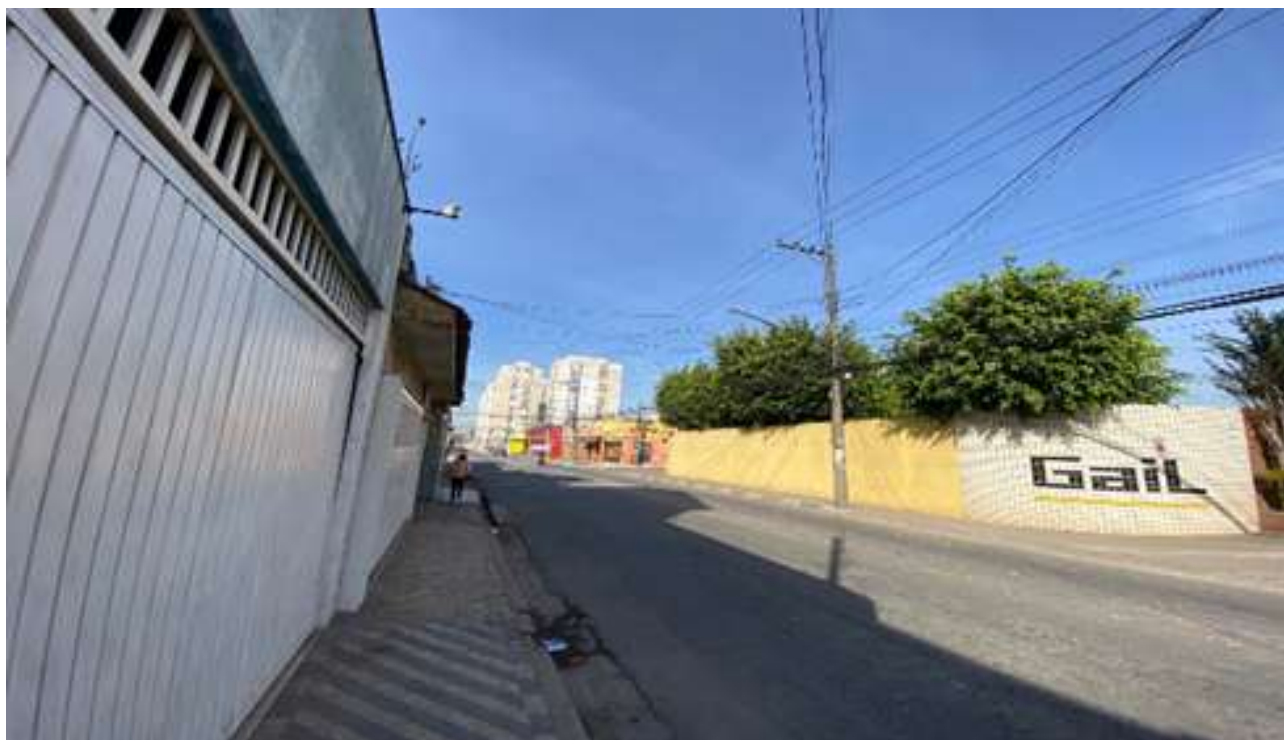


Figura 08 - Logradouro



Figura 09 - Acesso ao imóvel



Figura 10 - Estacionamento



Figura 11 - Identificação dos acessos



Figura 12 - Acesso ao imóvel



Figura 13 - Acesso ao imóvel



Figura 14 - Acesso ao imóvel



Figura 15 - Escritórios



Figura 16 - Docas



Figura 17 - Prédios de apoio



Figura 18 - Prédios de apoio



Figura 19 - Área externa



Figura 20 - Prédios de apoio



Figura 21 - Área externa



Figura 22 - Depósitos



Figura 23 - Galpão



Figura 24 - Galpão



Figura 25 - Depósitos



Figura 26 - Depósitos



Figura 27 - Área externa



Figura 28 - Área externa



Figura 29 - Galpão



Figura 30 - Área externa



Figura 31 - Galpão



Figura 32 - Galpão



Figura 33 - Galpão



Figura 34 - Galpão



Figura 35 - Galpão



Figura 36 - Galpão



Figura 37 - Galpão



Figura 38 - Galpão



Figura 39 - Galpão



Figura 40 - Galpão



Figura 41 - Galpão



Figura 42 - Galpão



Figura 43 - Galpão



Figura 44 - Galpão



Figura 45 - Galpão



Figura 46 - Galpão



Figura 47 - Escritório



Figura 48 - Galpão



Figura 49 - Galpão



Figura 50 - Acesso às áreas administrativas



Figura 51 - Refeitório



Figura 52 - Cozinha



Figura 53 - Depósito



Figura 54 - Vestiário



Figura 55 - Galpão



Figura 56 - Galpão



Figura 57 - Banheiros

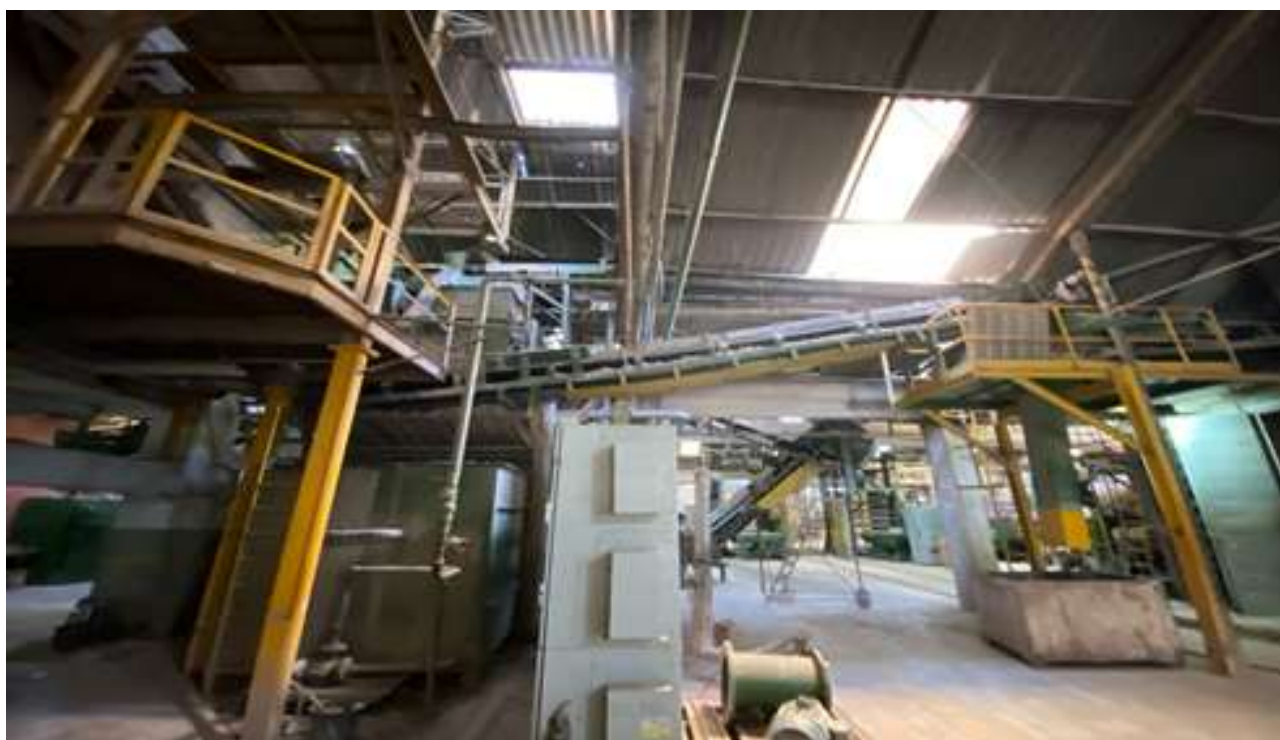


Figura 58 - Galpão



Figura 59 - Galpão



Figura 60 - Galpão



Figura 61 - Escritórios



Figura 62 - Galpão



Figura 63 - Galpão



Figura 64 - Área externa



Figura 65 - Acesso ao galpão

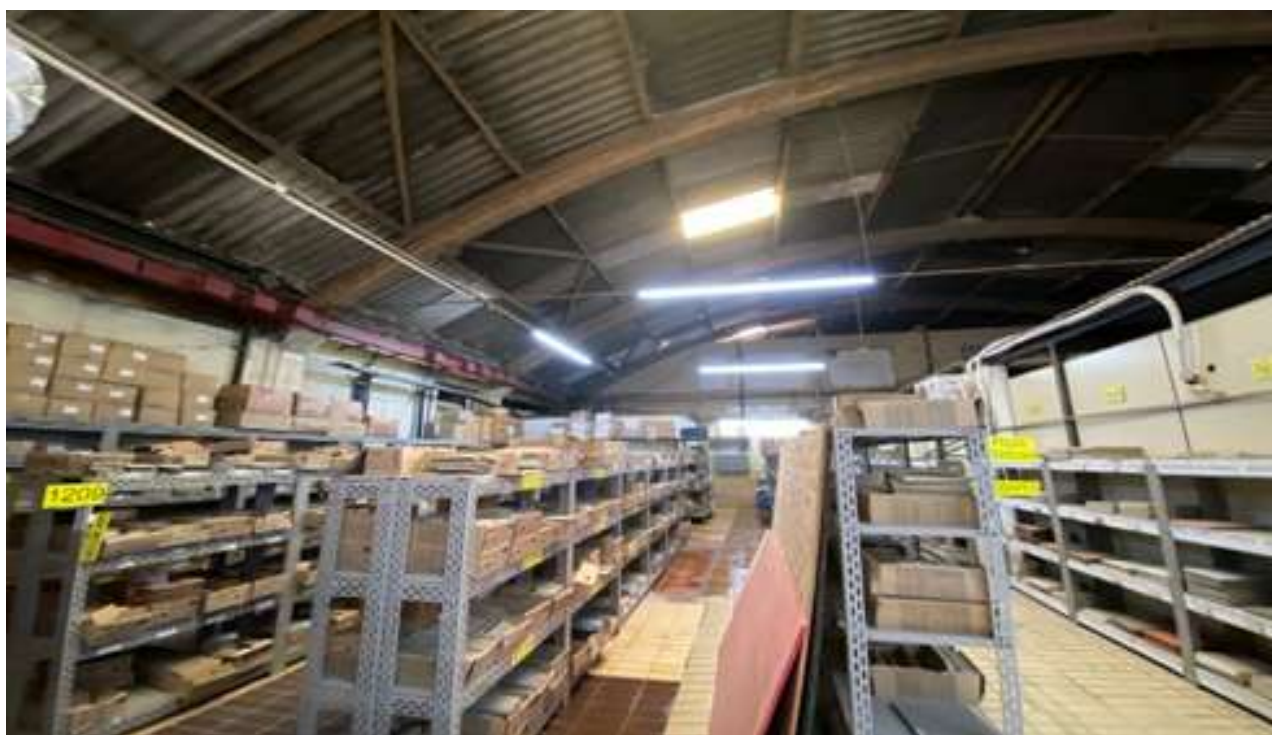


Figura 66 - Galpão



Figura 67 - Recepção



Figura 68 - Cozinha



Figura 69 - Copa

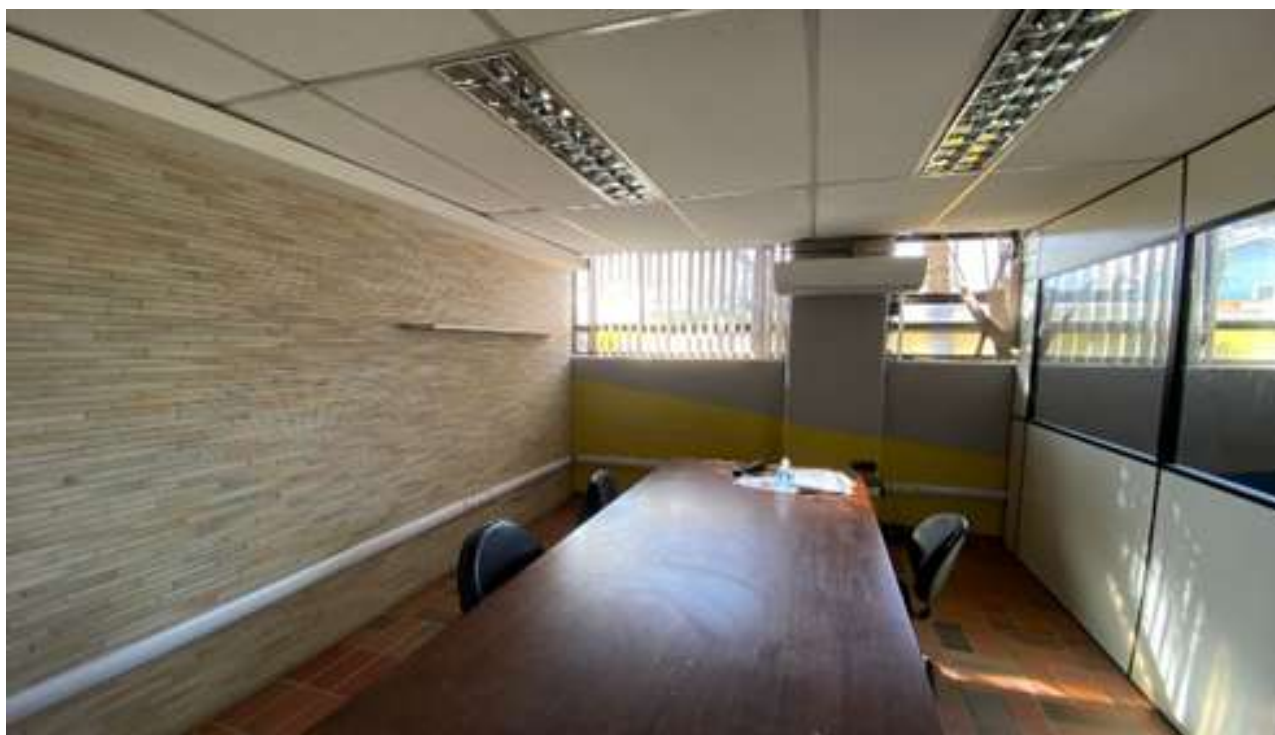


Figura 70 - Sala de reunião



Figura 71 - Escritório



Figura 72 - Show room



Figura 73 - Escritório



Figura 74 - Banheiros



Figura 75 - Escritório



Figura 76 - Escritório



Figura 77 - Escritório



Figura 78 - Escritório



Figura 79 - Escritório



Figura 80 - Escritório

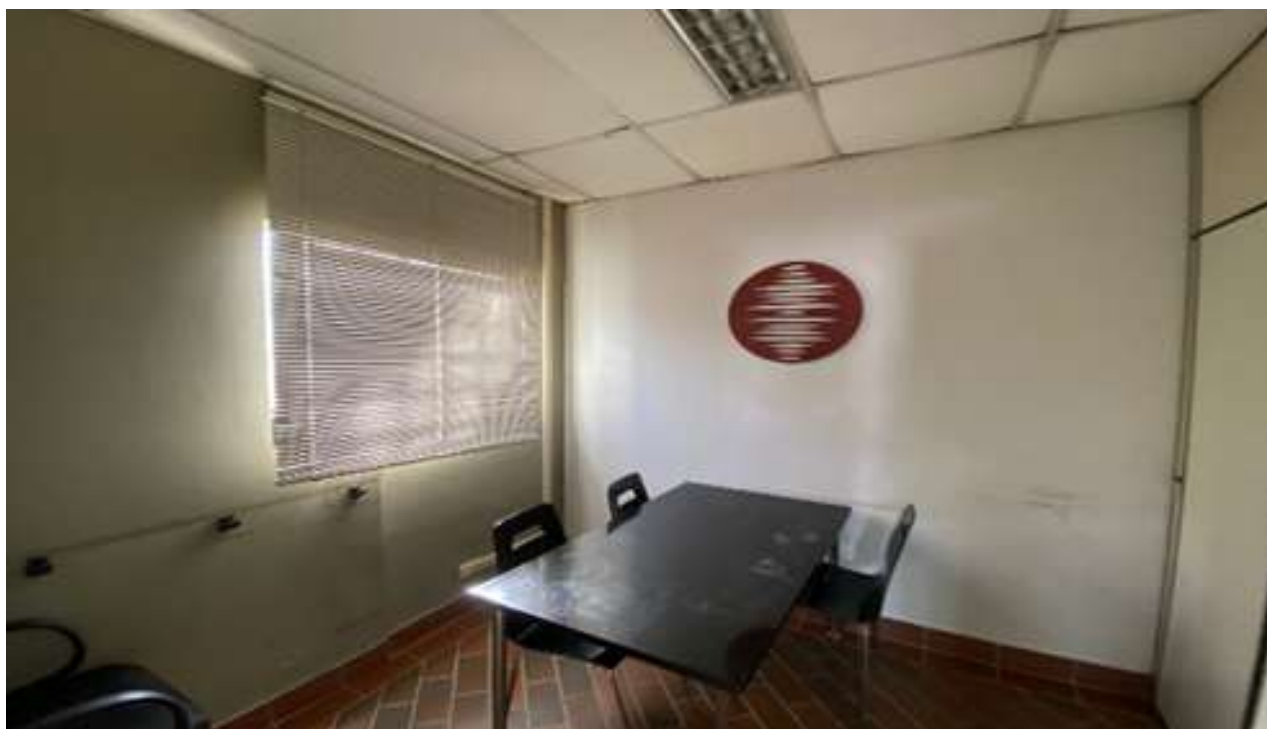


Figura 81 - Escritório



Figura 82 - Banheiros

4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS

A metodologia empregada neste trabalho fundamenta-se na NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), na NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) e nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos editadas pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

As normas técnicas reconhecem diferentes métodos de avaliação aplicáveis a imóveis, cuja escolha depende de fatores como as características físicas do bem, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de informações de mercado. Tais dados, após tratamento adequado, são utilizados para a determinação do valor do imóvel e para subsidiar análises complementares.

Em determinadas situações, pode-se recorrer a mais de um método de avaliação para um mesmo imóvel. Nesses casos, cada abordagem é examinada quanto à sua aplicabilidade, confiabilidade e à qualidade e quantidade das informações disponíveis. O valor final da avaliação poderá corresponder ao resultado obtido por um único método ou decorrer da correlação entre dois ou mais métodos adotados.

Em função das características do imóvel avaliado, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por meio do modelo de Fatores, para a determinação do valor do terreno, e o **Método Evolutivo** para a apuração do **valor de compra** do imóvel.

Para a apuração do **valor de locação** do imóvel, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por meio do modelo de Fatores.

4.1 VALOR DE MERCADO PARA COMPRA

4.1.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Para o valor do terreno foi adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que se baseia no levantamento e análise de terrenos com características semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente às características físicas como, por exemplo, localização, área, topografia, etc.

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

- Fator Oferta: aplicou-se o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta para justificar a elasticidade do negócio;
- Fator Localização: transposição aplicada referente ao imóvel de um local para o outro, utilizando-se base de notas, quanto melhor a localização, maior o valor unitário do imóvel;
- Fator Área de Terreno: aplicou-se o fator quanto maior a área de terreno do imóvel, menor o valor unitário;
- Fator Múltiplas Frentes: aplicou-se a tabela da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011, na qual quanto mais frentes o imóvel possuir, o valor unitário aumenta;
- Topografia: aplicou-se quanto maior sua topografia for como aclive ou declive, o valor unitário diminui;
- Fator Zoneamento: considerando que quanto maior os coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e altura máximo que a lei de zoneamento municipal permitir, maior o valor unitário.

Homogeneização de Dados												
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (VEIU)	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Mult. F.	F. Top.	F. Zoneamento	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 44.577.000,00	8.528,00	R\$ 24.495.683,39	0,900	R\$ 1.832,04	1,000	0,898	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.645,97
2	R\$ 36.000.000,00	8.000,00	R\$ 17.797.361,54	0,900	R\$ 1.825,33	1,000	0,891	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.626,90
3	R\$ 3.500.000,00	2.826,00	R\$ -	0,900	R\$ 1.114,65	1,176	0,783	1,048	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.122,08
4	R\$ 22.500.000,00	6.661,10	R\$ 4.192.108,38	0,900	R\$ 2.410,70	0,870	0,871	0,957	1,000	1,050	1,000	R\$ 1.801,28
5	R\$ 40.000.000,00	16.500,00	R\$ -	0,900	R\$ 2.181,82	0,833	0,952	0,917	1,000	1,050	1,000	R\$ 1.640,72

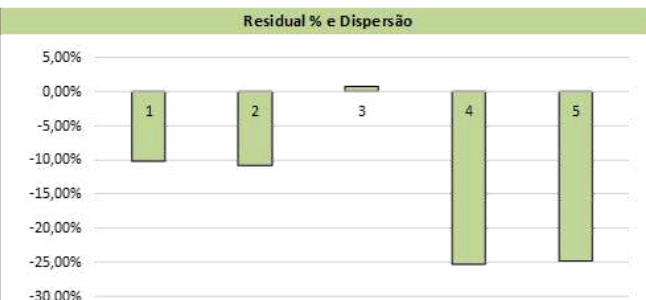
Média	R\$ 1.872,91	Média	R\$ 1.567,39
Desvio	490,798	Desvio	258,890
Coef. de variação	0,262	Coef. de variação	0,165

Média Saneada	R\$ 1.567,39
Limite Inferior	R\$ 1.097,17
Limite Superior	R\$ 2.037,61
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

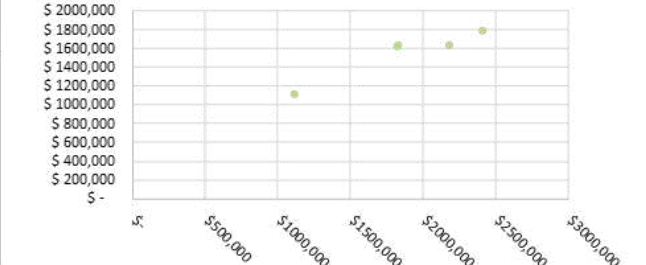
Valor do Terreno	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 31.485.900,00
	20088,09		R\$1.567,39		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 1.097,17
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 1.567,39
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 2.037,61
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 1.567,39
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	258,89
Coefficiente de Variação:	0,165



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 198,47
Inferior (p/m ²):	-12,66% R\$ 1.368,93
Superior (p/m ²):	12,66% R\$ 1.765,86
Amplitude Total	25,32%



Comentários sobre o cálculo

Parâmetros Urbanísticos Zoneamento:
 ZUD1 - TO: 80% / CAbas 3,0 / CAmáx 5,0 / Alt. NA
 ZUD3 - TO: 80% / CAbas 2,0 / CAmáx 4,0 / Alt. NA

onde,
 Vt = Valor total do terreno (R\$)
 At = Área do terreno (m²)
 uq = Valor unitário médio (R\$/m²)

Vt = At x uq
 Vt = 20.088,09 m² x R\$ 1.567,39/m²
Vt = R\$ 31.485.871,38

4.1.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA

Para o valor das benfeitorias foi adotado o MÉTODO DA REPRODUÇÃO DE CUSTO, por meio do cálculo do VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. Esse procedimento consiste em estimar o custo de reprodução ou substituição da edificação, considerando materiais, técnicas construtivas, padrões de acabamento e sistemas construtivos compatíveis com as características do bem avaliado.

O cálculo do VEIU inicia-se pela definição do custo unitário de construção, obtido a partir de fontes reconhecidas de mercado, tais como o CUB/m² (Custo Unitário Básico de Construção), publicações técnicas ou pesquisas locais de custos de obras, na utilização do R8-N. Esse valor unitário é multiplicado pela área construída da edificação, resultando no custo de reprodução novo. Na sequência, aplica-se o fator de depreciação (FOC) para adequar o custo à realidade do imóvel em análise, levando-se em conta aspectos como idade aparente, estado de conservação, obsolescência funcional e padrão construtivo.

DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	COEF. PC	FOC	CUB/SP R8N (JULHO/25)	VALOR DEPRECIADO
Fábrica Principal	8.190,00	1,368	0,695	R\$ 2.100,45	R\$ 16.355.625,27
Escritórios e Show room	580,00	3,753	0,716	R\$ 2.100,45	R\$ 3.273.647,61
Galpão 1	407,00	1,368	0,486	R\$ 2.100,45	R\$ 568.367,35
Áreas de apoio (alvenaria)	213,00	2,313	0,660	R\$ 2.100,45	R\$ 682.985,56
Depósito (cobertura)	1.447,00	0,293	0,100	R\$ 2.100,45	R\$ 89.052,99
Galpão 2	3.917,00	1,368	0,486	R\$ 2.100,45	R\$ 5.470.012,09
Galpão 3	623,00	1,368	0,486	R\$ 2.100,45	R\$ 870.007,03
VALOR DA BENFEITORIA (Vb)					R\$ 27.309.697,90

4.1.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para o valor de mercado do imóvel, foi obtido através da composição do valor do terreno e o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de ajuste ao mercado (FAM).

onde,

V_i = Valor total do imóvel (R\$)

V_t = Valor total do terreno (R\$)

V_b = Valor da benfeitoria (R\$)

FAM = Fator de Ajuste ao Mercado

$$V_i = (V_t + V_b) \times \text{FAM}$$

$$V_i = (\text{R\$ } 31.485.871,38 + \text{R\$ } 27.309.697,90) \times 1,00$$

$$\mathbf{V_i = \text{R\$ } 58.795.569,28}$$

Considerou-se o Fator de Ajuste ao Mercado (FAM) = 1,00, uma vez que os elementos comparativos pesquisados apresentam condições de negociação compatíveis com as práticas de mercado observadas para imóveis com características semelhantes ao avaliado. Não foram identificadas situações atípicas de liquidez, urgência de venda, prazos diferenciados de pagamento ou outros aspectos que justificassem ajustes adicionais. Assim, adota-se FAM unitário, mantendo a correlação direta entre os valores obtidos na amostra e o valor de mercado estimado para o imóvel em estudo.

4.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Para o valor de locação foi adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que se baseia no levantamento e análise de imóveis com características semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente às características físicas como, por exemplo, localização, padrão construtivo, idade, etc.

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

- Fator Oferta: aplicou-se o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta para justificar a elasticidade do negócio;
- Fator Localização: transposição aplicada referente ao imóvel de um local para o outro, utilizando-se base de notas, quanto melhor a localização, maior o valor unitário do imóvel;
- Fator Área Construída: aplicou-se o fator quanto maior a área construída do imóvel, menor o valor unitário;
- Fator Depreciação: ajusta o valor do imóvel segundo sua idade, conservação e obsolescência, refletindo sua condição real de mercado, quanto maior o fator, maior o valor unitário;
- Fator Múltiplas Frentes: aplicou-se a tabela da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011, na qual quanto mais frentes o imóvel possuir, o valor unitário aumenta;
- Porte de Terreno: aplica-se terrenos maiores, com sobra de espaço, apresentam maior aproveitamento e maior valor unitário;
- Fator Zoneamento: considerando que quanto maior os coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e altura máximo que a lei de zoneamento municipal permitir, maior o valor unitário.

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.		Padrão		Depreciação		Mult. Frentes		Porte Terreno		Zoneamento		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 195.791,00	8.528,00	0,90	R\$ 20,66	1,000	1,000	0,929	1,656	1,000	0,753	0,912	1,100	1,000	0,900	1,078	1,050	1,000	0,918	R\$ 18,98	
2	R\$ 60.000,00	2.000,00	0,90	R\$ 27,00	1,000	1,000	0,775	1,656	1,000	0,721	0,952	1,050	1,048	0,900	1,078	1,000	1,050	0,902	R\$ 24,36	
3	R\$ 115.000,00	4.660,00	0,90	R\$ 22,21	0,950	1,053	0,861	1,656	1,000	0,721	0,952	1,050	1,048	1,000	0,970	0,950	1,105	0,989	R\$ 21,96	
4	R\$ 348.048,00	9.668,00	0,90	R\$ 32,40	1,050	0,952	0,944	1,871	0,885	0,820	0,837	1,100	1,000	0,900	1,078	0,950	1,105	0,801	R\$ 25,94	
5	R\$ 200.000,00	7.500,00	0,90	R\$ 24,00	1,000	1,000	0,914	1,368	1,210	0,820	0,837	1,100	1,000	0,950	1,021	1,050	1,000	0,982	R\$ 23,57	
6	R\$ 162.000,00	5.366,00	0,90	R\$ 27,17	1,000	1,000	0,877	1,656	1,000	0,820	0,837	1,000	1,100	0,950	1,021	1,000	1,050	0,884	R\$ 24,03	
Avallando					1,000	1,000	1,656	0,686	1,100	0,970	1,050									
Média Aritmética				25,57	26	23	23	20	21	22	23					23,14				
Desvio Padrão				4,22	4	4	3	2	2	2	2					2,41				
Coefficiente de Variação				0,17	0	0	0	0	0	0	0					0,10				

Média Saneada	23,14
Limite Inferior	16,20
Limite Superior	30,08
Dados Saneados	6
Dados Descartados	0

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Dados Coletados:	6
Número de Dados Saneados:	6
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	16,20
Média Aritmética (p/m²):	23,14
Limite Superior (p/m²):	30,08
Média Saneada (p/m²):	23,14
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	2,41
Coefficiente de Variação:	0,10

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-6,27%	R\$ 21,69
Estimado		R\$ 23,14
Superior (p/m²):	6,27%	R\$ 24,59
Amplitude Total:	12,55%	

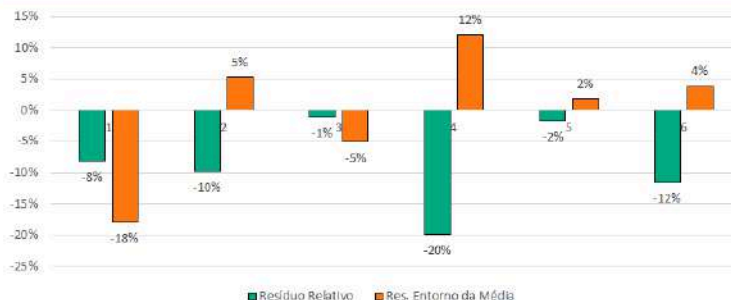
CAMPO DE ARBITRÍO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 19,67
Estimado		R\$ 23,14
Superior (p/m²):	15%	R\$ 26,61
Arbitrio Adotado:	0%	

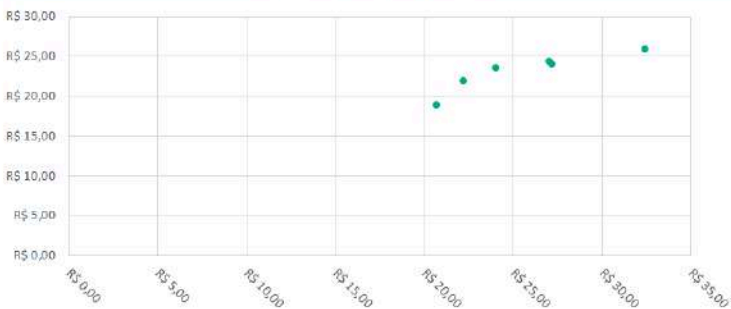
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avallando:	15377,00
Unitário por m²:	R\$ 23,14
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 355.836,99
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 355.840,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



onde,
 V_i = Valor total do imóvel (R\$)
 A_c = Área Construída (m²)
 u_q = Valor unitário médio (R\$/m²)

$$V_i = A_c \times u_q$$

$$V_i = 15.377,00 \text{ m}^2 \times R\$ 23,14/\text{m}^2$$

$V_i = R\$ 355.823,78$

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1 VALOR DE COMPRA

5.1.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste laudo e determinação do Grau de Fundamentação para o imóvel no caso de utilização da técnica de tratamento por fatores:

Tabela 3 (ABNT NBR 14.653-2: 2011):

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	Adoção 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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizado
4	Intervalo dos dados de mercado	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50* ^a
Soma da Pontuação		8		

*^a: No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 (ABNT NBR 14.653-2: 2011):

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 Fundamentação Valor do Terreno	II		

Tabela 6 (ABNT NBR 14.653-2: 2011):

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	Identificação dos dados de mercado	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotético	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Soma da Pontuação		7		

Tabela 7 (ABNT NBR 14.653-2: 2011):

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
Grau de Fundamentação Valor da Benfeitoria	II		

Tabela 4 (estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE: 2019):

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU-2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização ou Fator Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado
Soma da Pontuação		5		

Tabela 8 (estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE: 2019):

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 Valor do Imóvel	II		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
 Grau II

5.1.2 GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no Método Comparativo Direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação, no caso do cálculo de valor do imóvel.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011, o grau de precisão é obtido através da amplitude do intervalo de confiança de 80%. Para o desenvolvimento deste trabalho e determinação do Grau de Precisão, foi utilizada a Tabela II - Grau de precisão no caso de homogeneização do valor unitário do terreno por meio do uso da técnica de tratamento por fatores. Desta forma, a amplitude adquirida neste laudo é de 28,19%, sendo assim o mesmo é definido:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
 Grau III

5.2 VALOR DE LOCAÇÃO

5.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste laudo e determinação do Grau de Fundamentação para o imóvel no caso de utilização da técnica de tratamento por fatores:

Tabela 3 (ABNT NBR 14.653-2: 2011):

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	Adoção 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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizado
4	Intervalo dos dados de mercado	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a
Soma da Pontuação		8		

*a: No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 (ABNT NBR 14.653-2: 2011):

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 Fundamentação Valor do Imóvel	II		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
 Grau II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THAIS KODAMA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2026 às 10:13, sob o número W1RJ26700003890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002867-08.2024.8.26.0260 e código w.JR4CUAr.

5.2.2 GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no Método Comparativo Direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação, no caso do cálculo de valor do imóvel.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011, o grau de precisão é obtido através da amplitude do intervalo de confiança de 80%. Para o desenvolvimento deste trabalho e determinação do Grau de Precisão, foi utilizada a Tabela II - Grau de precisão no caso de homogeneização do valor unitário do terreno por meio do uso da técnica de tratamento por fatores. Desta forma, a amplitude adquirida neste laudo é de 14,60%, sendo assim o mesmo é definido:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
 Grau III

6. AVALIAÇÃO

6.1 VALOR DE COMPRA DO IMÓVEL

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, adotou-se um **campo de arbitrário de -15%** sobre o valor do imóvel em função da contaminação ambiental identificada na propriedade. Essa condição representa um passivo ambiental, que impacta diretamente a atratividade, a liquidez e o valor de mercado do bem, exigindo atenção especial na avaliação. A presença de contaminação impõe restrições ao uso, podendo limitar ou inviabilizar determinadas atividades, além de gerar custos adicionais para remediação e adequação ambiental, os quais devem ser considerados na precificação do imóvel.

O percentual aplicado é resultado da análise comparativa de mercado e da avaliação técnica do grau de contaminação, considerando:

1. Nível de risco ambiental: quanto maior o risco à saúde, segurança ou uso permitido do imóvel, maior a depreciação aplicável;
2. Custo estimado de remediação: despesas necessárias para restaurar o imóvel a condições normais de uso;
3. Redução da atratividade e liquidez: imóveis contaminados apresentam demanda menor e negociação mais difícil, refletindo-se em preço inferior ao de propriedades comparáveis sem passivos ambientais.

A escolha do percentual de -15% reflete um nível moderado de contaminação, consistente com registros de transações de mercado envolvendo imóveis afetados por passivos similares. Em casos de contaminação mais severa, o percentual poderia ser incrementado, enquanto níveis leves ou parcialmente remediados poderiam justificar ajustes menores.

Dessa forma, o ajuste busca que o valor final estimado do imóvel reflita de maneira adequada a realidade econômica, considerando tanto os riscos e custos associados à contaminação quanto a capacidade de negociação observada no mercado.

Para o embasamento da contaminação existente no imóvel avaliando, foi fornecido pelo Solicitante, o **Informe Técnico de Avaliação Ambiental Preliminar (RT-9672-1)**, que em sua conclusão apresenta a área como “potencial e suspeita de contaminação sendo as fontes potenciais”. Para dimensionamento dos potenciais contaminantes, o relatório recomenda realização de uma Investigação Ambiental Confirmatória, considerando as fontes potenciais e suspeitas identificadas.

Para determinação do valor de mercado de compra do imóvel, adotou-se o **campo de arbítrio de -15%** sobre o valor total do imóvel, sendo na data de agosto de 2025.

Para cálculo do valor do imóvel, temos:

VTi: Valor total do Imóvel (R\$)

Vi: Valor do imóvel calculado [item 4.1.3] (R\$)

CA: Campo de Arbítrio adotado de -15%, ou seja, 0,85

$$\begin{aligned} \text{VTi} &= \text{Vi} \times \text{CA} \\ \text{VTi} &= \text{R\$ } 58.795.569,28 \times 0,85 \\ \text{VTi} &= \text{R\$ } 49.976.233,89 \end{aligned}$$

VALOR DE COMPRA DO IMÓVEL

R\$ 50.000.000,00
(Cinquenta milhões de reais)

6.2 VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinação do valor de mercado de locação do imóvel, esse foi obtido por meio da composição do valor unitário obtido de R\$ 17,02/m², sendo na data de agosto de 2025:

Para cálculo do valor do imóvel, temos:

Vi: Valor do Imóvel (R\$)

Ac: Área Construída (m²)

qu: Valor unitário de mercado (R\$/m²)

$$\begin{aligned} Vi &= Ac \times uq \\ Vi &= 15.377,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 23,14/\text{m}^2 \\ Vi &= \text{R\$ } 355.823,78 \end{aligned}$$

VALOR LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 356.000,00
(Trezentos e cinquenta e seis mil reais)

6.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Além do valor de mercado, este laudo apresenta o valor do imóvel considerando uma situação de liquidação forçada, ou seja, um cenário em que a venda precisa ocorrer de forma mais rápida do que o usual, reduzindo o tempo de exposição ao mercado. Nessas condições, é comum haver menor poder de negociação por parte do vendedor e um público comprador mais restrito, fatores que impactam diretamente o preço de venda do imóvel.

Diante das condições específicas que caracterizam a liquidação forçada e em consonância com os critérios admitidos pela ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, foi adotado um **deságio de 30%** sobre o valor de mercado apurado. Tal procedimento visa representar, de forma prudente e tecnicamente fundamentada, a provável realização do bem em cenário de alienação não ordinária, decorrente da necessidade de venda em prazo reduzido e sob condições diferenciadas daquelas observadas no mercado típico.

Para cálculo do valor do imóvel, temos:

VLF: Valor de liquidação forçada do Imóvel (R\$)

Vi: Valor do imóvel calculado [item 6.1] (R\$)

i: Taxa de deságio adotado de -30%, ou seja, 0,70

$$\mathbf{VLF = Vi \times 0,70}$$

$$\mathbf{VLF = R\$ 49.976.233,89 \times 0,70}$$

$$\mathbf{VLF = R\$ 34.983.363,73}$$

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

R\$ 35.000.000,00

(Trinta e cinco milhões de reais)

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O presente diagnóstico de mercado refere-se a um imóvel urbano localizado no bairro Itapegica, em Guarulhos (SP), região caracterizada pelo uso predominantemente industrial e comercial, com presença significativa de galpões, armazéns e atividades ligadas à logística, em razão da proximidade imediata com o Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos e com a Rodovia Presidente Dutra, além da boa acessibilidade pelas Avenidas Tiradentes e Salgado Filho.

A proximidade com equipamentos de grande porte, como o aeroporto e o Internacional Shopping, amplia a atratividade da região, embora também se observe oferta moderada de imóveis semelhantes disponíveis para comercialização, o que resulta em concorrência significativa.

No cenário macroeconômico, o setor imobiliário industrial e logístico vem sendo impactado pela elevação das taxas de juros e da Selic, que dificulta o financiamento e aumenta o tempo médio de absorção dos imóveis. Elementos comparativos pesquisados na região indicam exposição ao mercado superior a 24–36 meses, caracterizando uma liquidez de média a baixa para imóveis industriais da tipologia analisada.

Especificamente para o imóvel em avaliação, a condição de contaminação ambiental constatada gera um fator adicional de desvalorização, reduzindo sua competitividade em relação a imóveis semelhantes. Essa condição fundamentou a aplicação de um campo de arbítrio de -15%, refletindo os custos potenciais de remediação, o risco percebido e a consequente diminuição da liquidez do bem.

Assim, embora a localização estratégica represente um diferencial positivo, a presença de passivo ambiental associada à conjuntura econômica vigente coloca o imóvel em posição menos favorável frente ao mercado, justificando o ajuste aplicado.

8. CONCLUSÃO

Após as considerações e análises do mercado imobiliário da região o qual o imóvel está inserido, conclui-se que o Valor de Mercado para compra e locação do imóvel descrito no presente laudo para a data de agosto de 2025 é de:

VALOR COMPRA DO IMÓVEL

R\$ 50.000.000,00
(Cinquenta milhões de reais)

VALOR LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 356.000,00
(Trezentos e cinquenta e seis mil reais)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

R\$ 35.000.000,00
(Trinta e cinco milhões de reais)

9. ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente Laudo, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas escritas no anverso, esta datada e assinada, e mais os seguintes Anexos e Apêndices:

ANEXO I Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial da empresa Gressit Revestimento Indústria e Comercio, referente ao Processo Digital nº: 1002867-08.2024.8.26.0260, de 04 de agosto de 2025

ANEXO II Informe Técnico de Avaliação Ambiental Preliminar (RT-9672-1), elaborado pela empresa CGA Geo Meio Ambiente e Geologia, na data de 12/09/2025

ANEXO III ART

APÊNDICE I Pesquisa de Mercado de Terreno

APÊNDICE II Pesquisa de Mercado de Locação

São Paulo, 17 de setembro de 2025.

Engº Lucas Arantes de Araújo Oliveira
Avaliador e Assistente perito Judicial
CREA|SP 5070435568

Adriano Theodoro
CRECI|SP 138355

ADRIANO THEODORO FLORENCIO NEVES
CPF 320 950 078-01
CRECI 138.355 F

ANEXO I

Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial da
empresa Gressit Revestimento Indústria e
Comercio, referente ao Processo Digital nº: 1002867-
08.2024.8.26.0260, de 04 de agosto de 2025

ANEXO II

Informe Técnico de Avaliação Ambiental Preliminar
(RT-9672-1), elaborado pela empresa CGA Geo
Meio Ambiente e Geologia, na data de 12/09/2025

ANEXO III

ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
 2620251640928

1. Responsável Técnico

LUCAS ARANTES DE ARAÚJO OLIVEIRA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2618377087

Registro: 5070435568-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: SMART HOME CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Endereço: Avenida SALGADO FILHO

Complemento: SALA 1209

Cidade: Guarulhos

Contrato:

Valor: R\$ 6500,00

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: 38.114.314/0001-98

Nº: 252

CEP: 07115-000

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

Celebrado em: 15/09/2025

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua CAVADAS

Complemento:

Cidade: Guarulhos

Data de Início: 15/09/2025

Previsão de Término: 16/09/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Nº: 988

Bairro: VILA SÃO JOÃO

UF: SP

CEP: 07044-000

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Avaliação de imóveis para fins comerciais	20088,00000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

realização de laudo de avaliação do imóvel situado Rua Cavadas, 888/888 - Itapegias - Guarulhos/SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 16 de setembro de 2025

Local

LUCAS ARANTES DE ARAÚJO OLIVEIRA - CPF: 434.317.348-80

SMART HOME CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - CPF/CNPJ:
 38.114.314/0001-98

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03 Registrada em: 16/09/2025 Valor Pago R\$ 103,03 Nosso Número: 2620251640928 Versão do sistema: 1.0

Impresso em: 16/09/2025 17:02:37



Autenticação de ART
 2620251640928

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THAIS KODAMA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2026 às 10:13, sob o número W1RJ26700003890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002867-08.2024.8.26.0260 e código wJR4CUAr.

APÊNDICE I

Pesquisa de Mercado de Terreno

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua Cavadas, 988/899				
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF: SP	
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	15.377,00	Topografia:	Plano	Testada: 0,00	
Área do Terreno:	20.088,09	Uso:	Industrial	Profundidade: 0,00	
Tipo:	Galpão	Classificação:	Galpão Médio	Mín	
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes: Sim	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície: Seco	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Formato: Regular	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.: N/A	
Observações:	Zoneamento: ZUD3				

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

Endereço:	Avenida Rotary, 129				
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF: SP	
Informante:	Quero Casa Imóveis - Tel: (11) 94760-2949				
Área Priv./Constr.:	8528,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	8528,00	Uso:	Industrial	Profundidade:	
Tipo:	Galpão	Classificação:	Galpão Médio	Med	
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes: Sim	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Superfície: Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 44.577.000,00	Vagas:	50	Formato: Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.704,42	Data Amost.: 08/08/2025	
Observações:	Galpão em esquina, com topografia plana. Zoneamento: ZUD3				

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Mineira, 410				
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF: SP	
Informante:	D. Rodrigues Imóveis - Tel: (11) 4075-1358				
Área Priv./Constr.:	7500,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	8000,00	Uso:	Industrial	Profundidade:	
Tipo:	Galpão	Classificação:	Galpão Médio	Mín	
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes: Sim	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Superfície: Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 36.000.000,00	Vagas:	20	Formato: Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.050,00	Data Amost.: 08/08/2025	
Observações:	Galpão em esquina, com topografia plana. Zoneamento: ZUD3				

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Cavadas, 15				
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF: SP	
Informante:	Imobiliária Steiner - Tel: (11) 2463-2626				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	2826,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes: Sim	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície: Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 3.500.000,00	Vagas:		Formato: Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.114,65	Data Amost.: 08/08/2025	
Observações:	Terreno murado com construção sem valor comercial. Zoneamento: ZUD3				

Pesquisa de Dados Comparativos

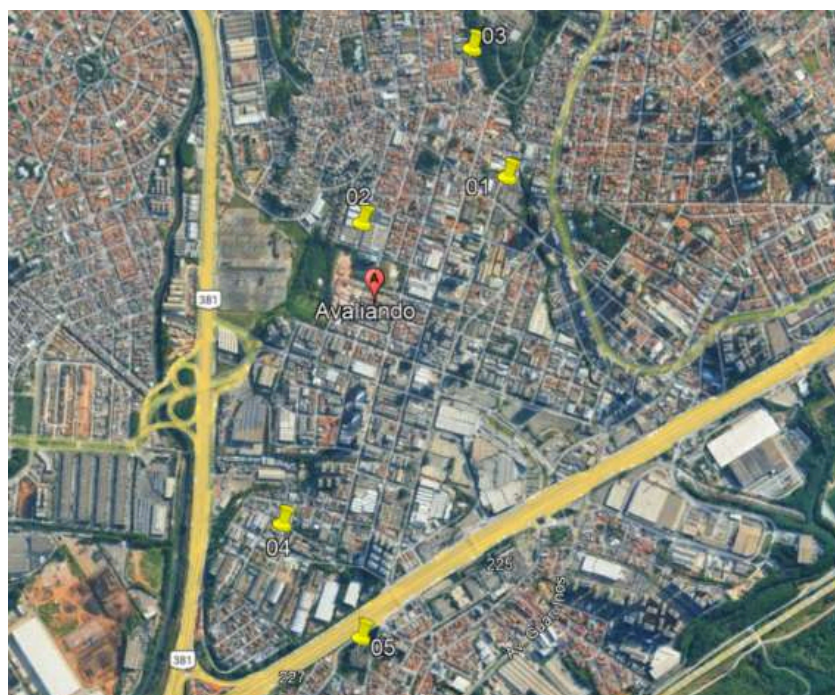
Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Barão do Rio Branco, 458			
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF: SP
Informante:	Tukunaga Imóveis - Tel: (11) 4386-0007			
Área Priv./Constr.:	1162,50	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	6661,10	Uso:	Industrial	Profundidade:
Tipo:	Galpão	Classificação:	Galpão Médio Máx	
Idade Aparente:	12	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes: Sim
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície: Seco
Preço Anunciado:	R\$ 22.500.000,00	Vagas:	-	Formato: Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.040,04	Data Amost.: 08/08/2025
Observações:	Galpão em esquina, com topografia plana. Zoneamento: ZUD1			



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Avenida Marechal Rondon, 100			
Bairro:	Ponte Grande	Cidade:	Guarulhos	UF: SP
Informante:	Imobiliária Steiner - Tel: (11) 2463-2626			
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	16500,00	Uso:	Comercial	Profundidade:
Tipo:	Terreno	Classificação:		
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes: Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície: Seco
Preço Anunciado:	R\$ 40.000.000,00	Vagas:		Formato: Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.181,82	Data Amost.: 08/08/2025
Observações:	Terreno murado com construção sem valor comercial. Zoneamento: ZUD1			



APÊNDICE II

Pesquisa de Mercado de Locação

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	Rua Cavadas, 988/899, -					
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP	
Informante:	Não se aplica					
Área Priv./Constr.:	15.377,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	20.088,09	Uso:	Industrial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	15377,00	Classificação:	Galpão Médio	Mult. Frentes:	Mínimo	
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	Galpão	Zoneamento:	ZUD3	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	-	
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Data:	NA	
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA			
Observações:						



Pesquisa de Elementos Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Avenida Rotary, 129					
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP	
Informante:	Quero Casa Imóveis - Tel: (11) 94760-2949					
Área Priv./Constr.:	8528,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	8525,00	Uso:	Industrial	Profundidade:		
Área Equivalente:	8528,00	Classificação:	Galpão Médio	Mult. Frentes:	Médio	
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Galpão	Zoneamento:	ZUD3	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 195.791,00	Vagas:	50	Data:	08/08/2025	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 20,66			
Observações:						



Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Luigi Riccitelli, 50					
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP	
Informante:	Arcenio Tardivo - Corretor de Imóveis - Tel: (11) 97244-8681					
Área Priv./Constr.:	2000,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	2000,00	Uso:	Industrial	Profundidade:		
Área Equivalente:	2000,00	Classificação:	Galpão Médio	Mult. Frentes:	Médio	
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	Galpão	Zoneamento:	ZUD1	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:	-	Data:	08/08/2025	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 27,00			
Observações:						



Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua Guaporé, 190					
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP	
Informante:	Zuccaro Imóveis - Tel: (11) 2408-7888					
Área Priv./Constr.:	4660,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	9800,00	Uso:	Industrial	Profundidade:		
Área Equivalente:	4660,00	Classificação:	Galpão Médio	Mult. Frentes:	Médio	
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	Galpão	Zoneamento:	ZAE1	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 115.000,00	Vagas:	-	Data:	08/08/2025	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 22,21			
Observações:						



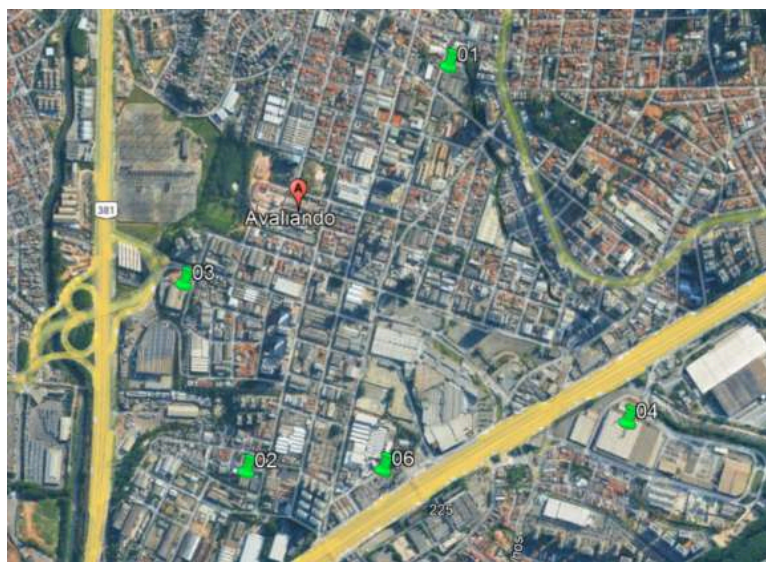
Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Rua Sd. Antônio Martins Oliveira, 57				
Bairro:	Vila Venditti	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP
Informante:	MGP Imobiliária - Tel: (11) 2632-2000				
Área Priv./Constr.:	9668,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	9668,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	9668,00	Classificação:	Galpão Médio		Máximo
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Galpão	Mult. Frentes:	Frente 2 ruas
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre regular e repi	Zoneamento:	ZAE1
Preço Anunciado:	R\$ 348.048,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 32,40	Data:	08/08/2025
Observações:					



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Rua Mineira, 410				
Bairro:	Itapegica	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP
Informante:	Código Imóveis - Tel: (11) 2451-1000				
Área Priv./Constr.:	7500,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	8000,00	Uso:	Industrial	Profundidade:	
Área Equivalente:	7500,00	Classificação:	Galpão Médio		Mínimo
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Galpão	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre regular e repi	Zoneamento:	ZUD3
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:	20	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 24,00	Data:	08/08/2025
Observações:					







Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Avenida Senador Adolf Schindling, 21				
Bairro:	Vila Endres	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP
Informante:	Zuccaro Imóveis - Tel: (11) 2408-7888				
Área Priv./Constr.:	5366,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	10000,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	5366,00	Classificação:	Galpão Médio		Médio
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Galpão	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre regular e repi	Zoneamento:	ZUD1
Preço Anunciado:	R\$ 162.000,00	Vagas:	50	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 27,17	Data:	08/08/2025
Observações:					



MARMARA^{re}

AVALIAÇÕES & LAUDOS

 Rua Fidêncio Ramos, 101. 12º andar. Vila Olímpia. São Paulo
 <https://marmara.com.br/>
 +55 11 93014.9000
 mara@marmara.com.br

