



Bauru, 10 de outubro de 2024

33
bE2ECN1W:100852828
WONVA
HNWBE1LO LICENLE

03.00.
D9902: 3054 10 11 13:51:43
bE2ECN1W:10085282833
HNWBE1LO LICENLE WONVA
A222A

Prezada Sra. Adriana Santos do Nascimento, Gerente de Negócios, Sisprime da Agência de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo. Conforme solicitado por esta gerência, encaminhamos através desta, o Laudo de Avaliação do imóvel a seguir:

COOPERADO: PETRO TANQUE METALURGICA LTDA

Matrícula: 159.974 - 1º Cartório de São José do Rio Preto

Salientamos que a Solicitação de Pagamento, o Relatório de Viagem, com a quilometragem, bem como os gastos de pedágios serão enviados diretamente ao departamento financeiro.

Atenciosamente,

Humberto V.M. Perseguiim
Engenheiro Civil |CREA
605210142

COOPERADO	PETRO TANQUE METALURGICA LTDA		
AGENCIA	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	GERENTE	ADRIANA SANTOS DO NASCIMENTO
DADOS DO IMÓVEL			
ENDEREÇO	ESTRADA MUNICIPAL DE CEDRAL		
BAIRRO	DIST. INDUSTRIAL	CIDADE	CEDRAL/SP
OBS.	VILA VENTURA		
MATRÍCULA	156.974	1º CARTORIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	

INFORMAÇÕES

UMA PROPRIEDADE RURAL DENOMINADA ESTANCIA CEDRAL COM 20.000 M². IMÓVEL CADASTRADO NO INCRA SOB Nº 610.038.005.010-9

TOPOGRAFIA

PLANA	X	ACLIVE		DECLIVE		INCLINAÇÃO LATERAL (E/D)	
--------------	---	---------------	--	----------------	--	---------------------------------	--

TERRENO

FORMA	REGULAR	COTA	ACIMA DO ARRUAMENTO	SUPERFÍCIE	SECO
--------------	---------	-------------	---------------------	-------------------	------

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL QUANTO À REGIÃO

TIPO	INFRAESTRUTURA				SERVIÇOS PÚBLICOS (em metros)	
RESIDENCIAL	ÁGUA	X	PAVIMENTAÇÃO	X	TRANSPORTE	900
COMERCIAL	x ENERGIA	X	GALERIA PLUVIAL	X	SEGURANÇA	2500
RURAL	ESGOTO	X	GÁS ENCANADO	X	COLETA DE LIXO	150
INDUSTRIAL	X GÁS		MEIO FIO	X	HOSPITAL	1900

OUTRAS INFORMAÇÕES - CARACTERÍSTICAS E PADRÕES DO IMÓVEL EM ESTUDO

LOTE DE TERRAS LOCALIZADO EM DISTRITO INDUSTRIAL, DE FRENTE COM A RODIA, RODOVIA ESSA DE GRANDE FLUXO. HÁ PROJETOS DE EXPANSÃO DA ÁREA DO DISTRITO E CONSTRUÇÃO DE VIA MARGINAL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL **R\$ 7.059.373,00**

SETE MILHÕES E CINQUENTA E NOVE MIL E TREZENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS

VENDA FORÇADA - VALOR À SER CONSIDERADO **R\$ 6.000.467,05**

SEIS MILHÕES E QUATOCENTOS E SESSENTA E SETE MIL REAIS

INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

QUADRO DE ÁREAS - em HECTARES				ÁREA NÃO AVERBADA
ÁREA DO LOTE	20.000	ÁREA COMUM	0	0
ÁREA CONSTRUIDA	0	ÁREA TOTAL	0	

Para cálculo de valor do referido imóvel, foram considerados o valores das amostras disponíveis no mercado. Aplicando-se, uma média ponderada a esses valores (vide levantamento)

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

DESEMPENHO	RECESSIVO	NORMAL		AQUECIDO
ABSORÇÃO	ALTA	MÉDIA	X	BAIXA
DEMANDA	ALTA	MÉDIA	X	BAIXA

MANIFESTAÇÃO SOBRE GARANTIA

Consideradas as condições de localização, conservação e habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

SIM	X	NÃO
-----	---	-----

JUSTIFICATIVA _____

MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO

Método comparativo de dados do mercado. Área total: 20.000 m² x R\$ 352,97/ m² onde obtemos o valor total de: **R\$ 7.059.375,54.**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Justificativas dadas pelo avaliador, diante de pesquisa de mercado e aplicação de fatores de homogeneização, bem como aplicação de regresso linear, devido a idade do imóvel.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

INFORMAÇÕES QUANTO Á INDÍCIOS DE RISCO SOCIOAMBIENTAL

O imóvel apresenta indícios de potencialidade quanto à riscos socioambientais?

SIM		NÃO
-----	--	-----

JUSTIFICATIVA _____

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES RELEVANTES

O imóvel apresenta condições de solidez, estabilidade e rigidez?

SIM	X	NÃO
-----	---	-----

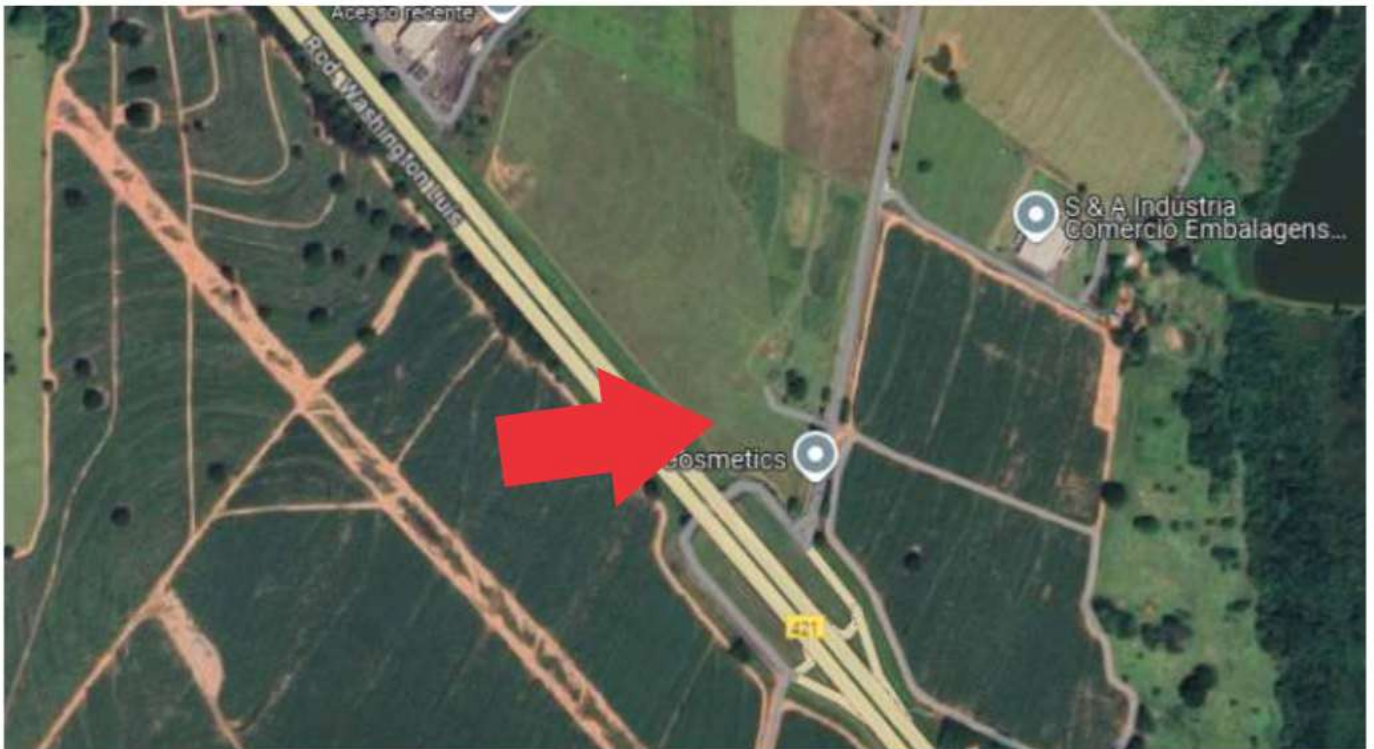
JUSTIFICATIVA _____

Bauru, 10 de outubro de 2024

RESPONSÁVEL TÉCNICO: HUMBERTO VICENTE MOURA PERSEGUIM

CREA: 0605210142

(14) 99745-0650



AMOSTRAS REFERENCIAIS

	ÁREA	VALOR (R\$)	VALOR/m2	LOCAL	CIDADE	TIPO	FONTE	CONTATO	PADRÃO
1	69000	R\$ 22.000.000,00	R\$ 318,84	DISTRITO INDUSTRIAL	CEDRAL	LOTE	HABILAR	(17) 3234-1834	MÉDIO
2	62000	R\$ 24.000.000,00	R\$ 387,10	DISTRITO INDUSTRIAL	CEDRAL	LOTE	Fit Negócios Imobiliários	(17) 3224-5959	MÉDIO
VALOR MÉDIO/m2		R\$	352,97	ÁREA TOTAL	20.000,00	VALOR ESTIMADO	R\$	7.059.373,54	



R\$ 24.000.000

62000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Lote/Terreno à Venda, 62000m²
Cedral - SP

[TELEFONE](#) [MENSAGEM](#)



R\$ 22.000.000

69000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Lote/Terreno à Venda, 69000m²
Centro, Cedral - SP - ver mapa

[TELEFONE](#) [MENSAGEM](#)

