



Número: **0000435-26.2012.4.03.6113**

Classe: **EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Federal de Franca**

Última distribuição : **22/02/2012**

Valor da causa: **R\$ 14.478.343,74**

Assuntos: **Contribuições Previdenciárias**

Objeto do processo: **GRANDE DEVEDOR**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL (EXEQUENTE)	
AMAZONAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (EXECUTADO)	
	EDUARDO HENRIQUE VALENTE (ADVOGADO) WILLIAM LOPES FRAGIOLLI (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO GASPAROTO (ADVOGADO)

Outros participantes	
MUNICIPIO DE FRANCA (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
271969430	31/12/2022 11:50	Laudo Pericial	Laudo Pericial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA FEDERAL DA
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE FRANCA, ESTADO DE SÃO PAULO.

FEITO Nº: “0000435-26 2012 4 03 6113”

JOÃO BATISTA TONIN, perito judicial nomeado nos autos da ação
“EXECUÇÃO FISCAL” que promove UNIÃO FEDERAL - FAZENDA
NACIONAL CONTRA AMAZONAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO
LTDA, em trâmite perante este D. JUÍZO, tendo o despacho judicial (ID
271187779), vem mui respeitosamente e honrado, após as diligências
que se fizeram necessárias, apresentar os resultados a que chegou ,
fazendo-os através do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

NA OPORTUNIDADE, RESPEITOSAMENTE VEM SOLICITAR A LIBERAÇÃO
DOS HONORÁRIOS PERICIAIS REMANESCENTE.





João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO

DE

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADOS:

JUSTIÇA FEDERAL – SECRETÁRIA DA 2ª VARA FEDERAL DE FRANCA/SP
PROCESSO Nº: “0000435 26 2012 4 03 6113”

AÇÃO : “EXECUÇÃO FISCAL”

EXEQUENTE : UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO : AMAZONAS INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA

ASSUNTO:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

DATA:

DEZEMBRO/2.022

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



1. TÍTULO:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

2. INTERESSADOS:

JUSTIÇA FEDERAL – SECRETÁRIA DA 2ª VARA FEDERAL DE FRANCA/SP
PROCESSO Nº: “0000435 26 2012 4 03 6113”
AÇÃO : “EXECUÇÃO FISCAL”
EXEQUENTE : UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO : AMAZONAS INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA

3. INTRODUÇÃO:

3.1 O signatário foi **NOMEADO** para proceder avaliação de imóvel urbano, encontra-se devidamente habilitado para exercer esta nobre função, tendo em vista a qualificação técnica com base na RESOLUÇÃO Nº 218 do CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA (atividade nº 06), LEI FEDERAL Nº 5.194/ART. 7º, apurando os resultados, obedecendo a critérios e normas técnicos de perícias de engenharia.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



4. OBJETIVOS DO PRESENTE TRABALHO:

O presente trabalho tem por objetivo obter o justo valor de mercado de compra e venda de uma faixa de área urbana, utilizando metodologia e critérios técnicos de avaliação, no caso a NORMA designada ABNT NBR 14.653-1/14653-3, pesquisas de mercado e homogeneização dos valores pesquisados, além de ilustrar informações complementares, caracterizando o bem em si, para os fins de direito e responsabilidade técnica do perito.

5. INFORMAÇÕES INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO:

5.1 SUMÁRIO:

Segundo consta, foi penhorado o imóvel objeto da matrícula nº 6.688 do 2º CRIAF, e avaliado em **R\$151.200.000,00**, pelo oficial de justiça em 27 de setembro de 2021, levando em consideração a área do terreno de 194.214,00 m², construção de 34.151,58 m², aproveitamento econômica da área loteável de 65%.

A parte interessada contratou técnicos que realizaram a avaliação do imóvel e chegaram ao valor de **R\$303.860.653,60**.

Diante da desproporcionalidade dos valores encontrados nas avaliações realizadas, a parte interessada roga por nova avaliação do imóvel.

Após os debates pertinentes, foi o signatário nomeado para proceder a avaliação do imóvel em questão.

6.0.0 ASPECTOS GERAIS DA VISTORIA:

6.1. ÂMBITO DA PERÍCIA:



Pela análise dos elementos obtidos, a presente perícia deverá ter a seguinte finalidade precípua:

Diligenciar ao imóvel constante da matrícula nº 6.688 do 2º CRIAF, constatar suas características, dispositivos de infraestrutura existentes, benfeitorias, localização, topográfica, geologia, superfície, etc, proceder a avaliação da área, utilizando metodologia e critérios técnicos de PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES, além de ilustrar informações complementares, caracterizando o estado em si, para os fins de direito e responsabilidade técnica do perito.

6.2. INFORMAÇÕES INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO:

6.2.1 Estudos dos documentos dos autos.

6.2.2 Diligências ao imóvel em questão, para obter maiores subsídios, etc.;

6.3.3 Pesquisas de mercado junto a microrregião em estudo e área adjacentes;

6.3 PRELIMINARES:

Tendo em vista as considerações expostas pelos interessados, após estudos preliminares dos Laudos de Avaliações acostados nos autos, o signatário procedeu a diligências ao imóvel, bem como pesquisas de mercado, de modo a apurar o seu justo valor de mercado.

7.0 NORMA ADOTADA PARA CONDUÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO:

Gleba Suscetível a Urbanização O presente trabalho de avaliação, tem como base a NORMA para Avaliações de Imóveis Rurais da ABNT, NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 3: da ABNT que indica princípios gerais, conceitos, classifica métodos, etc, destacando-se o item 8.3.



Dentro desses princípios, define-se valor de mercado como o que o bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus elementos constitutivos.

Gleba Bruta

Vale esclarecer que a gleba tem características, localização, e o mais importante, mercado consumidor, onde podemos afirmar que a melhor opção de mercado para o local é adotar como uma Gleba suscetível a urbanização, motivo pelo qual iremos conduzir nosso trabalho pelo **Método Involutivo**.

Embora seja o método comparativo o mais confiável na área de Engenharia de Avaliações, aqui restou prejudicado, em face de ausência de elementos similares a gleba cujo potencial é notado, seja loteamento misto ou residencial, logo restou trilhar o seu feito através do Método Involutivo, que utiliza como substrato o valor unitário de lotes.

Nestas circunstâncias, apoiado na vocação urbana que reside na gleba deste particular e na Lei Federal 6766/79 que disciplina o Parcelamento do Solo Urbano, estabeleceu de forma indireta, conforme demonstrará os cálculos no Laudo.

7.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS ADOTADO NESTE LAUDO:

O processo de avaliação de glebas, para fins de loteamento, consiste em estabelecer uma relação entre o valor da gleba e o valor apurável com a venda dos lotes resultante do retalhamento, tendo-se em vista o preço de mercado. O método recomendado, subdivide-se em:

MÉTODO COMPARATIVO PELA RENDA OU INVOLUTIVO

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



MÉTODO COMPARATIVO PELAS CARACTERÍSTICAS

O Método Comparativo pela Renda ou Involutivo compara, diretamente, os valores ou preços de mercado, por meio de renda real ou prevista.

O método que adotamos na avaliação da gleba urbanizável, foi o MÉTODO SIMPLIFICADO (INVOLUTIVO), idealizado pelo engenheiro (in memorian) Hélio de Caires (METODO BRASILEIRO, para as condições brasileiras), sendo ideal para avaliação de pequenas áreas, supondo-se que os seus lotes possam ser absorvidos em prazos curtos e, conseqüentemente, dispensando até mesmo o cálculo dos juros.

Por outro lado, como o risco é pequeno, pode-se fixar um lucro razoável, para facilitar a maior liquidez dos lotes.

Adotamos também normas e sugestões fornecidas pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em suas obras ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, AVALIAÇÕES DE GLEBAS URBANIZAVEIS, AVALIAÇÕES DE TERRENO E IMÓVEIS URBANOS E PRINCÍPIOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, além de preceitos da NBR 14.653-3 e de critérios regionais.

Pelo referido método, o custo da gleba é obtido em função do valor de venda dos lotes, subtraindo as despesas totais de urbanização e o lucro do empreendimento.

7.2 MÉTODOS ADOTADO: MÉTODO INVOLUTIVO:

Trata-se de uma variante do método de renda, em que o valor da gleba bruta é obtido a partir da receita global de todos os lotes (supondo-se então a gleba loteada), deduzidas as despesas de urbanização, de venda e as demais, bem como o lucro do empreendedor.

7.3 VISTORIA:

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Foi realizada no dia 16 de novembro de 2.022, onde foi inicialmente realizado o reconhecimento da propriedade, aspectos topográficos, geológicos, confrontação, local, forma, benfeitorias, etc, .

Conforme a NBR 14.653-3, vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição do imóvel, objetivando a sua avaliação. Visa permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos, além de fornecer:

1- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

- a) caracterização física (solo, subsolo, ocupação, relevo e outros)
 - b) melhoramentos públicos existentes;
 - c) serviços comunitários; ~
 - d) potencial de utilização;
- * sendo todos estes itens abordados no presente laudo

7.4 NÍVEL DE PRECISÃO ADOTADO:

Nível de precisão NORMAL, considerando os elementos que contribuem para formar a convicção de valor está indicado de forma resumida ou que, respeitados os demais, atendem aos seguintes princípios:

- * confiabilidade do conjunto dos elementos, assegurada por:
 - Homogeneidade dos elementos entre-si
 - Contemporaneidade e etc;

- * escolha dos elementos pesquisados;

- A NBR 14.653-2/3 da ABNT preconiza, no seu item 7 (NÍVEIS DE PRECISÃO) sub-item 7.3 (AVALIAÇÕES DE PRECISÃO), um rol constituído de , no mínimo, cinco elementos, cf. já dito.



7.5 LOCALIZAÇÃO:

O imóvel encontra-se localizado nesta cidade de Franca/SP, na AV. RIO BRANCO Nº 745, região do BAIRRO ESTAÇÃO, na quadra delimitada pela Av. Paschoal Pulicano, Prolongamento da Av. Santos Dumont e marginal da Rodovia Candido Portinari.

Segue croqui de localização do imóvel em questão.



CROQUI FOTOGRÁFICO, DESTACANDO A POSIÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO, EM DESTAQUE NA COR AMARELA EM RELAÇÃO A CIDADE DE RIBIERIÃO CORRENTE-SP.

7.6. INFORMAÇÕES GERAIS DA VISTORIA:

Inicialmente a Perícia identificou os limites da propriedade caracterizada na matrícula nº 6.688 do 2º CRIAF da comarca de Franca-SP, seja nos aspectos topográficos, geológicos, infraestrutura, local, relevo, etc.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



As áreas adjacentes, conta com todos os serviços de infraestrutura usuais como: Aberturas de ruas, asfalto, guias e sarjetas, rede de água potável, iluminação pública, rede de energia, coleta de lixo, transporte público, além da confrontação com a Av. Rio Branco e Av. Paschoal Pulicano e alça da Av. Santos Dumont.

Diante das características apuradas no local, entendemos que o melhor aproveitamento da área, é promover empreendimento imobiliário como loteamento misto residencial/comercial.

ANALISES GERAIS DO EMPREENDIMENTO:

PROJETO URBANÍSTICO EM FACE A LEI Nº 6.766 DE 19 DE DEZEMBRO DE 1.979:

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, veio substituir o antigo diploma legal que regulava os loteamentos, mais adequada a realidade social dos nossos dias.

Ao dispor que o parcelamento do solo urbano se fizesse mediante loteamento ou desmembramento, a nova Lei disciplinou apenas as formas de parcelamento do solo com efetiva repercussão urbanística, por seus efeitos quanto ao maior adensamento populacional e quanto á e realização de obras de infraestrutura urbana, de equipamentos comunitários, etc.

O ato de aprovação de qualquer parcelamento do solo urbano compete exclusivamente ao poder público municipal, exceto em casos excepcionais enumerados no artigo 13 da Lei em questão.

No caso em questão, a matéria trata-se de DESMEMBRAMENTO DE SOLO, no artigo 2º da Lei em questão assim define:



O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes:

§ 1º . Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

No artigo 3º da Lei esclarece que somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana assim definida por lei municipal.

Parágrafo Único: . Não será permitido o parcelamento do solo:

- I – Em terrenos alagadiços e sujeitos as inundações,
- II- Em terrenos que tenha sido aterrado com material nocivo à saúde pública...
- III – Em terrenos com declividade igual ou superior à 30%....
- IV – Em terrenos onde as características geológicas não aconselham edificações
- V- Em áreas de preservação ambiental.

No artigo 4º da Lei em questão aborda os Requisitos Urbanísticos para Loteamentos:

I – As áreas destinadas ao sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitário, ou de outros espaços públicos, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando o disposto no § 1º deste artigo.

II – Área mínima dos lotes 125,00 m², frente mínima 5,00 metros, salvo maiores exigências pelo poder público municipal ou estadual.

III- reserva de faixa “non aedificandi” de 15,00 metros de cada lado, ao longo das faixas de domínio público, estradas, ferrovias, dutos, ...

IV – Vias de loteamento deverá articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas....



§ 1º > A percentagem de área públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a **35%** da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, com lotes superiores a 15.000, m2.

No caso em particular, observando as características gerais da gleba, confrontação com infraestrutura instalada, vias de acesso com toda infraestrutura usuais instaladas, enquadrado como acesso ótimo.

A área cadastrada da matrícula nº 6.688 do 2º CRIAF é de 194.214,00 m2, sem ressalvas, inexistências de servidões, áreas de APP, topografia ótima, geologia do solo sem restrições, aqui neste trabalho será adotado o índice de aproveitamento dessa área de cerca de **55%**, em face as **restrições legais**, anteriormente esse aproveitamento era de **65%**.

Segue descrição da área em questão, ilustração fotográfica, caracterizando acessos, estado de confrontação, topografia, geologia do solo, etc, sem restrições.

Matrícula	Ficha	
6.688	02	
FRANCA, 26 de agosto de 1988.		
(continuação da ficha nº 01) - 75, edificados no terreno compreendido dentro do seguinte perímetro:- "Tem principio no alinhamento da Avenida Rio Branco, na esquina com a Avenida Paschoal Pulicano; daí, segue pelo alinhamento da Avenida Rio Branco na distância de 316,50 ms., daí, à esquerda, segue em linha reta, confrontando com Amazonas Produtos Para Calçados S/A. numa distância de 542,00 ms., daí, à esquerda segue em linha reta, confrontando com Horácio do Couto Rosa e numa distância de 245,00 ms., e onde alcança a Av. Paschoal Pulicano; daí, à esquerda, segue pelo alinhamento da Avenida Paschoal Pulicano, na distância de 334,50 ms., daí, levemente à esquerda ainda pelo alinhamento da Avenida Paschoal Pulicano, numa distância de 346,00 ms., e onde alcança a esquina com a Avenida Rio Branco, ponto onde teve principio e finda este perímetro".		
(CONTRIBUINTE Nºs. 2.12.04.014.01.01/01.02/01.03/01.05/01.06/01.10/01.13/01.14/01.16/01.19/01.21/01.22/01.26/01.27/01.29/01.30/01.31/01.32/01.33/01.34/01.51/01.52/01.53/01.55/01.56/01.75)		

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 - Bairro: Parque dos Lima - Cep:14.403-077 - Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 - E.mai: engenheirotonin@gmail.com





FOTO 01> ACESSO E CONFRONTAÇÃO ATRAVÉS DA ALÇA DA AVENIDA SANTOS DUMONT

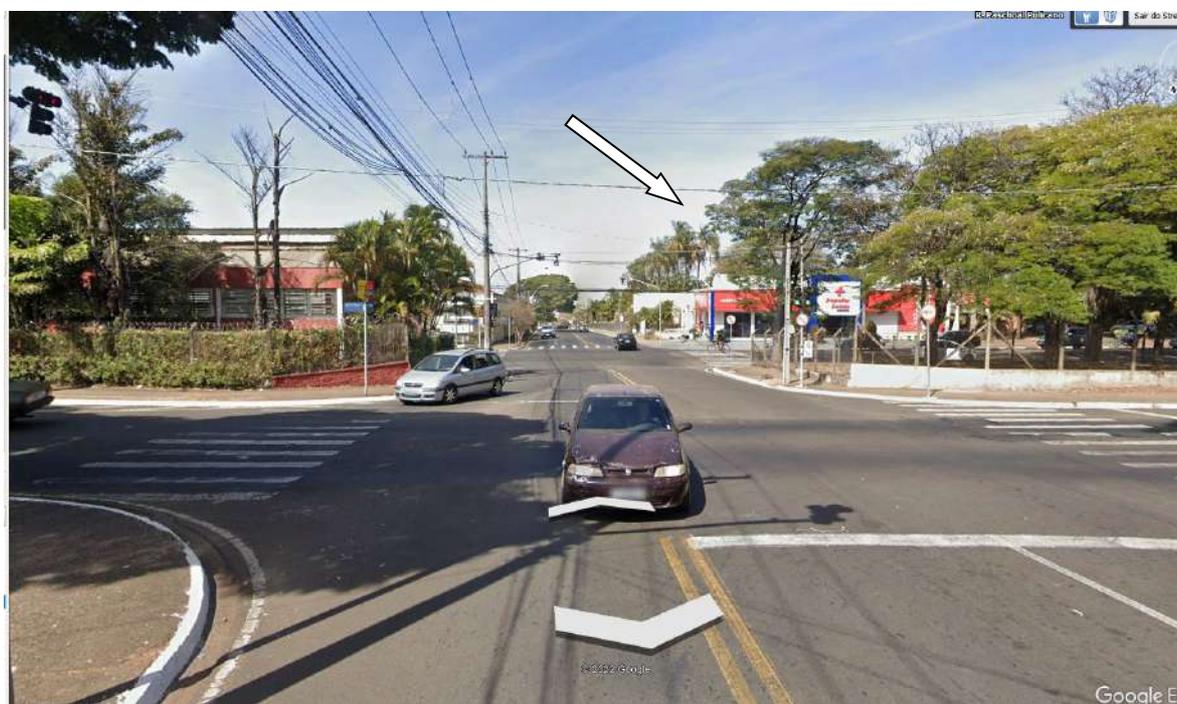


FOTO 02> ACESSO ATRAVÉS DA AVENIDA SANTOS DUMONT COM A AV. PASCHOAL PULICANO

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



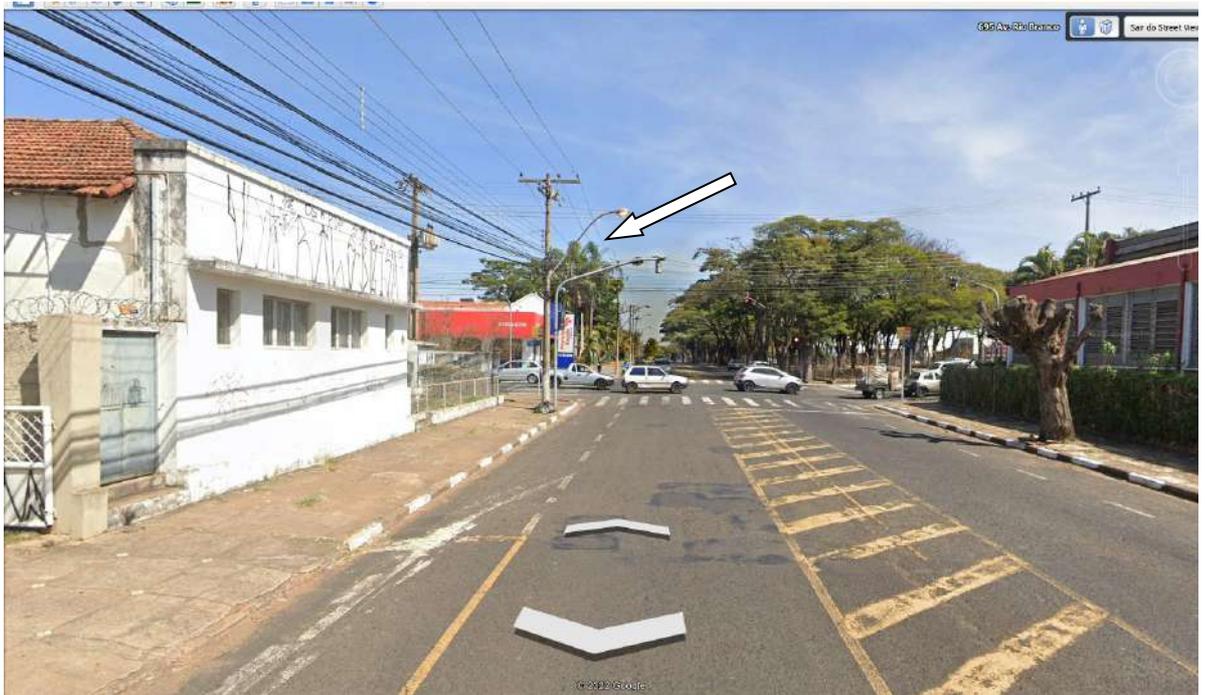


FOTO 03> ACESSO ATRAVÉS DA AVENIDA RIO BRANCO



FOTO 04> ACESSO ATRAVÉS DA AVENIDA PASCHOAL PULICANO.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



7.6.1 CARACTERIZAÇÃO DA MICRO REGIÃO:

O imóvel apresenta localização privilegiada, dentro da ZONA URBANA DA CIDADE FRANCA/SP.

Após visita ao local, o signatário verificou que a área apresenta confrontação com importantes vias de circulação dotadas de toda infraestrutura usuais, de interligação a vários bairros, próxima do FRANCASHOPPING, de serviços e comércios diversificados, etc., conforme segue croqui de confrontação abaixo



7.6.2 CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:

→ LOCAL:

De acordo com as ponderações dos laudos elaborados, na qual consideram área própria para implantação de loteamentos, levando em consideração uma situação paradigma de um lote com frente para via

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



pública, com topografia favorável, solo firme, sem APP, com redes de água e esgoto, energia elétrica, galerias pluviais, rede telefônica, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, transporte coletivo.

→ **ZONEAMENTO:**

Pelas características gerais que a área apresenta, enquadra como área urbana mista, da cidade Franca/SP, com vocação tanto para comercial, como para residencial.

→ **ÁREA:**

De acordo com as informações obtidas junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Franca, a área abrangente é de 194.214,00 m².

→ **ASPECTOS DA VIZINHANÇA:**

Além da influência dos bairros denominados Residencial Amazonas, São Joaquim, Jardim Francano, Jardim Roselândia, tem influência também do FRANCASHOPPING, e vias de circulação de trânsito rápido, que ligam a vários bairros da Franca-SP.

→ **CATEGORIA DE USO “ATUAL”:**

Comercio e Industria no setor de borracha.→

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Exploração direta, segundo consta, isto é, pelo próprio proprietário.

→ **GRAUS DE LIMITAÇÃO DO SOLO:**

GRAUS DE LIMITAÇÃO DO SOLO:

TOPOGRAFIA	Plano a declive leve
NATUREZA PREDOMINANTE DO	Terra Arenosa

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



SOLO	
EROSÃO	Não Verificado (nula)
FERTILIDADE	Moderada
INUNDAÇÃO	Risco Zero
TEXTURA	Arenosa
DRENAGEM	Ideal (nula)
PROFUNDIDADE EFETIVA	Leve
PEDREGOSIDADE	Nula

CAPACIDADE DE USO DO SOLO:

Trata-se de uma área com cerca de 100% de terras na CLASSE I, totalmente aproveitável, para empreendimentos imobiliários, é claro, levando em consideração as restrições impostas pela Lei N 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

INDICE AGRONOMICO:

Nota favorável, escala positiva, porém atividade econômica eficiente, fora das atividades rurais, isto é, aproveitamento eficiente, instituição de empreendimentos imobiliários.

TOPOGRAFIA:

Plano, declividade leve, cerca de 6%, parcial.

PAISAGEM:

Área TÍPICA para empreendimento imobiliário.

RECURSOS HIDROMINERAIS: Não.

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS: Sim.

ACESSO:

Fator favorável, sem restrições.



CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE:

A propriedade no seu estado primitivo, apresenta todas as características que viabilizam a implantação de empreendimentos imobiliários em um prazo médio, de loteamentos misto residenciais/comerciais.

SITUAÇÃO.	TIPO DE ACESSO	PRATICABILIDADE	ESCALA DE VALOR
Muito bom	Asfalto	Todo o Ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto+ pouca terra	Todo o Ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o Ano	1,0
Regular	Terra	Todo o Ano	1,0
Ruim	Muita Terra	Parte do Ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do Ano	0,80 a 0,89

A Associação Brasileira de Normas Técnicas, através da NBR 146543-3 : 2004 define no item 3.1 o **APROVEITAMENTO EFICIENTE** é aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observado a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Todas as características da área, deram conta que a área objeto tem potencial para implantação de empreendimentos imobiliários no local, tal entendido, passamos a proceder a respectiva avaliação.

AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Levando em consideração as características da área, contando com todos os dispositivos de infraestrutura próximos, sendo assim o Laudo será conduzido através do Método Involutivo, obedecendo a fórmula abaixo:



$$V_t = ((S \times V_{tn} \times I_a \times F_{ad} \times) + V_b) \times F_c,$$

Onde:

V_t = Valor Total

S = Área da fração,

V_{tn} = Valor médio unitário da terra nua

I_a = Índice agrônômico da fração

F_{ad} = Fator “antes e depois”

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator Comercialização

NORMA ADOTADA PARA CONDUÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO:

Gleba Suscetível a implantação de empreendimento imobiliário - Urbanização

O presente trabalho de avaliação, tem como base a NORMA para Avaliações de Imóveis Rurais da ABNT, NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 3: da ABNT que indica princípios gerais, conceitos, classifica métodos, etc, destacando-se o item 8.3.

Dentro desses princípios, define-se valor de mercado como o que o bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus elementos constitutivos.



Gleba Bruta

Vale esclarecer que a gleba objeto, apresenta características, localização, e o mais importante, mercado consumidor, cuja melhor opção econômica para o local, no nosso entendimento, é a implantação de empreendimento imobiliário misto residencial/comercial, no presente caso, é adotar como uma Gleba suscetível a urbanização, e conduzir a avaliação pelo Método Involutivo.

Embora seja o método comparativo o mais confiável na área de Engenharia de Avaliações, aqui restou prejudicado, em face de ausência de elementos similares a gleba cujo destino se discute (implantação de loteamento residencial visando melhor aproveitamento econômico e não industrial), logo restou trilhar o seu feito através do Método Involutivo, que utiliza como substrato o valor unitário de lotes.

Nestas circunstâncias, apoiado na vocação urbana que reside na gleba deste particular e na Lei Federal 6766/79 que disciplina o Parcelamento do Solo Urbano, estabeleceu de forma indireta, conforme demonstrará os cálculos no Laudo.

CONSIDERAÇÕES GERAIS ADOTADO NESTE LAUDO:

O processo de avaliação de glebas, para fins de loteamento, consiste em estabelecer uma relação entre o valor da gleba e o valor apurável com a venda dos lotes resultante do retalhamento, tendo-se em vista o preço de mercado. O método recomendado, subdivide-se em:

MÉTODO COMPARATIVO PELA RENDA OU INVOLUTIVO

MÉTODO COMPARATIVO PELAS CARACTERÍSTICAS

O Método Comparativo pela Renda ou Involutivo compara, diretamente, os valores ou preços de mercado, por meio de renda real ou prevista.



O método que adotamos na avaliação da gleba urbanizável, foi o MÉTODO SIMPLIFICADO (INVOLUTIVO), idealizado pelo engenheiro (in memorian) Hélio de Caires (METODO BRASILEIRO, para as condições brasileiras), sendo ideal para avaliação de pequenas áreas, supondo-se que os seus lotes possam ser absorvidos em prazos curtos e, conseqüentemente, dispensando até mesmo o cálculo dos juros.

Por outro lado, como o risco é pequeno, pode-se fixar um lucro razoável, para facilitar a maior liquidez dos lotes.

Adotamos também normas e sugestões fornecidas pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em suas obras ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, AVALIAÇÕES DE GLEBAS URBANIZAVEIS, AVALIAÇÕES DE TERRENO E IMÓVEIS URBANOS E PRINCÍPIOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, além de preceitos da NBR 14.653-3 e de critérios regionais. Pelo referido método, o custo da gleba é obtido em função do valor de venda dos lotes, **subtraindo as despesas totais de urbanização e o lucro do empreendimento.**

MÉTODO ADOTADO:

MÉTODO INVOLUTIVO: Trata-se de uma variante do método de renda, em que o valor da gleba bruta é obtido a partir da receita global de todos os lotes (supondo-se então a gleba loteada), deduzidas as despesas de urbanização, de venda e as demais, bem como o lucro do empreendedor.

8.0 PROCEDIMENTOS DA AVALIAÇÃO:

8.1 PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O presente relatório obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:



O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2004 da ABNT e 14653-3:2004 da ABNT - (Associação Brasileira de Normas Técnicas), além das exigências impostas por outros;

Os consultores e avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;

Os honorários profissionais deste Perito, não estão de forma alguma sujeitos às conclusões deste relatório;

O relatório foi elaborado pelo Perito e ninguém, sendo preparado às análises e respectivas conclusões;

No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas por terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;

No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos;

O perito observou a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de sua honrosa função, precipuamente estabelecidos em leis, códigos ou regulamentos próprios;

Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente trabalho;



O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do Código de ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

LIMITAÇÕES E RESPONSABILIDADES:

Para elaboração deste relatório, o perito utilizou de informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados e não projetados, fornecidos por escrito ou verbalmente pelas fontes, sendo assim adotados como verdadeiros e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.

O escopo deste trabalho não inclui auditoria das demonstrações financeiras ou revisão de trabalhos realizados por terceiros, como medição in loco, levantamentos topográficos das áreas, áreas remanescentes, etc.

O trabalho foi desenvolvido unicamente visando os interesses e objetivos já descritos. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do Perito;

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados no mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais, etc. Assim os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

8.2 NORMATIZAÇÃO E BIBLIOGRAFIA:

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



- Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2004 da ABNT e 14653-3:2004 da ABNT - (Associação Brasileira de Normas Técnicas),
- Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979

Dentre outros trabalhos publicados.

8.3 METOLOGIA:

A metodologia adotada neste trabalho encontra-se demonstrada no item 7.0 do corpo do laudo.

Para o valor da terra nua, a área tem origem em gleba, transformada em área urbanizada, com lotes dotados de toda infraestrutura, levando em consideração o aproveitamento eficiente do local, embora esta se encontre inserida no contexto urbano da cidade, localização privilegiada, que apresenta potencial para empreendimento imobiliário misto tanto residencial como comercial.

09.AVALIAÇÃO:

9.1 METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

A metodologia básica aplicável para avaliação de lotes urbanos localizados dentro da mesma microrregião geoeconômica, análoga é o método comparativo, com nível de precisão normal, nos termos da NBR 14.653-2/3 (Normas para avaliações de imóveis urbanos/rurais), de acordo com os preceitos do laudo, -item 7

9.2 VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS PARA O IMÓVEL:

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Com o objetivo de apurar o justo valor do m² do TERRENO, foi feito pesquisas de mercado imobiliário da cidade de Franca-SP, destacando a microrregião de localização do imóvel.

Como não é possível, por óbvias razões, fáceis de entender, obter dados idênticos ao imóvel a ser avaliado, torna-se necessário homogeneizar os elementos pesquisados, utilizando suas características e características topográficas conforme subitens a seguir:

VALORES DE REFERÊNCIA EM VISTA DOS FATORES PREVISTOS:

TOPOGRAFIA (F_t), em função da tabela abaixo, sendo que:

$$F_t = I_{tp} / I_{te} \text{ onde } >$$

I_{tp} = Fator de referência, conforme tabela a seguir

I_{te} = Fator do imóvel visitado, conforme tabela a seguir

CARATERÍSTICA TOPOGRÁFICA	PESO
Terreno semi-plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos até 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m a 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m a 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



FATOR OFERTA OU FONTE (F_o)- (F_f):

É de costume os imóveis serem ofertados com valor superior ao que é efetivamente comercializado, o vendedor por sua vez sabe que deverá como de costume ceder um pouco o valor inicialmente pedido, assim classificado conforme tabela a seguir.

CARATERÍSTICA DA CONSULTA	(F_o)- (F_f):
Venda	1,00
Oferta	0,90
Opinião	0,80 a 1,00

FATOR LOCALIZAÇÃO (F_l):

Nos elementos pesquisados será aplicado um fator de localização, tendo em vista a posição da gleba avaliando em relação aos lotes de terrenos levantados, determinados no caso em função de observação local e estimativa de corretores imobiliários que para o caso em tela são os seguintes:

LOGRADOURO	Fator Localização (F_l)
RODOVIA, BAIRRO	1,00

FATOR TESTADA (F_t):

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela dimensão da frente (F_t), estabelecido pela relação entre a testada do elemento observado com o elemento de referência, através da seguinte fórmula geral:

$$F_t = (F_r / F_{tp})^{1/4} \text{ onde:}$$

F_t = Fator Testada

F_r = Festada de Referencia

F_{tp} = Testada do elemento pesquisado.



Obs: A presente fórmula apresenta as seguintes restrições na sua aplicação, a saber:

É válida para o intervalo compreendido a metade e o dobro da testada de referência, resultados diferentes, adota-se

- Mínimo = $a/2 = F_t = 1,1892$

- Máxima = $2 a = F_t = 0,8409$

FATOR PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (F_p):

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela extensão da profundidade (F_p), estabelecido pela relação entre a profundidade de referência e a do elemento pesquisado através da seguinte fórmula geral:

$F_p = (P_m / P_e)^{1/2}$ onde:

P_p = Fator Profundidade Equivalente

P_m = Profundidade equivalente de referência,

P_e = Profundidade do elemento pesquisado.

Obs: A presente fórmula apresenta as seguintes restrições na sua aplicação, lembrando sempre que devemos considerar a zona de localização do imóvel avaliando, assim temos em linhas gerais:

$P_{mi} \leq F_p \leq P_{ma} = 1,00 = F_p$

Para profundidade equivalente crítica, isto é, abaixo do limite mínimo ($F_e \leq P_{mi}$), o valor do fator a ser aplicado adota-se a seguinte fórmula:

$F_p \text{ OU } C_p = (P_e / P_{mi})^{1/2}$



Para profundidade equivalente acima do limite máximo, ($F_e \geq P_{ma}$), o valor do fator a ser aplicado adota-se a seguinte fórmula:

$$F_P \text{ OU } C_P = (P_{ma} / P_e) + (1 - (P_{ma} / P_e)) \times (P_{mi} / P_e)$$

Assim temos:

P_e = Profundidade do elemento pesquisado, obtido pela divisão da área do elemento pela medida de sua testada.

P_{mi} = Profundidade Mínima que predomina na área ou zona pesquisado;

P_{ma} = Profundidade Máxima que predomina na área ou zona pesquisado;

PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES COLETADOS:

Tendo em vista da situação do mercado imobiliário atual e devido à escassez de dados de mercado na microrregião de localização do imóvel, o signatário optou pelas pesquisas em forma de cotação, enfocando a região em tela, além de análises as ofertas de imóveis próximos a microrregião em estudo.

Os valores pesquisados (coletados) foram tratados adequadamente, de modo que tornou comparáveis ao imóvel avaliado pelo processo denominado HOMOGENEIZAÇÃO.

Demais considerações:

- a) a microrregião de localização do imóvel, conferindo o potencial econômico,
- b) localização dos lotes dentro do bairro;



c) localização dos lotes dentro da quadra;

COTAÇÕES: Microrregião em estudo.

Após a vistoria ao local e microrregião em estudo, e tendo em vista de maiores esclarecimentos prestados pelas pessoas afeitas ao mercado de imóveis da cidade de FRANCA, levando em consideração a posição do imóvel não contexto urbano da cidade de FRANCA, os valores médios cotados foram:

10.0 ELEMENTOS PESQUISADOS:

ELEMENTO 01

PARRA IMOBILIÁRIA - OFERTA ON LINE RESIDENCIAL AMAZONAS LOTE RESIDENCIAL	
Valor	R\$380.000,00
Área	360,00 m2
Fator Fonte	0,90
Infraestrutura usual	Todos
Topografia	Plano
Posição na quadra	Meio
Formato	Retangular
V.B.U	R\$950,00



Comprar Alugar Temporada Lançamentos Notícias Quem Somos Contato Anunciar Imóveis



Terreno/Lote - residencial

Ref.: V3966

16/12 - Terreno bem localizado no Residencial Amazonas, com 360 m², sendo 12x30. Ótima oportunidade. Ref. Imóvel: V3966

360 m²

0 Quartos

0 Banheiros

0 Vagas

VENDA

R\$ 380.000,00

IPTU

Solicitar

ANUNCIANTE



Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



ELEMENTO 02

TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA - OFERTA ON LINE RESIDENCIAL AMAZONAS LOTE RESIDENCIAL	
Valor	R\$370.000,00
Área	368,00 m2
Fator Fonte	0,90
Infraestrutura usual	Todos
Topografia	Plano
Posição na quadra	Meio
Formato	Retangular
V.B.U	R\$950,00



Comprar Alugar Temporada Lançamentos Notícias Quem Somos Contato Anunciar Imóveis



Terreno/Lote - residencial

Ref.: 915

O melhor lote na melhor localização Você que esta a procura de um terreno na melhor localização de franca e do bairro, esse é o seu lote! CORRETOR DE PLANTÃO RUBENS RODRIGUES 16 99284-5597 CRECI 168.858 - Atualizado em: 17/12/2022 - 11:27

368.00 m²

0 Quartos

0 Banheiros

0 Vagas

VENDA

R\$ 370.000,00

IPTU

Solicitar

ANUNCIANTE



ELEMENTO 03

AGNELO IMÓVEIS - OFERTA ON LINE JARDIM VENEZA	
Valor Máximo	R\$450.000,00
Área	317,91 m2
Fator Fonte	0,90
Infraestrutura usual	Todos
Topografia	Plano
Posição na quadra	Meio
Formato	Retangular
V.B.U	R\$1.273,00

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 - Bairro: Parque dos Lima - Cep:14.403-077 - Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 - E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Terreno Em bairro - Jardim Veneza Residencial ou Comercial para Venda em Franca

Código: **6006** | Fazer Pergunta: **Dúvidas** | A. Terreno: **317,91 M²**

Favoritar | Comparar

Descrição do Imóvel

Vende-se terreno com ótima localização, com área 317,91 m² no bairro Jardim Veneza.

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra.

Venda	450.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certiões)	CONSULTE-NOS
Total	450.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

ELEMENTO 04

DR. FABIO LIPORONI IMOBILIÁRIA - OFERTA ON LINE	
JARDIM ROSELÂNDIA	
Valor Máximo	R\$279.000,00
Área	288,00 m2
Fator Fonte	0,90
Infraestrutura usual	Todos
Topografia	Plano
Posição na quadra	Meio
Formato	Retangular
V.B.U	R\$900,00

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 - Bairro: Parque dos Lima - Cep:14.403-077 - Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 - E.mai: engenheirotonin@gmail.com





[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Temporada](#)
[Lançamentos](#)
[Noticias](#)
[Quem Somos](#)
[Contato](#)
[Anunciar Imóveis](#)



Terreno/Lote - residencial

Ref: TR00619

Terreno bem localizado. Comercial ou residencial. Próximo ao Centro Medindo 12 x 24 = 288 m2 Murado. Aceita-se carro ou imóvel de menor valor na negociação. Faz pequeno parcelamento do valor. Agende uma visita.

VENDA

R\$ 279.000,00

IPTU

Solicitar

ELEMENTO 05

AGNELLO IMÓVEIS	
TERRENO EM CONDOMINIO - VILA TOSCANA	
Valor Máximo	R\$630.000,00
Área	364,00 M2
Fator Fonte	0,90
Infraestrutura usual	Todos
Topografia	Plano
Posição na quadra	Meio
Formato	Retangular
V.B.U	R\$1.457,00



[EMPRESA](#) -
 [LANÇAMENTOS](#) -
 [IMÓVEIS EUA](#) -
 [CADASTRE SEU IMÓVEL](#) -
 [BLOG](#) -
 [TRABALHE CONOSCO](#) -



Terreno Condomínio - Vila Toscana Residencial para Venda em Franca

Código: **6425**
 Fazer Pergunta: **Dúvidas**
 A Terreno: **364.00 MF**

[Favoritar](#)
[Comparar](#)

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra:

Venda	630.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE-NOS
Total	630.000,00

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
 Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



ELEMENTO 06

AGNELLO IMÓVEIS TERRENO EM CONDOMINIO - VILA PIEMONTE	
Valor Máximo	R\$400.000,00
Área	347,00 M2
Fator Fonte	0,90
Infraestrutura usual	Todos
Topografia	Plano
Posição na quadra	Meio
Formato	Retangular
V.B.U	R\$1.040,00



Terreno Condomínio - Villa Piemonte I Residencial para Venda em Franca

Código: 6419 | Fazer Pergunta: Dúvidas | A Terreno: 347,17 M²

Favoritar Comparar

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra	
Venda	400.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE-NOS
Total	400.000,00

ELEMENTO 07

AGNELLO IMÓVEIS TERRENO EM CONDOMINIO - VILA DI CAPRI	
Valor Máximo	R\$480.000,00
Área	360,00 M2
Fator Fonte	0,90
Infraestrutura usual	Todos
Topografia	Plano
Posição na quadra	Meio
Formato	Retangular
V.B.U	R\$1.200,00

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 - Bairro: Parque dos Lima - Cep:14.403-077 - Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 - E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Terreno Condomínio - Villa Di Capri Residencial para Venda em Franca

Código: **6153** | Fazer Pergunta: **Dúvidas** | A. Terreno: **360.00 M²**

Favoritar | Compartilhar

Descrição do Imóvel

Vende-se terreno em condomínio fechado!

Com 360m² em condomínio com toda infraestrutura, lazer e segurança!

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração:

Condomínio: 400,00
Total: 400,00

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra:

Venda: 480.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Certiões) **CONSULTE-NOS**

ELEMENTO 08

AGNELLO IMÓVEIS	
TERRENO EM CONDOMINIO - VILAGE SANTA GEORGINA	
Valor Máximo	R\$850.000,00
Área	600,00 M2
Fator Fonte	0,90
Infraestrutura usual	Todos
Topografia	Plano
Posição na quadra	Meio
Formato	Retangular
V.B.U	R\$1.275,00

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 - Bairro: Parque dos Lima - Cep:14.403-077 - Franca/SP
 Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 - E.mai: engenheirotonin@gmail.com



The screenshot shows the 'Imoveis Franca' website interface. On the left, there is a search filter sidebar with the following sections: 'REFERENCIA' (Cod. Referencia), 'TIPO' (Terreno/lote), 'IMOBILIARIA' (Selecionar aqui...), 'LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL' (Franca - SP), 'BAIRRO' (Village santa georgina), 'FAIXA DE PREÇO' (Preço min, Preço max), and 'NÚMERO DE QUARTOS'. The main content area features a banner for 'CALIXTO' with the slogan 'Pra quem sonha alto!' and 'Financiamento pela Caixa Econômica federal'. Below the banner, it displays '1 Ofertas em Franca e Região' and a sorting dropdown menu. A specific listing is shown for 'Vende-se Terreno/Lote - residencial (Village Santa Georgina, Franca-SP)' with details: 600 m², 0 Quartos, 0 Banheiros, 0 Vagas, and a price of R\$ 850.000,00. The listing includes an image of a real estate agent holding a smartphone and a 'Parra' logo.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS:

Médio = R\$1.143,15/M2

Valor do Unitário Superior = R\$1.486,000/M2

Valor do Unitário Inferior = R\$ 800,00/M2

VALOR PONDERADO = R\$1.143,15 (RESIDENCIAL) /M2

A PERÍCIA CONSTATOU QUE PARTE DA ÁREA DO IMÓVEL, APRESENTA VOCAÇÃO PARA ATIVIDADES COMERCIAIS, DAI A AVALIAÇÃO DESTA FAIXA SERÁ CONDUZIDA LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO PESQUISAS DE MERCADO TOMANDO COMO REFERENCIA LOTES COMERCIAIS.

SEGUE PESQUISA DE MERCADO REFERENTE A LOTES COMERCIAIS.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com

ELEMENTO 01	
LOCAL:	MICRO REGIÃO EM ESTUDO
GEO :	DESCONSIDERADO
INFRA-ESTRUTURA:	TODOS
TOPOGRAFIA :	PLANO
FONTE:	Agnello Imóveis Alexandre Diretor 3711 0000
TIPO :	OFERTA



ÁREA = 360,00 M2
AV. RIO AMAZONAS – RESIDENCIAL AMAZONAS
OFERTA = R\$1.500.000,00

ELEMENTO 02	
LOCAL:	MICRO REGIÃO EM ESTUDO
GEO :	DESCONSIDERADO
INFRA-ESTRUTURA:	TODOS
TOPOGRAFIA :	PLANO
FONTE:	Agnello Imóveis Alexandre Diretor 3711 0000
TIPO :	OFERTA



Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Terreno Em bairro - Residencial Amazonas Comercial para Venda em Franca

Código 2931 Fazer Pergunta Dúvidas A. Terreno 1440.00 M²

Favoritar Comparar

Descrição do Imóvel

Oportunidade!! Excelente área de grande potencial no Residencial Amazonas!!

Lote com localização privilegiada, em frente ao Shopping, sendo 1440 m² de terreno com 24 x 60 m !!

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra:

Venda	4.000.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE-NOS
Total	4.000.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

PREENCHA O FORMULÁRIO

ELEMENTO 03

LOCAL:	MICRO REGIÃO EM ESTUDO
GEO :	DESCONSIDERADO
INFRA-ESTRUTURA:	TODOS
TOPOGRAFIA :	PLANO
FONTE:	PARRA IMOBILIÁRIA CORRETOR – MARCOS 3721:2265
TIPO :	OFERTA



NR IMOBILIÁRIA
ÁREA = 1.963 M2
VALOR = R\$4.907.500,00
MERCADO IMÓVEIS – OFERTA ON LINE
AV. DR. ISMAEL ALONSO, JD. CONSOLAÇÃO.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



ELEMENTO 04	
LOCAL:	MICRO REGIÃO EM ESTUDO
GEO :	DESCONSIDERADO
INFRA-ESTRUTURA:	TODOS
TOPOGRAFIA :	PLANO
FONTE:	PARRA IMOBILIÁRIA CORRETOR – CHIQUINHO 99967-7700
TIPO :	OFERTA



OFERTA AV. RIO AMAZONAS ÁREA DE 3.000,00 M2 R\$9.000.000,00

ELEMENTO 05	
LOCAL:	MICRO REGIÃO EM ESTUDO
GEO :	DESCONSIDERADO
INFRA-ESTRUTURA:	TODOS
TOPOGRAFIA :	PLANO
FONTE:	TURIDO ENG. AVALIADOR 9 9965 3057
TIPO :	OPINIÃO
V.B.U :	R\$ 3000,00/M2

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



ELEMENTO 06	
LOCAL:	
GEO :	DESCONSIDERADO
INFRA-ESTRUTURA:	TODOS
TOPOGRAFIA :	PLANO
FONTE:	CORRETOR DE IMÓVEIS AGNELLO IMÓVEIS – ALEXANDRE
TIPO :	OPINIÃO
V.B.U :	R\$ 2.800,00/M2
ELEMENTO 07	
LOCAL:	MICRO REGIÃO EM ESTUDO
GEO :	DESCONSIDERADO
INFRA-ESTRUTURA:	TODOS
TOPOGRAFIA :	PLANO
FONTE:	Frank Corretor Oasis Imóveis 3702 31 31
TIPO :	OPINIÃO
V.B.U :	R\$3.000,00/M2
ELEMENTO 08	
LOCAL:	MICRO REGIÃO EM ESTUDO
GEO :	DESCONSIDERADO
INFRA-ESTRUTURA:	TODOS
TOPOGRAFIA :	PLANO
FONTE:	DINIZ E MARTINS Corretor Diretor Silvio 3727 2580
TIPO :	OPINIÃO
V.B.U :	R\$3.000,00/M2

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS:

Para se fixar o valor básico unitário, o ideal seria se dispuséssemos sempre de dados atuais, abundantes e perfeitamente idênticos com o terreno a avaliar, especialmente quanto as condições de pagamento e localização, sendo assim a homogeneização é feita através de fatores próprios e no intuito de se corrigir as características heterogêneas, de cada um dos elementos pesquisados, dentro de uma microrregião.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	V.Hom.(R\$/m)
1	1.200.000,00	360,00	3.333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.000,00
2	4.000.000,00	1.440,00	2.777,78	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.500,00
3	4.907.000,00	1.963,00	2.499,75	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.249,77
4	9.000.000,00	3.000,00	3.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.700,00
5	2.800,00	1,00	2.800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.520,00
6	3.000,00	1,00	3.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.700,00
7	3.000,00	1,00	3.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.700,00

F1: Oferta

F2: Oferta

F3: Superfície

F4: Topografi

F5: Zoneamento

F6: Forma

F7: Segurança

)| CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 2.230,62

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.624,25

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.017,89

)| CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 2.624,25

VALOR TOTAL (R\$) = 2.624,25

RESULTADOS DOS VALORES PESQUISADOS:

VALOR PONDERADO RESIDENCIAL = R\$1.143,15 (RESIDENCIAL) /M2

VALOR PONDERADO COMERCIAL = R\$2.624,25 (RESIDENCIAL) /M2

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



9.3 AVALIAÇÃO DA ÁREA:

INTRODUÇÃO:

Como exposto anteriormente no corpo do laudo, a gleba contida na matrícula nº 6.688 do 2º CRIAF, é constituída de faixa de terra bruta, que em virtude da localização, formato, topografia, conclui-se que o **melhor aproveitamento econômico** do imóvel, é para empreendimento imobiliário residencial, misto, comercial/residencial.

Nesta demonstração, iremos adotar um empreendimento imobiliário residencial em parte da área e comercial na outra parte.

METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

POR GENTILEZA, VIDE CONSIDERAÇÃO NO CORPO DO LAUDO.

FÓRMULA BÁSICA REF. AO VALOR DA GLEBA:

Conforme exposto anteriormente, o presente trabalho de avaliação está sendo conduzido pela equação básica tendo em vista MÉTODO SIMPLIFICADO:

$X + Dt + L = VL$, usualmente adotado para pequenas glebas facilmente absorvidas. Onde:

X	I > custo da gleba e os juros do capital imobilizado, durante o tempo de empreendimento
	II > as despesas de aquisição da gleba escritura SISA e registros, proporcionais ao custo da gleba
+	
	III > despesas relativas ao arruamento e urbanização, compreendendo: - Projeto



Dt	- Levantamento Planialtimétrico - Terraplenagem - Demarcação de Lotes - Infra- Estrutura
	IV > despesas de venda incluindo taxas administrativas, publicidade e comissão corretagem
	V > imposto territorial urbano nas fases da urbanização e da venda dos lotes
+	
L	VI > lucro do empreendedor com a capitalização dos juros e dos capitais realizados
	VII > o realizável com a venda dos lotes, considerando-se as valorização média anual dos lotes remanescentes.
=	
VL	VALOR DO EMPREENDIMENTO

AVALIAÇÃO DA GLEBA:

Iremos adotar o mesmo roteiro apresentado pelo Vistor Oficial, para melhor apreciação das partes interessadas:

Conforme esclarecido pelo Vistor Oficial, a área em questão não possui área de proteção permanente, pelo qual adotou toda área como passível de urbanização.

$$S_{\text{RESIDENCIAL}} = 194.210,00 \text{ m}^2$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA:

EQUAÇÃO BÁSICA SIMPLIFICADA:

$$X + DT + L = VL$$



CUSTO DA GLEBA (X) = Trata-se da incógnita do problema, que será determinada a partir dos dados da equação básica.

Todavia, não se trata de determinar apenas o valor da gleba.

O custo (X) da gleba inclui o juro, a taxa unitária (r1) do capital imobilizado por todo o prazo (t) de execução do empreendimento, entendendo-se por tal a elaboração do projeto, arruamento, loteamento, urbanização e venda dos lotes.

ÁREA DOS LOTES:

Em face a legislação do código sanitário vigente, a área em questão se implica a perda total mínima de 35% da área bruta, área essa atribuída a vias de circulação e logradouros públicos, assim como área verde e institucional.

No entanto, a legislação em vigor, de âmbito federal, implica em área máxima aproveitável para lotes de **55,00%**, a perda total mínima em face a legislação vigente é de 35%, no entanto, o GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) da secretaria da habitação, no caso de loteamentos exige **20% de arruamentos, 20% de área verde e 5% de área institucional**, totalizando **45%**.

Diante desses esclarecimentos, a área economicamente aproveitável para o local, em face as legislações pertinentes é de:

$$AL 1 = (194.214,00 \text{ m}^2) \times 0,55 = 106.817,70 \text{ m}^2.$$

VALOR TOTAL APURADO NA VENDA DOS LOTES:



$$Q_{\text{RESIDENCIAL}} = \text{R}\$1.143,15/\text{M}^2$$

$$Q_{\text{COMERCIAL}} = \text{R}\$2.624,00/\text{M}^2$$

$$Q_{\text{MÉDIO}} = \text{R}\$1.883,57/\text{M}^2$$

$$\text{VL} (1/2) = 194.214,00 \text{ m}^2 \times 0,55 \times \text{R}\$1.883,57/\text{m}^2 = \text{R}\$201.732.703,00$$

DESPESAS TOTAIS:**DESPESAS DE COMPRA DA GLEBA BRUTA (DC):**

I > custo da gleba e os juros do capital imobilizado, durante o tempo de empreendimento

II > as despesas de aquisição da gleba escritura SISA e registros, proporcionais ao custo da gleba

$$Dc = 2\% \text{ de VL}$$

$$DC_{1/2} = \text{R}\$201.732.703,00 \times 2,0\%$$

$$DC_{1/2} = \text{R}\$4.034.654,06$$

CUSTO DE URBANIZAÇÃO (DU) – DEZEMBRO/22:

III > despesas relativas ao arruamento e urbanização, compreendendo:

- Projeto
- Levantamento Planialtimétrico
- Terraplenagem
- Demarcação de Lotes
- Infra- Estrutura

IV > despesas de venda incluindo taxas administrativas, publicidade e comissão corretagem

V > imposto territorial urbano nas fases da urbanização e da venda dos lotes



Conforme verificado no local, a área é contornada por vias dotadas de todos os serviços de infraestrutura usuais, no entanto, o fracionamento da propriedade implica em arruamento internos, com instalação de todos os melhoramentos de infraestrutura usais, motivo que iremos adotar o percentual de 35% dos custos inerentes aos serviços de infraestrutura.

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

novembro-22

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
dez/21	11.015,79	1.618,37	4.717,46	12.455,40	12.547,91
jan	11.005,33	1.625,91	4.755,21	12.578,64	12.829,93
fev	11.212,27	1.642,35	4.837,38	12.825,15	12.840,82
mar	11.488,35	1.667,55	4.963,37	13.203,14	13.502,86
abr	11.539,39	1.685,21	5.051,69	13.458,08	13.519,48
mai	12.012,17	1.760,92	5.181,26	13.732,33	13.629,53
jun	12.111,68	1.773,02	5.241,76	13.913,84	13.648,28
jul	12.004,17	1.863,99	5.696,61	15.278,38	13.063,71
ago	12.002,82	1.863,99	5.696,61	15.278,38	12.621,00
set	12.152,67	1.864,36	5.529,53	14.692,67	12.810,06
out	12.110,76	1.868,01	5.547,76	14.747,36	12.788,88
nov/22	12.131,67	1.868,92	5.552,31	14.761,00	12.786,55

VARIAÇÕES %

mês	0,173	0,049	0,082	0,093	-0,018
acumulado: no ano	10,130	15,482	17,697	18,416	1,902
em 12 meses	10,264	15,641	17,976	18,734	5,267

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
dez/21	23.309,49	9.086,54	7.519,65	24.516,98	3.258,08	110.055,66
jan	23.453,05	9.119,48	7.501,89	25.003,24	3.258,08	111.130,76
fev	23.475,69	9.563,99	7.790,68	25.282,07	3.258,08	112.728,48
mar	23.787,39	9.602,32	7.859,87	26.174,24	3.245,23	115.494,32
abr	23.981,82	9.596,99	8.266,14	26.604,41	3.242,66	116.955,86
mai	24.889,09	9.940,01	8.493,99	27.430,43	3.392,63	120.462,37
jun	25.089,50	9.960,41	8.808,25	28.215,21	3.381,07	122.143,03
jul	25.441,81	10.314,76	8.826,93	29.326,61	3.381,07	125.198,05
ago	24.977,40	10.271,45	8.857,53	29.473,54	3.345,10	124.387,82
set	25.166,76	10.717,98	8.946,19	29.010,02	3.438,21	124.328,44
out	25.410,92	10.469,34	9.119,71	29.085,75	3.433,07	124.581,55
nov/22	25.618,07	10.519,12	8.871,75	28.195,11	3.435,64	123.740,12

No caso em tela, considerando aproveitamento eficiente para o local de 55%, o valor DU é: $DU = (0,55 \times 194.214,00 \text{ m}^2 \times R\$123.740,12) / 1000 \times 0,35 = R\$ 4.626.000,00$

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Dv = Despesas de venda dos lotes, compreendem as comissões de corretagem, taxa de administração do empreendimento, publicidade,

$$Dv = \pm 6\% \text{ de VL}$$

$$Dv = (R\$201.732.703,00) \times 6,0\%$$

$$Dv = R\$ 12.103.962,00$$

L = Lucro de Empreendimento, é proporcional ao realizado com a venda dos lotes que se valorizam no período de venda, variando conforme prazo de venda, riscos, etc, , considerando risco baixo, estimo em cerca de 18%.

$$VL = 18\% \text{ de VL}$$

$$VL = (R\$201.732.703,00) \times 18,00\%$$

$$VL = R\$36.311.886,00$$

VALOR DA GLEBA:

$$X = VL - DT - L = Vg$$

Onde:

$V_G =$	R\$201.732.703,00 - Dt
$D_t = D_u + D_c + D_v + D_L$	
D_u	R\$ 4.626.000,00
D_c	R\$ 4.034.654,00
D_v	R\$12.103.962,00
D_L	R\$36.311.886,00
VALOR DA GLEBA V_g	R\$ 144.656.201,00

9.4 – EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS DIVERSAS:



Sobre a área encontra-se instalado um complexo industrial, abrangendo a área construída cadastrada de 34.151,58 m² distribuídos em unidades com atividades diversas, como setor administrativo, setor departamento pessoal, laboratórios, depósito para máquinas descartáveis, oficina, setor acabamento para pintura/placas, setor placas, setor solados, setor GK 160, caldeiras, reciclagem, refinadores, vestiários, banheiros, arquivo, portaria, expedição, showroom, vendas, financeiros, depósitos, etc.

UNIDADES CONSTRUTIVAS	ÁREAS CORRESPONDENTES
Prédio próprio para atividades administração, serviços de computação, Atendimento, recepção.	728,06m ²
Prédio próprio para administração, Contabilidade, show room	541,00 m ²
Prédio industrial própria para manutenção mecânica.	513,18 m ²
Prédio Industrial para depósito de máquinas inoperantes	2.279,32 m ²
Prédio Industrial próprio para Manutenção Setor acabamento pinturas	5.000,00 m ²
Prédio industrial próprio para placas	5.000,00 m ²
Prédio industrial próprio para solados	5.000,00 m ²
Prédio industrial 03 pavimentos GK 160	1.180,00 m ²
Prédio Industrial aço caldeiras	728,90 m ²
Prédio Industrial setor solados II	5.610,85 m ²
Prédio Industrial próprio para reciclagem	1.744,20 m ²
Prédio Refinadores	1.744,20 m ²
Prédio Vestiários banheiro	56,00 m ²
Prédio Arquivo Morto	167,20 m ²
Estrutura Portaria Guarita	464,00 m ²
Prédio Industrial Expedição II - Arquivo	497,00 m ²
Prédio administração laboratório	812,30 m ²
Prédio escritório, salas de atendimento, Financeiro, televendas, dep. comercial	709,22 m ²
Prédio comercial, salas amostras, reunião Jurídico, controladoria	302,45 m ²
Prédio comercial, farmácia	1.073,70 m ²
TOTAL	34.151,80 m²

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



**Prefeitura Municipal de Franca**

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140101	Controle Cadastro	57950
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALCADOS LTDA		

Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3111-1600

Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N

Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	728.06
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0213	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passelo	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140102	Controle Cadastro	57951
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALÇADOS LTDA		
Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734
Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N
Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	541.00
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0158	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passado	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140182	Controle Cadastro	57975
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALÇADOS LTDA		

Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734

Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N

Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	2279.32
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0667	Quadra Esportiva (MP)	0.00
Muro/Passeio	Sim	Área Piscina (MP)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Active	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de R

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140152	Controle Cadastro	57966
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALCADOS LTDA		
Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734
Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N
Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	5000.00
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.1464	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passoio	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Active	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de R

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140153	Controle Cadastro	57967
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALÇADOS LTDA		

Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734

Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N

Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	5000.00
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.1464	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passeio	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140155	Controle Cadastro	57968
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALCADOS LTDA		

Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734

Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento	GALPAO 08		
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N

Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	5000.00
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.1464	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passoio	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de R

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



**Prefeitura Municipal de Franca**

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140116	Controle Cadastro	57958
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALCADOS LTDA		
Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734
Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	/	Caucionado	N
Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	1744.20
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0511	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passelo	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Active	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de R

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140121	Controle Cadastro	57960
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALCADOS LTDA		
Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734
Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	/	Caucionado	N
Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	1744.20
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0511	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passeio	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forno	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140151	Controle Cadastro	57965
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALCADOS LTDA		
Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734
Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N
Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	56.00
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0016	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passado	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de Re

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140113	Controle Cadastro	57956
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALÇADOS LTDA		
Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734
Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	/	Caucionado	N
Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	167.20
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0049	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passelo	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140122	Controle Cadastro	57961
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALÇADOS LTDA		
Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734
Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	/	Caucionado	N
Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	5/A	Área Construída	497.00
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0146	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passeio	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de R

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140181	Controle Cadastro	57974
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALÇADOS LTDA		

Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734

Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N

Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	665.16
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0195	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passeio	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Residência	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de f

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro 01212040140177 Controle Cadastro 57973
Contribuinte AMAZONAS PRODUTOS PARA CALCADOS LTDA

Endereço Entrega AV. RIO BRANCO, 00745
Complemento
Bairro BAIRRO DA ESTAÇÃO
Cidade/UF FRANCA/SP Cep 14405080
Documento 47959697000196 Fone 3712-1734

Endereço Imóvel AV. RIO BRANCO, 00745
Complemento GALPAO 03
Bairro BAIRRO DA ESTAÇÃO
Lote/Quadra 00/00 Caucionado N

Informações referentes ao Imóvel

Testada 316.50 Alíquota Construção 2.00
Área Terreno 194214.00 Área Total 34151.58
Zona/Descrição 6/A Área Construída 5000.00
Alíquota Terreno 1.00 Área Aberta 0.00
Fator Geométrico 39201.0 Área não Integrada 0.00
Fração Ideal 0.1464 Quadra Esportiva (M²) 0.00
Muro/Passelo Sim Área Piscina (M²) 0.00
Iluminação Sim Depr. Conservação Regular estado de conservação
Limpeza Sim Tipo Edificação Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto Sim Depr. Garagem Outros Imóveis
Nº Frentes Duas Frentes Interna
Pedologia Normal Inst. Hidráulica Interna
Topografia Aclive Rev. Cozinha/Banheiro Reboco
Reg. Geométrica Normal Piso Interno Cimento
Tipo Imóvel Indústria Forro Sem Forro
Ident. Imóvel Particular Rev. Geral Interno Reboco
Rev. Externo Sem Revestimento Externo
Categoria 6.0

Final de Relatório impresso por :

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 - Bairro: Parque dos Lima - Cep:14.403-077 - Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 - E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140110	Controle Cadastro	57954
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALCADOS LTDA		

Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734

Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N

Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	6/A	Área Construída	302.45
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0089	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passado	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Aclive	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de F

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140158	Controle Cadastro	57970
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALÇADOS LTDA		

Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734

Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N

Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zonal/Descrição	6/A	Área Construída	883.23
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0259	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passoio	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Regular estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Active	Rev. Cozinha/Banheiro	Reboco
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cimento
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Sem Forro
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Reboco
		Rev. Externo	Sem Revestimento Externo
		Categoria	6.0

Final de Rel

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 21 de Dezembro de 2022

Cadastro	01212040140183	Controle Cadastro	128854
Contribuinte	AMAZONAS PRODUTOS PARA CALCADOS LTDA		
Endereço Entrega			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Cidade/UF	FRANCA/SP	Cep	14405080
Documento	47959697000196	Fone	3712-1734
Endereço Imóvel			
Endereço	AV. RIO BRANCO, 00745		
Complemento			
Bairro	BAIRRO DA ESTAÇÃO		
Lote/Quadra	00/00	Caucionado	N
Informações referentes ao Imóvel			
Testada	316.50	Alíquota Construção	2.00
Área Terreno	194214.00	Área Total	34151.58
Zona/Descrição	4/A	Área Construída	147.00
Alíquota Terreno	1.00	Área Aberta	0.00
Fator Geométrico	39201.0	Área não Integrada	0.00
Fração Ideal	0.0043	Quadra Esportiva (M²)	0.00
Muro/Passoio	Sim	Área Piscina (M²)	0.00
Iluminação	Sim	Depr. Conservação	Nova ou em bom estado de conservação
Limpeza	Sim	Tipo Edificação	Edificação com até dois pavimentos exceto galpão
Asfalto	Sim	Depr. Garagem	Outros Imóveis
Nº Frentes	Duas Frentes	Inst. Hidráulica	Interna
Pedologia	Normal	Inst. Elétrica	Interna
Topografia	Active	Rev. Cozinha/Banheiro	Cerâmico
Reg. Geométrica	Normal	Piso Interno	Cerâmico ou Taco
Tipo Imóvel	Indústria	Forro	Laje
Ident. Imóvel	Particular	Rev. Geral Interno	Pintura Normal
		Rev. Externo	Pintura
		Categoria	13.0

Final de Relatório i

Segue ilustração do imóvel, para conferir maiores detalhes.

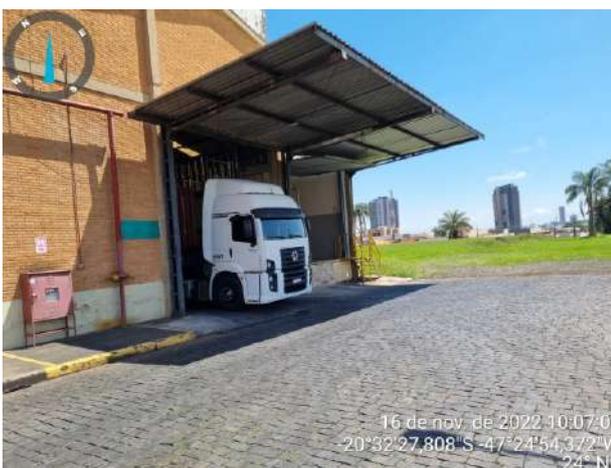
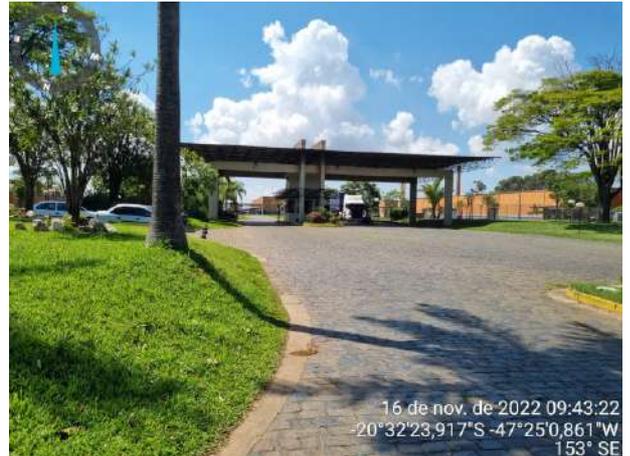
Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



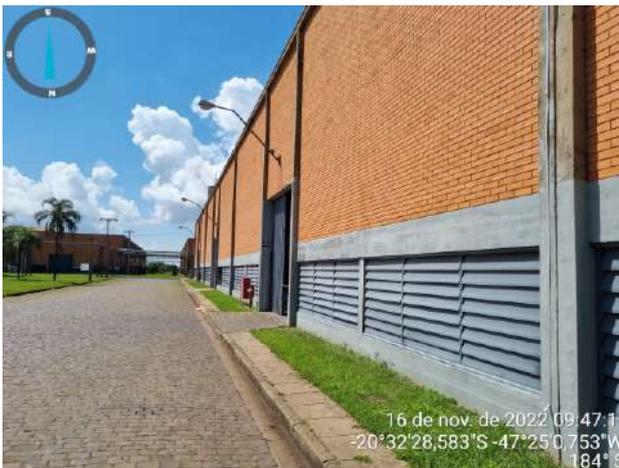
Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





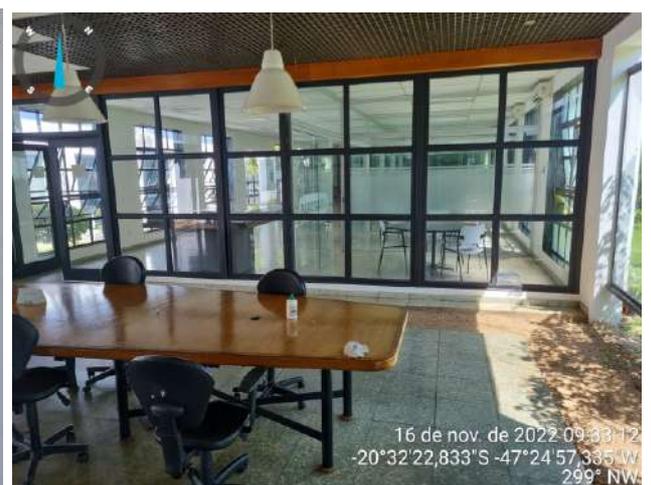
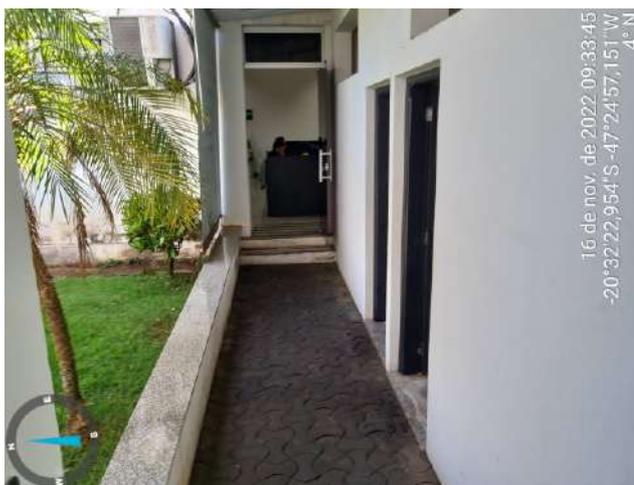
Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





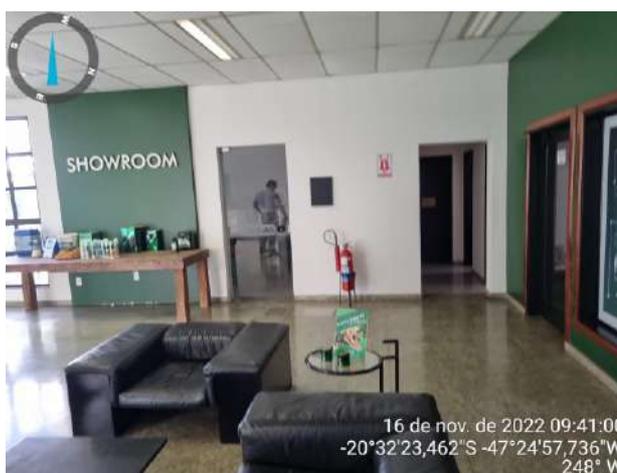
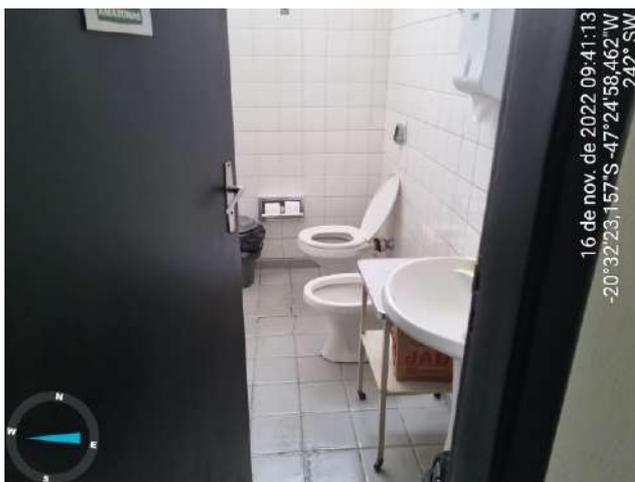
Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com





Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



10.0 CONSTRUÇÃO:

10.1 DESCRIÇÕES:

Ratificam-se as enumeradas, item 9.4

10.2 VALORES BÁSICOS:

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

novembro, 2022

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.630,30	2.569,71	1.060,59	3.785,23	2.338,46	1.446,77	3.282,50	2.430,38	852,12
Residencial médio (2)	2.943,07	2.036,38	906,70	3.070,69	1.830,38	1.240,30	2.646,08	1.919,85	726,23
Residencial popular (3)	2.273,90	1.601,46	672,44	2.492,73	1.575,85	916,88	2.157,47	1.619,60	537,87
Sobrado popular (11)	2.580,61	1.773,60	807,01	2.695,00	1.596,57	1.098,43	2.296,31	1.658,02	638,29
Prédio com elevador fino (4)	3.161,14	2.336,57	824,57	3.189,11	2.061,32	1.127,80	2.783,52	2.105,70	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	3.056,88	2.043,81	1.013,07	3.188,25	1.801,12	1.387,13	2.766,03	1.943,22	822,81
Prédio com elevador médio (10)	2.834,43	2.166,88	667,55	2.938,58	2.025,58	913,00	2.698,56	2.160,44	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.661,74	1.899,89	761,85	2.866,49	1.820,29	1.046,20	2.512,95	1.897,28	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	2.193,38	1.430,01	763,37	2.326,21	1.286,04	1.040,17	1.937,17	1.327,49	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.394,49	2.569,85	824,64	3.383,55	2.050,35	1.333,20	2.988,25	2.197,81	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	3.256,11	2.450,36	805,75	3.324,13	2.191,74	1.132,39	2.930,90	2.306,13	624,77
Clinica Veterinária (14)	3.219,84	2.246,51	973,33	3.252,61	2.158,69	1.093,92	2.896,41	2.221,93	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.397,73	1.856,15	541,58	2.454,75	1.703,35	751,40	2.164,73	1.718,13	446,60

10.3 DEPRECIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES:

A depreciação de um imóvel é um termo geral e amplo, é definida pela perda da aptidão de um imóvel, tendo em vista as influências que atacam os bens materiais ao longo do tempo.

Para determinação dessa perda (coeficiente de depreciação), utiliza-se o METODO DE DEPRECIAÇÃO PELA IDADE, calculado pelo método do valor decrescente ("diminishing balance method", através da fórmula:

$$Kd = (1-r)^n \text{ onde:}$$

kd = coeficiente de depreciação

R = razão de depreciação

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



n = idade aparente

As razões a considerar são as seguintes:

TIPO CONSTRUÇÃO	RAZÃO DE DEPRECIAÇÃO
Barracos	4,00%
Residências proletárias, rústicas, comerciais	1,50%
Residências médias	2,00%
Residências luxuosas, apartamentos, escritórios	2,50%
Armazéns e Industrias	1,50%
Construção de Madeira	4,00%

SENDO: R = 1,50% V = 34 (residual) Kd (1) = 0,59

10.4 VANTAGEM DA COISA FEITA:

Estimada de acordo com o MÉTODO dos engenheiros ERNESTO CARNEIRO E JOAQUIM ROCHA.

O sobredito MÉTODO estima para o tipo de CONSTRUÇÃO NOVA um coeficiente de 2,60%, sendo aqui desconsiderado.

10.5 VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

Dados:

AREA (1) = 728,06 m² m²

V.B.U = R\$2.297,00/m² X 0,75

VCF..... = 1,00

FDP..... = 0,59

R\$740.016,00

AREA (2) = 541,00 m²

V.B.U = R\$2.297,00,51/m² X 0,75

VCF..... = 1,00

FDP..... = 0,59

R\$549.884,00

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



AREA (3) = 513,18 m²
V.B.U = R\$2.297,00/m² X 0,20
VCF..... = 1,00
FDP..... = 0,59
VC = R\$139.094,00

AREA (4) = 2.279,32 m²
V.B.U = R\$2.297,00/m² X 0,45
VCF..... = 1,00
FDP..... = 0,59
VC = R\$1.390.051,00

AREA (5/6/7/8)) = 16.180,00 m²
V.B.U = R\$2.297,00/m² X 0,75
VCF..... = 1,00
FDP..... = 0,59
VC = R\$16.445.716,00

AREA (9) = 728,90 m²
V.B.U = R\$2.297,00/m² X 0,45
VCF..... = 1,00
FDP..... = 0,59
VC = R\$444.522,00

AREA (10/11/12/13) = 9.155,25 m²
V.B.U = R\$2.297,00/m² X 0,60
VCF..... = 1,00
FDP..... = 0,59
VC = R\$7.444.481,00

AREA (14/15/16/20) = 2.201,90 m²
V.B.U = R\$2.297,00/m² X 0,60
VCF..... = 1,00
FDP..... = 0,59
VC = R\$1.790.448,00

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



AREA (10/11/12/13) = 1.823,97 m²
V.B.U = R\$2.297,00/m² X 0,90
VCF..... = 1,00
FDP..... = 0,75
VC = R\$2.224.708,00

OUTRAS BENFEITORIAS: Fechamentos, calçamento interno, com guias e sarjetas, jardinagens, etc VB = R\$4.500.000,00

VALOR GLOBAL DAS BENFEITORIAS= R\$36.672.231,00

10.6 VALOR DO IMÓVEL:

IMÓVEL	VT	VC	Fator Compra	Valor Global Imóvel
AV. RIO BRANCO 745	144.656.201,00	36.272.231,00		R\$180.928.432,00

10.7 ANEXOS:

Nº 01 - ENCARTE FOTOGRÁFICO, DESTACANDO AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO.

11.0 CONCLUSÃO:

Diante do exposto e conforme o trabalho de avaliação, estimo na presente data como valor do imóvel **localizado** nesta cidade de FRANCA/SP, na microrregião do BAIRRO ESTAÇÃO – Á AVENIDA RIO BRANCO Nº 745, CARACTERIZADO NO CORPO DO LAUDO, EM **R\$180.928.432,00 (CENTO E OITENTA MILHÕES, NOVECENTOS E VINTE E OITO MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS)**



12.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

12.1 Declarações do perito tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 205 - CONFEA).

O perito declara que o presente laudo de avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estado foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente os bens avaliados e o laudo foi elaborado por si e mais ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões desse laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse aos bens objeto desta avaliação;
- g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerados perfeitos e livre de quaisquer ônus ou gravame,

12.2 ENCERRAMENTO:

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep:14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone: (16) 9 9969 8398 – E.mai: engenheirotonin@gmail.com



O presente laudo de avaliação consta de 80 folhas impressas somente no anverso, sendo, portanto, a última assinada.

Fica o perito a disposição das partes interessadas, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Franca, 26 de dezembro de 2.022.



João Batista Tonin – Perito Oficial

