



Kasa Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda
Rua Ângelo Bertoncini, nº. 451 – Centro – Assis/SP
Fone: (18) 3302-8080 Cel: (18) 99119-7446
CNPJ: 51.501.724/0001-50 CRECIJ 8483
Site: www.kasaimobiliaria.com e-mail: contato@kasaimobiliaria.com

PARECER COMERCIAL

Assis, 10 de outubro de 2023.

A
Cervejaria Malta Ltda.
Ou
A quem possa interessar.
Assis-SP.

Ref – Avaliação de imóveis comerciais:

Imóvel – matrícula CRI 5658 – PMA – Setor 005 – Quadra 146/147 – Lote 34, com uma área total de terreno de 490 m².

Imóvel – matrícula CRI 18971 – PMA – Setor 005 – Quadra 303 – Lote 001, com uma área total de terreno de 289,10 m².

Imóvel – matrícula CRI 34268 – PMA – Setor 005 – Quadra 288 – Lote 001, com uma área total de terreno de 4.178,60 m². Com áreas construídas – escritório 293 m² - sala de maquinários 217,35 m² - galpão de depósito (pé direito duplo) 2.530 m².

Imóvel – matrícula CRI 10269 – PMA – Setor 005 – Quadra 002 – Lote 001 a 008, com uma área total de terreno de 6.640,00 m². Com uma área construída de 750 m².

Imóvel – matrícula CRI 25067 – PMA – Setor 005 – Quadra 303 – Lote 011, com uma área total de terreno de 486,20 m².

Obs: os referidos imóveis acima citados estão atualmente cadastrados na Prefeitura Municipal de Assis de forma unificada em duas áreas, ou seja, Setor 005, Quadra 303, Lote 001-001-0, onde consta uma área de



Kasa Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda
Rua Ângelo Bertoncini, nº. 451 – Centro – Assis/SP
Fone: (18) 3302-8080 Cel: (18) 99119-7446
CNPJ: 51.501.724/0001-50 CRECIJ 8483
Site: www.kasaimobiliaria.com e-mail: contato@kasaimobiliaria.com

terreno de **9.654,25 m²** e uma área construída total de **4.555,00 m²** / Setor 005, Quadra 288, Lote 001-001-0, onde consta uma área de terreno de **4.792,50 m²** e uma área construída total de **3.354,20 m²**.

Resumo – os imóveis ora avaliados possuem em sua somatória as seguintes metragens:

Área total dos terrenos – 14.446,75 m²

Área total edificada – 7.909,20 m²

Prezado Senhores,

Em atenção à solicitação de V.S.ªs, estivemos na presente data e procedemos à avaliação dos imóveis de sua propriedade conforme os dados constantes no início deste parecer. E após observarmos todas as mais diferentes edificações e os fatores inerentes dos referidos imóveis tais como:

- 1) Localização do imóvel;
- 2) Acesso viário ao imóvel;
- 3) Tamanho da área do terreno do imóvel;
- 4) Área total e geral construída no imóvel;
- 5) Estado atual de conservação das edificações do imóvel;
- 6) Padrão construtivo das edificações do imóvel;
- 7) Tempo de existência das edificações do imóvel;
- 8) Funcionalidade geral das edificações do imóvel;
- 9) Melhoramentos públicos na região do imóvel;
- 10) Média comparativa de valores com imóveis mais ou menos semelhantes comercializados

Kasa – Um bom motivo para negociar



Kasa Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda
Rua Ângelo Bertoncini, nº. 451 – Centro – Assis/SP
Fone: (18) 3302-8080 Cel: (18) 99119-7446
CNPJ: 51.501.724/0001-50 CRECIJ 8483
Site: www.kasaimobiliaria.com e-mail: contato@kasaimobiliaria.com

recentemente, de acordo com cada tipo de edificação existente;

- 11) Testadas do imóvel com acessos a 05 (cinco) ruas comerciais, Rua Dra. Ana Barbosa, Rua Dr. Adalberto de Assis Nazareth, Avenida Otto Ribeiro, Rua Benedito Spinardi e Rua dos Comercários;
- 12) Vocação comercial de uso específico;
- 13) Conclusão.

OBSERVAÇÕES:

I. No valor acima apurado, após uma análise foi projetado um custo estimado em manutenção com reformas necessárias no complexo todo do imóvel ora avaliado que foi descontado do valor final.

II. No valor obtido no terreno consideramos a viabilidade possível de um grande empreendimento residencial onde o tamanho da área proporciona este estudo sendo evidente com a retirada ou transferência da indústria para outro local.

III. **No valor que existe porém não foi considerado** é fabuloso o **recurso hídrico** natural existente no local **que para** funcionamento da indústria em questão é de primordial e inestimável valor.

Conclusão

Esta avaliação trata-se de um imóvel comercial bem estruturado, em regular conservação que fica em uma ótima localização comercial.

A presente avaliação se restringe **a área do terreno e todas as edificações** em alvenaria e estrutura metálica. **As demais**

Kasa – Um bom motivo para negociar



Kasa Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda
Rua Ângelo Bertoni, nº. 451 – Centro – Assis/SP
Fone: (18) 3302-8080 Cel: (18) 99119-7446
CNPJ: 51.501.724/0001-50 CRECIJ 8483
Site: www.kasaimobiliaria.com e-mail: contato@kasaimobiliaria.com

estruturas de maquinários e equipamentos gerais, não foram considerados nesta avaliação.

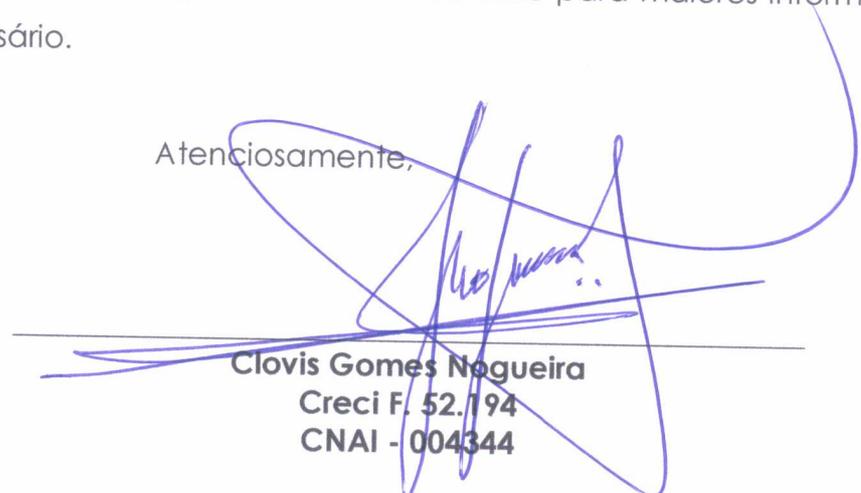
Perante tudo citado e exposto do referido imóvel em questão, **concluimos** o valor do terreno em **R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais)** o metro quadrado, onde apuramos um valor máximo de **R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais)** equivalente aproximado a 50 (cinquenta) lotes comerciais de 300,00 metros quadrados cada; e no seu valor mínimo em uma comercialização com pagamento à vista o valor poderá ser de **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)**.

Sobre a sua área construída diversificada com vários padrões construtivos, chegamos no seu valor total e atual na média em **R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais)**.

Na somatória do valor do terreno acrescido de toda a área construída, **CONCLUIMOS** o valor final do imóvel ora avaliado em **R\$ 29.500.000,00 (vinte e nove milhões e quinhentos mil reais)**.

Esperando, ter atendido as expectativas, nos colocamos a disposição, em nosso escritório para maiores informações, se necessário.

Atenciosamente,



Clovis Gomes Nogueira
Creci F. 52.194
CNAI - 004344