

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



Campinas - SP Rua João Sulinski, s/n°, Jardim São Pedro

Dezembro 2019



# ÍNDICE

página	a
1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE 1	
2. DADOS DO TRABALHO	
2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.       2         2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.       2         2.3. FINALIDADE DO LAUDO.       2         2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.       2	
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO11	
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
6. CONDIÇÕES LIMITANTES19	
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS



# 1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

# LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE: Mérito Investimentos

FINALIDADE DO LAUDO: Avaliação de Imóvel

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Obtenção do valor de mercado para venda

TIPOLOGIA DO IMÓVEL: Terreno urbano, sem construções e/ou benfeitorias

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua João Sulinski, s/nº, Jardim São Pedro

Campinas - SP

LOCAL E DATA: São Paulo, 16 de Dezembro de 2.019

# VALOR DE AVALIAÇÃO - FAIR OPINION

Valor de Mercado do Imóvel para Venda = R\$12.725.000,00

(Doze milhões, Setecentos e Vinte e Cinco mil reais)

Valor de Avaliação para Venda Forçada = R\$8.894.000,00

(Oito milhões Oitocentos e Noventa e Quatromil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA Dezembro 2019.



$\mathbf{r}$	$\mathbf{D} \mathbf{O}$	O TR		$\mathbf{I}$
 	-		A $B$ $A$ $I$	= ( )
 	TPAW			

#### 2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Mérito Investimentos.

#### 2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade fornecer o valor de mercado do Terreno urbano, sem construções e/ou benfeitorias, situado na Rua João Sulinski, s/nº, Jardim São Pedro. Importante ainda destacar que de acordo com a ABNT NBR 14.653-1, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

#### 2.3. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação de Imóvel .

#### 2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Modalidade do Laudo de Avaliação: Modalidade Completa

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de fundamentação:

Grau III

Grau II

✓ Grau I

Parecer

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de precisão:

✓ Grau III

Grau II

Grau I



# 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

O terreno está localizado na Rua João Sulinski, sem nº - Jardim São Pedro, Campinas/SP. Terreno possui construções abandonadas, sem valor, sendo então o terreno considerado vazio, sem construções e/ou benfeitorias.

A região é próxima da Rod. José Roberto Magalhães Teixeira (Sp-083), Av. Eng. Antônio Francisco de Paula Souza e Av. Engenheiro Augusto Figueiredo.

#### 3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS

O imóvel está registrado no Registro de Imóveis do 3º Ofício da Comarca de Campinas - matrícula nº 186.887.



Cód.Cartográfico: 3442.44.96.0001

#### Zoneamento

Zoneamento: **ZM2** (Zona Mista 2)

<u>LC.n°208/2018</u>
Ocupações: CSEI, HCSEI, HMH, HMV, HU
Usos: <u>Tabela CNAE</u> <u>Verifica CNAE</u>

 $\mathsf{CABI}, \mathsf{CAMI}, \mathsf{CVBI}, \mathsf{CVMI}, \mathsf{SBI}, \mathsf{SMI}, \mathsf{EBI}, \mathsf{EMI}, \mathsf{UP}, \mathsf{UR}, \mathsf{SRF}^*$ 

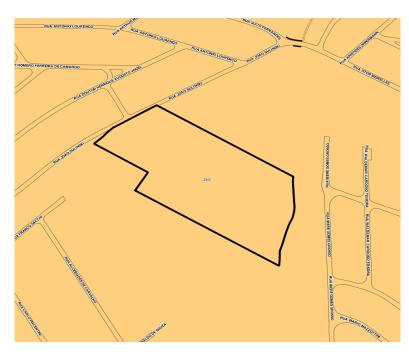
PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana** PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Nova Europa** PD2018 Unidate Territorial Básica(UTB): **EU-33** 

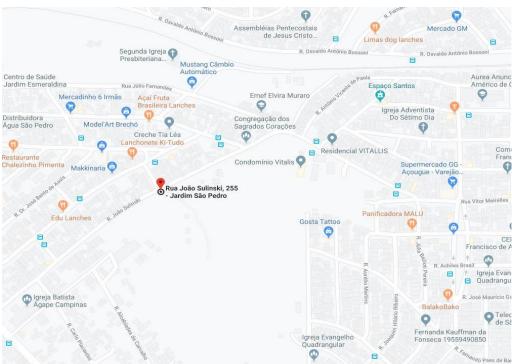
Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria <u>249/GC5/2011/COMAER</u>, referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

#### Mapa de Zoneamento



# 3.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO







#### 3.3. ANÁLISE DA REGIÃO

#### 3.3.1. INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

O local é dotado de diversos melhoramentos básicos, tais como: iluminação pública, serviços de coleta de lixo e postal, redes de água, de esgoto, de energia elétrica e de telefonia.

#### 3.3.2. CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

A infra-estrutura da região é boa, existindo nas cercanias, casas residenciais, comércio, lazer, escolas, etc.

Destacam-se nas proximidades do imóvel avaliando a Emef Elvira Muraro, Escola Municipal de Ensino Fundamental Leonor Savi Chaib, USF -Campinas, EPTV Campinas, Praça Barão de Campinas, etc.

# 3.4. DO TERRENO

#### 3.4.1. DIMENSÕES

O terreno referente ao imóvel em análise com área de 45.632,00m² apresenta formato iregular.

#### OBSERVAÇÕES:

1. Em vista de não integrar o objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações concernentes a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se o bem livre de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre o mesmo, que obstem o seu livre uso e depreciem o seu valor de mercado.



#### 3.4. DO TERRENO (continuação)

#### 3.4.2. TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO

O terreno referente ao imóvel apresenta um pequeno aclive ao nivel do logradouro. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para embasamento de edificações.

#### 3.4.3. ÁREAS DE EXPANSÃO

Devido suas dimensões, o terreno permite novos projetos. Atualmente não existem edificações no local. O mesmo encontra-se vazio, sem construções e/ou benfeitorias.

#### 3.5. DAS EDIFICAÇÕES

#### 3.5.1. DIMENSÕES

Não existem construções e/ou benfeitorias sobre o terreno.



#### 3.6. DA OPERAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel encontra-se vazio, desocupado.

#### 3.6.2. ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE (PROPERTY/FACILITY MANAGEMENT)

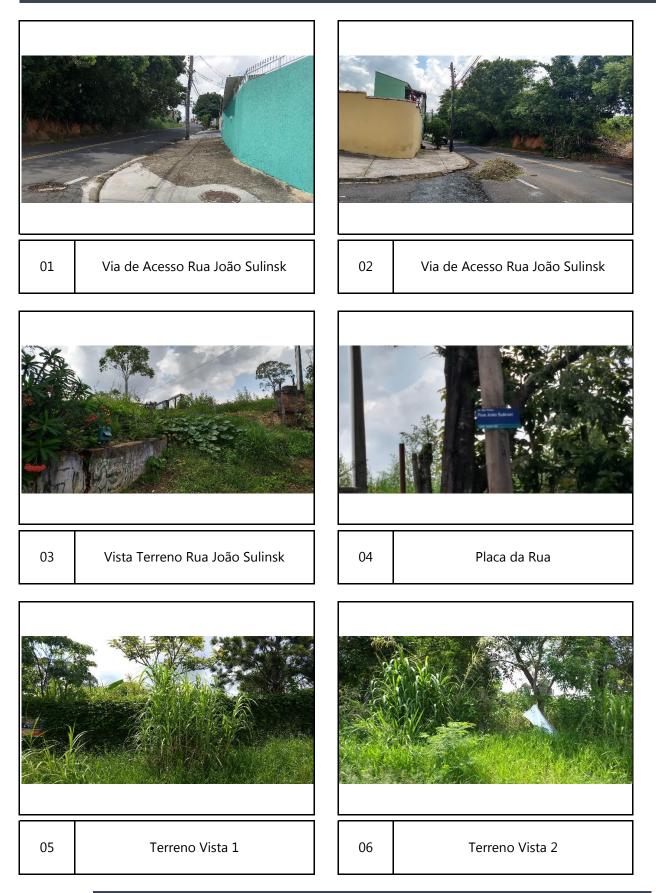
A manutenção e administração da área é feita pelo próprio proprietário. No terreno existe apenas "mato".



# 3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

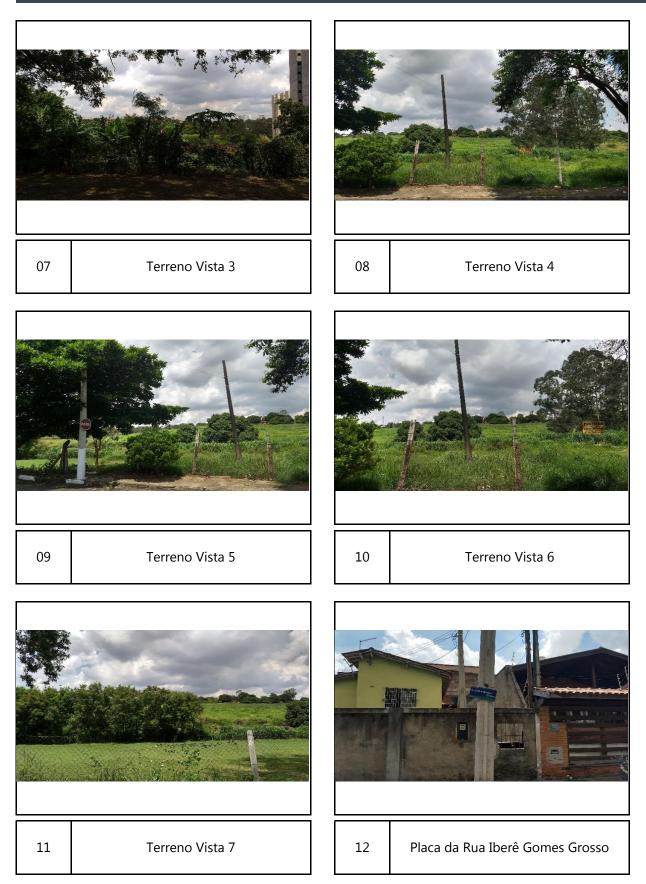


# 3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO: 13/12/2019





# 3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO: 13/12/2019





# 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

#### 4.1. MERCADO LOCAL

Em pesquisa realizada, foi observada uma quantidade moderada de imóveis colocados no mercado para venda. Já em se tratando de locação, existem alguns imóveis disponíveis para comercialização, porém num número inferior ao de imóveis ofertados para venda.

Os corretores consultados citaram que o mercado local começou a reagir nos ultimos meses, sendo as perspectivas para o próximo ano de 2020 de uma retomada ainda mais acentuada. A região de campinas conta com diversos lançamentos, sendo considerada uma cidade chave para o mercado imobiliário da região. Novas construtoras estão chegando na cidade e novos empreendimentos começando a serem executados.

De forma geral, podemos concluir que o mercado local apresenta uma reação notável à crise enfrentada desde 2017. Os profissionais atuantes na área verificaram uma melhora no 2019 e a espectativa para 2020 é uma recuperação ainda maior do mercado como um todo. Os imóveis na região possuem média liquidez devido à elevada quantidade de ofertas, porem a procura e venda nessa região começou a alavancar, diminuindo o estoque constante no inicio de 2019..



#### 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

#### 4.2. ASPECTOS GERAIS

- Região residencial;
- Acesso pricipal Av. Engenheiro Augusto Figueiredo
- e Av. Eng. Antônio Francisco de Paula Souza;
- Região de padrão médio;
- Predominâncias de residências horizontais;

#### 4.3. CONCLUSÃO

A região em questão está em desenvolvimento. Estão surgindo empreendimentos residenciais verticais, se mostrando uma oportunidade de empreender nesta localidade.

Próximo ao local, no bairro ao lado, empreendimentos residenciais foram lançados nos ultimos 5 anos, apresentando boa aceitação do mercado da região.

É necessário levar em consideração o fato do mercado estar começando a retomar o crescimento, após os ultimos 4 anos de grande crise financeira. Novos empreendimentos na cidade de campinas etão começando.



# 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### 5.1. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no presente trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 - Procedimentos Gerais e 2 - Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2.005, publicada pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Departamento de São Paulo, assim como o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002/2.007", elaborado pelo IBAPE-SP.

#### 5.2. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponbilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em análise.

A NBR 14653, define os seguintes métodos de avaliação:

**MÉTODO EVOLUTIVO**, no qual o valor do terreno é obtido através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o valor das edificações/benfeitorias através do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS, considerando quando for o caso a aplicação do fator de comercialização.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata por meio de comparação direta com dados de elementos assemelhados e que se situem em suas proximidades.

Em função da aplicação destes métodos ao final os signatários estabelecerão a *Fair Opinion* considerando as características específicas do imóvel em questão, assim como sua liquidez perante o mercado imobiliário em que se encontra inserido.



#### 5.3. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com a NBR 14.653 a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos dispendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, sendo que a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Já a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

#### 5.4. MÉTODO EVOLUTIVO

#### 5.4.1. VALOR DO TERRENO

#### 5.4.1.1. TRATAMENTO POR FATORES

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Diante disso foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda, obtendo-se o campo amostral composto por elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1.1 - Elementos Amostrais, que apresentam diferentes características como localização, área, aproveitamento e outras que impossibilitam uma comparação direta de seus preços unitários, motivo pelo qual utiliza-se o Tratamento por Fatores para a determinação do Valor Unitário Básico.



#### 5.4.1.2. VALOR UNITÁRIO BÁSICO

É preciso definir o denominador comum ou a situação paradigma, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor do imóvel em análise.

SITUAÇÃO PARADIGMA								
- Área de Terreno (m2)	45.632,00							
- Índice Local	100							

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte se obteve, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário - Terreno ):

 $Vu = R$299,21/m^2$ 

#### 5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

O valor unitário homogeneizado é obtido através da seguinte equação:

 $VuH = Vu \times (1 + \Sigma Fi - n)$ 

onde:

VuH = Valor Unitário Homogeneizado

Vu = Valor Unitário Básico

ΣFi = Somatória dos Fatores Utilizados



# 5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (continuação)

 $VuH = R$279,26/m^2$ 

(vide cálculos em anexo)

# 5.4.1.4. VALOR DO TERRENO

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno, tem-se o seguinte valor:

VALOR DO TERRENO =  $R$ 279,26/m^2 \times 45.632,00 \text{ m}^2$ 

Em números redondos:

**VALOR DO TERRENO = R\$ 12.725.000,00** 

#### 5.4.2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O imóvel em questão não tem nenhuma edificação.



#### 5.4.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Também chamado de "terceiro componente" ou "vantagem da coisa feita", é uma parcela agregada ao valor tanto do terreno (que já sofreu algum tipo de parcelamento ou unificação para que pudesse ser alienado e utilizado) quanto da construção (já executada, possibilitando uso ou retorno de capital imediatos).

Conceituação do Engº Joaquim da Rocha Medeiros Jr. : "Durante o período da construção, o empreendedor tem empatadas, sem produzir rendas, custando-lhe juros, as parcelas relativas ao terreno e a construção, juros esses que ao final da obra são somados ao principal da dívida. Assim, o custo real do imóvel é constituído, além das parcelas do terreno e da construção, pela dos juros durante a execução desta, juros esses que são, exatamente, a procurada vantagem da coisa feita."

Para o presente estudo, adotou-se o fator de comercialização igual a 1,0.



#### 5.4.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

Considerando-se os valores anteriormente calculados, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, pelo Método Evolutivo, será de

$$VI = (VT + VE) \times Fc$$

onde:

V<sub>I</sub> = Valor do Imóvel

 $V_T$  = Valor do Terreno = R\$ 12.725.000,00  $V_E$  = Valor das Edificações = R\$ 0,00

Fc = Fator Comercialização = 1,00

logo:

 $V_1 = (R\$ 12.725.000,00 + R\$ 0,00) \times 1,00$ 

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - EVOLUTIVO = R\$ 12.725.000,00

(Doze Milhões Setecentos e Vinte e Cinco mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2019



# 6. CONDIÇÕES LIMITANTES

Os signatários, inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declaram manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653:2004 - Avaliação de Bens, cujo enquadramento nos graus de fundamentação e de precisão foram inicialmente informados, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;
  - c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais;
- d) análise de passivos ambientais nos órgãos governamentais competentes como o DEPRN Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais órgão afiliado ao CONAMA Conselho Nacional do Meio Ambiente, Secretarias Municipais de Meio Ambientes, e CETESB;
- e) e aos preceitos denominados "Procedimentos de Excelência" definidos pela parte 1 da NBR 146543:2004 da ABNT.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário;
- d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel.
- e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possas ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.



# 6. CONDIÇÕES LIMITANTES (continuação)

Os valores de avaliação apresentados são os que melhor expressam o real valor do imóvel avaliando para a data atual considerando a situação mercadológica local. Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao desenvolvimento da construção do empreendimento, bem como de sua solidez, segurança e/ou vícios ou defeitos dela decorrentes, arcando única e exclusivamente com a veracidade das informações aqui prestadas.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição, com exceção de análise e aprovação, de possíveis passivos ambientais dados pelos órgãos regionais vinculados ao setor ambiental.



#### 7. TERMO DE ENCERRAMENTO

#### **DEXTER ENGENHARIA LTDA**

PRODUTO E MODALIDADE: LAUDO DE AVALIAÇÃO - MODALIDADE COMPLETA

**SOLICITANTE:** Mérito Investimentos **FINALIDADE DO LAUDO:** Avaliação de Imóvel

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Obtenção do valor de mercado para venda

TIPOLOGIA DO IMÓVEL: Terreno urbano, sem construções e/ou benfeitorias

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua João Sulinski, s/nº, Jardim São Pedro

Campinas - SP

DATA DA VISTORIA: 13 de Dezembro de 2019

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente LAUDO, que se compõe ao todo de 21 folhas escritas de um só lado, contendo rubricas a punho, menos esta, que vai datada e assinada, e em 01 (uma) via(s) impressa(s).

Acompanham os seguintes anexos:

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

São Paulo, 16 de Dezembro de 2.019

Arqta Renata Andraus CAU A124798-0 Rafael Simonelli Mobley CREA 5062865669

21



# A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO



# AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Terreno
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	vazio
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,000
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.913,580
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	$0.00 m^2$
Área informada no Projeto:	$0,00 m^2$
Fator de Depreciação:	1,0000
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

VALOR DA BENFEITORIA*:
------------------------

<sup>\*</sup>valor sem liquidez.

# QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 12.724.750,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 0,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 12.724.750,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 12.725.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO	R\$ 8.894.000,00
IMÓVEL*	Ι Ψ 0.034.000,00

 $<sup>^{\</sup>star}$  Para índice ( i ) de 1 e período ( n ) de 36 meses.

Avaliação válida para terreno, situado na Rua João Sulinsk, S/N, Jardim São Pedro, Campinas/SP.



#### DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 19.500.000,00	0,90	380,00	168,42	64.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 17.550.000,00	274,22	
2	R\$ 20.000.000,00	0,90	200,00	235,00	47.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 18.000.000,00	382,98	
3	R\$ 25.000.000,00	0,90	450,00	162,22	73.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 22.500.000,00	308,22	
4	R\$ 12.190.000,00	0,90	650,00	65,08	42.300,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 10.971.000,00	259,36	
5	R\$ 28.000.000,00	0,90	480,00	193,53	92.895,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.913,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 25.200.000,00	271,27	
6	R\$ 0.00																

_	A REGIÃO geneização	terreno R\$ 299,21	construção #DIV/0!
pré-saneamento	+30%	R\$ 388,97	
pre-sameamento	-30%	R\$ 209,45	

#### CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno		Variável Frente		Variável Profundididade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Indra-Estrutura		Variável Acesso		Valor Unitário de Terreno
Liemento	(R\$/m²)		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator mura-	Difer. (R\$)	Fator Acesso	Difer. (R\$)	Homogeneizado (R\$/m²)
1	274,22		0,999	-0,28	1,003	0,84	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,040	10,97	285,75
2	382,98		0,999	-0,53	1,004	1,60	0,750	-95,74	1,000	0,00	1,000	0,00	0,970	-11,49	276,82
3	308,22		0,999	-0,27	1,003	0,83	0,850	-46,23	1,000	0,00	1,000	0,00	1,060	18,49	281,03
4	259,36		0,998	-0,40	1,001	0,28	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,990	-2,59	256,65
5	271,27		0,999	-0,19	1,002	0,57	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,090	24,41	296,07
6															
Coeficientes of	de variação =	16,787	16,774	ok	16,895	maior	4,089	ok	16,78670	ok	16,787	ok	14,260	ok	Média Homogeneizada
•		fator con	siderado	fator cons	siderado	fator consi	derado	fator con	siderado	fator co	nsiderado	fator con	siderado	R\$ 279,26	

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$195,49 < Média < R\$363,04

#### PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO								
área do terreno-At 45.632,00 frente de referência (m) 10,00								
frente efetiva (m)	102,26	fator frente	1,0016					
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	0,9969					
Valor unitário homogeneizad	lo = R\$	279.2645	/ m²					

 $\mbox{Valor do Terreno} = \mbox{\'A} \mbox{rea terreno} \mbox{ x} \mbox{ Valor unitário homogeneizado} \mbox{ x} \mbox{ F.frente} \mbox{ x} \mbox{ F.profundidade} \mbox{ x} \mbox{ F.comercialização} \mbox{} \mbox$ 

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

# Valor de Mercado do Terreno = R\$ 12.724.750,00

Avaliação válida para terreno, situado na Rua João Sulinsk, S/N, Jardim São Pedro, Campinas/SP.

DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA



#### PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> II										
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50										
Frente Efetiva Profundidade Efetiva Área de Terreno Conserv. Idade Custo										
Limite Inferior	200,00	65,08	42.300,00	1	0,00	0,00				
Limite Superior	650,00	235,00	92.895,00	1	0,00	0,00				
Avaliando	102,26	446,24	45.632,00	1	0,00	0,00				
- 50% do Limite Inferior	100,00	32,54	21.150,00	0	0,00	0,00				
+ 50% do Limite Superior	975,00	352,50	139.342,50	2	0,00	0,00				
Status	OK	Acima	OK	OK	OK	OK				

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> I									
	Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 1,50								
Elemento	Elemento Frente Profundidade Localização Topografia ndra-Estrutur Acesso Total								
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,04		
2	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	0,97	0,72		
3	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,06	0,91		
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99		
5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09		
6									

#### PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%			
Limite Inferior:	269,30		
Limite Superior:	289,23		
Amplitude do IC (80%)	7,14%		
Grau de Precisão:	III		

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I						
Item	Descrição	Grau				
	2 000.1134.0	III	II	I		
1	Caracterização do imóvel avaliando			х		
2	Coleta de dados de mercado			х		
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			х		
4	Identificação dos dados de mercado		х			
5	Extrapolação		х			
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			х		

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias: II						
Item	Descrição		Grau			
пеш	item Descrição		II	I		
1	Estimação do custo direto		х			
2	B.D.I.		х			
3	Depreciação Física		х			

Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I						
Item Descrição —			Grau			
Item	Descrição	III	II	I		
1	Estimativa do Valor do Terreno			x		
2	Estimativa dos Custos de Reedição		х			
3	Fator de Comercialização		х			
Grau de Fundamentação:			1			

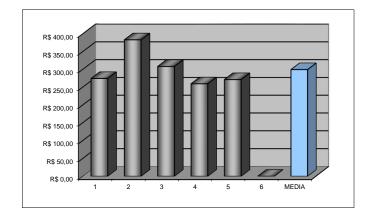


#### GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

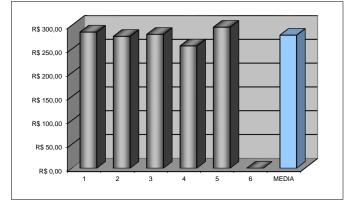
#### GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes	s da Homogeneização	Depois da Homogeneização		
Média	R\$ 299,21	Média	R\$ 279,26	
Desvio Pad.	50,23	Desvio Pad.	14,54	
Coef. Var.	16,79	Coef. Var.	5,20	

Antes



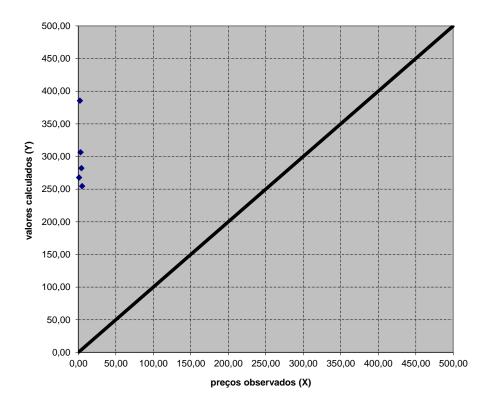
Depois



#### GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	274,22	267,73
2	382,98	385,43
3	308,22	306,45
4	259,36	281,98
5	271,27	254,47
6		

Escala da Bissetriz				
х у				
0	0			
500,00	500,00			





# A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO

A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

#### **Elementos Amostrais:**





Elemento Amostral : nº 01	Data: 13/12/2019	Cidade:	Campinas			
Endereço: Rua João Sulinsk - nº 455 - 0						
Fonte / Telefone: Prado Gonçalves (19) 3	Bairro:	Jardim São Pedro				
Padrão construtivo: vazio	Zona :	**				
Formato: Regular Área de Terreno: 64000 m²			380 metros			
Área equivalente: 0 m² Coef.ajuste padrão: 0			o: 0			
Custo Unitário: R\$ 1913,58	lade aparente: 0 ano	Est.Cons:	novo			
Custo Unitário: R\$ 1913,58	lade aparente: 0 ano	Est.Cons:	novo			

, Status: Ofertado

Preço:	R\$ 19.500.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	0,00	Área terreno:	304,69
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.: 1		Acesso: 1,04	
BDI:1		Oferta: 0	9	Comercializaçã	o· 1	R\$ Homog ·	285.75



Elemento Amostral : nº 02	Data :	13/12/2019	Cidade:	Campinas
Endereço: Rua Bartira - nº 300 - 0				
Fonte / Telefone: Link Corretores (19) 99660-7007				Vila Ipê
Padrão construtivo: vazio			Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 47	000 m²	Testada:	200 metros
Área equivalente: 0 m² Coef.ajuste padrão: 0			Construção	o: 0
Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: (	) ano	Est.Cons:	novo

, Status: Ofertado

Preço:	R\$ 20.000.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	0,00	Área terreno:	425,53
Fatores	Localiz.:: 0,75	Área: 1		Topog.: 1		Acesso: 0,97	
B.D.I.: 1		Oferta: 0	,9	Comercialização:	: 1	R\$ Homog.:	276,82



Elemento Amostral : nº 03	Data: 13/12/2019	Cidade:	Campinas				
Endereço: Rod. Lix da Cunha - nº S/N - 0							
Fonte / Telefone: Tonzar (19) 3326-078	Bairro:	Jardim Nova America					
Padrão construtivo: vazio	Zona :	**					
Formato: Regular Área de Terreno: 73000 m²			450 metros				
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão: 0	Construçã	o: 0				
Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons:	novo				

, , Status: Ofertado

Preco:	R\$ 25.000.000.00		(R\$/m²)->	Área constr.:	0.00	Área terreno:	342.47
Fatores	Localiz.:: 0,85	Área: 1	(**************************************	Topog.: 1	-,	Acesso: 1,06	,
B.D.I.: 1		Oferta: 0	.9	Comercializaçã	o: 1	R\$ Homog.:	281,03



	Elemento Amostral : nº 04	Data :	13/12/2019	Cidade:	Campinas		
	Endereço: Avenida Robert Bosch - n	9 S/N - 0	·				
8	Fonte / Telefone: Felipe Augusto (19) 9		Bairro:	Vila Boa Vista			
	Padrão construtivo: vazio	Zona :	**				
	Formato: Regular Área de Terreno: 42300 m²			Testada:	650 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão: 0			Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: (	) ano	Est.Cons:	novo		
THE R.							

, , Status: Ofertado

Preço:	R\$ 12.190.000,00		$(R\$/m^2)->$	Área constr.:	0,00	Área terreno:	288,18
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.: 1		Acesso: 0,99	
B.D.I.: 1		Oferta: 0	,9	Comercialização	o: 1	R\$ Homog.:	256,65

#### **Elementos Amostrais:**





Elemento Amostral : nº 05	Data: 13/12/2019	Cidade: Campinas
Endereço: Av. Ary Rodriguez - nº S/N	- 0	
Fonte / Telefone: Vaale (19) 98409-500	Bairro: Parque das Camélias	
Padrão construtivo: vazio	Zona : **	
Formato: Regular	Área de Terreno: 92895 m²	Testada: 480 metros
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0
Custo Unitário: R\$	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo
II .		

, Status: Ofertado

Preço:	R\$ 28.000.000,00		$(R\$/m^2)->$	Área constr.:	0,00	Área terreno:	301,42
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.: 1		Acesso: 1,09	
B.D.I.: 1		Oferta: 0	,9	Comercialização	: 1	R\$ Homog.:	296,07

# FOTO NÃO DISPONÍVEL

Elemento Amostral :	nº 06	Data :	:	Cidade:	Campinas
Endereço: - nº -					
Fonte / Telefone:				Bairro:	
Padrão construtivo:				Zona :	
Formato: Irregular	Área de	Terreno:	m²	Testada:	metros
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajı	uste padrão	:	Construção	):
Custo Unitário: R\$	Idade a	parente:	anos	Est.Cons:	rep.importantes e sem valor
	·				

Preço:	R\$ 0,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	0,00	Área terreno:	0,00
Fatores	Localiz.::	Área:		Topog.:		Acesso:	
B.D.I.:		Oferta:		Comercializaçã	o: 1	R\$ Homog.:	