

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



Campinas - SP  
Rua Amadeu Silvestre Ramos, s/nº, Descampado

DEZEMBRO de 2020

## ÍNDICE

	página
1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE.....	1
2. DADOS DO TRABALHO.....	2
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.....	3
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	13
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
6. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	21
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	23

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 Amadeu Silvestre Ramos, s/nº, Descampado Campinas - SP
LOCAL E DATA:	São Paulo, 30 de Dezembro de 2020.

### VALOR DE AVALIAÇÃO - FAIR OPINION

**Valor de Mercado do Imóvel para Venda = R\$17.233.000,00**

(Dezessete milhões, duzentos e trinta e três mil reais)

**Valor de Avaliação para Venda Forçada = R\$12.045.000,00**

(Doze milhões e quarenta e cinco mil reais)

**VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO de 2020.**

## 2. DADOS DO TRABALHO

### 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 Amadeu Silvestre Ramos, s/nº, Descampado. 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 Amadeu Silvestre Ramos sem nº - Descampado Campinas/SP. Terreno vazio, sem construções e/ou benfeitorias.

A região é próxima da Rodovia Santos Dumont e Rodovia Engenheiro Miguel Melhado Campos, área ao redor do terreno está completamente tomada por ocupação residencial irregular.

#### 3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS

O imóvel está registrado no Registro de Imóveis do 3º Ofício da Comarca de Campinas - matrícula nº 11.957.



Prefeitura Municipal de Campinas  
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo  
DUOS - Departamento de Uso e Ocupação do Solo

O material aqui apresentado tem caráter consultivo.  
Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura Municipal de Campinas.

Cód Cartográfico: **5213.51.95.0001**

Atenção: Desenho do imóvel ainda não verificado pela coordenadoria DIDC/CSGBCA.

[Ver Google Maps](#) [Fotos Fachada PUC](#)

#### Zoneamento

Zoneamento: **ZM1** (Zona Mista 1)  
LC nº 208/2018  
Ocupações:  
CSEI, HCSEI, HMH, HMV, HU  
Usos: [Tabela CNAE](#) [Verifica CNAE](#)  
SMI\*EMI\* CABI\*, CVBI, EBI, UP, UR, SBI, CVMI\*, SRF\*

PD2018 Macrozona: **Macrometropolitana**  
PD2018 Área de Planej. e Gestão (APG): **São Domingos**  
PD2018 Unidade Territorial Básica (UTB): **MM-71 91%**  
PD2018 Unidade Territorial Básica (UTB): **MM-72 9%**

Imóvel atingido pela curva de ruído: 65 - 70 dB [Mais Informações](#)

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

#### Mapa de Zoneamento

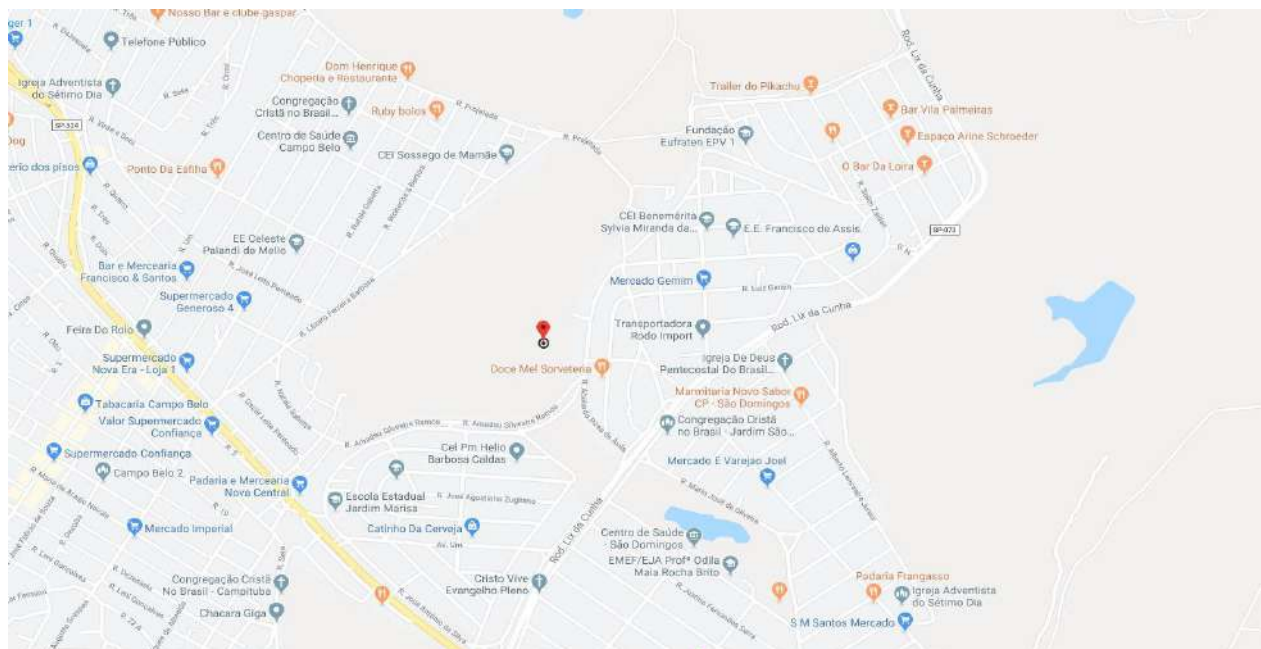


Detalhe zoneamento - Situação sem escala



### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

#### 3.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

#### 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. Todas essas melhorias se

##### 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/EJA Prof<sup>a</sup> Odila Maia Rocha Brito, Escola Estadual Jardim Marisa , Lagoa Do Sao Domingos, Rodovia Santos Dumont, Rodovia Lix da Cunha, Aeroporto Internacional de Viracopos (VCP), etc.

#### 3.4. DO TERRENO

##### 3.4.1. DIMENSÕES

Conforme matrícula 11.957 do 3 C.R.I de Campinas, o terreno referente ao imóvel em análise possui área de 177.056,00m<sup>2</sup> (verificada no CCIR-INCRA).

##### *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. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

#### 3.4. DO TERRENO (continuação)

##### 3.4.2. TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO

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

##### 3.4.3. ÁREAS DE EXPANSÃO

O terreno permite a construção de novas edificações.

#### 3.5. DAS EDIFICAÇÕES

##### 3.5.1. DIMENSÕES

As benfeitorias existentes no interior do terreno não foram consideradas na avaliação em função de seu estado de conservação.



### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

#### 3.6. DA OPERAÇÃO DO IMÓVEL

##### 3.6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Terreno de grandes dimensões inserido em área de expansão urbana;  
Imóveis vizinhos de médio e baixo padrão;

O acesso ao interior do imóvel é dificultado por ocupação residencial em seu perímetro, fechamento em arame farpado e mata;

Não foi verificado servidão sob aspectos visuais;

Não foi verificado invasão no interior do terreno sob aspectos visuais, porém não foi possível verificar a invasão por parte da vizinhança em seu perímetro.

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

A manutenção e administração da área é feita pelo próprio proprietário.

### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

#### 3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

### 3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



01

Rua Lazaro Ferreira Barbosa



02

Rua Lazaro Ferreira Barbosa



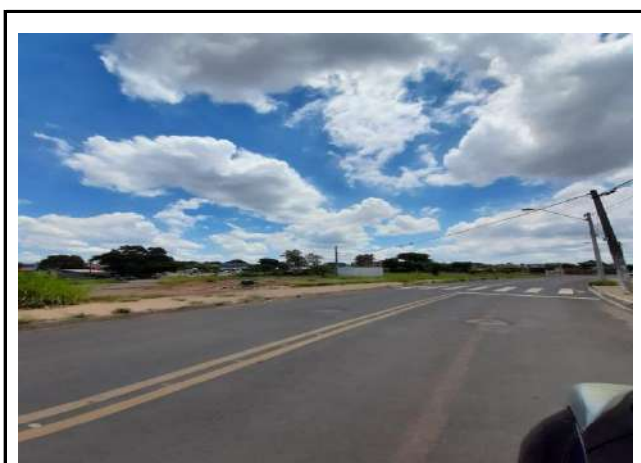
03

Via de Acesso Rua Amadeu Silvestre Ramos



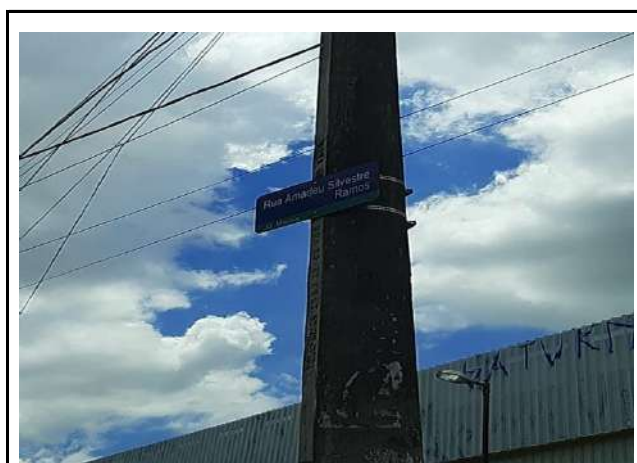
04

Via de Acesso Rua Amadeu Silvestre Ramos



05

Via de Acesso Rua Amadeu Silvestre Ramos



06

Via de Acesso Rua Amadeu Silvestre Ramos

### 3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



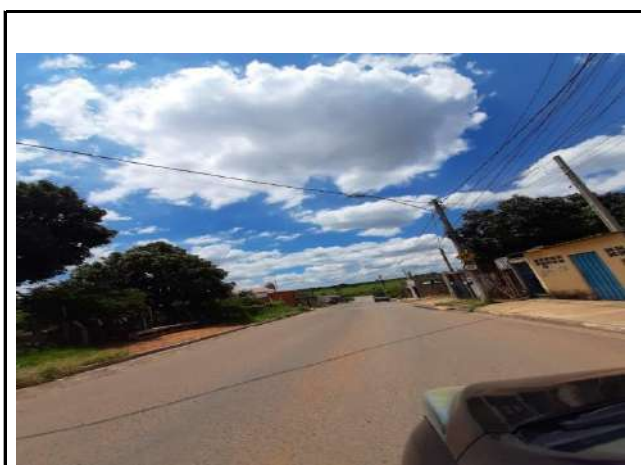
07

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno))



08

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



09

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



10

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



11

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



12

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)

### 3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



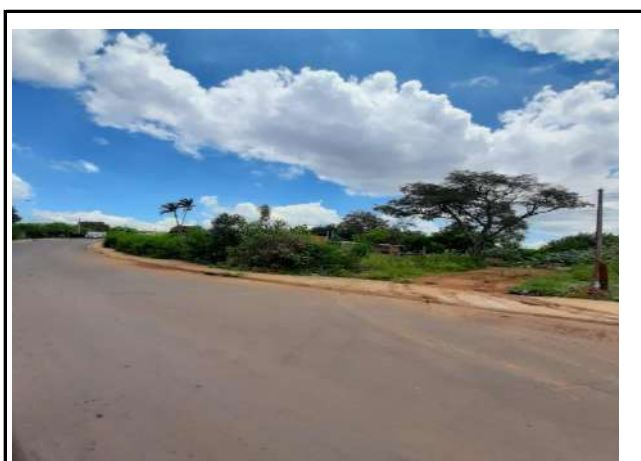
13

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



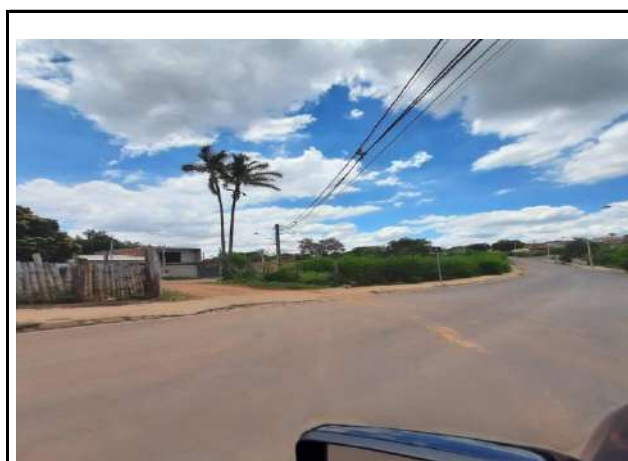
14

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



15

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



16

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



17

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



18

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)

### 3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



19

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



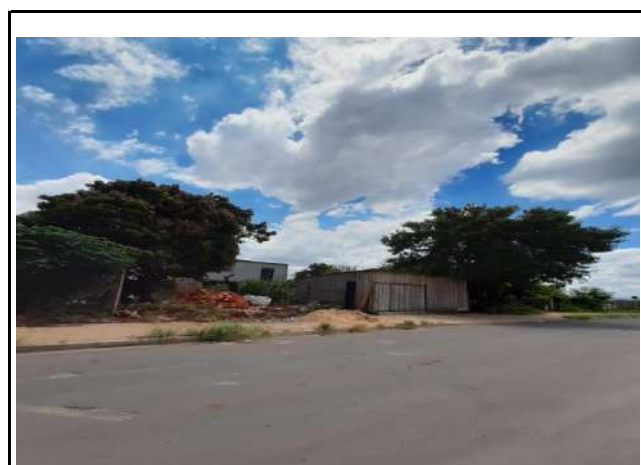
20

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



21

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



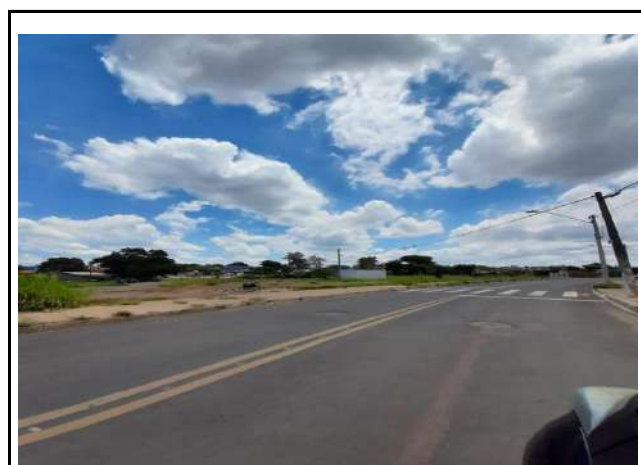
22

Vista do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



23

Vista 5 do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)



24

Vista 6 do Terreno (Entorno completamente tomado por ocupação residencial - Não foi possível acessar o Terreno)

## 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### 4.1. MERCADO LOCAL

O empreendimento avaliando trata-se de um Terreno sem Benfeitorias.

A região possui muitos terrenos à venda, principalmente ao longo da Rodovia Santos Dumont e alguns próximos da Rodovia Bandeirantes (sem acesso direto por esta).

O desenvolvimento da região se dá pelo fato da presença do Aeroporto Internacional de Viracopos, o que impulsiona o surgimento de vários tipos de Galpões, Armazéns, Áreas Logísticas, Estacionamentos, Área Comercial, Hotéis entre outras.

Foi verificado a presença de muitos setores industriais e comerciais ao longo da Rodovia Santos Dumont, principalmente no trecho entre a Rodovia Bandeirantes até a cidade de Salto, distante 20 quilômetros. Devido à logística e escoamento de materiais, as áreas de mesmo potencial devem ser próximas da Rodovia, facilitadas pela presença de vias laterais e retornos, apesar da presença de um pedágio (Campinas-Indaiatuba), distante 3 quilômetros do avaliando. O bom estado da Rodovia Santos Dumont, quanto seus importantes acessos para Campinas, Indaiatuba, aeroporto de Viracopos e Salto tem proporcionado um bom desenvolvimento da região.

A região em questão está em desenvolvimento, ainda não possui nenhum empreendimento residencial vertical, se mostrando uma oportunidade de implementar novas características na região. Porém é necessário levar em consideração o fato do terreno avaliando estar envolto por casas, originárias de uma invasão.

## 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

### 4.2. ASPECTOS GERAIS

- Região residencial;
- Acesso principal pela Rodovia Lix da Cunha e Rodovia Eng. Miguel Melhado Campos;
- Região de padrão baixo;
- Predominâncias de residências horizontais;
- Valor de avaliação válido para o imóvel com destinação urbana;

### 4.3. CONCLUSÃO

A região em questão está em desenvolvimento, ainda não possui nenhum empreendimento residencial vertical, se mostrando uma oportunidade de implementar novas características na região.

Imóvel inserido em área de expansão urbana. Não foi apresentada documentação que aborde méritos relacionados à área ou taxa de preservação. Para fins de avaliação, foram considerados elementos amostrais nas mesmas condições que o imóvel avaliando



## 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 disponibilidade, 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. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

### 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. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

### 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 (m <sup>2</sup> )	177.056,00
- Índice Local	100

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

$$Vu = R\$111,30/m^2$$

### 5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

O valor unitário homogeneizado é obtido através da seguinte equação:

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

onde:

VuH = Valor Unitário Homogeneizado  
Vu = Valor Unitário Básico  
 $\sum Fi$  = Somatória dos Fatores Utilizados  
n = Número de Fatores Utilizados

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

### 5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (continuação)

$$VuH = R\$97,40/m^2$$

(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:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$ 97,40/m^2 \times 177.056,00 \text{ m}^2$$

Em números redondos:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$ 17.233.000,00$$

### 5.4.2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O imóvel em questão não tem nenhuma edificação.

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

### 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 Eng<sup>o</sup> 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. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

### 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

$$V_I = (V_T + V_E) \times F_c$$

onde:

$V_I$	= Valor do Imóvel	
$V_T$	= Valor do Terreno	= R\$ 17.233.000,00
$V_E$	= Valor das Edificações	= R\$ 0,00
$F_c$	= Fator Comercialização	= 1,00

logo:

$$V_I = (R\$ 17.233.000,00 + R\$ 0,00) \times 1,00$$

Em números redondos:

**VALOR DO IMÓVEL - EVOLUTIVO = R\$ 17.233.000,00**  
(Dezessete milhões duzentos e trinta e três mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2020

## 6. CONDIÇÕES LIMITANTES

Os signatários, inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declaram manter conduta ética profissional norteadas 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 possam 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 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 Amadeu Silvestre Ramos, s/nº, Descampado  
Campinas - SP

**DATA DA VISTORIA:** São Paulo, 30 de Dezembro de 2020.

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente LAUDO, que se compõe ao todo de 23 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, 30 de Dezembro de 2020.



Arqª Renata Veloso Cabral  
CAU 61017-8

## A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO

## AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Terreno Menor 5k
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	vazio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,000
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.538,490
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
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\*:** R\$ 0,00

\*valor sem liquidez.

### QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

<b>VALOR DO(S) TERRENO(S)</b>	<b>R\$ 17.233.152,15</b>
<b>CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)</b>	<b>R\$ 0,00</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 17.233.152,15</b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO</b>	<b>R\$ 17.233.000,00</b>
<b>VALOR DE LIQUIDEZ</b>	<b>R\$ 12.045.000,00</b>

\* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

avaliação válida para a Avaliação válida para a Terreno, situada na Rua Amadeu Silvestre Ramos, Descampado - Campinas -

### DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 5.400.000,00	0,90	50,00	840,00	42.000,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 0,00	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 4.860.000,00	115,71	
2	R\$ 6.240.000,00	0,90	120,00	400,00	48.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 5.616.000,00	117,00	
3	R\$ 2.000.000,00	0,90	30,00	666,67	20.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 0,00	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 1.800.000,00	90,00	
4	R\$ 1.950.000,00	0,90	30,00	500,00	15.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 0,00	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 1.755.000,00	117,00	
5	R\$ 37.500.000,00	0,90	50,00	5.778,84	288.942,08	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 33.750.000,00	116,81	
6	R\$ 0,00									#VALOR!							
<b>MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização</b>																<b>terreno</b>	<b>construção</b>
pré-saneamento																+30%	R\$ 144,70
																-30%	R\$ 77,91

### CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional2		Variável Opcional1		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)	
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional2	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)		
1	115,71	1,00	-0,04	1,001	0,12	0,850	-17,36	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	98,44	
2	117,00	1,00	-0,07	1,002	0,22	0,850	-17,55	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	99,60	
3	90,00	1,00	-0,06	1,002	0,18	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	90,12	
4	117,00	1,00	-0,03	1,001	0,08	0,850	-17,55	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	99,50	
5	116,81	1,00	-0,04	1,001	0,11	0,850	-17,52	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	99,36	
6															
Coeficientes de variação =		10,711	10,721	maior	10,680	ok	4,224	ok	10,71054	ok	10,711	ok	10,711	ok	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		<b>R\$ 97,40</b>

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

R\$77,91 < Média < R\$144,70

### PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	177.056,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	50,00	fator frente	0,9996
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0011
Valor unitário homogeneizado = R\$		97,40 / m²	

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.comercialização -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F -1) + (F.P - 1) + (F.C - 1)]} x At

**Valor de Mercado do Terreno = R\$ 17.233.152,15**

Avaliação válida para a Avaliação válida para a Terreno, situada na Rua Amadeu Silvestre Ramos, Descampado - Campinas - SP,

**VALOR DE LIQUIDEZ**

**R\$ 12.044.680,00**

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional2	Opcional1	Total
1	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	<b>0,85</b>
2	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	<b>0,85</b>
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>
4	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	<b>0,85</b>
5	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	<b>0,85</b>
6							

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X		

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto			X
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda			X
3	Fator de Ajuste ao Mercado	X		
<b>Grau de Fundamentação:</b>		<b>I</b>		

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO**

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	94,59	-2,89%
Limite Superior:	100,21	2,89%
Amplitude do IC (80%)	5,77%	
<b>Grau de Precisão:</b>	<b>III</b>	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 111,30	Média	R\$ 97,40
Desvio Pad.	11,92	Desvio Pad.	4,10
Coef. Var.	<b>10,71</b>	Coef. Var.	<b>4,21</b>

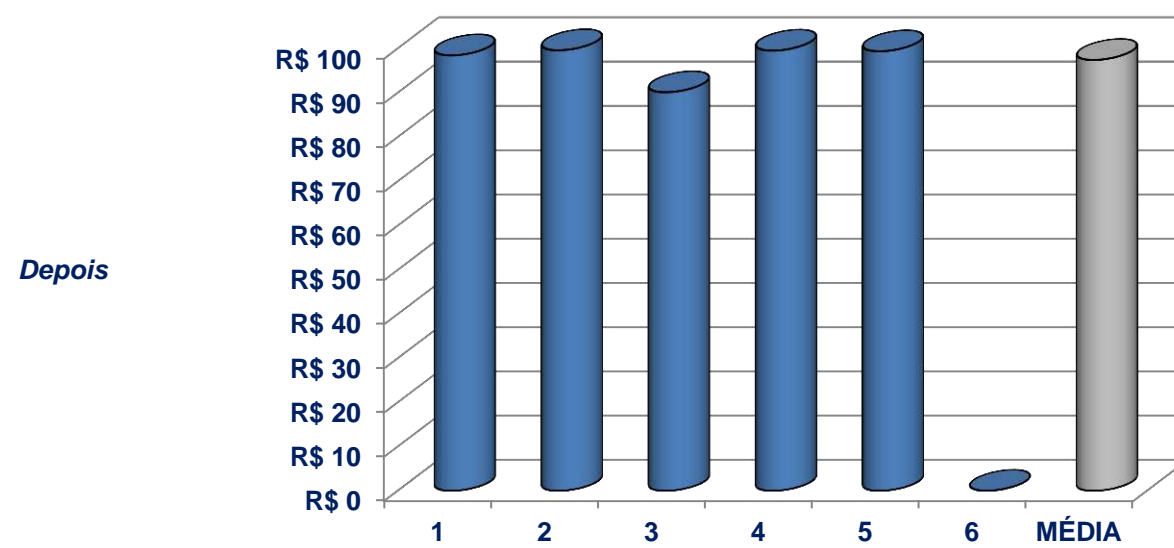
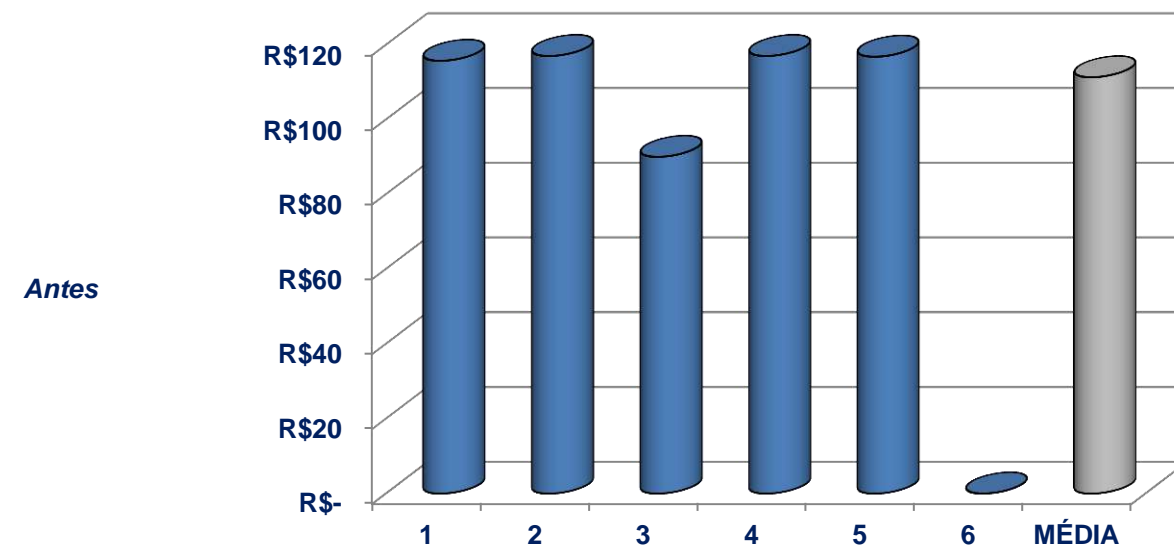
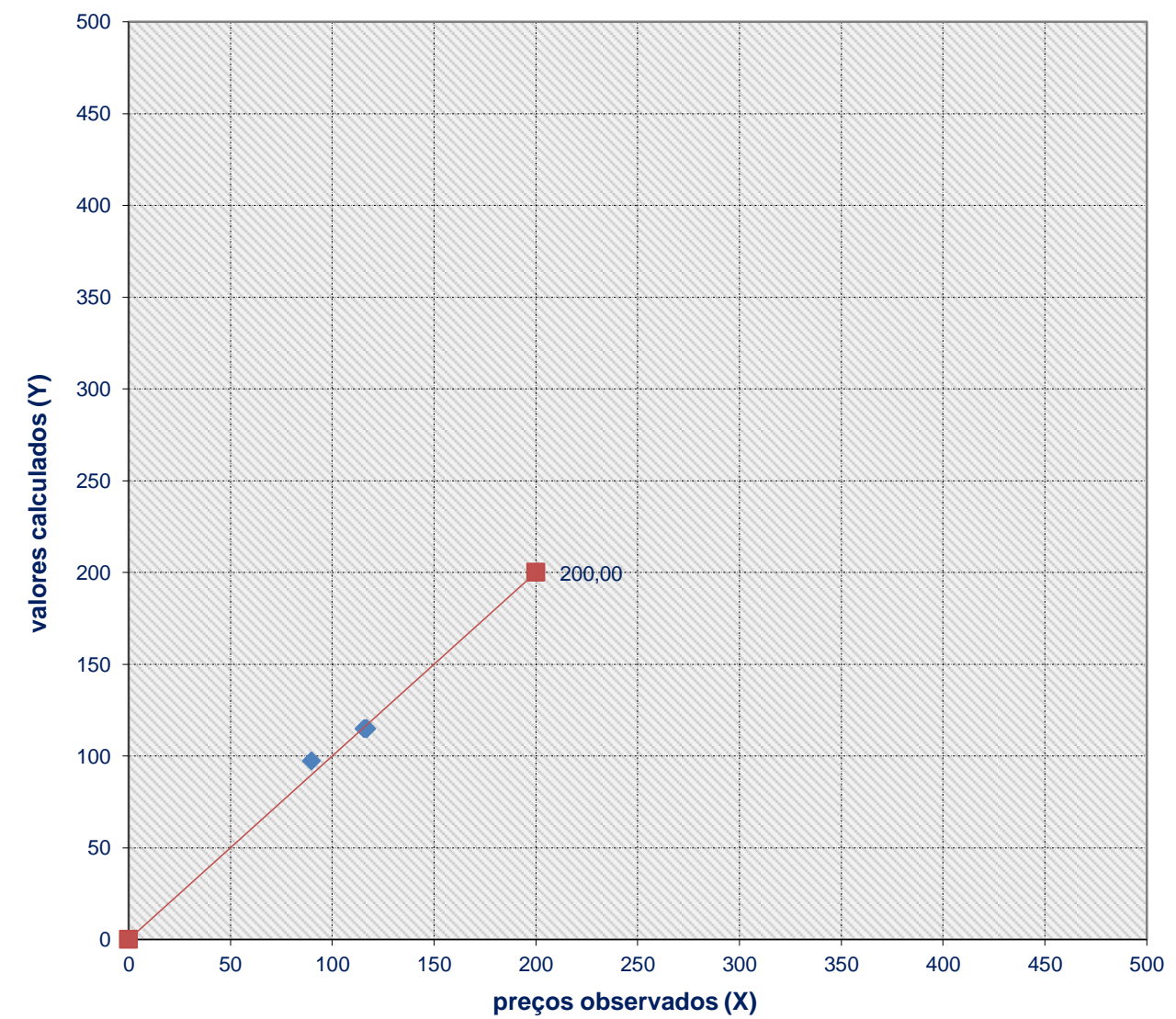



GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO


Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	115,71	114,68
2	117,00	114,81
3	90,00	97,29
4	117,00	114,90
5	116,81	114,85
6		


Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
200,00	200,00




**ELEMENTOS COMPARATIVOS:**


	<b>Elemento Comparativo : nº 01</b>		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:	Rodovia dos Bandeirantes N° s/n						
	Fonte / Telefone: Petrucci Gestão Imobiliária (19) 98883-3000			Bairro:	Cidade Singer			
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 42000 m²		Testada:	50 metros		
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0,00		Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 0		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	regular		
	Status Ofertado							
	Preço:	<b>R\$ 5.400.000,00</b>	(R\$/m²)->		Área constr.:	0,00	Área terreno:	128,57
	Fatores	Localiz.:: 0,85	Área: 1		Topog.:	1		
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	<b>98,44</b>		

	<b>Elemento Comparativo : nº 02</b>		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:	Rua Altair Aparecido Coelho N° s/n						
	Fonte / Telefone: DD Prime Imóveis (19) 99846-9646			Bairro:	Jardim São Domingos			
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 48000 m²		Testada:	120 metros		
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0,00		Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 1538,49		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo		
	Status Ofertado							
	Preço:	<b>R\$ 6.240.000,00</b>	(R\$/m²)->		Área constr.:	0,00	Área terreno:	130,00
	Fatores	Localiz.:: 0,85	Área: 1		Topog.:	1		
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	<b>99,60</b>		

	<b>Elemento Comparativo : nº 03</b>		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:	Rodovia Miguel Malhado Campos N° s/n						
	Fonte / Telefone: Petrucci Gestão Imobiliária (19) 98883-3000			Bairro:	Jardim São João			
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 20000 m²		Testada:	30 metros		
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0,00		Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 0		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo		
	Status Ofertado							
	Preço:	<b>R\$ 2.000.000,00</b>	(R\$/m²)->		Área constr.:	0,00	Área terreno:	100,00
	Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.:	1		
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	<b>90,12</b>		

	<b>Elemento Comparativo : nº 04</b>		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:	Rodovia Lix da Cunha N° s/n						
	Fonte / Telefone: D.Lange Imóveis (19) 3238-9141			Bairro:	Loteamento Parque Centenário			
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 15000 m²		Testada:	30 metros		
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0,00		Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 0		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo		
	Status Ofertado							
	Preço:	<b>R\$ 1.950.000,00</b>	(R\$/m²)->		Área constr.:	0,00	Área terreno:	130,00
	Fatores	Localiz.:: 0,85	Área: 1		Topog.:	1		
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	<b>99,50</b>		

**ELEMENTOS AMOSTRAIS:**

	<b>Elemento Comparativo :</b> n° 05		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	<b>Endereço:</b>		Rodovia dos Bandeirantes N° s/n					
	<b>Fonte / Telefone:</b> Unib Imóveis (19) 98994-1209				<b>Bairro:</b>		Jardim Nova América	
	<b>Padrão construtivo:</b>		vazio		<b>Zona :</b>		**	
	<b>Formato:</b> Regular		<b>Área de Terreno:</b> 288942,08 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>		50 metros	
	<b>Área equivalente:</b> 0 m <sup>2</sup>		<b>Coef.ajuste padrão:</b>		0,00		<b>Construção:</b> 0	
	<b>Custo Unitário:</b> R\$		<b>Idade aparente:</b>		0 ano		<b>Est.Cons:</b> novo	
	<b>Status Ofertado</b>							
	<b>Preço:</b>		<b>R\$ 37.500.000,00</b>		<b>(R\$/m<sup>2</sup>-&gt;</b>		<b>Área constr.:</b> 0,00	
	<b>Fatores</b>		<b>Localiz.::</b> 0,85		<b>Área:</b> 1		<b>Topog.:</b> 1	
	<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9		<b>Comercialização:</b> 1		<b>R\$ Homog.:</b> <b>99,36</b>	