

LAUDO DE AVALIAÇÃO



GLEBA DONA AMÉLIA
Rua Prof. Alice Pedroso de Moraes D'Elia

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.....	10
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
6. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	18
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	20

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE:	Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário
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 Prof. Alice Pedroso de Moraes D'Elia GLEBA DONA AMÉLIA
LOCAL E DATA:	São Paulo, 30 de Dezembro de 2020.

VALOR DE AVALIAÇÃO - FAIR OPINION

Valor de Mercado do Imóvel para Venda = R\$18.735.000,00

(Dezoito milhões, setecentos e trinta e cinco mil reais)

Valor de Avaliação para Venda Forçada = R\$13.094.000,00

(Treze milhões e noventa e quatro mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2020.

2. DADOS DO TRABALHO

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário.

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 Prof. Alice Pedroso de Moraes D'Elia. 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 Prof. Alice Pedroso de Moraes D'Elia e também como acesso pela Rua João Ferreira Dias. Terreno vazio, sem construções e/ou benfeitorias.

A região é próxima aos bairros loteamento novo mundo, jardim novo maracanã, residencial cosmos, residencial sirius. Bairros característicos como residenciais unifamiliares e multifamiliares de baixo padrão e alguns de interesse social (MCMV - Residencial Sirius).

3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS

O imóvel está registrado no 3º CRI de Campinas sob a matrícula número 116.090 e cadastro municipal número 3343.53.09.0001.00000.

O imóvel não apresenta assentamento clandestino e no dia da diligência foi verificado que não há benfeitorias em execução. Foram verificados os seguintes órgãos SEMURB (secretaria de urbanismo), SEPLAN (planejamento e desenvolvimento).

Conforme Matrícula 116.090 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, o terreno é designado por Gleba E e possui área total de 103.900m².

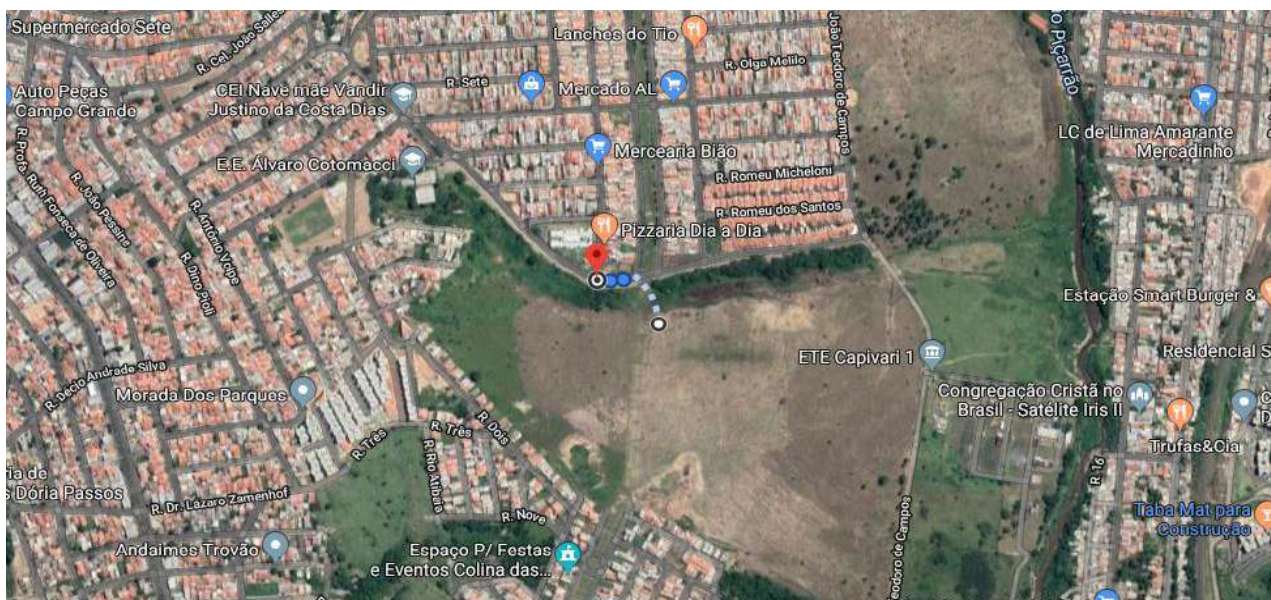
Conforme averbação de 18 de abril de 2018, é afirmado que o terreno avaliando está inserido em perímetro urbano. O imóvel teve sua destinação alterada de rural para urbano.

O Imóvel faz divisa com a servidão da Gleba A.

É informado na averbação de 05 de dezembro de 1994 que o imóvel avaliando goza de servidão de passagem, instituída na gleba A. Não foi informado a área dessa servidão.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Avaliando



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.

3.3.2. CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

A infra-estrutura da região é considerada boa, com imóveis de padrão normal-baixo.

Destacam-se nas proximidades do avaliando a fábrica Goodyer e o fácil acesso a Av. John Boyd Dunlop.

3.4. DO TERRENO

3.4.1. DIMENSÕES

O terreno referente ao imóvel em análise com área de 103.900,00m² apresenta formato irregular com baixa declividade. Para fins de avaliação não foi desconsiderado área de APP.

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 é considerado abaixo da cota do greide da rua (pequena declividade). O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para embasamento de edificações.

3.4.3. ÁREAS DE EXPANSÃO

No terreno podem ser construídas edificações. 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. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.6. DA OPERAÇÃO DO IMÓVEL

3.6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel encontra-se vazio, desocupado. Foi verificado que houve invasão as margens da Rua Prof. Alice Pedroso de Moraes D'Elia.

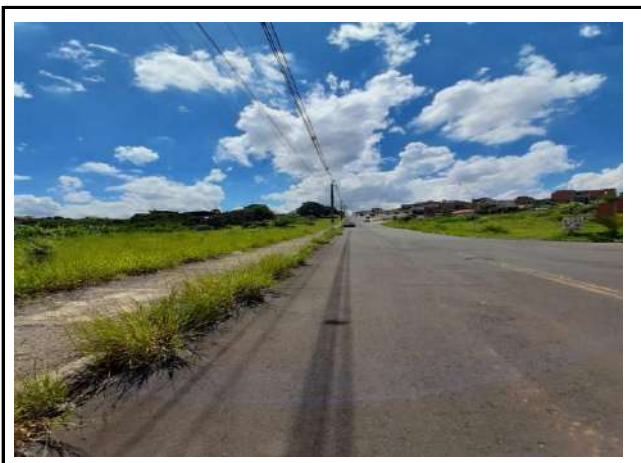
3.6.2. ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE (PROPERTY/FACILITY MANAGEMENT)

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

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



01

Via de acesso para terreno.



02

Identificação da via de acesso.



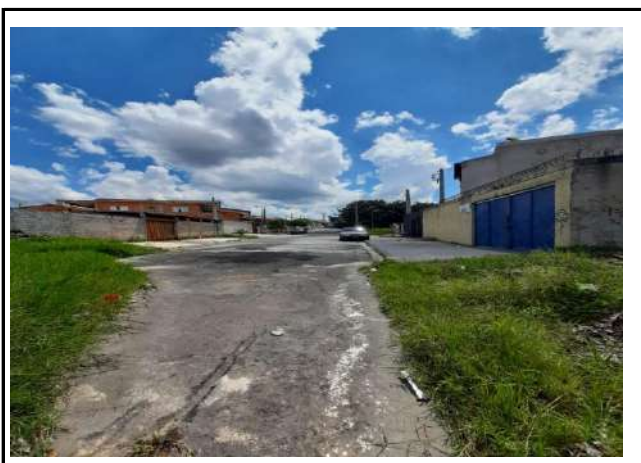
03

Via de acesso.



04

Vista vizinho frente.



05

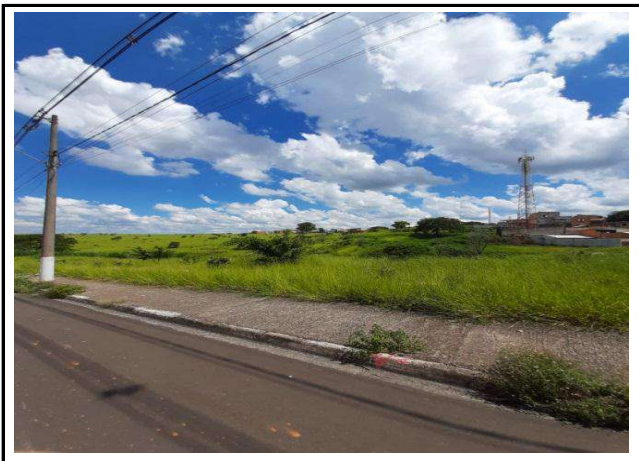
Via de acesso.



06

Identificação da via de acesso.

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



07

Vista geral.



08

Vista geral.



09

Vista geral.



10

Vista geral.

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



11

Vista geral.



12

Vista geral.



13

Vista geral.



14

Vista geral.



15

Vista geral.



16

Vista geral.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. MERCADO LOCAL

Campinas é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², da qual 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural.[11] Em 2018, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 194 094 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb. Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro. Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macrometrópole do hemisfério sul, que ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

O avaliando está inserido na região do Campo Grande, e possuem na grande maioria classe baixa. Com relação ao mercado imobiliário da região, pode ser classificado como normal-baixo, com imóveis predominantemente residenciais unifamiliares ou multifamiliares e alguns de interesse social (Residencial Sirius, Jardim Bassoli, dentro outros).

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

4.2. ASPECTOS GERAIS

- Região residencial;
- Acesso principal pela Av. John Boyd Dunlop;
- Região de padrão normal-baixo;
- Predominâncias residenciais unifamiliares e multifamiliares;

4.3. CONCLUSÃO

O imóvel em análise possui fácil localização e boa infraestrutura. Está inserido em bairro de classe baixa.

Devido aos fatores acima citados, pode-se considerar o imóvel como sendo de boa-regular liquidez para venda.

Imóvel inserido em área de expansão urbana. Não foi apresentado 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 a 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, na 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 ²)	103.900,00
- Índice Local	100

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

$$Vu = R\$201,54/m^2$$

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)

$$VuH = R\$180,31/m^2$$

(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:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$180,31/m^2 \times 103.900,00m^2$$

Em números redondos:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$ 18.735.000,00$$

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^o 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

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

onde:

V_I	= Valor do Imóvel	
V_T	= Valor do Terreno	= R\$ 18.735.000,00
V_E	= Valor das Edificações	= R\$ 0,00
F_c	= Fator Comercialização	= 1,00

logo:

$$V_I = (R\$ 18.735.000,00 + R\$ 0,00) \times 1,00$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - EVOLUTIVO = R\$ 18.735.000,00
(Dezoito milhões, setecentos e trinta e cinco 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 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 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 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 Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário

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 Prof. Alice Pedroso de Moraes D'Elia

GLEBA DONA AMÉLIA

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 20 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.



Arq^a Renata Veloso Cabral
CAU 61017-8

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Terreno Maior 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 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*: R\$ 0,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 18.734.990,47
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 0,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 18.734.990,47
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 18.735.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 13.094.000,00

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

Ja para a Avaliação válida para a Terreno, situada na Rua Profa. Alice Pedroso de Morães D Élia - Jardim Novo Maracana,

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\$ 22.400.000,00	0,90	50,00	2.240,00	112.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 20.160.000,00	180,00	
2	R\$ 26.144.000,00	0,90	50,00	2.091,48	104.574,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 23.529.600,00	225,00	
3	R\$ 22.000.000,00	0,90	50,00	1.800,00	90.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 19.800.000,00	220,00	
4	R\$ 20.300.000,00	0,90	50,00	2.027,86	101.393,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 18.270.000,00	180,19	
5	R\$ 19.800.000,00	0,90	50,00	1.760,00	88.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 17.820.000,00	202,50	
6	R\$ 0,00									#VALOR!							
MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização																terreno	construção
pré-saneamento																+30%	R\$ 262,00
																-30%	R\$ 141,08

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	180,00	1,00	0,00	1,000	0,00	0,850	-27,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	153,00
2	225,00	1,00	0,00	1,000	0,00	0,850	-33,75	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	191,25
3	220,00	1,00	0,00	1,000	0,00	0,850	-33,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	187,00
4	180,19	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	18,02	198,21
5	202,50	1,00	0,00	1,000	0,00	0,850	-30,38	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	172,13
6														
Coeficientes de variação =		10,561	ok	10,561	ok	8,548	ok	10,56082	ok	10,561	ok	8,796	ok	Média Homogeneizada
		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 180,32

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

R\$141,08 < Média < R\$262,00

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	103.900,00	frente de referência (m)	16,00
frente efetiva (m)	50,00	fator frente	1,0000
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$		180,32 / 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\$ 18.734.990,47

Avaliação válida para a Avaliação válida para a Terreno, situada na Rua Profa. Alice Pedrosa de Morães D Élia - Jardim Novo Maracana, Campinas - SP

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 13.094.352,27

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	0,85
2	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85
3	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
5	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85
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		
Grau de Fundamentação:		I		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	167,97	-6,85%
Limite Superior:	192,67	6,85%
Amplitude do IC (80%)	13,70%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 201,54	Média	R\$ 180,32
Desvio Pad.	21,28	Desvio Pad.	18,01
Coef. Var.	10,56	Coef. Var.	9,99

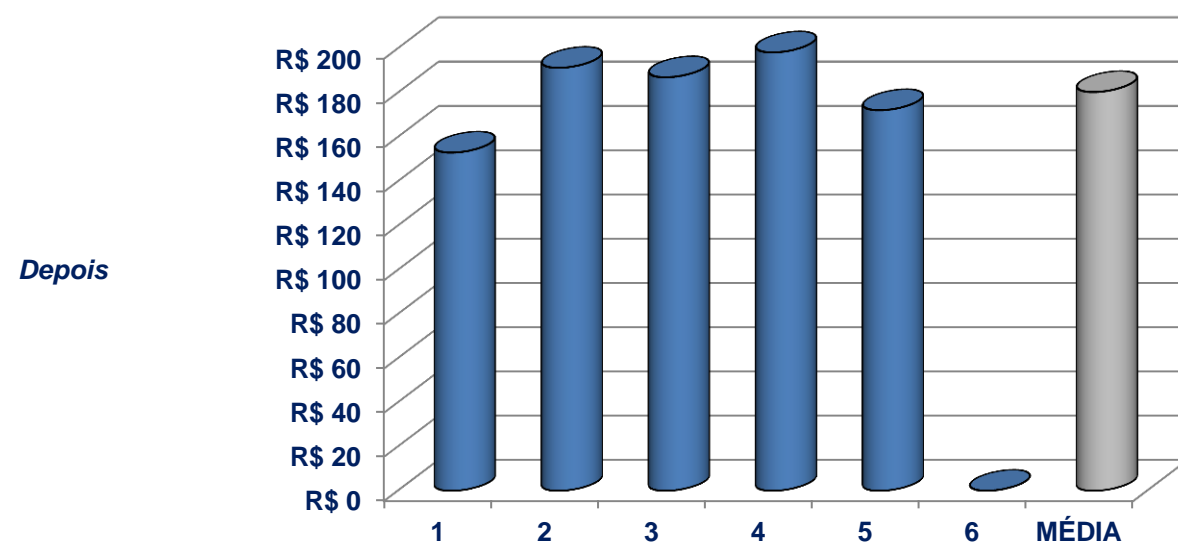
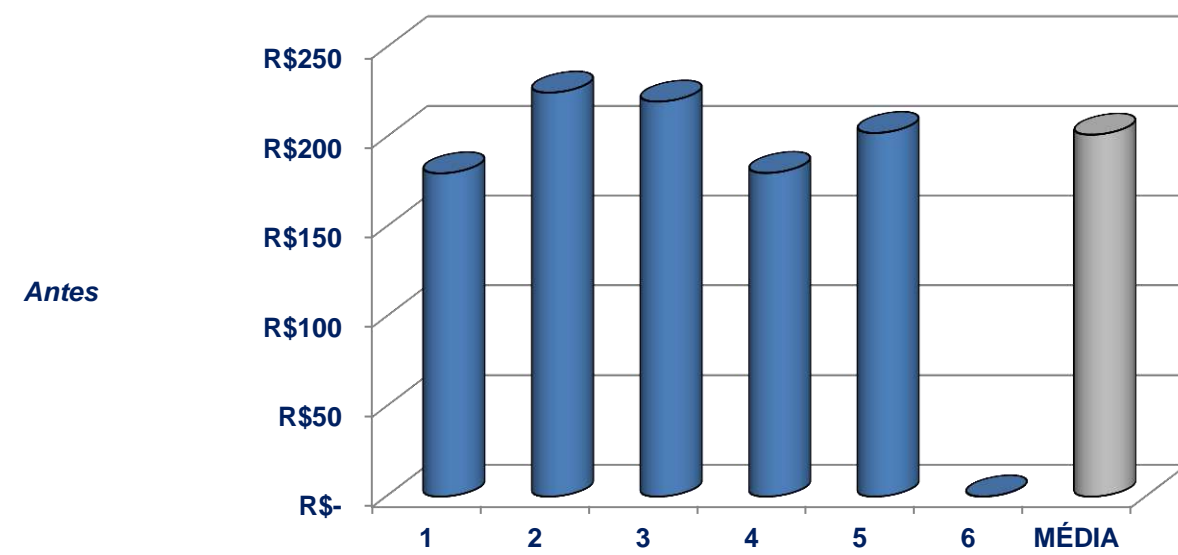
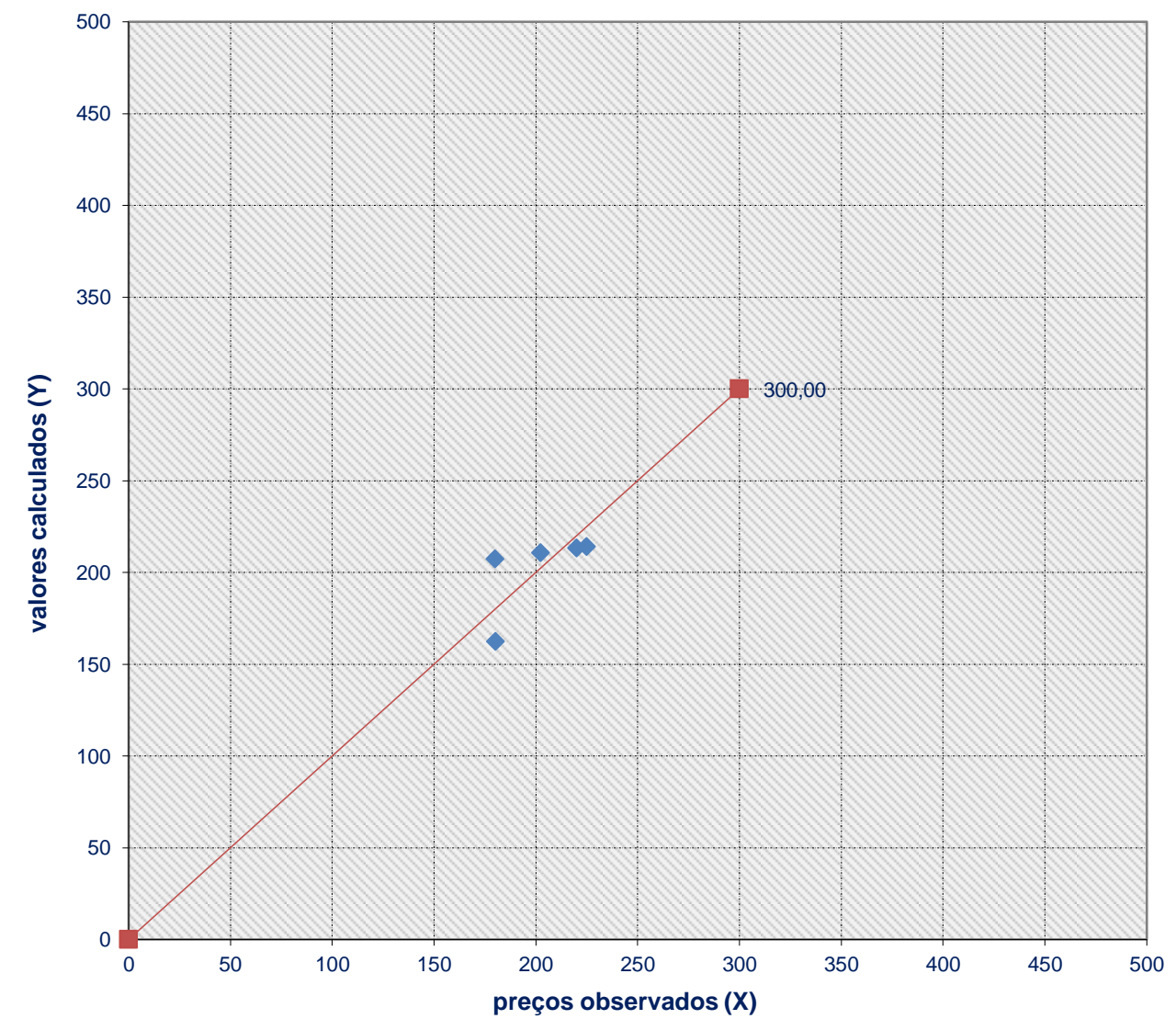


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	180,00	207,32
2	225,00	214,07
3	220,00	213,32
4	180,19	162,30
5	202,50	210,69
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
300,00	300,00



ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo : nº 01		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas
Endereço: Avenida das Amoreiras N° s/n					
Fonte / Telefone: Dalton Gonçalves Empreendimentos Imobiliários (19) 99630-4519			Bairro:	Jardim Paraíso de Viracopos,	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	0,00
Formato: Regular		Área de Terreno: 112000 m ²		Testada:	50 metros
Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0,00		Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1538,49		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo
Status Ofertado					
Preço:	R\$ 22.400.000,00	(R\$/m ² ->		Área constr.: 0,00	Área terreno: 200,00
Fatores	Localiz.: 0,85	Área: 1		Topog.: 1	Área: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: #DIV/0!



Elemento Comparativo : nº 02		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas
Endereço: Avenida Fernando Paolieri, N° s/n					
Fonte / Telefone: Cássia Saraiva Adala (19) 99921-5505			Bairro:	Parque das Industrias	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	0,00
Formato: Regular		Área de Terreno: 104574 m ²		Testada:	50 metros
Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0,00		Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1538,49		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo
Status Ofertado					
Preço:	R\$ 26.144.000,00	(R\$/m ² ->		Área constr.: 0,00	Área terreno: 250,00
Fatores	Localiz.: 0,85	Área: 1		Topog.: 1	Área: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: #DIV/0!




Elemento Comparativo : nº 03		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas
Endereço: Rua Quatro N° s/n					
Fonte / Telefone: JUBRAN KFOURI IMÓVEIS S.A. (19) 99839-4535			Bairro:	Jardim Planalto de Viracopos,	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	0,00
Formato: Regular		Área de Terreno: 90000 m ²		Testada:	50 metros
Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0,00		Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1538,49		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo
Status Ofertado					
Preço:	R\$ 22.000.000,00	(R\$/m ² ->		Área constr.: 0,00	Área terreno: 244,44
Fatores	Localiz.: 0,85	Área: 1		Topog.: 1	Área: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: #DIV/0!



Elemento Comparativo : nº 04		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas
Endereço: Avenida Antônio Arten N° s/n					
Fonte / Telefone: J.F. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP (15) 99823-4020			Bairro:	Centro	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	0,00
Formato: Regular		Área de Terreno: 101393 m ²		Testada:	50 metros
Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0,00		Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1538,49		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo
Status Ofertado					
Preço:	R\$ 20.300.000,00	(R\$/m ² ->		Área constr.: 0,00	Área terreno: 200,21
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1	Área: 1,1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: #DIV/0!

ELEMENTOS AMOSTRAIS:

	Elemento Comparativo : n° 05		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:	Avenida Carlos N° s/n						
	Fonte / Telefone: OFF IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME (19) 98928-1130				Bairro:	Eldorado dos Carajás		
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	0,00		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 88000 m²		Testada:	50 metros		
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	novo	
	Status Ofertado							
	Preço:	R\$ 19.800.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	0,00	Área terreno:	225,00
	Fatores	Localiz.:: 0,85	Área: 1		Topog.:	1		Área: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	#DIV/0!	