

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.....	11
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
6. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	19
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	21

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, 30 de Dezembro de 2020.

VALOR DE AVALIAÇÃO - FAIR OPINION

Valor de Mercado do Imóvel para Venda = R\$13.365.000,00

(Treze milhões, trezentos e sessenta e cinco mil reais)

Valor de Avaliação para Venda Forçada = R\$9.341.000,00

(Nove milhões, trezentos e quarenta e um 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 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)

[LC.nº208/2018](#)

Ocupações: CSEI, HCSEI, HMH, HMM, HU

Usos: [Tabela CNAE](#) [Verifica CNAE](#)

CABI, CAMI, CVBI, CVMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR, SRF*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**

PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Nova Europa**

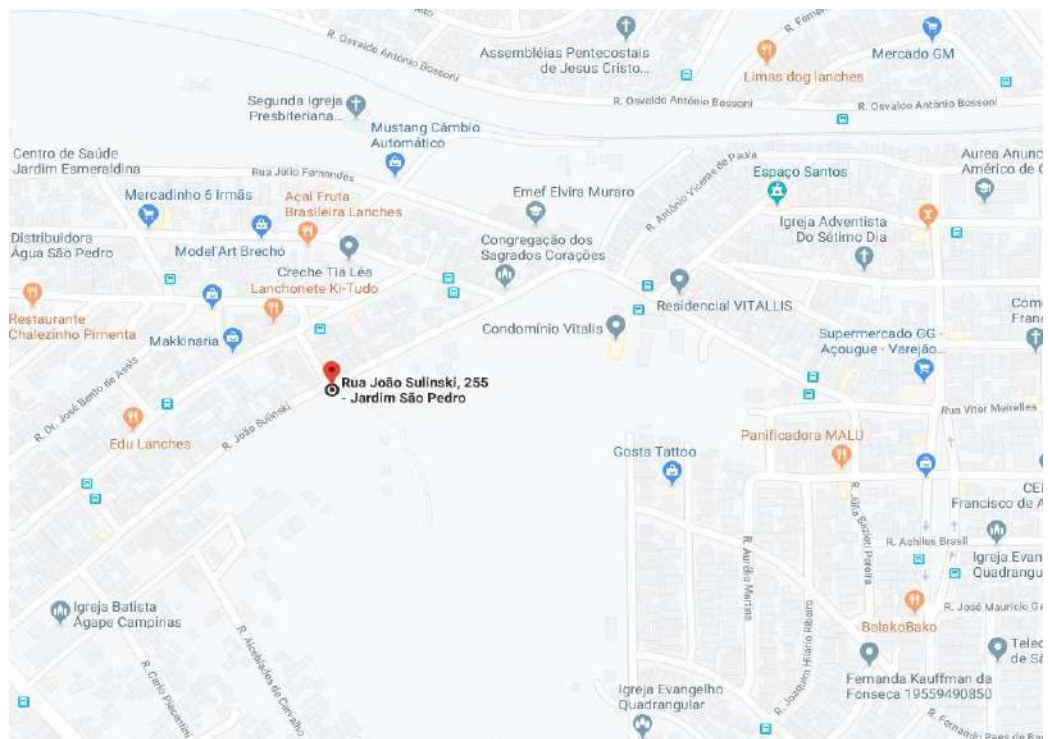
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-33**

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.

Mapa de Zoneamento

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.

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 irregular.

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 aclive ao nível 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. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

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. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



01

Via de Acesso Rua João Sulinsk.



02

Via de Acesso Rua João Sulinsk.



03

Vista Terreno Rua João Sulinsk.



04

Placa da Rua.



05

Terreno Vista 1.



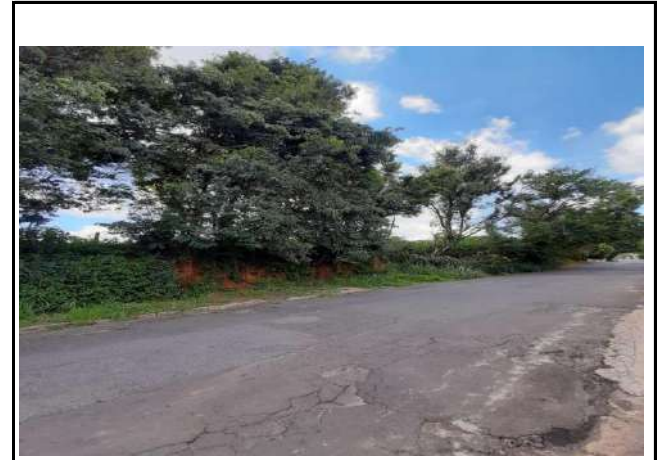
06

Terreno Vista 2.

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



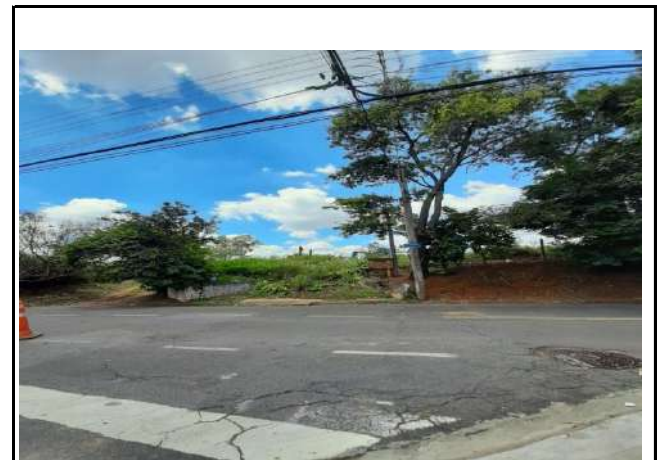
07	Terreno Vista 3.
----	------------------



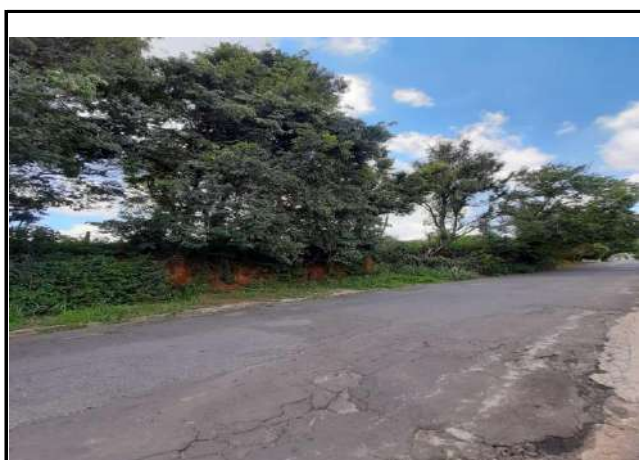
08	Terreno Vista 4.
----	------------------



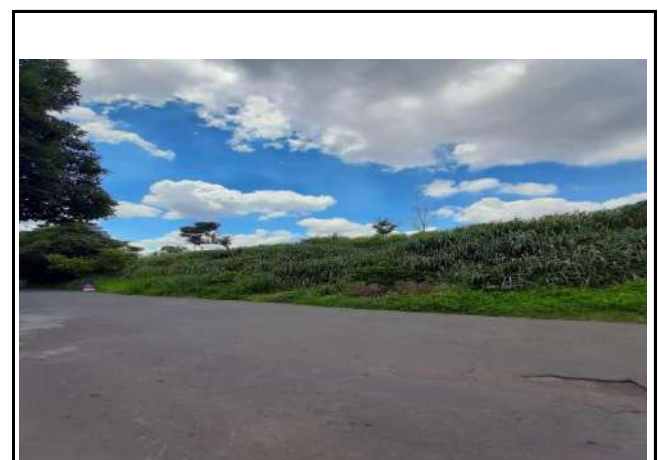
09	Terreno Vista 5.
----	------------------



10	Terreno Vista 6.
----	------------------



11	Terreno Vista 7.
----	------------------



12	Terreno Vista 8.
----	------------------

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 últimos meses. 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 ano de 2020. Os imóveis na região possuem média liquidez devido à elevada quantidade de ofertas, porém a procura e venda nessa região começou a alavancar, diminuindo o estoque constante no início de 2019.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

4.2. ASPECTOS GERAIS

- Região residencial;
- Acesso principal 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 últimos 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 últimos 4 anos de grande crise financeira. Novos empreendimentos na cidade de Campinas estão 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 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 ²)	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):

$$Vu = R\$284,85/m^2$$

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)

$$VuH = R\$293,74/m^2$$

(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:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$ 293,74/m^2 \times 45.632,00 \text{ m}^2$$

Em números redondos:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$ 13.365.000,00$$

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\$ 13.365.000,00
V_E	= Valor das Edificações	= R\$ 0,00
F_c	= Fator Comercialização	= 1,00

logo:

$$V_I = (R\$ 13.365.000,00 + R\$ 0,00) \times 1,00$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - EVOLUTIVO = R\$ 13.365.000,00
(Treze milhões, trezentos e sessenta 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 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: São Paulo, 30 de Dezembro de 2020.

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, 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 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\$ 13.365.325,35**

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S) **R\$ 0,00**

VALOR DE MERCADO **R\$ 13.365.325,35**

VALOR DE AVALIAÇÃO **R\$ 13.365.000,00**

VALOR DE LIQUIDEZ **R\$ 9.341.000,00**

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

avaliação válida para a Avaliação válida para a Terreno, situada na Rua João Sulinski, 225 - Jardim São Pedro, Campinas - S

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\$ 7.000.000,00	0,95	50,00	371,60	18.580,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 6.650.000,00	357,91	
2	R\$ 17.500.000,00	0,95	50,00	1.400,00	70.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 0,00	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 16.625.000,00	237,50	
3	R\$ 9.100.000,00	0,95	50,00	820,00	41.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 8.645.000,00	210,85	
4	R\$ 20.000.000,00	0,95	50,00	940,00	47.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 19.000.000,00	404,26	
5	R\$ 9.000.000,00	0,95	50,00	800,00	40.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.538,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 8.550.000,00	213,75	
6	R\$ 0,00									#VALOR!							
MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização																terreno	construção
																R\$ 284,85	#DIV/0!
pré-saneamento																+30%	R\$ 370,31
																-30%	R\$ 199,40

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	357,91	1,00	-0,72	1,006	2,19	0,850	-53,69	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	305,69	
2	237,50	1,00	-0,59	1,008	1,79	1,200	47,50	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	286,20	
3	210,85	1,00	-0,33	1,005	1,01	1,200	42,17	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	253,70	
4	404,26	1,00	-1,01	1,008	3,07	0,800	-80,85	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	40,43	365,89	
5	213,75	1,00	-0,35	1,005	1,05	1,200	42,75	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	257,20	
6															
Coeficientes de variação =		31,580	31,552	ok	31,663	maior	10,660	ok	31,57968	ok	31,580	ok	35,529	maior	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 293,74

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

R\$199,40 < Média < R\$370,31

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)	50,00	fator frente	0,9986
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0043
Valor unitário homogeneizado = R\$		293,74 / 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\$ 13.365.325,35

Avaliação válida para a Avaliação válida para a Terreno, situada na Rua João Sulinski, 225 - Jardim São Pedro, Campinas - SP

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 9.341.359,34

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	1,01	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85
2	1,00	1,01	1,20	1,00	1,00	1,00	1,21
3	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20
4	1,00	1,01	0,80	1,00	1,00	1,10	0,91
5	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20
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:	262,42	-10,66%
Limite Superior:	325,05	10,66%
Amplitude do IC (80%)	21,32%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 284,85	Média	R\$ 293,74
Desvio Pad.	89,96	Desvio Pad.	45,67
Coef. Var.	31,58	Coef. Var.	15,55

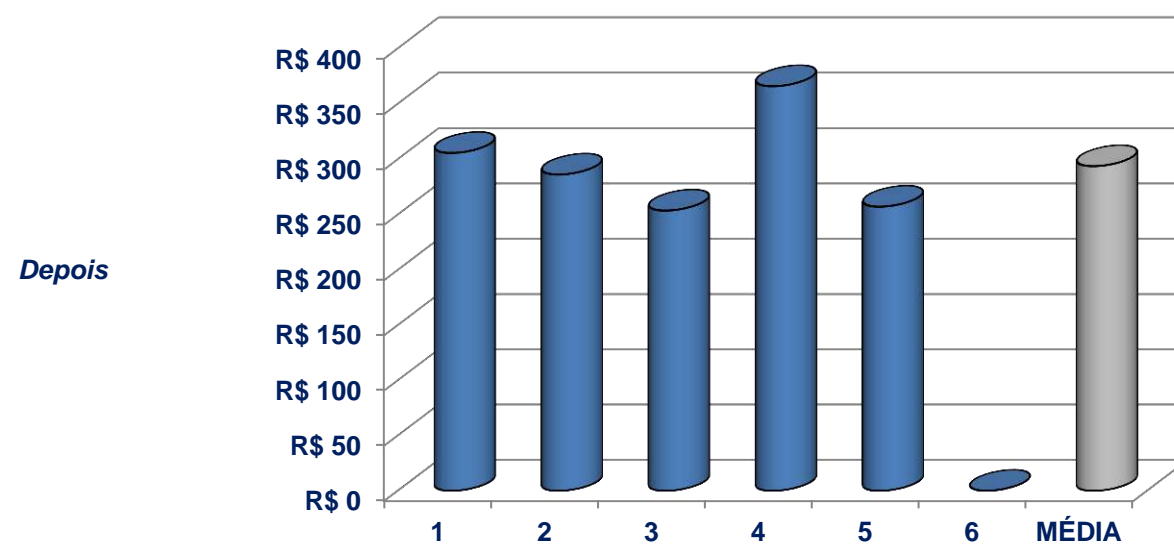
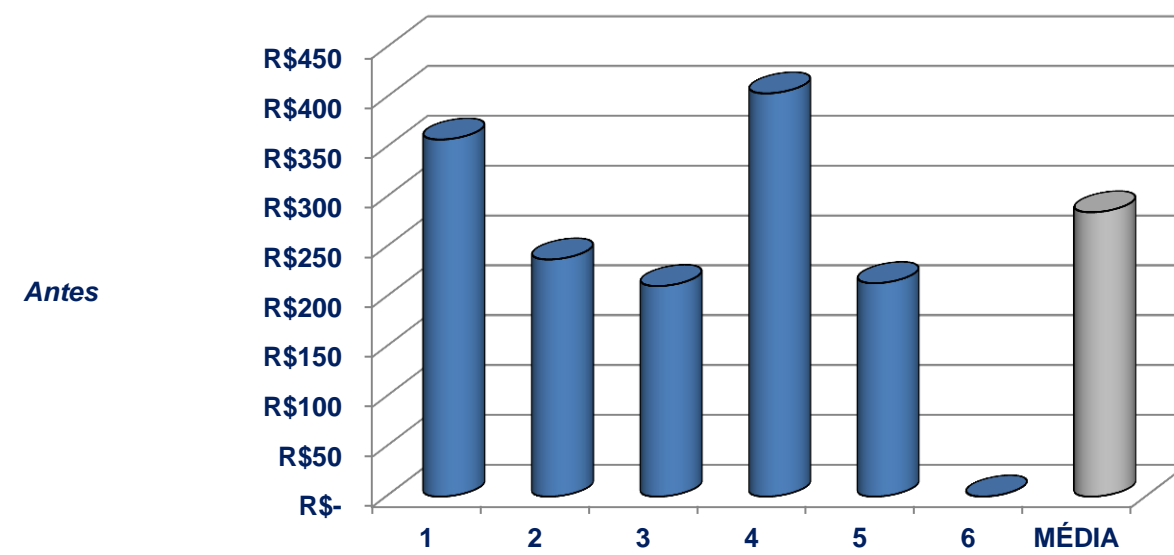
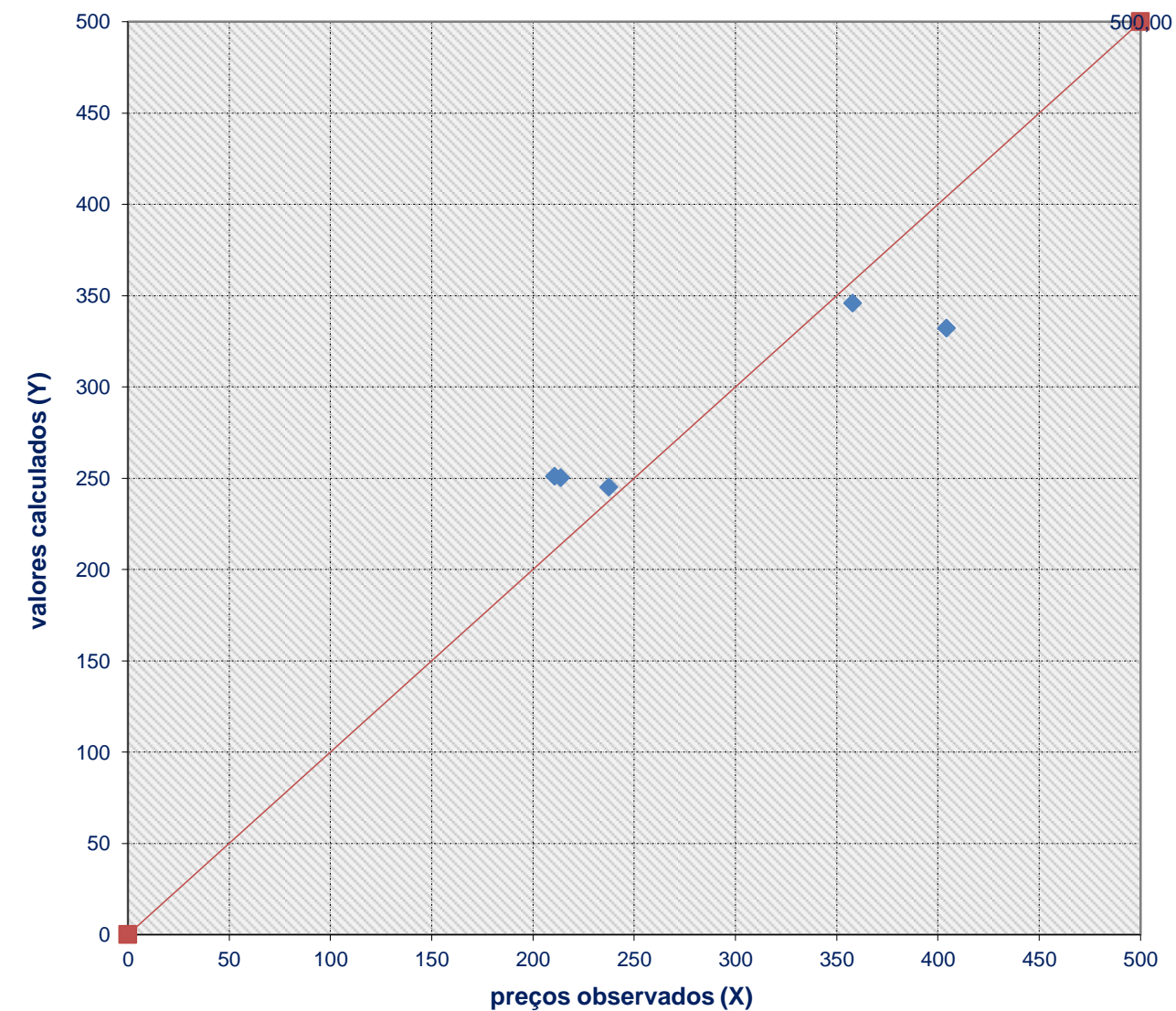


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO


Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	357,91	345,95
2	237,50	245,04
3	210,85	250,89
4	404,26	332,10
5	213,75	250,28
6		


Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
500,00	500,00

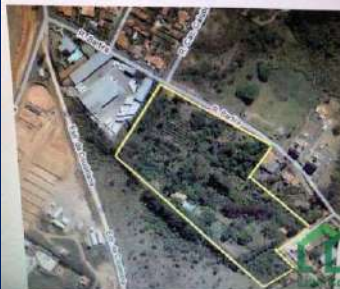


ELEMENTOS COMPARATIVOS:


	Elemento Comparativo : nº 01		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:	Rua Campos de Piratininga N° esq. c/R.Bartirá						
	Fonte / Telefone: Rumo Empr.Imob. (19) 3794-1900				Bairro:	Vila Ipê		
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**		
	Formato: Regular	Área de Terreno: 18580 m²			Testada:	50 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:	R\$ 7.000.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	0,00	Área terreno:	376,75
	Fatores	Localiz.:: 0,85	Área: 1		Topog.:	1		Área: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	305,69	

	Elemento Comparativo : nº 02		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:	Rua Maria Mercedes Etter Von Zuben N° s/n						
	Fonte / Telefone: Grupo Aguiar (19) 3829-9940				Bairro:	Jardim Antonio Von Zuben		
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**		
	Formato: Regular	Área de Terreno: 70000 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:	novo		
	Status Ofertado							
	Preço:	R\$ 17.500.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	0,00	Área terreno:	250,00
	Fatores	Localiz.:: 1,2	Área: 1		Topog.:	1		Área: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	286,20	

	Elemento Comparativo : nº 03		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:	Avenida das Amoreiras N° 6314						
	Fonte / Telefone: Conexão X Consultoria Imobiliária (19) 99735-5412				Bairro:	Jardim Novo Campos Elíseos		
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	0,00		
	Formato: Regular	Área de Terreno: 41000 m²			Testada:	50 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:	R\$ 9.100.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	0,00	Área terreno:	221,95
	Fatores	Localiz.:: 1,2	Área: 1		Topog.:	1		Área: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	253,70	

	Elemento Comparativo : nº 04		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:	Rua Bartira N° 300						
	Fonte / Telefone: Link Corretor (19) 98888-0002				Bairro:	Vila Ipê		
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**		
	Formato: Regular	Área de Terreno: 47000 m²			Testada:	50 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:	R\$ 20.000.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	0,00	Área terreno:	425,53
	Fatores	Localiz.:: 0,8	Área: 1		Topog.:	1		Área: 1,1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	365,89	

ELEMENTOS AMOSTRAIS:

	Elemento Comparativo : n° 05		Data :	25/02/2021	Cidade:	Campinas		
	Endereço:		Rua Brigadeiro Arthur Carlos Peralta N° 2143					
	Fonte / Telefone: Rede Provectum - Liceu II (19) 97409-4304				Bairro:	Jardim Novo Campos Elíseos		
	Padrão construtivo:		vazio		Zona :	0,00		
	Formato: Regular		Área de Terreno: 40000 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\$ 9.000.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	0,00	Área terreno:	225,00
	Fatores	Localiz.:: 1,2	Área: 1		Topog.: 1		Área: 1	
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	257,20	