LAUDO DE AVALIAÇÃO

N° 22-11-015-2

Campinas - SP

Rua Amadeu Silvestre Ramos, s/nº, Descampado

DEZEMBRO DE 2022

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..... 15

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... 17

6. CONDIÇÕES LIMITANTES..... 24

7. TERMO DE ENCERRAMENTO..... 26

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, 05 de dezembro de 2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO - FAIR OPINION

Valor de Mercado do Imóvel para Venda = R$11.796.000,00

(Onze milhões, setecentos e noventa e seis mil reais.)

Valor de Avaliação para Venda Forçada = R$6.493.000,00

(Seis milhões, quatrocentos e noventa e três mil reais.)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2022.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

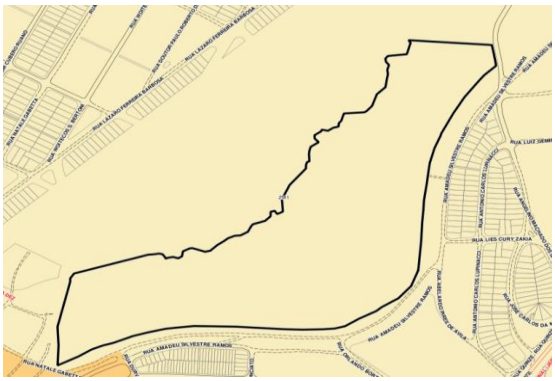
O terreno está localizado na Rua Amadeu Silvestre Ramos sem nº - bairro Descampado, Campinas/SP. Há construções no terreno avaliado porém estas não foram consideradas nos cálculos.

A região é próxima à 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.

Conforme consulta ao zoneamento online do município de Campinas, verificou-se que o terreno está em zona ZM1 e é atingido pela curva de ruído 65 - 70dB e Restrições Aeroportuárias.

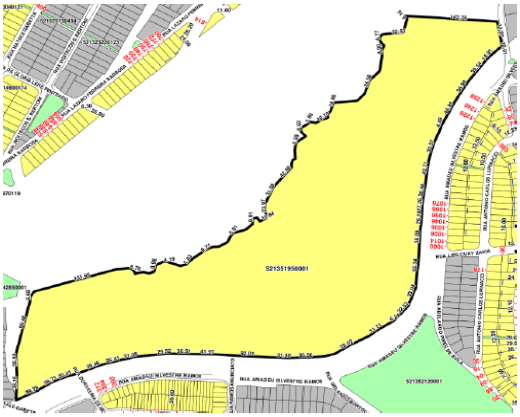


Zona	Tipologia	Observações	Coeficiente de Aproveitamento *2*		Frente Mínima (m)	Área Mínima e Máxima do Lote		Densidade		Taxa de Permeabilidade *4*
			CA min	Ca max *3*		Área Mínima (m²)	Área Máxima (m²)	Mínima (uh/ha)	Máxima (uh/ha) *8*	
ZM1	HU	---	0,25	1	8	200	1000	10	50	0,1 lotes <=500m² 0,2 lotes > 500m²
	HMH	para lotes menores ou igual a 3000m², permitido unidade sobreposta					32400	20	100	0,1 lotes <=3.000m² 0,2 lotes > 3.000m² *6*
	HMH	para lotes maiores que 3000m² e menores ou igual a 5000m², permitido unidade sobreposta							80	
	HMH	para lotes maiores que 5000m²							50	
	HMV	limite de altura <= 23m			16	1000	32400	10	220	0,1 lotes <=5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²
	CSEI				8	200	10000	---	---	
	HCSEI						32400	10 *1*	220 *1*	

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO)

3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS (CONTINUAÇÃO)



SEPLURB 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

Cód.Cartográfico: **5213.51.95.0001**

Ver Google Maps Fotos Fachada PMC

Zoneamento

Zoneamento: **ZM1** (Zona Mista 1) LC n°208/2018

Ocupações:
CSEI, HCSEI, HMH, HMV, HU

Usos: NOVO Tabela CNAE (22/07/2021) Verifica CNAE
CVBI, EBI, UP, UR, SBI, SRF*

PD2018 Macrozona: **Macrometropolitana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **São Domingos**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **MM-71** 90%
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **MM-72** 10%

NOVO Hierarquia do sistema viário conforme decreto n° 21.384 de 15 de março de 2021

Anotações diversas DIDC

Esta propriedade faz interseção com a diretriz viaria **187** do plano diretor de 2018. Largura: 18,00m, hierarquia: COLETORA I. Submissão compulsória para análise à PMC/SEPLURB/DEPLAN para aprovação de emprendimento.

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

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO)

3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS (CONTINUAÇÃO)

O mapa baixo extraído do site da Prefeitura municipal de Campinas, demonstra o imóvel avaliando e o entorno ocupado por lotes irregulares.

O Imóvel não está cadastrado na lista de Áreas contaminadas da CETESB.

Consultada Lei de 12.651 de 2012 - Código Florestal que determina área de Preservação Permanente, a faixa de 30,00 metros de largura desde a borda da calha do leito regular dos cursos d'água e um raio de 50,00 metros em volta de nascentes.

Foi fornecido levantamento Planialtimétrico do terreno avaliando que confirma a área total de terreno de 174.101,0487 m², contendo as informações abaixo:

Vizinho ao terreno há uma nascente onde a área de preservação em raio de 50,00m, a partir desta, atinge parte do imóvel avaliando. O limite norte do terreno é delimitado por córrego. Com curso ao encontro deste córrego, foi verificado que há um córrego que divide o terreno em 2 partes. As áreas em torno dos córregos são de mata. As áreas de Preservação Permanente foram estimadas em 92.137,79 m².

Com a largura de 5,00m, cortando o terreno em 2 partes, há uma faixa de servidão de passagem da SANASA - CAMPINAS.

O levantamento planialtimétrico indica também uma faixa com largura de 18,00m, da diretriz viária ainda não implantada (DIRETRIZ 187-LC N° 189/2018).

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.2.1 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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 encontram no bairro em frente ao local.

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 Profª 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 Averbação 16 da matrícula 11.957 do 3 C.R.I de Campinas, o terreno referente ao imóvel em análise possui área de 174.101,0487m². Área informada também no Levantamento Planialtimétrico fornecido e confirmada através do zoneamento online do município de Campinas.

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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.4. DO TERRENO

3.4.1. DIMENSÕES

Foi fornecido levantamento Planialtimétrico do terreno avaliando que confirma a área de terreno presente na averbação n° 16 da matrícula 11.957, de 174.101,0487 m². No levantamento planialtimétrico é possível verificar que no imóvel vizinho há uma nascente onde a área de preservação em raio de 50m, a partir desta, atinge parte do imóvel avaliando. O limite norte do terreno é delimitado por córrego, e áreas de possíveis alagamentos. Com curso ao encontro deste córrego, foi verificado que há outro córrego que divide o terreno em 2 partes. As áreas em torno dos córregos são de mata, sendo assim, as áreas de Preservação Permanente foram estimadas em 92.137,79 m².

Para essa área, foi aplicado Fator de Aproveitamento (vide item 5.4.1).

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.4. DO TERRENO (continuação)

3.4.2. TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO

O terreno referente ao imóvel apresenta declive. Há córregos que cruzam o terreno, com áreas baixas de suscetibilidade a inundação. O restante do terreno 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, nas áreas não ocupadas pela APP (Área de Preservação Permanente).

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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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, contendo córregos, área de preservação de nascente D'água;

Imóveis vizinhos de médio e baixo padrão, alguns em ocupação irregular (vide item 3.2).

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 porém no levantamento planialtimétrico foi verificada servidão de passagem em favor da Sanasa - Campinas.

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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

01	Viela de acesso a gleba

02	Rua Amadeu Silvestre Ramos à direita

03	Rua Amadeu Silvestre Ramos à esquerda

04	Identificação Rua Amadeu Silvestre Ramos

05	Vizinhos frontais

06	Vizinho frontais

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

07	Vizinhos frontais

08	Vizinhos frontais

09	vizinhos frontais

10	Vista do interior da gleba.

11	Vista do interior da gleba.

12	Vista do interior da gleba.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

13	Vista do interior da gleba.

14	Vista do interior da gleba.

15	Vista do interior da gleba.

16	Vista do interior da gleba.

17	Vista do interior da gleba.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. MERCADO LOCAL

O empreendimento avaliando trata-se de um Terreno e suas benfeitorias não foram consideradas nesse trabalho.

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 da 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.

Há em oferta algumas glebas, em sua maioria localizadas em zonas rurais, com acessos dificuldados, pela distância das rodovias. As glebas em zona urbanas, de fácil acesso às principais rodovias da região possuem muitas vezes áreas de preservação ambiental e valores elevados.

Em pesquisa verificou-se que para glebas em zona urbana o valor unitário encontrado varia entre R$97,00/m² e R$154,00/m².

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

4.2. ASPECTOS GERAIS

- Região residencial de baixo padrão;
- Acesso pricipal para a Rua Amadeu Silvestre Ramo pela Rodovia Lix da Cunha e Rodovia Eng. Miguel Melhado Campos;
- Predominâncias de residências horizontais;
- Valor de avaliação válido para o imóvel com destinação urbana;
- Áreas de Preservação Permanente no interior do terreno.

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. Foi apresentado Levantamento Planialtimétrico que indica APP (áreas de preservação permanente), córregos e áreas de mata que totaliza cerca de 92.137,79m² dos 174.101,04m². O Levantamento planialtimétrico indica também uma faixa de servidão em favor da Sanasa - Campinas com a largura de 5,00m, indica também uma faixa com largura de 18,00m, da diretriz viária ainda não implantada (DIRETRIZ 187-LC N° 189/2018).

O imóvel pode sofrer alterações em seu valor de mercado, caso seja implantada a diretriz viária mencionada, que dividirá completamente o terreno em 2 áreas.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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 2011, 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 - 2019", elaborado pelo IBAPE-SP.

5.2. METODOLOGIA APLICADA

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

A NBR 14653, define os seguintes métodos de avaliação :

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

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

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

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4. MÉTODO EVOLUTIVO

5.4.1. VALOR DO TERRENO

5.4.1.1. TRATAMENTO POR FATORES

Há no terreno Área de Preservação Permanente, com área estimada de 92.137,79m². Para esta área foi utilizado Fator Aproveitamento através do conceito de área equivalente. Foi adotado peso de 0,2767 (27,67%) para as áreas com restrições de preservação ambiental do imóvel avaliando e dos elementos comparativos utilizados nos cálculos de avaliação. Nas áreas livres de restrições, foi adotado peso 1,0.

Esse fator foi utilizado com base no estudo realizado pelo Prof. Eng. Civil Marcos Mansour, para o Ibape/SP, onde fori estudado o valor de uma gleba em relação a área de aproveitamento, que resultaram no fator utilizado.

Para fins de cálculo foram adotados fatores topografia, área e transposição.

O Fator Topografia foi adotado conforme tabela do item 10.5.2 (Fatores relativos à topografia) da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP, 2011.

O Fator Transposição calculado por regressão linear, foi baseado na área de ocupação irregular em torno do avaliando e dos elementos amostrais utilizados, além da facilidade de acesso e distância de rodovias ou vias expressas.

Para tratamento das diferenças de áreas de terreno, foi adotado Fator Área optando-se pelo cálculo e fundamentação através do modelo de regressão linear.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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		Fator Aproveitamento	Área equivalente
- Área de Terreno sem APP (m²)	81.963,25	1,00	81.963,25
- Área de APP (m²)	92.137,79	0,2767	25.494,53
- Índice Local	100		107.457,78

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):

$$Vu = R\$143,52/m^2$$

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

O valor unitário homogeneizado é obtido através da seguinte equação:

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

onde:

VuH = Valor Unitário Homogeneizado
Vu = Valor Unitário Básico
ΣFi = Somatória dos Fatores Utilizados
n = Número de Fatores Utilizados

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (continuação)

VuH = R$109,777/m²

(vide cálculos em anexo)

5.4.1.4. VALOR DO TERRENO

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

VALOR DO TERRENO = R$ 109,777/m² x 107.457,78 m²

Em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R$ 11.796.000,00

5.4.2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

As construções existentes no terreno não foram consideradas na avaliação.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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

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

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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$ 11.796.000,00
V_E	= Valor das Edificações	= R$ 0,00
Fc	= Fator Comercialização	= 1,00

logo:

$$V_I = (R\$\ 11.796.000,00 + R\$\ 0,00) \times 1,00$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - EVOLUTIVO = R$ 11.796.000,00
(Onze milhões, setecentos e noventa e seis mil reais.)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2022

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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 14653:2011 – 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 146543:2019 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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

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: 29/11/22

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente LAUDO, que se compõe ao todo de 26 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, 06 de dezembro de 2022.

Eng. Michel Xavier Costa Oliveira
196.626/D

Eng. Higor Dutra Schuengue Neves
CREA/SP 5070799271

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543 3011
www.dexterengenharia.com.br

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - EVOLUTIVO

AVALIAÇÃO DO TERRENO

DADOS DO TERRENO

Tipo do Imóvel:	*TERRENO*
ÁREA (m²)	107458
Frente (m):	*900,00*
Profundidade equivalente (m):	119
Fator Frente (ABNT NBR 14.653-2)	*0,999397673*
Fator Profundidade (ABNT NBR 14.653-2)	*1,002*
Fator Área (ABNT NBR 14.653-2)	*1,00*
Fator Localização (ABNT NBR 14.653-2)	*1,00*
Fator Esquina (ABNT NBR 14.653-2)	*1,00*

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

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

VALOR DO TERRENO*: ***R$ 11.796.454,21***

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	**R$ 11.796.454,21**
VALOR DE AVALIAÇÃO	**R$ 11.796.000,00**
VALOR DE LIQUIDEZ	**R$ 6.493.000,00**

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 60 meses.

Avaliação válida para Terreno Maior 5k, localizado(a) na Rua Amadeu Silvestre Ramos,, nºs/n, Descampado, - , Campinas/SP

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$ 9.999.999,00	0,90	720,00	84,72	61.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R$ 1.907,71	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 8.999.999,10	147,54	
2	R$ 18.000.000,00	0,90	200,00	517,88	103.576,00	0,00	0	1	60	1,000000	R$ 1.907,71	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 16.200.000,00	156,41	
3	R$ 34.710.000,00	0,90	2000,00	124,00	248.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R$ 1.907,71	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 31.239.000,00	125,96	
4	R$ 55.000.000,00	0,90	100,00	2.900,00	290.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R$ 1.907,71	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 49.500.000,00	170,69	
5	R$ 37.267.100,00	0,90	150,00	1.911,13	286.670,00	0,00	0	1	60	1,000000	R$ 1.907,71	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 33.540.390,00	117,00	
6	R$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R$ 143,52	construção #DIV/0!
pré-saneamento	+30%	R$ 186,58	
	-30%	R$ 100,46	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R$/m²)	Variável Frente		Variável Profundididade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R$)	Fator Profund.	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Topograf.	Difer. (R$)	Fator Opcional1	Difer. (R$)	Fator Área	Difer. (R$)	
1	147,54	1,00	-0,16	1,002	0,24	1,002	0,36	0,750	-36,89	1,000	0,00	1,001	0,15	111,24
2	156,41	1,00	-0,10	1,002	0,30	1,024	3,73	0,700	-46,92	1,000	0,00	1,000	0,02	113,43
3	125,96	1,00	-0,03	1,001	0,10	1,000	0,00	0,850	-18,89	1,000	0,00	0,996	-0,57	106,57
4	170,69	1,00	-0,04	1,001	0,12	0,970	-5,12	0,700	-51,21	1,000	0,00	0,994	-0,94	113,50
5	117,00	1,00	-0,03	1,001	0,08	1,001	0,12	0,900	-11,70	1,000	0,00	0,994	-0,67	104,80
6														
Coeficientes de variação =	15,313	15,307	ok	15,327	maior	14,743	ok	4,97173	ok	15,313	ok	15,383	maior	Média Homogeneizada
		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R$ 109,91

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

R$100,46 < Média < R$186,58

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	107.457,78	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	900,00	fator frente	0,9994
fator área	1,00	fator profundidade	1,0018
Valor unitário homogeneizado = R$		109,91 / m²	

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

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

Valor de Mercado do Terreno = R$ 11.796.454,21

Avaliação válida para Terreno Maior 5k, localizado(a) na Rua Amadeu Silvestre Ramos,, nºs/n, Descampado, -, Campinas/SP

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> II							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 2,00							
Elemento	**Frente**	**Profundidade**	**Localização**	**Topografia**	**Opcional1**	**Área**	**Total**
1	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	**0,75**
2	1,00	1,00	1,02	0,70	1,00	1,00	**0,73**
3	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	**0,85**
4	1,00	1,00	0,97	0,70	1,00	0,99	**0,66**
5	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,99	**0,90**
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: II				
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: II				
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:		**II**		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

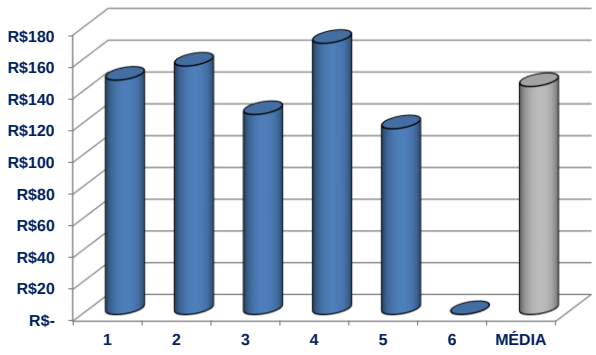
Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	107,16	-2,50%
Limite Superior:	112,66	2,50%
Amplitude do IC (80%)	5,00%	
Grau de Precisão:	**III**	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R$ 143,52	Média	R$ 109,91
Desvio Pad.	21,98	Desvio Pad.	4,01
Coef. Var.	**15,31**	Coef. Var.	**3,65**

Antes



Depois

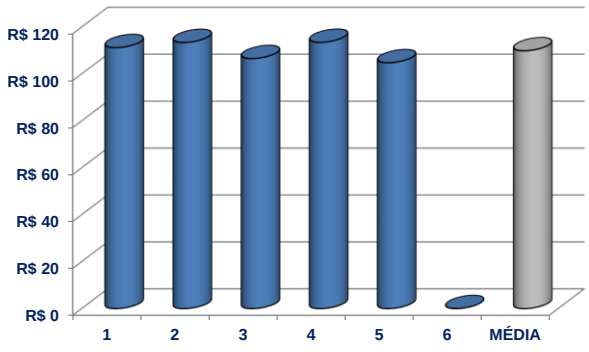
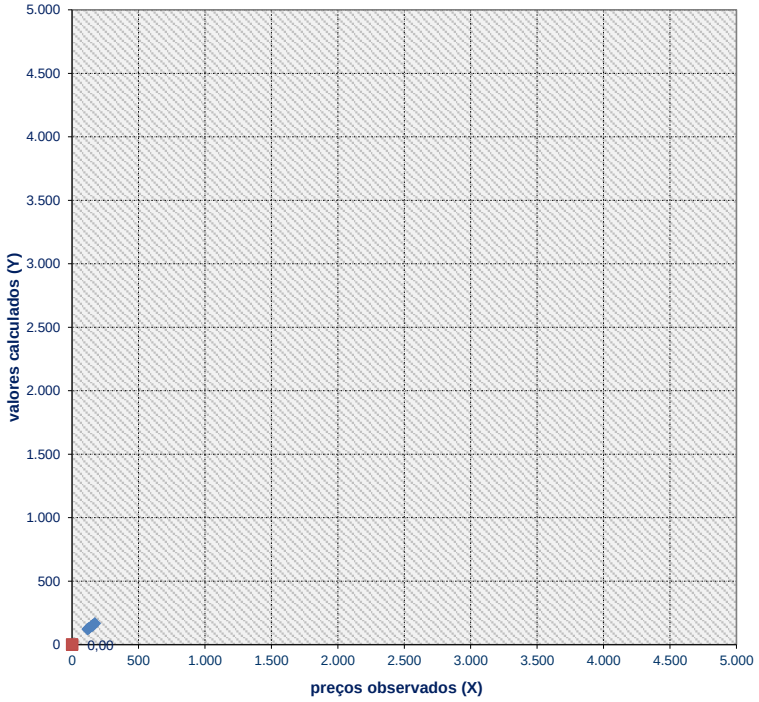


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	147,54	146,21
2	156,41	152,88
3	125,96	129,30
4	170,69	167,10
5	117,00	122,11
6		

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



ELEMENTOS COMPARATIVOS:

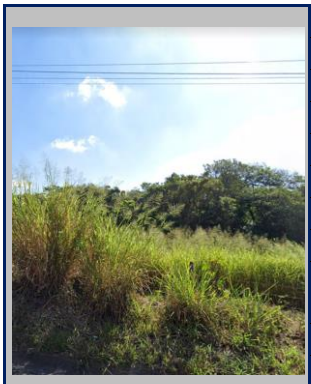
Elemento Comparativo :	**nº 01**		Data :	01/12/2022	Cidade:	Campinas
Endereço:	Rua José Dutra de Carvalho N° s/n			-	Condomínio:	-
Fonte / Telefone: Thiago Dionizio 84 8827-2229					Bairro:	Capivari
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 61000 m²			Testada:	720 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1907,71		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-gleba-8-61000m2-1099956353?lis=listing_1100						
Preço:	**R$ 9.999.999,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	147,54
Fatores	Localiz.:: 1,0024	Opcional1: 1		Topog.: 0,75	Área: 1,001	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R$ Homog.:	**111,24**

Elemento Comparativo :	**nº 02**		Data :	01/12/2022	Cidade:	Campinas
Endereço:	Rod Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros N° 200			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: CHIMINAZZO IMÓVEIS (19) 3735-5700					Bairro:	Barão Geraldo
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 103576 m²			Testada:	200 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1907,71		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barao-geraldo-bairros-campinas-103576m2-venda-RS18000000-id-2528113090/						
Preço:	**R$ 18.000.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	156,41
Fatores	Localiz.:: 1,0238	Opcional1: 1		Topog.: 0,7	Área: 1,00012483383488	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R$ Homog.:	**113,43**

Elemento Comparativo :	**nº 03**		Data :	01/12/2022	Cidade:	Campinas
Endereço:	Rodovia SP 348 N° s/n			-	Condomínio:	-
Fonte / Telefone: Home Gods Negocios (19) 2519-0321					Bairro:	Nova America
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 248000 m²			Testada:	2000 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1907,71		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/campinas-comercial-residencial-jardim-nova-america-998584850?lis=listing_1100						
Preço:	**R$ 34.710.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	125,96
Fatores	Localiz.:: 1,0000	Opcional1: 1		Topog.: 0,85	Área: 0,995501209346991	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R$ Homog.:	**106,57**

Elemento Comparativo :	**nº 04**		Data :	01/12/2022	Cidade:	Campinas
Endereço:	R João Teodoro de Campos N° S/N			Gleba	Condomínio:	Gleba
Fonte / Telefone: Petrucci Gestão Imobiliária (19) 98883-3000					Bairro:	teamento Residencial Novo Mun
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	ZM1
Formato: Regular		Área de Terreno: 290000 m²			Testada:	100 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1907,71		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazenda-tamburi-bairros-campinas-280000m2-venda-RS55000000-id-1041257154/						
Preço:	**R$ 55.000.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	125,96
Fatores	Localiz.:: 0,97	Opcional1: 1		Topog.: 0,7	Área: 0,994482533256587	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R$ Homog.:	**113,50**

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo :	**nº 05**		Data :	01/12/2022	Cidade:	Campinas
Endereço:	Rod Lix da Cunha N° S/N			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: Novo Metro Negócios Imobiliários ltda. (19) 99884-4299					Bairro:	Tres Vendas
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 286670 m²			Testada:	150 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1907,71		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tres-vendas-bairros-campinas-286670m2-venda-RS37267100-id-2596814622/						
Preço:	**R$ 37.267.100,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	125,96
Fatores	Localiz.:: 1,0010	Opcional1: 1		Topog.: 0,9	Área: 0,994270465464165	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R$ Homog.:	**104,80**

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.
Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 06 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

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.

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

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.