

CLIENTE:



DATA DA VISTORIA: 25/08/2015
 REFERÊNCIA: DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL & VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
 PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA

DADOS DO IMÓVEL:

ENDEREÇO: Rua Messina, 80, apartamentos 94 e 174 (Cond. Residencial Piazza Messina),
BAIRRO: Jardim Messina,
MUNICÍPIO: Rio de Janeiro (RJ).

CARACTERÍSTICAS:

TERRENO (m²)	CONSTRUÇÃO	OBSERVAÇÕES
1282,00		Retirada do IPTU.
CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	OBSERVAÇÕES
Apto 94	77,40 m² - privativa 42,2509 m² - comum 119,6509 m² - total	Retirada da matrícula 129.989
Apto 174	77,40 m² - privativa 42,2509 m² - comum 119,6509 m² - total	Retirada da matrícula 130.016
Total	154,80 m² - privativa 84,5018 m² - comum 239,3018 m² - total	-

OBSERVAÇÕES

Apartamentos localizados no 9º e 17º andar do empreendimento Residencial Piazza Messina, com 02 anos de construção e área de lazer.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: RGI (Apto 94 - 129.989; 174 - 130.016) e IPTU (Apto 94 - 03,046.0092; Apto 174 - 03,046.0124)

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados - Tratamento por fatores

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III

FOTO:



VALORES:

UNIDADES	VALOR VENAL	VALOR DE LIQUIDAÇÃO
Apto. 94	R\$ 387.000,00	R\$ 306.100,00
Apto. 174	R\$ 422.000,00	R\$ 335.200,00
TOTAIS	R\$ 809.000,00	R\$ 641.300,00

RELATÓRIO: 215.12976-A

Rua Conde de Bonfim, 106, sl. 205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123
 embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1019853-13.2014.8.26.0309 e código 708f88.

INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a realização do presente trabalho foi feita a vistoria no local objetivando visualizar o terreno e sua circunvizinhança determinando, assim, seus padrões comparativos regionais. As medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente, não sendo realizadas análises estruturais ou de solo; como também não entramos no mérito do prédio potencialmente existente apresentar problema nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Como este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações, não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto ao direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado pelo método mais adequado de acordo com as características da propriedade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação I.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esdarecedores.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral - Região/Localidade - para o específico - a propriedade propriamente dita - sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em cinco partes:

- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da **EMBRAP/PRAXIS**;
- Parte E: as fotos.

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1019853-13.2014.8.26.0309 e código 708f88.

PARTE A: LOCAL DE SITUAÇÃO

A.1 - DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE

- Endereço: Rua Messina, 80.
- Condomínio: Residencial Piazza Messina
- Bairro: Jardim Messina.
- Município: Jundiaí.
- Estado: São Paulo.

A.2. LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS:



A.3. JUNDIAÍ: CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Jundiaí dista 57,7km de São Paulo, capital. Com 370 126 habitantes é, no estado, o 15º município mais populoso e o sétimo maior fora da Grande São Paulo. A cidade é de fácil acesso, através das rodovias das Bandeirantes e Anhanguera . De acordo com a CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos), a linha Jundiaí – Estação da Luz transporta diariamente cerca de 350 mil passageiros.

Apresenta IDH = 0,857, levando a cidade à quarta melhor do estado. Segundo a Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, Jundiaí é a quinta cidade com maior qualidade de vida do Brasil, apresentando um Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal de 0,9184. É, também, primeiro lugar em saneamento básico, no ranking do Instituto Trata Brasil, entre as cidades acima de 300 000 habitantes.

Além de ter uma grande produção agrícola, o município tornou-se um polo para empresas de logística com armazéns das maiores empresas de varejo do país. Jundiaí possui também um grande pólo industrial com mais de 500 indústrias instaladas.

Jundiaí está em franco desenvolvimento, com vários empreendimentos comerciais e residenciais em andamento. Tem apresentado também um grande crescimento populacional, gerado, em grande parte, pela busca de melhores condições de vida e emprego dos moradores de São Paulo. De acordo com a Emplasa, constitui uma aglomeração urbana intersticial, localizada entre a Região Metropolitana de São Paulo e a Região Metropolitana de Campinas e próxima de outras regiões importantes do estado, como a região de São José dos Campos.

A Aglomeração Urbana de Jundiaí é composta pelos municípios de Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Jundiaí, Louveira e Várzea Paulista e tem cerca de 700 000 habitantes.

- Shopping centers
 Possui o Maxi Shopping Jundiaí, com cerca de 230 lojas e sete salas de cinema; o Shopping Paineiras, com cerca de setenta lojas e o Multi Moda Center, com cerca de cinquenta lojas. O Grupo Multiplan, do

MorumbiShopping, acabou de construir o JundiaíShopping e existem planos de o Iguatemi construir uma filial.

Além dos shoppings, Jundiaí possui um vasto centro de compras, no Centro, na Vila Arens, na Ponte São João, na Vila Hortolândia, na avenida 9 de Julho, na Vila Rami e na Vila Rio Branco.

A.4. O LOCAL:

O imóvel analisado está incluso no bairro Jardim Messina. O bairro era originalmente residencial unifamiliar, mas hoje já existem inúmeros condomínios verticais de bom padrão, além de pequeno comércio, principalmente na Rua Messina, que é a principal via do trecho.

O bairro é urbanizado e tende a crescer, com a criação de novos condomínios, em implantação.

A.5. VISUALIZAÇÃO DO LOCAL EM IMAGEM DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



A.3.3. A RUA

A Rua Messina é via importante no contexto local e apresenta 2 pistas asfaltadas, separadas por canteiro central ajardinado.

- Trata-se de via ampla, com trânsito regular em ambas as direções.
- Topografia: levemente irregular.
- Incidência ocupacional predominante: residencial uni e multifamiliar.
- Tipo de Pavimentação: asfalto; passeios em cimentado.
- Forma de iluminação: a vapor de mercúrio.
- Equipamentos urbanos e serviços: atendimento pleno.
- Transporte coletivo: bem atendido.
- Empreendimentos imobiliários recentes: não observados.

ITEM	SITUAÇÃO
Tracados Altimétricos	Regulares
Tracados Planimétricos	Regulares
Nº de pistas de rolamento	2
Largura da(s) pista(s)	8 m
Pavimentação da pista	Concreto asfáltico
Passeios para pedestres	Sim
Largura dos passeios	3 m
Pavimentação dos passeios	Cimentada
Largura total entre alinhamentos	20 m
Drenagem pluvial	Tubulação embutida
Esotos sanitários	Tubulação embutida
Iluminação pública	Posteamento; cabos aéreos; vapor de mercúrio
Regime de tráfego	Mão dupla de direção.
Tráfego de veículos	regular
Circulação de pedestres	regular
Ocupação	residencial.

PARTE B – A PROPRIEDADE AVALIADA

B.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de 2 unidades do empreendimento Condomínio Residencial Piazza Messina: apartamento 94, situado no 9º pavimento; e apto. 174, situado no 17º pavimento.

B.2. O TERRENO:

- Caracterização: terreno urbano.
- Acessos: direto, pelo logradouro.
- Topografia: área praticamente plana.
- Área: **1.282,00 m²**, de acordo com o IPTU.

B.3. O PRÉDIO:

- Conotação básica: trata-se de prédio residencial.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Aspectos construtivos:
 - Infra-estrutura: fundações profundas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: convencionais em concreto armado.
 - Cobertura: telhas de amianto e lajes impermeabilizadas.
 - Painéis perimetrais: alvenaria de tijolos, convencionais.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos, convencionais.
- Equipamentos e Instalações:
 - Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
 - Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto original.
 - Sistema anti-/incêndio: hidrantes com mangueiras, sprinklers e extintores individuais.
 - Elevadores: automáticos, com cabines revestidas interna e externamente em aço escovado.
- Padrão da edificação: normal, segundo NBR-12.721/07 da ABNT.
- Idade aparente: 02 anos.
- Idade remanescente: 58 anos, para uma vida útil de 60 anos.
- Estado de Conservação: Novo (a – 1,0), conforme tabela de Ross Heideck.

B.4. AS UNIDADES AVALIANDAS:

B.4.1 – APTO 74:

O apartamento objeto avaliando apresenta sala com varanda, cozinha, área de serviço, lavabo, 1 suíte e dois quartos.

Possui área privativa total de **77,40 m²** e possui 01 vaga de garagem no subsolo.

Destacamos entre os materiais básicos de acabamento e revestimento:

- Pisos: Cerâmica em todos os cômodos.
- Paredes: pintura e cerâmica.
- Tetos/forros: rebaixo em gesso acartonado.
- Esquadrias:
 - ◊ Portas: madeira e alumínio anodizado na varanda.
 - ◊ Janelas: diversas aberturas em alumínio anodizado.
 - ◊ Guarda corpo: alumínio anodizado com vidros lisos e transparentes.
- Vidros: lisos e transparentes e translúcidos.
- Ferragens: convencionais cromadas.
- Instalações elétricas, hidráulicas, hidrosanitárias, telefonia e de gás são devidamente embutidas nas alvenarias de forma convencional. A princípio, todas as instalações seguem o projeto original.
- Peças sanitárias: convencionais porcelanizadas.
- Iluminação: planejada com lâmpadas eletrônicas, dicróicas, fluorescentes e incandescentes.
- Demais equipamentos: convencionais para o tipo construtivo.
- Idade aparente: 02 anos.
- Idade remanescente: 58 anos.
- Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador – Intervalo Médio.
- Estado de conservação: Novo (1,0 - a), conforme tabela de Ross-Heidecke.
- Área privativa: **77,40m²**.

B.4. 2 – APTO. 174:

O apartamento objeto avaliando apresenta sala com varanda, cozinha, área de serviço, lavabo, 1 suíte e dois quartos.

Possui área privativa total de **77,40 m²** e possui 01 vaga de garagem no subsolo.

Destacamos entre os materiais básicos de acabamento e revestimento:

- Pisos: Cerâmica e laminado.
- Paredes: pintura e cerâmica.
- Tetos/forros: rebaixo em gesso acartonado.
- Esquadrias:
 - ◊ Portas: madeira e alumínio anodizado na varanda.
 - ◊ Janelas: diversas aberturas em alumínio anodizado.
 - ◊ Guarda corpo: alumínio anodizado com vidros lisos e transparentes.

- Vidros: lisos e transparentes e translúcidos.
 - Ferragens: convencionais cromadas.
 - Instalações elétricas, hidráulicas, hidrosanitárias, telefonia e de gás são devidamente embutidas nas alvenarias de forma convencional. A princípio, todas as instalações seguem o projeto original.
 - Peças sanitárias: convencionais porcelanizadas.
 - Iluminação: planejada com lâmpadas eletrônicas, dicróicas, fluorescentes e incandescentes.
 - Demais equipamentos: convencionais para o tipo construtivo.
- Idade aparente: 02 anos.
 - Idade remanescente: 58 anos.
 - Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador – Intervalo Médio.
 - Estado de conservação: Novo (1,0 - a), conforme tabela de Ross-Heidecke.
 - Área privativa: **77,40m²**.

B.5. DOCUMENTAÇÃO SUBSIDIÁRIA:

APTO 94:

LIRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

129.989 01

Oficial de Registro de Imóveis de JUNDIAÍ

Jundiaí, 10 de setembro de 2010

IMÓVEL - UM APARTAMENTO sob o número noventa e quatro (94), "Tipo", em construção, localizado no nono (9º) andar, do Empreendimento denominado "Residência Piazza Messina", situado na Rua Messina, nesta cidade e comarca, contendo uma área privativa coberta de 77,4000m², a área comum de 42,2500m², já incluída a área comum de garagem de 12,5000m², que corresponderá o direito ao uso de uma (01) vaga na garagem do edifício, localizada no subsolo em lugar individual, indeterminada, perfazendo a área total de 119,8500m², correspondendo a fração ideal de 1,2542% do terreno equivalente a 16,0786m².

CONTRIBUINTE - 03.046.0008, 03.046.0009, 03.046.0010, e 03.046.0011 (em área maior).

PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA, com sede nesta, na Rua Comendador Guarnier dos Barraqueiros, nº 570, Bairro Moisés, nesta cidade, CEP 13211-410, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.106.314/0001-07.

REGISTROS ANTERIORES - R.1 feito em 04 de agosto de 2009, e R.2 feito em 30 de novembro de 2009, ambos na Matrícula nº 101.751.

O Substituto do Oficial: *[Assinatura]*

R.1 - Em 10 de setembro de 2010, Pela Cédula de Crédito Bancário nº 101-176707-0-2265, emitida na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e três (23) de abril de dois mil e dez (2010), Prenhada nesta Serventia, em vinte e seis (26) de agosto de dois mil e dez (2010), sob nº 294.830, a proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA., já qualificada, deu em **HIPOTECA** de primeiro ônus e especial grau e sem concomitância de terceiros, a fração ideal de 1,2542%, equivalente a 16,0786m² do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao Apartamento número noventa e quatro (94), em construção, e as frações ideais do terreno que corresponderão aos Apartamentos n.ºs 01, 02, 12, 13, 14, 21, 22, 24, 31, 32, 34, 47, 42, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 64, 71, 72, 81, 82, 83, 85, 89, 91, 103, 104, 111, 112, 114, 121, 122, 123, 132, 133, 134, 141, 143, 144, 151, 152, 153, 154, 161, 162, 163, 164, 171, 172, 173, 174, 181, e 182, todos do empreendimento denominado Residência Piazza Messina, em construção, em favor do BANCO ITAU S.A., com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Praça Afonso Egidio de Souza Aranha, nº 100, Jurema-Itaguaçu, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, para garantia do pagamento do crédito aberto até o valor máximo de cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, duzentos e oito reais e oitenta e sete centavos (R\$ 4.953.208,83) com o prazo máximo para liberação do penhor (1º parcelas em 24(24) dias e prazo de carência de doze (12) meses, a taxa de juros efetiva anual de 10,80% e o valor mensal de 0,85430%, tudo na forma e condições constantes da presente cédula de crédito bancária. Título qualificado e digitado por Bruno Roger de Souza O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (BRUNO ROGER DE SOUZA).

R.2 - Em 06 de outubro de 2010, Conforme Averbação nº 03, feita em 30 de novembro de 2009, na Matrícula nº 101.751, consta que o empreendimento denominado "Residência Piazza-Messina" ficou constituído como que o empreendimento denominado "Residência Piazza-Messina" ficou constituído como que o empreendimento denominado "Residência Piazza-Messina" conforme dispõe os artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591 de dezembro de 1964, com as alterações decorrentes da Lei nº 10.931 de 20 de agosto de dois mil e quatro (2004), para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação de condomínio objeto do Registro nº 02, da referida matrícula nº 101.751, conforme requerimento firmado nesta cidade aos treze e um (31) de agosto de dois mil e nove (2009), e demais documentos arquivados em autos próprios do processo de Incorporação de Condomínio do referido empreendimento, já Microfilmados por esta Serventia sob nº 273.593, aos vinte e nove (29) de junho de dois mil e nove (2009). Digitado por Murilo Hakime Pimenta. O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (MURILO HAKIME PIMENTA).

R.3 - Em 27 de junho de 2012, Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos vinte e um (21) de junho de dois mil e doze

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 129.989 e 01

(2012), pela Prefeitura Municipal local, prenotada nesta Serventia em vinte e cinco (25) de maio de dois mil e doze (2012), sob nº 311.687, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob nº 03.046.0094, nesta Municipalidade, em área maior. Aberto de emolumento. Título qualificado e digitado por Murilo Hakime Pimenta. O Escrevente Autorizado (MURILO HAKIME PIMENTA).

Av.1- Em 27 de junho de 2012. Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado "Residencial Piazza Messina", e instalado o respectivo condomínio conforme Averbação nº 00 e Registro nº 10 da Matrícula nº 101.751, verifica-se que a incorporadora cumpriu sua obrigação de construir, passando a Unidade Autônoma constituída pelo Apartamento número noventa e quatro (94), tipo, situado na Rua Messina nº 80, nesta cidade e comarca, já **CONCLUÍDA** a constituição da Matrícula nº 129.989, desta Serventia/Título qualificado e digitado por Murilo Hakime Pimenta. O Escrevente Autorizado (MURILO HAKIME PIMENTA).

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 16/09/2013, em termos da autorização da MMª Juíza Corregedora Permanente através do processo 0028/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º, da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº.º 129989, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REPERSECUTORIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. Dou fé.

Jundiaí, 20 de agosto de 2013.

() Maria Augusta Galvão
() Patrícia Alves Macedo
() Ana Carolina Pivovan Moraes
() Shirley Carolina Nascimento Souza
ESCREVENTES AUTORIZADAS

15 IPTU + TAXAS		2015	36.901	10	02/01/2016	03.046.0092
CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA						
R. MESSINA, 80 A 84 RES PIAZZA MES JOS. MESSINA						
ZONA RESIDENCIAL DE LUZ MARIANA						
ARTERIAL						
100 NORMAL						
22 RESIDENCIAL VERTICAL-MEDIO						
APARTAMENTO EM CONDOMINIO						
RENDAS: RENDAS - TAXA DE LUZ						

215.12976-A

37 ANOS DANDO VALOR AO QUE É SEU

11

Este documento foi protocolado em 23/10/2013 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 708f88.

APTO. 174:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 130.016 e 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

Jundiaí, 10 de setembro de 2010

IMÓVEL - UM APARTAMENTO sob número cento e setenta e quatro (174), "Tipo", em construção localizada no décimo sétimo (17º) andar, do Empreendimento denominado "Residencial Piazza Messina", situado na Rua Messina, nesta cidade e comarca, contendo uma área privativa coberta de 77,400m², e área total de 42,250m², já incluída a área comum de garagem de 12,500m², que corresponderá o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem do edifício, localizada no subsolo em lugar individual, indeterminada, perfazendo a área total de 119,650m², correspondendo a fração ideal de 1,2542% do terreno equivalente a 16,0788m².

CONTRIBUINTE - 03.046.0008, 03.046.0009, 03.046.0010, e 03.046.0011 (em área maior).

PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA, com sede nesta, na Rua Comendador Gumerindo Barrequeiros, nº 570, Bairro Moisés, nesta cidade, CEP 13211-410, inscrita no CNPJ/MF: sob nº 05.106.314/0001-97.

REGISTROS ANTERIORES - R.1 feito em 24 de agosto de 2009, e R.2 feito em 30 de novembro de 2009, ambos na Matrícula nº 101.751.

Substituto do Oficial

R.1 - Em 10 de setembro de 2010. Pela Cédula de Crédito Bancário nº 101-178707-0-2265, emitida na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e três (23) de abril de dois mil e dez (2010), prenotada nesta Serventia, em vinte e seis (26) de agosto de dois mil e dez (2010), sob nº 284.830, a proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA, já qualificada, deu em **HIPOTECA** de primeiro único e especial grau e sem concorrência de terceiros, a fração ideal de 1,2542%, equivalente a 16,0788m² do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao Apartamento número cento e setenta e quatro (174), em construção, e as frações ideais do terreno que corresponderão aos Apartamentos nºs 01, 02, 12, 13, 14, 21, 22, 24, 31, 32, 34, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 64, 71, 72, 81, 82, 83, 84, 92, 94, 101, 103, 104, 111, 112, 114, 121, 122, 123, 133, 134, 141, 143, 144, 151, 152, 153, 154, 161, 162, 163, 164, 171, 172, 173, 181, e 182, todos do empreendimento denominado Residencial Piazza Messina, em construção, em favor do BANCO ITAU S.A. com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº-300, Torre Itaúna, inscrito no CNPJ/MF: sob nº 60.701.190/0001-04, para garantia do pagamento do crédito aberto até o valor máximo de cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, duzentos e oito reais e oitenta e seis centavos (R\$ 5.453.208,86), com o prazo máximo pela liberação da primeira (1ª) parcela em noventa (90) dias e prazo de carência de três (3) meses, a taxa de juros efetiva anual de 16,80% e eletiva mensal de 0,85830%, tudo na forma e condições constantes da presente cédula de crédito bancário. Título qualificado e digitado por Bruno Roger de Souza. O Escrevente Autorizado (BRUNO ROGER DE SOUZA).

Av.2 - Em 27 de setembro de 2010. Com fundamento no artigo 213, inciso I, da Lei 6.015 de 01 de dezembro de 1973, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula em questão possui a seguinte descrição: contém uma área privativa coberta de 77,400m² e área comum de 56,8578m², já incluída a área comum de garagem: 12,500m², que corresponderá o direito ao uso de duas (02) vagas de garagem do edifício, localizadas nos subsolos em lugares individuais, indeterminadas, perfazendo a área total de 136,2878m², correspondendo a fração ideal de 1,4296% do terreno equivalente a 18,3147m², e não como constou da abertura desta matrícula. Aberto de emolumentos. Digitado por Bruno Roger de Souza. O Escrevente Autorizado (BRUNO ROGER DE SOUZA).

Av.3 - Em 05 de outubro de 2010. Conforme Averbação nº 03, feita em 30 de novembro de 2009, a Matrícula nº 101.751, consta que o empreendimento denominado "Residencial Piazza Messina" ficou constituído como - segue no verso -

215.12976-A

37 ANOS DANDO VALOR AO QUE É SEU

12

Este documento foi protocolado em 23/10/2013 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 708f88.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

130.016 01

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, conforme dispõe os artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.501 de 26/06/1964 (13 de dezembro de mil e novecentos e sessenta e quatro (1964)), com as alterações introduzidas pela lei n.º 10.931 de 02 de agosto de dois mil e quatro (2004), para garantir o integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação de condomínio objeto do Registro n.º 02, da referida matrícula n.º 101.751, optante requerimento firmado nesta cidade aos vinte e um (21) de agosto de dois mil e nove (2009), e demais documentos arquivados em autos próprios do processo de Incorporação de Condomínio do referido empreendimento, já microfilmados por esta Serventia sob n.º 273.593, aos vinte e nove (29) de outubro de dois mil e nove (2009). Digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado: MURILLO HÁKIME PIMENTA.

Av.5: Em 27 de junho de 2012. Tendo sido averbada a construção via Internet aos vinte e um (21) de junho de dois mil e doze (2012), pela Prefeitura Municipal Local, Prorrogada nesta Serventia em vinte e cinco (25) de maio de dois mil e doze (2012), sob n.º 311.887, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 03.046.0104, nesta Municipalidade, em área maior. Abto. Inscrito de emolumentos. Título qualificado e digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado: MURILLO HÁKIME PIMENTA.

Av.6: Em 27 de junho de 2012. Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado "Residencial Piazza Messina", e inscrito o respectivo condomínio conforme Avertação n.º 09 e Registro n.º 10 da Matrícula n.º 101.751, verifica-se que a incorporadora cumpriu sua obrigação de construir, passando a Unidade Autônoma constituída pelo Apartamento número cento e setenta e quatro (174), fco. situado na Rua Messina, n.º 80, nesta cidade e comarca, já **CONCLUÍDA** a construção de Matrícula n.º 130.016, desta Serventia. Título qualificado e digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado: MURILLO HÁKIME PIMENTA.

Av.7: Em 20 de fevereiro de 2015. Pelo Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada aos vinte (20) de abril de dois mil e nove (2009), registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 32.451/15-0, já microfilmada por esta Serventia, e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos cinco (05) de agosto de dois mil e quatorze (2014), Prorrogado nesta Serventia em treze (13) de fevereiro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 344.790-0, consta que o **ITAU UNIBANCO S.A.**, teve sua razão social alterada para **ITAU UNIBANCO S.A. - TRUAK**, qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada: MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA.

Av.7: Em 20 de fevereiro de 2015. Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos cinco (05) de agosto de dois mil e quatorze (2014), Prorrogado nesta Serventia em treze (13) de fevereiro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 344.790-0, consta que o **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado, autorizou o cancelamento de **ITAU UNIBANCO S.A. - TRUAK**, matrícula n.º 1, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADO** o referido registro, qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada: MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ									
SMF - DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS									
SP DO IMÓVEL	ANEXO	AL. BITE	INDICIA	ENCLAV	NO	CODIFICADIA	Nº DE CONTRATO		
15 - IPTU - TAXAS	2014	309,821					03.046.0104		
CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUAPARY LTDA									
IMÓVEL									
R. WESSINA, 89									
RUA RICE PIAZZA MESSIA JO. MESSINA									
13207-480 JUNDIAÍ/SP									
VALOR									
REANEXAR									
CONTRATO DE									
VALOR DO TERREO									
ZRU - ZONA RESIDENCIAL DE USO MISTO									
VALOR									
VALOR TOTAL TERREO - 02									
VALOR TOTAL TERREO - 03									
VALOR TOTAL TERREO - 04									
VALOR TOTAL TERREO - 05									
VALOR TOTAL TERREO - 06									
VALOR TOTAL TERREO - 07									
VALOR TOTAL TERREO - 08									
VALOR TOTAL TERREO - 09									
VALOR TOTAL TERREO - 10									
VALOR TOTAL TERREO - 11									
VALOR TOTAL TERREO - 12									
VALOR TOTAL TERREO - 13									
VALOR TOTAL TERREO - 14									
VALOR TOTAL TERREO - 15									
VALOR TOTAL TERREO - 16									
VALOR TOTAL TERREO - 17									
VALOR TOTAL TERREO - 18									
VALOR TOTAL TERREO - 19									
VALOR TOTAL TERREO - 20									
VALOR TOTAL TERREO - 21									
VALOR TOTAL TERREO - 22									
VALOR TOTAL TERREO - 23									
VALOR TOTAL TERREO - 24									
VALOR TOTAL TERREO - 25									
VALOR TOTAL TERREO - 26									
VALOR TOTAL TERREO - 27									
VALOR TOTAL TERREO - 28									
VALOR TOTAL TERREO - 29									
VALOR TOTAL TERREO - 30									
VALOR TOTAL TERREO - 31									
VALOR TOTAL TERREO - 32									
VALOR TOTAL TERREO - 33									
VALOR TOTAL TERREO - 34									
VALOR TOTAL TERREO - 35									
VALOR TOTAL TERREO - 36									
VALOR TOTAL TERREO - 37									
VALOR TOTAL TERREO - 38									
VALOR TOTAL TERREO - 39									
VALOR TOTAL TERREO - 40									
VALOR TOTAL TERREO - 41									
VALOR TOTAL TERREO - 42									
VALOR TOTAL TERREO - 43									
VALOR TOTAL TERREO - 44									
VALOR TOTAL TERREO - 45									
VALOR TOTAL TERREO - 46									
VALOR TOTAL TERREO - 47									
VALOR TOTAL TERREO - 48									
VALOR TOTAL TERREO - 49									
VALOR TOTAL TERREO - 50									
VALOR TOTAL TERREO - 51									
VALOR TOTAL TERREO - 52									
VALOR TOTAL TERREO - 53									
VALOR TOTAL TERREO - 54									
VALOR TOTAL TERREO - 55									
VALOR TOTAL TERREO - 56									
VALOR TOTAL TERREO - 57									
VALOR TOTAL TERREO - 58									
VALOR TOTAL TERREO - 59									
VALOR TOTAL TERREO - 60									
VALOR TOTAL TERREO - 61									
VALOR TOTAL TERREO - 62									
VALOR TOTAL TERREO - 63									
VALOR TOTAL TERREO - 64									
VALOR TOTAL TERREO - 65									
VALOR TOTAL TERREO - 66									
VALOR TOTAL TERREO - 67									
VALOR TOTAL TERREO - 68									
VALOR TOTAL TERREO - 69									
VALOR TOTAL TERREO - 70									
VALOR TOTAL TERREO - 71									
VALOR TOTAL TERREO - 72									
VALOR TOTAL TERREO - 73									
VALOR TOTAL TERREO - 74									
VALOR TOTAL TERREO - 75									
VALOR TOTAL TERREO - 76									
VALOR TOTAL TERREO - 77									
VALOR TOTAL TERREO - 78									
VALOR TOTAL TERREO - 79									
VALOR TOTAL TERREO - 80									
VALOR TOTAL TERREO - 81									
VALOR TOTAL TERREO - 82									
VALOR TOTAL TERREO - 83									
VALOR TOTAL TERREO - 84									
VALOR TOTAL TERREO - 85									
VALOR TOTAL TERREO - 86									
VALOR TOTAL TERREO - 87									
VALOR TOTAL TERREO - 88									
VALOR TOTAL TERREO - 89									
VALOR TOTAL TERREO - 90									
VALOR TOTAL TERREO - 91									
VALOR TOTAL TERREO - 92									
VALOR TOTAL TERREO - 93									
VALOR TOTAL TERREO - 94									
VALOR TOTAL TERREO - 95									
VALOR TOTAL TERREO - 96									
VALOR TOTAL TERREO - 97									
VALOR TOTAL TERREO - 98									
VALOR TOTAL TERREO - 99									
VALOR TOTAL TERREO - 100									

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019553-13.2014.8.26.0309 e código 709f88.

PARTE C – AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS

No presente caso, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores** para a determinação do valor das propriedades.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliado, com fontes de informação identificadas e diversificadas, e de preferência contemporâneas com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva.

Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada.

Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$Fa = (\text{área de elemento pesquisado} / \text{área do avaliado})^n$, onde

$n = 1/4$, para diferenças de áreas inferiores a 30% e

$n = 1/8$, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019553-13.2014.8.26.0309 e código 709f88.

Fator Padrão

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = (PdAVA / PdCOMP)$$

Onde:

F_{pc}: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

Os valores para PdAVA e PdCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS							
IBAPE / SP							
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES					
		Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo	
GRUPO 1.3							
APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020	
	1.3.2-Padrão Simples	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500	
	1.3.3-Padrão Médio	1,280	1,385	1,470	1,575	1,680	
	1.3.3-Padrão Médio	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980	
	1.3.4-Padrão Superior	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160	
	1.3.4-Padrão Superior	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460	
	1.3.5-Padrão Fino	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	
	1.3.6-Padrão Luxo	2,852	2,859	3,066	2,853	2,640	
	1.3.6-Padrão Luxo		Acima de 3,49				

Fator Depreciação

Para consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heideck que leva em conta o estado de conservação em que apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua idade.

Neste método, o fator de depreciação física K é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual de vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator K resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100-K)/100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela - construção, este valor será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = (F_{depAVA} / F_{depCOMP})$$

Onde:

F_{dep}: Fator Depreciação

F_{depAVA}: Fator Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando

F_{depCOMP}: Fator Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

Fator Posicionamento Vertical

Como o fator posicionamento vertical refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pv} = (PvAVA / PvCOMP)$$

Onde:

F_{pv}: Fator Posicionamento Vertical

PvAVA: Padrão Posicionamento Vertical ao Imóvel Avaliando

PvCOMP: Padrão Posicionamento Vertical ao Elemento Comparativo

Os valores para PvAVA e PvCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

POSICIONAMENTO VERTICAL			
ANDAR	COEFICIENTE		
TÉRREO	96,00	13º	114,50
1º	100,00	14º	115,00
2º	104,00	15º	115,50
3º	108,00	16º	116,00
4º	109,00	17º	116,50
5º	110,00	18º	117,00
6º	110,00	19º	117,50
7º	110,00	20º	118,00
8º	111,00	21º	118,50
9º	112,00	22º	119,00
10º	112,50	23º	119,50
11º	113,00	24º	120,00
11º	113,50	COBERTURA	100,00

Fator Outros

Quando observadas outras características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o "fator outros", para alinhar tais características.

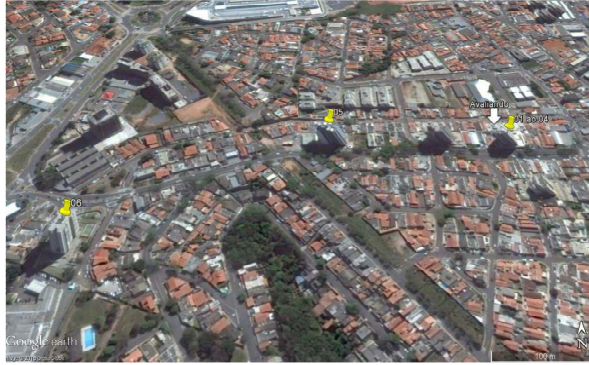
Na avaliação verificou-se que a alteração para melhoria nos acabamentos internos e a inclusão de armários embutidos nos cômodos possui influência para a formação do valor, incluída na avaliação através do "Fator Outros".

Os índices desta variável são definidos conforme sensibilidade do avaliador através do contato com os corretores da região, limitando os valores numa variação de ± 5%, quando necessário.

C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II"** e **"Precisão III"**.

C.3. PESQUISA



	<p>Elemento Comparativo 1 Ref.: Data: 08/2015</p> <p>Empreendimento: Residencial Piazza Messina</p> <p>Endereço: Rua Messina 80</p> <p>Bairro: Jardim Messina Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte telefônica: Local: 11 - 3964-1523 / 11 - 5.5636-1252 Estado: Jundiaí</p> <p>Tipo: Apto Médio Padrão de construção: 1.926 Estado de conservação: 2</p> <p>Área construída (m²): 77,00 Área/Edifício: 0,000 Total: 77,00</p> <p>Plano Vertical: 14º W: 1.000 0 Esquina: NAO</p> <p>Nº domo: 3 N°suíte: 1 N° vagas: 1 Dist. Praia: Dist. Favela:</p> <p>Preço de venda: R\$ 350.000,00 R\$/m² construído R\$ 4.545,45 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: http://www.zapimoveis.com.br/olinda/condo-apartamentos-2-quartos-saundina</p>
	<p>Elemento Comparativo 2 Ref.: Data: 08/2015</p> <p>Empreendimento: Residencial Piazza Messina</p> <p>Endereço: Rua Messina 80</p> <p>Bairro: Jardim Messina Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte telefônica: Dataré: 11 4329-8312 Estado: Jundiaí</p> <p>Tipo: Apto Médio Padrão de construção: 1.926 Estado de conservação: 2</p> <p>Área construída (m²): 77,00 Área/Edifício: 0,000 Total: 77,00</p> <p>Plano Vertical: 14º W: 1.000 0 Esquina: NAO</p> <p>Nº domo: 3 N°suíte: 1 N° vagas: 1 Dist. Praia: Dist. Favela:</p> <p>Preço de venda: R\$ 450.000,00 R\$/m² construído R\$ 5.844,76 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: http://www.zapimoveis.com.br/olinda/condo-apartamentos-2-quartos-saundina</p> <p>Apartamento com armários planejados nos quartos e cozinha e pisos laminados.</p>

215.12976-A

37 ANOS DANDO VALOR AO QUE É SEU

17

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espj>, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 709f88.

	<p>Elemento Comparativo 3 Ref.: Data: 08/2015</p> <p>Empreendimento: Residencial Piazza Messina</p> <p>Endereço: Rua Messina 80</p> <p>Bairro: Jardim Messina Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte telefônica: Sidney: 11 97386-3203 Estado: Jundiaí</p> <p>Tipo: Apto Médio Padrão de construção: 1.926 Estado de conservação: 2</p> <p>Área construída (m²): 77,00 Área/Edifício: 0,000 Total: 77,00</p> <p>Plano Vertical: 9º W: 1.000 0 Esquina: NAO</p> <p>Nº domo: 3 N°suíte: 1 N° vagas: 1 Dist. Praia: Dist. Favela:</p> <p>Preço de venda: R\$ 350.000,00 R\$/m² construído R\$ 4.545,45 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: http://www.zapimoveis.com.br/olinda/condo-apartamentos-2-quartos-saundina</p> <p>Apartamento com armários planejados nos quartos e cozinha e pisos laminados.</p>
	<p>Elemento Comparativo 4 Ref.: Data: 08/2015</p> <p>Empreendimento: Residencial Piazza Messina</p> <p>Endereço: Rua Messina 80</p> <p>Bairro: Jardim Messina Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte telefônica: Flávio Inocêncio: 11 4302-7512 Estado: Jundiaí</p> <p>Tipo: Apto Médio Padrão de construção: 1.926 Estado de conservação: 2</p> <p>Área construída (m²): 77,00 Área/Edifício: 0,000 Total: 77,00</p> <p>Plano Vertical: 9º W: 1.000 0 Esquina: NAO</p> <p>Nº domo: 3 N°suíte: 1 N° vagas: 1 Dist. Praia: Dist. Favela:</p> <p>Preço de venda: R\$ 426.000,00 R\$/m² construído R\$ 5.532,49 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: http://www.zapimoveis.com.br/olinda/condo-apartamentos-2-quartos-saundina</p> <p>Piso laminado</p>
	<p>Elemento Comparativo 5 Ref.: Data: 08/2015</p> <p>Empreendimento: Parque Jundiaí</p> <p>Endereço: Rua Messina 358</p> <p>Bairro: Jardim Messina Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte telefônica: Yarcio: 11 3379-7040 Estado: Jundiaí</p> <p>Tipo: Apto Médio Padrão de construção: 1.926 Estado de conservação: 2</p> <p>Área construída (m²): 62,00 Área/Edifício: 0,000 Total: 62,00</p> <p>Plano Vertical: 9º W: 1.000 0 Esquina: NAO</p> <p>Nº domo: 3 N°suíte: 1 N° vagas: 2 Dist. Praia: Dist. Favela:</p> <p>Preço de venda: R\$ 450.000,00 R\$/m² construído R\$ 7.272,73 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: http://www.zapimoveis.com.br/olinda/condo-apartamentos-2-quartos-saundina</p> <p>Piso laminado</p>
	<p>Elemento Comparativo 6 Ref.: Data: 08/2015</p> <p>Empreendimento: Distrito Expo-Futuro</p> <p>Endereço: Rua Siracusa 110</p> <p>Bairro: Jardim Messina Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte telefônica: Dataré: 11 4329-8312 Estado: Jundiaí</p> <p>Tipo: Apto Médio Padrão de construção: 1.926 Estado de conservação: 2</p> <p>Área construída (m²): 62,00 Área/Edifício: 0,000 Total: 62,00</p> <p>Plano Vertical: 9º W: 1.000 0 Esquina: NAO</p> <p>Nº domo: 3 N°suíte: 1 N° vagas: 2 Dist. Praia: Dist. Favela:</p> <p>Preço de venda: R\$ 400.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.451,61 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: http://www.zapimoveis.com.br/olinda/condo-apartamentos-2-quartos-saundina</p>

C.4. FATORES DE AJUSTES/HOMOGENEIZAÇÃO/CÁLCULOS

C.4.1 APARTAMENTO 94

Nº	Endereço	Área Construída (m²) Proprietário	Área Edifício (m²) Apoio	Área Equivalente (m²)	Dep.	Subst. Urbano	Vagas	Dom.	Suítes	Preço Pedido (R\$)
Avil.	Rua Messina 80 - Apto 94	77,40	-	77,40	0,985	1	1	3	1	-
1	Rua Messina 80	77,00	-	77,00	0,985	1.0000	1	3	1	350.000,00
2	Rua Messina 80	77,00	-	77,00	0,985	1.0000	1	3	1	450.000,00
3	Rua Messina 80	77,00	-	77,00	0,985	1.0000	1	3	1	426.000,00
4	Rua Messina 358	62,00	-	62,00	0,985	1.0000	1	3	1	450.000,00
5	Rua Messina 358	62,00	-	62,00	0,978	1.0000	1	3	1	450.000,00
6	Rua Siracusa 110	62,00	-	62,00	0,985	1.0000	2	3	1	400.000,00
Múltiplo: 1,0000										

215.12976-A

37 ANOS DANDO VALOR AO QUE É SEU

18

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espj>, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 709f88.

Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes											Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
	Oflerta	Local.	Área	Deprec.	Padrão	Vagas	Vista	Pos. Vertical	Outros	Fator Acumulado			
-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
5.964,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98		4.453,44	4.453,44
5.844,16	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,95	0,97		5.109,48	5.109,48
6.233,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	0,93	0,88		5.502,76	5.502,76
5.596,49	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95		4.723,76	4.723,76
4.891,90	0,90	1,00	1,04	1,12	1,00	1,00	1,00	0,95	1,12	1,12		4.932,85	4.932,85
6.451,61	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,92		5.282,41	5.282,41
5.665,38												5.000,79	5.000,79

Crterios de Avaliao	Tipo de Edificao	Vida Util	Idade	Estado de Conservao	Padrão Construtivo	Posicionamento Vertical
Rua Messias 80 - Apto 84	Mdio	60	2	2	1,926	9

DADOS INICIAIS	
Nmero de elementos	6
Unitrio Mdio (R\$/m²)	5.665,38
Desvio Padrão	625,80
Coefficiente de Variao	11,05%

HOMOGENEIZAO	
Nmero de elementos	6
Unitrio Mdio Homogeneizado (R\$/m²)	5.000,79
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	6.501,02
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.500,55

SANEAMENTO		
Nmero de elementos saneados	6	
Unitrio Mdio Saneado (R\$/m²)	5.000,79	
Desvio Padrão	380,54	
Coefficiente de Variao	7,61%	
t de Student	1,48	
Limite Superior (R\$/m²)	5.230,71	4,60%
Limite Inferior (R\$/m²)	4.770,86	-4,60%
Intervalo de Confiabilidade	9,20%	

FORMAO DE VALOR			
Edificoes	Area Const. (m²)	Unitrio (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	77,40	5.000,79	R\$ 387.060,78
Fator de Comercializao			1,00
Valor de Venda			R\$ 387.060,78

Este documento foi protocolado em 23/10/2018 às 19:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justia Sdo Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 708f88.

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	387.000,00
Valor do imvel por m² construido (R\$/m²)	5.000,00

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mximo de Mercado	R\$ 370.000,00
Valor do imvel por m² construido (R\$/m²)	4.780,36
Valor Venal Mximo de Mercado	R\$ 400.000,00
Valor do imvel por m² construido (R\$/m²)	5.167,98

Pelos clculos acima demonstrados, avaliamos o imvel em R\$ 387.060,78, que arredondamos para **R\$ 387.000,00**

C.4.2 APARTAMENTO 174

Nº	Endereo	Area Construida (m²)		Area Equivalente (m²)	Dep.	Setor Urbano	Vagas	Dorm	Suites	Preo Pedido (R\$)
		Corpo Principal	Edicula ou Anexo							
Aval.	Rua Messias 80 - Apto 174	77,40	-	77,40	0,985	1	1	3	1	-
1	Rua Messias 80	77,00	-	77,00	0,985	1,000	1	3	1	380.000,00
2	Rua Messias 80	77,00	-	77,00	0,985	1,000	1	3	1	450.000,00
3	Rua Messias 80	77,00	-	77,00	0,985	1,000	1	3	1	480.000,00
4	Rua Messias 80	77,00	-	77,00	0,985	1,000	1	3	1	450.000,00
5	Rua Messias 80	77,00	-	77,00	0,985	1,000	1	3	1	450.000,00
6	Rua Srinivas 110	82,00	-	82,00	0,985	1,000	2	3	1	400.000,00
										Unitrio preco medio

Unitrio (R\$/m²)	Fatores de Ajustes											Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
	Oflerta	Local.	Área	Deprec.	Padrão	Vagas	Vista	Pos. Vertical	Outros	Fator Acumulado			
-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
5.964,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,05	1,06		4.839,92	4.839,92
5.844,16	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06		5.563,79	5.563,79
6.233,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	1,07		5.889,16	5.889,16
5.596,49	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,04	1,04		5.148,55	5.148,55
4.891,90	0,90	1,00	1,04	1,12	1,00	1,00	1,00	1,04	1,21	1,21		5.310,18	5.310,18
6.451,61	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,06	1,05	0,91		5.839,60	5.839,60
5.665,38												5.448,52	5.448,52

Crterios de Avaliao	Tipo de Edificao	Vida Util	Idade	Estado de Conservao	Padrão Construtivo	Posicionamento Vertical
Rua Messias 80 - Apto 174	Mdio	60	2	3	1,926	17

DADOS INICIAIS	
Nmero de elementos	6
Unitrio Mdio (R\$/m²)	5.665,38
Desvio Padrão	625,80
Coefficiente de Variao	11,05%

HOMOGENEIZAO	
Nmero de elementos	6
Unitrio Mdio Homogeneizado (R\$/m²)	5.448,52
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	7.083,08
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.813,97

Este documento foi protocolado em 23/10/2018 às 19:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justia Sdo Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 708f88.

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5.448,52
Desvio Padrão	433,13
Coefficiente de Variação	7,95%
1 de Student	1,48
Limite Superior (R\$/m²)	5.710,23
Limite Inferior (R\$/m²)	5.186,82
Intervalo de Confiabilidade	9,61%

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	AreaCon st.(m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	77,40	5.448,52	R\$ 421.715,76
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 421.715,76

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²)	422.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²)	5.452,20

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 400.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²)	5.167,98
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 440.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²)	5.684,75

Pejos cálculos acima demonstrados, avaliamos o imóvel em R\$ 421.715,76, que arredondamos para **R\$ 422.000,00**

C.5 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III

Foi atingido o grau de **Fundamentação II** e **Precisão III**, conforme quadro abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
Item	Descrição	Pontuação	Grau	
			III	II
1	Caracterização do imóvel Avaliando	3	Completa quanto a todas os fatores analisados	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5
3	Identificação dos dados de mercado	3	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos

4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	3	observadas pelo autor do laudo. 0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	fatores utilizados 0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		11	Itens obrigatórios atingidos: 2 e 4, no mínimo no grau II		

Enquadramento:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II				
Graus	III	II	I	
Pontos Mínimos	7	5	3	
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4, com os demais no mínimo no grau III	2 e 4, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	

Amplitude do Intervalo de Confiança 9,61 %

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISAO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

C.6 - VALOR FINAL COM LIQUIDEZ FORÇADA

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Despesas fixas: (Correção de problemas; ITBI; Condomínio; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU);

Tempo de absorção: 24 meses (cenário pessimista)
Taxa de desconto: 0,94 % (média dos últimos 6 meses da CDB)
Taxa de aplicação: 0,69% (referente ao IGP-M Julho/2015)

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Resumo dos Valores:

Apartamento	Valor venal de Mercado	Valor de Liquidez Forçada
94	R\$ 387.000,00	R\$ 306.100,00
174	R\$ 422.000,00	R\$ 335.200,00
Total	R\$ 809.000,00	R\$ 641.300,00

Abaixo detalhamento com tabelas de cálculo:

C.6.1 – APARTAMENTO 94

Imóvel	Apartamento	Matrícula	129.989	
Endereço	Rua Messina 80 - Apto 94	Laudo	215.12976 - A	
DADOS DA AVALIAÇÃO				
Valor de mercado (100% imóvel)	R\$387.000,00	Data-base	ago/15	
Valor da fração ideal	R\$387.000,00	Fração ideal	100,00%	
DESPESAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª Cobrança	Periodicidade	Prazo(meses)
Taxa anual de IPTU / ITR	848,17	ago/15	mensal	24
Valor de reinvestimento				
Valor do Condomínio	350,00	ago/15	mensal	24
Cartório e Registros	5.000,00		única	24
Vigilância	-	ago/15	mensal	
Consumo(água, energia, gás e tel)	150,00	ago/15	mensal	24
Manutenção esporádica	150,00			
Taxa de Administração	129,00	jan/00	mensal	24
Limpeza constante	150,00	jan/00	mensal	24
Extinção de Condomínio	14,24%	55.124,93	ago/17	única
RECEITAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª receita	Periodicidade	Prazo(meses)
Aluguel vigente				
Venda pelo valor de avaliação	387.000,00	ago/17		
Valorização no período	5,00%	19.350,00	ago/17	única
				24
PRAZOS DE COMERCIALIZAÇÃO				
Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista		
24	9	6	meses	meses
TAXAS				
Taxa de desconto	Taxa de aplicação			
Para cálculo do VP	Para cálculo de Receitas			
0,94%	0,69%			
SELEÇÃO DE CENÁRIO				
<input checked="" type="radio"/> Cenário Pessimista	<input type="radio"/> Cenário Realista	<input type="radio"/> Cenário Otimista		
RESULTADO				
valor de VFE de todo imóvel	R\$	306.100,00	Cenário	Pessimista
Valor de VFE da fração ideal			fração ideal	100,00%
Redução verificada	R\$	80.900,00	redução %	20,90%

215.12976-A

37 ANOS DANDO VALOR AO QUE É SEU

23

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CAFARONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 709f88.

C.6.2 – APARTAMENTO 174

Imóvel	Apartamento	Matrícula	130.016	
Endereço	Rua Messina 80 - Apto 174	Laudo	215.12976 - A	
DADOS DA AVALIAÇÃO				
Valor de mercado (100% imóvel)	R\$422.000,00	Data-base	ago/15	
Valor da fração ideal	R\$422.000,00	Fração ideal	100,00%	
DESPESAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª Cobrança	Periodicidade	Prazo(meses)
Taxa anual de IPTU / ITR	891,51	ago/15	mensal	24
Valor de reinvestimento				
Valor do Condomínio	350,00	ago/15	mensal	24
Cartório e Registros	5.000,00		única	24
Vigilância	-	ago/15	mensal	
Consumo(água, energia, gás e tel)	150,00	ago/15	mensal	24
Manutenção esporádica	150,00			
Taxa de Administração	140,67	jan/00	mensal	24
Limpeza constante	150,00	jan/00	mensal	24
Extinção de Condomínio	14,16%	59.775,86	ago/17	única
RECEITAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª receita	Periodicidade	Prazo(meses)
Aluguel vigente				
Venda pelo valor de avaliação	422.000,00	ago/17		
Valorização no período	5,00%	21.100,00	ago/17	única
				24
PRAZOS DE COMERCIALIZAÇÃO				
Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista		
24	9	6	meses	meses
TAXAS				
Taxa de desconto	Taxa de aplicação			
Para cálculo do VP	Para cálculo de Receitas			
0,94%	0,69%			
SELEÇÃO DE CENÁRIO				
<input checked="" type="radio"/> Cenário Pessimista	<input type="radio"/> Cenário Realista	<input type="radio"/> Cenário Otimista		
RESULTADO				
valor de VFE de todo imóvel	R\$	335.200,00	Cenário	Pessimista
Valor de VFE da fração ideal			fração ideal	100,00%
Redução verificada	R\$	86.800,00	redução %	20,57%

215.12976-A

37 ANOS DANDO VALOR AO QUE É SEU

24

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CAFARONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 709f88.

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos nas cifras abaixo os valores aplicáveis aos aptos. 94 e 174 do prédio situado à Rua Messina, nº 80, Jardim Messina, Jundiaí (SP).

Para a obtenção destes valores foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da **EMBRAP/PRAXIS**. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
 Departamento de Avaliações
 CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
 CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
 CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 01 de Setembro de 2015.

PARTE E - FOTOS



Logradouro



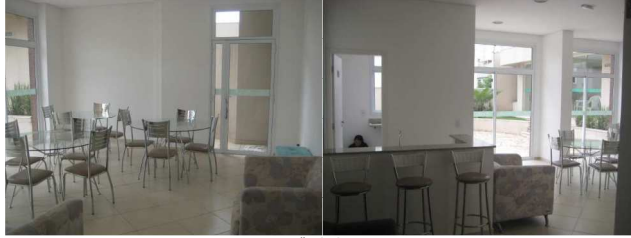
Fachada do prédio



Piscina e play



Salão de festa e churrasqueira



Salão de festa



Salão de jogos

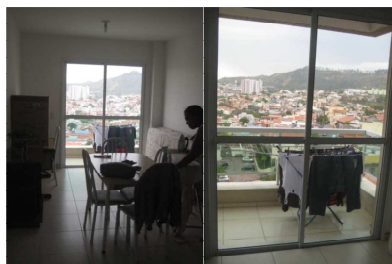


Academia



Hall social

Apartamento 94



Sala e sacada



Área de serviço e cozinha



Circulação



Banheiro



Suíte



Banheiro (suite)



Quarto 1





Quarto 2

Apartamento 174



Sala e sacada



Cozinha e Área de serviço



Banheiro



Suite 1



Banheiro (suite 1)



Quarto 1 e 2

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1019953-13.2014.8.26.0309 e código 708f88.

CLIENTE:



DATA DA VISTORIA: 25/08/2015

REFERÊNCIA: DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL & VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
 PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA

DADOS DO IMÓVEL:

ENDEREÇO: Rua Alfenas, 89 e 107 (2 terrenos).
REFERÊNCIA: antigos lotes 13 e 14 da Quadra "C" do Loteamento Sítio Pinheirinho.
CONDOMÍNIO: Reserva São Carlos.
BAIRRO/REGIÃO: Jundiá-Mirim.
MUNICÍPIO: Rio de Janeiro (RJ).

CARACTERÍSTICAS:

TERRENOS (m²)	CONSTRUÇÃO	OBSERVAÇÕES
89 - 720,00 m².	-	Conforme consta nas matrículas 114.138 e 114.139.
107 - 720,00 m².	-	
CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	OBSERVAÇÕES
Total	-	-

OBSERVAÇÕES

Dois lotes dentro do condomínio Reserva São Carlos.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: RGI (Lote 13, Qd C - nº 89: 114.138; Lote 14, Qd C - nº 107: 114.139) e IPTU (Lote 13, Qd C - nº 89: 56.009.0013; Lote 14, Qd C - nº 107: 56.009.0014)

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III

FOTO:



VALORES:

UNIDADES	VALOR VENAL	VALOR DE LIQUIDAÇÃO
Terreno 89	R\$ 370.000,00	R\$ 298.800,00
Terreno 107	R\$ 370.000,00	R\$ 298.800,00
TOTAIS	R\$ 740.000,00	R\$ 597.600,00

RELATÓRIO: 215.12976-B

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1019953-13.2014.8.26.0309 e código 708f88.

INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a realização do presente trabalho foi feita a vistoria no local objetivando visualizar o terreno e sua circunvizinhança determinando, assim, seus padrões comparativos regionais. As medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente, não sendo realizadas análises estruturais ou de solo; como também não entramos no mérito do prédio potencialmente existente apresentar problema nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Como este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações, não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto ao direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado pelo método mais adequado de acordo com as características da propriedade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação I.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esdarecedores.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral - Região/Localidade - para o específico - a propriedade propriamente dita - sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em cinco partes:

- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da **EMBRAP/PRAXIS**;
- Parte E: as fotos.

PARTE A: LOCAL DE SITUAÇÃO

A.1 - DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE

- Endereço: Rua Alfenas, 89 e 107.
- Referência: antigos lotes 13 e 14 da Quadra "C" do Loteamento Sítio Pinheirinho.
- Condomínio: Condomínio Reserva São Carlos.
- Bairro: Jundiá-Mirim.
- Município: Jundiá.
- Estado: São Paulo.

A.2. LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS:





A.3. JUNDIAÍ: CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Jundiá dista 57,7km de São Paulo, capital. Com 370 126 habitantes é, no estado, o 15º município mais populoso e o sétimo maior fora da Grande São Paulo. A cidade é de fácil acesso, através das rodovias dos Bandeirantes e Anhanguera . De acordo com a CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos), a linha Jundiá – Estação da Luz transporta diariamente cerca de 350 mil passageiros.

Apresenta IDH = 0,857, levando a cidade à quarta melhor do estado. Segundo a Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, Jundiá é a quinta cidade com maior qualidade de vida do Brasil, apresentando um Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal de 0,9184. É, também, primeiro lugar em saneamento básico, no ranking do Instituto Trata Brasil, entre as cidades acima de 300 000 habitantes.

Além de ter uma grande produção agrícola, o município tornou-se um polo para empresas de logística com armazéns das maiores empresas de varejo do país. Jundiá possui também um grande pólo industrial com mais de 500 indústrias instaladas.

Jundiá está em franco desenvolvimento, com vários empreendimentos comerciais e residenciais em andamento. Tem apresentado também um grande crescimento populacional, gerado, em grande parte, pela busca de melhores condições de vida e emprego dos moradores de São Paulo. De acordo com a Emplasa, constitui uma aglomeração urbana intersticial, localizada entre a Região Metropolitana de São Paulo e a Região Metropolitana de Campinas e próxima de outras regiões importantes do estado, como a região de São José dos Campos.

A Aglomeração Urbana de Jundiá é composta pelos municípios de Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Jundiá, Louveira e Várzea Paulista e tem cerca de 700 000 habitantes.

- Shopping centers

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70896A.

Possui o Maxi Shopping Jundiá, com cerca de 230 lojas e sete salas de cinema; o Shopping Paineiras, com cerca de setenta lojas e o Multi Moda Center, com cerca de cinquenta lojas. O Grupo Multiplan, do Morumbi Shopping, acabou de construir o Jundiá Shopping e existem planos de o Iguatemi construir uma filial.

Além dos shoppings, Jundiá possui um vasto centro de compras, no Centro, na Vila Arens, na Ponte São João, na Vila Hortolândia, na avenida 9 de Julho, na Vila Rami e na Vila Rio Branco.

A.4. O LOCAL:

O imóvel analisado está incluso no bairro Jundiá-Mirim. O bairro fica na região nordeste da cidade, em área de expansão urbana, em trecho antes caracterizado por sítios e chácaras. Hoje quase todas essas áreas foram transformadas em loteamentos e condomínios residenciais unifamiliares direcionados à classe média/alta da cidade. O bairro é urbanizado e tende a crescer, com a criação de novos condomínios, alguns já em implantação.

O Condomínio RESERVA DE SÃO CARLOS é um desses exemplos. É recente e foi desenvolvido sobre o Loteamento do Sítio Pinheirinho. Seu acesso se dá pela Rua João Toresin, onde existe uma portaria, com guarita e segurança, que restringem o acesso aos 3 logradouros do condomínio (que, no entanto, são vias públicas). As vias são urbanizadas. São cerca de 60 lotes, dos quais 22 já foram construídos. O padrão construtivo é bom. O local é agradável e limpo.

A.5. VISUALIZAÇÃO DO LOCAL EM IMAGEM DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70896A.

PARTE B – AS PROPRIEDADES AVALIADAS

B.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

Trata-se de 2 lotes do empreendimento Condomínio Reserva São Carlos: originalmente lotes 13 e 14 da Quadra C do Loteamento do Sítio Pinheirinho, hoje registrados à Rua Alfenas 89 e 107. Ambos podem ser visualizados abaixo:



B.2. OS TERRENOS:

- 89:**
- Caracterização: terreno urbano.
 - Acessos: direto, pelo logradouro.
 - Configuração geométrica: regular.
 - Topografia: área plana.
 - Dimensões:
 - Frente e fundos: 18,00 m;
 - Laterais: 40,00 m
 - Área: **720,00 m²**, conforme matrícula 114.138.
- 107:**
- Caracterização: terreno urbano.
 - Acessos: direto, pelo logradouro.
 - Configuração geométrica: regular.
 - Topografia: área plana.
 - Dimensões:
 - Frente e fundos: 18,00 m;
 - Laterais: 40,00 m
 - Área: **720,00 m²**, conforme matrícula 114.139.

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70896A.

B.5. DOCUMENTAÇÃO SUBSIDIÁRIA:

89:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **114.138** Data: **01** de **Agosto** de **2010**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

IMÓVEL - UM LOTE DE TERRENO sob número treze (13) da Quadra "C" do loteamento denominado "Sítio Pinheirinho" situado nesta cidade e comarca, com área de edificação e terra metras quadradas (720,00m²), que, assim se descreve: Situa-se com frente para a Rua Quatro (04) medindo dezesseis metros (16,00m) em reta, à direita de quem da Rua Quatro (04) para o imóvel mede quarenta metros (40,00m) em reta confrontando com o lote número quatorze (14), à esquerda mede quarenta metros (40,00m) em reta confrontando com o lote número doze (12), nos fundos mede dezesseis metros (16,00m) em reta confrontando com o lote número três (03).

CONTRIBUINTE: 56.001.0002 - (em área maior)

PROPRIETÁRIA: TERRAS DE SÃO JOSÉ URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva n.º 2.050, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 46.277.604/0001-60.

REGISTROS ANTERIORES: R-5, feito em 23 de maio de 1994 e R-11 feito em 30 de junho de 2009, ambos na matrícula 4.604.

O Substituto do Oficial:

Av.1: Em 10 de agosto de 2010.
 Pelo Cartório Público, que fica arquivado em autos próprios do plano de loteamento denominado "Sítio Pinheirinho" situado nesta cidade e comarca, consta que os futuros adquirentes do imóvel objeto da presente matrícula, deverão pagar as restrições urbanísticas nele contidas, impostas pelo loteador. Afloramento de emolumentos. Título e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escrevente Autorizado: **(LUCAS MURBACH MATEUS SILVA)**.

Av.2: Em 10 de agosto de 2010.
 Pelo requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos doze (12) de julho de dois mil e dez (2010), proferido nesta Serventia sob nº 284.020, em quatro (04) de agosto de dois mil e dez (2010), consta que a presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária Terras de São José Urbanização e Construção Ltda. Já qualificada. Afloramento de emolumentos. Título e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escrevente Autorizado: **(LUCAS MURBACH MATEUS SILVA)**.

Av.3: Em 27 de dezembro de 2013.
 Pelo aviso - recibo de imposto, referente ao exercício de dois mil e treze (2013), fornecido pela Prefeitura Municipal local, proferido nesta Serventia em 09 de janeiro (17) de janeiro de dois mil e treze (2013), sob n.º 335.284, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está CADASTRADO sob n.º 56.009.0014, nesta Municipalidade. Afloramento de emolumentos. Título e digitado por Thaís Arantes dos Santos. A Substituta do Oficial: **(TERESA TERESA PEREIRA BROLO)**.

R.6: Em 27 de dezembro de 2013.
 Pela escritura datada de cinco (05) de dezembro de dois mil e treze (2013), de Notas do Tabelião de Notas, desta Estado, Livro nº 472, folhas 1271/30, Proferida nesta Serventia sob n.º 335.284 em dezembro (17) de dezembro de dois mil e treze (2013), a proprietária TERRAS DE SÃO JOSÉ URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, incorporou em seu patrimônio o imóvel objeto da presente matrícula, a CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Comendador Guaranês Barreiros nº 370, Bairro Moisés, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 05.108.314/0001-87, pelo valor de trezentos e treze mil e cento e quarenta reais e oito centavos (R\$ 313.140,08), pelo valor venal atualizado para o exercício de dois mil e treze (2013) de quarenta e três mil e noventa e cinco reais e dezessete centavos (R\$ 43.058,16). Título e digitado por Thaís Arantes dos Santos. A Substituta do Oficial: **(TERESA TERESA PEREIRA BROLO)**.

C.16 - Const. Inocent Guarany

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

UNIDADE DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

PERÍODO DE COLETA	DATA	VALOR	VALOR DE COLETA
15 PTU - TAXAS	2015	128.272	56.009.0014

CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA

CNPJ: 05.108.314/0001-87

Endereço: ALFENAS, 89 RESERVA SÃO CARLOS RS SÍTIO PINHEIRINO JUNDIAÍ SP

Lot. 14 Quadra C

ZONA DE CONSERVAÇÃO DE MANANSIAIS

VALOR	VALOR DE COLETA	VALOR DE COLETA
100 NORMAL	79,14	79,14
VALOR DE COLETA	42.245,37	42.245,37
VALOR DE COLETA	886,91	886,91
VALOR DE COLETA	886,91	886,91
VALOR DE COLETA	537,66	537,66

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70896A.

107

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 114.139 01
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ
 JUNDIAÍ, 10 de agosto de 2010

IMÓVEL - UM LOTE DE TERRENO sob número quatorze (14) da Quadra "C" do loteamento denominado "Sítio Praxeirão", situado nesta cidade e comarca, com área de setecentos e vinte metros quadrados (720,00m²), que assim se descreve: Situa-se com frente para a Rua Quatro (04) medindo dezeto metros (16,00m) em reta, à direita de quem da Rua Quatro (04) ou seja o imóvel mede quarenta metros (40,00m) em reta confrontando com o lote número quinze (15), à esquerda mede quarenta metros (40,00m) em reta confrontando com o lote número treze (13), nos fundos mede dezeto metros (16,00m) em reta confrontando com o lote número dois (02).

CONTRIBUINTE - 66.001.0002 - (em área maior)

PROPRIETÁRIA - TERRAS DE SÃO JOSÉ URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva n.º 2.050, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 46.271.024/0001-80.

REGISTROS ANTERIORES - R.5, feito em 23 de maio de 1994 e R.11 feito em 02 de junho de 2009, ambos na matrícula 4.504.

O Substituto do Oficial:

Av.1 - Em 10 de agosto de 2010.
 Pelo Contato Padrão, que fica arquivado em autos próprios do plano de loteamento denominado "Sítio Praxeirão", situado nesta cidade e comarca, consta que os futuros adquirentes do imóvel objeto da presente Matrícula, deverão seguir as restrições urbanísticas nele contidas, impostas pela concessionária. Ató certo em emolumentos. Título e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escritório Autorizado: (LUCAS MURBACH MATEUS SILVA).

Av.2 - Em 10 de agosto de 2010.
 Pelo requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos doze (12) de julho de dois mil e dez (2010), Prenotado nesta Serventia sob nº 284.020, em quatro (04) de agosto de dois mil e dez (2010), consta que a presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária Terras de São José Urbanização e Construção Ltda., já qualificada. Anúncio de emolumentos. Título e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. O Escritório Autorizado: (LUCAS MURBACH MATEUS SILVA).

Av.3 - Em 27 de dezembro de 2013.
 Pelo aviso - recibo de imposto, referente ao exercício de dois mil e treze (2013), fornecido pela Prefeitura Municipal local, Prenotado nesta Serventia em dezoito (17) de dezembro de dois mil e treze (2013), sob nº 335.283, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está GABEADO, sob nº 66.009.0014, nesta Municipalidade. Ató isento de emolumentos. Título qualificado por Erika Teresa Pereira Brolo e digitado por Thais Arantes dos Santos. A Substituta do Oficial: (ERIKA TERESA PEREIRA BROLO).

R.4 - Em 27 de dezembro de 2013.
 Pela escritura datada de cinco (05) de dezembro de dois mil e treze (2013), de Notas do Tabelião de Notas, desta cidade, Livro nº 472, folhas 131/134, Prenotada nesta Serventia sob nº 335.283 em dezoito (17) de dezembro de dois mil e treze (2013), a proprietária TERRAS DE SÃO JOSÉ URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., já qualificada, transmitiu por VENDA o imóvel objeto da presente matrícula, a CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Comendador Guernbacher nº 570, Bairro Moisés, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 05.105.316/0001-97, pelo valor de trezentos e treze mil e cento e quarenta reais e dez centavos (R\$ 313.140,08), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e treze (2013) de quarenta e três mil e novecentos e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos (R\$ 43.056,16). Título qualificado por Erika Teresa Pereira Brolo e digitado por Thais Arantes dos Santos. A Substituta do Oficial: (ERIKA TERESA PEREIRA BROLO).

C.15 - Construtora e Inc. GUARANY

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
 S.M.F. - DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

DESCRIÇÃO	2015	197.721	10	526.12016	56.009.0013
15 IPTU - TAXAS					
CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA					
ZONA DE CONSERVAÇÃO DE MANANCIAL					
VALOR DO TERRENO	720				
VALOR DO TERRENO	1.000,00	1.000			
VALOR DO TERRENO	79,14				
VALOR DO TERRENO	69.246,27				43.545,37
VALOR DO TERRENO	999,81				999,81
VALOR DO TERRENO	999,81				999,81
VALOR DO TERRENO	999,81				99,89

215.12976-B

37 ANOS DANDO VALOR AO QUE É SEU

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 19:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CAFRONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70819A.

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS

Para a apuração do valor dos imóveis adotamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve ser com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva.

Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade a ser avaliada.

Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local, de acordo com a sensibilidade do avaliador.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área do avaliando}}^n$$
 onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30%,
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

215.12976-B

37 ANOS DANDO VALOR AO QUE É SEU

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 19:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CAFRONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70819A.

Fator Topografia

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:

Topografia = Índice avaliando/Índice elemento,

Descrição	Fator
Active acima de 20%	0,85
Active até 10%	0,95
Active de 10% a 20%	0,90
Declive acima de 20%	0,70
Declive até 5%	0,95
Declive de 10% a 20%	0,80
Declive de 5% a 10%	0,90
Não se aplica	1,00
Plano / praticamente plano	1,00

Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor. Incluída através do modelo abaixo:

$F_{testada} = (\text{testada do avaliando/testada do elemento pesquisado})^f$, dentro do limite de [0,80;1,20]

Sendo f = 0,25, conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).






C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão III"**.

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jus.br/escv/jus, informe o processo 1019853-13.2014.8.26.0309 e código 70898A.

C.3. PESQUISA DE MERCADO

C.3.1 – RELAÇÃO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA

	<p>Elemento Comparativo 1 Ref.: Data: 09/2015</p> <p>Empreendimento: Reserva São Carlos</p> <p>Endereço: Rua Oure Preto</p> <p>Bairro: Jundiaí Mirim Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fone: (11) 9988-0499</p> <p>Área terreno (m²): 720,00 Testada: 18,00 Topografia: plano/pratic. Plano Escara: NAO</p> <p>Preço de venda: R\$ 459.000,00 R\$/m² construído: R\$ 652,96 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: http://www.zapimoveis.com.br/ofertas/veredas/indicamento-convencionado-jundiaia/ http://www.jundiaia.net.br/RS459000/ID/</p>
	<p>Elemento Comparativo 2 Ref.: Data: 09/2015</p> <p>Empreendimento: Reserva São Carlos</p> <p>Endereço: Rua Oure Preto</p> <p>Bairro: Jundiaí Mirim Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fone: (11) 9988-0499</p> <p>Área terreno (m²): 719,00 Testada: 18,00 Topografia: plano/pratic. Plano Escara: NAO</p> <p>Preço de venda: R\$ 360.000,00 R\$/m² construído: R\$ 505,62 Status: A VENDA</p> <p>Obs.:</p>
	<p>Elemento Comparativo 3 Ref.: Data: 09/2015</p> <p>Empreendimento: Reserva São Carlos</p> <p>Endereço: Rua Alianos</p> <p>Bairro: Jundiaí Mirim Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fone: (11) 9988-0499</p> <p>Área terreno (m²): 725,00 Testada: 13,00 Topografia: plano/pratic. Plano Escara: NAO</p> <p>Preço de venda: R\$ 400.000,00 R\$/m² construído: R\$ 537,06 Status: A VENDA</p> <p>Obs.:</p>
	<p>Elemento Comparativo 4 Ref.: Data: 09/2015</p> <p>Empreendimento: Reserva São Carlos</p> <p>Endereço: Rua Oure Preto</p> <p>Bairro: Jundiaí Mirim Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fone: (11) 9988-0499</p> <p>Área terreno (m²): 720,00 Testada: 18,00 Topografia: plano/pratic. Plano Escara: NAO</p> <p>Preço de venda: R\$ 430.000,00 R\$/m² construído: R\$ 607,22 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: http://www.zapimoveis.com.br/ofertas/veredas/indicamento-convencionado-jundiaia/</p>
	<p>Elemento Comparativo 5 Ref.: Data: 09/2015</p> <p>Empreendimento: Reserva São Carlos</p> <p>Endereço: Rua Alianos</p> <p>Bairro: Jundiaí Mirim Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fone: (11) 9988-0499</p> <p>Área terreno (m²): 720,00 Testada: 18,00 Topografia: plano/pratic. Plano Escara: NAO</p> <p>Preço de venda: R\$ 410.000,00 R\$/m² construído: R\$ 569,44 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: http://www.zapimoveis.com.br/ofertas/veredas/indicamento-convencionado-jundiaia/ http://www.jundiaia.net.br/RS410000/ID28801722/Guanasasterra#</p>

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jus.br/escv/jus, informe o processo 1019853-13.2014.8.26.0309 e código 70898A.

C.3.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS E DO OBJETO AVALIANDO



C.4 - TRATAMENTO DE DADOS & VALOR:

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Selot Urbano	Testada	Topografia	Preço Pedido (R\$)
Aval.	Rua Affonso 89/107	720,00	1,0000	18,00	plano / pratic. plano	1,00
1	Rua Ouro Preto	720,00	1,0000	18,00	plano / pratic. Plano	1,00
2	Rua Ouro Preto	720,00	1,0000	18,00	plano / pratic. Plano	1,00
3	Rua Affonso	720,00	1,0000	18,00	plano / pratic. Plano	1,00
4	Rua Ouro Preto	720,00	1,0000	18,00	plano / pratic. Plano	1,00
5	Rua Affonso	720,00	1,0000	18,00	plano / pratic. Plano	1,00

Unidade de Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajuste para Terreno								Unid. Homog (R\$/m²)	Unid. Saneado (R\$/m²)	
	Orienta	Local	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros			Fator Acumulado
665,04	0,80	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	522,55	522,55
695,42	0,80	1,00	0,997	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	467,39	467,39
537,03	0,80	1,00	1,251	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	486,97	486,97
539,54	0,80	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	339,55	339,55
559,11	0,85	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	419,26	419,26
568,37										513,37	513,37

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70896A.

DADOS INICIAIS		
Número de elementos	5	
Unitário Médio (R\$/m²)	568,67	
Desvio Padrão	47,29	
Coefficiente de Variação	8,34%	
HOMOGENEIZAÇÃO		
Número de elementos	5	
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	513,37	
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	667,38	
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	359,36	
SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	513,37	
Desvio Padrão	38,11	
Coefficiente de Variação	7,42%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	539,44	5,08%
Limite Inferior (R\$/m²)	487,30	-5,08%
Intervalo de Confiabilidade	10,16%	
FORMAÇÃO DE VALOR		
Área do Terreno(m²)	720,00	
Unitário (R\$/m²)	513,37	
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	369.627,51	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)		
R\$	370.000,00	
Valor do imóvel por m² terreno (R\$/m²)	513,37	

C.5. RESUMO DOS VALORES DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA/FINAL

Lote	Valor Venal de Mercado
89	R\$ 370.000,00
107	R\$ 370.000,00
Total	R\$ 740.000,00

C.6 - VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Despesas fixas: (Correção de problemas; ITBI; Condomínio; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU);

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/espaj, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70896A.

Tempo de absorção: 24 meses (cenário pessimista)
 Taxa de desconto: 0,94 % (média dos últimos 6 meses da CDB)
 Taxa de aplicação: 0,69 % (referente ao IGP-M Julho/2015)

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financieiros/indicadores-de-mercado>

Resumo dos Valores:

Lote	Valor Venal de Mercado	Valor de Liquidez Forçada
89	R\$ 370.000,00	R\$ 298.800,00
107	R\$ 370.000,00	R\$ 298.800,00
Total	R\$ 740.000,00	R\$ 597.600,00

Abaixo detalhamento com tabela de cálculo:

Imóvel	Terrenos	Matricula	114.138/114.139
Endereço	Rua Alfenas 89 e 107	Laudo	215.12976 - B

DADOS DA AVALIAÇÃO			
Valor de mercado (100% imóvel)	R\$370.000,00	Data-base	ago/15
Valor da fração ideal	R\$370.000,00	Fração ideal	100,00%

DESPESAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª Cobrança	Periodicidade	Prazo(meses)
Taxa anual de IPTU / ITR	966,81	ago/15	mensal	24
Valor de reinvestimento				
Valor do Condomínio	320,00	ago/15	mensal	24
Cartório e Registros	5.000,00		única	24
Vigilância	-	ago/15	mensal	
Consumo(água, energia, gás e tel)		ago/15	mensal	
Manutenção esporádica				
Taxa de Administração 4,0%	123,33	jan/00	mensal	24
Limpeza constante		jan/00	mensal	
Extinção de Condomínio 14,22%	52.623,54	ago/17	única	

RECEITAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª receita	Periodicidade	Prazo(meses)
Aluguel vigente				
Venda pelo valor de avaliação	370.000,00	ago/17		
Valorização no período 5,00%	18.500,00	ago/17	única	24

PRAZOS DE COMERCIALIZAÇÃO					
Cenário Pessimista		Cenário Realista		Cenário Otimista	
24	meses	9	meses	6	meses

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70819A.

TAXAS			
Taxa de desconto		Taxa de aplicação	
Para cálculo do VP	0,94%	Para cálculo de Receitas	0,69%

SELEÇÃO DE CENÁRIO		
<input checked="" type="radio"/> Cenário Pessimista	<input type="radio"/> Cenário Realista	<input type="radio"/> Cenário Otimista

RESULTADO			
valor de VFE de todo imóvel	R\$	298.800,00	Cenário Pessimista
Valor de VFE da fração ideal			fração ideal 100,00%
Redução verificada	R\$	71.200,00	redução % 19,24%

Este documento foi protocolado em 23/10/2015 às 15:03, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e WILLIAM CARMONA MAYA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1019583-13.2014.8.26.0309 e código 70819A.

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos nas cifras abaixo os valores aplicáveis aos terrenos 89 e 107 da Rua Alfenas, Condomínio Reserva São Carlos, Jundiaí (SP).

UNIDADES	VALOR VENAL	VALOR DE LIQUIDACÃO
Terreno 89	R\$ 370.000,00	R\$ 298.800,00
Terreno 107	R\$ 370.000,00	R\$ 298.800,00
TOTAIS	R\$ 740.000,00	R\$ 597.600,00

Para a obtenção destes valores foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da **EMBRAP/PRAXIS**. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
 Departamento de Avaliações
 CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
 CREA Nº 86.101301-9-0-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
 CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 01 de Setembro de 2015.

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; PABX: (21) 2254-9962
 E-mail: embrap@embrappraxis.com.br; Web: www.embrappraxis.com.br

PARTE E - FOTOS



Fachada e placa do condomínio



Logradouro



Terreno 89 e terreno 107



Vista da rua à esquerda e vista da rua à direita