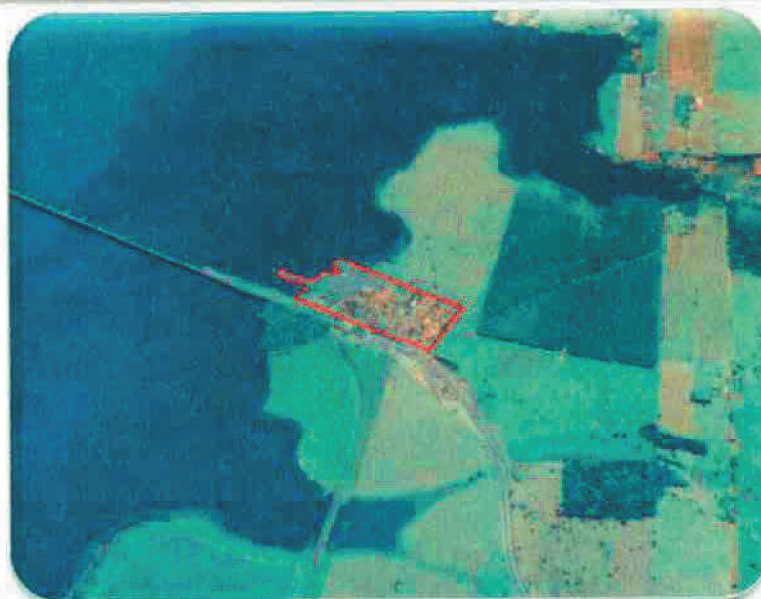




**PLANCON**  
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA  
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLEBA

ENDEREÇO: RODOVIA EUCLIDES DA CUNHA, S/N  
MATRÍCULA N° 13.213  
CORREGO DO SAPÉ  
RUBINEIA/SP



## LAUDO AVALIAÇÃO

### FICHA DE RESUMO

**SOLICITANTE:** UTC PARTICIPAÇÕES S.A

**IMÓVEL:** CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

**ENDEREÇO:** RODOVIA EUCLIDES DA CUNHA, SN  
CORREGO DO SAPÊ  
RUBINEIA/SP

#### **QUADRO DE ÁREAS:**

Imóvel	Área do Terreno (ha)	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )
Matrícula 7.875	61,6541	183.558,00
<b>Área Total</b>	<b>61,6541</b>	<b>183.558,00</b>

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

**METODOLOGIA:** MÉTODO INVOLUTIVO  
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

**TRATAMENTO DOS DADOS:** APLICAÇÃO DE FATORES  
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

#### **RESULTADO DA AVALIAÇÃO - DATA BASE: OUTUBRO/2.017**

Imóvel	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 7.875	183.558,00	1.400.000,00
<b>Valor Total (R\$)</b>	<b>183.558,00</b>	<b>1.400.000,00</b>

**ESPECIFICAÇÕES:** GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I  
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias  
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. SOLICITANTE

---

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

### 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

---

**Endereço:** Rodovia Euclides da Cunha, S/n – Córrego do Sapé  
Rubineia/SP.

- 2.1. **Tipo do Bem:** Gleba.
- 2.2. **Ocupante do Imóvel:** Desocupado.
- 2.3. **Tipo de Ocupação:** Desocupado.

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

---

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

### 4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

---

#### 4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 09 de outubro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

#### 4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 13.213, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul/SP e dados obtidos em várias fontes cadastrais.

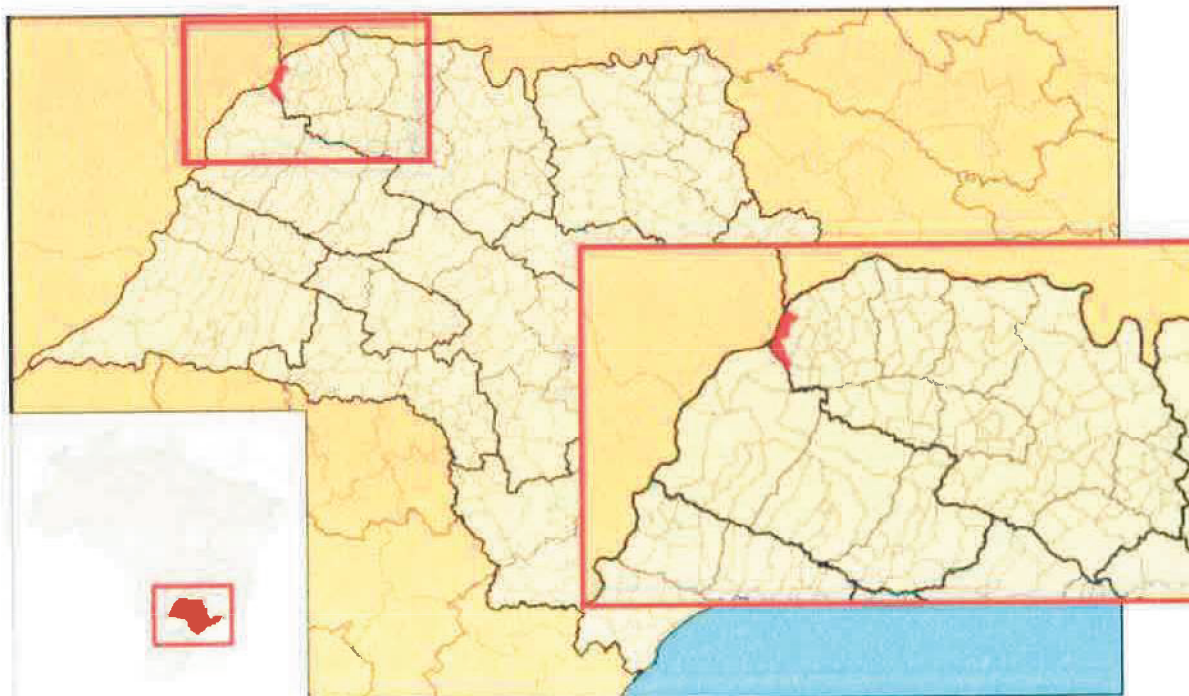
### **4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

#### **4.3.1. DO MUNICÍPIO DE RUBINEIA**

O município está localizado a Noroeste do Estado de São Paulo e a 368 km do Município de São Paulo, faz divisa com a cidade de Aparecida do Taboado no Estado do Mato Grosso do Sul/MS e por seu território passam as Rodovias Euclides da Cunha SP-320 e Rodovia dos Barrageiros SP-595. Rubineia tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 20° 10' 48" S, Longitude: 50° 59' 52" O.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.010, O município é composto por uma área territorial de 408,45 km<sup>2</sup>, sendo 118,21 km<sup>2</sup> em zona urbana, 242,47 km<sup>2</sup> em zona rural, o município era ocupado por cerca de 3102 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 11,78 habitantes/kilômetros<sup>2</sup>.

#### **IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE RUBINEIA**



*Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia*



#### **4.3.2. TOPOGRAFIA, HIDROLOGIA E CLIMA**

O relevo da região em estudo é plano e suave ondulado, sendo que em algumas áreas próximas aos rios e córregos, apresentam declive que não excede 5%. Isto significa que, no que se refere à topografia do terreno, pode ser utilizada a motomecanização no cultivo da terra.

Na região ocorrem boas precipitações pluviométricas; em termos médios anuais, na ordem de 1.217mm. Apesar de volumosas, as chuvas são bem definidas durante o ano, concentrando-se entre outubro e abril.

Os principais rios da região são o Rio Paranaíba, Rio Grande, e Rio Paraná, possuindo diversos córregos que abastecem a zona rural, tais como, Rio da Quitéria, Ribeirão Boa Vista e outros.

A região em estudo é de clima temperado com média máxima de 21°C e média mínima de 14°C. O período de seca é bem definido, entre os meses de maio e setembro, sendo o mês de julho, o mais seco do ano.

As áreas em estudo estão situadas numa faixa de altitude que varia entre 300 a 500 metros. A cobertura vegetal é de cerrado e pastagens, caracterizando uma maior densidade de árvores nas Áreas de Preservação Permanente (APP's) junto aos córregos e rios, com arvores com altura variando de 3 a 10 metros

#### **4.3.3. LEVANTAMENTO DOS SOLOS**

Os solos da região são por natureza argilosa a muito argilosa e gradualmente arenosa à medida que se aproxima dos leitos dos rios.

De acordo com informações no local, os solos se caracterizam como Latossolo Vermelho-Amarelo predominante, solos aluviais nas baixas vertentes. Geralmente são profundos e apresentam boa drenagem e aeração, não ocorrendo pedras em sua superfície.



#### 4.3.4. DA GLEBA AVALIANDA

##### 4.3.4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é formado por uma gleba de terras, com a área de 18,35,58 hectares (dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centiares), situada no Córrego do Sapé, neste município e comarca, dentro do seguinte roteiro:

LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -
CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO) - Rubinéia (SP).-
CARACTERÍSTICAS: - Imóvel rural com a área de 18,35,58 ha. = (dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centiares); ou seja 7,98 alqueires paulista, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:- Partindo de um ponto denominado MC.01 cravado na margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 = (cota de segurança da CESP), com rumo de 54° 28' 26" SE e distância de 700,00 metros até o ponto MC.02, confrontando em todo percurso com propriedade de João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 35° 31' 33" NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; = daí com rumo de 54° 28' 26" 4 NW e distância de 169,167 metros até o ponto MC.04, confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de 35° 31' 33" 6 NE., = e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo = de 54° 28' 26" 4 NW e distância de 454,873 metros até o ponto = MC.06, cravado na margem de, digo margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança da CESP); confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 53° 44' 08" 2 SW e distância de 10,37 metros até o ponto MC.07; = daí com rumo de 57° 02' 34" 8 SW e distância de 30,20 metros até o ponto MC.08; daí com rumo de 47° 36' 23" 4 SW e distância de -

Fonte: Matrícula 13.213 - Cartório de Registro de Imóveis Santa Fé do Sul  
Estado de São Paulo

**IMAGEM DE SATÉLITE**



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3632

#### 4.3.4.2. DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS

De acordo com os levantamentos em campo, apurou-se a seguinte ocupação das terras:

<b>Matricula</b>	<b>Lavoura (ha)</b>	<b>Pastagem (ha)</b>	<b>Mata (ha)</b>	<b>Estrada (ha)</b>	<b>Total (1) (ha)</b>
13.213		146.846,4	36.711,6		183.558,00
%		80	20		100
<b>Total</b>					<b>183.558,00</b>

(1) A área refere-se a área indicada na matrícula.

#### 4.3.4.3. APROVEITAMENTO EFICIENTE

A gleba em estudo está situada na margem esquerda do Rio Paraná, onde encontra-se a Represa da UHE – Ilha Solteira, situada aproximadamente a 200,00 m, do lado esquerdo, da Rodovia SP-320, trata-se de uma área com topografia suave e localização privilegiada por estar próxima da rodovia e distante cerca de 4,0 km do centro de Rubineia/SP.

A área total da gleba, indicada na matrícula, possui 183.558,00 m<sup>2</sup>, em função da belíssima vista da represa, e dos atributos físicos e naturais acima mencionados, trata-se de uma gleba rural passível de ser urbanizada, com a implantação de um loteamento residencial.

A ocupação das áreas rurais nas margens da represa, com pequenas propriedades residenciais de lazer, tem sido uma evolução constante do mercado imobiliário na região, tanto na margem do estado de São Paulo, em maior escala no Município de Rubineia e Santa Fe do Sul, como no lado do Mato Grosso do Sul, no Município de Aparecida do Taboado.



## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

### CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 À 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO - VISTA PARA A REPRESA.

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

### 6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Com base, nas informações já apresentadas no item 4.3.4.3, do presente trabalho, segundo a tendência do mercado imobiliário da região, de ocupação com lotes residenciais das margens da represa, para a estimativa do valor da gleba avalianda, será desenvolvido, no presente trabalho, a aplicação do Método Involutivo.

O Método Involutivo baseia-se na concepção de um projeto hipotético (Empreendimento) considerando um aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

Premissas adotadas:

Descrição	Área em m <sup>2</sup>
Área (lote padrão)	450,00
Área Bruta Total	183.558,00
Equipamentos Urbanos (60%)	110.134,80
Área Loteável* (40%)	73.423,20

\*Área Loteável = Área Útil = Área de lotes

## 6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (qm)

Para obtenção do Valor Unitário do metro quadrado de lotes da região em estudo, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

\* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

\* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



Após a homogeneização das ofertas de mercado e aplicado o tratamento de fatores, obteve-se o valor unitário médio homogeneizado e saneado, tendo sido validado os fatores Área e Localização para o loteamento paradigma:

**Resultado:  $qm = R\$ 136,67/m^2$ .**

(Ver anexo B e C – Pesquisa de Elementos Comparativos e Planilha de Cálculo, Homogeneização.)

### **6.3. CALCULO DO VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (VGV) (Previsão de receitas)**

O valor total do empreendimento (VGV) será obtido pelo produto do valor unitário médio da gleba avaliando ( $qma$ ) pela área loteável ( $Sa$ ), através da seguinte fórmula:

$$VGV = qma \times As$$

substituindo-se os valores, temos:

$$VGV = R\$ 136,67/m^2 \times 73.423,20 m^2$$

$$VGV = R\$ 10.034.749,00$$

### **6.4. CALCULO DO VALOR TOTAL DA GLEBA AVALIANDO (VGa) (Modelo Estático)**

O Valor Total da Gleba Avaliando será obtido através do Valor Total do Empreendimento (VGV) menos as despesas necessárias para a implantação do empreendimento, a saber:

Item	Descrição
6.5.1.	Despesas de Projetos
6.5.2.	Despesas de Infraestrutura
6.5.3.	Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade
6.5.4.	Impostos e Taxas
6.5.5.	Margem do Incorporador

#### **6.4.1. Despesas de Projeto**

Será considerada uma porcentagem de 5% sobre o valor das despesas de Infraestrutura.

#### **6.4.2. Despesas de Infraestrutura**

Para composição dos custos de infraestrutura, adotou-se os índices de custo da tabela "Avaliação de Glebas", da Revista Construção – mês de referência julho/17 –





publicado na Revista Guia da Construção n° 194 – Setembro/17 – da Editora PINI, tendo sido considerado as seguintes premissas:

Descrição	R\$/1000m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>
Serviços Topográficos	1.757,84	1,75784
Terraplenagem Média	3.177,63	3,17763
Rede de Água Potável	7.392,06	7,39206
Rede de Esgoto	15.752,63	15,75263
Galerias de Águas Pluviais	6.413,23	6,41323
Guias e Sarjetas	5.117,49	5,11749
Pavimentação	13.918,91	13,91891
Rede Elétrica e Iluminação	2.441,22	2,44122
Edificação/Portaria (Adotado)	1.200,00	1,20000
<b>Total</b>	<b>55.971,01</b>	<b>55,97101</b>
Projetos, Taxas e Emolumentos (6%)	<b>3.358,26</b>	<b>3,35826</b>
Gerenciamento (15%)	<b>8.395,65</b>	<b>8,39565</b>
Contingências (5%)	<b>2.798,55</b>	<b>2,79855</b>
<b>Total Infraestrutura</b>	<b>70.523,47</b>	<b>70,52347</b>

#### 6.4.3. Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade

Será considerada uma porcentagem de 6% do VGV.

#### 6.4.4. Impostos e Taxas

Será considerada uma porcentagem de 7,65% do VGV.

#### 6.4.5. Margem de Lucro do Incorporador

Será considerada uma porcentagem de 60% da Receita Líquida.

Desta forma, obtêm-se o seguinte quadro de valores para implantação de loteamento na gleba em estudo:

Dados Gerais	
Área Total do Terreno	183.558,00m <sup>2</sup>
Área Loteável	73.423,20m <sup>2</sup>
Área do Lote Padrão	450,00m <sup>2</sup>



RECEITAS E DESPESAS	VALORES (R\$)
<b>VGV - TOTAL DAS RECEITAS</b>	<b>10.034.749,00</b>
( - ) Impostos (7,65% do VGV)	767.658,00
( - ) Vendas, Marketing e Publicidade (6% do VGV)	602.085,00
( - ) Infraestrutura	5.178.059,00
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>3.486.947,00</b>
( - ) Lucro Incorporador (60% da Receita Líquida)	2.092.168,00
<b>VALOR DA GLEBA</b>	<b>1.394.779,00</b>

Data Base: Outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 13.213	183.558,00	<b>1.400.000,00</b> (Um milhão e quatrocentos mil reais)

*"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."*

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

## 7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

**Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método Involutivo**

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método comparativo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
<b>Total da pontuação atingida</b>		<b>11</b>			

**Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística**

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
<b>Obtido no laudo</b>	<b>X</b>		





## **8. ENCERRAMENTO**

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para a gleba urbanizável situado à Rodovia Euclides da Cunha, S/n, Córrego do Sapé, Rubineia/SP.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

**WILLIAM LOPES CAMPOS**  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5069388805

**RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA**  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 0600851606  
Membro titular do IBAPE

**PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias**  
CNPJ: 55.235.253/0001-36



## **9. ANEXOS**

---

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos Comparativos;
- C. Cálculos de Homogeneização
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



## **A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**VISTA PARCIAL RODOVIA SP-320 SENTIDO TRÊS FRONTEIRAS/SP – DETALHE ACESSO AO TERRENO  
AVALIANDO**



**VISTA PARCIAL RODOVIA SP-320 SENTIDO APARECIDA DO TABOADO/MS – DETALHE ACESSO AO TERRENO  
AVALIANDO**





VISTA PANORAMICA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO





VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO

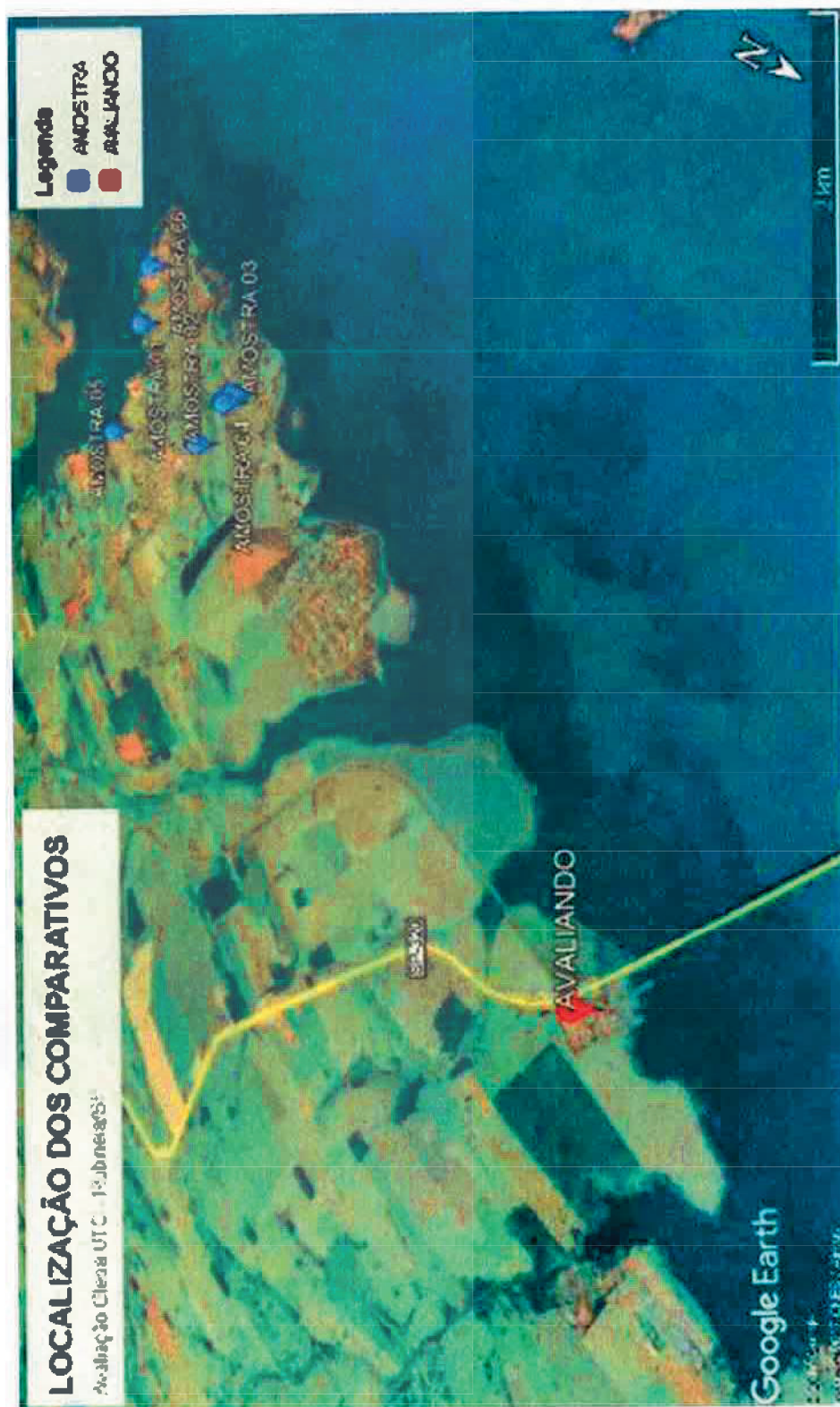


VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



## **B - PESQUISAS DE ELEMENTOS**





Elemento  Data:

Tipo de Imóvel

**Localização**

Endereço:

Sector  Quadra  Fator Frente Multipla

Zona  I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente  m Topografia

Área  m<sup>2</sup> Consistência

Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos

Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino

Área Construída  m<sup>2</sup> Pavimentos

Testada  m Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza  Fator Of.

**Fontes de Informação**

Fonte

Contato

Fone

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =  m<sup>2</sup>

Elemento

Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

**Terreno**

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="200,07"/>	m <sup>2</sup>	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

**Construções**

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos				
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Pavimentos	<input type="text"/>				
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m			
Padrão	<input type="text"/>							
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>		FOC	<input type="text"/>		

**Dados Econômicos**

**Fontes de Informação**

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="44.015,40"/>	Fonte	<input type="text" value="RT Empreendimentos"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Corretora Sra. Rosana"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="44.015,40"/>	Fone	<input type="text" value="(17) 99623-5985"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>		<input type="text" value="(17) 98131-9981"/>
Natureza	Oferta	Fator Of.	<input type="text" value="0,90"/>	

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="220,00"/>	m <sup>2</sup>
<input type="text"/>		
Página 25		



**PLANCON**  
ENGENHARIA

Elemento

3

Data: 17/10/17

Tipo de Imóvel

Terreno

Localização

Endereço: Estr. Fidelino José de Jesus, km5, Quadra B, Lote 19 - Residencial Confiança- Rubineia/SP

Setor	Quadra	Fator Frente Multipla	1,000
Zona		I.L. 1	1,4000
Coef. Aproveitamento Max.			
Tx. Ocupação Max.			
Tx. Permeabilidade Min.			

Terreno

Frete		m	Topografia	1,00	Plano
Área	300,00	m <sup>2</sup>	Consistência	1,00	Seco
Prof. Equivalente		m			

Construções

Grupo		Idade		anos			
Pav. Térreo		m <sup>2</sup>	Mezanino				
Área Construída		m <sup>2</sup>	Pavimentos				
Testada		m	Profundidade		m		
Padrão							
Vida Referencial		anos k =		Valor Residual		RN8	
Padrão Construtivo		Estado		FOC			

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	41.840,00
Valor Construção	R\$	0,00
Valor Terreno	R\$	41.840,00
Modalidade	V	Venda
Natureza	Oferta	Fator Of. 0,90

Fontes de Informação

Fonte	RT Empreendimentos
Contato	Corretora Sra. Rosana
Fone	(17) 99623-5985 (17) 98131-9981

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	139,47	m <sup>2</sup>
Página 26		



Elemento  Data:

Tipo de Imóvel

**Localização**

Endereço:

Setor  Quadra  Fator Frente Multipla

Zona  I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente  m Topografia

Área  m<sup>2</sup> Consistência

Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos

Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino

Área Construída  m<sup>2</sup> Pavimentos

Testada  m Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza  Fator Of.

**Fontes de Informação**

Fonte

Contato

Fone

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =  m<sup>2</sup>

Elemento

Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

**Terreno**

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="624,00"/>	m <sup>2</sup>	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

**Construções**

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos			
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Mezanino	<input type="text"/>			
Área Construída	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Pavimentos	<input type="text"/>			
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m		
Padrão	<input type="text"/>						
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC	<input type="text"/>		<input type="text"/>

**Dados Econômicos**

**Fontes de Informação**

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="75.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="RT Empreendimentos"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Corretora Sra. Rosana"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="75.000,00"/>	Fone	<input type="text" value="(17) 99623-5985"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>		<input type="text" value="(17) 98131-9981"/>
Natureza	Oferta	Fator Of.	<input type="text" value="0,90"/>	

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="120,19"/>	m <sup>2</sup>
<input type="text"/>		
Página 28		



Elemento  Data:

Tipo de Imóvel

**Localização**

Endereço:   
 Setor  Quadra  Fator Frente Multipla   
 Zona  I.L. 1   
 Coef. Aproveitamento Max.   
 Tx. Ocupação Max.   
 Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente  m Topografia    
 Área  m<sup>2</sup> Consistência    
 Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos  
 Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino   
 Área Construída  m<sup>2</sup> Pavimentos   
 Testada  m Profundidade  m  
 Padrão   
 Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8   
 Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

**Fontes de Informação**

Valor de Venda   Fonte   
 Valor Construção   Contato   
 Valor Terreno   Fone   
 Modalidade     
 Natureza  Fator Of.

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =  m<sup>2</sup>



## **C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**



<b>VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO</b>					
<b>ELEMENTO</b>	<b>VALOR TOTAL (R\$)</b>	<b>FATOR OFERTA</b>	<b>ÁREA TOTAL (m²)</b>	<b>VALOR UNITÁRIO (R\$)</b>	
1	150.000,00	1,00	2.075,00	72,29	
2	75.000,00	0,90	774,00	87,21	
3	40.000,00	0,90	450,00	80,00	
4	65.000,00	0,90	450,00	130,00	
5	50.000,00	0,90	450,00	100,00	
6	50.000,00	0,90	768,00	58,59	
<b>Média</b>				88,02	
<b>Desvio Padrão</b>				24,84	
<b>Coef. Var.</b>				28,22%	

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA ( A )</b>						
<b>ÁREA AVALIANDO</b>			<b>FATOR AREA DO AVALIANDO</b>			
450,00			1,0000			
<b>ELEMENTO</b>	<b>ÁREA ELEM.</b>	<b>DIFF. ÁREA</b>	<b>VAL. DA ÁREA</b>	<b>FATOR ÁREA</b>	<b>DIFERENÇA (R\$) ÁREA</b>	<b>VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)</b>
1	2.075,00	1625,00	1,2105	0,2105	15,22	87,51
2	774,00	324,00	1,0701	0,0701	6,12	93,33
3	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	80,00
4	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	130,00
5	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	100,00
6	768,00	318,00	1,0691	0,0691	4,05	62,64
<b>Média</b>						79,07
<b>Desvio Padrão</b>						40,47
<b>Coef. Var.</b>						51,19%

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO ( L )</b>				
<b>ÍNDICE FISCAL PARADIGMA</b>				
1,40				
<b>ELEMENTO</b>	<b>LOCALIZAÇÃO ELEMENTO</b>	<b>FATOR LOCALIZAÇÃO</b>	<b>DIFERENÇA (R\$) LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VALOR UNIT. COM FATOR L ( R\$ )</b>
1	1,40	1,00	0,00	72,29
2	1,40	1,00	0,00	87,21
3	1,40	1,00	0,00	80,00
4	1,60	0,88	-16,25	113,75
5	1,60	0,88	-12,50	87,50
6	1,40	1,00	0,00	58,59
<b>Média</b>				83,22
<b>Desvio Padrão</b>				18,45
<b>Coef. Var.</b>				22,17%

<b>VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS</b>				
<b>ELEMENTO</b>	<b>UN. SEM FATORES</b>	<b>A</b>	<b>L</b>	<b>A + L</b>
1	72,29	87,51	72,29	87,51
2	87,21	93,33	87,21	93,33
3	80,00	80,00	80,00	80,00
4	130,00	130,00	113,75	113,75
5	100,00	100,00	87,50	87,50
6	58,59	62,64	58,59	62,64
<b>Média</b>	88,02	92,25	83,22	87,45
<b>Desvio Padrão</b>	24,84	22,52	18,45	16,72
<b>Coef. Var.</b>	28,22%	24,41%	22,17%	19,11%

### VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

<b>ELEMENTO</b>	<b>A + L</b>
1	87,51
2	93,33
3	80,00
4	113,75
5	87,50
6	62,64
<b>Média</b>	87,45
<b>LIM. INF. (-30%)</b>	61,22
<b>LIM. SUP. (+30%)</b>	113,69

QUADRO 02

<b>ELEMENTO</b>	<b>A + L</b>
1	87,51
2	93,33
3	80,00
4*	
5	87,50
6	62,64
<b>Média</b>	82,20
<b>LIM. INF. (-30%)</b>	57,54
<b>LIM. SUP. (+30%)</b>	106,85

<b>Media Saneada</b>	<b>82,20</b>
<b>LIM. INF. (-30%)</b>	<b>57,54</b>
<b>LIM. SUP. (+30%)</b>	<b>106,85</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>11,91</b>

**AMPLITUDE (80%) = 21,15%**

**GRAU III**

## VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	72,29	87,51	1,211
2	87,21	93,33	1,070
3	80,00	80,00	1,000
5	100,00	87,50	0,875
6	58,59	62,64	1,069
COEFICIENTE MÉDIO			1,045

ANALISE FATOR GLOBAL	
MENOR VALOR CALCULADO	0,875
MAIOR VALOR CALCULADO	1,211

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,80 e 1,25