

# PLANCONSULT

## MEGA LEILÕES

Terreno Livre

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

VOLUME 1 de 2

**Estrada da Barragem,  
localização aproximada,  
Bairro Ressaca - Cotia - SP**

Data Base: Maio/2018



# SUMÁRIO

1. OBJETIVO .....	3
2. RESUMO DE VALORES.....	3
2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	3
2.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
3. VISTORIA DO IMÓVEL.....	4
3.1. PRELIMINARES.....	4
3.2. LOCAL .....	4
3.2.1. IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL.....	4
3.3. IMÓVEL .....	8
3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	8
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	10
4.1.1. INTRODUÇÃO .....	10
4.1.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO DO IMÓVEL .....	10
4.1.3. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO .....	11
4.1.4. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO.....	13
4.1.5. RESUMO - CONCLUSÃO.....	14
4.1.5.1. VALOR DE MERCADO .....	14
4.1.5.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO .....	14
5. TERMO DE RESPONSABILIDADE .....	15
ANEXO I - CONCEITO E MÉTODOS.....	17
ANEXO II - FOTOGRAFIAS .....	19
ANEXO III - PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA - TERRENO.....	20
ANEXO IV - PLANILHA DE CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO .....	27
ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO.....	31

## 1. OBJETIVO

É objeto do presente trabalho a determinação do valor de mercado e liquidação, de um terreno livre para uso de chácara, localizado na Estrada da Barragem (localização aproximada), Bairro Ressaca - Cotia - SP, de propriedade de CONTRUTORA CONCISA LTDA.

## 2. RESUMO DE VALORES

### 2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

<b>Valor de Mercado (R\$)</b>	<b>180.000,00</b>
-------------------------------	-------------------

(Cento e oitenta mil reais)

### 2.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO DO IMÓVEL

<b>Valor de Liquidação do Imóvel</b>	<b>108.000,00</b>
--------------------------------------	-------------------

(Cento e oito mil reais)

### 3. VISTORIA DO IMÓVEL

#### 3.1. PRELIMINARES

O imóvel em análise no presente trabalho vistoriado no dia 12 de maio de 2018, localizado na Estrada da Barragem (localização aproximada), Bairro Ressaca, município de Cotia, estado do São Paulo, sem o acompanhamento de representante do solicitante.

Tomando-se como data base, 12 de maio de 2018, o imóvel apresenta as características a seguir:

#### 3.2. LOCAL



Vista parcial do terreno



Vista parcial do terreno

##### 3.2.1. IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

Não foi fornecido pelo interessado pelo laudo acompanhamento para a vistoria para identificar a localização do imóvel.

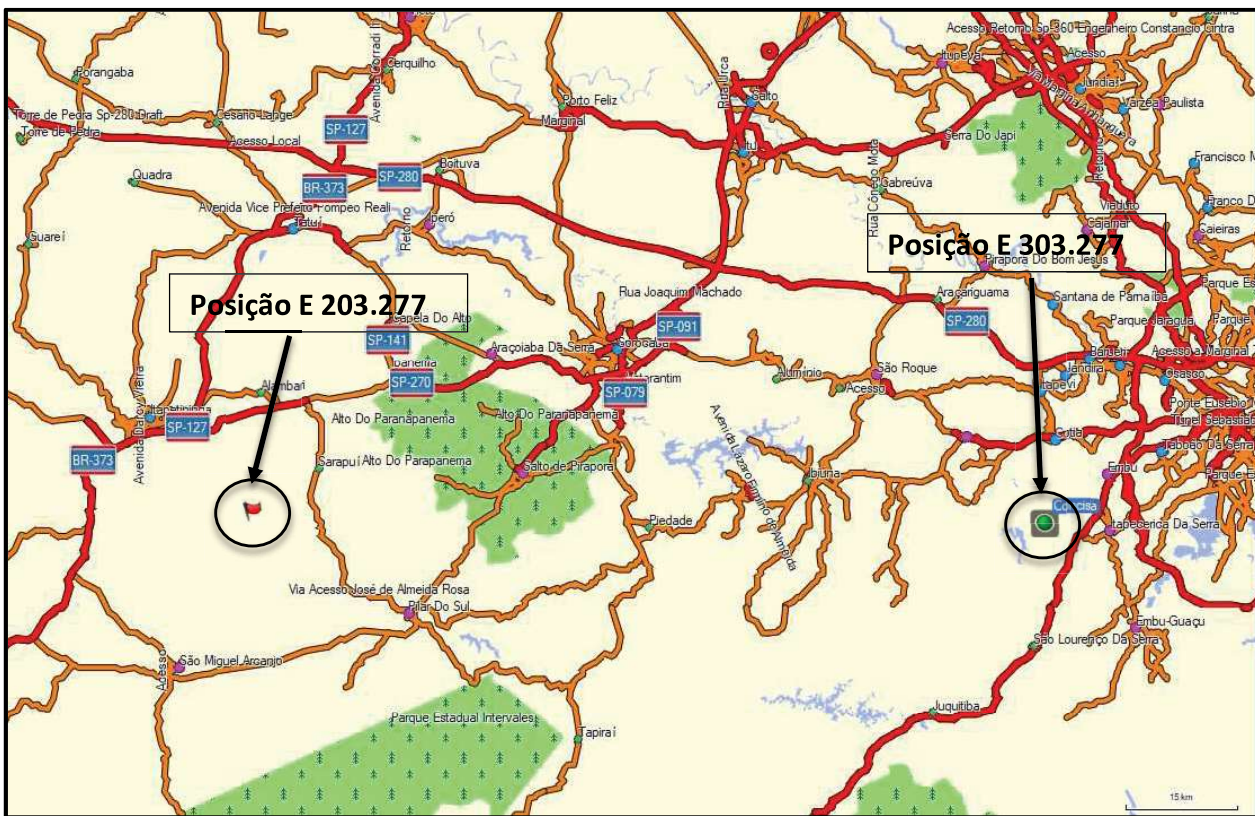
Com a indefinição de localização, foi efetuada uma análise no documento fornecido como segue:

Após análise das descrições de limites e confrontações da matrícula 54.924, constatou-se um erro na posição da coordenada UTM Este.

Na matrícula 54.924 consta a posição geográfica de coordenadas N 7.376.886,84 E 203.277,81 que posiciona o imóvel para a região de Itapetininga-SP, quando o registro e transcrições levam o imóvel para o município de Cotia com as coordenadas N 7.376.866,84 E 303.277,81. Com o auxílio do software de georreferenciamento MAPSOURCE, ilustramos a seguir:

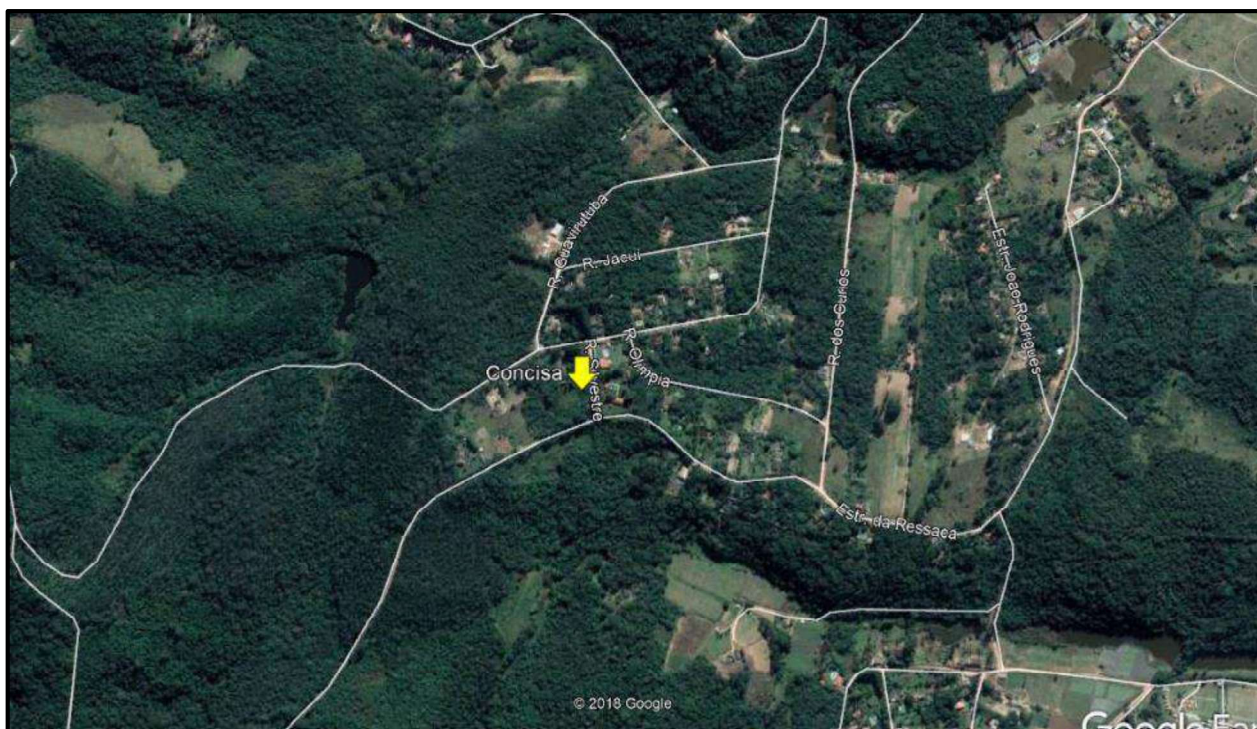
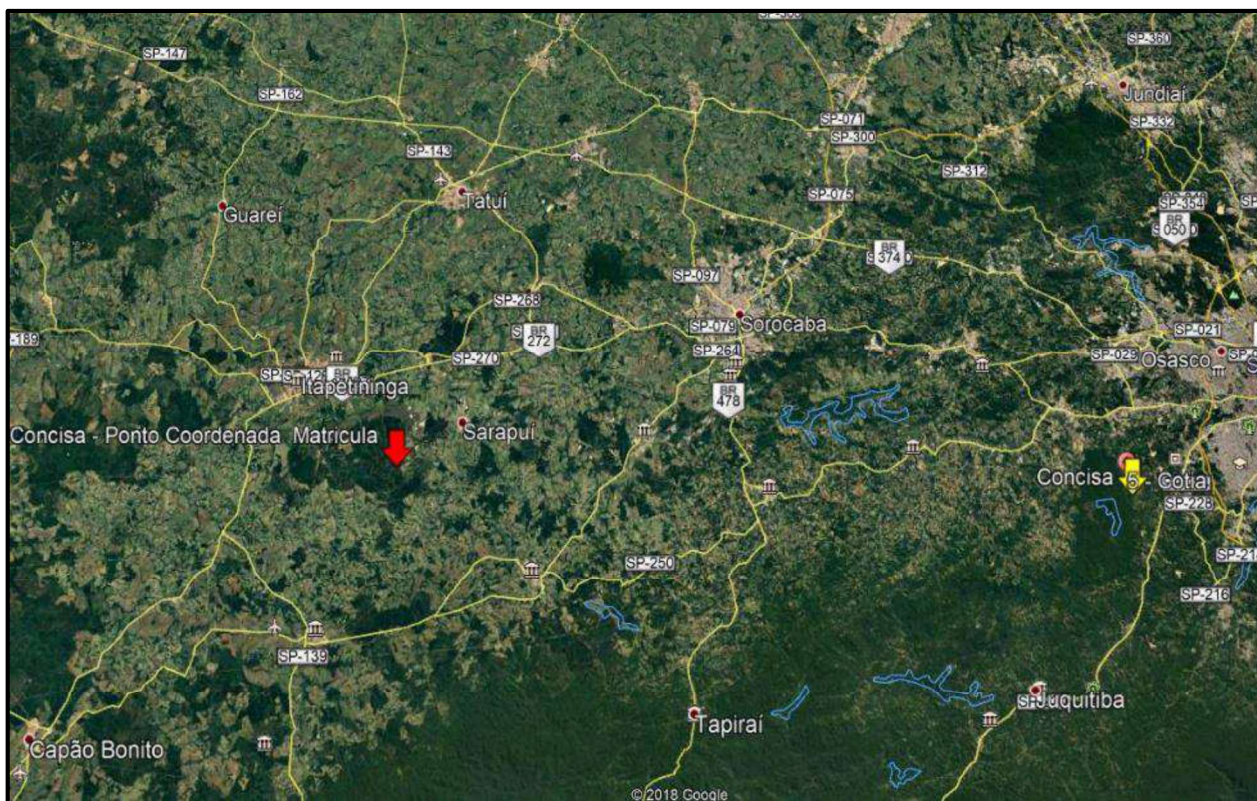


Obs.: Para efeito de avaliação foi considerada a localização estimada conforme ilustração, cabe ao interessado a determinação da localização exata do imóvel, já que não faz parte do escopo do presente trabalho essa atividade.



O Imagem aérea de localização está apresentado a seguir:





O imóvel objeto da avaliação está situado na Estrada da Barragem (localização aproximada), Bairro Ressaca, município de Cotia - SP.



Rota indicativa para o imóvel:

Pela Rodovia Regis Bittencourt, BR 116, até o km 288, sentido São Paulo-Curitiba, deflete a direita e acessar a Estrada Ferreira Guedes por 2 km, deflete a esquerda pela Estrada da Barragem e seguir por 1,5 km, daí deflete a direita pela Estrada Municipal seguir por 1,70 nesta até encontrar a esquerda a Estrada da Barragem, seguir por 2,5 km, onde se estima estar localizado o referido imóvel.

Como referência, considerou-se a localização do imóvel nas coordenadas planas no sistema grau, minuto e segundo, com auxílio de um aparelho GPS, de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro - DATUM SAD 69, em ponto junto do imóvel, conforme apresentado abaixo:

**Imóvel - Coordenadas Geográficas**

23K 303.277.81 E 7.376.886.84

Cotia é um município brasileiro do estado de São Paulo, Microrregião de Itapeverica da Serra, na Zona Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e, conseqüentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI). A população estimada em 2014 era de 225 306 habitantes e sua área é de 323,89 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 620,6 hab/km<sup>2</sup>. Localiza-se às margens do rio Cotia, afluente do Rio Tietê.

É considerada uma área de expansão dos bairros residenciais da Região Metropolitana de São Paulo, na direção oeste. Foi conhecida como "Cidade das Rosas" em virtude da Fazenda Roselândia, um antigo patrimônio histórico, onde havia o cultivo e a comercialização de rosas e outras espécies de flores. Conta também com muitos condomínios, entre eles alguns luxuosos, principalmente no distrito de Granja Viana, um subúrbio nobre da região. Muitos residentes de Cotia trabalham em São Paulo.

A partir dos anos 2010, a tendência em Cotia foi a criação de condomínios horizontais, com casas de metragens relativamente pequenas e voltadas para o público de padrão médio, geralmente oriundo das Zonas Sul e Leste da cidade de São Paulo.

O bairro onde se localiza o terreno caracteriza-se pela ocupação de chácaras, com acesso por estrada de terra com regular/ruim estado de conservação.



Vista da vizinhança



Vista da vizinhança

### 3.3. IMÓVEL

O terreno livre localizado na Estrada da Barragem, com localização estimada, Bairro Ressaca, município de Cotia - SP.

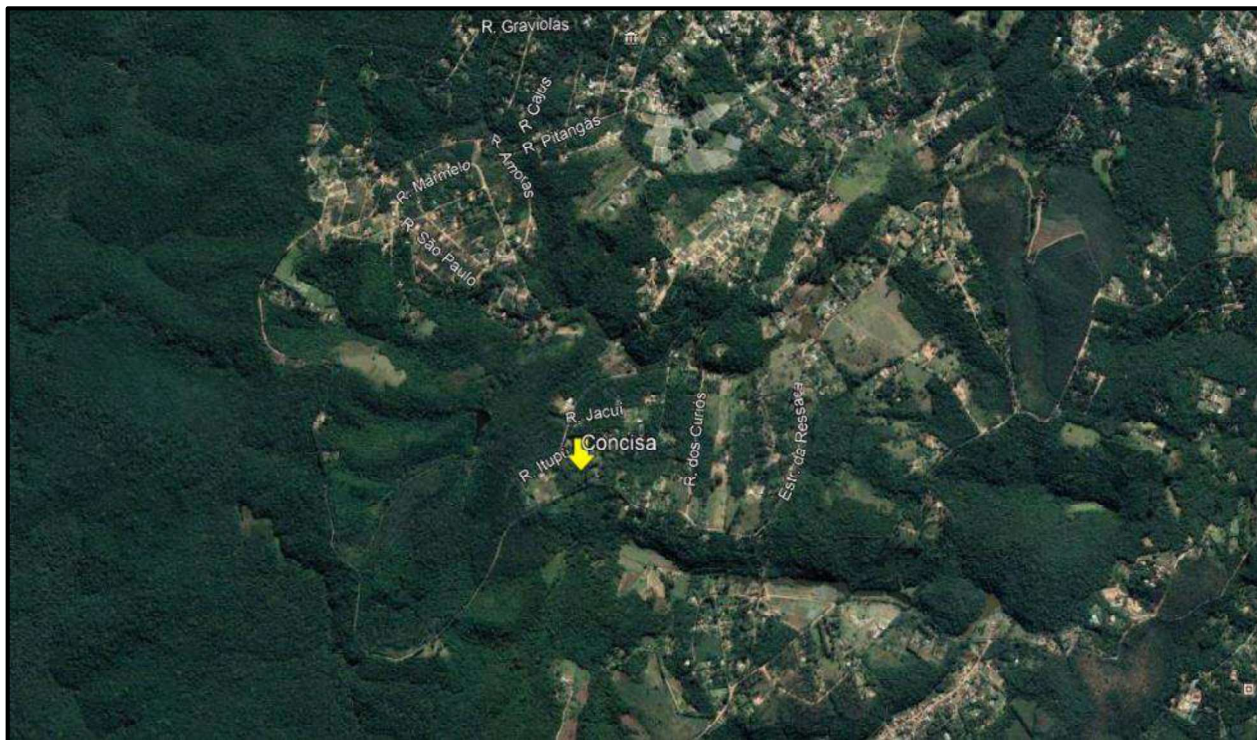
Segue abaixo o documento e qualificação:

Tipo	Área m <sup>2</sup>	Matrícula	Expedido por	Data
Terreno	30.038,00	54.924	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia	26/10/2017

### 3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### TERRENO

O terreno avaliando possui topografia em acive de 5 a 10%, superfície seca, formato irregular, testada de 55,20 m para a Estrada da Barragem e área total de 30.038,00 m<sup>2</sup> obtida da matrícula 59.924 e Certidão de Valor Venal (localização estimada).







Vista parcial do imóvel



Vista parcial imóvel

De acordo com a Lei de Zoneamento Consolidado do Município de Cotia o imóvel avaliando pertence à ZER - Zona Estritamente Residencial.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1.1. INTRODUÇÃO

O valor atribuído ao imóvel foi fundamentado, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado para o terreno, em detalhes abaixo.

No presente trabalho foi adotado o tratamento por fatores, que é o conjunto de fatores aplicados a cada elemento amostral para homogeneização dos valores.

### 4.1.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO DO IMÓVEL

**Definição do Valor de Mercado:** É o valor de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

**Definição do Valor de Liquidação:** É um fator aplicado sobre o Valor de Mercado de um bem, num determinado momento e região, visando aumentar sua liquidez, abreviando o prazo para a realização do negócio, considerando que o vendedor se encontra compelido a vender.

- a) O valor do imóvel será calculado com base nos artigos das "Normas", referidas em anexo a este laudo, representados pela fórmula:

$$V_m = S \times q$$

onde:

$V_m$  = Valor de mercado;

$S$  = Área do terreno;

$q$  = Preço unitário por metro quadrado.

- b) Para obtenção do preço unitário do terreno, foi feita uma pesquisa na região onde se concluiu como preço unitário básico: R\$ 8,57 / m<sup>2</sup>, tomando-se como paradigma o terreno de 30.038,00 m<sup>2</sup> obtida do Matrícula e Certidão de Valor Venal.
- c) Por se tratar de imóvel específico, de difícil acesso e com o atual mercado recessivo, de acordo com informações obtidas de profissionais da região que comercializam este tipo de imóvel, poderá ser aplicado sobre o valor homogeneizado do terreno um fator de comercialização de 0,70, para que haja mais atratividade na comercialização.
- d) Com este preço unitário para o terreno paradigma, o valor total de cada terreno deve ser ajustado em função de diferenças relativas à área disponível, conforme apresentado na tabela a seguir.
- e) Para a determinação do fator de Liquidação, foi realizada uma pesquisa de imóveis, (vide anexo V), onde se concluiu pela aplicação de um fator de 0,6 ao valor de mercado.



- f) Com esses preços unitários, fatores, e área correspondente, os valores totais de mercado e de liquidação para o imóvel resultam em:

#### 4.1.3. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

##### 4.1.3.1. CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DO TERRENO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Neste estudo adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

4.1.3.2. O memorial de cálculos segue adiante com os seus respectivos resultados parciais e totais:

Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Topog.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Acesso	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	26,27	0,90	23,64	1,00	1,00	1,00	0,84	0,78	0,80	0,42	9,93
2	54,55	0,80	43,64	1,00	0,90	1,00	0,70	0,78	0,80	0,18	7,86
3	58,44	0,80	46,75	1,00	0,90	1,00	0,75	0,78	0,80	0,23	10,75
4	34,83	0,80	27,86	1,00	0,90	1,00	0,75	0,78	0,80	0,23	6,41
5	58,06	0,80	46,45	1,00	0,90	1,00	0,69	0,78	0,80	0,17	7,90

#### TRATAMENTO ESTATÍSTICO TERRENO

Número de Elementos	5
Média Aritmética	8,57
Desvio Padrão	1,75
Coefficiente de Variação	20%
Limite Inferior	6,00
Limite Superior	11,14
Elementos saneados	5
<b>Média Saneada</b>	<b>8,57</b>
t de Student	1,5330
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	
Inferior	7,37 -14%
Superior	9,77 14%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

#### AVALIAÇÃO TERRENO

Área	30.038,00
------	-----------

#### Valor de Mercado

Unitário Saneado	8,57
<b>Valor do Terreno</b>	<b>257.426</b>
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	
Inferior	221.431
Superior	293.421

Portanto, o valor total de mercado para o terreno, é de:

Denominação	Área (m <sup>2</sup> )	Unit. R\$	IA	EA	VU	VR	Dep	Custo Novo	Custo Depreciado
Terreno	30.038,00	8,57					1,00	257.426,00	257.426,00
Valor do Terreno Homogeneizado									257.426,00
Fator de Comercialização									0,70
Valor de Mercado Calculado									180.198,20
<b>Valor de Mercado</b>									<b>180.000,00</b>



#### 4.1.4. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO

Foram pesquisados imóveis, para a obtenção de um fator médio que refletisse de forma adequada o cenário do mercado imobiliário na data base do trabalho, mostrado em detalhes no Anexo IV, cujo resumo apresentamos abaixo.

Fator de Liquidação Forçada = 0,60

Nº	Tipo	Endereço	Área	1ª Praça	2ª Praça	Data de Encerramento	%
1	Terreno	Rua Elisa Giglio de Oliveira, s/n - Paisagem Renoir, Cotia, SP	Área 15.680,00 m <sup>2</sup>	9.092.195,94	5.455.317,57	14/05/2018	40% ↓
2	Terreno	Avenida São Paulo, Arujázinho I, II e III, Arujá, SP	Área 2.090,00 m <sup>2</sup>	1.266.578,20	759.946,93	14/05/2018	40% ↓
3	Terreno	Estrada da Água Espriada, SN, Caucaia do Alto, Cotia, SP	Área 1.592,00 m <sup>2</sup>	415.980,56	249.588,34	19/06/2018	40% ↓
4	Terreno	Lote 02 Quadra 01, Rio Abaixo, Atibaia, SP	Área 5.287,00 m <sup>2</sup>	456.584,03	228.292,02	27/06/2018	50% ↓
5	Terreno	Estrada Servidão, Sertãozinho, Britiba Mirim, SP	Área 22.569,00 m <sup>2</sup>	1.160.965,30	696.579,18	19/06/2018	40% ↓
				Percentual de Liquidação Forçada Calculado		42%	
				Percentual de Liquidação Forçada		45%	
				Percentual de Liquidação Forçada Para o Imóvel		40%	
				Fator de Liquidação Forçada		0,60	

#### 4.1.5. RESUMO - CONCLUSÃO

O valor de mercado e de liquidação totalizado para o terreno da Estrada da Barragem, na data-base, são apresentados na sequência.

##### 4.1.5.1. VALOR DE MERCADO

<b>Valor de Mercado (R\$)</b>	<b>180.000,00</b>
-------------------------------	-------------------

##### 4.1.5.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO

<b>Valor de Liquidação do Imóvel</b>	<b>108.000,00</b>
--------------------------------------	-------------------



## 5. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O presente trabalho de avaliação baseia-se em documentos fornecidos pelos interessados. A Planconsult, portanto, não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas, que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento da Planconsult. Não foram analisados os títulos de propriedades dos imóveis, no que concerne à matéria jurídica, neles expressas, pois foge ao âmbito profissional da Planconsult. Também não foram pesquisados quaisquer dados referentes a prováveis desapropriações, tombamentos, ações judiciais, passivos ambientais, etc., referentes aos itens deste trabalho.

Não foi possível conciliar a documentação fornecida com a vistoria física. A localização foi estimada por aproximação através de sistema de georrefenciamento, cabendo ao interessado pelo laudo a sua exata localização.

A data-base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises é de maio de 2018.

Os administradores das Empresas ou peritos assistentes, de nenhum modo, direcionaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações relevantes para a qualidade do trabalho, tendo declarado que todos os documentos, estudos, laudos anteriores e/ou outras informações existentes para a realização dos trabalhos e qualidade das respectivas conclusões foram colocados à disposição da Planconsult.


A Planconsult declara a inexistência de qualquer conflito ou comunhão de interesses, atual ou potencial, com o controlador da companhia, ou acionistas minoritários da mesma, ou relativamente a qualquer outra sociedade envolvida, seus respectivos sócios, ou no tocante à própria operação das empresas cujos ativos fixos são objeto deste trabalho.

O bem imóvel aqui contemplado foi inspecionado pelas equipes técnicas da Planconsult.

É expressamente proibida a citação e/ou reprodução parcial ou total do presente trabalho por terceiros, a não ser pela contratante ou por terceiros contratados por ela especificamente para tal, sem a prévia autorização da Planconsult.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

Planconsult Planejamento e Consultoria Ltda.  
CREA: 21.973 SP



Edgar Victor Salem  
CREA: 0600461524  
CRA: 12.500 - SP



Ronald Bryan Salem  
CREA: 0600610154

# MEGA LEILÕES

Terreno Livre

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

VOLUME 2 de 2

**Estrada da Barragem,  
localização aproximada,  
Bairro Ressaca - Cotia - SP**

Data Base: Maio/2018



## ANEXO I - CONCEITOS E MÉTODOS

### 1. Definição

Avaliação é a determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre o bem. Só quando expressamente solicitado, será indicado outro valor, que o Avaliador deverá especificar. Normalmente é adotado: "Valor de Mercado é o que o bem obterá numa transação de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus detalhes".

### 2. Normas e Métodos Utilizados nas Avaliações

A Planconsult baseia seus laudos nas NORMAS da ABNT.

As NORMAS da ABNT ditam as regras atualmente vigentes em avaliações, dando diretrizes, básicas à boa avaliação e orientam, basicamente, segundo os seguintes métodos:

a) Método Comparativo

É aquele em que o valor do bem é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros, de características similares.

b) Método de Custo

É aquele em que o valor do bem resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outros, iguais ao objeto da avaliação (custo de produção) ou equivalente (custo de substituição).

c) Método da Renda

É aquele em que o valor do bem é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista.

d) Método evolutivo

Consiste na determinação do valor do imóvel, a partir do valor de terreno (determinado pelo método comparativo de dados de mercado) acrescido do valor das construções e benfeitorias (determinado pelo custo de reprodução devidamente depreciado) e o fator de comercialização.

e) Método involutivo

Consiste na determinação do valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnica-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Em avaliações patrimoniais, o objetivo final é sempre estabelecer o Valor de Mercado dos mesmos.

As normas a serem observadas são as seguintes:

NBR14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

NBR14653-3 - Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais

NBR14653-4 - Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos

NBR14653-5- Avaliações de Máquinas, Equipamentos e Complexos Industriais - ABNT

Normas para Avaliações de Imóveis - IBAPE;

Normas para Avaliações de Imóveis nas Desapropriações - IBAPE;

Reavaliação dos Bens do Ativo Imobilizado - IBAPE;

Normas para Avaliações e Laudos em Desapropriações nas Varas da Fazenda Municipal da Capital (1975)  
- São Paulo;



## ANEXO II - FOTOGRAFIAS



Vista parcial do imóvel



Vista parcial da Estrada da Barragem com o imóvel a direita



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS EDUARDO MARCHETTE RUIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 01/06/2018 às 14:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036617-04.2010.8.26.0100 e código 4628C1C.



## ANEXO III - PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA - TERRENO

### PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO NO LOCAL

#### 1. Seleção dos dados

A pesquisa de preços de venda para fixação do valor unitário no local selecionou dados informativos que preenchem os seguintes requisitos:

- a - locais com as mesmas características de possibilidade de uso e ocupação do solo;
- b - imóveis da mesma região geo-econômica.

#### 2. Tratamento dos dados

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se diretrizes fixadas pelas NORMAS da ABNT.

No tratamento dispensado aos elementos, para serem levados à formação do valor, é utilizada a estatística descritiva, homogeneizando-se os elementos comparativos, mediante a aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas, que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando.

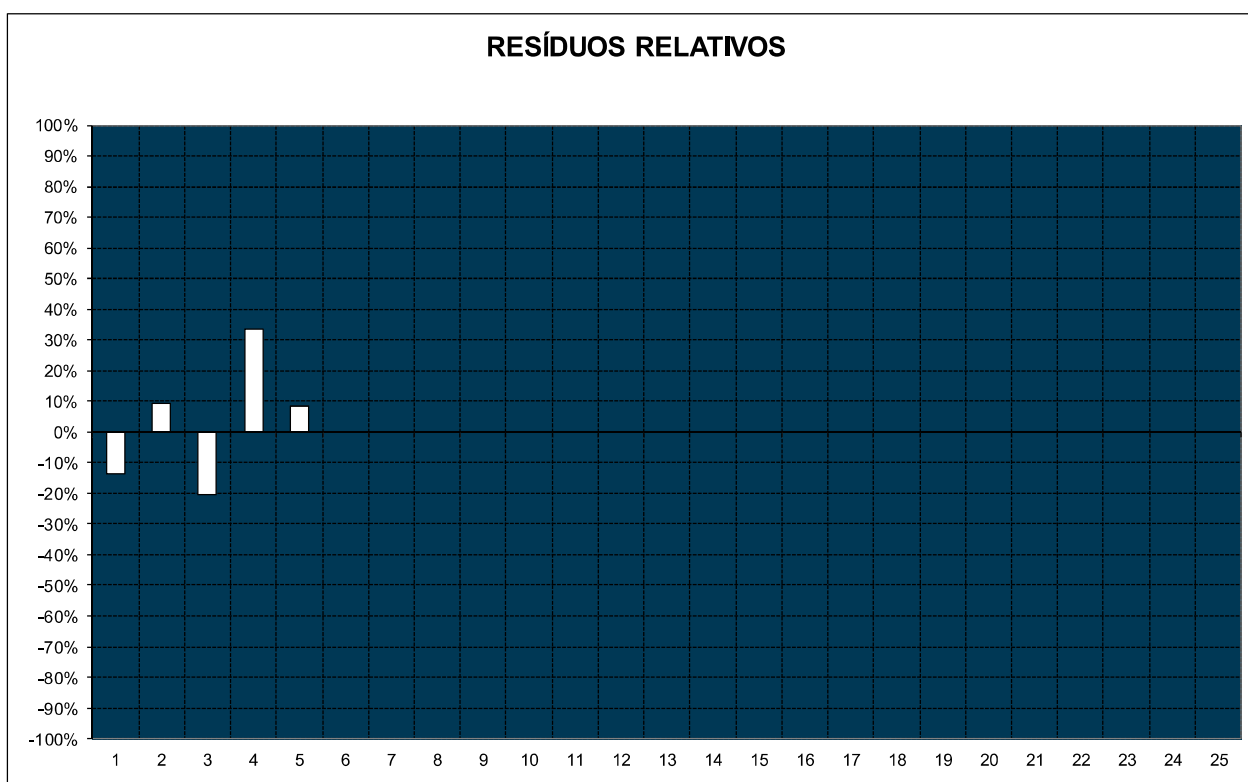
Os coeficientes (fatores) utilizados foram:

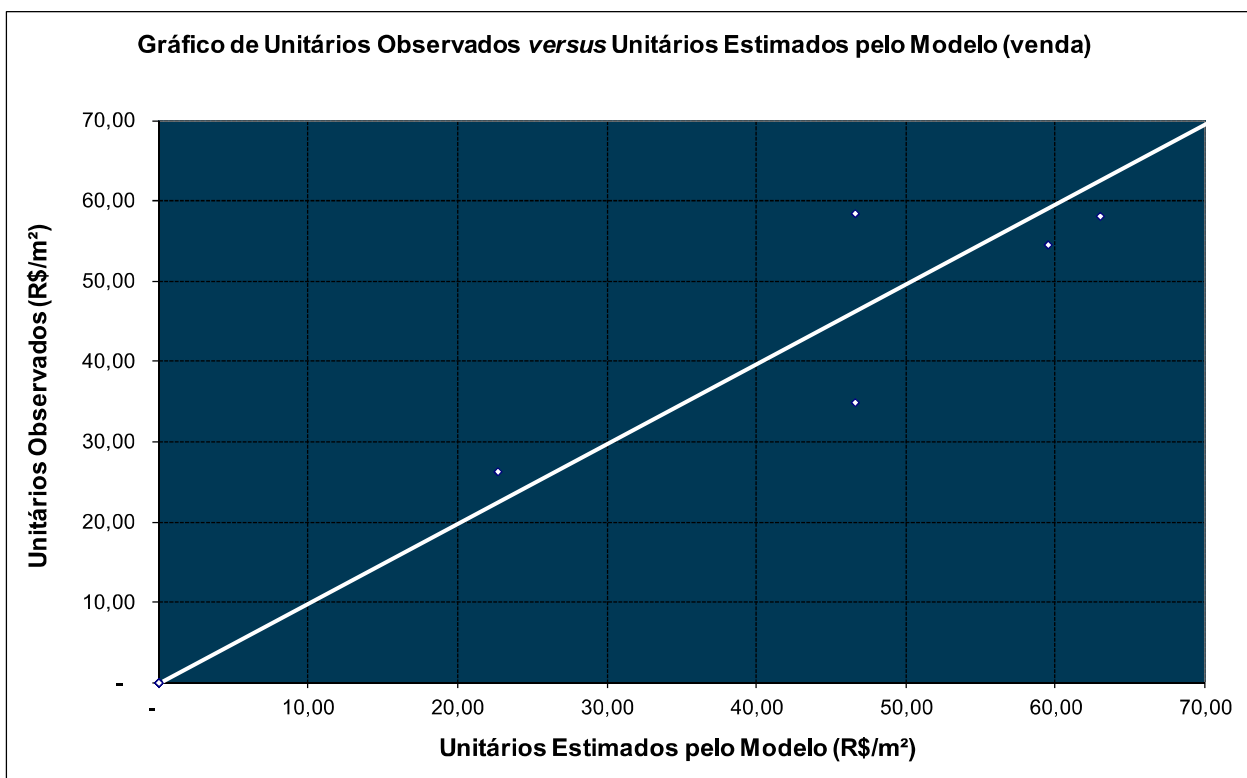
- FATOR LOCAL: influência da localização do imóvel, na região em questão;
- FATOR SUPERTFÍCIE: utilizado para ponderar às condições do solo;
- FATOR TOPOGRAFIA: fator que pondera a declividade de cada elemento em relação ao avaliando;
- FATOR ZONEAMENTO: considera a potencialidade construtiva dos elementos;
- FATOR APROVEITAMENTO: considera a possibilidade de uso dos elementos;
- FATOR ÁREA: considera a grandeza e a influência da área do elemento em relação ao avaliando;
- FATOR ACESSO: considera a influência da dificuldade de acesso do terreno avaliando em relação aos elementos comparativos.

Seguem os elementos comparativos utilizados na homogeneização de valores.

### 3. Elementos Comparativos

Nº	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	Preço (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )
1	Jardim das Cerejeiras		Jardim das Cerejeiras	Cotia	SP	195.000	7.423,00
2	Jardim das Cerejeiras		Jardim das Cerejeiras	Cotia	SP	90.000	1.650,00
3	Jardim das Cerejeiras		Jardim das Cerejeiras	Cotia	SP	180.000	3.080,00
4	Jardim das Cerejeiras		Jardim das Cerejeiras	Cotia	SP	100.000	2.871,31
5	Jardim das Cerejeiras		Jardim das Cerejeiras	Cotia	SP	90.000	1.550,00
Nº	Imobiliária	Telefone		Observações			
1	Realiza Moradia Imóveis	11 4612-1971		Site			
2	Imobiliária Embu das Artes	11 4704-1812		Site			
3	Imobiliária Embu das Artes	11 4704-1812		Site			
4	Imobiliária Porta Nova	11 4704-5177		Site			
5	Imobiliária Embu das Artes	11 4704-1812		Site			





**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Pontos	Comentários
1	3	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas
2	2	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo
3	2	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau II
4	2	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, sem foto
5	3	Todas as características do imóvel avaliando estão dentro do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais
6	2	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau II
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>Laudo enquadrado no Grau II</b>

Condição mínima

III	II	I
>= 2	>= 1	>= 1
>= 2	>= 1	>= 1
>= 3	>= 2	>= 1
>= 2	>= 1	>= 1
>= 3	>= 2	>= 1
>= 3	>= 2	>= 1
>= 15	>= 9	>= 6

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%

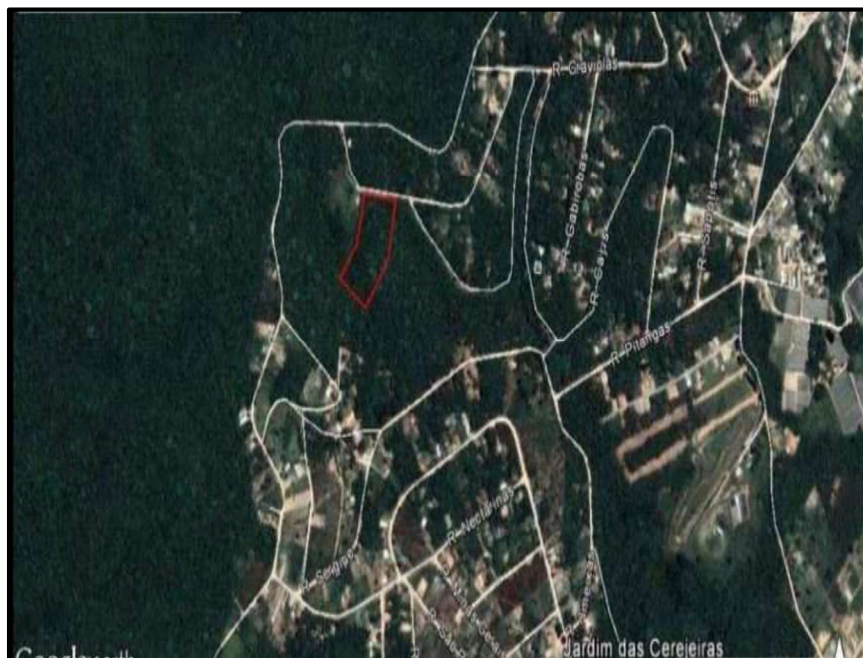
*Nota: Observar subseção 9.1*

**Intervalo de Confiabilidade 28%**

**Grau de precisão atingido grau III**



FOTOGRAFIAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



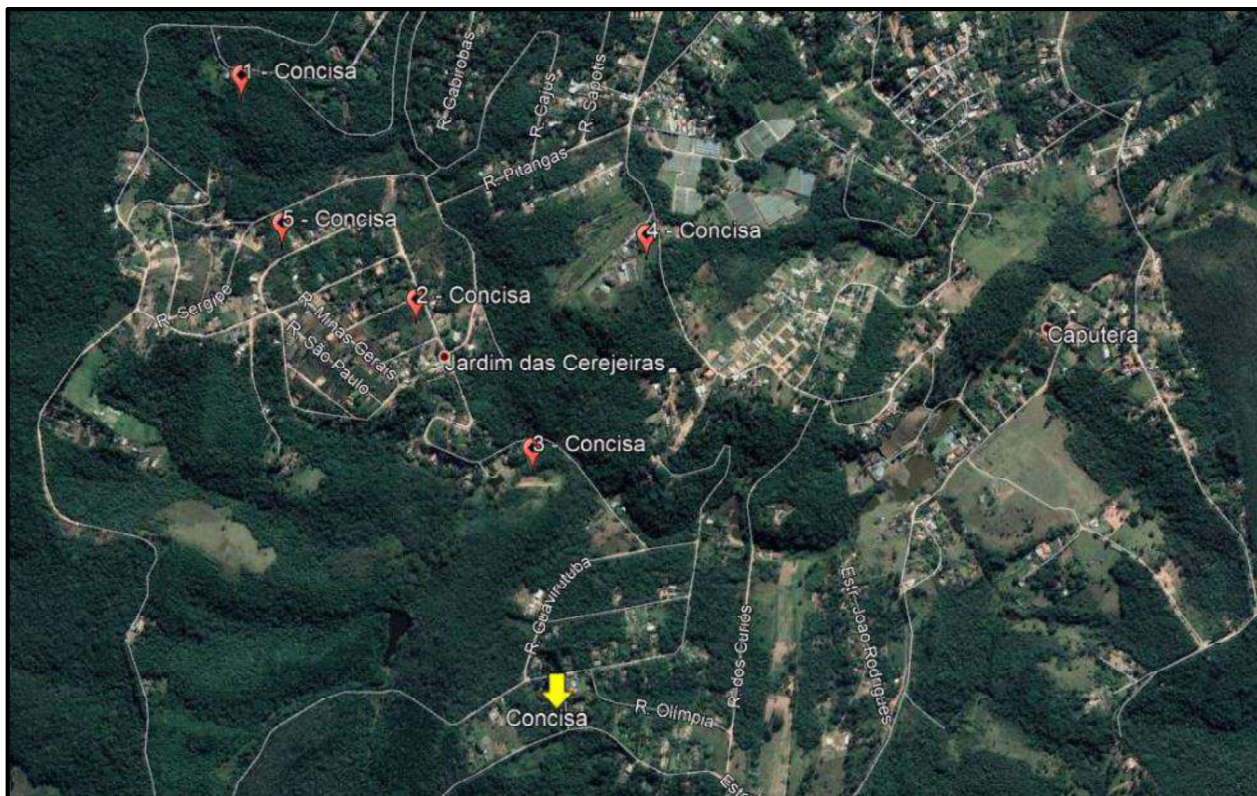
Elemento 04





Elemento 05

### LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS









## ANEXO IV - PLANILHA DE CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO





Para a determinação do Fator de Liquidação adotado no presente trabalho, foi realizada uma pesquisa de mercado junto a empresas de leilão, para verificar o percentual de desconto entre o valor solicitado na 1ª Praça e o valor finalizado na 2ª Praça, para fundamentar o fator utilizado.

Foram pesquisados terrenos, para a obtenção de um fator médio que refletisse de forma adequada o cenário do mercado imobiliário na data base do trabalho.

Nº	Tipo	Endereço	Área	1ª Praça	2ª Praça	Data de Encerramento	%
1	Terreno	Rua Elisa Giglio de Oliveira, s/n - Paisagem Renoir, Cotia, SP	Área 15.680,00 m <sup>2</sup>	9.092.195,94	5.455.317,57	14/05/2018	40% ↓
2	Terreno	Avenida São Paulo, Arujázinho I, II e III, Arujá, SP	Área 2.090,00 m <sup>2</sup>	1.266.578,20	759.946,93	14/05/2018	40% ↓
3	Terreno	Estrada da Água Espraiada, SN, Caucaia do Alto, Cotia, SP	Área 1.592,00 m <sup>2</sup>	415.980,56	249.588,34	19/06/2018	40% ↓
4	Terreno	Lote 02 Quadra 01, Rio Abaixo, Atibaia, SP	Área 5.287,00 m <sup>2</sup>	456.584,03	228.292,02	27/06/2018	50% ↓
5	Terreno	Estrada Servidão, Sertãozinho, Biritiba Mirim, SP	Área 22.569,00 m <sup>2</sup>	1.160.965,30	696.579,18	19/06/2018	40% ↓
Percentual de Liquidação Forçada Calculado							42%
Percentual de Liquidação Forçada							45%
Percentual de Liquidação Forçada Para o Imóvel							40%
Fator de Liquidação Forçada							0,60

Nº	Elemento
1	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  <p>Terreno   15.680,00m<sup>2</sup></p> <p><b>40%</b> abaixo na 2ª praça! <span>569</span></p> <p><b>Cotia/SP</b> - Paisagem Renoir Rua Elisa Giglio de Oliveira, s/n</p> <p>Lêilão Judicial</p> <p>1ª Praça: 24/04/2018 às 11:30 <b>R\$ 9.092.195,94</b></p> <p>2ª Praça: 14/05/2018 às 11:30 <b>R\$ 5.455.317,57</b></p> <p><b>Aberto para Lances</b></p> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 10px;"> <h3>Detalhes do Imóvel</h3> <p>Endereço: Cotia/SP - Rua Elisa Giglio de Oliveira, s/n - Paisagem Renoir - CEP: 06715-420</p> <p>Tipo Terreno <span style="float: right;">Matrícula: 45.819 do 1º CRI de Cotia/SP</span></p> <p>Área Terreno: 15.680m<sup>2</sup> <span style="float: right;">Processo: 0937681-15.1996.8.26.0100</span></p> <p>Situação: Imóvel desocupado</p> <p>Terreno situado à Rua Elisa Giglio Oliveira, Bairro Paisagem Renoir, Área Terreno <b>15.680,00m<sup>2</sup></b> Matrícula nº 45.819 do CRI local.</p> <h3>Observações</h3> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) O Terreno é formado pela unificação de 07 Lotes Contíguos - Conf. Laudo de Avaliação.</li> <li>2) Eventuais Débitos de IPTU até a data do leilão serão quitados com o produto da venda, mediante solicitação expressa do Arrematante ao MM. Juízo da Causa.</li> <li>3) Eventual necessidade de regularização documental/constituição junto aos órgãos competentes será de responsabilidade do Arrematante.</li> <li>4) Condição de venda: À vista (não admite utilização de carta de crédito).</li> <li>5) Imóvel desocupado.</li> </ol>  </div> </div>
2	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  <p>Localização aproximada do imóvel</p> <p><b>50% sobre Terreno 2.090 m<sup>2</sup> - Arujazinho III - ...</b></p> <p><b>1ª PRAÇA</b> <b>ABERTO PARA LANCES</b></p> <p>Lote J20774 / Lote 1 Localidade <b>Arujá, SP</b></p> <p>1ª Praça 14/05/2018 às 15:00 <b>R\$ 1.266.578,20</b></p> <p>2ª Praça 07/06/2018 às 15:00 <b>R\$ 759.946,93</b></p> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 10px;"> <h3>Localização</h3> <p>Avenida São Paulo, Arujazinho I, II e III, Arujá, SP</p> <h3>Vara</h3> <p>1ª Vara do Cível do Foro da Comarca de Arujá/SP</p> <h3>Fórum</h3> <p>1ª Vara do Cível do Foro da Comarca de Arujá/SP</p> <h3>Número do processo</h3> <p><b>0002025-89.2016.8.26.0045</b> <span style="float: right;">Controle nº: 1359/2016</span></p> <h3>Autor</h3> <p><b>DONIZETTI CARVALHO DE SOUZA FERREIRA LIGEIRO</b></p> <h3>Réu</h3> <p><b>ABILIO IGNÁCIO ANDRADE</b></p>  </div> </div>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS EDUARDO MARCHETTE RUIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 01/06/2018 às 14:32. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036617-04.2010.8.26.0100 e código 4628C1C.

<p>3</p>	<p><b>JUDICIAL</b></p>  <p>197 0</p> <p><b>Direito sobre Terreno 1.592 m<sup>2</sup> - Caucaia do ...</b></p> <p>1ª PRAÇA EM BREVE</p> <p>Lote J21295 / Lote 1 Localidade <b>Cotia, SP</b></p> <p>1ª Praça 19/06/2018 às 16:30 <b>R\$ 415.980,56</b></p> <p>2ª Praça 10/07/2018 às 16:30 <b>R\$ 249.588,34</b></p>	<p>Localização Estrada da Água Espreada, SN, Caucaia do Alto, Cotia, SP</p> <p>Vara 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP</p> <p>Fórum 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP</p> <p>Número do processo <a href="#">0006038-34.1998.8.26.0152 (152.01.1998.006038)</a> ⓘ Controle nº: 1732/1998</p> <p>Autor SOCIEDADE DOS AMIGOS DA PAISAGEM RENOIR</p> <p>Réu FRANCISCO GIORDANO NETO</p> 
<p>4</p>	<p><b>JUDICIAL</b></p>  <p>948 0</p> <p><b>Terreno 5.287 m<sup>2</sup> - Rio Abaixo - Atibaia - SP</b></p> <p>2ª PRAÇA ABERTO PARA LANCES</p> <p>Lote J19102 / Lote 1 Localidade <b>Atibaia, SP</b></p> <p>1ª Praça 10/05/2018 às 11:00 <b>R\$ 456.584,03</b></p> <p>2ª Praça 04/06/2018 às 11:00 <b>R\$ 228.292,02</b></p>	<p>Localização Lote 02 Quadra 01, Rio Abaixo, Atibaia, SP</p> <p>Vara 22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP</p> <p>Fórum 22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP</p> <p>Número do processo <a href="#">0047640-30.1999.8.26.0100 (583.00.1999.047640)</a> ⓘ Controle nº: 2622/1999</p> <p>Autor BANCO BILBAO VIZCAYA BRASIL S.A</p> <p>Réu ELI SARUE CABABIE E OUTRO</p> 

JUDICIAL



Localização aproximada do imóvel

182 0

**5**

**Imóvel Rural 22.569 m<sup>2</sup> - Sertãozinho - ...**

**1ª PRAÇA**    **EM BREVE**

Lote: J21174 / Lote 1  
Localidade: [Biritiba Mirim, SP](#)

1ª Praça: 06/06/2018 às 15:30  
R\$ 1.160.965,30

2ª Praça: 27/06/2018 às 15:30  
R\$ 696.579,18

<b>Localização</b>	Estrada Servidão, Sertãozinho, Biritiba Mirim, SP
<b>Vara</b>	2ª Vara Cível Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP
<b>Fórum</b>	2ª Vara Cível Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP
<b>Número do processo</b>	<a href="#">1008324-87.2016.8.26.0361</a> ⓘ    Controle nº: 1025/2016
<b>Autor</b>	BANCO BRADESCO S/A
<b>Rêu</b>	EDUARDO EIJI OKAMURA e outra



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
S P  
3 DE FEVEREIRO DE 1974



**ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO****DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA**

<b>Tipo</b>	<b>Área m<sup>2</sup></b>	<b>Matrícula</b>	<b>Expedido por</b>	<b>Data</b>
Terreno	30.038,00	54.924	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia	26/10/2017



+55 (11) 3014-7200  
www.planconsult.com.br

Avenida das Nações Unidas, 13.797 - bloco II  
17º Andar - CEP 04794 000 - São Paulo - SP