

PLANCONSULT

MEGA LEILÕES

Terreno + Construção

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Av. Marechal Deodoro, 666,
Pereira – Barretos – 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
3.3. IMÓVEL.....	6
3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	10
4.1.1. INTRODUÇÃO.....	10
4.1.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E DE LIQUIDAÇÃO.....	10
4.1.3. MÉTODO EVOLUTIVO.....	12
4.1.4. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO.....	15
4.4. RESUMO – CONCLUSÃO.....	16
5. TERMO DE RESPONSABILIDADE.....	17
ANEXO I – CONCEITOS E MÉTODOS.....	18
ANEXO II - FOTOGRAFIAS.....	20
ANEXO III – PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA - TERRENO.....	22
ANEXO IV – PLANILHA DE CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO.....	30
ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO.....	34

1. OBJETIVO

É objeto do presente trabalho a determinação do valor de mercado e liquidação, de um imóvel composto de terreno e construção, invadido (informações coletadas na região), localizado na Av. Marechal Deodoro, 666, bairro Pereira – Barretos – SP, de propriedade de CONSTRUTORA CONCISA LTDA..

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor de Mercado do Imóvel (R\$)	540.000,00
---	-------------------

(Quinhentos e quarenta mil reais)

2.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO DO IMÓVEL

Valor de Liquidação do Imóvel	324.000,00
--------------------------------------	-------------------

(Trezentos e vinte e quatro mil reais)

3. VISTORIA DO IMÓVEL

3.1. PRELIMINARES

O imóvel em análise no presente trabalho vistoriado no dia 16 de maio de 2018, localizado na Av. Marechal Deodoro, 666, bairro Pereira, município de Barretos, estado do São Paulo, com sem o acompanhamento de representante da empresa interessada, não sendo possível efetuar vistoria interna.

Tomando-se como data base, 16 de maio de 2018, o imóvel apresenta as características a seguir:

3.2. LOCAL



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial da fachada do imóvel

O mapa de localização está apresentado a seguir:



O imóvel objeto da avaliação está situado na Av. Marechal Deodoro, 666, bairro Pereira, município de Barretos - SP.

Durante a vistoria de campo foram levantadas as 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 à entrada principal do imóvel, conforme apresentado abaixo:

Imóvel - Coordenadas Geográficas	20° 35'7.52"S	48° 33'6.14"O
---	---------------	---------------

Barretos é um município brasileiro do estado de São Paulo na Mesorregião de Ribeirão Preto. Localiza-se a uma latitude 20° 33' 26" Sul e a uma longitude 48° 34' 04" Oeste, estando a uma altitude média de 530 metros. Sua população estimada em 2016 é de 119.948 habitantes, em uma área de 1.563,6 km². A cidade é nacionalmente conhecida no Brasil pela Festa do Peão de Boiadeiro de Barretos, a qual é considerada como o maior festival de rodeio e de música sertaneja do país.

Como município instalado a 31 de janeiro de 1890, foi criado com a freguesia de Espírito Santo de Barretos. Em 1909 foi inaugurada a estrada de ferro. Em dezembro do ano anterior entrava na estação a primeira locomotiva do trem de lastro.

O personagem "boiadeiro" sempre teve um papel importante no transporte de gado de uma região para outra, assim como na entrega de "bois gordos" aos frigoríficos da região e Festa do Peão de Boiadeiro.

Elevada a município em 10 de março de 1885.



Vista da vizinhança



Vista da vizinhança

3.3. IMÓVEL

O terreno livre localizado na Av. Marechal Deodoro, 666, bairro Pereira, município de Barretos - SP.

Segue abaixo o documento e qualificação:

Tipo	Área m ²	Matrícula	Expedido por	Data
Terreno	1.665,00	19.397	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barretos - SP	21/12/2017
Construções	430,00	Informação Prefeitura de Barretos	Inoformação de Barretos	16/05/2018

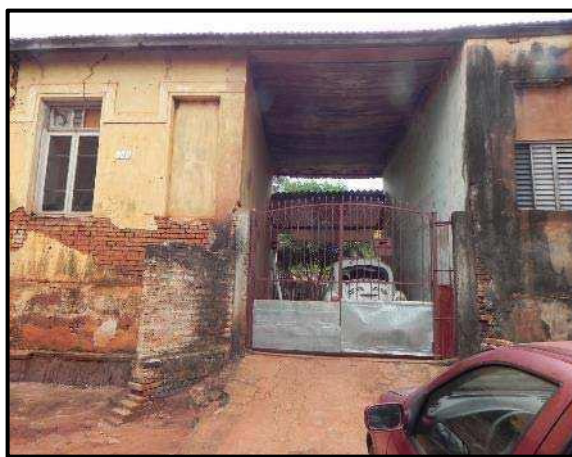
3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

O terreno avaliando possui topografia plana, superfície seca, formato irregular, testada de 37,00 m para a Rua Avenida Marechal Deodoro e área total de 1.665,00 m² obtida da matrícula 19.397.



Vista parcial externa do imóvel



Vista parcial externa do imóvel

De acordo com o Plano Diretor do Município de Barretos o imóvel avaliando pertence à ZM – ZM - Zona Mista: zona de uso misto, de densidade demográfica média, conforme ilustração abaixo:



LEGENDA

	ZR	ZONA DE USO RESIDENCIAL
	ZM	ZONA MISTA
	ZC	ZONA CENTRAL
	ZPC	ZONA DE PREDOMINÂNCIA COMERCIAL
	ZUD	ZONA DE USO DIVERSIFICADO
	ZPA	ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
	CAP	CONTE DE APROXIMAÇÃO AEROPORTUÁRIA
	ZE2	ZONA ESPECIAL DE VOCAÇÃO TURÍSTICA E AMBIENTAL
	ZE3	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICA - PARQUE DO PEÃO
	ZE4	ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DO RIBEIRÃO PITANGUEIRAS
	APP	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
	CR-1	CORREDORES ESPECIAIS 1
	CR-2	CORREDORES ESPECIAIS 2
	CR-3	CORREDORES ESPECIAIS 3

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BARRETOS PLANO DIRETOR DE BARRETOS	
	ZONEAMENTO DA CIDADE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO <small>Lei Complementar n.º 233/2014</small>	MAPIN 08 1 8

Para os efeitos desta Lei Complementar, são estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas, com as siglas e características básicas respectivas:

RES.1 – Residência Unifamiliar – edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

RES.2 – Residência Multifamiliar – edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo:

a) RES.2.1 – unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para via oficial, obedecendo às seguintes disposições (casas geminadas e vilas):

1. máximo de 6 (seis) habitações por agrupamento;

2. máximo de 2 (dois) pavimentos;

3. frente mínima de terreno de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) e fração mínima de terreno de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), para cada unidade do agrupamento.

b) RES.2.2 – duas ou mais unidades residenciais agrupadas verticalmente, todas com frente para via oficial e no máximo 2 (dois) pavimentos (casas superpostas ou prédio de apartamentos com 2 pavimentos);

c) RES.2.3 – duas ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, dispondendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizadas como bens em condomínio do conjunto residencial, obedecendo às seguintes condições (condomínios fechados):

1. máximo de 2 (dois) pavimentos;

2. frente mínima de terreno de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) e fração ideal mínima de terreno de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), para cada unidade autônoma;

3. acesso ao conjunto através de via particular de circulação de veículos e pedestres com largura mínima de 12,00 m (doze fls. 133 metros), com leito carroçável de 6,00 m (seis metros) no mínimo e passeios públicos de 3,00 m (três metros) no mínimo de cada lado.

III - RES.3 – unidades residenciais agrupadas verticalmente, dispondendo de espaços e instalações de utilização comum a todas as habitações e caracterizados como bens em condomínio do agrupamento residencial (edifícios de apartamentos);

IV - CS.1 – estabelecimentos de prestação de serviços de âmbito local e apoio ao uso residencial e/ ou de comércio varejista de produtos que se relacionam diretamente com o uso residencial;

V - CS.2 – estabelecimentos de prestação de serviços de caráter compatível com o uso residencial e/ ou de comércio varejista de produtos diversificados compatíveis com o uso residencial, ou não relacionados com o uso residencial;

VI - CS.3 – estabelecimentos de prestação de serviços à população e/ ou de comércio varejista de produtos em geral, relacionados ou não com o uso residencial, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, estando incluídos nesta categoria, independentemente da área construída e do número de empregados, os postos de abastecimento e lavagem de veículos, as oficinas mecânicas de reparo e pintura de veículos e as oficinas de reparos em geral;

VII - CS.4 – estabelecimentos de prestação de serviços à população e/ou destinados ao comércio atacadista de produtos conflitantes com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, frigoríficos, silos, garagens para estacionamento de caminhões, de frotas de táxis, de frotas de ônibus, de tratores ou terminais para carga e descarga de mercadorias;

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 e Reprodução das Construções, 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 DO IMÓVEL E DE LIQUIDAÇÃO

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:

$$Vm = S \times q$$

onde:

Vm = Valor de mercado;

S = Área útil;

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\$ 309,50 / m², tomando-se como paradigma o terreno de 500,00 m² obtida da matrícula 19.397.
- c) 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.
- d) Com a área de construção obtida através de informações da Prefeitura de Barretos, as construções foram avaliadas pelo Método do Custo e baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis

Urbanos – SP – 2002/ 2006” elaborado pelo IBAPE-SP, e atualizado pelo Custo Unitário Básico – CUB, considerando como base o padrão R8N. O enquadramento de cada construção foi baseado nos elementos coletados durante a vistoria técnica ao imóvel.

- e) A área construída foi fornecida pela Prefeitura de Barretos.
- f) 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.
- g) Com esses preços unitários, fatores, e área correspondente, os valores totais de mercado para o imóvel resultam em:

4.1.3. MÉTODO EVOLUTIVO

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:

$$IC = M \pm E0$$

"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	Unitário	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Puro	Oferta	Venda	Topog.	Aproveit.	Superfície	Prop.Área	Local	Incorporação	Homog.	Homogeneizado
1	375,00	0,90	337,50	1,00	1,00	1,00	0,77	0,95	1,25	0,97	327,38
2	372,59	0,90	335,33	1,00	1,00	1,00	0,78	0,95	1,25	0,98	328,62
3	481,48	0,90	433,33	1,00	1,00	1,00	0,95	0,84	1,00	0,79	342,33
4	288,89	0,90	260,00	1,00	1,00	1,00	0,78	0,95	1,25	0,98	254,80
5	257,58	0,90	231,82	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	1,25	1,07	248,05
6	454,55	0,80	363,64	1,00	1,00	1,00	0,78	0,95	1,25	0,98	356,37

TRATAMENTO ESTATÍSTICO TERRENO

Número de Elementos	6
Média Aritmética	309,59
Desvio Padrão	46,32
Coefficiente de Variação	15%
Limite Inferior	216,71
Limite Superior	402,47
Elementos saneados	6
Média Saneada	309,59
t de Student	1,4760
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	281,68 -9%
Superior	337,50 9%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO TERRENO

Área	1.665,00
------	----------

Valor de Mercado

Unitário Saneado	309,59
Valor do Terreno	515.467
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	468.994
Superior	561.940

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

Valor do Terreno (R\$)	515.467,00
-------------------------------	-------------------

4.1.3.2. VALOR DE MERCADO DAS CONSTRUÇÕES

4.1.3.2.1. Metodologia Utilizada

As construções foram avaliadas pelo Método do Custo e baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – 2002/ 2006” elaborado pelo IBAPE-SP, e atualizado pelo Custo Unitário Básico – CUB, considerando como base o padrão R8N. O enquadramento de cada construção foi baseado nos elementos coletados durante a vistoria técnica ao imóvel.

4.1.3.2.2. Depreciação

A depreciação física foi calculada em função da vida útil estimada, da idade aparente, da obsolescência e do estado de conservação do bem, empregando-se o Método de Ross-Heidecke, baseado na idade do imóvel e nas condições de uso e conservação.

4.1.3.2.3. Valores das Construções do Imóvel

Os valores determinados para cada construção são apresentados na tabela a seguir.

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	IA	EA	VU	VR	Dep	Custo Novo	Custo Depreciado
Edificações									
Edificação	430,00	1.047,00	50	h	60	7	0,06	450.210,00	27.013,00
Custo de Reposição	430,00							450.210,00	27.013,00

Portanto, o valor total de mercado para as construções, é de:

Valor das Construções (R\$)	27.013,00
------------------------------------	------------------

4.1.3.2.4. Detalhes de Acabamentos das Construções

Não foi possível efetuar a vistoria interna do imóvel

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 Doutor Manoel Peregrino da Silva, Lote 1 - Quadra 20 - Jardim Universitário, Marília, SP	Área 378,82 m ²	46.903,20	28.141,92	18/06/2018	40% ↓
2	Terreno + Construções	Sítios de Recreio Ribeirão dos Índios, Lote 01 - Quadra A - Padre Nóbrega, Marília, SP	Área Terreno 2.954,50 m ² Área Construção 50,00 m ²	181.571,31	108.942,79	10/07/2018	40% ↓
3	Terreno	Rua Anuar Fauaz, Lote 6 - Quadra 9 - Condomínio Vilage La Montagne, São José do Rio Preto, SP	Área 360,00 m ²	240.869,72	120.687,77	28/06/2018	50% ↓
4	Terreno	Rua 16, s/n - lote nº 15 quadra 03 - Jardim Claret, Rio Claro, SP	Área 327,80 m ²	233.783,24	140.564,51	27/06/2018	40% ↓
5	Terreno	Lote 10 - Quadra 12, Andradina, SP	Área 300,00 m ²	25.372,28	15.223,37	25/06/2018	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

Os valores de mercado totalizados para o terreno e as construções existentes no imóvel da Av. Marechal Deodoro, na data-base, são apresentados na sequência.

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	IA	EA	VU	VR	Dep	Custo Novo	Custo Depreciado
Terreno	1.665,00	309,59					1,00	515.467,00	515.467,00
Edificações									
Edificação	430,00	1.047,00	50	h	60	7	0,06	450.210,00	27.013,00
Custo de Reposição	430,00							450.210,00	27.013,00
Valor do Terreno + Construções									542.480,00
Valor de Mercado Calculado									542.480,00
Valor de Mercado									540.000,00
Valor de Liquidação						Fator de Liquidação		0,6	324.000,00

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.

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 abril 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

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 obteria 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 da Av. Marechal Deodoro com o imóvel a direita



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial da fachada do imóvel



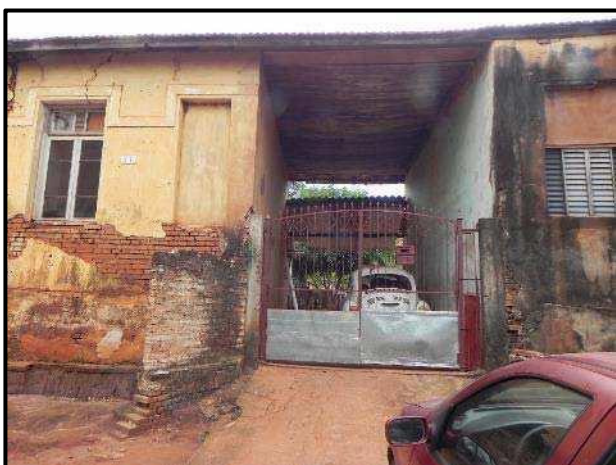
Vista parcial da fachada do imóvel



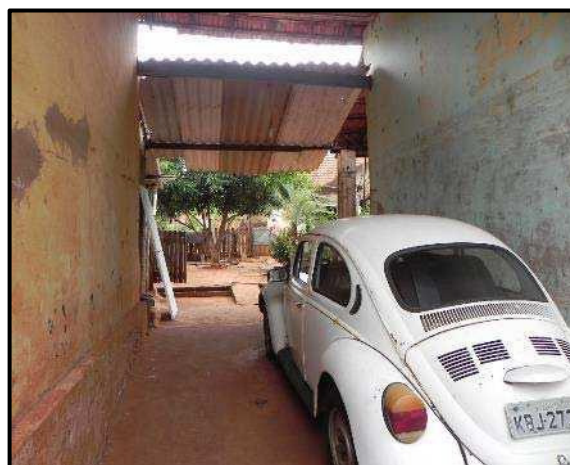
Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial interna do imóvel

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.

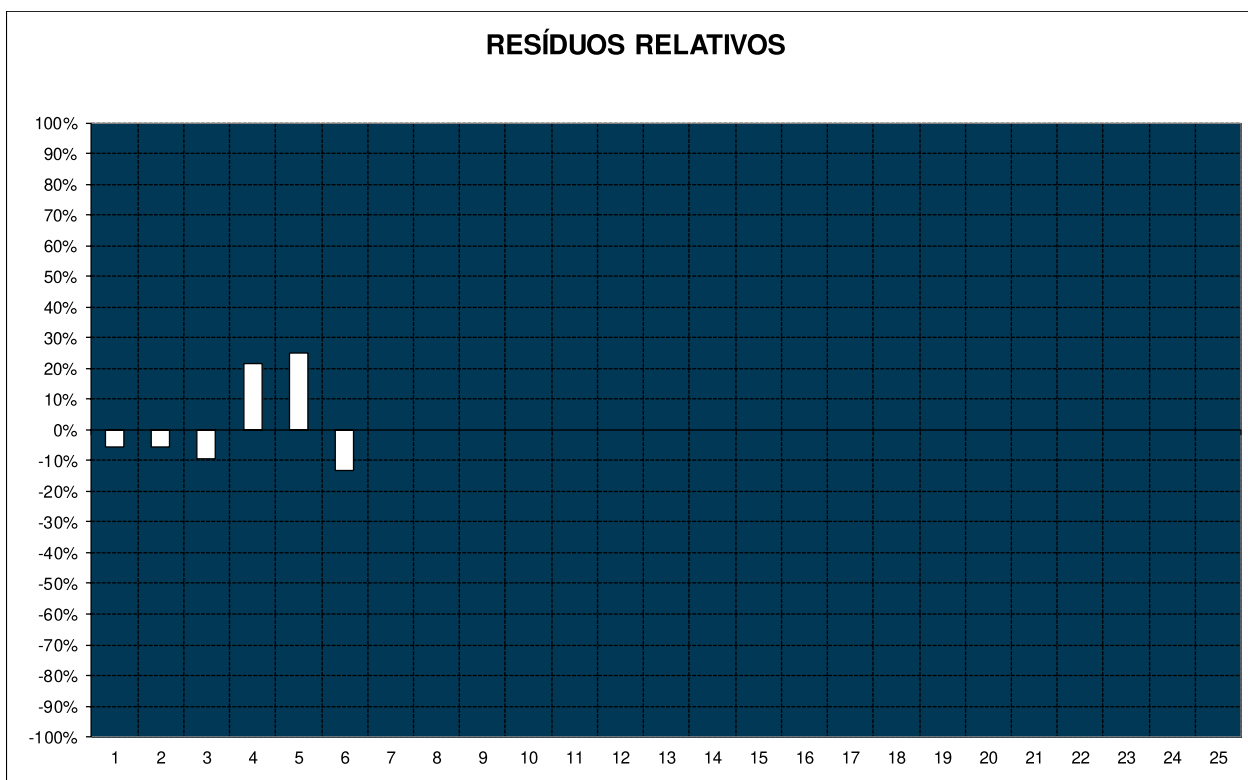
Os coeficientes (fatores) utilizados foram:

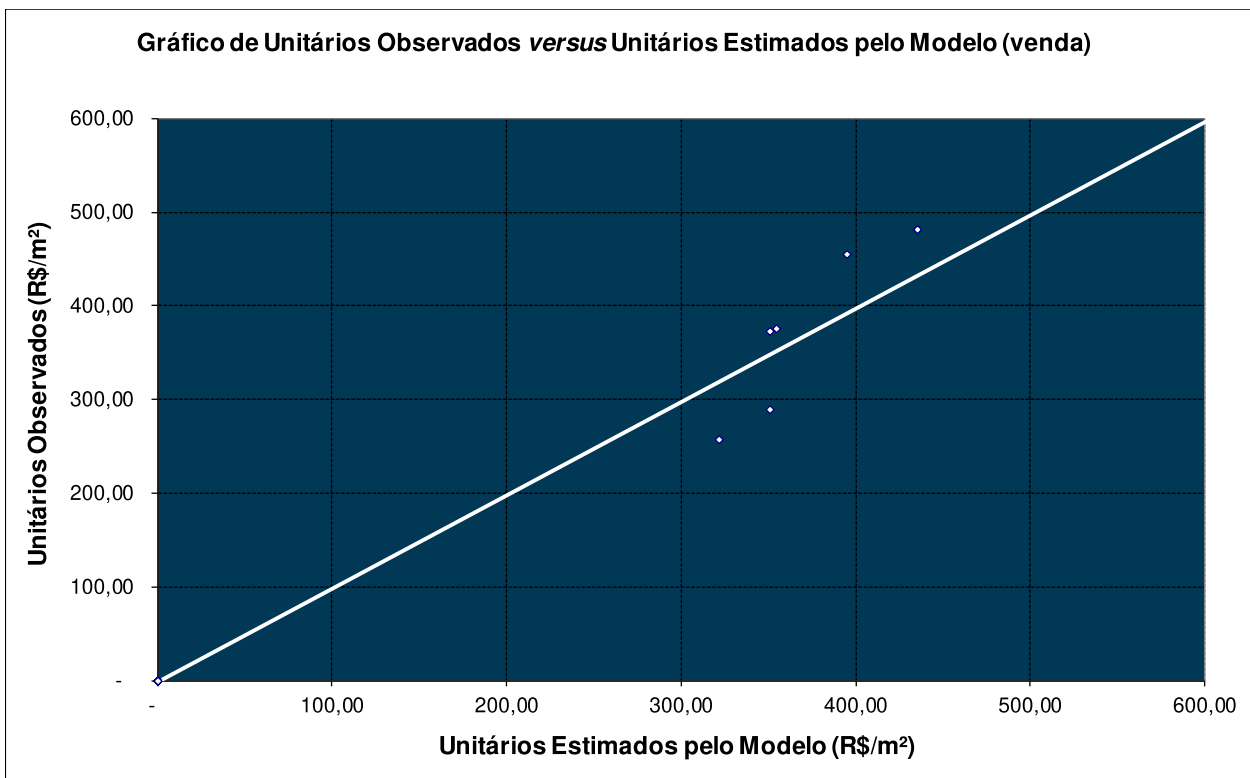
- FATOR LOCAL: influência da localização do imóvel, na região em questão;
- FATOR SUPERTFÍCIE: utilizado para ponderar às condições do solo;
- FATOR TOPOGRAFIA: fator que pondera a declividade de cada elemento em relação ao avaliando;
- FATOR APROVEITAMENTO: considera a possibilidade de uso dos elementos;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

Seguem os elementos comparativos utilizados na homogeneização de valores.

3. Elementos Comparativos

Nº	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	Preço (R\$)	Área (m ²)
1	Rua Quintino Bocaiuva		Pereira	Barretos	SP	75.000	200,00
2	Rua Dr. Waldemar Chubaci		Pereira	Barretos	SP	200.000	225,00
3	Rua Barão do Rio Branco		Pereira	Barretos	SP	650.000	1.350,00
4	Rua Quinze de Novembro		Pereira	Barretos	SP	65.000	225,00
5	Av. Marechal Deodoro		Pereira	Barretos	SP	85.000	330,00
Nº	Imobiliária	Telefone			Observações		
1	Imobiliária Roca	17 3321-6655			Vistoria de Campo		
2	Imobiliária Pekasa	17 3325-3975			Vistoria de Campo		
3	Imobiliária Pekasa	17 3325-3975			Vistoria de Campo		
4	Imobiliária Pekasa	17 3325-3975			Vistoria de Campo		
5	Imobiliária Pekasa	17 3325-3975			Vistoria de Campo		





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
Total	14	Laudo enquadrado no Grau II

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 fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de melhorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão
2	2	O BDI adotado foi justificado
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação
Total	6	Laudo enquadrado no Grau II

Condição mínima

III	II	I
>= 3	>= 2	>= 1
>= 2	>= 2	>= 1
>= 2	>= 1	>= 1
>= 7	>= 5	>= 3

Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários	Condição mínima		
			III	II	I
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo	>= 3	>= 2	>= 1
2	2	Na estimativa dos custos de reedição, atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	>= 3	>= 2	>= 1
3	2	O fator de comercialização foi justificado	>= 2	>= 1	>= 1
Total	6	Laudo enquadrado no Grau II	>= 8	>= 5	>= 3

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%
<i>Nota: Observar subseção 9.1</i>			

Intervalo de Confiabilidade 18%

Grau de precisão atingido grau III

FOTOGRAFIAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05



Elemento 06

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 Doutor Manoel Peregrino da Silva, Lote 1 - Quadra 20 - Jardim Universitário, Marília, SP	Área 378,82 m ²	46.903,20	28.141,92	18/06/2018	40% ↓
2	Terreno + Construções	Sítios de Recreio Ribeirão dos Índios, Lote 01 - Quadra A - Padre Nóbrega, Marília, SP	Área Terreno 2.954,50 m ² Área Construção 50,00 m ²	181.571,31	108.942,79	10/07/2018	40% ↓
3	Terreno	Rua Anuar Fauaz, Lote 6 - Quadra 9 - Condomínio Vilage La Montagne, São José do Rio Preto, SP	Área 360,00 m ²	240.869,72	120.687,77	28/06/2018	50% ↓
4	Terreno	Rua 16, s/n - lote nº 15 quadra 03 - Jardim Claret, Rio Claro, SP	Área 327,80 m ²	233.783,24	140.564,51	27/06/2018	40% ↓
5	Terreno	Lote 10 - Quadra 12, Andradina, SP	Área 300,00 m ²	25.372,28	15.223,37	25/06/2018	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
<p>1</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>Terreno 378,82m²</p> <p>40% abaixo na 2ª praça! 410</p> <p>Marília/SP - Jardim Universitário</p> <p>Rua Doutor Manoel Peregrino da Silva, Lote 1 -</p> <p>Leilão Judicial </p> <p>1ª Praça: 29/05/2018 às 15:15 R\$ 46.903,20</p> <p>2ª Praça: 18/06/2018 às 15:15 R\$ 28.141,92</p> <p>Veja mais informações ></p> </div> <div style="width: 65%;"> <h3>Detalhes do Imóvel</h3> <p>Endereço: <u>Marília/SP</u> - Rua Doutor Manoel Peregrino da Silva, Lote 1 - Quadra 20 - Jardim Universitário - CEP: 17526-300</p> <hr/> <p>Tipo: Terreno Matricula: 6.540 do 1º CRI de Marília/SP</p> <p>Área Terreno: 378,82m² Processo: 1012636-94.2015.8.26.0344 </p> <p>Situação: Imóvel ocupado</p> <p>Fração ideal: SIM </p> <hr/> <p>METADE IDEAL (50%) de Terreno situado à Rua Doutor Manoel Pelegrino da Silva, denominado Lote 01, Quadra 20, Jardim Universitário, Área Terreno 378,82m², Matrícula nº 6.540 do 1º CRI local.</p>  </div> </div>
<p>2</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>Terreno 50,00m²</p> <p>40% abaixo na 2ª praça! 164</p> <p>Marília/SP - Padre Nóbrega</p> <p>Sítios de Recreio Ribeirão dos Índios, Lote 01 -</p> <p>Leilão Judicial </p> <p>1ª Praça: 20/06/2018 às 14:30 R\$ 181.571,31</p> <p>2ª Praça: 10/07/2018 às 14:30 R\$ 108.942,79</p> <p>Veja mais informações ></p> </div> <div style="width: 65%;"> <h3>Detalhes do Imóvel</h3> <p>Endereço: <u>Marília/SP</u> - Sítios de Recreio Ribeirão dos Índios, Lote 01 - Quadra A - Padre Nóbrega - CEP: 17533-031</p> <hr/> <p>Tipo: Terreno Matricula: 52.419 do 2º CRI de Marília/SP</p> <p>Área Terreno: 2.954,5m² Processo: 1006000-15.2015.8.26.0344 </p> <p>Área Construída: 50m² (Conf. Laudo de Avaliação)</p> <p>Situação: Imóvel ocupado</p> <hr/> <p>DIREITOS DE COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES sobre Terreno com pequenas benfeitorias, denominado Lote 01 - Quadra A - Loteamento Sítios de Recreio Ribeirão dos Índios, Bairro Padre Nóbrega, Área Terreno 2.954,50m², Área Construída 50,00m² (Conf. Laudo de Avaliação), Matrícula: 52.419 do 2º CRI local.</p>  </div> </div>

3



50% abaixo na 2ª praça! 1413

São José do Rio Preto/SP - Condomínio
Rua Anuar Fauaz, Lote 6 - Quadra 9

Leilão Judicial 

1ª Praça: 07/05/2018 às 10:30
R\$ 240.869,72

2ª Praça: 28/05/2018 às 10:30
R\$ 120.687,77

Aberto para Lances >

Detalhes do Imóvel -


Endereço: São José do Rio Preto/SP - Rua Anuar Fauaz, Lote 6 - Quadra 9 - Condomínio Village La Montagne - CEP: 15093-526

Tipo: Terreno Matricula: 61.903 do 2º CRI de São José do Rio Preto/SP


Área Terreno: 360m2 Processo: 0019047-13.2002.8.26.0576 i

Situação: Imóvel ocupado

Terreno situado à Rua Anuar Fauaz, Lote 06, Quadra 09, Condomínio Village La Montagne, Área Terreno 360,00m² (Conf. Laudo de Avaliação), Matrícula 61.903 do 2º CRI local.




4



40% abaixo na 2ª praça! 651

Rio Claro/SP - Jardim Claret
Rua 16, s/n

Leilão Judicial 

1ª Praça: 11/05/2018 às 13:15
R\$ 233.783,24

2ª Praça: 04/06/2018 às 13:15
R\$ 140.564,51

Aberto para Lances >

Detalhes do Imóvel -


Endereço: Rio Claro/SP - Rua 16, s/n - lote nº 15 quadra 03 - Jardim Claret - CEP: 13503-270

Tipo: Terreno Matricula: 41.127 do 2º CRI de Rio Claro/SP - Nº Contribuinte: 03.06.054.0296.001

Área Terreno: 327,8m2 Processo: 0000659-22.2009.8.26.0510 i

Situação: Imóvel ocupado

Terreno situada na Rua 16 s/n, lote nº 15 quadra 03, localizado entre as avenidas 7 e 9, Jardim Claret, Área terreno:327,80m², Matrícula nº 41127 do 2º CRI de Rio Claro/SP



JUDICIAL



386 0

Terreno 300 m² - Andradina - SP

1ª PRAÇA EM BREVE

Lote J21104 / Lote 2
Localidade: [Andradina, SP](#)

1ª Praça 29/05/2018 às 10:30
 R\$ 25.372,28

2ª Praça 25/06/2018 às 10:30
 R\$ 15.223,37

Localização Lote 10 - Quadra 12, Andradina, SP

Vara 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/SP

Fórum 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/SP

Número do processo [0003526-40.1999.8.26.0024 \(024.01.1999.003526\)](#) ⓘ Controle nº: 787/1999

Autor MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO

Réu EDNA ADAVEL OCHIUCI BRITO E OUTROS

Descrição

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 16.231 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANDRADINA/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano situado nesta cidade, município e comarca de Andradina, constituído por parte do lote nº 10 da quadra nº 12, medindo 12,00m de frente e fundos por 25,00m de ambos lados, totalizando 300,00m2, confrontando com a Rua Treze, lado par, dividindo de um lado com a Rua Dezoito onde faz esquina, de outro e fundos com partes do lote nº 10, sem benfeitorias, lado par. Consta na Av.04 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário EDVALDO BATISTA CAVALCANTE. Contribuinte nº 010646/62.

Valor da Avaliação: R\$ 25.372,28 BRL (Vinte e cinco mil, trezentos e setenta e dois reais e vinte e oito centavos) em 5/2018, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.



ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Tipo	Área m ²	Matrícula	Expedido por	Data
Terreno	1.665,00	19.397	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barretos - SP	21/12/2017
Construções	430,00	Informação Prefeitura de Barretos	Inoformação de Barretos	16/05/2018



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

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