

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engenheiro, Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias na área que abrange a Engenharia Civil, Délio Gilberto Hartmann – CREA nº. 33.113-D, em conformidade com a Lei Federal nº. 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

Nomeado e compromissado, para realizar o trabalho pericial nos autos do presente processo, apresenta o laudo que segue:

2. Resumo das Avaliações

2.1 - VALOR DE MERCADO DO TERRENO, COM AS EDIFICAÇÕES MATRICULA Nº 00071187, CONFORME CRI – INDAIATUBA

R\$ 7.900.000,00

(SETE MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS) – com arredondamentos

2.2 - VALOR DE MERCADO DO TERRENO, COM AS EDIFICAÇÕES MATRICULA Nº 00071189, CONFORME CRI – INDAIATUBA

R\$ 1.960.000,00

(UM MILHÃO, NOVECENTOS E SESENTA REAIS) – com arredondamentos

3. Descrição dos Imóveis

3.1 Titulação

3.1.1 - MATRÍCULAS: NÚMERO DE ORDEM 00071187 e 00071189 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP

IMÓVEIS – DOIS TERRENOS LINDEIROS – sendo um com 3.600,00/m², outro com 794,20/m², ver foto 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

matrícula
00071187

ficha
0001

Indaiatuba, 12 de Julho

de 2007

Imóvel: Um lote de terra denominado NU-1, oriundo da fusão dos terrenos matriculados nesta Serventia sob n.ºs 5.649, 7.807, 65.194 (Lotes 04 e 05), 65.195 (lote 03), 71.186 (remanescente dos lotes 19, 20, 21, 22 e 23), 71.183 (remanescente do lote 24), 71.184 (remanescente do lote 25) e 71.185 (remanescente do lote 26), todos da quadra H, situado no loteamento denominado VILA VITÓRIA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 90,00 metros de frente para a Avenida Visconde de Indaiatuba, com igual medida nos fundos, confrontando com a Rua Walter Gadia; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 40,00 metros, confrontando com as propriedades de Atilio Canova e Helena Fanger (João Fanger ou sucessores); do lado esquerdo, na mesma posição acima, mede 40,00 metros, confrontando com o lote NU-2, encerrando esta descrição e perfazendo uma área de 3.600,00 metros quadrados.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

matrícula
00071189

ficha
0001

Indaiatuba, 12 de Julho

de 2007

Imóvel: Um lote de terra denominado NU-2, oriundo da fusão dos imóveis matriculados nesta Serventia sob n.ºs 717 (lote 01), 718 (lote 02), 3.686 (remanescente do lote 27) e 3.687 (remanescente do lote 28), todos da quadra H, situado no loteamento denominado VILA VITÓRIA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 14,80 metros de frente para a Avenida Visconde de Indaiatuba; nos fundos mede 20,00 metros, confrontando com a Rua Walter Gadia; na confluência da Avenida Visconde de Indaiatuba com a Rua Carlos Gomes, mede 8,17 metros em curva; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 40,00 metros, confrontando com o lote NU-1; do lado esquerdo, na mesma posição acima, mede 34,80 metros, confrontando com a Rua Carlos Gomes, encerrando esta descrição e perfazendo uma área de 794,20 metros quadrados.

3.1. 1 – Situação dos Lotes, em relação a cidade de INDAIATUBA – Av. Visconde de Indaiatuba nº 88, Bairro Vila Vitória, Indaiatuba.

Foto 01 – Cópia Google Maps



3.1. 2- Situação da área junto ao arruamento local

Foto 02 – Foto satélite com demarcação aproximada da área na cidade

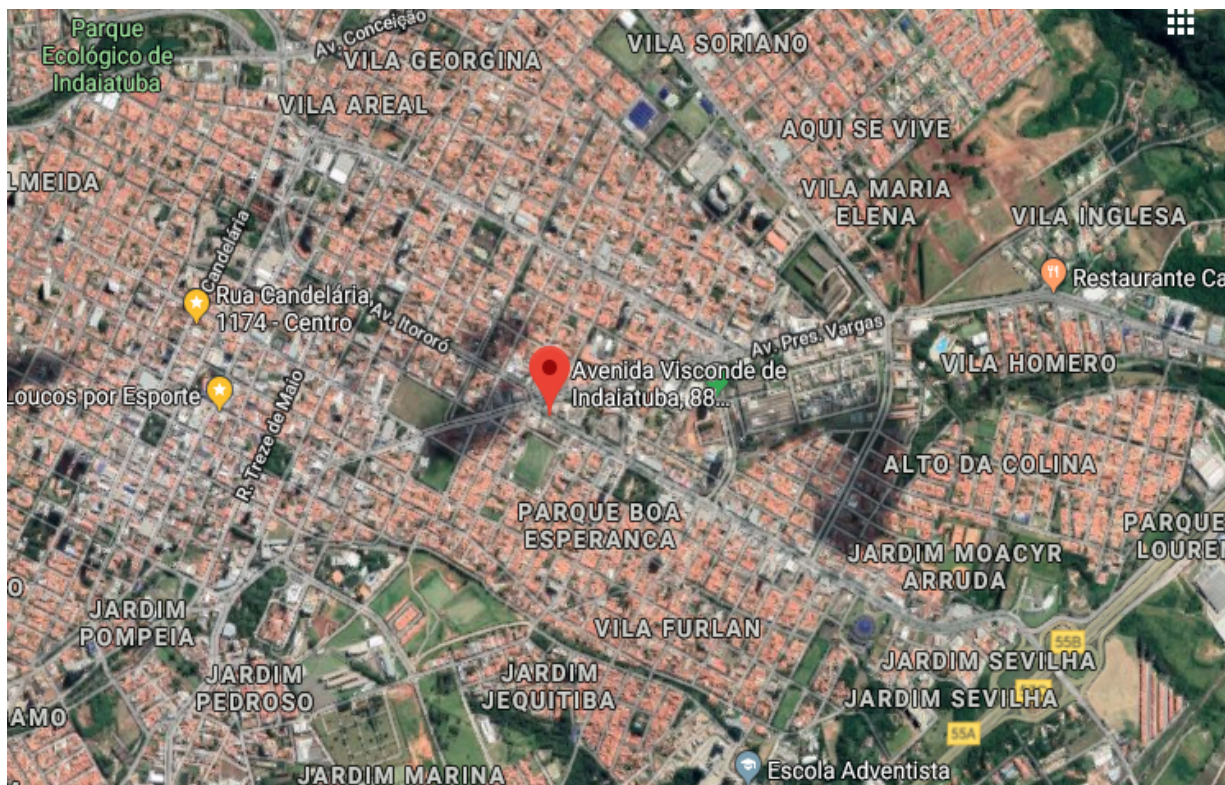


Foto 03 – Foto satélite com demarcação aproximada dos terrenos



Conforme documentação e demarcação acima, o terreno de 794,20/m² fica numa esquina, com três frentes, Av. Visconde de Indaiatuba, Rua Carlos Gomes e Rua Walter Gadia.

O terreno do imóvel da Av. Visconde de Indaiatuba nº 88, lindeiro ao terreno acima, que possui 3.600,00/m² fica no centro da quadra, com frente para Av. Visconde de Indaiatuba e fundos para rua Walter Gadia.

Desta forma, possuímos de fato uma área com fechamento único, com dois registros, fato que fará termos a necessidade de avaliações distintas.

3.1.3 – Verificação Ficha Imóveis na Prefeitura Municipal de Indaiatuba

18/10/2019

Prefeitura Municipal de Indaiatuba



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

Imóvel 1

N.º Cadastro: 0121.6030.0-5 Insc. Cadastral: 02.11.15.19.05.000 Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 0121.6030.0-5

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: AV INDAIATUBA, VISC. DE			Número: 0088
Logradouro 2: R WALTER GADIA		Edif./Cond.:	
Complemento:	Loteamento: VL VICTORIA GL 1	Quadra: H	Lote: NU01
Matrícula Reg. Imóveis: 0071187	Data de Registro: 23/07/2013		
Zona: CORREDOR DE COMERCIO E SERVICOS 2	Área Unid.: 2.408,94	Área tot. edif.: 2.408,94	Área terr.: 3.600,00

RESUMO

Aprovações: 4
Alvarás: 1
Habite-ses: 0
Multas: 0

Observamos que no imóvel de 3.600,00 m², existem construções de 2408,94 m², regularizadas

Imóvel 2

N.º Cadastro: 0121.6090.0-2 Insc. Cadastral: 02.11.15.19.08.000 Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 0121.6090.0-2

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R CARLOS GOMES			Número: 0425
Logradouro 2: AV INDAIATUBA, VISC. DE		Edif./Cond.:	
Complemento:	Loteamento: VL VICTORIA GL 1	Quadra: H	Lote: NU02
Matrícula Reg. Imóveis: 0071189	Data de Registro: 23/07/2013		
Zona: CORREDOR DE COMERCIO E SERVICOS 2	Área Unid.: 212,73	Área tot. edif.: 212,73	Área terr.: 794,20

RESUMO

Aprovações: 1
Alvarás: 0
Habite-ses: 1
Multas: 0

Observamos que no imóvel de esquina, existem construções, que totalizam 212,73 m², regularizadas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRELEI, CELINE FERREIRO NAFRE WANDERLEI TRIBUNAL TRIBUTÁRIO ESTADUAL ESSENCIAL DO RIO DE JANEIRO, para o protocolo nº 1125/19/285 9 Es 9 6:50h, sob o número de protocolo 0008973-69.2018.8.26.0200 e código 8225427. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008973-69.2018.8.26.0200 e código 8225427.

Foto 04 – Fachada do imóvel a avaliar matricula nº 71187



Foto 05 - Fachada



Fotos 07 e 08 – Áreas de apoio



Foto 09 – Áreas cobertas, abertas



Foto 10 – Áreas cobertas



Foto 11 – Construção residencial



Foto 12 – Coberturas



3.1.5 – Áreas de comércio, salas, loja, banheiros e áreas de apoio: Totalizam 640,00 m², conforme fotos 07 e 08;

Iremos considerar que esta construção está com estado de conservação “NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES”, com 30 anos de construção, para período de vida útil de 50 anos, para utilizar o Coeficiente de Ross-Heideck, para a correção do seu valor, e assim tomaremos como referência os valores divulgados pelo SINDUSCON/SP, o CUB, conforme tabela de agosto/19, para obtenção da valorização das construções, conforme tabela abaixo de agosto de 2019.

Valor m² = (1.649,62 – 52,6%) x 0,2465 = R\$ 192,74/m² (valor comercial no estado atual do prédio apoio/escritórios)

3.1.6 – Áreas de coberturas, para apoio basicamente de estacionamentos: Totalizam 1.328,94 m², ver fotos 09 e 10;

Conforme seu estado de conservação, sua precariedade, e o alto valor comercial do terreno, não iremos analisar ou valorar estas construções, devido sua obsolescência.

Por comparativo, o galpão possui uma valorização atual de R\$ 186,72/m², estas construções chegam ao máximo a 50 % do valor, portanto teriam um valor de R\$ 93,36/m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEHELENE ALBUQUERQUE NUNES, em 12/08/2019 às 16:50h, sob o número MJF00017726888503. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 008973-69.2018.8.26.0200 e código 8225427.

- Redes de energia elétrica;
- Correio domiciliar;
- Escola Ensino Básico, de Ensino Médio, de Ensino Superior
- Coleta domiciliar;
- Transporte coletivo próximo;
- Ruas (rodovia) em frente com pavimento asfáltico;
- Hospital, Clubes, todos tipos de comércio;

4. Procedimentos de Avaliação

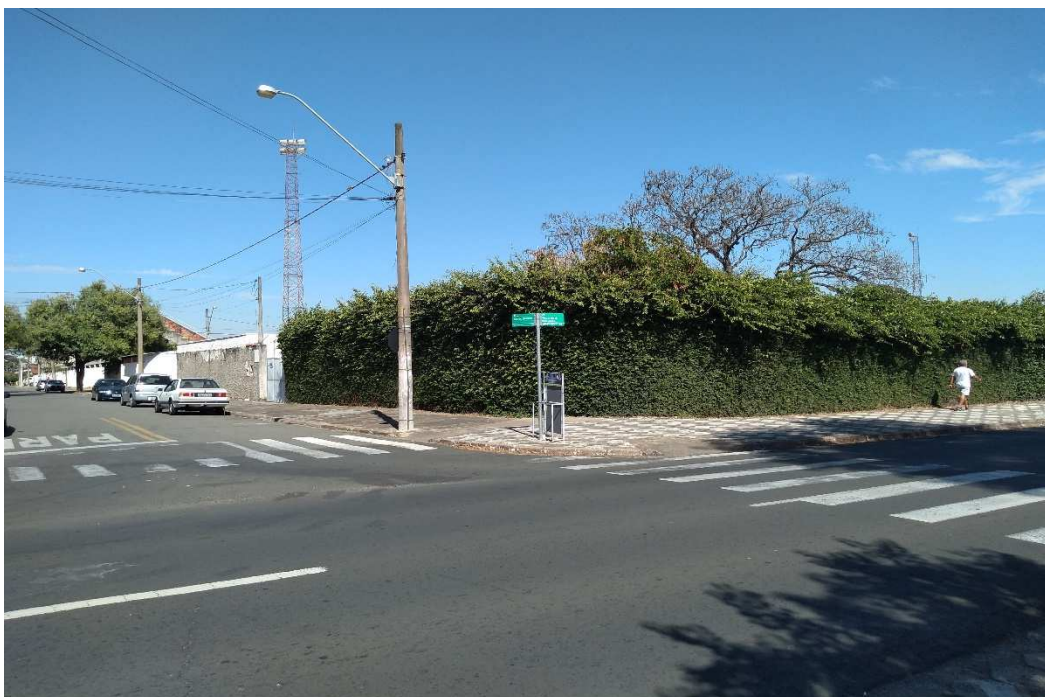
4.1. Diagnóstico de Mercado

4.1.1 - Imóvel Matrícula nº 00071187, possui 3.600,00/m², possui 90,00 metros de frente para a Avenida Visconde de Indaiatuba, 40,00 metros de frente a fundos e possui os fundos confrontando com a rua Walter Gadia.

As construções existentes, foram analisadas no item 3.1.4; 3.1.5 e 3.1.6

4.1.2 – Imóvel Matrícula nº 00071189, possui 794,20/m², possui três frentes, Avenida Visconde de Indaiatuba, Rua Walter Gadia e Rua Carlos Gomes.

Foto 13 - Lote matrícula nº 00071189



As construções existentes neste terreno, foram analisadas no item 3.1.7

4.2– Metodologia Avaliatória:

4.2.1 - Método Comparativo Direto De Dados De Mercado:

Para apuração do valor do terreno, face às características e contexto que o envolvem, aplica-se como mais adequado o uso de metodologia científica para encontrar um modelo estatístico, do qual se insere o valor com base nas evidências oferecidas pelo mercado. **Esta metodologia é preconizada pela Norma Brasileira NBR – 14653-2: Avaliação de Bens Parte –1 e 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.**

Através de levantamento de dados de mercado, realizados para este fim, entre imóveis assemelhados, na região do bairro, outros bairros da região, com características assemelhadas.

Optamos em realizar a busca de lotes assemelhadas a área a ser avaliada, utilizando a partir desta pesquisa, pelo método acima definido, encontrar o valor unitário médio dos lotes pesquisados.

De posse deste valor, por uma metodologia evolutiva, somando ao valor do terreno as construções, conforme acima analisadas, realizamos a valoração do imóvel, no sentido de chegarmos a um valor mercadológico com embasamento técnico, específico as características peculiares do imóvel.

Os atributos mais importantes na formação do valor unitário do terreno, identificados no presente caso, são: valor do metro quadrado dos lotes, área dos lotes, zoneamento e uso permissível dos lotes, demanda de público e topografia.

Para buscar esta relação, buscamos em pesquisa de mercado, 35 imóveis, conforme listagem abaixo, quadro 01, dos quais buscamos as informações de localização, tamanho da área, frente, aproveitamento, valor unitário e valoração local (interesse de público e topografia).

Optamos em utilizar as seguintes variáveis, para poder homogeneizar os dados obtidos nas pesquisas.

As variáveis são:

Área dos lotes: sabe-se que o custo metro quadrado cresce com a diminuição dos lotes. Pela dificuldade na obtenção de lotes de características de áreas similares, em quantidade suficiente, para não ficar a avaliação prejudicada por dados fora do mercado local, utilizamos lotes com diferentes áreas com variações de dimensões.

Custo metro quadrado dos diferentes lotes, diferentes regiões da cidade, para que a avaliação possa ficar isenta de “bolhas de preços” de alguma região, assim chegando a uma tendência de preços vigentes médios na cidade, definidos de acordo possibilidades de utilização dos lotes e indicativos do plano diretor, legislação, topografia e fluência de mercado.

Fator localização, utilizado para corrigir os preços obtidos em diferentes regiões da

cidade, valorizando ruas com maior tráfego de pessoas, tráfego de veículos, valorizando de acordo seu zoneamento, considerando aqui o interesse de acordo zoneamento.

Fator topografia, para corrigir ou valorizar atributos topográficos do imóvel, como localização de esquinas, visibilidade, uniformidade geométrica do lote.

Valor de Face de Quadra, valor utilizado pela prefeitura municipal para avaliação das diferentes taxas de uso ou transferências de imóveis ou ainda compensação de valores nas regularizações.

Valor compensação financeira, valor utilizado pela Prefeitura de Indaiatuba, para realizar regularizações, de quando as construções extrapolam os limites legais.

Índice de Aproveitamento e Taxa de Ocupação, são índices de uso dos lotes, definidos de acordo zoneamento da cidade, definindo diferentes utilizações de acordo taxa de ocupação e índices de aproveitamento construtivo.

Há, evidentemente, um elenco muito maior de outras variáveis que podem se apresentar, ocasionalmente, sensíveis, mas que de hábito não são o bastante para serem individualizadas. Contribuem, todavia, para provocar as perturbações aleatórias reveladas pelas diferenças de preços de um imóvel para outro, mesmo quando homogeneizados, porém, sem impacto na avaliação.

Nas folhas a seguir, copiamos a pesquisa de mercado, com as informações das fontes de pesquisa.

Alguns dados poderão em pesquisas nos sites serem diferentes, aos valores listados. A justificativa é que foi realizada correção dos preços, devido a busca dos dados, com contato direto com os responsáveis pelas vendas, lançando assim, preços já corrigidos conforme possibilidades de negociações oferecidas, ver tabela 04.

Tabela 04

PESQUISA DE LOTES PADRÃO A VENDA EM INDAIATUBA														
Nº LOTE	ENDEREÇO DO LOTE	ÁREA LOTE m²	PERÍMETRO m	Valor atribuído segundo Valor Zonário (R\$/m²)	UF Carteira Prefeitura	Empresta	Forma de aquisição	Valor de Fiança de Quarta Mão (R\$)	Valor Compensação Financiosa - (R\$/m²)	Taxa de Ocupação	Índice Aproveitamento - Construção	Zonamento Urbano	Todoparts	Forma de Interação
1	Rua Manoel de Sá Pereira, Jardim Monte Carlo Quarta B - Lote 01/02	978,00	30,00	R\$ 1.240,33	5207.0390-0-6	0	3	381,00	310,34	0,7	3	CCZ	0	[1598217913]- Venda particular - Jardim
2	Rua 11 de Junho nº 666 - Centro	256,00	8,00	R\$ 1.633,50	0148.5470-0-1	0	3	578,31	247,85	0,7	4	ZE	1	[1598217913]- Construção Negociação Individualizada em Edifício Individualizado em Edifício
3	Rua 11 de Junho nº 660 - Centro	206,00	5,00	R\$ 1.446,00	0148.5480-1-1	0	3	578,31	247,85	0,7	4	ZE	1	[1598217913]- Construção Negociação Individualizada em Edifício Individualizado em Edifício
4	Rua da Cavalaria nº 1126 - Centro	206,00	7,00	R\$ 1.330,00	0078.6680-0-6	0	3	624,41	280,89	0,7	4	ZE	1	RZMAX - 323648Z - 90814894
5	Rua da Cavalaria nº 1294 /1296 - Centro	170,00	6,60	R\$ 1.312,14	0078.6680-0-3	0	3	472,00	202,88	0,7	4	ZE	1	RZMAX - 323648Z - 90814894
6	Rua da Cavalaria nº 1196 - Centro ao lado nº 1186	517,50	12,50	R\$ 1.679,07	0078.1790-0-6	0	3	624,41	280,89	0,7	4	ZE	1	Área Individual - [1598217913]- 90814797Z - Centro Alameda Anísio
7	Av Eng Fátima Tolentino Almeida ao lado nº 1800 - av. Rua Agostinho Carmona	1660,00	24,00	R\$ 1.890,00	0118.0990-0-4	1	3	211,04	442,08	0,6	2	CCZ	1	[1598217913]
8	Rua Pedro Gonçalves nº 944 - Centro	340,00	8,00	R\$ 1.792,50	0161.6480-0-6	0	3	602,88	413,08	0,7	4	ZE	1	Área Individual - [1598217913]- 90814797Z - Centro Alameda Anísio
9	Rua das Flores nº 302 - Cavalaria 207	1690,00	42,00	R\$ 1.290,00	0148.6090-0-6	1	3	372,21	43,95	0,6	4	ZE1	0	Lote Certo - ZONALDA NORO - Individual [1598213295
10	Rua Vicente Ferrer nº 67	250,00	10,00	R\$ 1.692,00	0012.3090-0-6	0	1	372,44	116,78	0,7	4	ZE	0	ALPHAVILLE MANOEL 3073277Z - 30846017 - Valor Fictício 9077554Z
11	Rua 9 de Julho - Doc. 7 de Setembro ao lado nº 937	903,00	18,00	R\$ 1.330,00	0004.5700-0-6	1	3	416,36	178,44	0,7	4	ZE	0	ALPHAVILLE MANOEL 3073277Z - 30846017 - Valor Fictício 9077554Z
12	Rua Pedro Basso Pequeno nº 2381	900,00	12,50	R\$ 990,00	0011.1870-1-9	0	3	336,37	581,81	0,7	2	CCZ	0	ALPHAVILLE MANOEL 3073277Z - 30846017 - Valor Fictício 9077554Z
13	Rua dos Indústrias ao lado nº 620 - Doc. Rua Grand nº Centro - Jardim Santa Cruz	2778,00	60,00	R\$ 890,94	0246.1290-3-9	1	3	246,75	423	0,7	3	CCZ	0	MARCELO MARCELO/004 - 749p - 32354001 e 04044 MANOEL - 0454 323480Z
14	Rua Iluminar Marconi, 3025 Centro	1230,00	40,00	R\$ 1.230,00	0023.3480-0-6	0	3	375,18	160,81	0,7	4	ZE	1	Lote Certo - ZONALDA NORO - Individual [1598213295
15	Rua Voluntários João dos Santos nº 1015	384,00	10,00	R\$ 1.446,00	0078.3390-0-4	0	3	331,28	137,7	0,7	4	ZE	1	Lote Certo - ZONALDA NORO - Individual [1598213295
16	Rua Voluntários João dos Santos nº 1349	415,00	10,00	R\$ 990,00	0028.1790-0-1	0	3	392,34	188,58	0,7	4	ZE	0	Lote Certo - ZONALDA NORO - Individual [1598213295

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HELENE DE LIMA, e publicado no Diário Oficial de Indaiatuba em 05/11/2018 às 09:28h. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0089973-69.2018.8.26.0200 e código 822542Z. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0089973-69.2018.8.26.0200 e código 822542Z.

27	Av. Presidente Vargas - matutino - Rua Afonso Pena nº 202 - Rua Imperal em frente ao Col. Vitória	300,00	10,00	R\$ 1.000,00	0001.3900-0-6	0	3	195,35	304,65	0,7	3	CC03	1	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
28	Rua Tuller nº 481 an lado nº 483- Centro	450,00	12,00	R\$ 1.800,00	0181.1300-0-6	0	3	295,83	154,17	0,7	4	IC	1	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
29	Av. Fides Roberto Barreto nº 998	424,00	12,00	R\$ 1.800,00	2054.0290-0-3	1	3	246,75	487,25	0,6	3	CC03	1	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
30	Av. Eng. Fábio Roberto Barreto an lado nº 470A	1064,00	26,60	R\$ 1.600,00	5174.5400-0-6	1	3	142,30	287,70	0,6	3	CC03	1	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
31	Av. Ulysses de Queiroz Alzina 22.23.24.25.26.27	1120,00	42,00	R\$ 900,00	5162.0110-0-6	1	3	64,36	16,07	0,6	1,2	2993	0	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
32	Av. Ulysses de Queiroz Alzina L1.46.47.44.45	1113,00	42,00	R\$ 900,00	5162.0300-0-7	1	3	64,36	16,07	0,6	1,2	2993	0	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
33	Jardim Santa Quarta II lote 01	370,00	10,00	R\$ 975,00	5116.1600-0-6	0	3	202,04	348,07	0,7	3	CC03	0	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
34	Rua IV an Novecentos nº 540 - Centro	500,00	12,50	R\$ 1.800,00	0172.6300-0-6	0	3	88,36	402,07	0,7	4	IC	1	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
35	Jardim Expansão Quarta 0 lote 21	472,00	16,00	R\$ 900,00	5116.1700-0-0	0	3	221,04	294,72	0,6	1	28	0	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
36	Rua dos Indústrias an lado nº 166 - Rua Alameda Dr. José Carlos - Jardim Perseus	1640,00	50,00	R\$ 1.510,10	6077.1000-0-6	1	3	292,32	440,4	0,7	3	CC03	1	Via Real - TT 00701/A Inóvareh Inóvareh LSA
37	Av. Conceição an Rua São Paulo - Parque Genésio 204	1304,00	02,00	R\$ 1.600,00	0196.6300-0-6	1	3	257,04	448,94	0,7	3	CC03	0	Via Real - TT 0020 - GENISA INOVATE
38	Av. Figueiras Vargas entre nº 1.610 e 1702	500,00	12,50	R\$ 1.940,00	5157.0210-0-6	0	4	167,31	630,05	0,7	3	CC03	1	Via Real - TRONCO - D&M Inóvareh LSA
39	Rua Bernardino de Campos an frente nº 923 - Entre Rua Tuller e Alameda de Serra	1190,00	130,00	R\$ 2.000,45	0000.1700-0-6	1	4	200,4	162,03	0,7	4	IC	1	ZAP MOVITE - 6H-35 - VESLO INOVATE
30	Casa Nova 1 - Rua 3 de Julho an Chaléto - Colônias an lado nº 29	1000,00	32,00	R\$ 1.633,06	0028.1000-0-1	1	3	246,56	140,81	0,7	4	IC	1	ZAP MOVITE - 02 INOCULADA (19) 96700003 - 96700006
31	Av. Ylceora de Indaiatuba an lado nº 1336 - an frente nº 1441	300,00	10,00	R\$ 1.620,00	0061.6300-0-6	0	3	120,37	581,01	0,7	3	CC03	0	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
32	Rua dos Orizalvas nº 211/208	1611,00	60,00	R\$ 2.720,00	0169.6110-1-4	1	3	172,11	43,05	0,6	4	2961	1	Link Cofre - SENALCA MOVA Inóvareh (31982932285)
33	Av. Ylceora de Indaiatuba nº 80 - Via Vitória	3000,00	90,00	R\$ 0,00	0121.6030-0-6	0	3	280,34	67,413	0,7	3	CC03	1	Empres de Inovação nº 71187
33	Av. Ylceora de Indaiatuba an Rua Chaléto - Chaléto - Via Vitória	704,20	14,80	R\$ 0,00	0121.6090-0-3	1	3	280,34	67,413	0,7	3	CC03	1	Empres de Inovação nº 71189
34	Rua José Pinho Marinho, nº 221, Bairro Serra Cão, Vitórcia.	1000,00	22,00	R\$ 1.265,71	6001.6300-0-4	0	2	228,76	57,10	0,6	3	2991	0	Região de Inovação nº 48383 - Avaliação Inovação
35	União Tronco 3 Venda Jardim Paulista 1	300,00	12,00	R\$ 625,00		0	3	64,36	16,07	0,6	1,2	2993	0	COO. TRONCO 3 - Inovação Inovação Inovação
36	TERRENO RESERVA em NOBILITADA - 52, 53 NOBILITADA 1	150,00	1,50	R\$ 620,00		0	3	64,36	16,07	0,6	1,2	2993	0	COO. TRONCO 3 - Inovação Inovação Inovação
37	Rua Marçal Moraes, 1354 - Centro, Indaiatuba	680,00	12,00	R\$ 1.028,66	0011.6070-0-3	1	3	200,1	162,33	0,7	4	IC	1	COO. TRONCO 3 - Inovação Inovação Inovação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEHELENE BERNARDI NAFRE WAMUNHA TIEBULSICH de acordo com o documento de identificação de assinaturas digitais em PDF. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008973-69.2018.8.26.0200 e código 8225242E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008973-69.2018.8.26.0200 e código 8225242E.

4.3 – Determinação Dos Valores

4.3.1 – Lote (terreno), pelo método comparativo direto de dados de mercado;

4.4.1.1 – Valor e Intervalo de Confiança:

Foram encontrados lotes nos valores respectivos de Intervalos de Confiança de 80% em torno da média, dentro do qual deverá se situar o valor de avaliação. Esta análise é realizada nos cálculos, (utilizamos o programa de análise da TECSYS – Engenhaia) e são descartadas amostras fora destes parâmetros. Exemplo, as amostras de nº 4, 5, 27, 31 2 32, foram descartadas, quando dos cálculos.

4.3.1 – Determinação do valor Terreno Matrícula 0001187

Para chegarmos ao valor unitário do lote em avaliação, após análise das amostras, utilizamos os dados das variáveis para o lote em avaliação, quais são:

Área do lote:	3.600,00 m ²
Fator localização:	3 (escala de 1 a 5)
Valor Compensação Financeira:	R\$ 674,13
Taxa de Ocupação lote:	0,7
Índice de construção:	3
Topografia :	1 (escala de 0 a 1)

O valor unitário médio calculado, encontrado a partir da pesquisa realizada, baseados no método comparativo, conforme norma, para valorização do terreno, utilizando o programa TS-Sisreg, foi de R\$ 2.198,67/m², valor que determina que o lote possua um valor médio de R\$ 7.900.000,00 (sete milhões e novecentos mil reais), considerando arredondamento.

Quadro 02 – Resumo dos cálculos das análises dos dados encontrados

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	
Confiança (80 %)	2.007,08	2.198,67	2.390,26	-8,71%	8,71%	17,43%
Predição (80%)	1.861,97	2.198,67	2.535,37	-15,31%	15,31%	30,63%
Campo de Arbitrio	1.868,87	2.198,67	2.528,47	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	7.225.488,00	7.915.212,00	8.604.936,00
Predição (80%)	6.703.092,00	7.915.212,00	9.127.332,00
Campo de Arbitrio	6.727.932,00	7.915.212,00	9.102.492,00

4.3.1 – Determinação do valor Terreno Matrícula 0001189

Para chegarmos ao valor unitário do lote em avaliação, após análise das amostras, utilizamos os dados das variáveis para o lote em avaliação, quais são:

Área do lote:	794,20 m ²
Fator localização:	3 (escala de 1 a 5)
Valor Compensação Financeira:	R\$ 674,13
Taxa de Ocupação lote:	0,7
Índice de construção:	3
Topografia:	1 (escala de 0 a 1)

O valor unitário médio calculado, encontrado na pesquisa, adotado, baseados no método comparativo, conforme norma, para valorização do terreno, utilizando o programa TS-Sisreg, foi de R\$ 2.469,38/m², valor que determina que o lote possua um valor médio de R\$ 1.960.000,00 (um milhão novecentos e sessenta mil reais), considerando arredondamento.

Quadro 03 – Resumo dos cálculos das análises dos dados encontrados

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.258,47	2.469,38	2.680,29	-8,54%	8,54%	17,08%
Predição (80%)	2.121,32	2.469,38	2.817,43	-14,10%	14,09%	28,19%
Campo de Arbitrio	2.098,97	2.469,38	2.839,79	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.793.676,87	1.961.181,60	2.128.686,32
Predição (80%)	1.684.752,34	1.961.181,60	2.237.602,91
Campo de Arbitrio	1.667.001,97	1.961.181,60	2.255.361,22

Devido a uma instabilidade atual do mercado imobiliário, após forte queda dos valores, após 2014, e uma possível retomada deste mercado, o intervalo de confiança dos valores fica abrangente, conforme valores encontrados (ver tabela acima). Fato vinculado a uma grande variação de valores nas pesquisas realizadas. Encontram-se valores diferentes (variações acima de 30%) nas mesmas regiões da cidade, em lotes com as mesmas características.

Face as estas condições de pesquisa, este profissional estabelece um intervalo de

4.3.2.1 – Análise da imóvel matrícula 00071189

Neste imóvel, ao analisarmos a avaliação do terreno, utilizamos uma variável de valoração maior por sua localização, frente três ruas. Ocorre que, ao mantermos a construção residencial, a qual está sobre a linha de recuo, na esquina, perderemos a valoração topografia.

Neste caso, de manutenção da residência, teríamos que alterar os índices do modelo, e ao desconsiderar o índice melhor de topografia, pois as áreas que já estão ocupadas e as construções não possuem estrutura para execução de andares superiores, ou estruturas que explorem a localização, assim o valor do terreno cai de R\$ 2.469,38/m², para R\$ 2.125,71/m², ao considerar as construções.

Este valor de depreciação do imóvel, ao considerar a manutenção das construções, é de R\$ 343,67/m², valor superior ao valor médio das construções existentes, que alcança R\$ 93,36/m².

Desta forma, a busca da melhor avaliação do terreno, considerando seu melhor aproveitamento comercial, não deve considerar a existência das construções atuais, no imóvel de matrícula nº 00071189.

CONCLUSÃO

5. Fator de comercialização

Considerando que o imóvel em questão está sendo avaliado para liquidação forçada, considerando que o imóvel está localizado numa CCS2 – CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2, região de forte demanda de comercialização e pouca oferta de terrenos para venda, o intervalo de valores para fixação do fator de comercialização fica maior ao calculado no modelo científico para a valorização do terreno.

Neste quesito do fator de comercialização daremos parecer baseado nos cálculos realizados, porém poderão ocorrer valores diversos, devido a necessidade de encontrar comprador que queira utilizar na totalidade o potencial do terreno.

Outro fator é o tempo de comercialização, ou no caso de comercialização forçada, o valor tenderá a cair, pois segundo verificação na cidade, o tempo estimado de venda dos terrenos, fica em torno de 12 meses.

5.1 - Para o terreno matrícula 00071187:

Estimamos que os valores de comercialização ficarão num intervalo entre máximo de R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais), e mínimo de R\$ 7.200.000,00 (sete milhões, e duzentos mil reais).

Observamos, que num mercado instável, como o atual, poderemos ter variações de 20%, nas avaliações de imóveis.

Valor médio proposto: R\$ 7.900.000,00

(Sete milhões e novecentos mil reais)

5.2 - Para o terreno matrícula 00071189

Estimamos que os valores de comercialização ficarão num intervalo entre máximo de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), e mínimo de R\$ 1.800.000,00 (um milhão, e oitocentos mil reais).

Observamos, que num mercado instável, como o atual, poderemos ter variações de 20%, nas avaliações de imóveis.

Valor médio proposto: R\$ 1.960.000,00

(Um milhão e novecentos e sessenta mil reais)

Indaiatuba SP, 25 de outubro de 2019.

Engenheiro Civil Délio Gilberto Hartmann
Cart. Prof. CREA/RS, 033113 D - Visto CREA/SP 5069807904-SP
Perito do Juízo

ANEXO 1 - RELATÓRIO CÁLCULO – TERRENO MATRICULA Nº 71187

Data de referência: 25/10/2019

Endereço: AVENIDA VISCONDE DE INDAIATUBA Nº 88

Município: INDAIATUBA SP

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
AREA DO LOTE	3.600,00			150,00	5.189,00
TOPOGRAFIA	1,00			0,00	1,00
FATOR FLUXO DE PESSOAS	3,00			1,00	4,00
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,70			0,60	0,70
INDICE DE CONSTRUÇÃO	3,00			1,00	4,00
Compensação financeira	581,61			16,07	581,61
Testada	90,00			5,00	130,00
VALOR OFERTA M²	2.198,67			825,00	3.083,45

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	
Confiança (80 %)	2.007,08	2.198,67	2.390,26	-8,71%	8,71%	17,43%
Predição (80%)	1.861,97	2.198,67	2.535,37	-15,31%	15,31%	30,63%
Campo de Arbítrio	1.868,87	2.198,67	2.528,47	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	7.225.488,00	7.915.212,00	8.604.936,00
Predição (80%)	6.703.092,00	7.915.212,00	9.127.332,00
Campo de Arbítrio	6.727.932,00	7.915.212,00	9.102.492,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 2198,67

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO**R\$ 7.900.000,00 (sete milhões e novecentos mil reais)**

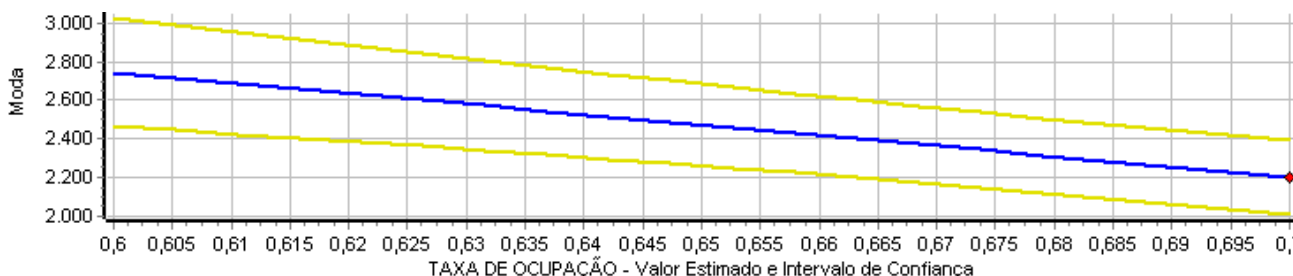
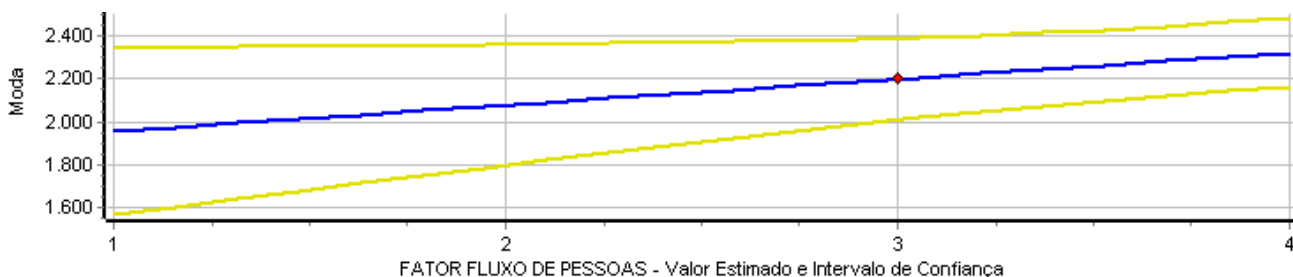
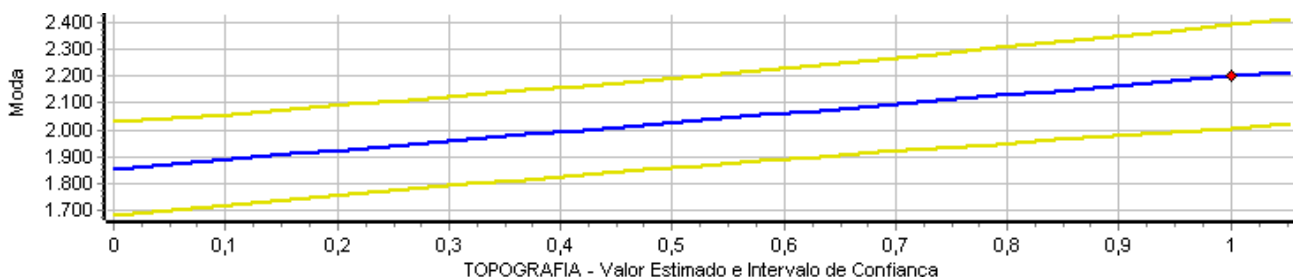
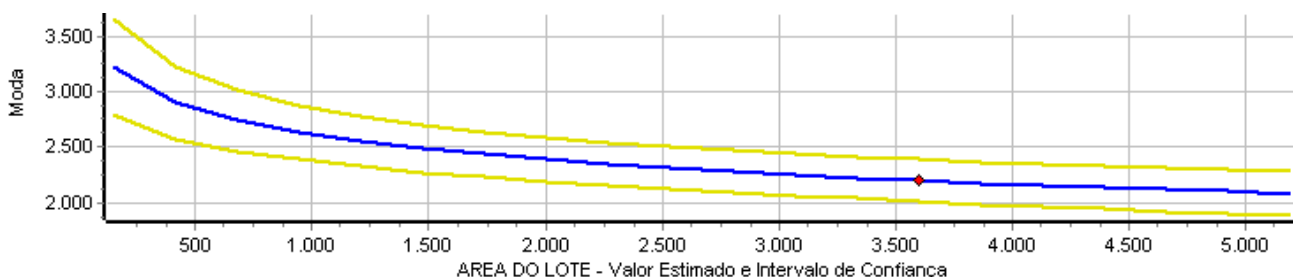
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 7.225.488,00
Arbitrado (R\$): 7.900.000,00
 Máximo (R\$): 8.604.936,00

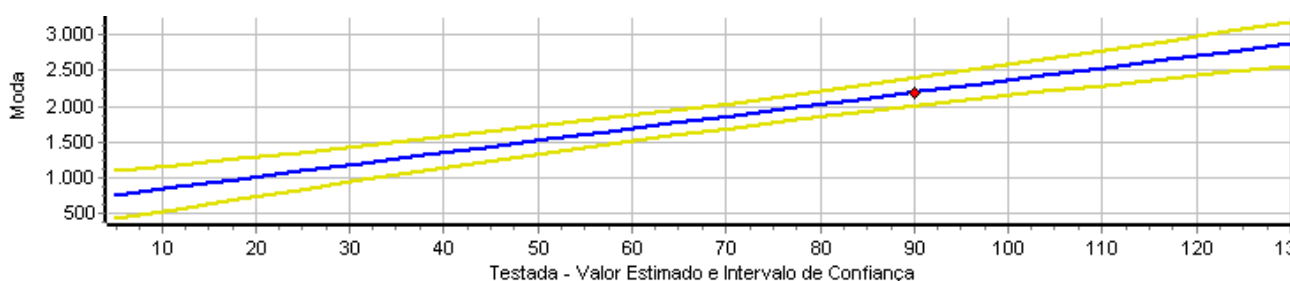
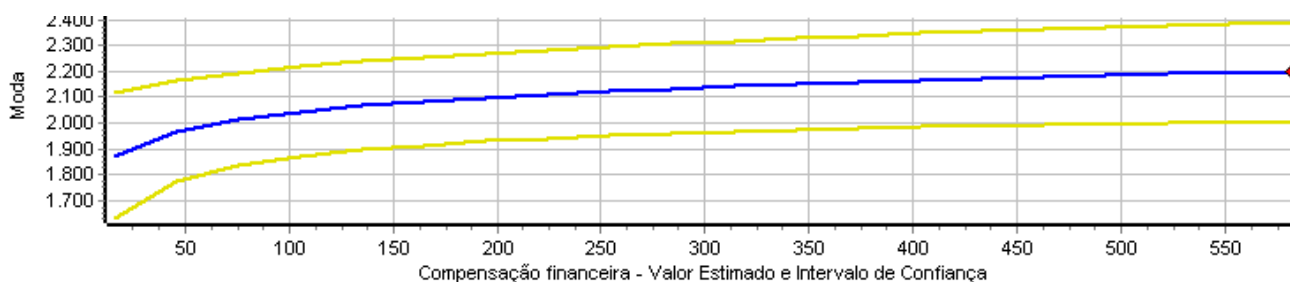
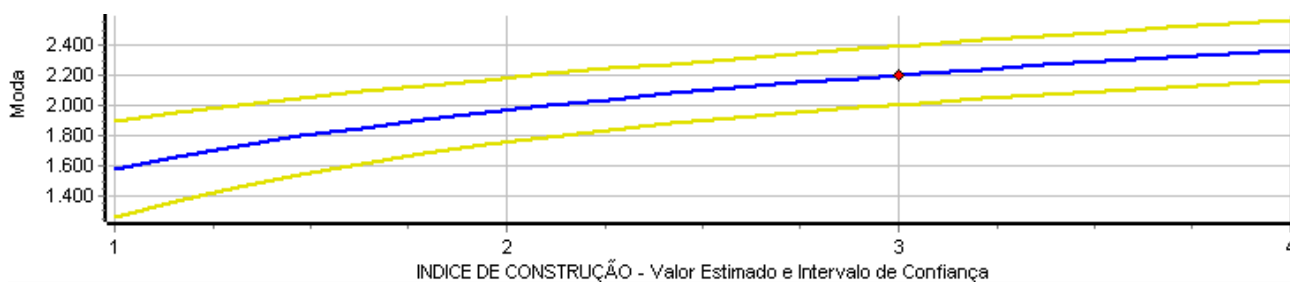
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,43 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

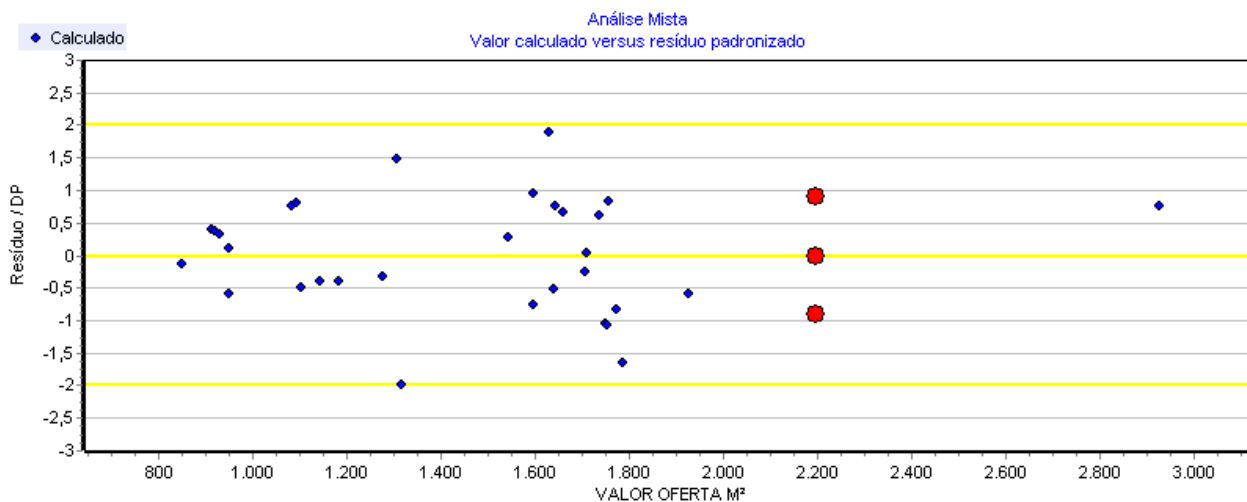
8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DELENEIA FERREIRO NA REPRODUÇÃO TRIUNFAL TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 008973-69.2018.8.26.0200 e código 822542Z.



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE FERREIRO NAFREYANHA Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 000973-69.2018.8.26.0100 e código B2215427. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000973-69.2018.8.26.0100 e código B2215427.

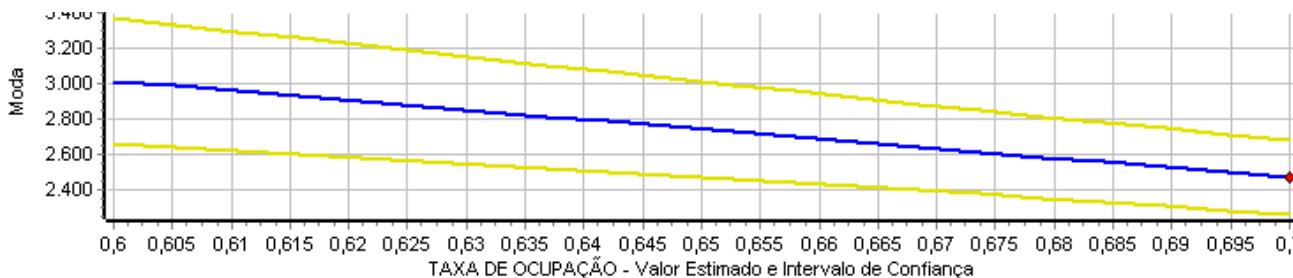
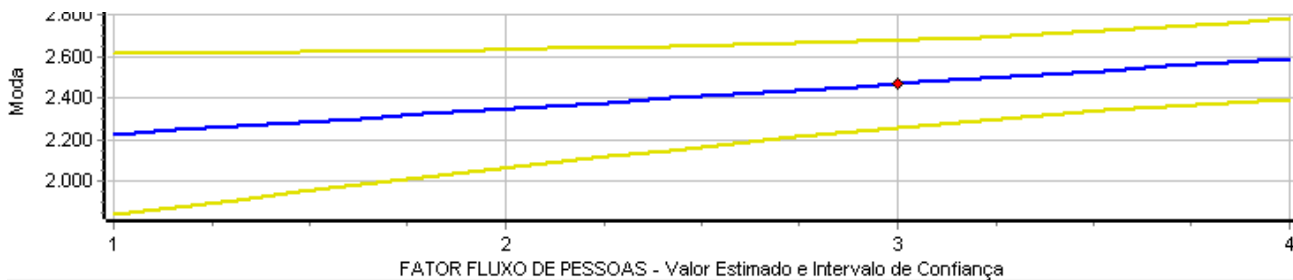
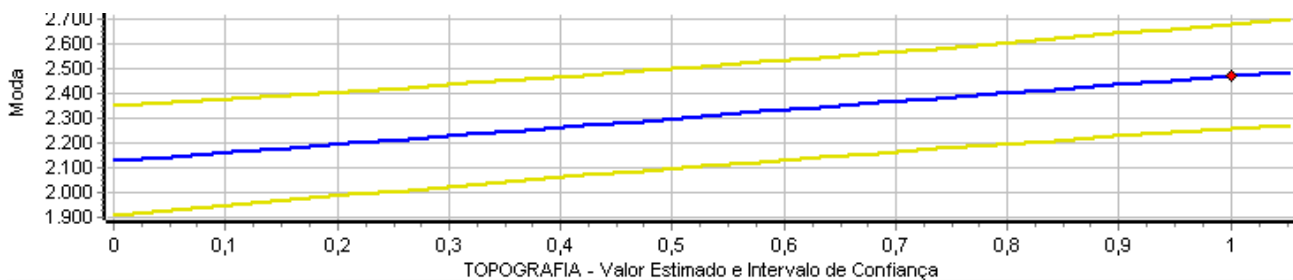
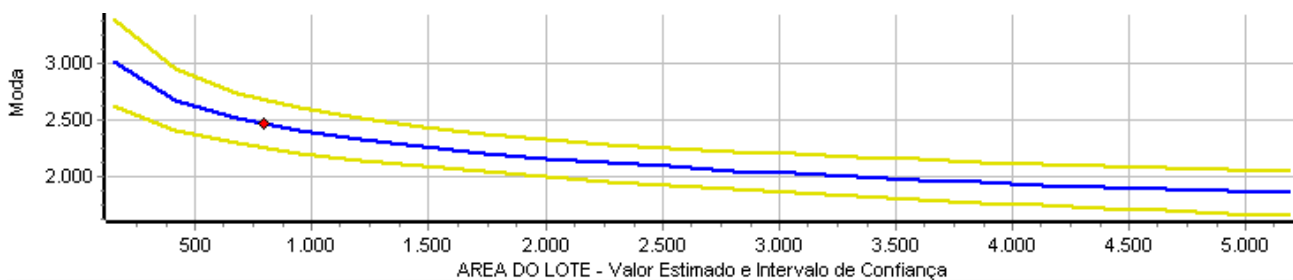
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 1.793.676,87
Arbitrado (R\$): 1.960.000,00
 Máximo (R\$): 2.128.686,32

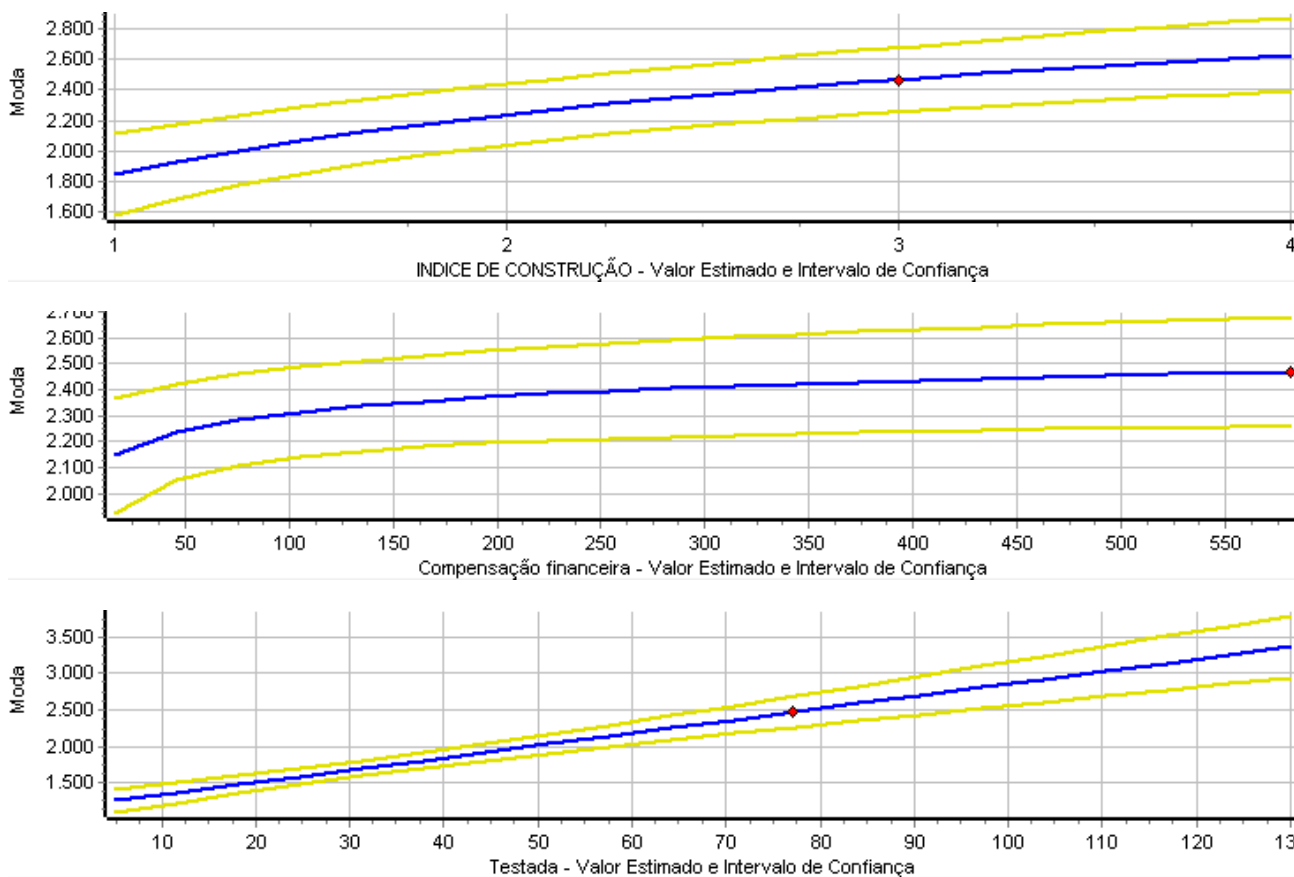
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,08 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

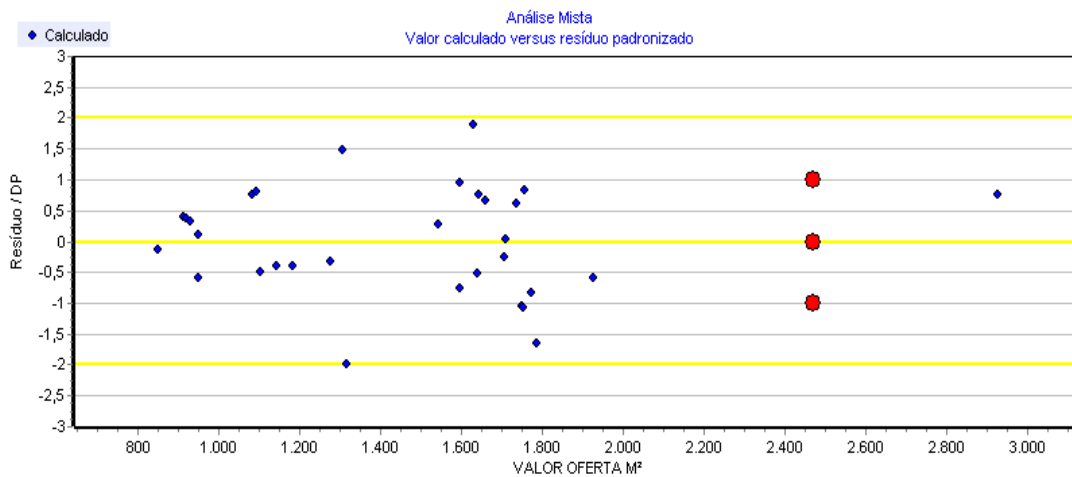
8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DELENEIA FERREIRO NAFRETA JUNIOR, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 0009973-69.2018.8.26.0200 e código 8225427. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009973-69.2018.8.26.0200 e código 8225427.



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEHELENE ALBERTO NAFRE WAMUNHA TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 008973-69.2018.8.26.0200 e código B22242Z.