

Banco Pan S.A.

Avaliação técnica de imóveis rural e urbano localizados nos municípios de Bodoquena - MS e Bertioga - SP

Data-base: 7 de dezembro de 2019

RELATÓRIO Nº 1159/2019

RESUMO DA AVALIAÇÃO

RELATÓRIO Nº 1159/2019

Solicitante	Banco Pan S.A.
Proprietário	José Carlos Bolzan, João Paulo de Medeiros, João Alberto Bolzan e Maria Tereza Bolzan
Objetivo	Determinação do valor de mercado (atual) e de liquidação forçada
Finalidade	Avaliação efetuada para fins de garantia bancária
Escopo	Avaliação técnica de imóveis rural e urbano
Matrículas	10.652 e 54.281
Municípios	Bodoquena - MS e Bertioga - SP
Data-base	7 de dezembro de 2019
Contratada	Valora Engenharia S/S Ltda. CREA - SP - 1143820

Valor da avaliação

Valor de mercado	R\$ 9.351.000,00 (nove milhões, trezentos e cinquenta e um mil reais)
Valor de liq. forçada	R\$ 6.545.700,00 (seis milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil e setecentos reais)

SUMÁRIO

1. Objetivo e finalidade	2
2. Escopo do trabalho	2
3. Premissas para avaliação	3
4. Caracterização da região	4
5. Detalhamento dos imóveis	6
6. Situação ambiental	11
7. Resultado da avaliação	12
8. Especificação da avaliação	15
9. Diagnóstico dos imóveis	15
10. Metodologia	16
11. Responsabilidades	17

ANEXOS

Anexo I	Fotografias
Anexo II	Imagens de estudos e mapas
Anexo III	Planilhas de homogeneização de valores pesquisados e fichas das amostras
Anexo IV	Pontos de coordenadas geográficas coletados na vistoria
Anexo V	Classificação quanto ao grau de fundamentação e grau de precisão
Anexo VI	Mídia óptica (DVD)



11 de dezembro de 2019

Banco Pan S.A.
Avenida Paulista, 2.240 - 10º andar - Bairro Bela Vista
São Paulo - SP

Prezados Senhores:

O presente relatório contém o resultado da avaliação técnica de imóveis rurais de propriedade de José Carlos Bolzan e Outros, conforme definido no escopo do trabalho, para a data-base de 7 de dezembro de 2019.

Durante a realização do trabalho os imóveis foram verificados fisicamente externamente e não houve acompanhamento por pessoa responsável, por parte do proprietário.

Encontram-se indicados, em capítulos específicos, o objetivo e finalidade, o escopo do trabalho, as premissas para avaliação, a caracterização da região, o detalhamento dos imóveis, a situação ambiental, o resultado da avaliação, a especificação da avaliação, o diagnóstico dos imóveis, a descrição da metodologia adotada e as responsabilidades.

Nos anexos I, II, III, IV, V e VI são apresentados, respectivamente, o acervo fotográfico, as imagens de estudos e mapas, as planilhas de homogeneização de valores pesquisados com as fichas das amostras de áreas rurais utilizadas na pesquisa, os pontos de coordenadas geográficas coletados na vistoria, a pontuação para fins de classificação do laudo quanto ao grau de fundamentação e de precisão dos valores encontrados e a mídia óptica (DVD).

Na mídia óptica, encontram-se os seguintes arquivos:

- Relatório completo em PDF
- Quadro resumo da avaliação em XLS
- Cópia das matrículas dos imóveis em PDF
- Mapa das matrículas e pontos coletados no campo em GTM
- Arquivo de fotos em KMZ

Os avaliadores declaram não possuir nenhum envolvimento pessoal ou interesses financeiros em relação aos imóveis avaliados.

A utilização dos resultados parciais ou totais do presente relatório, bem como a sua publicação para terceiros, para qualquer outro objetivo que não o especificado a seguir, somente deverá ser efetuada com a prévia e expressa autorização de Valora Engenharia S/S Ltda.



1. Objetivo e finalidade

O presente trabalho teve como objetivo a avaliação técnica de imóveis rural e urbano para determinação de seus valores de mercado (atual) e de liquidação forçada. O trabalho foi efetuado para fins de garantia bancária.

2. Escopo do trabalho

A avaliação técnica foi efetuada para os seguintes imóveis.

Identificação	Fazenda Serra Negra
Tipo	Rural
Proprietário do imóvel	João Carlos Bolzan e João Paulo de Medeiros
Matrícula	10.652
Cartório de Registro	Comarca de Miranda - MS
Município - UF	Bodoquena - MS
Área total (ha)	1.436,3114

Identificação	Apartamento nº 24, 2º pavimento, Edifício Monte Carlo
Tipo	Urbano
Proprietário do imóvel	João Alberto Bolzan, José Carlos Bolzan e Maria Tereza Bolzan
Matrícula	54.281
Cartório de Registro	Comarca de Santos - SP
Município - UF	Bertioga - SP
Área real privativa (m²)	173,1000
Área real total (m²)	360,6250

Os bens classificados como culturas, semoventes, máquinas e equipamentos, implementos agrícolas, móveis e utensílios, equipamentos de informática, ferramentas manuais de pequeno porte e demais bens eventualmente existentes nos imóveis não fizeram parte do escopo do trabalho e, portanto, não foram considerados no presente relatório.



3. Premissas para avaliação

O critério geral de avaliação adotado pressupôs as seguintes premissas:

- Esse relatório foi elaborado de acordo com as seguintes normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:
 - NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais
 - NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos
 - NBR 14653-3 - Imóveis Rurais

Também seguiu as recomendações técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

- Os imóveis foram avaliados no estado em que se encontravam na data da vistoria. Não foi possível acessá-los internamente.
- Não fez parte do escopo do nosso trabalho a verificação da veracidade dos documentos de propriedade dos imóveis, bem como de quaisquer outros documentos que nos foram fornecidos.
- Também não fez parte do nosso trabalho a verificação da efetiva propriedade dos imóveis.
- As áreas dos imóveis foram obtidas a partir de consulta às suas respectivas matrículas.
- Os percentuais de ocupação do terreno rural e a existência das áreas de reserva legal e preservação permanente foram verificadas de forma simplificada. Portanto, não foram realizados trabalhos de medições em campo.
- Os valores da avaliação apresentados partem da premissa de que sobre os imóveis não incidem quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamentos, problemas com invasões e/ou embargos, irregularidades ambientais, documentação irregular e outros que não temos condições de determinar.
- Os valores do terreno rural apresentados são valores de terras nua, ou seja, desconsiderando quaisquer ganhos de benfeitorias, culturas, pastagens, exploração mineral, etc.
- As informações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como aquelas obtidas de terceiros foram assumidas como corretas.
- As fotografias apresentadas neste relatório foram coletadas na data-base da avaliação.



4. Caracterização das regiões

Bodoquena - MS

O município possui área de 2.507,244 km² e se situa no noroeste do estado do Mato Grosso do Sul, distante 251 km da capital do estado, Campo Grande.



Imagem 1 - localização do município de Bodoquena no estado de Mato Grosso do Sul

Sua economia está diretamente relacionada ao agronegócio. A pecuária é a principal atividade na região, destacando ainda na extração e fornecimento de calcário e derivados na região.

O turismo tem grande potencial no município, uma vez que juntamente com Bonito, Jardim e Guia Lopes da Laguna, a cidade constitui um importante complexo, denominado Complexo Turístico da Serra da Bodoquena. São vários balneários, grutas, cachoeiras e trilhas ecológicas que formam este complexo turístico.

Possui um sistema viário satisfatório e funcional formado por rodovias estaduais, em asfalto e terra batida em bom estado de conservação, favorecendo dessa forma o escoamento da produção agropecuária. As principais rodovias que cortam a cidade são a MS-178 e MS-339.

É pequeno o número de empresas fornecedoras de insumos e máquinas agrícolas em Bodoquena, sendo que as principais empresas especializadas sediam sua comercialização na capital do estado.

O clima no município é caracterizado como Termoxeroquimênico Atenuado. A temperatura média do mês mais frio é maior que 15 °C e menor que 20 °C. A duração do período seco é de 3 a 4 meses e as precipitações variam entre 1.200 a 1.500 mm anuais.

O município apresenta relevo que varia de plano a montanhoso e a vegetação predominante é a de cerrado, ou savana, caracterizada pela alta biodiversidade e por árvores baixas, de caule e galhos retorcidos e espaçadas uma das outras. O espaço entre elas é ocupado por plantas arbustivas ou gramíneas.

11 de dezembro de 2019
Banco Pan S.A.
Página 5



Bodoquena pertence à Bacia Hidrográfica do Paraguai, Sub-bacia do Miranda. Nascem no município os rios Betione e Chapena e os córregos Furadinho e Campina. Há ainda a passagem dos rios Salobra e Miranda e córrego Taquarussú.

Bertioga - SP

Bertioga é um município do estado de São Paulo, na Região Metropolitana da Baixada Santista, localizado a uma distância de aproximadamente 70 quilômetros do centro de Santos.



Imagem 2 - localização do município de Bertioga no estado de São Paulo

Sua população em 2019 foi estimada em 63.249 habitantes, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), tendo um aumento de pouco mais de 30% comparado ao último censo de 2010.

O clima de Bertioga é classificado como subtropical úmido, possuindo verões quentes e invernos relativamente frios, com a ausência de mês seco, sendo julho o mês mais frio com média de 17 °C e fevereiro o mês mais quente, com média de temperatura na casa dos 30°C.

Economicamente, Bertioga possui um PIB per capita de R\$ 25.674,73, com 40,40% de receitas oriundas de fontes externas segundo o último censo do IBGE, realizado em 2016.

Nos últimos três anos, mais de 1.500 empresas foram abertas no município demonstrando o interesse recente de investidores pela cidade. Algumas das principais são a Semar Supermercados, Drogaria São Paulo e Drogaria PoupaFarma, a Subway, as Lojas Americanas e as Lojas Cem.

Riviera de São Lourenço é um bairro nobre da cidade de Bertioga, desenvolvido e realizado pela Sobloco Construtora S.A. O projeto de urbanização foi desenvolvido em 1979 pelos arquitetos Oswaldo Corrêa Gonçalves e Benno Perelmutter, e sua área abrange cerca de 9 milhões de metros quadrados dentro da área urbana do município de Bertioga, que teve mais de 80% de sua área preservada de ocupação. O plano urbanístico foi organizado em 3 zonas: turística, residencial e mista.

O bairro abriga ainda o Clube de Golfe da Riviera de São Lourenço, projetado pelo arquiteto Dan Blankenship, além do Centro Hípico da Riviera, mantido pela Sociedade Hípica de Bertioga, com área de 33 mil m² cedida pela prefeitura, atrás do posto da polícia militar.

11 de dezembro de 2019
Banco Pan S.A.
Página 6



A praia de Riviera de São Lourenço possui certificado ISO 9000 para desenvolvimento urbano. Tal certificado foi expedido pelo órgão certificador ABS Quality Evaluations.

O município de Bertioga possui acesso através das rodovias Governador Mário Covas (BR-101), Ariovaldo de Almeida de Viana (SP-061) e a Rodovia Mogi-Bertioga (SP-098), tendo o bairro de Riviera de São Lourenço acesso diretamente pela Rodovia Doutor Manoel Hipólito do Rêgo (trecho mais à frente da BR-101).

5. Detalhamento dos imóveis

5.1 Fazenda em Bodoquena - MS

Localização e acesso

A Fazenda Serra Negra está localizada no município de Bodoquena - MS e seu acesso se faz por estrada de terra batida.

Para chegar ao imóvel, partindo do acesso de Bodoquena - MS, seguir pela MS-178 em sentido sul por aproximadamente 5 km até chegar a um trevo, logo após a entrada da Mineradora Horii. A partir desse ponto acessar estrada em terra batida à direita e seguir por mais 9 km. A entrada da fazenda estará à direita.

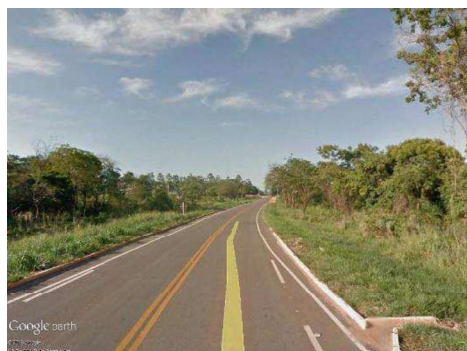


Imagem 3 - Rodovia MS-178



Imagem 4 - Trevo de acesso para a fazenda



Imagem 5 - Acesso ao imóvel, partindo-se da cidade de Bodoquena - MS

Dados da matrícula e área do terreno

Matrícula	Área (ha)
10.652	1.436,3114

A matrícula supracitada está registrada no Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Miranda - MS.

De acordo com a dimensão do terreno, o imóvel tem sua classificação fundiária como de tamanho grande (módulo fiscal para o município de Bodoquena - MS = 90 ha).

A matrícula apresenta georreferenciamento averbado em seus registros. Sendo assim, até onde foi possível a verificação por parte da Valora, podemos inferir que a área avaliada se refere à matrícula apresentada.

O desenho perímetro da matrícula pode ser encontrado no Anexo II do presente relatório.

Proximidade com áreas indígenas

Através de consulta realizada no site da Fundação Nacional do Índio - Funai (<http://mapas2.funai.gov.br/i3geo/>) - verificou-se que a Fazenda Serra Negra se encontra a 13 km da área indígena Kadiwéu-u.

11 de dezembro de 2019
Banco Pan S.A.
Página 8



Proximidade com áreas com processos minerários

Através de consulta realizada ao site do DNPM - Departamento Nacional de Produção Mineral (<http://sigmine.dnpm.gov.br/webmap/>) verificou-se a presença de diversos processos minerários no imóvel, referentes a substâncias Calcário e Mármore.

Proximidade com unidades de conservação

Através de consulta realizada no site da Instituição Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra (<http://acervofundiario.incra.gov.br/>), verificou-se que o imóvel se encontra a 13 km do Parque Nacional da Serra da Bodoquena.

Proximidade com áreas de assentamento

Através de consulta realizada no site da Instituição Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra (<http://acervofundiario.incra.gov.br/>), verificou-se que o imóvel confronta com o assentamento denominado Campina.

Bioma

A propriedade pertence, de acordo com sua localização, ao bioma classificado como Cerrado.

Ocupação

Tipo de ocupação	% da área
Pastagem degradada	11,00
Vegetação em regeneração	15,00
Vegetação nativa	74,00

A área em pastagem é subutilizada para atividades pecuárias e o estágio de regeneração da vegetação que já foi suprimida no passado foi visualmente definido como avançado.

Topografia

O terreno possui topografia que varia de suave a forte ondulada.

Hidrografia

O imóvel apresenta passagem de cursos d'água.

Solo

De acordo com as Classes de capacidade de Uso das Terras o imóvel foi visualmente definido como de Classe VII - Terras com limitações muito severas, impróprias para cultivos e uso limitado a áreas de pastagens e/ou reflorestamentos.

11 de dezembro de 2019
Banco Pan S.A.
Página 9



As terras estão aptas a serem exploradas com atividades de produção animal, sem que ocorram perdas significativas de solo por erosão.

Construções civis e benfeitorias

Devido a impossibilidade de vistoria interna, estado de conservação e significância dos valores das edificações em relação ao valor do imóvel, as edificações existentes foram definidas como sem valor comercial.

5.2 Apartamento em Bertioga - SP

Localização e acesso

Imóvel residencial número 24, localizado no 2º pavimento do Edifício Monte Carlo, situado no Largo das Embarcações, nº 80, no Módulo 2, do município de Bertioga - SP.

O acesso aos imóveis se faz por rua pavimentada em bom estado de conservação e transitável durante todo o ano.



Imagem 6 - Edifício Monte Carlo

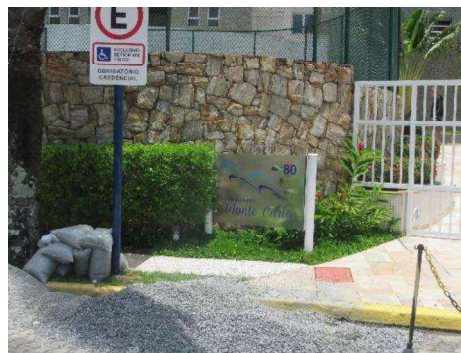


Imagem 7 - Entrada do edifício



Imagem 8 - Localização do Edifício Monte Carlo na Riviera de São Lourenço

Dados da matrícula

Matrícula	Área real privativa (m ²)	Área real total (m ²)
54.281	173,1000	360,6250

A matrícula supracitada está registrada no Livro 02 do Cartório de Registro da Comarca de Santos - SP.

Zoneamento

O imóvel localiza-se em região de uso residencial e comercial do município de Bertioga - SP. Segundo o plano diretor do município, o imóvel situa-se na Zona Turística - ZT3.

Melhorias urbanas

Conta com as principais melhorias urbanas, como rede de água potável, coleta de esgotos e águas pluviais, rede elétrica, telefonia, etc.

Padrão interno de acabamento e estado de conservação

Não foi possível a vistoria interna ao imóvel, dessa forma adotou-se a situação paradigma de que o imóvel possui padrão de acabamento fino e se encontra em bom estado de conservação.



6. Situação ambiental do imóvel rural

Matrícula	Área (ha)	Vegetação nativa (%)		Reserva legal (%)			Passivo ambiental (%)
		No imóvel	Extra propriedade	Legislação vigente	Averbação	Considerada	
10.652	1.436,3114	74,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00

Situação 1 - caso o imóvel não tenha registros em sua matrícula, definindo a área destinada à Reserva Legal, o mesmo deve atender a legislação vigente.

Situação 2 - caso o imóvel possua registros em sua matrícula, definindo a área destinada à Reserva Legal, o mesmo deve cumprir com o que foi definido em cartório.

Na situação em que o imóvel apresente área de vegetação nativa inferior ao registrado em sua matrícula, o passivo ambiental será calculado com base nos percentuais estipulados pela legislação vigente.



7. Resultado da avaliação

De acordo com os trabalhos realizados concluímos que, para a data-base de 7 de dezembro de 2019, os valores de mercado e de liquidação forçada dos imóveis avaliados, apresentados por matrícula, são de:

Dados do imóvel		Passivo ambiental (%)	Grupo de bens	Valor de mercado (R\$)	Valor de liq. forçada (R\$)
Fazenda	Serra Negra		Terreno	6.240.000,00	4.368.000,00
Matrícula	10.652	0,00	Passivo ambiental	0,00	0,00
Município	Bodoquena - MS		Construções civis e benfeitorias	0,00	0,00
Bioma	Cerrado				
Área (ha)	1.436,3114				
Situação ambiental					
Registro	O imóvel não possui averbação de Reserva Legal em sua matrícula.				
Ocupação atual	11% da área com pastagem degradada e 15% com vegetação em estágio avançado de regeneração. O restante encontra-se com vegetação nativa.				
Subtotal I				6.240.000,00	4.368.000,00



Dados do imóvel				Valor de mercado (R\$)	Valor de liq. forçada (R\$)
Unidade	Apartamento nº 24 - 2º pavimento - lateral esquerda.			3.111.000,00	2.177.700,00
Endereço	Largo das Embarcações, 80, Edifício Monte Carlo - Riviera de São Lourenço				
Município	Bertioga - SP	Matrícula	54,281		
Área privativa (m²)	173,100	Área total (m²)	360,625		
Complemento	1 vaga de garagem dupla, 1 vaga de garagem simples e 1 depósito		Zona Turística - ZT3		
Subtotal 2				3.111.000,00	2.177.700,00
TOTAL				9.351.000,00	6.545.700,00



O **valor de mercado (valor à vista)** obtido pressupõe que as partes envolvidas numa eventual transação tenham plena liberdade e não estejam pressionadas por fatores econômicos, de prazo, etc., que possam vir a restringir a liberdade de opção.

O **valor de liquidação forçada** refere-se ao valor mais provável de um bem, num curto prazo de tempo, numa situação em que o comprador encontra-se interessado, porém não compelido a comprar e o vendedor encontra-se obrigado a vender.

O valor de liquidação forçada foi obtido mediante a aplicação de taxa de desconto de 30% sobre o valor de mercado.

O **valor de passivo ambiental**, quando aplicável, reflete um valor de referência de recuperação de áreas de reserva e/ou preservação permanente. Esse valor foi calculado de acordo com as diretrizes estabelecidas e não foi considerado na determinação do valor de mercado dos imóveis avaliados.

As premissas e diretrizes estabelecidas para determinação do passivo ambiental são as seguintes:

Passivo ambiental = (passivo RL (ha) + passivo APP (ha)) x **Valor de Referência (R\$/ha)**¹

Tabela 1: Exigências quanto à Reserva Legal

Bioma	Área da Reserva Legal
Floresta - Amazônia Legal*	80%
Cerrado - Amazônia Legal*	35%
Cerrado**	20%
Mata Atlântica, Caatinga, Pampa e Pantanal	20%

*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

**Para o bioma de Cerrado no estado do Piauí a exigência é de 30% de reserva legal, sendo 20% por força de normativa federal e 10% por força de normativa estadual.

¹ Os custos de recuperação de um hectare de mata nativa variam de acordo com a situação de degradação encontrada na área. Os valores são obtidos através de planilhas de cálculos dos insumos desde o plantio até o estabelecimento definitivo das mudas.



Tabela 2: Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente

Local		APP necessária
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água,	Largura do rio	
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50 m	50 m de cada lado
	De 50 a 200 m	100 m de cada lado
	De 200 a 500 m	200 m de cada lado
	> 600 m	500 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Encostas com declive superior a 45 graus (100% de declive)		
Altitude superior a 1.800 m		
Bordas de tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo.		Faixa igual ou superior a 100 m em projeções horizontais

8. Especificação da avaliação

Em relação à avaliação dos imóveis, o nível de precisão empregado neste trabalho é classificado, segundo as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, como “Grau de Fundamentação I”.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

As tabelas com as informações para o enquadramento do laudo quanto ao seu grau de fundamentação e precisão estão indicadas no Anexo V deste relatório.

9. Diagnóstico dos imóveis

Tendo em vista as informações apresentadas nesse laudo de avaliação e com base no cenário imobiliário diagnosticado (oferta x demanda, absorção, desempenho de mercado, etc.), podemos inferir que os imóveis avaliados apresentam uma liquidez baixa.



10. Metodologia

Os critérios específicos de avaliação adotados foram os seguintes:

(a) Terreno rural

Na avaliação do terreno rural foi empregado o método comparativo. Foram efetuadas investigações de valores de terrenos à venda em áreas próximas e comparáveis com a área objeto da presente avaliação. Aos valores assim obtidos foram aplicados coeficientes de ajustes adequados representativos da forma de pagamento, acesso, disponibilidade de água, topografia, tipo de solo, benfeitorias, fator de área, aproveitamento, localização geográfica, fatores de especulação de mercado, etc. que nos permitiram a obtenção de valores homogeneizados, cuja média forneceu-nos um valor unitário representativo do valor de mercado mais provável, à vista, no momento da avaliação.

Esse valor, multiplicado pela área total de cada terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção de seus valores de mercado.

(b) Apartamento

Na avaliação do imóvel urbano foi empregado o método comparativo. Foram efetuadas investigações de valores de apartamentos à venda em áreas próximas e comparáveis com o imóvel objeto da presente avaliação. Aos valores assim obtidos foram aplicados coeficientes de ajustes adequados representativos da localização, área, andar, vagas de estacionamento, padrão de acabamento, idade aparente, e de fatores de especulação de mercado que nos permitiram a obtenção de valores homogeneizados, cuja média forneceu-nos um valor unitário representativo do valor de mercado mais provável, à vista, no momento da avaliação.

Esse valor, multiplicado pela área privativa do imóvel, permitiu-nos a obtenção de seu valor de mercado.

11 de dezembro de 2019
Banco Pan S.A.
Página 17



11. Responsabilidades

Fica concluído o trabalho de avaliação técnica dos imóveis rural e urbano, matriculados respectivamente sob os números 10.652 e 54.281, localizados nos municípios de Bodoquena - MS e Bertioga - SP, para data-base de 7 de dezembro de 2019.

São Paulo, 11 de dezembro de 2019

Valora Engenharia S/S Ltda.
CREA - SP - 1143820

Olivier Alberto Biasini Peixoto
Diretor

Ramon Felipe de Oliveira Gomes
Eng. Agrônomo - Responsável Técnico
CREA - SP - 5063277741

Anexo I - Fotografias

Matrícula 10.652



Entrada da fazenda



Estrada de acesso e circulação pela fazenda



Animais em uma das poucas áreas piqueteadas e em uso da propriedade



Vegetação em regeneração com serra ao fundo



Vista para a parte sul da propriedade



Sede



Vista para a parte norte da propriedade

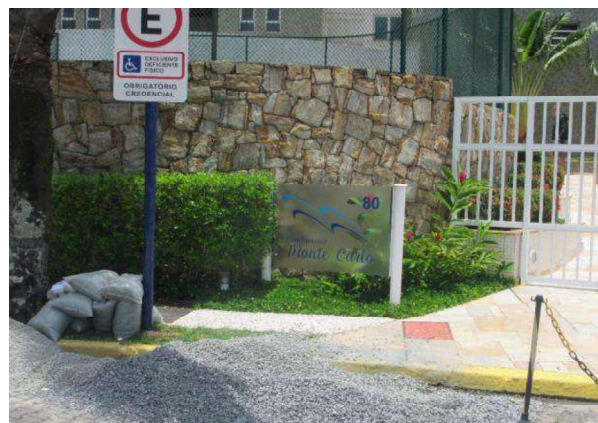


Panorâmica da fazenda

Matrícula 54.281



Largo das Embarcações



Entrada do edificio



Fachada para o mar



Fundos do edificio - Frente para o Largo das Embarcações



Fachada do edificio



Varandas dos apartamentos do 2º pavimento



Viela lateral para acesso a praia



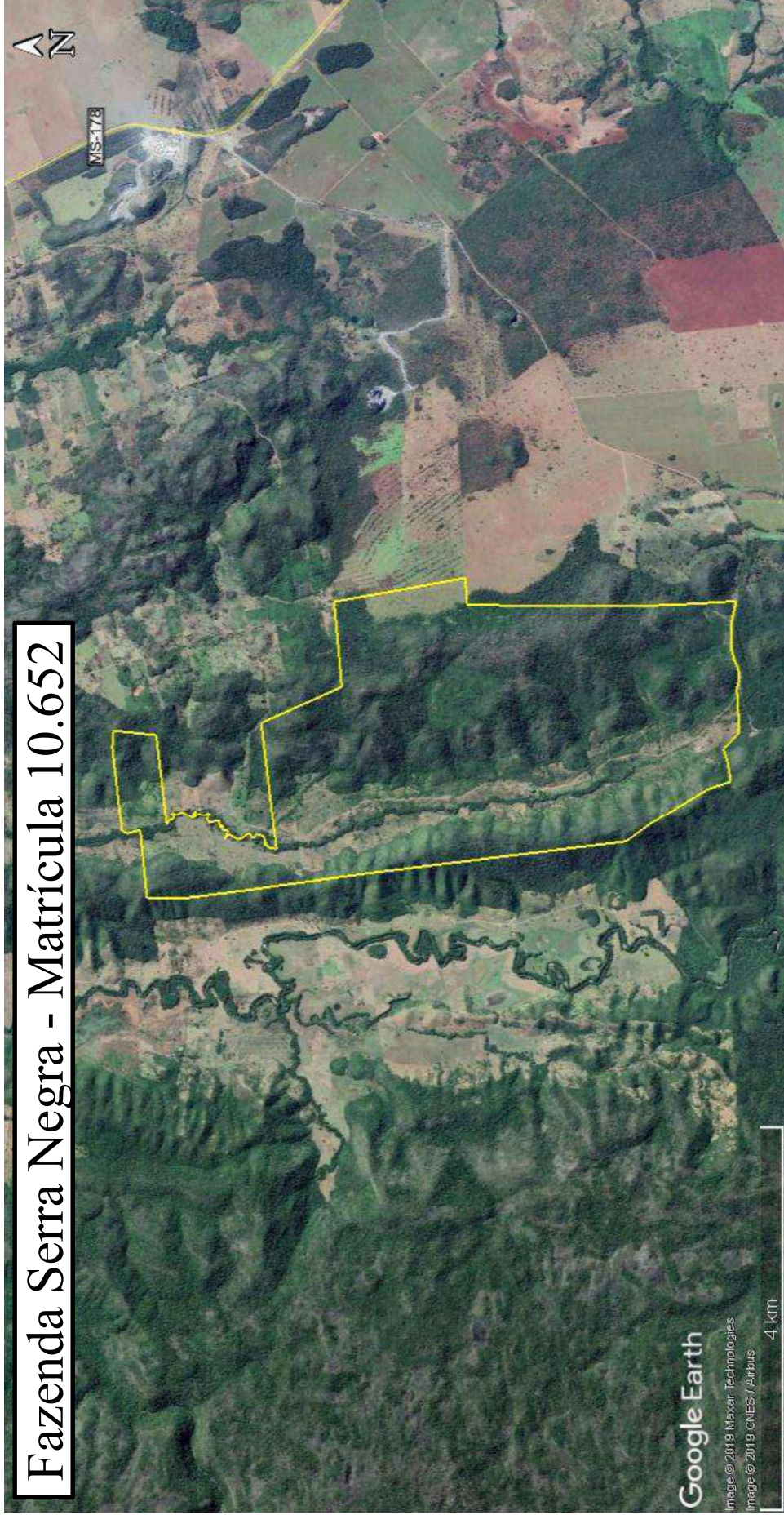
Vista para a praia a partir da área verde do edificio

Anexo II - Imagens de estudos e mapas

Fazenda em Bodoquena - MS

Localização e disposição da área

Fazenda Serra Negra - Matrícula 10.652



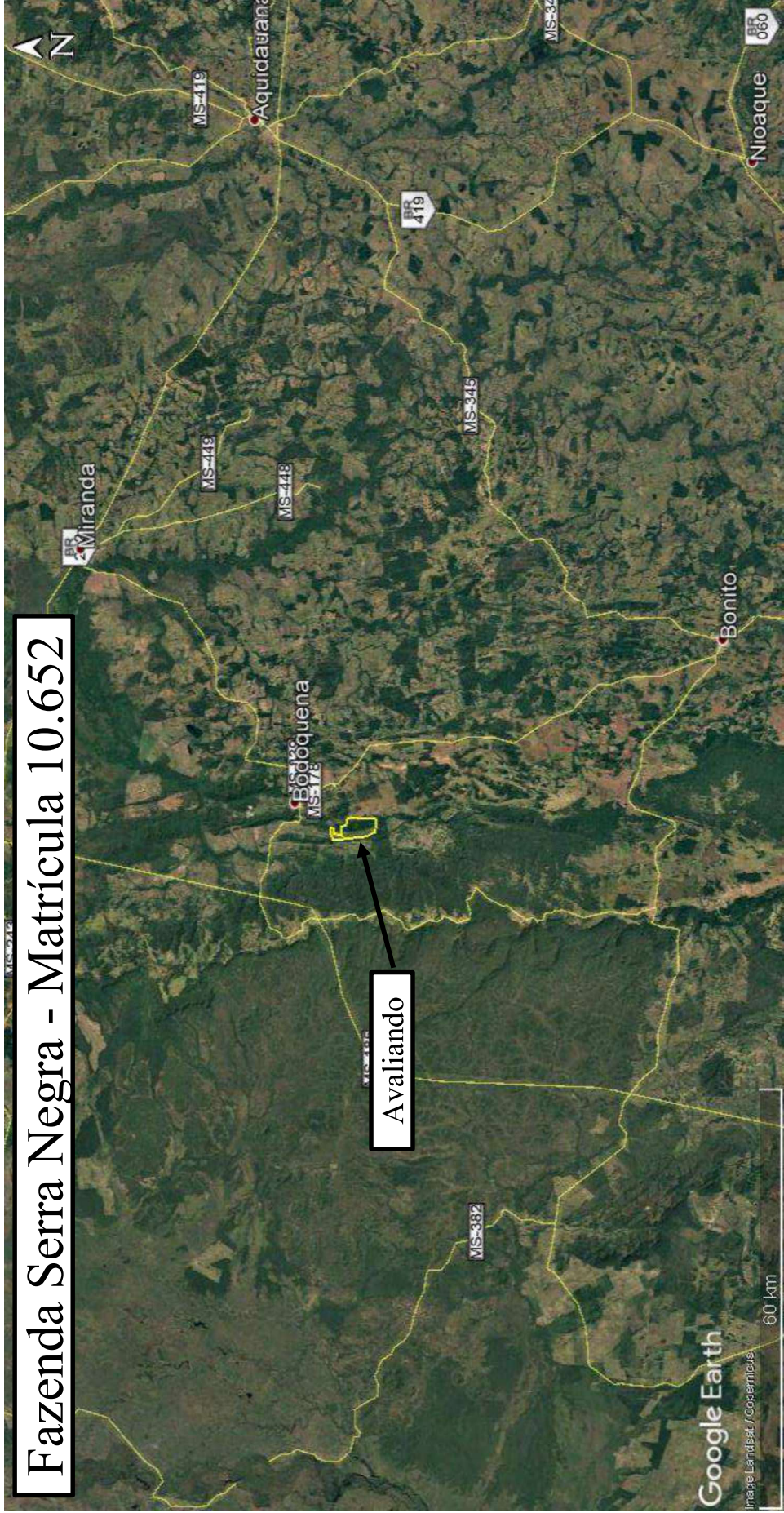
Google Earth

Image © 2019 Maxar, Technologies

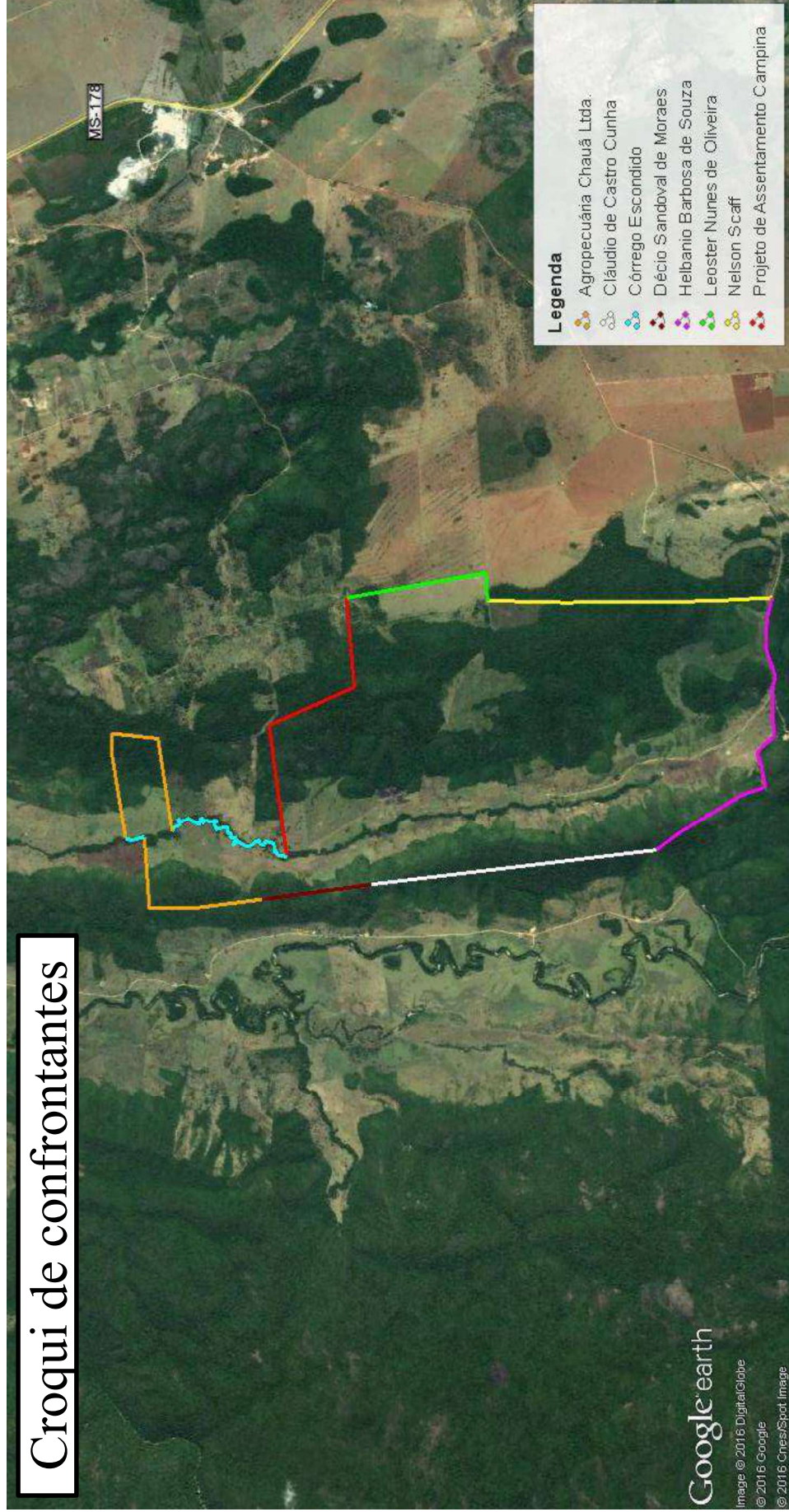
Image © 2019 CNES / Airbus

4 km

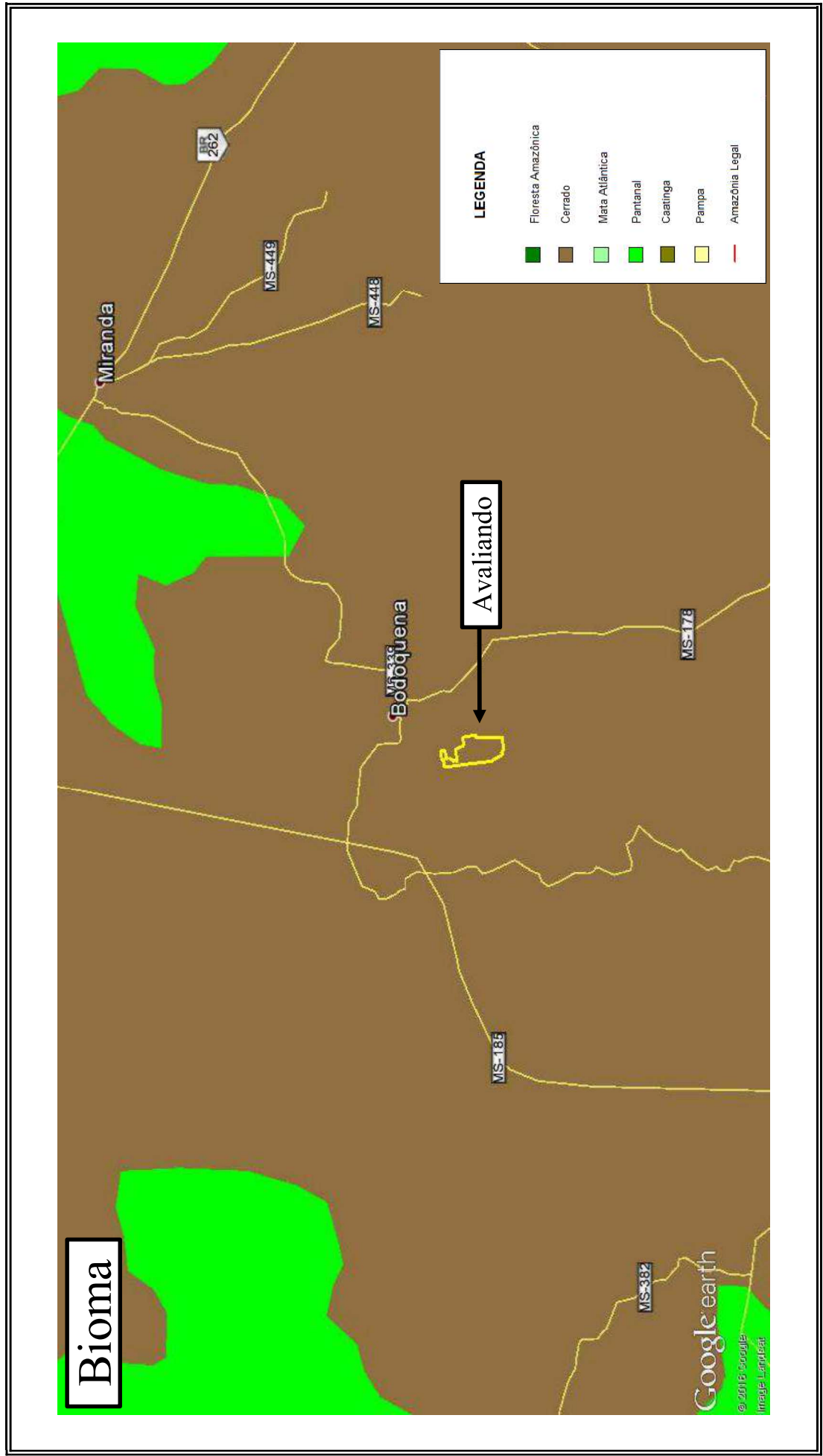
Fazenda Serra Negra - Matrícula 10.652



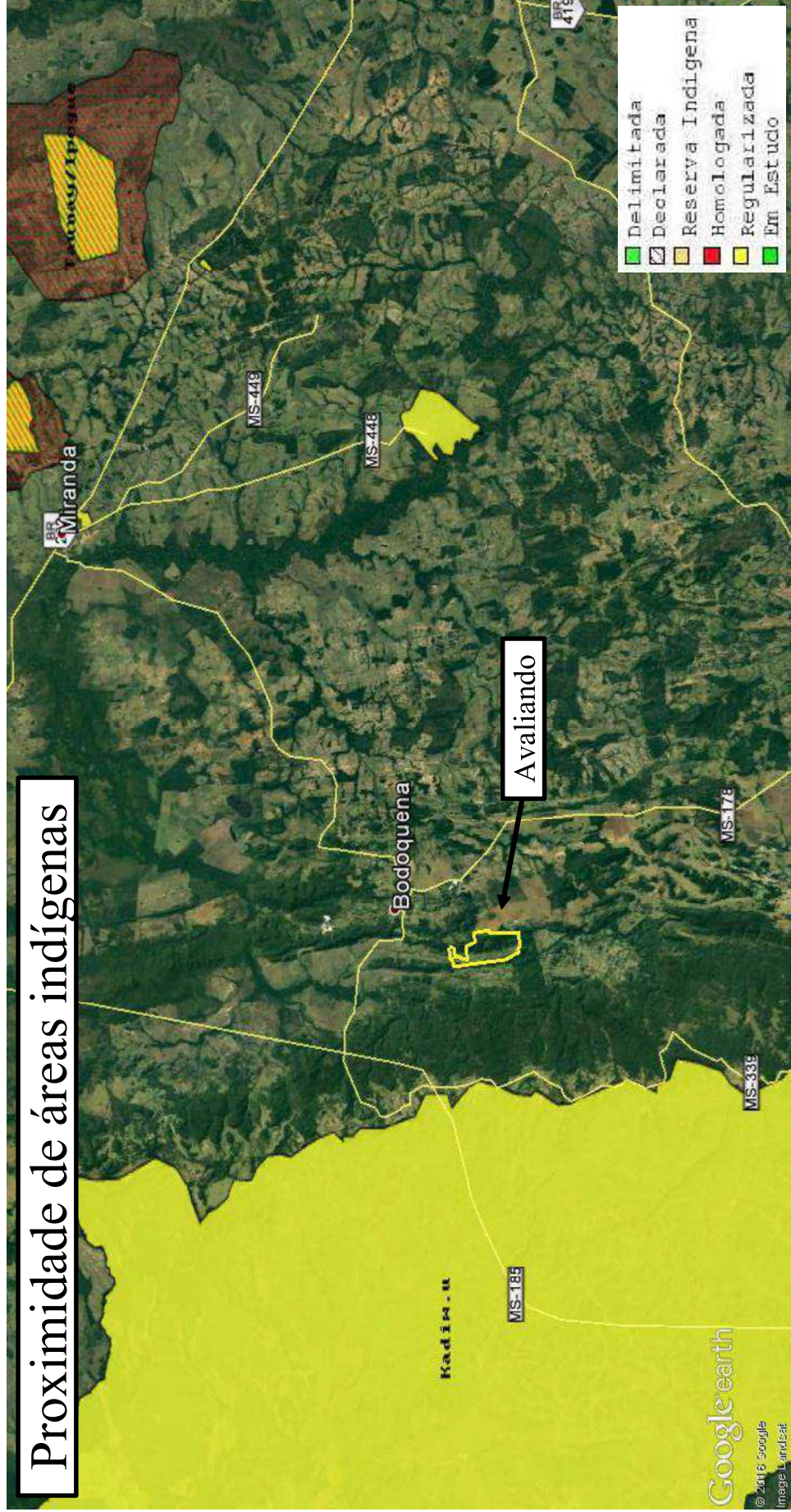
Croqui de confrontantes



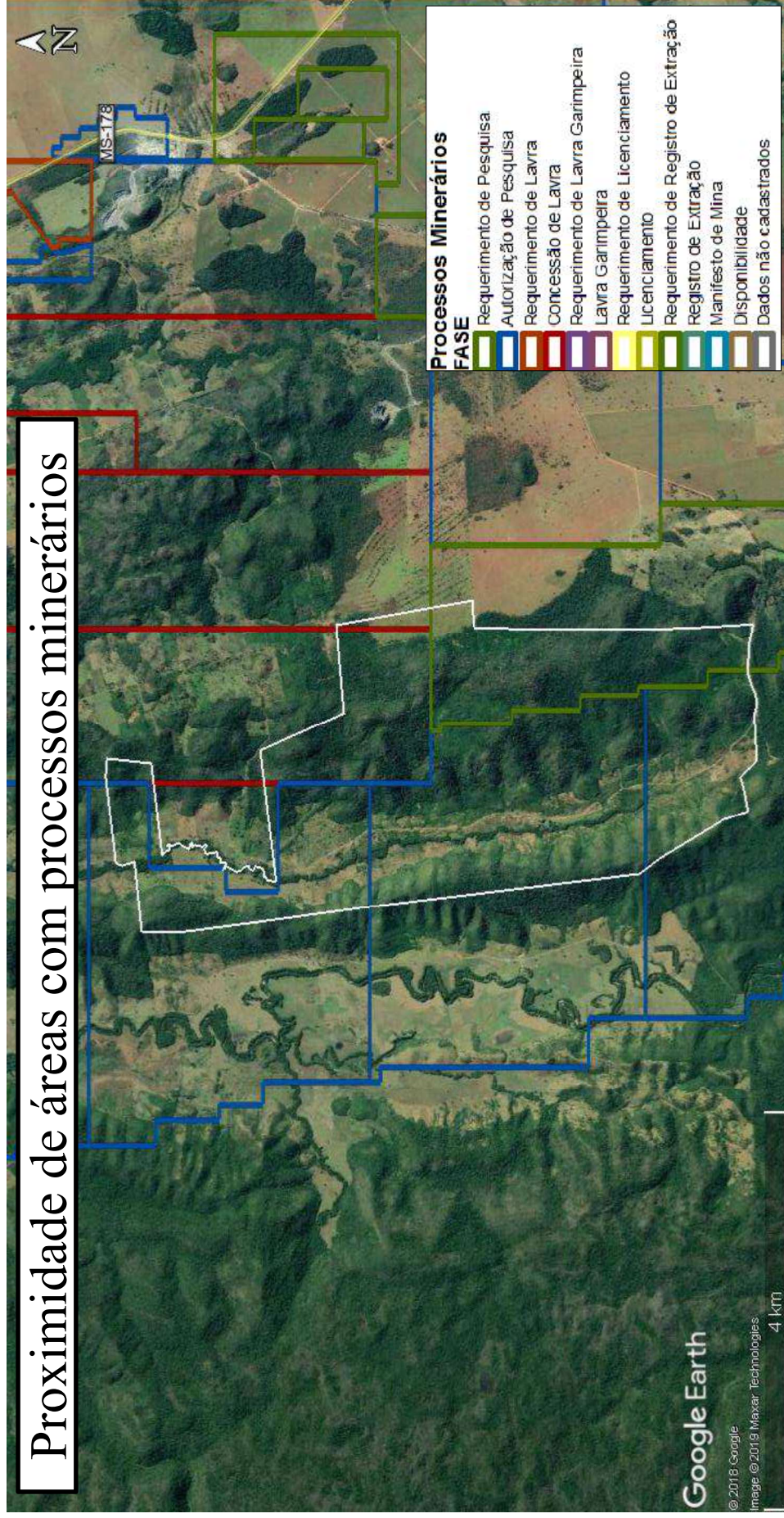
Imagens socioambientais



Proximidade de áreas indígenas



Proximidade de áreas com processos minerários



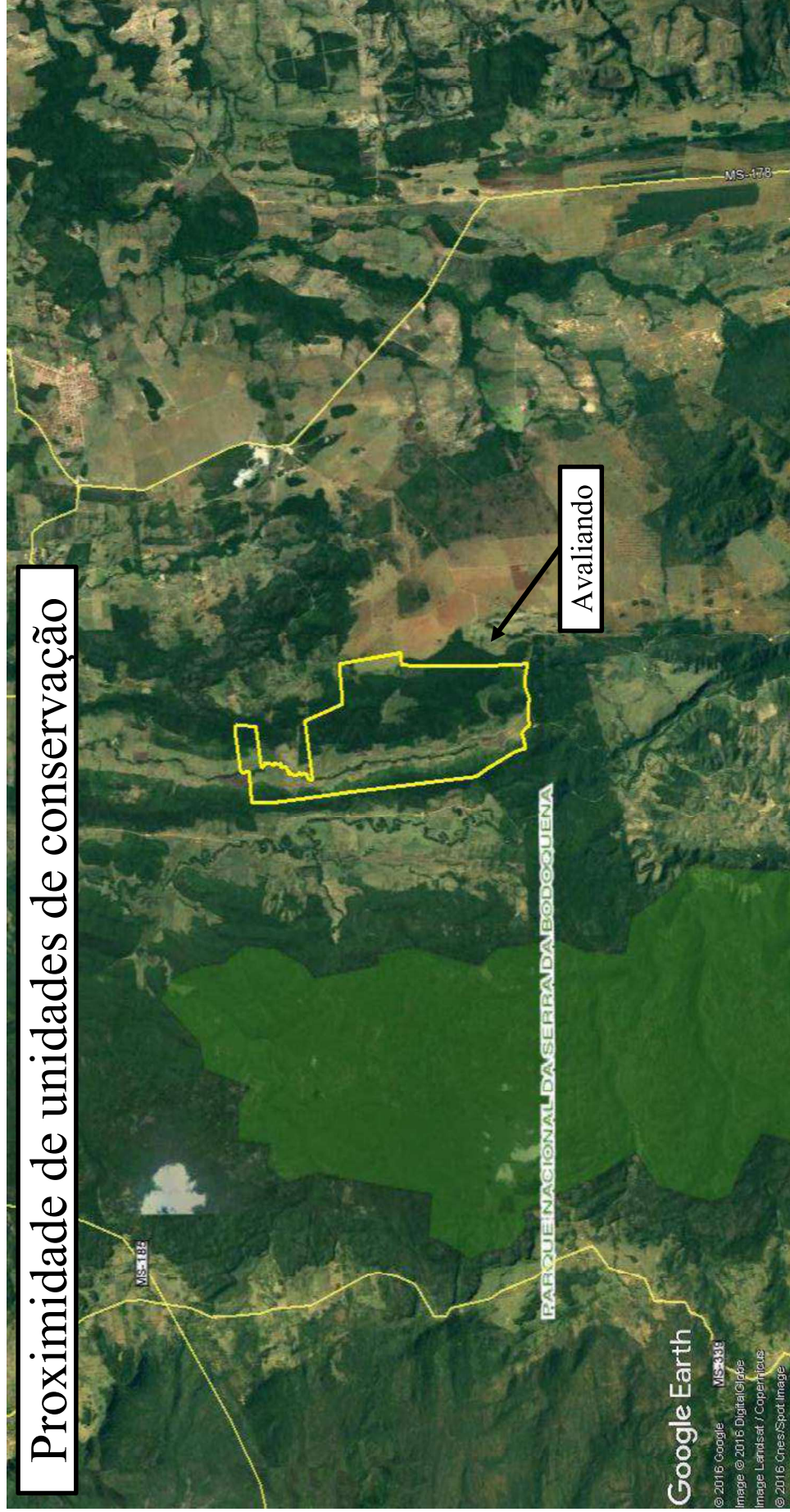
Google Earth

© 2018 Google
Image © 2018 Maxar Technologies
4 km



MS-178

Proximidade de unidades de conservação

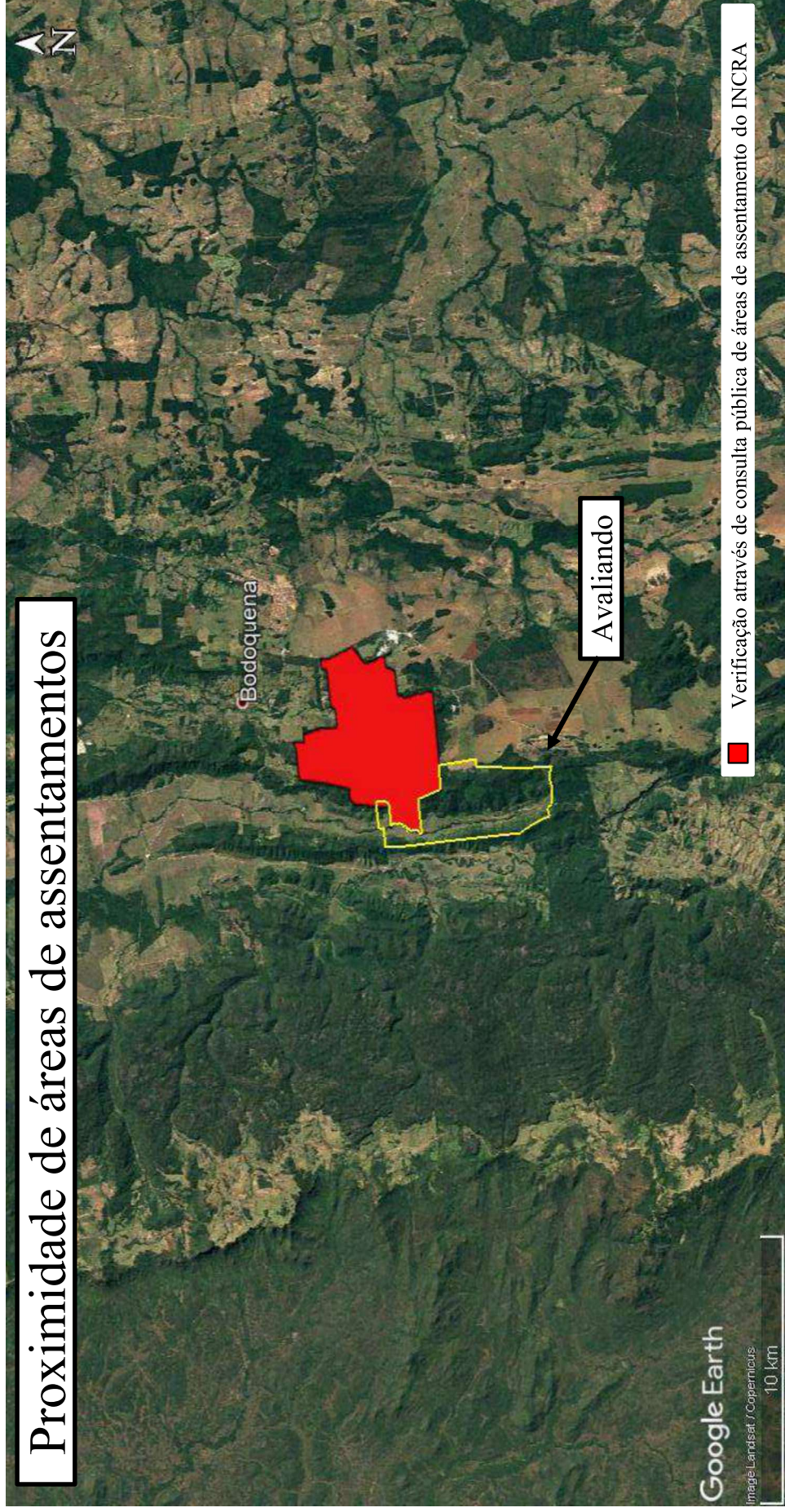


Avaliando

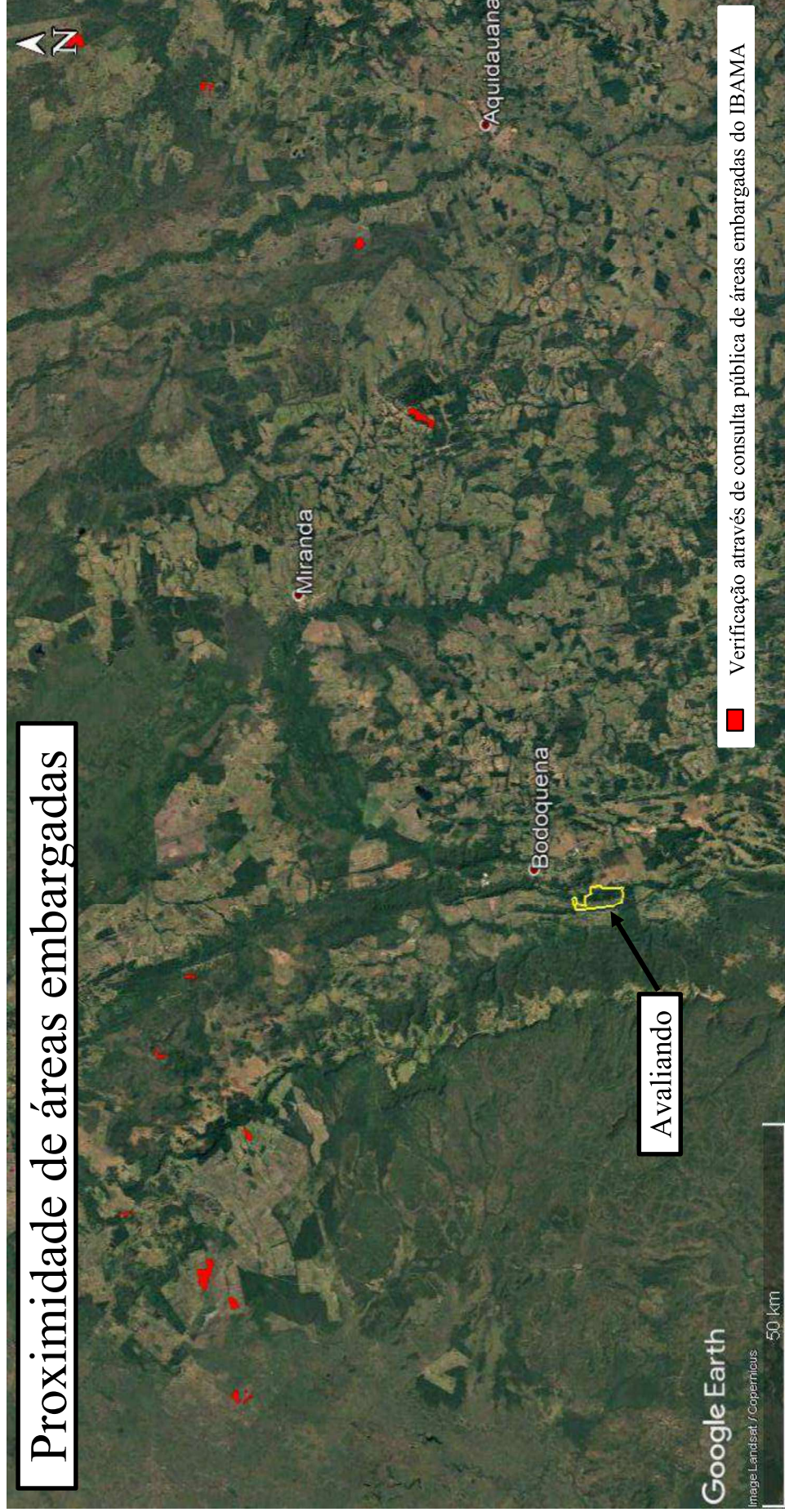
Google Earth

© 2016 Google
Image © 2016 DigitalGlobe
Image Landsat / Copernicus
© 2016 Cnes/Spot Image

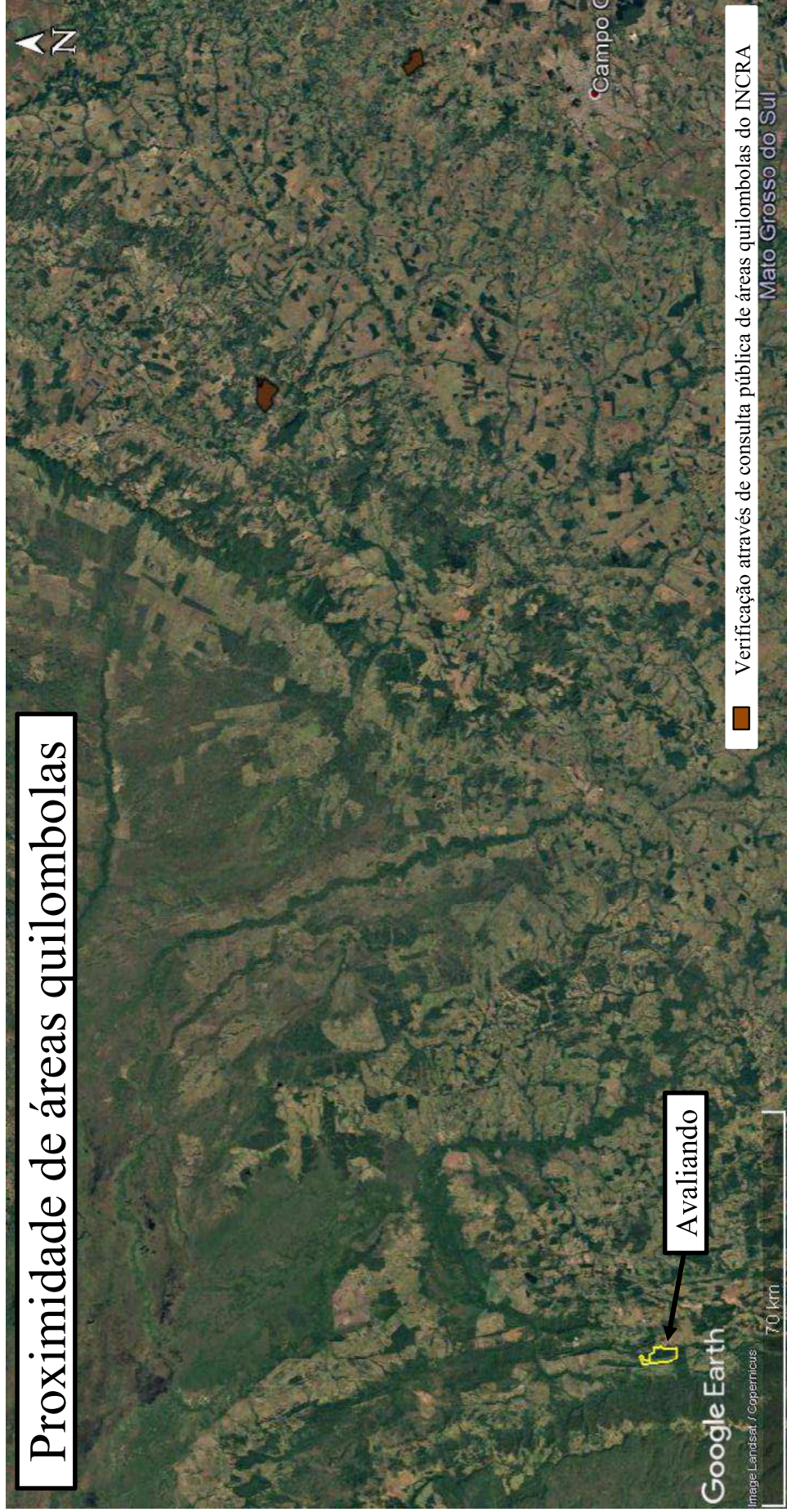
Proximidade de áreas de assentamentos



Proximidade de áreas embargadas



Proximidade de áreas quilombolas



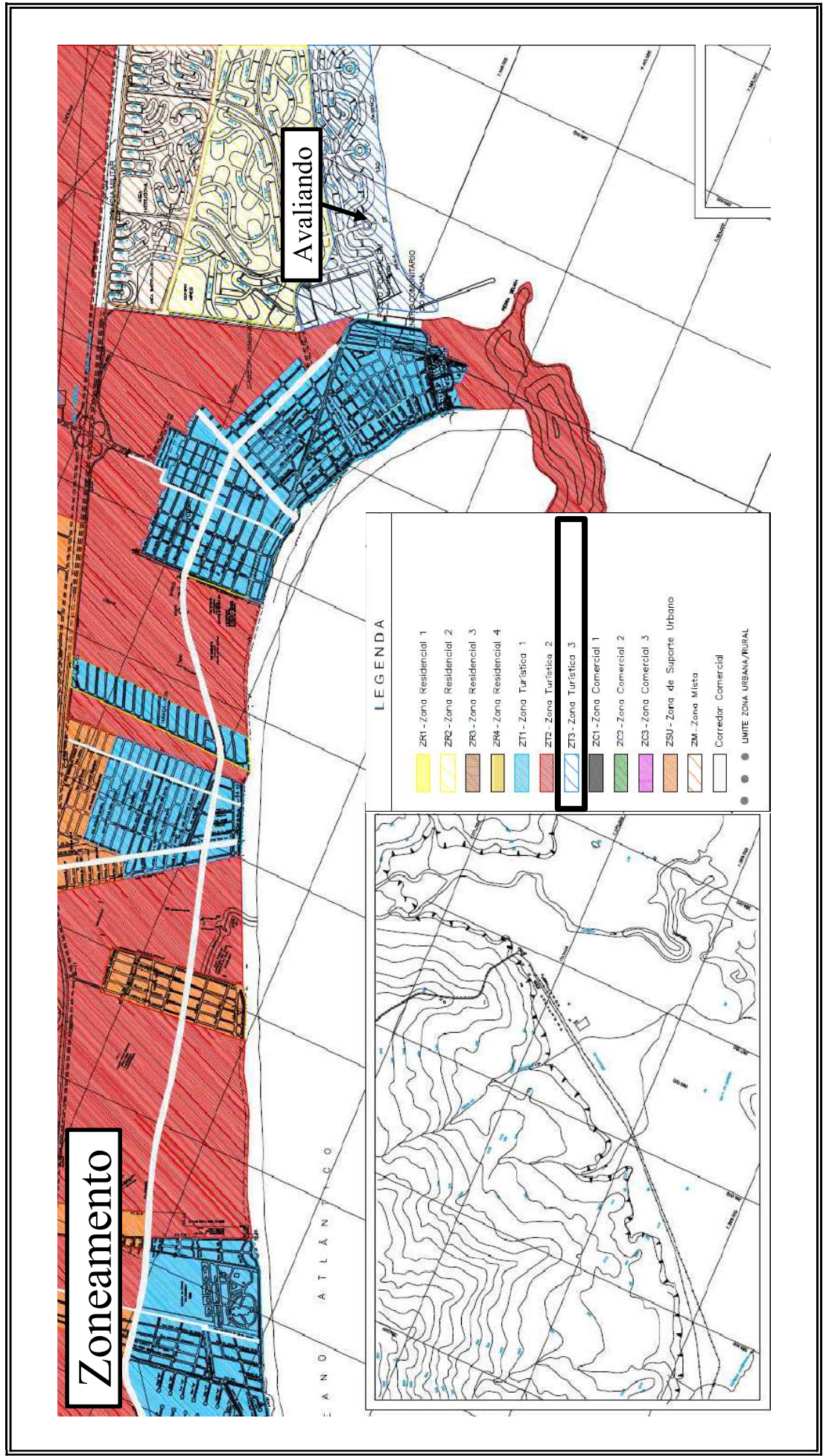
Apartamento em Bertioga - SP





Google Earth

© 2016 Google
Image © 2016 DigitalGlobe
Image © 2016 TerraMetrics
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO



Zoneamento

Avaliando

Anexo III - Planilhas de homogeneização de valores pesquisados e ficha das amostras utilizadas na pesquisa

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS Terrenos rurais

**VALORA
ENGENHARIA**

Data-base: 7 de dezembro de 2019

Localização do imóvel: Fazenda Serra Negra - Bodoquena - MS - Matrícula 10.652



Nº	Localização das Amostras	Fontes Consultadas	Área total (ha)	Valor informado (RS)	Valor unitário (RS/ha)	Fatores de correção							Valor unitário homogeneizado (RS/ha)	Valor unitário saneado (RS/ha)		
						Transposição	Acesso	Área	Topografia	Benfeitórias	Água	Solo			Ocupação	Especulação
1	Município de Bodoquena - MS	Sr. Silvio - Carrato Imóveis - (67) 3365-7637	1.146,00	6.800.000,00	5.934,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,98	0,90	5.181,45	5.181,45
2	Município de Bodoquena - MS	Sr. Silvio - Carrato Imóveis - (67) 3365-7637	1.028,00	12.000.000,00	11.673,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,98	1,00	0,95	0,71	0,90	5.937,44	-
3	Município de Bodoquena - MS	Sr. Huldo - Corretor autônomo - (67) 99800-3003	27,91	160.000,00	5.733,00	1,00	1,00	0,80	1,10	1,00	1,20	1,00	0,76	0,90	4.140,97	4.140,97
4	Município de Miranda - MS	Sr. Silvio - Carrato Imóveis - (67) 3365-7637	700,00	2.500.000,00	3.571,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,98	1,00	1,00	0,93	0,90	2.754,86	-
5	Município de Miranda - MS	Sr. Silvio - Carrato Imóveis - (67) 3365-7637	1.896,00	8.172.000,00	4.310,00	1,10	1,00	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	0,85	0,90	3.198,89	3.198,89
6	Opinião para o avaliando	Sr. Jhon - Chapolin Imóveis - (67) 99947-4947	1.436,31	5.745.000,00	4.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.000,00	4.000,00
7	Município de Bonito - MS	Sr. Phellipe - Attila Imóveis - (13) 3329-2501	2.539,00	28.000.000,00	11.028,00	1,00	1,00	1,10	0,90	0,98	1,00	1,00	0,54	0,90	5.199,89	5.199,89

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha):	1.436,3114
Valor unitário adotado (RS/ha):	4.344,24
Valor de mercado (RS):	6.240.000,00

Valor unitário médio:	4.344,79	4.344,24
Desvio padrão:	1.152,47	852,16
Valor unitário adotado:		4.344,24
Variação (desvio padrão / média):		19,62%
Limite inferior (*):		3.691,06
Limite superior (*):		4.997,42

Observação: (*) Limites inferior e superior referentes a intervalo de confiança com 80%, de certeza mínima (Distribuição de t de Student)

As amostras homogeneizadas foram saneadas considerando-se como limite superior a média mais o desvio padrão e como limite inferior a média menos o desvio padrão

ELEMENTO Nº 1

Localização:	Município de Bodoquena - MS
Área de terreno (ha):	1.146,00
Roteiro de acesso:	De Bodoquena em sentido a Bonito por 23 km, pegar estrada de terra à esquerda e seguir mais 25 km.
Tipo de acesso:	Estrada de terra batida
Topografia:	Ondulada
Benfeitoria:	2 casas, curral, galpão e casa do rio
Água:	Rio do Peixe e Rio Chapena
Classificação de solo:	Não informado
Textura do solo:	Média
Argila:	Entre 15% e 35%
Vegetação nativa (%):	86,91
Aproveitamento (%):	13,09
Valor informado (R\$):	6.800.000,00
Status:	Oferta
Valor unitário (R\$/ha):	5.934,00
Fonte de informação:	Sr. Silvio - Carrato Imóveis - (67) 3365-7637 (67) 99902-1323
Observações:	Documentação está em ordem (geo, CAR) Licença para formar 500 ha.

ELEMENTO Nº 2

Localização:	Município de Bodoquena - MS
Área de terreno (ha):	1.028,00
Roteiro de acesso:	16 km de Bodoquena e 13 km do asfalto. Saída da cidade em sentido oeste para a fábrica de cimento por 3 km até rotatória, pegar 2ª saída e seguir pela MS-339, em terra batida, por 13 km até entrada da fazenda.
Tipo de acesso:	Rodovia em terra batida
Topografia:	Suave ondulada
Benfeitoria:	Casa sede e de funcionários, curral com balança, brete, tronco e embarcador
Água:	Alguns córregos e Rio Salobra
Classificação de solo:	Não informado
Textura do solo:	Argilosa
Argila:	Entre 35% e 60%
Vegetação nativa (%):	59,92
Aproveitamento (%):	40,08
Valor informado (R\$):	12.000.000,00
Status:	Oferta
Valor unitário (R\$/ha):	11.673,00
Fonte de informação:	Sr. Silvio - Carrato Imóveis - (67) 3365-7637 (67) 99902-1323
Observações:	Pastagem formada em braquiária; terra para cultura Aproximadamente 12% de pasto degradado. Capacidade de engorda de 1.500 cabeças de gado

ELEMENTO Nº 3

Localização:	Município de Bodoquena - MS
Área de terreno (ha):	27,91
Roteiro de acesso:	25 km de Bodoquena, sendo 20 km por estrada de terra, no mesmo sentido do avaliando, após. Região do retiro Canaã.
Tipo de acesso:	Estrada de terra batida
Topografia:	Ondulada
Benfeitoria:	--
Água:	--
Classificação de solo:	Não informado
Textura do solo:	Média
Argila:	Entre 15% e 35%
Vegetação nativa (%):	40,88
Aproveitamento (%):	59,12
Valor informado (R\$):	160.000,00
Status:	Oferta
Valor unitário (R\$/ha):	5.733,00
Fonte de informação:	Sr. Huldo - Corretor autônomo - (67) 99800-3003 (67) 99295-0048
Observações:	Escriturada, dado entrada no CAR e sem geo Propriedade só pega parte de morros.

ELEMENTO Nº 4

Localização:	Município de Miranda - MS
Área de terreno (ha):	700,00
Roteiro de acesso:	Na região da Fundação Bradesco, 80 km do asfalto.
Tipo de acesso:	Estrada de terra batida
Topografia:	Suave ondulada
Benfeitoria:	Casa, curral, piquete e 4 divisões de pastagem
Água:	Sim
Classificação de solo:	Não informado
Textura do solo:	Média
Argila:	Entre 15% e 35%
Vegetação nativa (%):	78,57
Aproveitamento (%):	21,43
Valor informado (R\$):	2.500.000,00
Status:	Oferta
Valor unitário (R\$/ha):	3.571,00
Fonte de informação:	Sr. Silvio - Carrato Imóveis - (67) 3365-7637 (67) 99902-1323
Observações:	

ELEMENTO Nº 5

Localização:	Município de Miranda - MS
Área de terreno (ha):	1.896,00
Roteiro de acesso:	Na região da Fundação Bradesco, 97 km do asfalto por estrada cascalhada. Acesso durante todo o ano.
Tipo de acesso:	Estrada de terra batida
Topografia:	Suave ondulada
Benfeitoria:	Casa sede boa, casa para empregados, barracão para implementos, galpão e poço artesiano.
Água:	Córrego dentro da fazenda
Classificação de solo:	Não informado
Textura do solo:	Média
Argila:	Entre 15% e 35%
Vegetação nativa (%):	65,72
Aproveitamento (%):	34,28
Valor informado (R\$):	8.172.000,00
Status:	Oferta
Valor unitário (R\$/ha):	4.310,00
Fonte de informação:	Sr. Silvio - Carrato Imóveis - (67) 3365-7637 (67) 99902-1323
Observações:	Aceita parcelar pagamento: 50% de entrada + 3 anos

ELEMENTO Nº 6

Localização:	Opinião para o avaliando
Área de terreno (ha):	1.436,31
Roteiro de acesso:	De Botoquena em sentido Bonito por 5 km, pegar saída à direita, após mineradora Horii, e seguir por mais 10 km.
Tipo de acesso:	Estrada de terra batida
Topografia:	Ondulada
Benfeitoria:	Sede simples para pecuária (Casa, barracão e curral)
Água:	Córrego principal no meio, riachos, nascentes e pequenas represas.
Classificação de solo:	Não informado
Textura do solo:	Média
Argila:	Entre 15% e 35%
Vegetação nativa (%):	89,00
Aproveitamento (%):	11,00
Valor informado (R\$):	5.745.000,00
Status:	Opinião
Valor unitário (R\$/ha):	4.000,00
Fonte de informação:	Sr. Jhon - Chapolin Imóveis - (67) 99947-4947
Observações:	11% está em pastagem degradada, Outros 15% já foram abertos, mas está em estágio avançado de regeneração.

ELEMENTO Nº 7

Localização:	Município de Bonito - MS
Área de terreno (ha):	2.539,00
Roteiro de acesso:	55 km de Bonito/MS, sendo 23 km por terra; 40 km de Bodoquena/MS, sendo 23 km por terra.
Tipo de acesso:	Estrada de terra batida
Topografia:	Suave ondulada
Benfeitoria:	Casa sede, casas de funcionários, alojamentos, barracão, tanque de óleo, curral e divisões de pasto.
Água:	Rio do Peixe (11 km de margem)
Classificação de solo:	Não informado
Textura do solo:	Média
Argila:	Entre 15% e 35%
Vegetação nativa (%):	36,98
Aproveitamento (%):	63,02
Valor informado (R\$):	28.000.000,00
Status:	Oferta
Valor unitário (R\$/ha):	11.028,00
Fonte de informação:	Sr. Phellipe - Attila Imóveis - (13) 3329-2501
Observações:	Capacidade atual de engorda para 1.800 bois

**VALORA
ENGENHARIA**

Data-base: 7 de dezembro de 2019

Localização do imóvel: Largo das Embarcações, 80, apartamento 24 - Edifício Monte Carlo - Módulo 2 - Bertioza - SP - Matrícula 54.281



**PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS
Apartamentos**

Nº	Localização das Amostras	Fontes Consultadas	Área útil (m²)	Valor informado (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)	Fatores de correção						Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Valor unitário saneado (R\$/m²)			
						Localização	Vista	Andar	Vagas	Acabamento	F. Acabamento			Idade	F. Idade	Especulação
1	Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP	Sr. Fábio - Riviera SP - (13) 99764-5097	193,33	2.500.000	12.931,26	1,00	1,30	1,02	1,00	FINO	1,00	20	1,00	0,90	15.432,16	0,00
2	Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP	Sr. Fábio - Riviera SP - (13) 99764-5097	113,70	1.590.000	13.984,17	1,00	1,30	1,00	1,00	FINO	1,00	20	1,00	0,90	16.361,48	16.361,48
3	Edifício Belo Mare, 22A - Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP	Sr. Urbanito - Parceria Imóveis - (13) 99734-5201	355,21	7.300.000	20.551,22	1,00	1,00	0,98	1,00	FINO	1,00	20	1,00	0,90	18.488,70	18.488,70
4	Opinião para o avaliando	Sr. Fábio - Riviera SP - (13) 99764-5097	173,10	3.250.000	18.775,27	1,00	1,00	1,00	1,00	FINO	1,00	20	1,00	1,00	18.775,27	18.775,27
5	Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP	Sr. Roberto - Riviera São Lourenço Imóveis (11) 2675-2444	176,29	3.950.000	22.406,26	1,00	1,00	1,00	1,00	FINO	1,00	20	1,00	0,90	20.165,64	0,00
6	Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP	Sr. Roberto - Riviera São Lourenço Imóveis (11) 2675-2444	176,29	3.800.000	21.555,39	1,00	1,00	1,00	1,00	FINO	1,00	20	1,00	0,90	19.399,85	19.399,85
7	Edifício Galeões, apto 48 - Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP	Sr. Urbanito - Parceria Imóveis - (13) 99734-5201	142,00	3.000.000	21.126,76	1,00	1,00	0,95	0,98	FINO	1,00	20	1,00	0,90	17.702,11	17.702,11
8	Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP	Sr. Roberto - Riviera São Lourenço Imóveis (11) 2675-2444	211,99	3.950.000	18.632,95	1,00	1,00	1,02	1,00	FINO	1,00	20	1,00	0,90	17.105,05	17.105,05

Paradigma

Padrão de acabamento FINO

Idade aparente 20

Cálculo do valor de mercado	
Área útil (m²):	173,10
Valor unitário adotado (R\$/m²):	17.972,08
Valor de mercado (R\$):	3.111.000,00

Valor unitário médio:	17.928,78	17.972,08
Desvio padrão:	1.586,42	1.128,64
Valor unitário adotado:		17.972,08
Varição (desvio padrão / média):		6,28%
Limite inferior:		17.227,08
Limite superior:		18.717,08

Observação: Limites inferior e superior referentes a intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (Distribuição de t de Student)

O saneamento das amostras foi efetuado considerando-se como limites superior e inferior a média mais o desvio padrão e a média menos o desvio padrão.

ELEMENTO Nº 1

Endereço: Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP

Área total (m²): ---

Área útil (m²): 193,33

Padrão de acabamento: LUXO LUXO A FINO FINO FINO A MÉDIO SUPERIOR MÉDIO SUPERIOR
 MÉDIO SUPERIOR A MÉDIO COMERCIAL MÉDIO COMERCIAL
 MÉDIO COMERCIAL A MÉDIO INFERIOR MÉDIO INFERIOR

Idade aparente: 20

Andar: 1

Vagas de garagem: 3

Valor informado (R\$): 2.500.000,00

Valor unitário (R\$/m²): 12.931,26

Fonte de informação: Sr. Fábio - Riviera SP - (13) 99764-5097

Transação: Oferta

Serviços e melhorias no edifício: Piscina, quadra poliesportiva, sauna, churrasqueira, playground, quadra de tênis, salão de festas, salão de jogos, depósito.
Pé na areia, com vista parcial/lateral da praia.
Privativo: churrasqueira, varanda, ar-condicionado, 3 dormitórios sendo 3 suítes

ELEMENTO Nº 2

Endereço: Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP

Área total (m²): ---

Área útil (m²): 113,70

Padrão de acabamento: LUXO LUXO A FINO FINO FINO A MÉDIO SUPERIOR MÉDIO SUPERIOR
 MÉDIO SUPERIOR A MÉDIO COMERCIAL MÉDIO COMERCIAL
 MÉDIO COMERCIAL A MÉDIO INFERIOR MÉDIO INFERIOR

Idade aparente: 20

Andar: 2

Vagas de garagem: 2

Valor informado (R\$): 1.590.000,00

Valor unitário (R\$/m²): 13.984,17

Fonte de informação: Sr. Fábio - Riviera SP - (13) 99764-5097

Transação: Oferta

Serviços e melhorias no edifício: Piscina, quadra poliesportiva, sauna, churrasqueira, playground, quadra de tênis, salão de festas, salão de jogos.
Privativo: churrasqueira, terraço, ar-condicionado, 2 dormitórios sendo 2 suítes.
Sem depósito
Pé na areia, com vista parcial/lateral da praia.

ELEMENTO Nº 3

Endereço:	Edifício Bello Mare, 22A - Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP
Área total (m²):	---
Área útil (m²):	355,21
Padrão de acabamento:	<input type="radio"/> LUXO <input type="radio"/> LUXO A FINO <input checked="" type="radio"/> FINO <input type="radio"/> FINO A MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR A MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL A MÉDIO INFERIOR <input type="radio"/> MÉDIO INFERIOR
Idade aparente:	20
Andar:	3
Vagas de garagem:	4
Valor informado (R\$):	7.300.000,00
Valor unitário (R\$/m²):	20.551,22
Fonte de informação:	Sr. Urbanito - Parceria Imóveis - (13) 99734-5201
Transação:	Oferta
Serviços e melhorias no edifício:	Piscina, quadra poliesportiva, sauna, churrasqueira, playground, quadra de tênis, salão de festas. Pé na areia, com vista para o mar. Privativo: churrasqueira, terraço, ar-condicionado e 4 dormitórios sendo 4 suítes Uma torre de 7 andares com 2 elevadores, sendo 2 apartamentos por andar. Sem depósito

ELEMENTO Nº 4

Endereço:	Opinião para o avaliando
Área total (m²):	---
Área útil (m²):	173,10
Padrão de acabamento:	<input type="radio"/> LUXO <input type="radio"/> LUXO A FINO <input checked="" type="radio"/> FINO <input type="radio"/> FINO A MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR A MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL A MÉDIO INFERIOR <input type="radio"/> MÉDIO INFERIOR
Idade aparente:	20
Andar:	2
Vagas de garagem:	3
Valor informado (R\$):	3.250.000,00
Valor unitário (R\$/m²):	18.775,27
Fonte de informação:	Sr. Fábio - Riviera SP - (13) 99764-5097
Transação:	Opinião
Serviços e melhorias no edifício:	Piscina, sauna, churrasqueira, playground, salão de festas, salão de jogos e depósito. Pé na areia, com vista para o mar. Privativo: Churrasqueira, terraço e 4 dormitórios sendo 3 suítes.

ELEMENTO Nº 5

Endereço: Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP

Área total (m²): --

Área útil (m²): 176,29

Padrão de acabamento: LUXO LUXO A FINO FINO FINO A MÉDIO SUPERIOR MÉDIO SUPERIOR
 MÉDIO SUPERIOR A MÉDIO COMERCIAL MÉDIO COMERCIAL
 MÉDIO COMERCIAL A MÉDIO INFERIOR MÉDIO INFERIOR

Idade aparente: 20

Andar: 2

Vagas de garagem: 3

Valor informado (R\$): 3.950.000,00

Valor unitário (R\$/m²): 22.406,26

Fonte de informação: Sr. Roberto - Riviera São Lourenço Imóveis (11) 2675-2444
(11) 98447-2995

Transação: Oferta

Serviços e melhorias no edifício: Pé na areia
4 dormitórios sendo 3 suítes.
Com vista para o mar
Churrasqueira, ar condicionado

ELEMENTO Nº 6

Endereço:	Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP
Área total (m²):	---
Área útil (m²):	176,29
Padrão de acabamento:	<input type="radio"/> LUXO <input type="radio"/> LUXO A FINO <input checked="" type="radio"/> FINO <input type="radio"/> FINO A MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR A MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL A MÉDIO INFERIOR <input type="radio"/> MÉDIO INFERIOR
Idade aparente:	20
Andar:	2
Vagas de garagem:	3
Valor informado (R\$):	3.800.000,00
Valor unitário (R\$/m²):	21.555,39
Fonte de informação:	Sr. Roberto - Riviera São Lourenço Imóveis (11) 2675-2444 (11) 98447-2995
Transação:	Oferta
Serviços e melhorias no edifício:	Piscina, sauna, churrasqueira, salão de festas, salão de jogos e depósito. Pé na areia 4 dormitórios sendo 3 suítes Com vista para o mar

ELEMENTO Nº 7

Endereço:	Edifício Galeões, apto 48 - Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP
Área total (m²):	---
Área útil (m²):	142,00
Padrão de acabamento:	<input type="radio"/> LUXO <input type="radio"/> LUXO A FINO <input checked="" type="radio"/> FINO <input type="radio"/> FINO A MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR A MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL A MÉDIO INFERIOR <input type="radio"/> MÉDIO INFERIOR
Idade aparente:	20
Andar:	4
Vagas de garagem:	3
Valor informado (R\$):	3.000.000,00
Valor unitário (R\$/m²):	21.126,76
Fonte de informação:	Sr. Urbanito - Parceria Imóveis - (13) 99734-5201
Transação:	Oferta
Serviços e melhorias no edifício:	Piscina, sauna, churrasqueira, playground, quadra de tênis, salão de festas, salão de jogos, depósito Pé na areia Privativo: Churrasqueira, terraço, ar-condicionado e 4 dormitórios sendo 3 suítes Com vista para o mar Duas torres de 8 andares com 2 elevadores sendo 4 apartamentos por andar.

ELEMENTO Nº 8

Endereço:	Módulo 2 - Riviera de São Lourenço - SP
Área total (m²):	--
Área útil (m²):	211,99
Padrão de acabamento:	<input type="radio"/> LUXO <input type="radio"/> LUXO A FINO <input checked="" type="radio"/> FINO <input type="radio"/> FINO A MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR <input type="radio"/> MÉDIO SUPERIOR A MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL <input type="radio"/> MÉDIO COMERCIAL A MÉDIO INFERIOR <input type="radio"/> MÉDIO INFERIOR
Idade aparente:	20
Andar:	1
Vagas de garagem:	4
Valor informado (R\$):	3.950.000,00
Valor unitário (R\$/m²):	18.632,95
Fonte de informação:	Sr. Roberto - Riviera São Lourenço Imóveis (11) 2675-2444 (11) 98447-2995
Transação:	Oferta
Serviços e melhorias no edifício:	Piscina, churrasqueira, playground, salão de jogos e depósito Pé na areia, com vista para o mar. Churrasqueira, ar-condicionado e 4 dormitórios sendo 4 suítes Com vista para o mar

Anexo IV - Pontos de coordenadas geográficas coletados na vistoria



Coordenadas geográficas

Durante a vistoria de campo foram coletados os pontos de coordenadas, com auxílio de aparelho GPS, em alguns pontos nas proximidades das propriedades, conforme segue:

Matrícula 10.652					
	S	W		S	W
Ponto 1	20° 39' 01,08''	56° 44' 36,15''	Ponto 5	20° 38' 21,65''	56° 45' 00,11''
Ponto 2	20° 38' 57,68''	56° 44' 42,89''	Ponto 6	20° 37' 45,17''	56° 45' 13,16''
Ponto 3	20° 38' 51,06''	56° 44' 49,74''	Ponto 7	20° 37' 22,03''	56° 45' 12,75''
Ponto 4	20° 38' 35,61''	56° 44' 58,58''	Ponto 8	20° 36' 52,67''	56° 45' 14,88''
Matrícula 54.281					
	UTM - Fuso: 23K			UTM - Fuso: 23K	
	E	N		E	N
Ponto 2	394.474,378	7.366.523,011	Ponto 5	394.451,681	7.366.520,077
Ponto 3	394.476,425	7.366.521,697	Ponto 6	394.536,500	7.366.470,314
Ponto 4	394.480,502	7.366.521,505	Ponto 7	394.549,225	7.366.485,687

Anexo V - Classificação quanto ao grau de fundamentação e grau de precisão

**VALORA
ENGENHARIA**

Data-base: 7 de dezembro de 2019

Localização do imóvel: Fazenda Serra Negra - Bodoquena - MS - Matrícula 10.652



Pontuação para fins de classificação da avaliação quanto ao Grau de Fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos								
		Condição	Pontos	Conformidade	Condição	Pontos	Conformidade	Condição	Pontos	Conformidade
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	NA	≥ 5	9	NA			
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	X	Maioria	7		Minoria ou ausência	0	
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10		Maioria	6		Minoria ou ausência	0	X
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	X	Custo de reedição por caderno de preços	3		Como variável conforme anexo A	3	
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	X	Por caderno de preços	3		Como variável conforme anexo A	3	
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	X	Simplificado	1				
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15		Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	X	Outros tratamento	2	
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2							
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Coordenadas geodésicas ou geográficas	2		Roteiro de acesso ou croqui de localização	1	X			
		Fotográfica	4	X						
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	X	Croqui de localização	2				
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão domínial atualizada	2							
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	X	Levantamento topográfico planimétrico	2				
PONTUAÇÃO POR CONDIÇÃO			51			13			0	
TOTAL DE PONTOS										64

PONTUAÇÃO PARA FINS DE CLASSIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Imóveis urbanos - Tratamento por fatores

VALORA
ENGENHARIA

Data-base: 7 de dezembro de 2019

Localização do imóvel: Apartamento 24, Edifício Monte Carlo - Largo das Embarcações, 80 - Bertioga - SP - Matrícula 54.281



Item	Descrição	Grau de fundamentação								
		III	Pontos	Conformidade	II	Pontos	Conformidade	I	Pontos	Conformidade
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	X	Adoção de situação paradigma	1	
2	Colêtas de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	3		Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	2		Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	1	X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	3		6	2	X	3	1	
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	3		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	X
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	3	X	Admitida para apenas uma variável	2		Admitida	1	
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	3		0,80 a 1,20	2		0,50 a 1,50	1	X
PONTUAÇÃO POR CONDIÇÃO			3			4			3	
TOTAL DE PONTOS										10

Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

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

Matrícula	Intervalo de confiabilidade da pesquisa	Grau de precisão atingido
10.652	30%	III
54.281	8%	III