

LAUDO DE AVALIAÇÃO

julho/2022

Preparado para:



Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404



space
Excelência em
negócios imobiliários



ENDEREÇO

R. Aureliano Guimarães, 150 CJ 1018 | Vila
Andrade - CEP: 05727 160 | São Paulo - SP



TEL +55 11 2599 8476



SPACE@SPACERE.COM.BR



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RE / CHAVE: 110000135 N/I

julho/2022



END.: R. Francisco Gonzaga Vasconcellos, 123
- Vila Rosalia - Guarulhos / SP



Chave:

N/I

RE:

110000135

Solicitante	Claro S.A.		Matrícula	79463	
Cartório	Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos		Ordem SAP	N/I	
Proprietário	Madeirense Materiais para Construções LTDA		Uso do Imóvel	Comercial	
Tipo de Imóvel	Terreno		Idade do Imóvel	0	
Endereço	R. Francisco Gonzaga Vasconcellos, 123		Município	Guarulhos	
Bairro	Vila Rosalia	UF	SP	CEP	07074-040
Metodologia - ABNT NBR 14653			Comparativo Direto		
Metodologia ABNT NBR 14653 para:			Grau de Fundamentação	II	Grau de precisão
					III

Metragens

Área de Terreno Total (m²)		Área Edificada Total (m²)	
Matricula	156,05	Matricula	0
Contrato de Locação	N/I	Contrato de Locação	0
IPTU/ITR	N/I	IPTU/ITR	N/I
Planta/Layout	N/I	Planta/Layout	N/I
Empregado na avaliação	156,05	Empregado na avaliação	0
Imóvel ocupado:	Sim	Área Ocupada:	156,05
Área Disponível:	0	Estrutura Compartilhada	0
Empresas identificada	N/I		

Observações Impactantes na avaliação

A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, conforme previsto na ABNT NBR 14.653. Trata-se de um terreno de 156,05m², conforme a documentação fornecida pelo cliente. Porém identificamos algumas divergências na documentação fornecida (MATRÍCULA N° 79,463) é informado as confrontações do terreno que são 11m de frente para a Rua Francisco Gonzaga de Vasconcelos; 24m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel; 26m do lado esquerdo e 11m de largura nos fundos que dá uma área total maior do que a que consta na averbação, neste caso recomendamos que nos seja enviado uma documentação que comprove a área exata do terreno. Sendo assim, consideraremos o imóvel livre e desimpedido de qualquer ônus que possa pesar sobre o mesmo, seja de âmbito fiscal, jurídico ou ambiental, assim como sem vícios construtivos ou patologias que possam interferir no seu valor.

Resumo de Valores	
Valores de Mercado do Terreno	
Valor de Mercado	214.724,80
Valor de Liquidação Forçada	150.280,00
Valor do M² de Mercado	1376,00
Valor de Locação	2.147,25
Valor do M² da Locação	13,76
Data da Vistoria	06/07/2022
Data da Avaliação	06/07/2022
Data de validade	06/07/2023
Nome do Avaliador	Aline Reis Martins
CAU Resp	A1702262
Nome do Avaliador	Daniel Grasso
CREA Resp.	5070741669 SP



CREA SPACE

2188941

ART n°

E-mail:

space@spacere.com.br



ENDEREÇO

R. Aureliano Guimarães, 150 CJ 1018 | Vila Andrade - CEP: 05727 160 | São Paulo - SP



TEL +55 11 2599 8476



SPACE@SPACERE.COM.BR

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RE / CHAVE: 110000135 N/I

julho/2022



END.: R. Francisco Gonzaga Vasconcellos, 123
- Vila Rosalia - Guarulhos / SP

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço	R. Francisco Gonzaga Vasconcellos, 123				
Bairro	Vila Rosalia	Cidade	Guarulhos	UF	SP
Coordenadas Geográficas			-23.453660, -46.564490		

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de direção	Dupla	Pistas	Dupla	Traçado	Reto
Perfil	Plano	Pavimentação	Asfalto	Calçadas	Sem

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 Circunvizinhança e Atividades Existentes

Uso Predominante

- Residencial Multifamiliar
- Residencial unifamiliar
- Comercial/Serviços
- Industrial
- Rural

Densidade de Ocupação

- Alto
- Médio/alto
- Médio
- Médio/baixo
- Baixo

Padrão Econômico

- Alto
- Médio/alto
- Médio
- Médio/baixo
- Baixo

Distribuição da Ocupação

- Horizontal
- Vertical

Área sujeita a enchentes

- Sim
- Não

3.2 Melhoramentos Públicos

- Coleta de resíduos sólidos
- Água potável
- Águas pluviais
- Redes de cabeamento para transmissão de dados
- Energia elétrica
- Telefone
- Gás canalizado
- Redes de comunicação e televisão
- Esgotamento sanitário

3.3 Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos

- Ônibus
- Lotação
- Metrô
- Trem
- Embarcação

Equipamentos Comunitários

- Segurança
- Educação
- Saúde
- Cultura
- Lazer

Volume de Tráfego

- Alta
- Média
- Baixa

Nível de Escoamento

- Bom
- Regular
- Ruim

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RE / CHAVE: 110000135 N/I

julho/2022



END.: R. Francisco Gonzaga Vasconcellos, 123
- Vila Rosalia - Guarulhos / SP

Principais pólos de influência:

O imóvel encontra-se próximo à região central do município Guarulhos

Principais vias de acesso:

Av. Dr. Timoteo Penteado

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404



ENDEREÇO

R. Aureliano Guimarães, 150 CJ 1018 | Vila
Andrade - CEP: 05727 160 | São Paulo - SP



TEL +55 11 2599 8476



SPACE@SPACERE.COM.BR

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Nome do Logradouro

Fonte: SPACERE



Fachada do Terreno

Fonte: SPACERE



Fachada do terreno

Fonte: SPACERE



Aspcto do terreno

Fonte: SPACERE



Aspcto do terreno

Fonte: SPACERE



Aspcto do terreno

Fonte: SPACERE

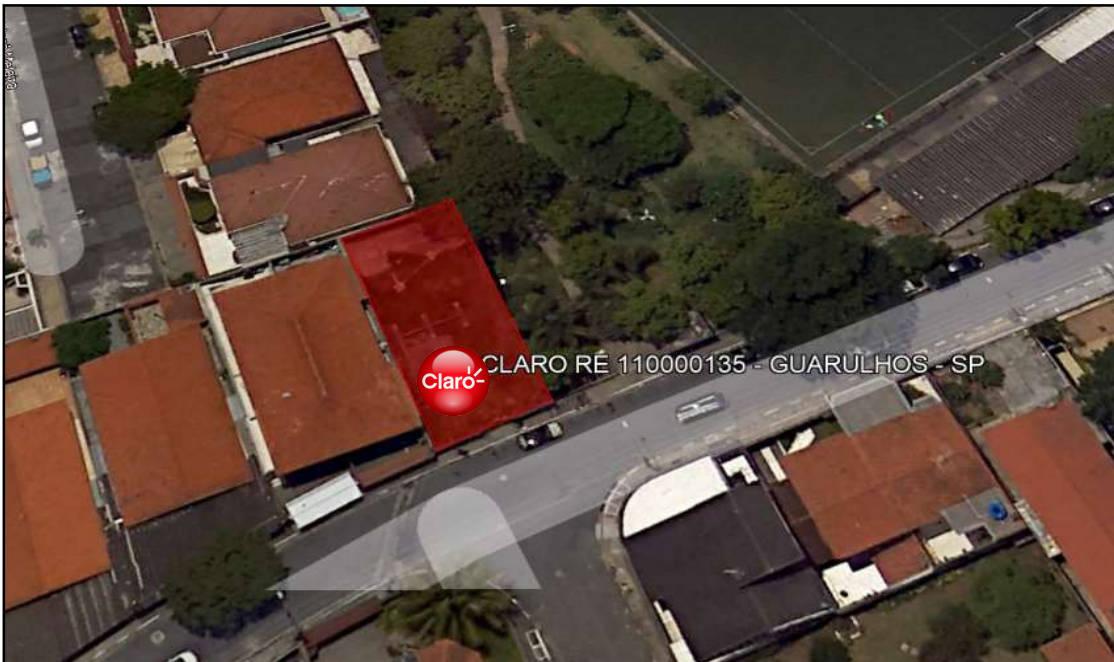
assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Vistoria realizada pela área externa do imóvel. Para a classificação do terreno, foram considerados os seguintes aspectos:

Área	156,05 m ²	Testada Principal	11 m	Testada Secundaria	0
Lateral Direita	24 m	Lateral Esquerda	26 m		
Fundos	11 m	Formato	Regular	Superfície	Seca
Topografia	Plano	Zoneamento	ZUD2	Implantação	156



Croqui do Avaliando

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404





6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação atual do mercado em análise

Nível de Oferta

- Alto
- Médio/alto
- Médio
- Médio/baixo
- Baixo

Nível de Demanda

- Alto
- Médio/alto
- Médio
- Médio/baixo
- Baixo

Absorção

- Rápida
- Normal/Rápida
- Normal
- Normal/Difícil
- Difícil

Desempenho do Mercado Atual

- Aquecido
- Normal/Aquecido
- Normal
- Normal/Recessivo
- Recessivo

7. ZONEAMENTO

A Lei que regulamenta o uso e ocupação do solo do Município de Guarulhos é regida por lei complementar que classifica o local onde se encontra o imóvel em questão, com os seguintes parâmetros básicos:

Nome da Zona:	ZUD2	Coefficiente de Aproveitamento:	1,00
Uso Predominante:	Mista	Taxa de Ocupação:	50,00%

7.1 MAPA DE ZONEAMENTO



**8. DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Matrícula 79.463

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Space RE não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Space RE não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

9. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de imóveis – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” (NBR 14.653-02:01) para a definição do Valor de Mercado de Compra e Venda.

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcançar graus elevados de fundamentação.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, portanto,

O presente trabalho é classificado como **Classe II** quanto à fundamentação e **Classe II** quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.



**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

Área de Terreno (m2)	156,05
Valor unitário (R\$/m2)	1.376,00
Valor do Terreno (R\$)	214.724,80

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Intervalo admissível para atingir grau III: 0,80 a 1,25	3
Total			9

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4, com os demais no mínimo	2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			II





Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			4,73%
GRAU DE PRECISÃO			III

DETERMINAÇÃO DO VALOR AVALIANDO

Utilizamos o tratamento por fatores para a definição do valor de mercado do terreno, que foi obtido com base no unitário definido para o lote padrão local, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.





DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
b	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
c	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
d	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
e	Reparos simples		

Para efeito de liquidação forçada calculou-se um deságio adicional sobre o valor de mercado, conforme memória de cálculo a seguir:

Valores	Área Privativa (m²)	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	156,05	1.376,00	214.724,80

Cálculo do valor de liquidação forçada

Despesas fixas	0,26% a.m.	3,17% a.a.
IPTU	0,06% a.m.	
Manutenção	0,10% a.m.	
Administração	0,05% a.m.	
Condomínio	0,05% a.m.	
Despesas financeiras (1+Selic/1+Inflação)-1:	0,55% a.m.	6,84% a.a.
Taxa SELIC		12,75% a.a.
Inflação média (IPCA/FIPE 12m)		12,13% a.a.
Despesas totais: (Desp. Financeiras + Desp fixas):	0,0081293 a.m.	10,01% a.a.

Deságio	30,01%
----------------	--------

Fator	0,70
--------------	------

Tempo de absorção no mercado: 24

Valor de mercado: R\$ 214.724,80

Valor de liquidação forçada: ((Vmerc min)/(1+Desp. totais))^tempo: R\$ 150.280,00

VALOR DO M² R\$ 963,02



Para o cálculo do valor final de locação adotou-se uma taxa de renda de 1,00% ao mês, aferida no mercado local, face a situação e cenário estudado sobre a presente hipótese. A taxa foi aplicada sobre o valor de mercado de venda final do imóvel, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Valores	Área M ²	Unitário	Total
Mercado	156,05	1376,00	R\$ 214.724,80
Locação	Taxa Renda	1,00%	2147,248
Valores do m² de locação			R\$ 13,76

10. PARECER FINAL SOBRE O IMÓVEL

A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, conforme previsto na ABNT NBR 14.653. Trata-se de um terreno de 156,05m², conforme a documentação fornecida pelo cliente. Porém indentificamos algumas divergencias na documentação fornecida (MATRÍCULA N° 79,463) é informado as confrontações do terreno que são 11m de frente para a Rua Francisco Gonzaga de Vasconcelos; 24m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel; 26m do lado esquerdo e 11m de largura nos fundos que dá uma área total maior do que a que consta na averbação, neste caso recomendamos que nos seja enviado uma documentação que comprove a área exata do terreno. Sendo assim, consideraremos o imóvel livre e desimpedido de qualquer ônus que possa pesar sobre o mesmo, seja de âmbito fiscal, jurídico ou ambiental, assim como sem vícios construtivos ou patologias que possam interferir no seu valor.

11. CONCLUSÃO

De acordo com nossas análises e premissas apresentadas, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando de acordo com os cenários estudados, na data-base

DEMONSTRATIVO DE VALORES PARA O EMPREENDIMENTO

VALOR DE MERCADO	R\$	214.724,80	(duzentos e quatorze mil, setecentos e vinte e quatro reais e oitenta centavos)
LIQUIDAÇÃO FORÇAD	R\$	150.280,00	(cento e cinquenta mil, duzentos e oitenta reais)
M ² DO MERCADO	R\$	1.376,00	(um mil, trezentos e setenta e seis reais)
LOCAÇÃO	R\$	2.147,25	(dois mil, cento e quarenta e sete reais e vinte e cinco centavos)
M ² PARA LOCAÇÃO	R\$	13,76	(treze reais e setenta e seis centavos)

São Paulo, quarta-feira, 6 de julho de 2022

Assinado digitalmente por:

Arq. Aline Reis Martins
CAU – A1702262

Eng. Daniel Grasso Nardolillo
CREA 5070741669 SP



**ANEXO A. METODOLOGIA**

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR.14.653-2/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma

• Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituindo-se a amostra.

• Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-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.

• Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

• Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com a aplicação de taxa de rentabilidade esperada sobre o valor de mercado para venda do imóvel calculado utilizando-se o método comparativo direto de imóveis para venda.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos pela método

ANEXO B. PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:





- a) Os documentos fornecidos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente nos aspectos que influem no objetivo do trabalho;
- b) Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- c) Objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
- d) Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- e) Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- f) Para efeito de cálculo de valor, consideramos na avaliação a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e que não existe quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado da área;
- g) Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- h) Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- i) As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consulente, não tendo sido aferidas in loco;
- j) Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- k) Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- l) O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;
- m) Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Space Real Estate;
- n) Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;
- o) Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e A Space Real Estate não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.



**ANEXO C. TRATAMENTO DE DADOS**

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

- Fator de oferta: A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.
- Fator aproveitamento: Fator usado para adequar o aproveitamento de cada imóvel em relação ao avaliando considerando as características de aproveitamento permitido e vocacionado.
- Fator localização: Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.
- Fator topografia: os elementos comparativos foram corrigidos em função de suas condições topográficas comparadas com a situação do avaliando. A correção segue de acordo com os fatores citados abaixo:

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90

caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80

- Fator nivelamento: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/validacao/BF44-AC2C-FE49-F404>

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS





· Fator nivelamento: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

· Fator superfície: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

ANEXO D. PESQUISA DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Situação Paradigma	CHAVE:		N/I
Informações Básicas			
Endereço	R. Francisco Gonzaga Vasconcellos, 123		
Área Total	156,05	m ²	Testada 11,00 m
Profundidade	26,00	m	Topografia Plano
Superfície	Seca		Múltiplas Frentes 01 frente
Zoneamento	ZUD2		Fator Aproveitamento 1
Área Útil do Terreno	156,05	m ²	

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404





ELEMENTO COMPARATIVO 1

Endereço	Av. Campista	Bairro	Vila Galvão
Compl.	0	Cidade	Guarulhos
Informante Sr(a):	mobiliaria Compare Ltd	UF	SP
Tipo	Misto	Telefone	(11) 95252-1641
Multiplas frentes	01 frente	Valor(R\$)	850.000,00
Área do Terreno:		Idade	0
Oferta/Transação	Oferta	VI. Unitário: R\$/m²	1537,07
Testada	13,42 m	Topografia	Acima do nível da rua até 2,0m
Superfície	Seca	Prof. Eq.	41,21 m
URL	al.com.br/imovel/lote-terreno-vila-rosalia-bairros-guarulhos-553m2-venda-R\$850.000-2022-07-01-110000135-1		
Dist. do Avaliand	1,2Km		
Zoneamento:	0		



ELEMENTO COMPARATIVO 2

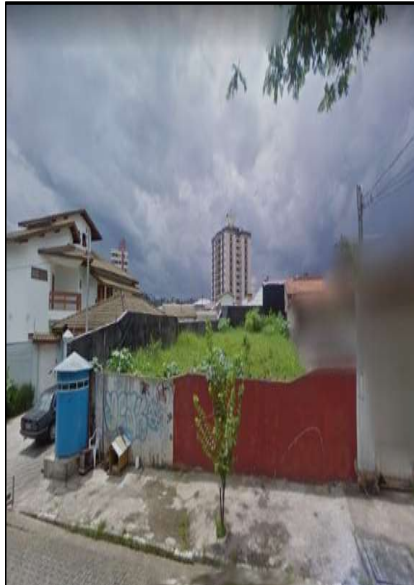
Endereço	R. Rio Grande, 156	Bairro	Vila Rosalia
Compl.	0	Cidade	Guarulhos
Informante Sr(a):	Marco Faria	UF	SP
Tipo	Residencial	Telefone	11 2451-8188
Multiplas frentes	01 frente	Valor(R\$)	520.000,00
Área do Terreno:		Idade	0
Oferta/Transação	Oferta	VI. Unitário: R\$/m²	1300,00
Testada	10,00 m	Topografia	Em aclave acima de 20%
Superfície	Seca	Prof. Eq.	40,00 m
URL	ovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-400-m-sup2--por-r\$520.000-vila-2022-07-01-110000135-1		
Dist. do Avaliand	1,1 Km		
Zoneamento:	0		



ELEMENTO COMPARATIVO 3

Endereço	Av. São Luiz, 590	Bairro	Vila Rosalia
Compl.	0	Cidade	Guarulhos
Informante Sr(a):	Home Fast Imóveis	UF	SP
Tipo	Misto	Telefone	(11) 20872602
Multiplas frentes	01 frente	Valor(R\$)	850.000,00
Área do Terreno:		Idade	0
Oferta/Transação	Oferta	VI. Unitário: R\$/m²	1416,67
Testada	15,00 m	Topografia	Em aclave até 10%
Superfície	Seca	Prof. Eq.	40,00 m
URL	ovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-vila-rosalia-guarulhos-2022-07-01-110000135-1		
Dist. do Avaliand	1,4 Km		
Zoneamento:	0		





ELEMENTO COMPARATIVO 4

Endereço	Av. São Luíz, 700	Bairro	Vila Rosalia
Compl.	0	Cidade	Guarulhos
Informante Sr(a):	Home Fast Imóveis	UF	SP
Tipo	Misto	Telefone	(11) 20872602
Multiplas frentes	01 frente	Valor(R\$)	740.000,00
Área do Terreno:	600,00	Idade	0
Oferta/Transação	Oferta	VI. Unitário: R\$/m²	1233,33
Testada	15,00	Topografia	Plano
Superfície	Seca	Prof. Eq.	40,00 m
URL	www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-a-venda-vila-rosalia-guarulhos-sp-2950152		
Dist. do Avaliand	600m		



ELEMENTO COMPARATIVO 5

Endereço	R. Rio Grande, 630	Bairro	Vila Rosalia
Compl.	0	Cidade	Guarulhos
Informante Sr(a):	Mirante Imóveis	UF	SP
Tipo	Misto	Telefone	(11) 2997-7940
Multiplas frentes	01 frente	Valor(R\$)	670.000,00
Área do Terreno:	529,00	Idade	0
Oferta/Transação	Oferta	VI. Unitário: R\$/m²	1266,54
Testada	9,00	Topografia	Em aclave até 10%
Superfície	Seca	Prof. Eq.	58,78 m
URL	www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-em-vila-rosalia-guarulhos-sp-2950152		
Dist. do Avaliand	700m		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Paradigma:	R. Francisco Gonzaga Vasconcellos, 123
Complemento:	0

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RE / CHAVE: 110000135 N/I

END.: R. Francisco Gonzaga Vasconcellos, 123
- Vila Rosalia - Guarulhos / SP

julho/2022



Local	R\$/ m ²	F.Oferta	F.Frente	Múltiplas Frentes	F.Top	Superfíc.	F.Local	F.Área	Fatoriz.	V.U Final
EC1	1537,07	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,17	1,02	1412,88
EC2	1300,00	0,90	1,02	1,00	1,18	1,00	0,90	1,12	1,22	1428,96
EC3	1416,67	0,90	0,93	1,00	1,05	1,00	0,90	1,18	1,07	1359,19
EC4	1233,33	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,11	1235,82
EC5	1266,54	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,16	1,27	1444,80
									Média Aritmética	1376,31
									Limite Superior	1789,21
									Limite Inferior	963,42
									Elementos Discrepantes	não há
									Média Saneada	1376,31
									Desvio Padrão	84,91
									Coefficiente de Variação	6,17%
									Número de Elementos Saneados	5
									Número Total de Elementos	5
									t de Student	1,533
Resultado R\$		65,08		Intervalo de Confiança		Inferior	1.311,23		-4,73%	
						Superior	1.441,40		4,73%	
									Vu Adotada	1376,00
									Área Adotada	156,05
									Valor de Mercado	214.724,80

Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404



ENDEREÇO

R. Aureliano Guimarães, 150 CJ 1018 | Vila Andrade - CEP: 05727 160 | São Paulo - SP



TEL +55 11 2599 8476



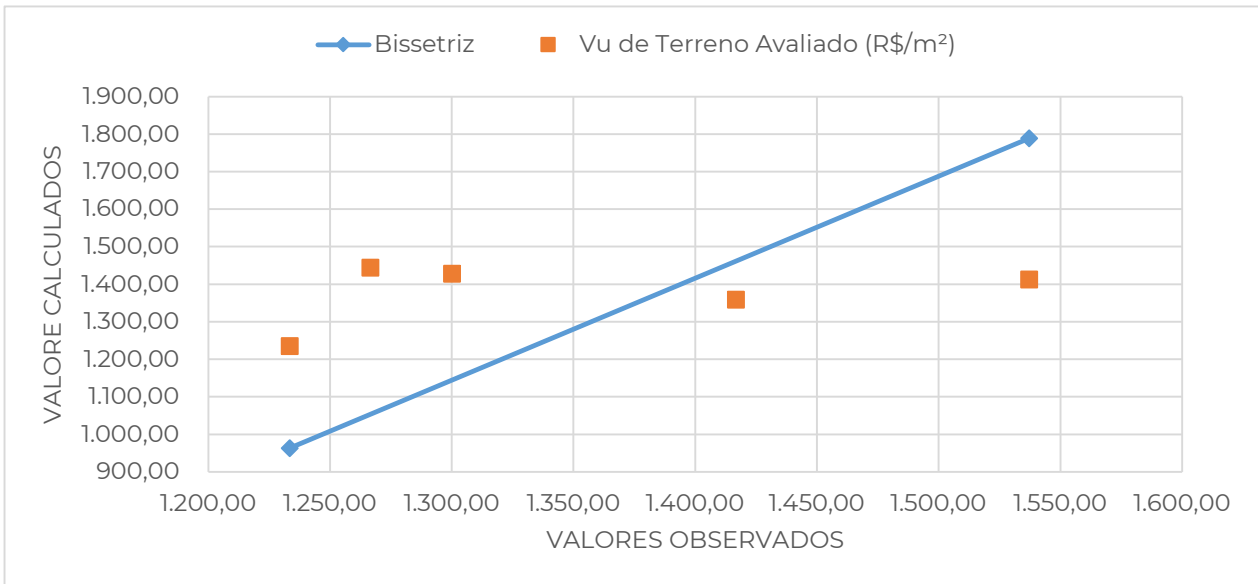
SPACE@SPACERE.COM.BR





Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m²)
Avaliando		1376,00
1	1537,07	1412,88
2	1300,00	1428,96
3	1416,67	1359,12
4	1233,33	1235,81
5	1266,54	1444,80

Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Mínimo	1.233,33	963,42
Máximo	1.537,07	1.789,21



Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404



**ANEXO E. TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

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

Nesta explanação 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:

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

Onde:

n = n° de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = n° elementos

M = média aritmética

q = média saneada


S = desvio padrão





ANEXO F. DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

DOCUMENTO:


 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
 COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO
 Marcelo Velloso dos Santos
 OFICIAL

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula ficha
 79.463 01

Guarulhos, 07 de Abril de 19 97

IMÓVEL: Um terreno constituído de parte dos lotes nos 01 a 13, da quadra nº 91, da "VILA ROSALIA", bairro de Vila Galvao, perímetro urbano desta cidade, medindo 11,00m de frente para a rua Francisco Gonzaga de Vasconcelos; 24,00m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel; 26,00m do lado esquerdo e 11,00m de largura nos fundos, perfazendo a área total de 156,05m², confinando no lado esquerdo e fundos com Madeirense Materiais para Construções Ltda e, no lado direito com os lotes da quadra nº 93.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.22.39.0622.00.000-7.

PROPRIETARIA: MADEIRENSE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CGC/MF nº 62.882.415/0001-57, com sede na rua Manoel Gaiya, nº 390, na Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 feito em 10/10/80, na matrícula nº 24.415, deste Registro.

O OFICIAL, _____

 Assinado por 1 pessoa: ALINE MARTINS
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404> e informe o código BF44-AC2C-FE49-F404



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: BF44-AC2C-FE49-F404

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ALINE MARTINS (CPF 424.XXX.XXX-17) em 06/07/2022 21:14:38 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://spacere.1doc.com.br/verificacao/BF44-AC2C-FE49-F404>