



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MOTIVO: Oferta de imóvel para Garantia em processo de execução de loteamento Praças Ventura.

INTERESSADO/PROPRIETÁRIO: Guilherme Monteiro Junqueira
PROCESSO: 2001 4198

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade deste procedimento é determinar o real valor do imóvel citado a seguir.

Referido imóvel, embora estando situado em parte na zona rural, tem a sua outra parte situada em zona de expansão urbana. Atualmente a maioria de seu confrontantes, trata-se de loteamentos de uso residencial, como é o caso do Loteamento Terras de São Sebastião, condomínio Itaembú, Condomínio Moenda, Loteamento Vivendas do Engenho D'água, Clube de Campo Fazenda, chácaras moenda entre outros.

Tal situação peculiar da gleba avaliada, foi levada em consideração para a melhor metodologia para realização de uma avaliação, visto que a vocação do imóvel avaliado está mais voltada para o uso urbano que rural, tanto é que esta avaliação será utilizada no processo de aprovação e execução de loteamento urbano em gleba também destacada da Fazenda São Sebastião e continua à gleba avaliada.

Face a esta situação a Comissão de Avaliação entendeu como melhor técnica metodologia a ser utilizada, o método comparativo de dados de mercado, aplicando o **Método Involutivo Simplificado** através da fórmula de Oscar Olave para se chegar no valor de mercado da gleba avaliada, critério esta que está devidamente explicitado nos itens adiante.

2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel de que trata esta avaliação, possui área de **3.530.054,00 m²**, é parte da Fazenda São Sebastião, situa-se no Bairro da Ponte Nova, com **matrícula nº 45.345** do cartório de registro local.

Está o imóvel avaliado perfeitamente identificado na proposta da loteadora apresentada aos autos às fls 967/969(foto aérea).

A
B
A



3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel tem topografia variada, tendo sua melhor destinação a implantação de empreendimentos imobiliários, conforme justificativas apresentadas anteriormente.

4 TIPO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se em parte na Zona Rural e parte na Zona de Expansão, tendo o uso definido pela lei de zoneamento na região definido como Predominantemente Residencial e Zona de uso diversificado.

5 METODOLOGIA APLICADA:

Para determinação do valor do metro quadrado do terreno, será aplicado o método comparativo de dados, seguindo as normas da ABNT.

Como se trata de uma gleba de terras cujo aproveitamento mais eficiente depende do arruamento e subdivisão em lotes, aplicaremos o método involutivo simplificado, para assim obter o real valor da gleba de terras referida.

Primeiramente, computa-se o conhecimento total do preço unitário de terreno urbanizado para depois se proceder ao estudo incorporando o custo da urbanização, da comercialização, da legalização da gleba, da aquisição da área e dos impostos que onerarão o empreendimento.

A fórmula de Oscar Olave simplifica bastante o método involutivo, sem necessidade de se fazer um anteprojeto do loteamento, bastando conhecer o valor unitário do lote urbanizado na região.

Para aplicação do método comparativo de dados imaginaremos um terreno ideal "paradigma", situado no próprio local avaliado, com todas as características dos loteamentos situados ao redor, ou seja: solo seco, parte em declive, parte em aclave, com área de 1.000 m², frente de 20 metros e profundidade de 50 metros, com os seguintes melhoramentos públicos: abertura das ruas, rede de água, de energia elétrica e iluminação pública, guias e sarjetas para comparação dos elementos pesquisados que também possuem as mesmas características físicas pois situados na mesma região do avaliado e com os mesmos melhoramentos públicos considerados no cálculo do método involutivo.

P. B. A.



2166

6 AVALIAÇÃO

O valor do m² do terreno urbanizado é de R\$ 129,04 (vide anexo I e II) para imóvel paradigma, que é um lote de 1.000,00 m², com frente de 20 m de profundidade de 50 m, topografia em aclive ou declive, solo seco e dotado dos melhoramentos públicos dos elementos pesquisados, que no caso é o padrão imposto ao imóvel avaliado tomado como paradigma para tratamento dos dados da pesquisa.

Logo, para obtermos o valor da gleba, usaremos a fórmula de Oscar Olave:

$$Vg = \frac{Sx(1 - K)xq}{1 + L} - D$$

Sendo:

Vg= valor bruto da gleba

S=área total da gleba

K=perdas do arruamento e áreas livre(em %) = 35 %

q= preço médios de venda do m² de lote da região

D=despesas legais com urbanização = 30% de Sx(1-K)xq, lucro do empreendedor estimado em 20%. Tomou-se como base a seguinte infra-estrutura: serviço de topografia, terraplenagem médio , rede de água potável, rede de energia elétrica e iluminação publica, guias e sarjetas.

Dados considerados:

S= 3.530.054,00 M²

K= 35 %

q= R\$ 129,04/m²

L= 20 %

D=0,30xSx(1-K)xq onde teremos,

D=0,30x3.530.054,00x(1-0,35)x129,04

D= R\$ 88.826.042,79

Logo teremos:

$$Vg = \frac{3.530.054,00x(1-0,35)x129,04}{1+0,20} - 88.826.042,79$$

$$Vg = 246.739.007,75 - 88.826.042,79$$

$$Vg = R\$ 157.912.964,96$$

[Handwritten signature]



2167

7) CONCLUSÃO

Considerando a avaliação pelo critério técnico, e aplicando-se as normas que regem as Avaliações de Imóveis, conclui-se efetivamente o valor de **R\$ 157.912.964,96 (Cento e cinquenta e sete milhões novecentos e doze mil, novecentos e sessenta e quatro reais e noventa e seis centavos.)** para o imóvel em questão.

9) ENCERRAMENTO

O presente parecer técnico é composto de 4 (quatro) folhas, preenchidas de um só lado.

Itatiba, 19 de Setembro de 2023.

Eng Civil DENIS BRANCO
 Secretaria da Educação

Engº Civil RENATO ROGÉRIO MONTANHEZ
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Habitação

Engº Civil SANDRO SEBASTIÃO FERREIRA
 Secretaria de Obras e Serviços Públicos

Engº Civil HERMINIO GEROMEL JÚNIOR
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Habitação

Engº Civil ANTÔNIO ELIAS DE ALMEIDA
 Secretaria de Obras e Serviços Públicos

Engº Civil MARCO ANTÔNIO CILINDRI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Habitação



ANEXO I

Foram realizadas pesquisas em imobiliárias locais e anúncios feitos na Internet, objetivando encontrar terrenos à venda ou vendidos recentemente, próximo ou distantes, se assim necessitar, do local ora avaliado, aplicando-se nesses valores os devidos fatores de homogeneização, contidos na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP – edição 2005**.

Referida pesquisa resultou na coleta de dados de mercado de 10 elementos, cujas características e locais de pesquisa estão indicados na planilha de calculo que constitui o anexo II deste laudo.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO CONSIDERADOS

1. Fator de Fonte.

0,90 quando ofertas e 1,00 quando efetivamente vendidos.

2. Fator de Testada (FT)

$FT = (Fp/Fr) \times 0,25$, onde Fp = Testada projetada
 Fr = Testada referente a pesquisa

3. Fator de Topografia

Calculados seguindo matéria publicada pela editora Pini, do Eng. Sergio Antonio Abunahman (Engenharia Legal e de Avaliações), a qual diz:

- I- Caimento para o Fundo (declive)
- | | |
|---------------------|------|
| Até 5% | 0,90 |
| Entre 5% e 10%..... | 0,80 |
| Acima de 10%..... | 0,70 |
- II- Caimento para a frente (Aclive)
- | | |
|----------------|------|
| Suave..... | 0,90 |
| Acentuado..... | 0,70 |

4. Fator de Transposição



2169

Não será utilizado o referido fator de transposição, pois o elementos pesquisados estão situados em empreendimentos de mesmo padrão imobiliário que o imóvel paradigma. Além dos índices da Planta Genérica de Valores para os locais estarem apresentadas divergências que podem não refletir a realidade dos mercados para tais loteamentos onde estão localizados os imóveis pesquisados.

A opção de não utilização dos índices de transposição é justificada pelo próprio resultado da pesquisa, que indica que os valores de seus elementos estão dentro do intervalo de variação adotado pelas normas técnicas de 30%.

5. Fator de Superfície

Seco.....	1,00
Pantanosos	0,60
Alagadiço.....	0,70

6. Fator de Profundidade

Adotaremos o Fator de Profundidade conforme a tabela constante da norma do IBAPE 2005 para Avaliação de Imóveis Urbanos.

7. Fator de Atualização Monetária

Não utilizaremos o fator de atualização , pois os valores da pesquisa é recente ao presente cálculo.

8. Memória de Cálculo

8.1 Calculo do Desvio Padrão conforme Standard Deviation, dado pela formula:

$$s = \frac{\sqrt{\sum (X_i - X)^2}}{n-1}$$

X médio = 128,93/m²
S = 33,22



8.2 Verificação da Permanência

Amostras extremas:

$$X_4 = 87,18$$

$$X_3 = 170,10$$

Valor Critico de Chauvenet Tabelado com $n=5$, logo;

$$\frac{d}{s} = 1,65 \text{ (tabela pag 301)}$$

logo,

$$\frac{d}{s} = 1,24 < 1,65 \text{ Amostra permanece}$$

$$\frac{d}{s} = 1,26 < 1,65 \text{ Amostra permanece}$$

8.3 Limite de Confiança

$$X_{\max/\min} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

onde t_c = Valores de Student (tabela), com grau de liberdade e confiança de 80%, teremos da tabela :

$$t_c = 1,48$$

logo: $X_{\max} = 224,34 / m^2$

$$X_{\min} = 38,68 / m^2$$



2171

8.4 Amplitude do intervalo

$$A = X_{\max} - X_{\min} = 224,34 - 38,68 = 185,66 / 3 = 61,89$$

1ª Classe:38,68.....100,57 temos 1 amostra - peso 1

2ª Classe : 100,57.....162,46 intervalo temos 3 amostra - = peso 3

3ª Classe : 162,46.....224,35, neste intervalo temos 1 amostra = peso 1

Logo $S_p = 1 + 3 + 3 + 3 + 1 = 11$

$S_v =$

Com a tomada de decisão $S_v / S_p = 129,04 / m^2$

Portanto,

Valor final do terreno = R\$ 129,04/m²

Itatiba , 19 de Setembro de 2023.

2172

FICHA DE HOMOGENEIZAÇÃO
Área de acordo – Praças Ventura
ANEXO II

Local : Itatiba /SP
 Data : 18/09/23

Terreno	ÁREA (m²)	PREÇO (R\$)	Preço/m²	VARIÁVEIS (Fatores)						Valores Homogeneizados. R\$/ m²	Loteamento
				Topografia	Fonte	Testada	Profundidade	Superfície	Transposição		
1	1.070,00	240.000,00	224,30	0,90	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	R\$ 152,61	Terras de São Sebastião
2	1.001,00	180.000,00	179,82	0,80	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	R\$ 108,76	Terras de São Sebastião
3	1.000,00	250.000,00	250,00	0,90	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	R\$ 170,10	Terras de São Sebastião
4	1.319,00	169.000,00	128,13	0,90	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	R\$ 87,18	Terras de São Sebastião
5	1.080,00	200.000,00	185,19	0,90	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	R\$ 126,00	Terras de São Sebastião
Media										644,646191	
Media										128,93	m2

Não informado
 SOLICITAR

Não informado
 SOLICITAR

18/09/2023, 16:43

Lote/Terreno 1319 m² em Terras de São Sebastião em Itatiba, por R\$ 169.000 - Viva Real

2173

MENU

ANUNCIAR



3 fotos

Início / Venda / ... / Terras de São Sebastião

Lote/Terreno à Venda, 1319 m² por R\$ 169.000

Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

VER NO MAPA

COD. TE0057

1319m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS

Simular Financiamento

Terreno à venda, 1318 m² por R\$ 169.000,00 - Terras de São Sebastião - Itatiba/SP

COMPRA

R\$
169.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 56

ANUNCIANTE

Conectha



Imóveis

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA KOVALSKI ALBUQUERQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2023 às 12:04, sob o número WITB23700621825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003659-45.2014.8.26.0281 e código 6whCKPqL.

18/09/2023, 16:41

Lote/Terreno na Rua das Sapucaias, Terras de São Sebastião em Itatiba, por R\$ 250.000 - Viva Real

2174

MENU

ANUNCIAR



10 fotos

Início / Venda / ... / Rua das Sapucaias

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 250.000

Rua das Sapucaias - Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

VER NO MAPA

COD. TE0669

1000m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Simular Financiamento

COMPRA

R\$
250.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

Grupo Franco
imóveis



WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA KOVALSKI ALBUQUERQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2023 às 12:04, sob o número WITB23700621825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003659-45.2014.8.26.0281 e código 6whCKPqL.

18/09/2023, 16:42

Lote/Terreno 1001 m² em Terras de São Sebastião em Itatiba, por R\$ 180.000 - Viva Real

2175

MENU

ANUNCIAR

1 de Lote/Terreno à venda, 1001m² em Terras de São Sebastião, Itatiba

10 fotos

Início / Venda / ... / Terras de São Sebastião

Lote/Terreno à Venda, 1001 m² por R\$ 180.000

Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

VER NO MAPA

COD. TE0076

1001m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

COMPRA

R\$ 180.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 48

ANUNCIANTE

Conecta Imóveis



Conecta Imóveis

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Simular Financiamento

Terreno à venda, 1001 m² por R\$ 180.000,00 - Terras de São Sebastião - Itatiba/SP

WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA KOVALSKI ALBUQUERQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2023 às 12:04, sob o número WITB23700621825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003659-45.2014.8.26.0281 e código 6whCKPqL.

18/09/2023, 16:43

Lote/Terreno 1070 m² em Terras de São Sebastião em Itatiba, por R\$ 240.000 - Viva Real

2176

MENU

ANUNCIAR

1 de Lote/Terreno à venda, 1070m² em Terras de São Sebastião, Itatiba



8 fotos

Início / Venda / ... / Terras de São Sebastião

Lote/Terreno à Venda, 1070 m² por R\$ 240.000

Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

VER NO MAPA

COD. TE3143



1070m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

COMPRA

R\$ 240.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

Evolução-Ouro Casas



Evolução-Ouro Casas

Simular Financiamento

Terreno à venda, 1070 m² por R\$ 240.000,00 - Terras de São Sebastião - Itatiba/SP

WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA KOVALSKI ALBUQUERQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2023 às 12:04, sob o número WITB23700621825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003659-45.2014.8.26.0281 e código 6whCKPqL.

18/09/2023, 16:43

Lote/Terreno 1080 m² em Terras de São Sebastião em Itatiba, por R\$ 200.000 - Viva Real

2124

MENU

ANUNCIAR

Foto 1 de Lote/Terreno à venda, 1080m² em Terras de São Sebastião, Itatiba

Início / Venda / ... / Terras de São Sebastião

COMPRA

R\$ 200.000

Lote/Terreno à Venda, 1080 m² por R\$ 200.000

Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

VER NO MAPA

COD. TE4008

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

1080m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

ANUNCIANTE

Evolução-Ouro
Casas



Evolução-Ouro
Casas

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Simular Financiamento

Terreno - Terras de São Sebastião

WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA KOVALSKI ALBUQUERQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2023 às 12:04, sob o número WITB23700621825. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003659-45.2014.8.26.0281 e código 6whCKPqL.