



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Mìn.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	146,34	m ²



Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="0,95"/>	<input type="text" value="Declive até 5%"/>
Área	<input type="text" value="12.900,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos			
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>			
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>			
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m		
Padrão	<input type="text"/>						
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC	<input type="text"/>		

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="2.580.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="Gomes Consult. Imobiliária"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Corretora Sra. Maria"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="2.580.000,00"/>	Fone	<input type="text" value="(11) 4122-0355"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>		
Natureza	Oferta	Fator Of.	<input type="text" value="0,90"/>	

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="200,00"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,2000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="1.419,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos				
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>				
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m			
Padrão	<input type="text"/>							
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC	<input type="text"/>			

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="300.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="300.000,00"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Placa no local - PHD imov."/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Osvaldo"/>
Fone	<input type="text" value="(11)4332-2222"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="211,42"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO					
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	
1	500.000,00	1,00	2.322,00	215,33	
2	1.500.000,00	0,90	8.100,00	166,67	
3	960.000,00	0,90	6.560,00	131,71	
4	2.580.000,00	0,90	12.900,00	180,00	
5	300.000,00	0,90	1.419,00	190,27	
6	1.200.000,00	0,90	4.489,00	240,59	
7	600.000,00	0,90	3.000,00	180,00	
Média				186,37	
Desvio Padrão				34,76	
Coef. Var.				18,65%	

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
9.409,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR ÁREA	DIFERENÇA (R\$) ÁREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.322,00	-7.087,00	0,8395	-0,1605	-34,55	180,78
2	8.100,00	-1.309,00	0,9632	-0,0368	-6,13	160,54
3	6.560,00	-2.849,00	0,9559	-0,0441	-5,81	125,90
4	12.900,00	3.491,00	1,0402	0,0402	7,24	187,24
5	1.419,00	-7.990,00	0,7894	-0,2106	-40,07	150,21
6	4.489,00	-4.920,00	0,9116	-0,0884	-21,26	219,33
7	3.000,00	-6.409,00	0,8669	-0,1331	-23,97	156,03
Média						147,50
Desvio Padrão						65,81
Coef. Var.						44,62%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	0,58	-89,72	125,61
2	1,40	0,50	-83,33	83,33
3	1,20	0,58	-54,88	76,83
4	1,40	0,50	-90,00	90,00
5	1,20	0,58	-79,28	110,99
6	1,40	0,50	-120,29	120,29
7	1,20	0,58	-75,00	105,00
Média				101,72
Desvio Padrão				18,74
Coef. Var.				18,42%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIACÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	0,70	-64,60	150,73
2	0,80	0,88	-20,83	145,83
3	0,95	0,74	-34,66	97,05
4	0,95	0,74	-47,37	132,63
5	1,00	0,70	-57,08	133,19
6	0,90	0,78	-53,46	187,12
7	0,80	0,88	-22,50	157,50
Média				143,44
Desvio Padrão				27,50
Coef. Var.				19,18%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	A+L+T
1	215,33	180,78	125,61	150,73	91,06	116,18	61,01	26,46
2	166,67	160,54	83,33	145,83	77,21	139,71	62,50	56,37
3	131,71	125,90	76,83	97,05	71,02	91,24	42,17	36,36
4	180,00	187,24	90,00	132,63	97,24	139,87	42,63	49,87
5	190,27	150,21	110,99	133,19	70,92	93,12	53,91	13,84
6	240,59	219,33	120,29	187,12	99,04	165,87	66,83	45,57
7	180,00	156,03	105,00	157,50	81,03	133,53	82,50	58,53
Média	186,37	168,58	101,72	143,44	83,93	125,65	58,79	41,00
Desvio Padrão	34,76	30,15	18,74	27,50	11,87	27,11	14,18	16,40
Coef. Var.	18,65%	17,88%	18,42%	19,18%	14,14%	21,58%	24,12%	40,00%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	91,06
2	77,21
3	71,02
4	97,24
5	70,92
6	99,04
7	81,03
Média	83,93
LIM. INF. (-30%)	58,75
LIM. SUP. (+30%)	109,11

Media Saneada	83,93
LIM. INF. (-30%)	58,75
LIM. SUP. (+30%)	109,11
DESVIO PADRÃO	11,87

AMPLITUDE (80%) = 16,37%

GRAU III



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

2º

Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: 09779-290 TELEFONE: (11) 4330-2311



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00256466 Pag.: 001/004

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula **-5.716-**

ficha **-1-**

S. B. do Campo, 10 de novembro de 1977

subon

IMÓVEL
 1- Uma gleba de terras, com a área de 9.409,00 metros quadrados, com as seguintes medidas, características e confrontações: Começam no ponto de partida inicial, configurado em planta, situada na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade, na cota 747, e a Estrada Particular que dá acesso à propriedade, deste ponto segue inicialmente no rumo 212 30' NE, numa distância de 27,00 metros, até o marco M-1; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo 682 30' NW, numa distância de 4,00 metros até o marco M-2; deste ponto deflete à direita e segue no rumo 212 30' NE, numa distância de 80,00 metros; deste marco deflete à direita e segue no rumo de 292 30' NE, numa distância de 52,02 metros, até o marco M-4, todas estas divisas confrontando com a Estrada Particular que dá acesso à propriedade; deste marco deflete à direita e segue no rumo 422 SE, numa distância de 86,65 metros, até o marco M-5, configurado em planta, sobre a cota 747, confrontando com o lote 19, deflete à direita, deste ponto segue acompanhando a linha de cota 747, na distância de 153,64 metros, até o marco M-6, onde teve início esta descrição, confrontando com os terrenos da São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade.-

PROPRIETÁRIO
 :- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, R.G. 329.418, domicílio de na Capital.-

REGISTRO ANTERIOR
 :- Transcrição nº 19.347, de 62 - Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-
 :- *[Assinatura]*
 = O OFICIAL =

R.1/5.716
 :- Em 10 de novembro de 1.977.-
 :- VENDA E COMPRA.-

TÍTULO
TRANSMITENTE
 BERG, solteiro, acima qualificado.-
 :- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG.-

ADQUIRENTE
 :- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A.O.PEREIRA, brasileiro (vide verso).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45E4F489.


matrícula **-3.716-** ficha **-1-**
verso

silveiro, advogado, RG. 1.692.472, CIC. 003.017.368, casado com WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina -- WILMA A. DE O.PEREIRA, domiciliado na Capital.--

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de 30 de dezembro de 1.975, do 3º Cartório de Notas da Capital, Lª 1.577, Fls. 104.-

VALOR :- R\$421,76.-
R\$136.097,60.- (V.Venal).-

CONDIÇÕES :- O imóvel retro descrito em -- área maior (133.852,00 metros quadrados), foi objeto de escritura de compromisso de venda e compra, devidamente inscrita sob nº 2.588, no 1º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, celebrada entre o -- transmitente, e adquirente e os intervenientes:-- SEBASTIÃO MONTEIRO DE BARROS, e s/mr. IDALINA DE OLIVEIRA PEREIRA MONTEIRO DE BARROS, CIC. comum nº 010.493.988; e ELIAS NASSIF KEHDI, e s/mr. MARIA MALAUK KEHDI, CIC. comum 000.788.678, -- pelo preço de R\$421,76, importância essa que foi recebida -- dos adquirentes e intervenientes, e que se refere somente -- ao imóvel objeto desta matrícula. Os intervenientes nada -- tem a opôr, a presente escritura, que foi devidamente averbada à margem da inscrição acima referida. Os intervenientes ELIAS NASSIF KEHDI e s/mr., continuam titulares de direitos de área confinante com a descrita na presente matrícula em conjunto com os adquirentes, assegurando, nessa qualidade ao mesmo, servidão de passagem pelo lado confinante mencionada até encontrar a Estrada Municipal estando aí projetada uma rua, que servirá também à outras glebas, comprometendo-se também apresentarem à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, respectivo prefeito de arruamento, obedecer às posturas municipais exigíveis e dearem futuramente, -- área correspondente à Rua, à dita Municipalidade, e, com as demais condições constantes do título.--

REGISTRADO POR :- 
(Ary José de Lima - Escr. Aut.)

R.2/3.716 :- Em 05 de julho de 1.978.-

TÍTULO :- VENDA E COMPRA.-

TRANSMITENTES :- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA que também assina A.O.PEREIRA, e --
(Vide ficha nº 02).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula -5.716-

ficha -2-

S. B. do Campo, 10 de novembro de 1977.-

tre qualificado, e s/mr. **WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA**, que também assina **WILMA A. DE O. PEREIRA**, brasileira, professora, RG. 2.825.425, CIC. comum 003.017.368-04, domicíli^o dos na Capital.-

ADQUIRENTE

:- **CONSTRAN S/A. - CONSTRUÇÕES E - COMÉRCIO**, com sede na Capital,-

CGC. 61.156.568/001-90.-

FORMA DO TÍTULO

:- Escritura de 03 de janeiro de - 1.978, do 6º Cartório de Notas-

da Capital, Lª 1.715, Fls. 78.-

VALOR

:- **€\$1.500.000,00.-**

CONDIÇÕES

:- Não constam.-

REGISTRADO POR

(Ary José de Lima - Escri. Auto.)

Av.3/5.716

:- Em 29 de dezembro de 2004.-

:- Por Ofício nº. 3033/SAS/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 29 de outubro de 2.004, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, com fundamento nos Artigos 37, 127 e 129 da Constituição Federal, e nas Leis 7.347/85 e 8.625/93, nos artigos 91, 111 e 115, parágrafo 1º da Constituição Estadual, na Lei Complementar Estadual 734/93 e Lei 8.429/92, a proprietária **CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO**, foi atingida pela **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**, conforme Ação Civil Pública (Improbidade Administrativa), Processo nº. 1706/053.04.028613-7, devidamente registrado sob nº. 1.109, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

AVERBADO POR

:- **Laerte de Carvalho** - Escrevente Autorizado.-


Av.4/5.716

:- Em 09 de junho de 2005.-

:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da Av.3 desta matrícula, **"FICA CANCELADA"** à vista do Ofício Circular nº. 532/SATS/DEGE 2.2, expedido em 04 de abril de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça.-

(Vide Verso).-

Este documento é uma cópia digitalizada por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ18406672398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

Certidão expedida no dia 15/06/2010
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
 Código de controle de certidão : 
 Pedido Nº 256466
 DRC Nelson

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2ºRI 00256466 Pag.: 004/004

matrícula - **5.716** -
 ficha - **2** -
 varas

AVERBADO POR

:- 
 Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrivente Autorizada.-

Av.5/5.716

:- Em 25 de novembro de 2005.-

:- Por Ofício nº. 2522/EC/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 19 de setembro de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral de Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, FICA RESTABELECIDA A INDISPONIBILIDADE DE BENS objeto da Av.3 desta matrícula, conforme Processo nº. 1706/053.04.028613-7 do Juízo de Direito da 4ª. Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, conforme v.acórdão proferidos nos autos de Agravo de Instrumento nºs. 397.103-5/0-00 e 401.827-5/6-00.-

AVERBADO POR

:- 
 Bel. Fernando Oliveira Fernandes - Oficial Substituto.-

Av.6/5.716

:- Em 06 de outubro de 2008

:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da averbação nº. 03 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do Ofício datado de 29 de setembro de 2.008, expedido pela 4ª. Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Processo Nº 053.04.028613-7, Improbidade Administrativa, nº de Controle 1706/2004, assinado digitalmente por Luis Paulo Aliende Ribeiro.-

AVERBADO POR

:- 
 Bel. Carlos Alberto Galia - Oficial Substituto.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO
 CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6015 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.
 São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

 Bel. Nelson Castellani Junior - Escrivente Autorizado



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLEBA

ENDEREÇO: ROD. MS-316 - AV PRES. VARGAS – S/N
MATRÍCULA N° 7.875
IMÓVEL CORREGO DO CAMPO
APARECIDA DO TABOADO/MS

LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: GLEBA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RODOVIA MS-316 – AV PRESIDENTE VARGAS, SN
IMOVEL CORREGO DO CAMPO
APARECIDA DO TABOADO/MS

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno (ha)	Área do Terreno (m ²)
Matrícula 7.875	61,6541	616.541,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO INVOLUTIVO
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: APLICAÇÃO DE FATORES
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 7.875	616.541,00	1.580.000,00

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rodovia BR-316 – Av. Presidente Vargas S/n – Imóvel Córrego do Campo Aparecida do Taboado/MS

- 2.1. **Tipo do Bem:** Gleba.
- 2.2. **Ocupante do Imóvel:** Desocupado.
- 2.3. **Tipo de Ocupação:** Desocupado.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 11 de outubro de 2.017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 7.875, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aparecida do Taboado/MS e dados obtidos em várias fontes cadastrais.

4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE APARECIDA DO TABOADO

O município está localizado no Estado de Mato Grosso do Sul e a 873,7 km da Capital Cuiabá, faz divisa com a cidade de Rubineia no Estado de São Paulo e por seu território passam as Rodovias MS-316 e BR-158. Aparecida do Taboado tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 20° 05' 12" S, Longitude: 51° 05' 53" O.

Sua economia baseada em produção agrícola, industrial e pecuária, é o 4º município mais industrializado do estado, apresentando forte crescimento na área comercial.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.010, O município é composto por uma área territorial de 2750,15 km², o município era ocupado por cerca de 22326 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 8,12 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE APARECIDA DO TABOADO



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



4.3.2. TOPOGRAFIA, HIDROLOGIA E CLIMA

O relevo da região em estudo é plano e suave ondulado, sendo que em algumas áreas próximas aos rios e córregos, apresentam declive que não excede 5%. Isto significa que, no que se refere à topografia do terreno, pode ser utilizada a motomecanização no cultivo da terra.

Na região ocorrem boas precipitações pluviométricas; em termos médios anuais, na ordem de 1.217mm. Apesar de volumosas, as chuvas são bem definidas durante o ano, concentrando-se entre outubro e abril.

Os principais rios da região são o Rio Paranaíba, Rio Grande, e Rio Paraná, possuindo diversos córregos que abastecem a zona rural, tais como, Rio da Quitéria, Ribeirão Boa Vista e outros.

A região em estudo é de clima temperado com média máxima de 21°C e média mínima de 14°C. O período de seca é bem definido, entre os meses de maio e setembro, sendo o mês de julho, o mais seco do ano.

As áreas em estudo estão situadas numa faixa de altitude que varia entre 300 a 500 metros. A cobertura vegetal é de cerrado e pastagens, caracterizando uma maior densidade de árvores nas Áreas de Preservação Permanente (APP's) junto aos córregos e rios, com árvores com altura variando de 3 a 10 metros.

4.3.3. LEVANTAMENTO DOS SOLOS

Os solos da região são por natureza argilosa a muito argilosa e gradualmente arenosa à medida que se aproxima dos leitos dos rios.

De acordo com informações no local, os solos se caracterizam como Latossolo Vermelho-Amarelo predominante, solos aluviais nas baixas vertentes. Geralmente são profundos e apresentam boa drenagem e aeração, não ocorrendo pedras em sua superfície.



4.3.4. DA GLEBA AVALIANDO

4.3.4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é formado por uma gleba de terras, com a área de 61,65,41 hectares (sessenta e um hectares, sessenta e cinco ares e quarenta e um centiares), situada no Imóvel Córrego do Campo, neste município e comarca, dentro do seguinte roteiro:

*“Esta descrição tem início no canto da cerca que faz divisa com a propriedade de Abel Barcelos da Rocha, a 150 metros lado direito ao eixo da ferrovia, na estaca 81+7,00 metros aproximadamente, com coordenadas N-2016577,921 – E-495550,780. Deste ponto, segue pela margem do rio Paraná, com os seguintes azimutes, distâncias e coordenadas: 174°08’34” – 139,108 metros; 148°08’34” - 139,108 metros (N-2016439,539 e E-495564,976); 129°44’12”- 172,705 metros (N-201628,089 e E-495635,946); 118°00’38” - 66,47 metros (N-2016228,302 e E-495675,009); 100°55’05” -56,291 metros (N-2016194,490 e E-495720,014);84°47’17” - 63,145 metros (N-2016172,079 e E-495779,048); 100°22’04”-91,665 metros (N-2016117,725 e E-495852,859); 79°06’24”- 192,395 metros (N-2016117,725 e E-495852,859); 79°06’24” - 192,395 metros (N-2016067,583 e E-496038,606); 74°30’41” - 49,975 metros (N-2016058,466 e E-496087,742); 141°51’59” - 73,490 metros (N-2015986,617 e E-496103,189); 77°24’37”-76.516 metros (N-2015968,871 e E-496177,619);148°52’38”-45,854 metros (N-2015923,201 e E-496181,713); 113°33’49” - 99,894 metros (N-2015847,169 - E-496246,505); 129°18’28” - 92,260 metros (N-2015763,345 e E-496285,046); 188°27’54” - 201,591 metros (N-2015597,139 e E-496170,965); 171°19’04” - 147,874 metros (N-2015455,968 e E-496126,947); 183°50’12” - 95,163 metros onde intercepta a cerca de divisa da propriedade do Sr. Brasilino Alves Moreira, com coordenadas N-2015373,419 e E-496079,601. Deflete à direita, pela cerca de divisa com azimute 262°38’46” e distância de 145,085 metros com coordenada N-2015419,805 e E-495942,131. Deflete à esquerda, com azimute 204°41’34” e distância de 185,624 metros, com coordenadas N-2015302,217 e E-495798,503. Deflete à direita pela cerca de divisa com o porto Itamarati, com azimute 263°02’03” e distância de 633,96 metros, lado direito do eixo da ferrovia com coordenadas N-2015508, 973 e E-495199, 2010. Deflete à direita pela cerca com azimute 351°15’25” e distância de 1.122,4979 metros, com coordenadas N-2016580,942 e E-495532,198. Deflete à direita pela cerca com azimute 73°14’08” e distância de 18,827 metros, onde encontra o ponto de partida, encerrando uma área de 61,65,41 hectares. Os azimutes citados são referenciados ao norte verdadeiro, **deduzidos 26° em relação ao norte magnético”.***

*Fonte: Matrícula 7.875 – Serviço de Registro de Imóveis Aparecida do Taboado
Estado do Mato Grosso do Sul*



IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832



4.3.4.2. DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS

De acordo com os levantamentos em campo, apurou-se a seguinte ocupação das terras:

Matricula	Lavoura (ha)	Pastagem (ha)	Mata (ha)	Estrada (ha)	Total (1) (ha)
7.875		49,3233	12,3308		61,6541
%		80	20		100
Total					61,6541

(1) A área refere-se a área indicada na matrícula.

4.3.4.3. APROVEITAMENTO EFICIENTE

A gleba em estudo está situada na margem direita do Rio Paraná, onde encontra-se a Represa da UHE – Ilha Solteira, situada aproximadamente a 200,00 m, do lado direito, da Rodovia MS-316, de acordo com o levantamento planimétrico (ver anexo) possui 1.159,84 m de frente para a represa, trata-se de uma área com topografia suave e localização privilegiada por estar próxima da rodovia e distante cerca de 6,0 km do centro de Aparecida do Taboado.

A área total da gleba, indicada na matrícula, possui 616.541,00 m², em função da belíssima vista da represa, e dos atributos físicos e naturais acima mencionados, trata-se de uma gleba rural passível de ser urbanizada, com a implantação de um loteamento residencial.

A ocupação das áreas rurais nas margens da represa, com pequenas propriedades residenciais de lazer, tem sido uma evolução constante do mercado imobiliário na região, tanto na margem do estado de São Paulo, em maior escala no Município de Santa Fe do Sul, como no lado do Mato Grosso do Sul, no Município de Aparecida do Taboado.

No município de Aparecida do Taboado, além da existência de pequenas propriedades residenciais de lazer, ranchos de pesca, pousadas e hotelaria, verificamos o Loteamento Anduraluã II, cuja implantação iniciou na década de 80, na margem direita, do lado esquerdo da rodovia e Loteamento Jardim Samara.



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 À 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO – VISTA PARA A REPRESA.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Com base, nas informações já apresentadas no item 4.3.4.3, do presente trabalho, segundo a tendência do mercado imobiliário da região, de ocupação com lotes residenciais das margens da represa, para a estimativa do valor da gleba avaliando, será desenvolvido, no presente trabalho, a aplicação do Método Involutivo.

O Método Involutivo baseia-se na concepção de um projeto hipotético (Empreendimento) considerando um aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

Premissas adotadas:

Descrição	Área em m ²
Área (lote padrão)	1.000,00
Área Bruta Total	616.541,00
Equipamentos Urbanos (65%)	400.752,00
Área Loteável* (35%)	215.789,40

*Área Loteável = Área Útil = Área de lotes



6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (qm)

Para obtenção do Valor Unitário do metro quadrado de lotes da região em estudo, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



Após a homogeneização das ofertas de mercado e aplicado o tratamento de fatores, obteve-se o valor unitário médio homogeneizado e saneado, tendo sido validado os fatores Área e Localização para o loteamento paradigma:

Resultado: qm = R\$ 63,68/m².

(Ver anexo B e C – Pesquisa de Elementos Comparativos e Planilha de Cálculo, Homogeneização.)

6.3. VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO DO EMPREENDIMENTO (qma)

Ocorre que o valor unitário médio homogeneizado, saneado e validado para o loteamento paradigma (qm), deverá ser ajustado para o empreendimento hipotético na gleba avaliando, em função da acessibilidade ao loteamento paradigma com frente para a rodovia, o que não é o caso, da gleba avaliando, em estudo, que possui atualmente acesso à rodovia através de estrada situada na faixa de domínio da ferrovia.

Em função dessa acessibilidade menos privilegiada, aplicar-se-á um fator de deságio ao valor unitário médio homogeneizado, saneado e validado para o loteamento paradigma (qm) de 20%, vale dizer, que o capital representado por este percentual seria o investimento de infraestrutura necessária para acesso a área avaliando nas mesmas condições do loteamento paradigma.

Desta forma, temos que qma será obtido da seguinte forma:

$$qma = qm \times 0,80$$

Substituindo na fórmula, temos:

$$qma = R\$ 63,68 \times 0,80$$

$$\mathbf{qma = R\$ 50,94/m^2}$$

6.4. VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO DO EMPREENDIMENTO (qma)

O valor total do empreendimento (VGV) será obtido pelo produto do valor unitário médio da gleba avaliando (qma) pela área loteável (Sa), através da seguinte fórmula:

$$VGV = qma \times Sa$$

substituindo-se os valores, temos:

$$VGV = R\$ 50,94/m^2 \times 215.789,40m^2$$

$$\mathbf{VGV = R\$ 10.992.292,00}$$



6.5. CALCULO DO VALOR TOTAL DA GLEBA AVALIANDO (VGa) (Modelo Estático)

O Valor Total da Gleba Avaliando será obtido através do Valor Total do Empreendimento (VGV) menos as despesas necessárias para a implantação do empreendimento, a saber:

Item	Descrição
6.5.1.	Despesas de Projetos
6.5.2.	Despesas de Infraestrutura
6.5.3.	Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade
6.5.4.	Impostos e Taxas
6.5.5.	Margem do Incorporador

6.5.1. Despesas de Projeto

Será considerada uma porcentagem de 5% sobre o valor das despesas de Infraestrutura.

6.5.2. Despesas de Infraestrutura

Para composição dos custos de infraestrutura, adotou-se os índices de custo da tabela “Avaliação de Glebas”, da Revista Construção – mês de referência julho/17 – publicado na Revista Guia da Construção n° 194 – Setembro/17 – da Editora PINI, tendo sido considerado as seguintes premissas:

Descrição	R\$/1000m ²	R\$/m ²
Serviços Topográficos	1.757,84	1,75784
Terraplenagem Leve	1.207,87	1,20787
Rede de Água Potável	7.392,06	7,39206
Galerias de Águas Pluviais	6.413,23	6,41323
Rede Elétrica e Iluminação	2.441,22	2,44122
Edificação/Portaria (Adotado)	1.200,00	1,20000
Total	20.412,25	20,41225
Projetos, Taxas e Emolumentos (6%)	1.224,74	1,22472
Gerenciamento (15%)	3.061,84	3,06184
Contingencias (5%)	1.020,61	1,02061
Total Infraestrutura	25.719,44	25,71944

6.5.3. Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade

Será considerada uma porcentagem de 6% do VGV.

6.5.4. Impostos e Taxas

Será considerada uma porcentagem de 7,65% do VGV.

6.5.5. Margem de Lucro do Incorporador

Será considerada uma porcentagem de 60% da Receita Líquida.

Desta forma, obtém-se o seguinte quadro de valores para implantação de loteamento na gleba em estudo:

Dados Gerais	
Área Total do Terreno	616.541,00,00m ²
Área Loteável	215.789,40m ²
Área do Lote Padrão	1.000,00m ²

RECEITAS E DESPESAS	VALORES (R\$)
VGV – TOTAL DAS RECEITAS	10.992.292,00
(-) Impostos (7,65% do VGV)	840.910,00
(-) Vendas, Marketing e Publicidade (6% do VGV)	659.537,00
(-) Infraestrutura	5.549.972,00
RECEITA LÍQUIDA	3.941.873,00
(-) Lucro Incorporador (60% da Receita Líquida)	2.365.123,00
VALOR DA GLEBA	1.576.749,00

Data Base: Outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m²)	Valor de Mercado do Terreno Em números redondos (R\$)
Matrícula 7.875	616.541,00	1.580.000,00 (Hum milhão, quinhentos e oitenta mil reais)

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método Involutivo

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método comparativo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
Total da pontuação atingida		11			

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para a gleba urbanizável situada à Rodovia MS-316 – Avenida Presidente Vargas, s/n, Córrego do Campo, em Aparecida do Taboado/MS.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Diretor – Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36

8. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos Comparativos;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando

A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL RODOVIA AV PRESIDENTE VARGAS SENTIDO RUBINEIA/SP – DETALHE ACESSO AO IMOVEL CÓRREGO DO CAMPO



VISTA PARCIAL RODOVIA AV PRESIDENTE VARGAS SENTIDO CENTRO APARECIDA DO TABOADO– DETALHE ACESSO AO IMOVEL CÓRREGO DO CAMPO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL CÓRREGO DO CAMPO – MATRÍCULA 7.875



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL CÓRREGO DO CAMPO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL CÓRREGO DO CAMPO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL – FAIXA DE DOMÍNIO DA FERROVIA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL CÓRREGO DO CAMPO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL – FAIXA DE DOMÍNIO DA FERROVIA



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL – FAIXA DE DOMÍNIO DA FERROVIA



VISTA GERAL DO IMÓVEL – DETALHE PARA REPRESA DE ILHA SOLTEIRA



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO

B – PESQUISAS DE ELEMENTOS



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="2.075,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos				
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>				
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m			
Padrão	<input type="text"/>							
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>		FOC	<input type="text" value="0,00"/>		

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="150.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="150.000,00"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of. <input type="text" value="1,00"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Anúncio Site OLX"/>
Contato	<input type="text" value="Proprietário Sr. Joaquim"/>
Fone	<input type="text" value="(67) 99984-2518"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="72,29"/>	<input type="text" value="m<sup>2</sup>"/>

Elemento

 Data:

 Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos
Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>			I.L. 1	<input type="text" value="1,6000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>				
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>				
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>				

Terreno

Frente	<input type="text" value="1,00"/> m	Topografia	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text" value="Decl. 10% a 20%"/>
Área	<input type="text" value="450,00"/> m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text" value="450,00"/> m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>
Padrão	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual <input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC <input type="text" value="0,00"/>

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="65.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="Anúncio Site OLX"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Proprietário Sr. Wellington"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="65.000,00"/>	Fone	<input type="text" value="(11)97415-4111"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>		
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of.	<input type="text" value="0,90"/>	

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="144,44"/>	<input type="text" value="m<sup>2</sup>"/>
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	150.000,00	1,00	2.075,00	72,29
2	75.000,00	0,90	774,00	87,21
3	40.000,00	0,90	450,00	80,00
4	65.000,00	0,90	450,00	130,00
5	50.000,00	0,90	450,00	100,00
6	50.000,00	0,90	768,00	58,59
Média				88,02
Desvio Padrão				24,84
Coef. Var.				28,22%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
450,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.075,00	1625,00	1,2105	0,2105	15,22	87,51
2	774,00	324,00	1,0701	0,0701	6,12	93,33
3	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	80,00
4	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	130,00
5	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	100,00
6	768,00	318,00	1,0691	0,0691	4,05	62,64
Média						79,07
Desvio Padrão						40,47
Coef. Var.						51,19%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,00				
ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO ELEMENTO	FATOR LOCALIZAÇÃO	DIFERENÇA (R\$) LOCALIZAÇÃO	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,40	0,71	-20,65	51,64
2	1,40	0,71	-24,92	62,29
3	1,40	0,71	-22,86	57,14
4	1,60	0,63	-48,75	81,25
5	1,60	0,63	-37,50	62,50
6	1,40	0,71	-16,74	41,85
Média				59,45
Desvio Padrão				13,18
Coef. Var.				22,17%

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	A + L
1	72,29	87,51	51,64	66,85
2	87,21	93,33	62,29	68,41
3	80,00	80,00	57,14	57,14
4	130,00	130,00	81,25	81,25
5	100,00	100,00	62,50	62,50
6	58,59	62,64	41,85	45,90
Média	88,02	92,25	59,45	63,68
Desvio Padrão	24,84	22,52	13,18	11,84
Coef. Var.	28,22%	24,41%	22,17%	18,60%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	66,85
2	68,41
3	57,14
4	81,25
5	62,50
6	45,90
Média	63,68
LIM. INF. (-30%)	44,57
LIM. SUP. (+30%)	82,78

Media Saneada	63,68
LIM. INF. (-30%)	44,57
LIM. SUP. (+30%)	82,78
DESVIO PADRÃO	9,09

AMPLITUDE (80%) = 18,33%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	72,29	66,85	0,925
2	87,21	68,41	0,784
3	80,00	57,14	0,714
4	130,00	81,25	0,625
5	100,00	62,50	0,625
6	58,59	45,90	0,783
COEFICIENTE MÉDIO			0,743

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,50 e 2,00

D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO