



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Vereador Aurélio Garcez Novaes, s/nº
Bairro Vila Dona Julia
Cruzeiro/SP
SGI 61608

Conselho do Patrimônio Imobiliário

Coordenadas Geográficas: 22°34'35.36"S 44°57'9.11"O

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

VALOR TOTAL: jun/16

2. CPOS – PROCESSO:

3. LOCALIZAÇÃO:

ENDEREÇO:

MUNICÍPIO:

MATRÍCULA:

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



- FORMATO DO TERRENO:

POLÍGONO REGULAR:

POLÍGONO IRREGULAR:

5. FOTOGRAFIA:



6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²):

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):

TOPOGRAFIA:

PLANO:

ACLIVE:

DECLIVE:

ACIDENTADO:

SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO:

ÚMIDO:

ALAGADIÇO:

7. BENFEITORIA EXISTENTE NA ÁREA:

PADRÃO CONSTRUTIVO:

ÁREA (m²):

PAVIMENTO:

IDADE ESTIMADA:

VOCAÇÃO DE USO:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

BOM:

REGULAR:

RUIM:

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

Ocupado:

Desocupado:

Ocupante:

ÍNDICE

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
9. ENCERRAMENTO
10. ANEXOS
 1. PRESSUPOSTOS
 2. METODOLOGIA
 3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
 4. CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO
 5. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

1. Identificação do Solicitante

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do CONSELHO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO.

2. Finalidade do Laudo

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar o **VALOR DO IMÓVEL** referencial.

3. Objetivo da Avaliação

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor provável de venda, após tratamento por fatores dos dados coletados.

4. Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel perfaz uma área de **20.196,00 m²**, encontra-se parcialmente invadido (conforme imagens e não confirmado no local - o vizinho murou a frente para Rua Vereador Aurélio Garcez Novaes e o mesmo mencionou que tem um processo de usucapião sobre o imóvel da fazenda conforme informações do advogado Sidnei Leal Silva (contato 12-98229-3650), advogado do ocupante.

O imóvel possui fundos para o Rio Paraíba do Sul, apresentando de vegetação arbórea, típica de margens de rio, até 40m das margens. A maior parte do terreno possui cobertura de gramíneas, sendo que grande parte do imóvel está em área de APP e em

várzea. O terreno apresenta solo alagável, com constantes inundações, possuindo uma valeta que atravessa toda lateral desde a Rua Vereador Aurélio Garcez Novaes até o Rio Paraíba do Sul, não sendo identificado se a mesma está na divisa ou corta a área avalianda, utilizada como drenagem de águas pluviais. O terreno fica abaixo do nível da rua e é servido por melhoramentos públicos, tais como: água encanada, coleta de esgoto, rua pavimentada, energia elétrica, iluminação pública, telefone.

Conforme contato com o setor de Cadastro da Prefeitura o imóvel encontra-se no setor urbano e segundo o setor de Meio Ambiente o Rio Paraíba do Sul possui 100m de área de preservação permanente no local do imóvel, onde não é permitido construir novas benfeitorias, sendo área "non-aedificandi". Apenas na área com frente para rua Vereador Aurélio Garcez Novaes é possível construir apesar de sofrer alagamentos, conforme comentários no local. Não foi feita esta constatação e verificação quanto ao citado.

5. Caracterização da Região

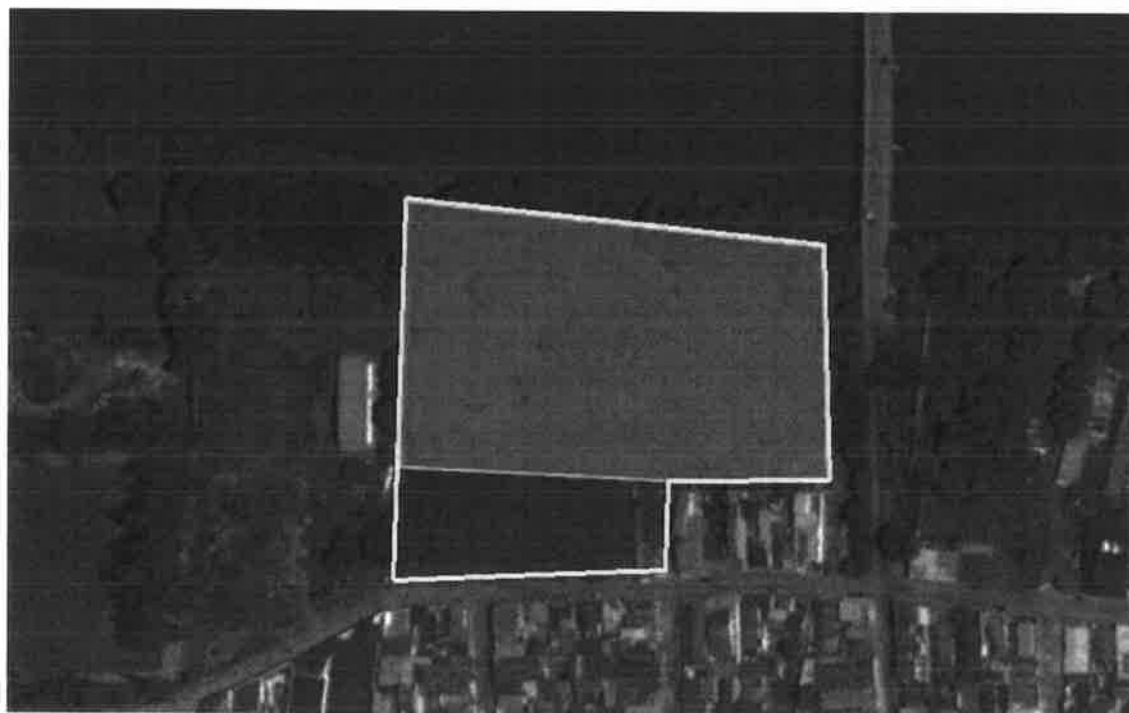
A região encontra se na área urbana de Cruzeiro na margem oposta ao centro da cidade. O Bairro é tipicamente residencial com padrão popular, sendo que os imóveis da Rua Vereador Aurélio Garcez Novaes e ruas próximas a ela sofrem constantemente com alagamentos devido a proximidade com o Rio Paraíba do Sul (situação comentadas no local e não verificada através de outras fontes).

O bairro é contemplado por toda infra-estrutura necessária à habitação, comércio e serviços dentre as quais se podem citar: água encanada, coleta de esgoto e de águas pluviais, pavimentação asfáltica, energia elétrica, iluminação pública, telefone, transporte, arborização, etc.

O bairro possui localização próxima de de fácil acesso (através da ponte) para a região central.



Croqui do imóvel em amarelo, contida no SGI 61.608.



Croqui do imóvel em amarelo, com área de app em verde.

Informações complementares:

- Croqui conforme informações e dados enviados pelo solicitante.
- Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.
- Os técnicos da CPOS inspecionaram pessoalmente o imóvel avaliando, e prepararam a análise e a respectiva conclusão. A CPOS, assim como os seus técnicos que atuaram na elaboração do laudo, não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, nem contemplam para o futuro qualquer interesse no bem, objeto desta avaliação.

6. Diagnóstico de Mercado

Após consulta ao mercado imobiliário e informações obtidas junto aos corretores verificou se que devido ao grande porte do terreno, e o mesmo possuir grande parte do terreno em APP do Rio Paraíba do Sul (área "non-aedificandi") com impacto de eventuais inundações, o imóvel possui baixa liquidez de mercado apesar da proximidade com as vias de circulação e fácil acesso ao centro da cidade.

7. Especificação da Avaliação

A norma NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

Grau de Precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Enquadramento

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado para a obtenção do valor unitário do terreno.

Método Comparativo Direto	Grau
Grau de Fundamentação	I
Grau de Precisão	III

Método Involutivo para determinação do Valor da área diretamente desmembrável.

Conforme a NBR 14.653-2/2011, em seu item 9 *Especificação das avaliações*.

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2/2011, item 9.4.2 – tabela 9 e 10, o presente laudo de avaliação possui pelo método involutivo **Grau de Fundamentação I.**

8. Determinação do Valor do Imóvel

Tendo em vista a inexistência de comparativos de mesmo porte na região de pesquisa, adotou-se a conjugação de dois métodos para realização dos trabalhos avaliatórios, conforme a seguir:

8.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor unitário do terreno (lote paradigma)

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a obtenção do valor unitário do terreno paradigma (lote urbano com todos os melhoramentos públicos), praticado na região geoeconômica da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **Tratamento por Fatores**.

Para a aplicação da metodologia acima foram realizadas pesquisas, na região do imóvel avaliando, e os elementos foram devidamente tratados à situação paradigma, visando obter **o melhor valor para o atual contexto de mercado**.

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o terreno.

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados:

Fator Transposição: Aplicado para corrigir diferenças de localização entre comparativos e o avaliando. Utilizamos como fator de transposição o índice local do avaliador. Base índice local do avaliando = 100.

Fator área - definido a área do elemento comparativo pelo elemento avaliando.

Conforme "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autoria do Eng^o. Sérgio Antonio Abunahman:

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}]^{0,125}$$

Quando a diferença for superior a 30%

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}]^{0,25}$$

Quando a diferença for inferior a 30%

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator de 0,90; a fim de compensar a super estimativa / elasticidade da oferta.

Construções: Para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme Estudos Valores de Edificações Imóveis Urbanos – 2002, considerando classificação, estado de conservação e idade aparente.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo como anexo.

Nota: O avaliando apresenta característica diferenciada em relação aos elementos comparativos. Em face da área de APP do mesmo, não encontramos no mercado imóveis com as características do mesmo.

8.2 Método Involutivo para determinação do valor do terreno avaliando (gleba).

Em face da característica do avaliando (grande porte com estimado 85% em área de APP, e em função do mesmo apresentar área livre com frente para rua aberta, o método involutivo aplicado é o que melhor representa as condições do mercado imobiliário atual.

Método Involutivo

A NBR 14653-1/2001 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

"...8.2.2- 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 de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto."

O Método Involutivo é uma variante do método da renda, em que o valor da gleba bruta é obtido a partir da receita global de todos os seus lotes (supondo-se então a gleba loteada), deduzidas as despesas de urbanização, de venda e demais despesas com impostos, etc., bem como o lucro do empreendedor.

No Método Involutivo, o valor de um terreno é definido pelo estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado no seu melhor aproveitamento, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do mesmo e as condições do mercado. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê a margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas. Para aplicação deste método exige-se que:

- O imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de legalmente permitidos seu uso e sua ocupação;
- As unidades admitidas no modelo adotado sejam de características e em quantidades absorvíveis pelo mercado, no prazo pré-estabelecido pelo estudo e compatível com a realidade;
- As formulações matemático-financeiras sejam expressas no laudo.

Diante desta condição, optou-se pela elaboração do Laudo de Avaliação pelo Método Involutivo, adotando-se o parcelamento das áreas em lotes, considerando os seguintes aspectos:

- Despesas de comercialização;
- Lucro do empreendedor;
- Impostos.

Existem diversos modelos matemáticos disponíveis para o cálculo de glebas urbanizáveis.

São modelos determinísticos, bastante sensíveis às taxas adotadas, que consideram despesas de urbanização e quantidade de lotes vendidos constantes no período correspondente.

Dentre os diversos modelos, para o presente trabalho adotou-se o método involutivo baseado no **VALOR MÁXIMO PARA GLEBA COM BASE EM LUCRO DEFINIDO**¹, apresentado pelo Eng^o Rubens Alves Dantas em seu livro, que possui a seguinte metodologia de cálculo:

1) Resíduo de Urbanização (R)

$$R = (Du/k) \times (1 + p)^t \times [k - (1 + u) \times Skw]$$

Sendo as variáveis:

Du → Despesas de Urbanização

p → Taxa de aplicação (% a.m.)

t → Número total de meses do capital investido

k → Número total de meses necessários para a urbanização

u → Taxa de custos de construção; $u = [(1 + c)/(1 + p)] - 1$

Skw → Fator de acumulação de capital; $Skw = \{ [(1 + u)^k] - 1 \} / u$

2) Receita Líquida de Venda dos Lotes (RLB)

$$R = (VL/n) \times (1 + v)^{t-1} \times [(1 - DV - n \times IL) \times Snw + (IL/w) \times (n \times (1 + w)^n - Snw)]$$

Sendo as variáveis:

RLB → Receita obtida com a venda dos lotes

VL → Receita de vendas dos lotes no período projetado

v → Taxa de valorização territorial (%)

n → Número total de meses necessários para a venda dos lotes

Dv → Despesas de vendas

IL → Taxa média mensal de imposto territorial

w → Taxa de custos de comercialização; $w = [(1 + p)/(1 + v)] - 1$

S_{nw} → Fator de capitalização; $S_{nw} = \{[(1 + w)^n] - 1\}/w$

E o valor de V_L calculado pela fórmula:

$$V_L = AL \times q$$

Onde,

AL → Área loteável

q → Valor unitário homogeneizado de terreno

3) Valor da gleba com base em lucro definido

$$X = \{ [(RLB + R)/[(1 + L) \times (1 + p)^t] - D_U] \times (1 + D_C + ig)^{-1}$$

Sendo as variáveis:

X → Valor máximo a ser pago pela gleba

RLB → Receita obtida com a venda dos lotes

R → Resíduo de Urbanização

D_U → Despesas de Urbanização

D_C → Despesas de Compra

ig → Imposto Territorial no ato da compra

L → Margem de lucro do incorporador

p → Taxa de aplicação

8.3 - Determinação do Valor da Gleba

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor unitário de terreno (lote paradigma)

Foram realizadas pesquisas na região do imóvel avaliando, e os elementos foram devidamente homogêneos à situação paradigma (avaliando), visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Para tratamento dos elementos amostrados, este signatário se louvará no TRATAMENTO POR FATORES. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Construções: Para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme Estudos Valores de Edificações Imóveis Urbanos – 2002, considerando classificação, estado de conservação e idade aparente.

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o terreno:
VU = R\$ 199,08/m² para lote de 10m x 32,50 m , com área de 325,00 m² (para o lote paradigma)

Aplicando o método involutivo para área diretamente desmembrável, obtemos o seguinte valor unitário de glebal:

VU de gleba para a área diretamente desmembrável: R\$ 134,20/m²


Para a área remanescente, situada em APP, aplicamos o coeficiente de aproveitamento igual a 0,10 (trata-se de área de uso restrito, em região do várzea do Rio Paraíba do

Sul, sujeito da eventuais inundações e de uso rural com atendimento das restrições ambientais).

Valor unitário para a área de APP = $Vug \times 0,10 = R\$ 134,20/ m^2 \times 0,10$

VuApp = R\$ 13,42/m2.

8.4 – Área diretamente desmembrável com frente para a Rua Vereador Aurélio Garcez Novaes

 AVALIAÇÃO DE GLEBAS - MÉTODO INVOLUTIVO - NBR 14653-2 COMPANHIA PAULISTA DE OBRAS E SERVIÇOS VALOR MÉDIO DA GLEBA DIRETAMENTE DESMEMBRÁVEL						
DESPESAS				ÁREAS (m ²)		
Compra da Gleba (%)	IPFU sobre a Gleba (%)	IPU sobre os lotes (%)	Despesa de Venda (%)	Custo de Urbanização (R\$/m ²) *	Lucro do Empreendedor (%)	Gleba Bruta
2,00%	1,00%	1,00%	6,00%	9,66	25,00%	3.250,24
PRAZOS (meses)				Áreas (m²)		
Urbanização		Venda dos Lotes		Total do período de investimento		Valor unitário de Terreno (R\$/m ²)
6		12		18		199,06
TAXAS (a.m.)						
Aplicação (%)		Custo Urbanização (%)		Valorização Territorial (%)		
0,99%		0,20%		1,00%		
Resíduo de Urbanização						
Du =			37.404,40			
u =			0,007823			
Sku =			5,983878			
Du/k =			5.234,07			
(1+p) ^t =			1,19402			
(1+u) =			0,99218			
R =			1.013,36			
Receita Líquida de venda dos Lotes						
VL =			647.057,78			
w =			(0,000099)			
Snw =			11,993468			
VL/n =			53.921,48			
(1+v) ^{t-1} =			1,184304			
IL =			0,000833			
IL/w =			(8,416667)			
(1+w) ⁿ =			0,998813			
RLB =			716.431,35			
Valor da Gleba com base em lucro definido						
RLB + R =			717.444,71			
(1+L) =			1,25000			
(1+p) ^t =			1,19402			
(1+Dc+ig) ^{-t} =			0,97087			
X =			436.202,44			
VALOR DA ÁREA						
VALOR (R\$)			436.182,00			
Valor/m ² (R\$)			134,20			

Área diretamente desmembrável, com frente para a rua já aberta

VALOR DO TERRENO ÁREA DESMEMBRÁVEL = R\$ 134,20 m² x 3.250,24 m²

Valor do Terreno Área Desmembrável = R\$ 436.182,00

8.5 – Área remanescente em APP

A área remanescente da gleba é igual a $(20.196,00 \text{ m}^2 - 3.250,24 \text{ m}^2)$ que resulta na área de $16.945,76 \text{ m}^2$ avaliado como área em APP.

Gravame Incidente sobre a Área : APP

Para a área remanescente, situada em APP, aplicamos o coeficiente de aproveitamento igual a 0,10 (trata-se de área de uso restrito, em região do várzea do Rio Paraíba do Sul, sujeito da eventuais inundações e de uso rural com atendimento das restrições ambientais).

Valor unitário para a área de APP = $Vug \times 0,10 = \text{R\$ } 134,20 / \text{m}^2 \times 0,10$

$VuApp = \text{R\$ } 13,42 / \text{m}^2$.

Cálculo do valor da parte referente a área em APP:

$VG = 16.945,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13,42 / \text{m}^2$

Valor do Terreno parte Gleba Urbanizável = R\$ 227.412,00

8.6 - VALOR TOTAL DO TERRENO (Gleba avalianda)

O valor total da gleba será determinado pela soma das partes avaliadas como área diretamente desmembrável e área de APP, conforme a abaixo:

VT = Valor da parte desmembrável + Valor da área remanescente em APP

VT = R\$ **436.182,00** + R\$ **227.412,00**

Valor Total da Gleba = R\$ 663.594,00

Jun/2016

Quanto a Benfeitoria:

Não existem benfeitorias no imóvel

8.7 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pelo valor da terra sem benfeitorias, à saber:

Valor final: R\$ **663.594,00** arredondado para

Valor final: R\$ 664.000,00

Arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1. – item a da ABNT NBR 14653-1:2001, Versão Corrigida 2:2005, tem-se o seguinte valor:

VT = R\$ 664.000,00

(Seiscentos e sessenta e quatro mil reais)

Data base : junho/2016

9 Encerramento

Encerra-se o presente trabalho composto por 18 (dezoito) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas. Adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de bens – Parte 1, tem-se o seguinte valor:

VT = R\$ 664.000,00
(Seiscentos e sessenta e quatro mil reais)
Data base : junho/2016

São Paulo, 03 de Junho de 2016.



Davi Eidi Maeda

Engenheiro Agrônomo - CREA 50626101390
Responsável técnico



Claudia Braga B. Cintra

Arquiteta – CAU 77.941-5
Coordenadora dos trabalhos

10 Anexos

1. PRESSUPOSTOS
2. METODOLOGIA
3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
4. CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO
5. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

ANEXO 1. PRESSUPOSTOS

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada, auxiliado com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Considerações sobre Avaliações

As avaliações, por se tratar de trabalho técnico, possuem terminologias próprias, e, objetivando a compreensão dos termos descritos no corpo do laudo, conceituaremos, a seguir, algumas definições relevantes:

A avaliação é a apresentação das respostas a uma ou mais questões referentes a valores definidos para um imóvel ou suas partes, sua utilidade ou conformação, bem como sua probabilidade de venda. Esse conceito permite a aplicação do termo a qualquer estimativa, seja ela uma conclusão fundamentada em evidências, ou simplesmente uma opinião pessoal.

De acordo com o Eng^o Sérgio Antonio Abunahman², a definição de avaliação pode ser escrita da seguinte forma:

"... Avaliação é, pois, uma aferição de um ou mais fatores econômicos especificamente definidos em relação a propriedades descritas com data determinada, tendo como suporte a análise de dados relevantes. ..."

O Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia³ apresenta a seguinte definição para avaliações:

"... Dentro dos princípios básicos da avaliação estão a definição e a análise de alguns conceitos, assim definidos:

- É a determinação da soma em dinheiro que, num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo prefixado, a um determinado imóvel;
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa;
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, os valores dos imóveis e de outros bens;
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem. ..."

A ABNT NBR 14653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, editada pela ABNT, apresenta a seguinte definição:

"... 3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. ..."

Como podemos concluir, a avaliação profissional é uma opinião sustentável. Está acima do sentimento pessoal do avaliador. Reflete o valor e a tendência do mercado, deriva da análise apropriada de dados em conformidade com as normas e da prática profissional.

O grau de confiabilidade de uma avaliação depende da disponibilidade de dados e da habilidade com que esses dados forem analisados e tratados. Da confiabilidade dos informes de que dispõe o avaliador, depende a precisão do trabalho a ser executado.

² Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Eng^o Sérgio Antonio Abunahman – Editora Pini – 2ª Edição – Maio/2000

³ Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

Valor de Mercado, Custo e Preço

É comum a associação das palavras VALOR, CUSTO e PREÇO a uma mesma definição, mas possuem significados distintos.

PREÇO: é a quantia paga pelo comprador ao vendedor.

CUSTO: é o preço pago mais todas as outras despesas em que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

VALOR DE MERCADO: é aquele encontrado por um vendedor, desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador, desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR 14.653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais apresenta a seguinte definição para valor de mercado:

“... 3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. ”

Princípios Éticos

Os técnicos da CPOS inspecionaram pessoalmente o imóvel avaliando e prepararam a análise e a respectiva conclusão.

A CPOS, assim como os seus técnicos que atuaram na elaboração do laudo não possuem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, nem contemplam para o futuro qualquer interesse no bem, objetivo desta avaliação.

As informações fornecidas por terceiros foram consideradas confiáveis e não assumimos responsabilidade pela precisão das mesmas. Nós nos reservamos no direito de fazer ajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término da avaliação.

Técnicas de Avaliação

Foi objeto de consulta a seguinte documentação:

- a) NBR 14653-1:2001-Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- b) NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- c) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011**, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.
- d) Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002**, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007.

O Laudo de Avaliação foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo – CAU/BR, Código de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo – CREA/SP, Conselho de

Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP, e do Código de Ética do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

As conclusões são fornecidas com base nos critérios empregados e dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Foram utilizados os seguintes preceitos para a elaboração do presente trabalho:

Condições impostas pela metodologia empregada, as análises e suas conclusões.

Para a propriedade em estudo, foi empregado o método mais recomendado, compatível com o imóvel e sua particularidade, com efetiva pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização.

Procedimentos Técnicos

O objetivo das avaliações é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por ofertas ou transações imobiliárias e, para tanto, foram adotados os seguintes procedimentos:

Definição do objetivo da avaliação;

Caracterização do objeto da avaliação, com o exame de matrículas, projetos, levantamentos, croquis, memoriais descritivos e outros documentos e informações;

Realização da vistoria, de maneira a permitir amplo conhecimento do imóvel e do contexto imobiliário em que se situa;

A CPOS através de seu corpo técnico inspecionou o imóvel avaliando, e prepararam a análise e a respectiva conclusão;

Observação de todos os aspectos do imóvel, tais como: dimensões, topografia, infra-estrutura urbana, mercadológicas de uso, equipamentos comunitários e utilização atual;

Observação às posturas de uso e ocupação do solo e às restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento, relativas ao avaliando e região;

Caracterização das benfeitorias e edificações existentes, com destaque para os aspectos físicos (descrição, características construtivas, vida útil, idade aparente, estado de conservação, padrão de acabamento, etc.);

Pesquisa de dados oriundos de uma mesma região sócio e geoeconômica;

Equivalência de tipos de dados, de modo a não tratar, numa mesma base, elementos com características distintas;

Uso de fontes de informações seguras e identificadas;

Especificação completa do imóvel pesquisado, incluindo localização, características construtivas, idades, física e aparente, padrão de acabamento, dimensões e outros julgados importantes;

Tipo de fonte – oferta ou transação, bem como condições de pagamento e época do evento.

ANEXO 2. METODOLOGIAS

A NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos preconiza os métodos de avaliação como:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

- Método Involutivo;
- Método Evolutivo;
- Método da Capitalização da Renda

2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A NBR 14.653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005, apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

“8.2.1... Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

2.1.1. Inferência estatística

A Inferência Estatística define como modelo de regressão aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- Variável dependente ⇨ variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- Variáveis independentes ⇨ variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

A variável quantitativa é aquela que está associada a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdividida em discreta (números inteiros) ou contínua (valores fracionários).

A variável qualitativa é aquela proveniente de uma característica de qualificação e por isso não pode ser medida diretamente ou contada, podendo ser subdividida em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

A NBR 14653-2:2011, item 8.2.1, subitem 8.2.1.2.1 apresenta as seguintes definições adotadas para a utilização do referido método:

“8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo: preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

8.2.1.2.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condições do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis

devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdades necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");

b) pelo emprego de variáveis Proxy⁴, por exemplo:

- custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;*
- índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;*
- coeficiente de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;*
- valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;*

c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerados dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);

d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6."

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores, e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Variáveis influenciantes:

- Área total - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em m²;
- Área Privativa - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em m²;
- Localização ou Setor Urbano - caracteriza a região de ocupação, considerando a variável quantitativa, com códigos alocados da forma crescente ou dicotômica.
- Padrão de acabamento – valores especificados no estudo de “Valores de Edificações de imóveis” - Ibape /SP, classificada como variável quantitativa;
- Frente: analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel está relacionado com o a frente do terreno, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em metros;
- Índice fiscal – índice estabelecido pelas Prefeituras para que determina os valores em reais do m² das faces de quadra pelo nome do logradouro, pelo número do setor e da quadra, variável quantitativa está expresso em R\$;
- Topografia- analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é maior em terrenos planos, como variável dicotômica, 1 para terrenos planos e 2 para terrenos com declive ou aclave;
- Valor unitário - é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;
- Valor total - a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;
- Fator Oferta – Os valores ofertados, possui uma valorização com o percentual de 10% (dez por cento), assim adotamos esse redutor.

2.1.2. Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes ao avaliando, estabelece-se uma situação paradigma, homogênea os elementos através do ajuste por fatores assim determina o Valor unitário do terreno.

2.2. Método Involutivo

A NBR 14653-1:2001-Versão Corrigida 2:2005 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

“8.2.2... 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 de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.”

2.3. Método Evolutivo

A norma NBR 14653-2:2011, item 8.2.4, tem a seguinte redação:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB). FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo da reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método Involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação...”

2.4. Método da Capitalização da Renda

A norma NBR 14653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005, item 8.2.4 tem a seguinte redação:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

2.5. Cálculo da Benfeitoria

Os valores unitários das benfeitorias foram extraídos do estudo publicado pelo IBAPE – SP, com base em índices publicados pela PINI relativos ao padrão construtivo R8N – CUB utilizando-se a tabela de conversão de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”:

O estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002**, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007.

De acordo com o referido estudo destaca-se as seguintes premissas:

- *Classificação das Edificações e Tipologia construtiva*
- *Tabela de Valores unitários de acordo com a classe*
- *Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação - FOC*

A depreciação é feita através de adequação do método Ross/Heideck que considera o estado de conservação com a idade referencial.

ANEXO 3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTOGRAFIA 1: Vista do imóvel a partir da Rua Vereador Aurélio Garcez Novaes, s/nº.



FOTOGRAFIA 2: Vista da divisa do imóvel, imóvel a direita.



FOTOGRAFIA 3: Vista interna do imóvel.



FOTOGRAFIA 4: Vista interna do imóvel.



ANEXO 4 CALCULOS DA AVALIAÇÃO – Pesquisa de mercado e cálculo do valor unitário de terreno (lote paradigma)



LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 1	Tipo de Transação: venda	Rede de água: X	Rede de Esgoto: X
Endereço: lote	x oferta	Iluminação Pública: X	Transporte coletivo: X
Bairro: loteamento Jardim Paraíso	FOTO	Guias e Sargetas: X	Iluminação Domiciliar: X
TERRENO		APP/APA:	Desapropriação:
Área (m²):	151,00	BENFEITORIAS	
Fronte Principal (m):	plano	Número de Pavimentos:	
Topografia:	regular	Vocação de Uso:	
Formato do terreno:	seco	Referência:	
Tipo de solo:	meio de quadra	Coef. Depreciação:	
Situação no lote:		R\$ 0,00	
VALORES		INFORMANTE	
Valor do Imóvel:	R\$ 55.000,00	Fonte: Supremaimo	Nome: Telefone: 12 3211 8056
Valor do Imóvel s/ elasticidade(B):	R\$ 49.500,00		
Valor unitário do terreno:	R\$ 327,81		

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 2	Tipo de Transação: venda	Rede de água: X	Rede de Esgoto: X
Endereço: Loteamento	x oferta	Iluminação Pública: X	Transporte coletivo: X
Bairro: Bela Vista	FOTO	Guias e Sargetas: X	Iluminação Domiciliar: X
TERRENO		APP/APA:	Desapropriação:
Área (m²):	150,00	BENFEITORIAS	
Fronte Principal (m):	5,00	Número de Pavimentos:	
Topografia:	plano	Vocação de Uso:	
Formato do terreno:	REGULAR	Referência:	
Tipo de solo:	SECO	Coef. Depreciação:	
Situação no lote:	MEIO DE QUADRA	R\$ 0,00	
VALORES		INFORMANTE	
Valor do Imóvel:	R\$ 30.000,00	Fonte: Siávio	Nome: Telefone: 12 99134 5839
Valor do terreno (B-A):	R\$ 27.000,00		
Valor do Imóvel s/ elasticidade(B):	R\$ 27.000,00		
Valor unitário do terreno:	R\$ 180,00		

u



LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 3	Tipo de Transação: venda X oferta	Rede de água: X	Iluminação Pública: X
Endereço: Rua Antonio Peres Campelo, 32		Guias e Sargetas: X	Iluminação Domiciliar: X
Bairro: Itagaçaba	FOTO	APP/APA:	Desapropriação:
Área (m²): 150,00		Tombamento:	Desapropriação:
Frente Principal (m): declive		Benfeitorias	Número de Pavimentos: 1
Topografia: regular			Vocação de Uso:
Formato do terreno: seco			Referência:
Tipo de solo: meio de quadra			Coef. Depreciação:
Situação no lote: meio de quadra			Valor R\$: 0,00
VALORES		INFORMANTE	
Valor do Imóvel: R\$ 38.900,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 35.010,00	Nome: Fernando	Telefone: 19 3404 4848
Valor do terreno (B-A): R\$ 35.010,00	Valor unitário do terreno: R\$ 233,40		

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 4	Tipo de Transação: venda X oferta	Rede de água: X	Iluminação Pública: X
Endereço: Empreendimento Santa Cecilia		Guias e Sargetas: X	Iluminação Domiciliar: X
Bairro: bairro Pontilhão	FOTO	APP/APA:	Desapropriação:
Área (m²): 464,00		Tombamento:	Desapropriação:
Frente Principal (m): plano		Benfeitorias	Número de Pavimentos:
Topografia: regular			Vocação de Uso:
Formato do terreno: seco			Referência:
Tipo de solo: meio de quadra			Coef. Depreciação:
Situação no lote: meio de quadra			Valor R\$: 0,00
VALORES		INFORMANTE	
Valor do Imóvel: R\$ 145.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 130.500,00	Nome: Mantiqueira	Telefone: 12 3144 1148
Valor do terreno (B-A): R\$ 130.500,00	Valor unitário do terreno: R\$ 281,25		

2



PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS URBANOS

IMÓVEL: **Cruzeiro** MUNICÍPIO: **Cruzeiro - SP** Data: **jun/16** R82N: **1234,67** Pag: **3**

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 5	Tipo de Transação: venda	Rede de Esgoto: X	Iluminação Pública: X
Endereço: Loteamento	X oferta	Guias e Sargetas: X	Iluminação Domiciliar: X
Bairro: Lagoa Dourada	FOTO	APP/APA:	Desapropriação:
TERRENO	125,00	BENFEITORIAS	
Área (m²):		Padrão Construtivo:	Número de Pavimentos:
Frente Principal (m):		Tipo de edificação:	
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso:
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência:
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 47.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 42.300,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A): R\$ 42.300,00	Valor unitário do terreno: R\$ 338,40	Fonte: sueli carvalho	Nome: sueli carvalho
		Telefone: 12 98813 8386	

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 6	Tipo de Transação: venda	Rede de Esgoto: X	Iluminação Pública: X
Endereço: Rua São Benedito	X oferta	Guias e Sargetas: X	Iluminação Domiciliar: X
Bairro: Jd São José	FOTO	APP/APA:	Desapropriação:
TERRENO	294,00	BENFEITORIAS	
Área (m²):		Padrão Construtivo:	Número de Pavimentos:
Frente Principal (m):		Tipo de edificação:	
Topografia: declive		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso:
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência:
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 87.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 78.300,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A): R\$ 78.300,00	Valor unitário do terreno: R\$ 266,33	Fonte: Tio Flore	Nome: Tio Flore
		Telefone: 12 3144 2571	

a



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

IMÓVEL : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ELEMENTO DA PESQUISA	VALOR TOTAL DO IMÓVEL sem elasticidade				VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (R\$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
	ÁREA DO TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	IMÓVEL sem elasticidade	IMÓVEL sem elasticidade		ÁREA	TRANSPosição	
	1 lote	151,00	0,00	R\$ 55.000,00		R\$ 327,81	0,8256	
2 Loteamento	150,00	0,00	R\$ 30.000,00	R\$ 180,00	0,8242	1,1111	168,36	
3 Rua Antonio Peres Campelo, 32	150,00	0,00	R\$ 38.900,00	R\$ 233,40	0,8242	1,0000	192,38	
4 Empreendimento Santa Cecilia	464,00	0,00	R\$ 145.000,00	R\$ 281,25	1,0931	0,7143	227,08	
5 Loteamento	125,00	0,00	R\$ 47.000,00	R\$ 338,40	0,7875	0,8333	210,09	
6 Rua São Benedito	294,00	0,00	R\$ 87.000,00	R\$ 266,33	0,9875	0,7692	201,55	
8								
9								
10								
11								

VALORES OBTIDOS A PARTIR DE TODOS OS ELEMENTOS DA AMOSTRA

VALORES OBTIDOS APÓS ELIMINAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR (+ 30 %) :	R\$ 258,80 / m²	LIMITE SUPERIOR (+ 30 %) :	R\$ 258,80
MÉDIA ARITMÉTICA :	R\$ 199,08 / m²	MÉDIA SANEADA :	R\$ 199,08
LIMITE INFERIOR (- 30 %) :	R\$ 139,35 / m²	LIMITE INFERIOR (- 30 %) :	R\$ 139,35

u



IMÓVEL: Cruzeiro

LOTE

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Número do Elemento da Pesquisa	Valor Unitário	FATORES											SANEAMENTOS EFETUADOS											
		FATOR AREA 325,00 (2)	FAT TRANSPO 100 (3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	SANEAM. Nº 1	SANEAM. Nº 2	SANEAM. Nº 3	SANEAM. Nº 4	SANEAM. Nº 5	SANEAM. Nº 6	SANEAM. Nº 7							
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$							
1	327,81	0,8256	0,7692	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	195,00	195,00	195,00	195,00	195,00	195,00							
2	180,00	0,8242	1,1111	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	168,36	168,36	168,36	168,36	168,36	168,36	168,36							
3	233,40	0,8242	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	192,38	192,38	192,38	192,38	192,38	192,38	192,38							
4	281,25	1,0931	0,7143	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	227,08	227,08	227,08	227,08	227,08	227,08	227,08							
5	338,40	0,7875	0,8333	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	210,09	210,09	210,09	210,09	210,09	210,09	210,09							
6	266,33	0,9875	0,7692	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	201,55	201,55	201,55	201,55	201,55	201,55	201,55							

NOTA:

SITUAÇÃO (VALORES EM R\$ / m²)		
MEDIA ARITMETICA	199,08	L.SUP. 258,80 L.INF. 139,35
MEDIA SANEADA #1	199,08	L.SUP. 258,80 L.INF. 139,35
MEDIA SANEADA #2	199,08	L.SUP. 258,80 L.INF. 139,35
MEDIA SANEADA #3	199,08	L.SUP. 258,80 L.INF. 139,35
MEDIA SANEADA #4	199,08	L.SUP. 258,80 L.INF. 139,35
MEDIA SANEADA #5	199,08	L.SUP. 258,80 L.INF. 139,35
MEDIA SANEADA #6	199,08	L.SUP. 258,80 L.INF. 139,35
MEDIA SANEADA #7	199,08	L.SUP. 258,80 L.INF. 139,35

RESULTADO FINAL

MEDIA SANEADA: R\$ 199,08 / m²

ANEXO 5 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

IMÓVEL : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ELEMENTO DA PESQUISA	VALOR TOTAL DO IMÓVEL sem elasticidade				VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (R\$/m ²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
	ÁREA DO TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUIÍDA (m ²)	IMÓVEL sem elasticidade	ÁREA		TRANSPosição		
	1	Rua Walter Johann Gross	231,00	0,00		R\$ 150.000,00	R\$ 584,42	
2	Rodovia Dep.Nesrala Rubens	55.000,00	0,00	R\$ 1.925.000,00	R\$ 31,50	1,1945	2,0000	69,13
3	Rua Ipiranga - Washington Beleza	900,00	0,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00	0,4272	0,6667	84,49
4	Rod Bandeirantes	1.184,77	0,00	R\$ 650.000,00	R\$ 493,77	0,4576	0,6667	61,36
5	próximo ao recinto de exposição	7.800,00	0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 115,38	0,7330	0,9091	74,09
6	1km da Dutra	14.000,00	0,00	R\$ 1.580.000,00	R\$ 101,57	0,8484	0,9091	76,94
7	Rua Antonio Peres Campelo, 32	150,00	0,00	R\$ 38.900,00	R\$ 233,40	0,2730	1,0000	63,71
8								
9								
10								
11								

VALORES OBTIDOS A PARTIR DE TODOS OS ELEMENTOS DA AMOSTRA

VALORES OBTIDOS APÓS ELIMINAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR (+ 30 %) :	R\$ 94,72 / m ²	R\$ 94,72
MÉDIA ARITMÉTICA :	R\$ 72,86 / m ²	R\$ 72,86
LIMITE INFERIOR (- 30 %) :	R\$ 51,00 / m ²	R\$ 51,00

4

MATRÍCULA N.º 14204	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA N.º 14204 F. 01
	Livro N.º 2	CRUZEIRO
	Distrito CRUZEIRO	Urbano C.P.M.
	Município CRUZEIRO	Rural INCRA
Localização: ITAGAÇABA		

IMÓVEL: Terreno sem edificação, desmembrado de maior área, situado ao lado da Vila Dona Julia, com a área total de 20.196m². (vinte mil, cento e noventa e seis metros quadrados), assim descrito: 175,70 metros de extensão margeando o Rio Paraíba; 146 metros de extensão margeando as divisas de terreno de propriedade de Pedro Vieira Fortes ou quem de direito; 109 metros de extensão margeando a rua "D" da Vila Dona Julia, daí em reentrância dividindo com Ernesto Armando Roesler segue numa extensão de 30 metros; daí em ângulo reto e em direção às divisas de herdeiros de Américo de Campos, segue numa extensão de 60 metros, daí margeando divisas da firma Industria e Comércio de Carnes e Derivados "Cleumar" S.A. e em direção ao Rio Paraíba, segue até o ponto inicialmente descrito, numa extensão de 92 metros, totalizando assim, a área acima de 20.196m². - vinte mil, cento e noventa e seis metros quadrados -. PROPRIETÁRIA:- INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CARNES E DERIVADOS "CLEUMAR" S.A., estabelecida nesta cidade, representada por seu diretor sr. Nelson Pinto da Motta, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO:- 3-L fls. 176 nº 13.348. Cruzeiro, 04 de setembro de 1990. O Oficial Maior, (Nilton Helio Peres Campelo).

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CRUZEIRO - ESTADO DE SÃO PAULO

AV1/M 14204 Cruzeiro, 04 de setembro de 1990

Que na coluna de "Averbações" da transcrição número 13.348 do livro 3-L de Transcrição das Transmissões, folhas 176, constam as anotações seguintes: "Averbação: Tendo em vista o Mandado de Inscrição de Penhora expedido em 02/08/89, nos Autos de Execução Fiscal nº 47/88 - Cartório do 1º - Ofício de Justiça desta Comarca, que a Fazenda do Estado de São Paulo move contra Frigorífico Cleumar Ltda. e devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara desta Comarca, Dr. Mariano Leonel de Souza, fica gravado com o ônus de penhora o imóvel constante desta transcrição. Fica pois, averbado e dou fé. (Protocolo:- 1-E/21.148). Cruzeiro, 07 de agosto de 1989. O Oficial Maior, (a) Nilton Helio Peres Campelo"; "Tendo em vista mandado de 05/02/90, expedido nos Autos da Execução Fiscal que a Fazenda do Est. S.Paulo move contra Frigorífico Cleumar S.A. (065/86), - 1ª. Vara, fica o imóvel desta transcrição gravado com o ônus de penhora. Cruzeiro, 15/02/90. O Oficial, (a) Nelson Dias de Barros"; "Tendo em vista ofício nº 017/90 de 05/02/90, 1ª. Vara, Feito nº 08/88, referente a execução fiscal que a Faz. do Est.S.Paulo move contra Frigorífico Cleumar Ltda., fica o imóvel desta transcrição gravado com o ônus de penhora. Cruz, 19/4/90. O Oficial, (a) Nelson Dias de Barros"; "Tendo em vista ofício nº 379/78, digo, 02º 90-S.S., de 05/02/90 - 1ª. Vara - Feito nº 379/78, referente a execução fiscal que a Faz. do Est.S.Paulo move contra Ind. e Com. de Carnes e Derivados Cleumar S.A., fica o imóvel desta

(Continua no verso)

desta transcrição gravado com o ônus de penhora ~~Cruzeiro, 19/4/90~~. O Oficial (a) Nelson Dias de Barros". O Oficial Maior, ~~(Nilton Helio Peres Campelo)~~.

R-2/M-14.204 Cruzeiro, 04 de setembro de 1990

Conforme Carta de Adjudicação, expedida em 27 de junho de 1990, pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta Comarca, nos Autos de Execução Fiscal nº 065/86, movida pela Fazenda do Estado de São Paulo contra FRIGORÍFICO CLEU/MAR LTDA e devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível/desta Comarca, Dr. ^{Dr.} Mariano Leonel de Souza, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em Cr\$ 200.000,00 foi adjudicado a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. - O Oficial Maior, ~~(Nilton Helio Peres Campelo)~~.

EMOL. CDS	<u>NIHIL</u>
EST. CDS	<u>—</u>
PROV. CDS	<u>—</u>
GUIA	<u>156</u>

(Continua na ficha N.º)

Ao Oficial.: R\$ *28,12
 Ao Estado... R\$ *7,99
 Ao IPESP... R\$ *4,12
 Ao Reg.Civil R\$ *1,48
 Ao Trib.Just R\$ *1,93
 Ao Iss..... R\$ *0,84
 Ao FEDMP... R\$ *1,35
 Total..... R\$ 45,83
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 07:59:45 horas do dia 15/02/2016. Certidão assinada digitalmente. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :



01420415022016

Pag.: 002/002



Av. Prof. José Santana de Castro

R. Domingos Costa

R. Joel Bessa de Souza

AREA = 20.192,00 m²
FAZENDA DO ESTADO

FAZENDA DO ESTADO

R. Vereador Aurelio Garcia Neves

R. Isabel Bastos

Imagem © 2014 CNES / Astrium
© 2014 Google

R. Cap. Firmo

114 m



2018

Data das imagens: 3/16/2014 22°34'37.22\"/>

Google

Código Imóvel: 61608 [FichaCompleta](#)
 Imóvel: Estado
 Validação: A Conferir
 Proprietário Valor (R\$) 0,00
 Situação da Aquisição ou Situação do Imóvel: Adquirido - Tipo de Aquisição: Adjudicação em Execução Fiscal Data:
 Tem Destinação: Sim
 Existe Cessão/Permissão de Uso para Entidades Públicas ou Privadas? Não
 Órgãos (Secretarias/Entidades) 51 SECRETARIA DE GOVERNO UO:51001 SECRETARIA DE GOVERNO UGE:519999 CONSELHO DO PATRIMONIO IMOBILIÁRIO
 Denominação: Terreno sem edificação
 Município: 2823 Cruzeiro UF:SP
 Bairro: Vila Dona Julia
 Endereço: Logradouro: RUA Vereador Aurélio Garcês Novaes Nº:s/n Complemento:
 Cep:
 Zona: Urbana
 Ocupação: Vago
 Características: Terreno
 Quantidade de Edificações:
 Área (m²): Terreno: 20.196,00 Construção: 0,00
 Tombamento: Não
 Proteção Ambiental: Não
 Contaminação Ambiental: Não
 Observações: Área adquirida por execução fiscal
 Inclusão: Data:04/02/2016 11:27:41 Responsável:Mardário de Almeida Silva
 Atualização: Data:05/02/2016 10:10:19 Responsável:Mardário de Almeida Silva
 Status: Ativo

Edificações:**Ocupações:****Outros Endereços:****Outros Municípios:****Dados Cartoriais:**

Tipo	Nº	Data	Observação	Cartório	Livro	Folha	SQL	Transmitente	Nome / Órgão	CNPJ / CPF
Matrícula	14204			OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP				Sem Informação		

Diário Oficial:**Processos:****Anexos:**

Sequência	Tipo	Anexo	Data	Descrição
			04/02/2016	

230477	Certidão de Matrícula	20160204102841.pdf	04/02/2016 11:32	Matricula do Imóvel
230476	Foto do Imóvel (Aérea)	20160204102852.pdf	04/02/2016 11:32	Foto emitida pelo Google
230475	Outros	20160204102901.pdf	04/02/2016 11:31	E-mail enviado pela Procuradoria de Taubaté

Histórico Denominações:**Histórico Responsáveis:**

Uge Antiga	Data
299999	05/02/2016 10:10:19

Usuário: Mardário de Almeida Silva - Adm 00

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional

