

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE OSASCO****FORO DE OSASCO****7ª VARA CÍVEL**

Av. das Flores, 703, ., Jd. Das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-9793, Osasco-SP - E-mail: osasco7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **4010486-71.2013.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
 Exequente: **Fundo de Recuperação de Ativos - Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios não Padronizado**
 Executado: **DIMEPLASTIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **WILSON LISBOA RIBEIRO**

Vistos.

Fls. 1252: à míngua de uma única impugnação, imprimo ao imóvel o valor de mercado de R\$ 220.000,00, válidos para o mês de setembro do corrente ano.

Indique, pois, o exequente, leiloeiro habilitado.

Com a indicação, intime-se-o, com o fito de que se desincumba dos misteres que lhe serão cometidos; observado que sobre si recairá a obrigação de expedir o necessário à salutar concretude dos trabalhos.

Intime-se.

Osasco, 24 de novembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



TERRENO URBANO

Estrada do Bataglin

Birgadeiro Tobias

SOROCABA – SP

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8910

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9860

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	5
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	5
4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	6
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.	7
4.3. METODOLOGIA APLICADA	7
4.4. AVALIAÇÃO DE MERCADO	8
4.4.1 METODOLOGIA APLICADA	8
4.4.2 PESQUISA DE MERCADO	8
4.5. TRATAMENTO POR FATORES	10
4.5.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	11
4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ	11
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	13
6. ANEXOS	16

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Curitiba | PR
 (041) 4063-8929

Recife | PE
 (081) 4062-9863

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9863

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 1172320;
- **Solicitante:** Creditmix Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados;
- **Cnpj:** 22.415.372/0001-11;
- **Objeto:** Área Urbana;
- **Endereço:** Estrada do Bataglin, s/n, Brigadeiro Tobias – Sorocaba – SP;
- **Data:** Setembro de 2020;
- **Finalidade:** Determinação do Valor Justo de Mercado e Liquidez.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)
Matrícula 77.001	R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil Reais)	R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil Reais)

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8999

Recife | PE
(081) 4062-9863

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o terreno possui ótima localização ficando próximo da Rodovia Raposo Tavares, facilitando o acesso as cidades circunvizinhas e ao centro de Sorocaba - SP.

Quanto às características intrínsecas, cabe salientar que não foi possível a realização da vistoria, adotando-se situação paradigma.

Desta forma, o diagnóstico de mercado é favorável e com uma absorção pelo mercado de médio a longo prazo, se ofertado o imóvel pelo valor avaliado no presente laudo

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo o contratante forneceu inscrição cadastral atualizada nº 73.24.24.0495.00.000 fornecidas pelo Setor de Planejamento da Prefeitura Municipal de Sorocaba e a cópia da matrícula de nº 77.001 expedida pelo 1º Cartório de registros de imóveis e anexos da comarca de Sorocaba - SP. Os documento encontram-se anexos no final do presente laudo avaliatório.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se trata de um terreno urbano, localizado na Estrada do Bataglin, no bairro Brigadeiro Tobias, em Sorocaba - SP. O imóvel possui uma área de 4.000,00m² de terreno. Cabe ressaltar que não foi possível a realização da vistoria do imóvel, adotando-se situação paradigma.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

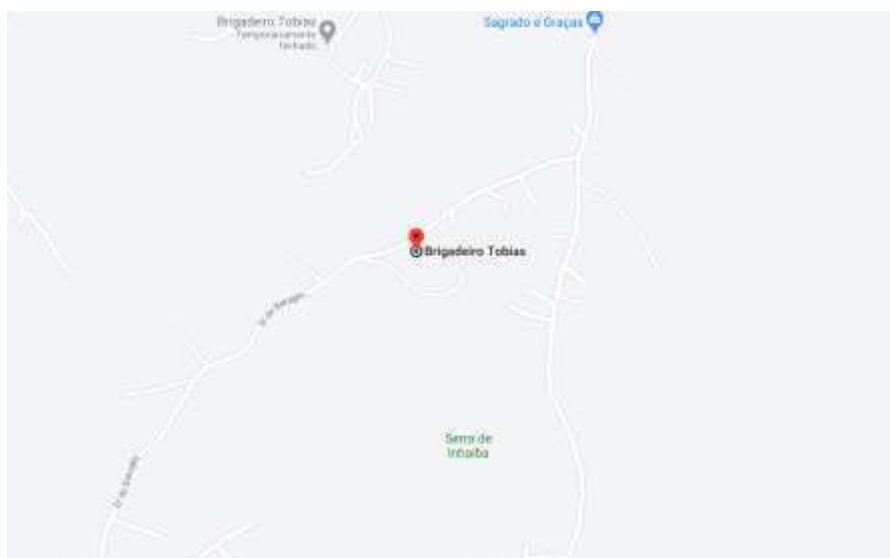
4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Estrada do Bataglin, no bairro Brigadeiro Tobias, Sorocaba- SP;

Gabarito viário: O logradouro de situação se constitui em uma via local que recebe pavimentação de terra batida.

Tráfego: O tráfego é baixo no logradouro do imóvel.

Transporte coletivo: Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações.



Detalhes Maps – Google Maps



Detalhes Satélite – Google Earth

4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação residencial.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é baixo e o nível socioeconômico da região é igualmente baixo.

4.3. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na

formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado imobiliário.

4.4. AVALIAÇÃO DE MERCADO

4.4.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.4.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações

entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.5. TRATAMENTO POR FATORES

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

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de

avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.5.1 Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Setembro de 2020, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR DE MERCADO (R\$)
Matrícula 77.001	R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil Reais)

4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

V.Liq _____ Período de absorção = n

Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em quatorze (14) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Setembro de 2020, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)
Matrícula 77.001	R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil Reais)

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2.3:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas”. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653-

Graus de fundamentação como uso do tratamento por fatores:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a

Pontuação = 9

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios.

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8539

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal;

São Paulo, 18 de Setembro de 2020.

BRENO JARDIM KUHN

AVALOR ENGENHARIA

CNPJ 13016939000196

CREA 1697050

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-9169

Recife | PE
(081) 4062-9863

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

ANEXO 01**MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Curitiba | PR
 (041) 4063-9299

Recife | PE
 (081) 4062-9863

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

QUADRO DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Vitória | ES
 (027) 4062-9439

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Curitiba | PR
 (041) 4063-9390

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Endereço:	Rua Alfredo Fernandes				
Bairro:	Brigadeiro Tobias	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP
Situação:	1 Frentes	Telefone:	(15) 3233-4633		
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Meio de Quadra	Área (m²):	5.160,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 380.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Com.e Res.	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 73,64

Endereço:	Estrada Maria Dolores Piaia Lorato				
Bairro:	Brigadeiro Tobias	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP
Situação:	1 Frente	Telefone:	(15) 2101-0909		
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Meio de Quadra	Área (m²):	4.980,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 275.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Residencial	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 55,22

Endereço:	Estrada do Bataglin				
Bairro:	Brigadeiro Tobias	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP
Situação:	1 Frente	Telefone:	(15) 3233-4633		
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Meio de Quadra	Área (m²):	2.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 200.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Residencial	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 100,00

Endereço:	Estrada do Bataglin				
Bairro:	Brigadeiro Tobias	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP
Situação:	2 Frentes	Telefone:	(15) 3224-4140		
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Meio	Área (m²):	2.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 160.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Residencial	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 80,00

Endereço:	Estrada do Bataglin				
Bairro:	Brigadeiro Tobias	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP
Situação:	1	Telefone:	(15) 3224-4140		
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Meio de Quadra	Área (m²):	3.016,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 250.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Residencial	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 82,89

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Homogeneização para Avaliação:

Nº	Valor R\$	Área. Lote m²	f- Área #	f- Localização #	f-Oferta #	f-Topografia #	f-Posição #	f-Superfície #	Homogein. R\$/m²	
1	R\$ 380.000,00	5160,00	1,07	1,00	0,80	0,88	1,06	1,03	60,57	
2	R\$ 275.000,00	4980,00	1,04	1,00	0,80	0,90	1,05	1,01	43,85	
3	R\$ 200.000,00	2000,00	0,98	1,00	0,80	0,89	1,03	1,03	74,03	
4	R\$ 160.000,00	2000,00	0,98	1,00	0,80	0,90	1,04	1,03	60,47	
5	R\$ 250.000,00	3016,00	0,99	1,00	0,80	0,89	1,03	1,02	61,38	
								Média	60,06	
								Saneamento	Mín.	45,04
									Máx.	75,07

Cálculo do Valor Matrícula 77.001:

Área do Imóvel Avaliando (m²): Valor unit.(R\$/m²): Valor do Imóvel (R\$) :

VALOR TOTAL (R\$):

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8499

Recife | PE
(081) 4062-9863

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

ANEXO 2:**DOCUMENTAÇÃO LEGAL**

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Curitiba | PR
 (041) 4063-8919

Recife | PE
 (081) 4062-9863

Avalor**Engenharia de Avaliações****São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

77.001

FOLHA

-1-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O oficial

IMÓVEL:- O terreno designado por gleba nº 2, da planta de desdobro elaborada por Durval Silva Castro, sito no Distrito de Brigadeiro Tobias, Bairro dos Morros, com a área de 4.000,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:- Começa num ponto da Estrada dos Morros, na divisa com propriedade de Benedicta Jorge, sucessora de Eugênio Antonio Correa, aí segue pela mencionada estrada, nas distâncias de 40,25 metros em reta, mais 19,85 metros em curva e mais 27,49 metros em reta, aí deflete à direita e segue na distância de 31,59 metros, dividindo com a gleba nº 1 da mesma planta de desdobro, de propriedade de Durval Silva Castro, aí deflete à direita e segue na distância de 18,02 metros, aí deflete à esquerda e segue na distância de 55,04 metros, dividindo nessas extensões com a mencionada gleba nº 1, de propriedade de Durval Silva Castro, aí deflete à direita e segue por rumo na distância de 83,77 metros, dividindo com propriedade de Benedicta Jorge, sucessora de Eugenio Antonio Correa, encontrando o ponto de partida, fechando o perímetro. Dito terreno esta localizado no lado esquerdo da Estrada dos Morros, no sentido de quem de Brigadeiro Tobias vai ao Bairro dos Morros, e uma distância de 63,16 metros da estrada particular de uso exclusivo de Benedicta Jorge.-

CADASTRO:- 80.10.11.0012.00.000.1.01.-

PROPRIETÁRIO:- DURVAL SILVA CASTRO, aposentado RG. 564.448-SP., e CPF. 032.963.938/20, casado com Benedita Jorge Castro, senhora do lar, RG. 18.957.843-SP., e CPF. 249.017.508/44, brasileiros, casados no regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos do artigo 258, parágrafo único, item II do Código Civil Brasileiro,-

(CONTINUA NO VERSO)

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8238

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

MATRÍCULA	FOLHA
77.001	-1-
	VERSO

residente e domiciliado no Distrito de Brigadeiro Tobias,- neste Município e Comarca, no Sítio São Jorge, à Estrada - dos Morros, 29.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 23.381 - Lº 2.-

Sorocaba, 09 de março de 1.990.-

O Esc. Habº, Adilson Pedro de Oliveira (Adilson Pedro de Oliveira).

O Oficial, Henrique Joaquim Lamberti (Henrique Joaquim Lamberti).

Av.1, em 03 de maio de 1.990.-

Da escritura lavrada nas Notas do 2º Cartório local, em 26 de abril de 1.990, livro 1167, fls. 141, consta que o imóvel esta cadastrado sob nº 53.24.64.0400.00.000.4.-

O Esc. Habº, Adilson Pedro de Oliveira (Adilson Pedro de Oliveira).

O Oficial, Henrique Joaquim Lamberti (Henrique Joaquim Lamberti).

R.2, em 03 de maio de 1.990.-

Pela escritura lavrada nas Notas do 2º Cartório local, em - 26 de abril de 1.990, livro 1167, fls. 141, os proprietários VENDERAM o imóvel a VAGNER VICENTE FLORINDO, contador, RG.- 5.216.537-SP., casado no regime da comunhão de bens, antes-da vigência da Lei 6.515/77, com Marli Cecena Florindo, senhora do lar, RG. 8.941.579-SP., brasileiros, domiciliados-em Osasco-SP., à Rua São Jorge, 158, Quitauna, inscritos no CPF. 426.811.978/72, pelo preço de Cr\$200.000,00.-

O Esc. Habº, Adilson Pedro de Oliveira (Adilson Pedro de Oliveira).

O Oficial, Henrique Joaquim Lamberti (Henrique Joaquim Lamberti).

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8238

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA: 77.001 FOLHA: 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R. 3, em 01 de junho de 2010.

Pela Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº 237/2242/31052010-1, emitida em Osasco - SP, aos 21 de maio de 2010, por VAGNER VICENTE FLORINDO casado com MARLI CECENA FLORINDO, já qualificados; na qual figura como Terceira Garantidora: MARLI CECENA FLORINDO, casada com VAGNER VICENTE FLORINDO, já qualificados; os proprietários VAGNER VICENTE FLORINDO e sua mulher MARLI CECENA FLORINDO, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira de direito privado, CNPJ. 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco - SP, em garantia às obrigações assumidas na Cédula, nas seguintes condições: Características da Operação:- Valor do Crédito: R\$70.000,00; Prazo da Operação: 48 meses; Data para Liberação do Crédito: 31/05/2010; Parâmetro de Reajuste: TR; Percentual do Parâmetro: 100; Periodicidade de Flutuação: mensal; Taxa de Juros: 1,71% a.m., 22,56% a.a.; Periodicidade Capitalização: diária; Quantidade Parcela: 48; Valor da Parcela: R\$2.188,05; Vencimento da 1ª parcela: 01/07/2010; Vencimento da última parcela: 31/05/2014. Consta da cédula o prazo de carência de 15 (quinze) dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R\$100.000,00. A presente Cédula acha-se também registrada sob o nº 8.404 de ordem, Livro 3, Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. Tudo conforme e como prevê a cédula, que fica microfilmada neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 327.621 de 24/05/2010)

O Escrevente Autorizado, (José Joanor Santos Amaral). CN
 O Oficial, (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-9218

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Vitória | ES
 (027) 4062-9439

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Curitiba | PR
 (041) 4063-9239

Recife | PE
 (081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Vitória | ES
 (027) 4062-9439

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

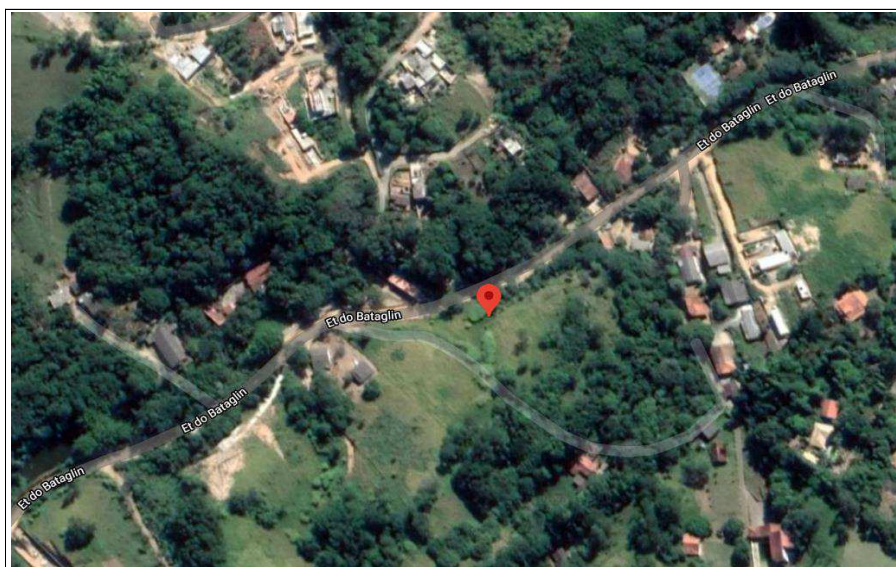
Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Curitiba | PR
 (041) 4063-8499

Recife | PE
 (081) 4062-9863

DEXTER Engenharia Ltda		LAUDO DE AVALIAÇÃO 2020 Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade	
Nº DE IDENTIFICAÇÃO		OS 20-09-018	AMOSTRA
NOME DO SOLICITANTE			
JIVE INVESTMENTS			
NOME DO PROPONENTE			
RENPL 3914 - DIMEPLASTIC IND COM LTDA			
DADOS DO IMÓVEL			
Tipo:	CHACARA	CEP:	18108-015
Nº	S/N	Complemento	-
Endereço:	Est Do Bataglin	Distrito:	
Bairro:	Dos Morros - Brig. Tob	Cidade:	Sorocaba
UF:	SP	Zona:	MISTO
Zoneamento:	**		
			
Fachada		Via de Acesso	
AVALIAÇÃO			
Valor Final da avaliação conforme o mercado		VF =	
R\$ 239.000,00			
Área Privativa	-	Valor / m²	-
			R\$ 0,00
Área Terreno	4.000,00	Valor / m²	R\$ 59,75
			R\$ 239.000,00
CONSIDERAÇÕES GERAIS			
* Avaliação válida para terreno em active, situada à Estrada do Bataglin, nº S/n - Bairro dos Morros, Brigadeiro Tobias - Sorocaba - SP. * COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 23°31'06.0"S 47°22'07.0"W. * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO . * Dados extraídos da matrícula nº 77.001 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP : a matrícula menciona que o imóvel possui área total de terreno de 4.000,00 m². Não há informações sobre área construída. * Não foi fornecido IPTU do Imóvel. * A localização do imóvel foi fornecida pelo cliente. * Avaliação baseada em aspectos externos, podendo sofrer alterações mediante vistoria interna. * Grau de Fundamentação I e Precisão III. * Avaliação realizada pelo Método evolutivo. * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.			
* VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 167.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).			
DEXTER ENGENHARIA LTDA.			
São Paulo, 16 de Setembro de 2020.		Arqª Marília Asseituno Bastos - CAU A51227-3	



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho

Active

Tráfego na região

Reduzido

Lado Direito

Chácara

511

Lado Esquerdo

Chácara

33

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação

Misto

Acabamento

Baixo

Riscos de Inundação

Não

MELHORAMENTOS PÚBLICOS



Rede de Água



Galeria de Águas Pluviais



Telefone



Guias e



Rede de Esgoto



Iluminação Pública



Pavimentação



Fossas



Rede de



Rede de Gás



Passeio



Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô

Não se aplica

Indústria

Mais de 1000 metros

Ônibus

Até 500 metros

Igreja

Mais de 1000 metros

Correio

Mais de 1000 metros

Parque

Mais de 1000 metros

Comércio

Mais de 1000 metros

Escola

Mais de 1000 metros

Hospital

Mais de 1000 metros

Escola Sup

Mais de 1000 metros

Clube

Mais de 1000 metros

Shopping

Mais de 1000 metros

Praia

Não se aplica

Favela

Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel

Terreno

Pavimentos

-

Problemas Verificados na Edificação

Não foi possível entrada no terreno avaliado. Aparentemente não há construções em seu interior.

Estrutura

-

Cobertura

-

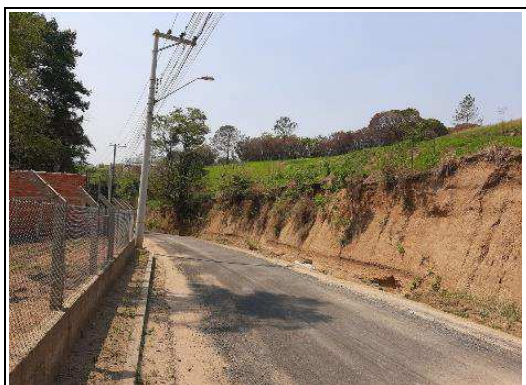
Muros de Fecho

-

Vagas

-

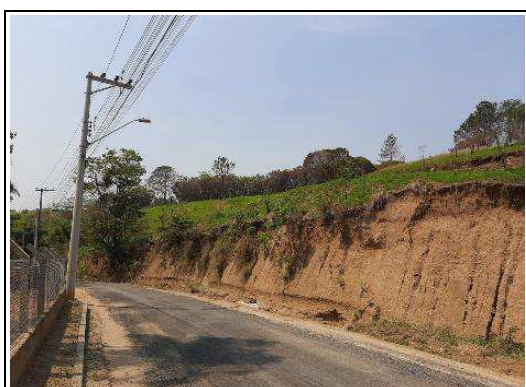
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Via de acesso



Vista do terreno



Via de acesso



Vista do terreno



Vista do terreno

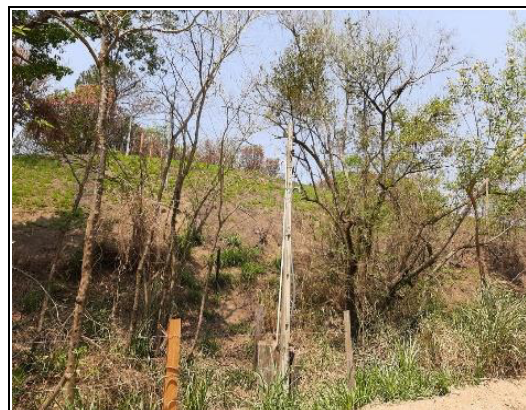


Vista do terreno

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista do terreno



Vista do terreno



Via de acesso



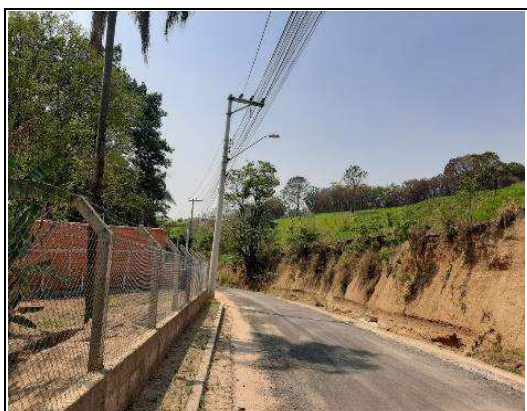
Via de acesso



Vista da rua



Vista da rua

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**Vista da rua****Vista da rua****Vista da rua****Vista da rua****Fachada - imóvel vizinho a direita****Fachada - imóvel vizinho a esquerda**

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**Fachada - Imóvel vizinho em frente****Fachada - Imóvel vizinho em frente**

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Chácara
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Novo/Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,118
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.007,380
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m ²
Área informada no Projeto:	0,00 m ²
Fator de Depreciação:	1,0000
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

VALOR DA BENFEITORIA*:
R\$ 0,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 238.770,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 0,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 238.770,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 239.000,00

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO
IMÓVEL***
R\$ 167.000,00

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Gleba nº 2, da planta de desdobro elaborada por Durval Silva Castro, Estrada do Bataglin, S/n, Bairro dos Morros, Distrito de Brigadeiro Tobias, Sorocaba, SP.

Divisão de Engenharia e
Estudos de Viabilidade

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 160.000,00	0,80	40,00	50,00	2.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.007,38	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 128.000,00	64,00	
2	R\$ 250.000,00	0,80	40,00	75,40	3.016,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.007,38	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 200.000,00	66,31	
3	R\$ 150.000,00	0,80	40,00	50,00	2.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.007,38	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 120.000,00	60,00	
4	R\$ 200.000,00	0,80	34,20	58,48	2.000,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.007,38	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 160.000,00	80,00	
5	R\$ 395.000,00	0,80	50,00	100,00	5.000,00	0,00	0	2	60	1,000000	R\$ 2.007,38	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 316.000,00	63,20	
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO
sem homogeneizaçãoterreno
R\$ 66,70construção
#DIV/0!

pré-saneamento

+30%

R\$ 86,71

-30%

R\$ 46,69

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional2		Variável ÁREA		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional2	Difer. (R\$)	Fator ÁREA	Difer. (R\$)	
1	64,00	0,968	-2,07	1,005	0,35	1,000	0,00	0,950	-3,20	1,000	0,00	0,938	-4,00	55,07
2	66,31	0,979	-1,42	1,024	1,61	1,000	0,00	0,950	-3,32	1,000	0,00	1,000	0,00	63,18
3	60,00	0,968	-1,94	1,005	0,32	1,000	0,00	0,950	-3,00	1,000	0,00	0,938	-3,75	51,63
4	80,00	0,968	-2,59	1,014	1,16	0,900	-8,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,938	-5,00	65,57
5	63,20	0,987	-0,82	1,028	1,79	0,900	-6,32	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	57,85
6														
Coeficientes de variação =		11,648		11,382	ok	11,766	maior	9,131	ok	13,66623	maior	11,648	ok	Média Homogeneizada R\$ 58,66
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Para saneamento consideramos um intervalo
de 30% em torno da média :

R\$41,06

<

Média

<

R\$76,26

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	4.000,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	87,59	fator frente	1,0186
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	0,9990
Valor unitário homogeneizado = R\$ 58,6608 / m²			

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 238.770,00Avaliação válida para Gleba nº 2, da planta de desdobro elaborada por Durval Silva Castro, Estrada do Bataglin, S/n, Bairro dos Morros,
Distrito de Brigadeiro Tobias, Sorocaba, SP.

DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> I						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
	Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	34,20	50,00	2.000,00	1	0,00	0,00
Limite Superior	50,00	100,00	5.000,00	2	0,00	0,00
Avaliando	87,59	45,67	4.000,00	2	0,00	2.244,25
- 50% do Limite Inferior	17,10	25,00	1.000,00	0	0,00	0,00
+ 50% do Limite Superior	75,00	150,00	7.500,00	3	0,00	0,00
Status	Acima	OK	OK	OK	OK	Acima

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> II							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,20							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional2	ÁREA	Total
1	0,97	1,01	1,00	0,95	1,00	0,94	0,86
2	0,98	1,02	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
3	0,97	1,01	1,00	0,95	1,00	0,94	0,86
4	0,97	1,01	0,90	1,00	1,00	0,94	0,82
5	0,99	1,03	0,90	1,00	1,00	1,00	0,92
6							

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	54,74
Limite Superior:	62,59
Amplitude do IC (80%)	13,38%
Grau de Precisão:	III

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação			X
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		X	

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimação do custo direto		X	
2	B.D.I.		X	
3	Depreciação Física		X	

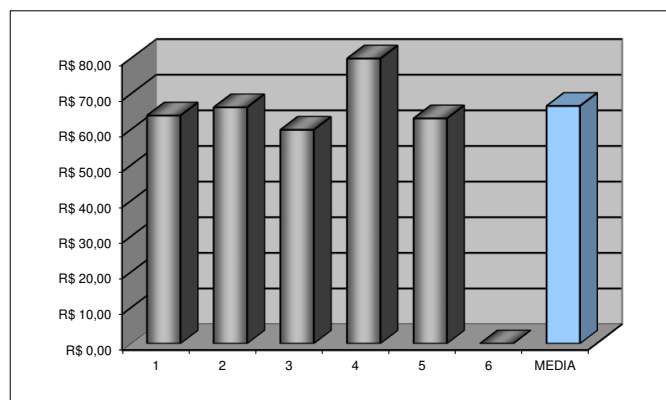
Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno			X
2	Estimativa dos Custos de Reedição		X	
3	Fator de Comercialização		X	
Grau de Fundamentação:		I		

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 66,70	Média	R\$ 58,66
Desvio Pad.	7,77	Desvio Pad.	5,72
Coef. Var.	11,65	Coef. Var.	9,76

Antes



Depois

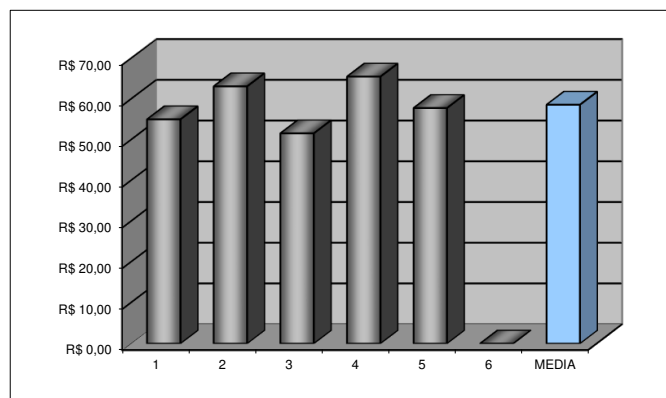
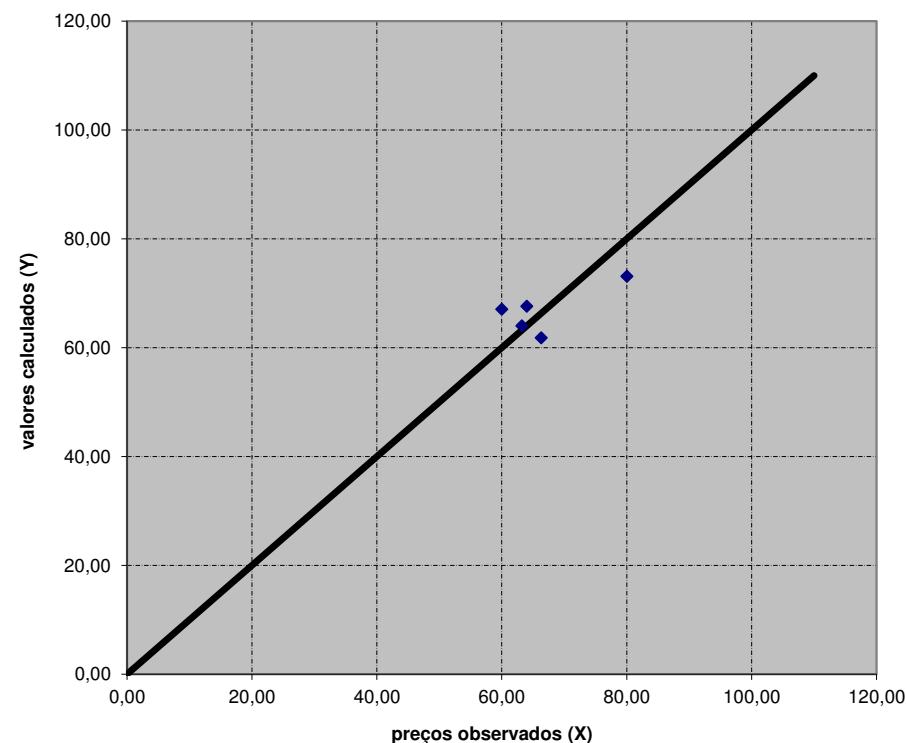


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	64,00	67,59
2	66,31	61,79
3	60,00	67,03
4	80,00	73,09
5	63,20	64,01
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
110,00	110,00



Elementos Amostrais:



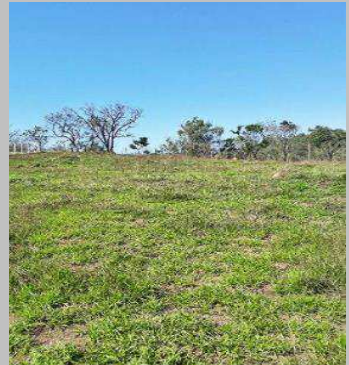
Elementos Amostrais:

DEXTER
ENGENHARIA

	Elemento Amostral : nº 01		Data : 15/09/2020	Cidade: Sorocaba			
			Endereço: Estrada do Bataglin - nº 09 - **				
			Fonte / Telefone: Ana F. (15) 3418-5006			Bairro: Brigadeiro Tobias	
			Padrão construtivo: vazio			Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 2000 m²	Testada: 40 metros			
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 2007,38		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo			
	, , Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 160.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 80,00		
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 0,95	ÁREA: 0,9375		
B.D.I.: 1		Oferta: 0,8	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 55,07			

	Elemento Amostral : nº 02		Data : 15/09/2020	Cidade: Sorocaba			
			Endereço: Estrada do Bataglin - nº S/n - **				
			Fonte / Telefone: Reginaldo F. (15) 3224-4140			Bairro: Brigadeiro Tobias	
			Padrão construtivo: vazio			Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 3016 m²	Testada: 40 metros			
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 2007,38		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo			
	, , Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 250.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 82,89		
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 0,95	ÁREA: 1		
B.D.I.: 1		Oferta: 0,8	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 63,18			

	Elemento Amostral : nº 03		Data : 15/09/2020	Cidade: Sorocaba			
			Endereço: Estrada do Bataglin - nº S/n - **				
			Fonte / Telefone: Rodrigo F. (15)3318-4689			Bairro: Brigadeiro Tobias	
			Padrão construtivo: vazio			Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 2000 m²	Testada: 40 metros			
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 2007,38		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo			
	, , Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 150.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 75,00		
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 0,95	ÁREA: 0,9375		
B.D.I.: 1		Oferta: 0,8	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 51,63			

	Elemento Amostral : nº 04		Data : 15/09/2020	Cidade: Sorocaba			
			Endereço: Rodovia Raposo Tavares - nº S/n - **				
			Fonte / Telefone: Borba Ae Patrimônio F. (15)99100-7917			Bairro: Brigadeiro Tobias	
			Padrão construtivo: vazio			Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 2000 m²	Testada: 34,2 metros			
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0			
	Custo Unitário: R\$ 2007,38		Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo			
	, , Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 200.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 100,00		
	Fatores	Localiz.: 0,9	Área: 1	Topog.: 1	ÁREA: 0,9375		
B.D.I.: 1		Oferta: 0,8	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 65,57			

DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA

Elementos Amostrais:



Elemento Amostral : nº 05		Data : 15/09/2020	Cidade: Sorocaba	
Endereço: Rodovia Raposo Tavares - nº S/n - 0				
Fonte / Telefone: Silvana F. (15) 3211-3000			Bairro:	Brigadeiro Tobias
Padrão construtivo: vazio			Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 5000 m²		Testada:	50 metros
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão: 0		Construção:	0
Custo Unitário: R\$	Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo / regular
, , Status: Ofertado				
Preço: R\$ 395.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 79,00
Fatores	Localiz.:: 0,9	Área: 1	Topog.: 1	ÁREA: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,8		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 57,85

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas. Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 12 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

SOLICITANTE:	FUNDO DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS – FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
IMÓVEL AVALIANDO:	ESTRADA DO BATAGLIN, GLEBA N.º 2, BRIGADEIRO TOBIAS, SOROCABA/SP – CEP: 18108-105

INTRODUÇÃO

Trata-se de Avaliação Extrajudicial requisitada pela empresa FUNDO DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS – FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIO NÃO PADRONIZADOS, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.415.372/0001-11 sobre imóvel localizado na zona rural de Sorocaba/SP, na Estrada do Bataglin, Gleba n.º 2, Brigadeiro Tobias – CEP: 18108-015, sendo um terreno sem construção erigida (área nua).

O imóvel em avaliação está devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 77.001 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba com 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados) de área de terreno, sem área edificada averbada na referida matrícula do imóvel, bem como com inscrição imobiliária perante a Prefeitura Municipal sob o n.º 73.24.21.0495.00.000.

Os procedimentos técnicos que serão aplicados para os cálculos do valor do imóvel avaliando serão consubstanciados nas normas oficiais da ABNT-NBR 14.653/2.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

RELATÓRIO DE VISTORIA

Este signatário procedeu a vistoria geral do imóvel avaliando, passando a analisar seus aspectos objetivos, os quais são essenciais para mensurar o valor real do objeto desta avaliação, conforme a seguir expostos.

I) DO LOCAL: O imóvel em avaliação está localizado em Sorocaba/SP, na Estrada do Bataglin, Gleba n.º2, Brigadeiro Tobias – CEP:18.108-015. A região possui acesso facilitado por intermédio da Rodovia Raposo Tavares (SP-270) e também da Estrada da Caputera, bem como das seguintes vias: Rua Francisco Penha Moreno, Rua Victor Gomes Correa, Rua José Sarti, Rua Olegário Gomes Correa, Rua Luiz Roque de Oliveira que são adjacentes ao logradouro do imóvel avaliando e que igualmente interligam os diversos bairros de Sorocaba/SP.

A via principal para a qual o imóvel avaliando entesta é dotada de alguns itens de melhoramentos urbanos com densidade ocupacional média e dispondo também de alguns itens de infraestrutura pública, conforme análise detalhada na Tabela de Coleta de Dados.

A Estrada do Bataglin onde se dá a fachada do imóvel avaliando (IA) não é uma das vias de grande circulação na cidade de Sorocaba/SP, não fazendo parte do itinerário de linhas de ônibus municipal e intermunicipal, onde o transporte

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

público mais próximo está localizado em aproximadamente 2.250 (dois mil duzentos e cinquenta) metros.

O recorte ilustrativo abaixo posiciona o imóvel em avaliação na região, entestando para Estrada do Bataglin lote: Gleba n.º2, Brigadeiro Tobias, Sorocaba/SP – CEP:18.108.015, conforme abaixo colacionado:



Foto 01 – Imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

A ocupação dominante no local é predominantemente residencial, composto por casas e sem empreendimentos verticais na região. Ademais, os imóveis residenciais são de tipologia unifamiliar de médio padrão, destinadas à classe

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

média. Entretanto, ressalta-se que os imóveis comerciais existentes são definidos pelas atividades de apoio a região, encontrando-se ao longo da Estrada do Bataglin e algumas adjacentes, as quais constituem aquela região de padrão médio, conforme ilustração abaixo:



Foto 02 – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

Brigadeiro Tobias é um bairro tradicional do município de Sorocaba e apesar da pequena superfície, o bairro está próximo ao Loja de Artigos Religioso Sagrado e Graças, Restaurante Woodstock Bar and Grill, Loja de Departamento Vini Proj Áudio Música e tecnologia , Bar Bahia, Lanchonete Vieira Salgados, Cartório Diniz, Paroquia Nossa Senhora do Povo, Drogaria Brigadeiro Tobias, Escola Estadual

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Brigadeiro Tobias, bem como outros comércios que oferecem apoio à região de padrão de médio.

O imóvel em avaliação está localizado à aproximadamente 14.600m (quatorze mil e seiscentos metros) cerca de 27 (vinte e sete) minutos de distância do Centro do Município de Sorocaba, conforme ilustração abaixo.

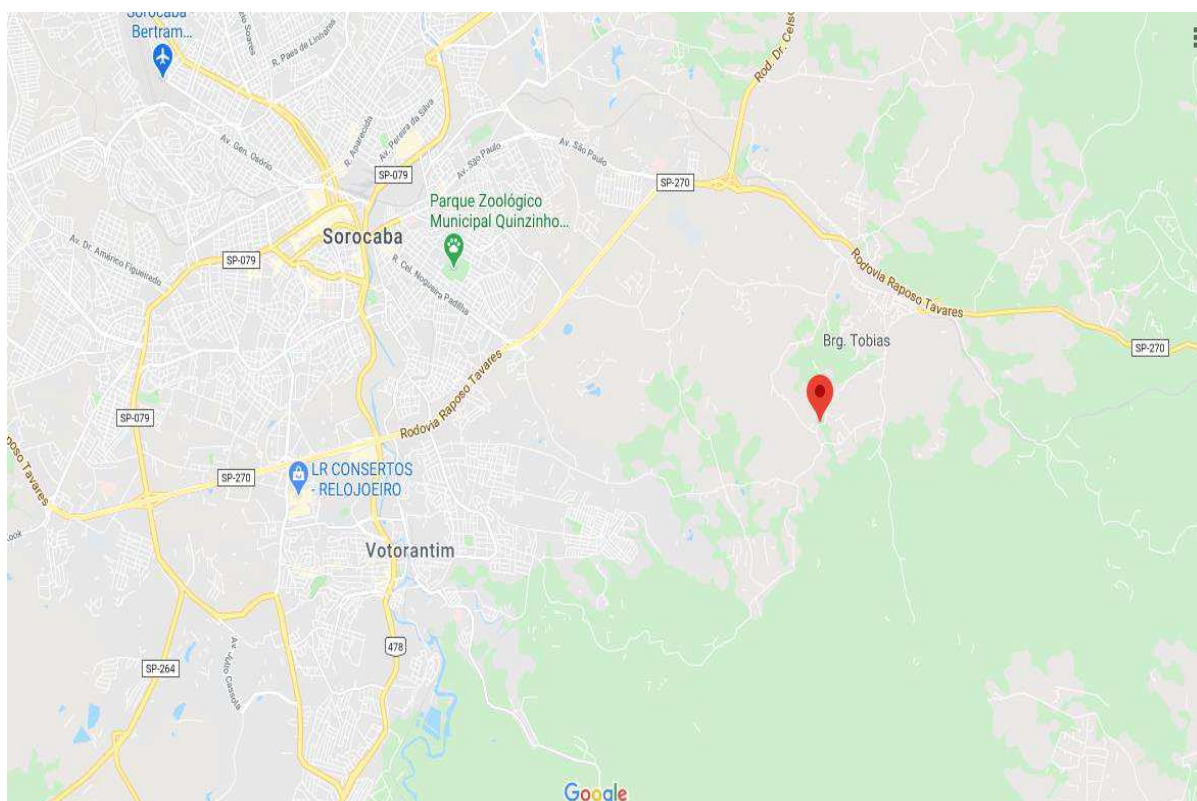


Foto 03 – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Google Maps

Sorocaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo. É a quarta mais populosa do interior paulista (precedida por Campinas, São José dos Campos e Ribeirão Preto) e a mais populosa da região sul paulista, com uma população de 671.186 habitantes, estimada pelo IBGE para 1º de julho de 2018, sendo, portanto, uma capital regional.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Possui uma área de 450,38 km². O município está integrado — junto com a Grande São Paulo, a Região Metropolitana de Campinas e a Baixada Santista — ao Complexo Metropolitano Expandido, uma megalópole que ultrapassa os 30 milhões de habitantes (cerca 75% da população paulista) e que é a primeira aglomeração urbana do tipo no hemisfério sul.

A Região Metropolitana de Sorocaba é composta por 26 municípios que somam aproximadamente 2,06 milhões de habitantes, sendo a quarta maior do estado depois da Região Metropolitana de São Paulo, da Região Metropolitana de Campinas e da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte.

A cidade localiza-se a 87km de distância da capital do Estado. As principais rodovias são a Castelo Branco (SP-280) e Raposo Tavares (SP-270). É atravessada pelo Rio Sorocaba, afluente da margem esquerda do Rio Tietê. O município de Sorocaba situa-se sob o Trópico de Capricórnio, na latitude 23° 26' 16" para a época de 2011, passando pelos bairros de Aparecidinha e Parque São Bento. No entroncamento da Rodovia José Ermírio de Moraes (SP-75, Castelinho) com a interligação para a Rodovia Raposo Tavares, a Rodovia Doutor Celso Charuri (SP-91/270) há um marco sinalizando o Trópico.

Dentre as maiores cidades do Brasil (em população), Sorocaba está em trigésimo segundo lugar. Já dentre as maiores cidades de São Paulo (em população),

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Sorocaba está em nono lugar. Atualmente, ainda no quesito população, Sorocaba é maior que nove capitais estaduais.

O relevo é classificado como ondulado caracterizado por vertentes e altos de serra, com altitude média de 632 metros em relação ao nível do mar. A maior altitude é de 1.028 metros, nas cabeceiras do Rio Pirajibu na Serra de São Francisco, próximo a Alumínio. A menor altitude 539 metros está no vale no Rio Sorocaba.

Ao longo dos últimos vinte anos, a cidade vem passando por diversos projetos de urbanização, tornando-se, hoje, uma das mais desenvolvidas do país. Sorocaba recebeu urbanização de ruas e avenidas, se preparando para o tráfego intenso que recebe diariamente, principalmente de veículos de outras cidades (microrregião de Sorocaba).

Considerado o centro financeiro de Sorocaba, o Parque Campolim é um dos bairros mais caros do país, com o valor do metro quadrado superior a oito mil reais, superando cidades como Londrina, Ribeirão Preto e Campinas. A Região Metropolitana de Sorocaba possui o condomínio mais caro do Brasil e concentra os condomínios mais exclusivos do país. O Aeroporto de Sorocaba, com instalações da Embraer e Gulfstream, é considerado o aeroporto executivo mais movimentado da América do Sul, recebendo mais de 200 voos por dia. Em 2017 foi eleita a décima melhor cidade do Brasil para viver.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

II) DO TERRENO

Situação: O imóvel em avaliação está localizado na Estrada do Bataglin, Gleba n.º2, Brigadeiro Tobias, Sorocaba/SP – CEP: 18.108.015 e situa-se no meio de quadra, conforme croqui da quadra fornecido pela Prefeitura de Sorocaba abaixo colacionado.



Foto 04 – Imagem do croqui da quadra – Prefeitura de Sorocaba

Infraestrutura Básica: O local não é dotado de todos os melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação em terra batida, sem sistema de guias e sarjetas; na região está disponível rede de água e captação de esgoto, energia elétrica, telefonia e iluminação pública.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Topografia e Características do Solo: O terreno se apresenta no nível do logradouro para o qual entesta frente principal para a Estrada do Bataglin, exibindo topografia plana da frente para os fundos e o solo é firme e seco.

Legislação e Posturas Municipais: Trata-se de uma área residencial permissiva, conforme as leis de uso e ocupação do solo do Município de Sorocaba (Lei n.º 11.022/2014). Ainda segundo o Plano Diretor do Município, segundo Zoneamento Vocacional, o imóvel está situado em Zona Rural¹ (ZR), conforme mapa de zoneamento fornecido pelo site da Prefeitura Municipal de Sorocaba abaixo colacionado.

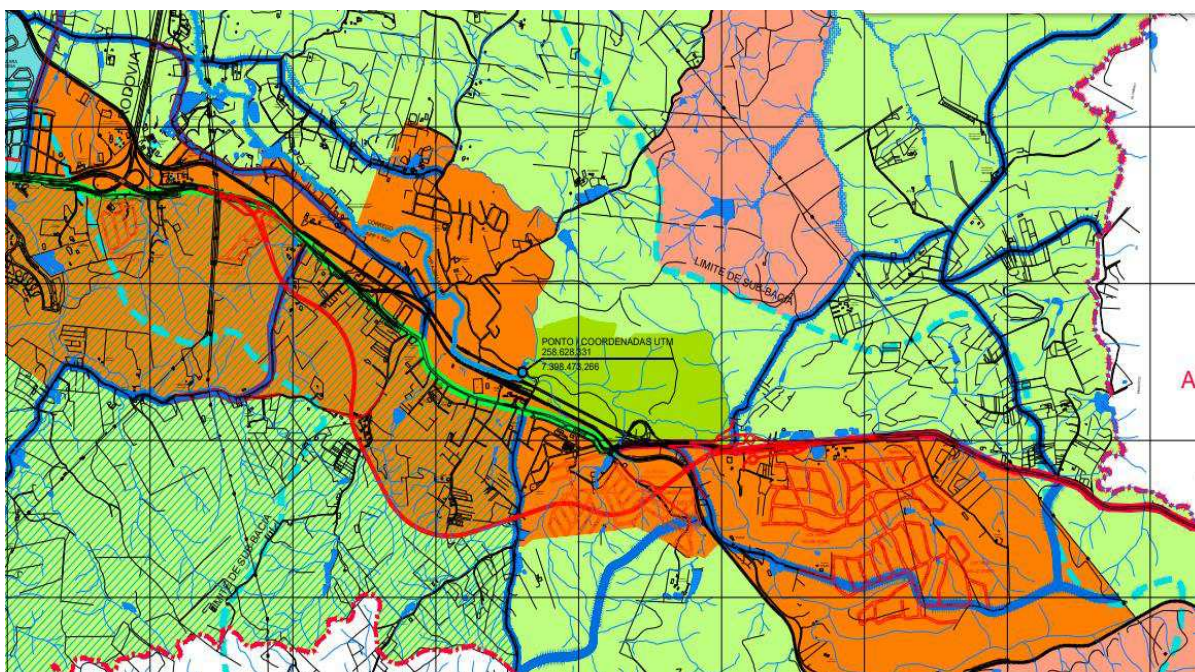


Foto 05 – Imagem do Mapa de Zoneamento – Prefeitura de Sorocaba

¹ Art. 14 A Área Rural é destinada predominantemente a atividades econômicas não urbanas. Parágrafo Único - Na Zona Rural, admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais, bem como estabelecimentos isolados e equipamentos urbanos cuja localização em área urbana seria inadequada.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Dimensões do imóvel: O imóvel em avaliação comporta 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados) de área de terreno, sem área edificada averbada na matrícula de n.º 77.001, Livro n.º 2, Ficha 01, devidamente registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, conforme certidão de matrícula abaixo colacionada.

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO	
MATRÍCULA	FOLHA
77.001	-1-
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
O oficial <i>[Assinatura]</i>	
IMÓVEL:- O terreno designado por gleba nº 2, da planta de desdobro elaborada por Durval Silva Castro, sito no Distrito de Brigadeiro Tobias, Bairro dos Morros, com a área de 4.000,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:- Começa num ponto da Estrada dos Morros, na divisa com propriedade de Benedicta Jorge, sucessora de Eugênio Antonio Correa, aí segue pela mencionada estrada, nas distâncias de 40,25 metros em reta, mais 19,85 metros em curva e mais 27,49 metros em reta, aí deflete à direita e segue na distância de 31,59 metros, dividindo com a gleba nº 1 da mesma planta de desdobro, de propriedade de Durval Silva Castro, aí deflete à direita e segue na distância de 18,02 metros, aí deflete à esquerda e segue na distância de 55,04 metros, dividindo nessas extensões com a mencionada gleba nº 1, de propriedade de Durval Silva Castro, aí deflete à direita e segue por rumo na distância de 83,77 metros, dividindo com propriedade de Benedicta Jorge, sucessora de Eugenio Antonio Correa, encontrando o ponto de partida, fechando o perímetro. Dito terreno esta localizado no lado esquerdo da Estrada dos Morros, no sentido de quem de Brigadeiro Tobias vai ao Bairro dos Morros, e uma distância de 63,16 metros da estrada particular de uso exclusivo de Benedicta Jorge.-	

Foto 06 – Imagem da Matrícula n.º 77.001 do Imóvel Avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Insta salientar que este *expert* efetuou pesquisa de débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal de Sorocaba, o qual está cadastrado pela inscrição imobiliária sob o n.º 73.24.21.0495.00.000, sendo constatada a pendência financeira relativas ao IPTU do corrente exercício, perfazendo um total de R\$431,20 (quatrocentos e trinta e um reais e vinte centavos) relativos ao corrente exercício, conforme comprovantes abaixo colacionados.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
 DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 8.565.086/20-87		NOSSE NÚMERO 01000085650862087		DATA DE EMISSÃO 21/08/2020		AUTENTICIDADE BA55C922A5DE2B64	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 426.811.978-72 - VAGNER VICENTE FLORINDO				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 73.24.21.0495.00.000		ENDEREÇO ESTRADA DO BATAGLIN					
BAIRRO/LOTEAMENTO BAIRRO BRIGADEIRO TOBIAS Lote GLEBA/2				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.108-015	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTOS	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 001 00262972/20		IPTU/TAXAS	23/03/2020	43,88	0,00	9,97	53,85
2020 0011 002 00262972/20		IPTU/TAXAS	23/04/2020	43,76	0,00	9,77	53,53
2020 0011 003 00262972/20		IPTU/TAXAS	25/05/2020	43,76	0,00	8,56	52,32
2020 0011 004 00262972/20		IPTU/TAXAS	23/06/2020	43,76	0,00	5,85	49,61
2020 0011 005 00262972/20		IPTU/TAXAS	23/07/2020	43,76	0,00	3,09	46,85
2020 0011 006 00262972/20		IPTU/TAXAS	24/08/2020	43,76	0,00	0,00	43,76
2020 0011 007 00262972/20		IPTU/TAXAS	23/09/2020	43,76	0,00	0,00	43,76
2020 0011 008 00262972/20		IPTU/TAXAS	23/10/2020	43,76	0,00	0,00	43,76
2020 0011 009 00262972/20		IPTU/TAXAS	23/11/2020	43,76	0,00	0,00	43,76
DATA DE VALIDADE 21/08/2020		VALOR LANÇADO 393,96	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 37,24	DESCONTO 0,00	TOTAL 431,20	
Trib: Tributo Par: Período/Parcelas SE(Situação): S(Débito Suspensão) , D(Débito Ajuiz Exec Digital) , T(Débito Protestado) , E(Débito Ajuiz Exec Manual) , C(Débito Cobrança) , A(Débito Dívida Ativa) , P(Débito Parcelado) , * (Débito Ativa CDA) 81600000004-1 31204404202-5 00821010000-7 85650862087-4							
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA				RECIBO DO CONTRIBUINTE			

Foto 07 – Imagem da Consulta de Débitos do Imóvel Avaliando

Em análise da certidão de IPTU do imóvel em referência é possível verificar que o imóvel avaliando detém dívidas fiscais, totalizando R\$1.027,44 (mil e vinte e sete reais e quarenta e quatro centavos), conforme pesquisa de débitos inscritos em dívida ativa abaixo colacionado:

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

SERVIÇOS
 Prestações de Serviços para a População ▼

Cadastro: Imóvel
 Inscrição imobiliária: 73.24.21.0495.00.000
 Imóvel: ESTRADA DO BATAGLIN, BAIRRO BRIGADEIRO TOBIAS L
 Exercício: Número auto infração:

* Itens Obrigatórios
 ● Pelo menos um destes Itens deve ser preenchido

Valores	Qtd. Guias	Emolumentos	Honorários	Lançado	Atualizado	Jrs/Mul/Des	Total
Devidos	2	0,00	0,00	864,63	864,63	162,81	1.027,44
A Pagar	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Foto 08 – Imagem da Consulta de Débitos do Imóvel Avaliando

Sendo assim efetuou-se demais pesquisas sobre a certidão de valor venal do imóvel avaliando, conforme certidão de dados cadastrais do imóvel avaliando fornecido pela Prefeitura Municipal de Sorocaba adiante colacionado.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 209.212/20-33

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 73.24.21.0495.00.000
 MATRÍCULA: 77.001 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 03/05/1990
 LOGRADOURO: ESTRADA DO BATAGLIN
 LOTE: GLEBA/2
 LOTEAMENTO: BAIRRO BRIGADEIRO TOBIAS
 ÁREA TERRITORIAL: 4.000,000000 m2
 ENDEREÇO ENTREGA:
 RUA SAO JORGE, 158
 BAIRRO QUITAUNA
 CIDADE OSASCO - SP CEP: 06.180-080
 VALOR VENAL IMÓVEL:
 ANO 2020 - R\$ 24.964,80 - (VINTE E QUATRO MIL E NOVECENTOS E SESENTA E QUATRO REAIS E OITENTA CENTAVOS)
 VALOR VENAL TERRENO:
 ANO 2020 - R\$ 24.964,80 - (VINTE E QUATRO MIL E NOVECENTOS E SESENTA E QUATRO REAIS E OITENTA CENTAVOS)
 VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:
 ANO 2020 - R\$ 0,00
 TIPO IMÓVEL: Territorial

Foto 09 – Imagem da Certidão de Valor Venal do Imóvel Avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

III) DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação está localizado em Sorocaba/SP, na Estrada do Bataglin, Gleba n.º 2, Brigadeiro Tobias – CEP: 18108-015, sendo um terreno com 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados), sem área construída averbada na referida matrícula.

Adiante colaciona-se quadro de parâmetros urbanísticos para o zoneamento em que o imóvel em avaliação está inserido, conforme adiante colacionado:

ASPLA-UESC: ZONEAMENTO AMBIENTAL URBANO-CCA e PROPOSTA PLANEJAMENTO FUTURO (16-26 ANOS)												
PROJETOS E EDIFÍCIOS/OBRAS NOVAS				A. Projeção(m2)	A. Construída(m2)							
Expansão Edifícios Existentes												
Zona 01:				0	0							
Zona 02:				0	0							
Zona 03:				0	0							
Zona 04:				0	0							
Zona 05:				0	0							
TOTAL				0	0							
Expansão Edifícios Novos												
Zona 01: Ed. Administ.				2.073	6.218							
Zona 02:Ed. Adm. + Ed. Apoio Acad. + Ed.Acadêmicos				7.952	16.617							
Zona 03: Ed. Apoio Acad. + Ed. Acadêmicos				12.407	30.261							
Zona 04:				0	0							
Zona 05:				0	0							
TOTAL				22.431	53.096							
TOTAL GERAL (8-16 anos)				22.431	53.096							
Obs: Com este Zoneamento propõe-se um novo Potencial Construtivo totalizando 53.096 m2 de novas Áreas Edificadas nas Zonas de Uso 1, 2 e 3 do CCA-Araras, é possível prever e planejar para os próximos 16 anos um processo gradativo de uso e ocupação dos novos espaços e Unidades Acadêmicas por Zona e Setor Funcional, com uma adequada qualidade de vida urbana (vide parâmetros urbanísticos) , e considerando 1 obra de 3218 m2 por ano, nas etapas de planejamento, projeto,licitação e construção.												
ZAU - QUADRAS CCA (8 a 16 ANOS)	A.Urbanizada (m2)	A.Projeção (m2)	A.Construída (m2)	PFF*	SV (m2)	AVa (m2)	Nvproj.	Nvnorma (1v/35m2 Ac)	TO (<=50%)	CA (<=1)	AVe (m2)	PAVe (>15 e <=35%)
Quadra Funcional Zona 01												
Edifícios Existentes + Exp. Edif. Existentes+Exp.Edif. Novos	79.873,63	17.297	24.467	21,66%	8.258	5.064	405	699	26%	0,37	49.255	62%
Quadra Funcional Zona 02												
Edifícios Existentes + Exp. Edif. Existentes+Exp.Edif. Novos	60.521,96	9.421	18.066	15,57%	9.077	5.475	438	517	20%	0,39	36.550	60%
Quadra Funcional Zona 03												
Edifícios Existentes + Exp. Edif. Existentes+Exp.Edif. Novos	85.997,77	12.407	30.261	14,43%	5.117	5.401	432	855	16%	0,40	63.073	73%
TOTAL	226.393	39.125	72.815	48,98%	8.258	15.940	1.275	2.060	19%	0,36	163.071	72%
PARÂMETROS/INDICADORES URBANÍSTICOS. PFF=Plano Figura-Fundo ; SV=Sistema Viário ; AVa=Área de Vagas ; Nvprojeto=Número de Vagas de Projeto ; Nvnorma=Número Vagas Norma ; TO=Taxa de Ocupação ; CA=Coeficiente de Aproveitamento ; AVe=Área Verde ; PAVe=Porcentagem de Área Verde Obs: Observa-se uma diferença global muito grande entre o número atual de vagas projetadas(Nvproj-939) do CCET, e a demanda exigidas por norma(Nvnorma-2769), e que foram consideradas na proposta de ZAU. Deverão ser implementadas ações prevendo-se quantidades intermediárias mais sustentáveis com o princípio da redução-minimização (1 vaga/70 m2 Ac). Área Construída Atual = 72.815 m2 - 53.096m2= 19.719 m2												

Foto 09 – Imagem do Quadro de Parâmetros Urbanísticos – Prefeitura de Sorocaba

Salienta-se que não foi possível adentrar no interior do imóvel avaliando, entretanto foi possível localizar o referido imóvel pelo sistema *Google Earth*, mas não foi possível extrair imagens do plano da rua, uma vez que não houve registro fotográfico pelo sistema *Street View*.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

CRITÉRIO ADOTADO NO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Serão utilizadas as diretrizes previstas nas normas da NBR 14.653/2 da ABNT, ademais, relativamente à vistoria do imóvel foram apresentadas as caracterizações do local, do terreno, do imóvel e das benfeitorias, com o devido detalhamento descritivo, atendendo as informações solicitadas no respectivo tópico.

Nesse diapasão, as normas da NBR 14.653/2 da ABNT recomendam procedimentos metodológicos relacionados nos itens 8.1 a 8.3, verifica-se que, para matéria em questão, o cálculo do valor poderá recorrer aos seguintes métodos:

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

A título de introdução, deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos de tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

Para o presente caso, o **Método Comparativo Direto** mostra-se adequado em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores, bem como pela existência de estudos específicos que determinam os unitários para diversos tipos de imóveis e dos fatores depreciativos (obsolescência e posicionamento) que afetam os imóveis de um modo geral.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando os dados até aqui obtidos e a metodologia adotada, optaremos por encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor do m² conhecido na região² (R\$ 40,00) e aplicar a homogeneização dos dados, conforme abaixo:

1 - FATOR TESTADA

- 1.1 - Até 5m
- 1.2 - De 5,01 a 12,00m
- 1.3 - De 12,01 a 20,00m
- 1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
	100*
	120
X	130

2 - PROFUNDIDADE

- 2.1 - Até 25,00m
- 2.2 - De 25,01 a 30,00m
- 2.3 - De 30,01 a 60,00m
- 2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
	100*
	110
	120
X	130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Até 250m²
- 3.2 - De 250,01 a 300m²
- 3.3 - De 300,01 a 2000m²
- 3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
	100*
	110
	120
X	130

M² real existente de terreno

4000.00

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra.
- 4.2 - De esquina.
- 4.3 - Com duas esquinas.
- 4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
X	100*
	110
	120
	120

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

- 5.1 - Plano no nível do logradouro
- 5.2 - Em alicie
- 5.3 - Em declive

IA	IP
X	100*
	110
	80

6 - PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Cascalho
- 6.2 - B.Louçete/Paralelepípedo
- 6.3 - Asfalto

IA	IP
X	80
	100*
	120

7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 40,00
--	-----------

Ponderando os detalhes observados nas vistorias, tipo localização e acessórios integrados nos imóveis pesquisados, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, nos tópicos acima, aplicamos fatores de correção e ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo mercado imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

² https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-3017m2-venda-RS260000-id-2451826673/?_vt=srl:b&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2Fhttps://www.vivareal.com.br/venda/sp/sorocaba/bairros/brigadeiro-tobias/estrada-do-bataglin/?_vt=srl:b&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2Fhttps://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-10000m2-venda-RS400000-id-83972097/?_vt=srl:b

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS

O imóvel em avaliação corresponde a 112,50% em seu perfil quando comparado ao Imóvel Paradigma (970 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² do imóvel em avaliação é de R\$45,00/m².

Considerando que este imóvel possui 4.000,00m² de área de terreno, o valor do imóvel avaliando é aproximadamente R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Neste sentido, concluímos que o valor global total do imóvel avaliando, resulta no importe de **R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), para o mês de setembro/2020.**

CONCLUSÃO

Considerando estudos, pesquisas e vistorias realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de avaliações urbanas do IBAPE/SP de 1995 que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial simplificada que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao imóvel avaliando em questão o valor de **R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), para o mês de setembro/2020.**

Por fim, fica estabelecido que os valores encontrados para a época podem ter acréscimo de 10% (dez por cento) ou decréscimo de 5% (cinco por cento), de acordo com o interesse de mercado, ficando a múnus deste Juízo sua majoração ou depreciação, conforme cálculos abaixo:

Valor encontrado na avaliação do imóvel para setembro/2020 = R\$180.000,00

*Valor acrescido de **10%** = R\$198.000,00*

*Valor decrescido de **5%** = R\$171.000,00*

*Venda direta – **decréscimo de 18%** = R\$147.600,00*

São Paulo, 18 de setembro de 2020.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635