




UONO SANCHEZ ENGENHARIA

Proprietário:

BANCO SANTANDER

Dossiê

02.24052

Tipo de Imóvel:

Lote/Terreno

Uso do imóvel:

Residencial

Status de ocupação:

Desocupado

Finalidade:

Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Endereço Completo:

Estrada Municipal PZH 010 - Orlando Zavetieri - s/n - Residencial Valência I - Pirapozinho - SP 19200-000

Metodologia - ABNT NBR 14653:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Idade Imóvel:

0

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	256,95
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	256,95
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	0,00
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	0,00
	Contrato:	0,00
Área Privativa empregada na avaliação:		0,00



Observações impactantes na avaliação

Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna do imóvel. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região. Aparentemente o imóvel encontra-se ocupado.

Indício de contaminação ambiental

Não apresenta Indício de contaminação

Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	141.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	97.000,00
			% Desc:		-31,21%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:		
			% Desc:		
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:		
			% Desc:		
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	R\$	141.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	97.000,00
			% Desc:		-31,21%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		30			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:

15/12/2025

Assinatura Avaliador



Data da vistoria:

11/12/2025

Nome Avaliador:

ENY KAORI UONO SANCHEZ

CREA Resp.:

5061102131

ART nº:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Eng^a Eny Kaori Uono Sanchez
Engenheira Civil
CREA-SP 5061102131-SP

***Endereço: Estrada Municipal PZH 010 - s/n
Bairro: Orlando Zavetieri - Residencial Valência
Município de Pirapozinho - CEP 19200-000UF: SP***

Valor de Avaliação Mercado: R\$ 141.000,00
Valor de Avaliação Venda Forçada: R\$ 97.000,00

1. -Objetivo

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na Estrada Municipal PZH 010 - Orlando Zavetieri - s/n - Residencial Valência I - Pirapozinho - SP 19200-000

1.2 Matrícula – nº: 8.329

1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da Certidão de dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Guarujá e medições realizada na vistoria realizada dia 11 de dezembro de 2025. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

1.5 Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna das unidades. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região e do empreendimento.

1.6 Considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

1.7 Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Estrada Municipal PZH 010 - Orlando Zavetieri - s/n - Residencial Valência I - Pirapozinho - SP 19200-000.

Coordenadas: -22.26598597643525, -51.47675711184517.

Foi utilizado o endereço do Condomínio do Imóvel, pois não foi permitida a entrada dentro do condomínio.



2.1.2 - A região possui uma ocupação predominantemente residencial com imóveis residenciais de médio padrão, por comércio variado. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia praticamente plana, seca e construções de padrão médio.

2.1.3 - O acesso a região faz-se por via pavimentada e de movimento moderado, como a Estrada Municipal PZH 010.

2.1.4 – O Bairro Residencial, localizado afastado do centro da cidade.

2.1.5 - Em 2022, a população era de 25.348 habitantes e a densidade demográfica era de 53,07 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 216 e 262 de 645. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 1334 e 1406 de 5570.

História

Seu nome tem origem na língua Tupi-Guarani, sendo oriundo da palavra pirapó ou pirapora, que significa "lugar abundante em peixes que saltam".

Pirapozinho era um lugarejo ligado a Presidente Prudente por uma picada aberta no meio de densa mata, sendo proprietários Francisco Bertasso e Benedito Reis Barreiro

No ano de 1933, o Dr. Albino Gomes Teixeira, engenheiro da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, traçou a planta de loteamento dos terrenos; lotes eram vendidos a trinta mil réis cada, tendo Francisco Nanci comprado, em longo prazo de pagamento, um quarteirão inteiro, por quatrocentos réis.

Os primeiros habitantes foram Francisco Nanci, Augusto Nanci, Francisco Marques, Sebastião Giroto, Arlindo Nogueira e os irmãos Artur, Manoel, João e Joaquim Gouveia, que se instalaram em 15 de novembro de 1933.

Como o local oferecia boa passagem para os sitiantes da região, que demandavam a Presidente Prudente, acelerou-se a colonização com o desenvolvimento do comércio e a consequente formação de propriedades agrícolas nas imediações, propriedades estas que constituem a principal estrutura econômica do município. As famílias foram se agrupando em torno da atividade comercial e agrícola, atraindo para o local notáveis melhoramentos.

Pela Lei nº. 2.794, de 26 de dezembro de 1926, foi criado Distrito de Paz no Município e Comarca de Presidente Prudente. Pela Lei nº. 233, de 24 de dezembro de 1948, foi elevado a Município, constituído dos seguintes distritos: Pirapozinho e Narandiba.

Integrantes da comissão Pró-criação do Município, constituída em 9 de julho de 1948: Pres: Manoel Marques Silva, Secretário: Florisvaldo Ribeiro de Bessa, Tesoureiro: José Alves de Oliveira Filho, Membros: Manoel da Silva Santos, Francisco de Paula Barbosa Castro, Plauto Ramos Pereira Barreto, Avelino dos Santos, Américo Gori, Arthur de Toledo Freitas, Aquiles

Vantini, João de Abreu, Milton Macedo Andrade, Benedito Pereira Ramos e Joaquim Divino Pantarotto.

Em 9 de abril de 1.949, foi realizada às 14,00 h. a Sessão de Instalação do Município de Pirapozinho, empossando como Prefeito o Sr. Manoel Marques Silva e os Vereadores eleitos.

Pela Lei nº. 2.456, de 30 de dezembro de 1953, foram incorporados os distritos de: Estrela do Norte, Itororó do Paranapanema e Tarabai.

Em 31 de dezembro de 1958, emancipa o distrito de Sandovalina e em 23 de março de 1964 com a Lei Estadual nº 8092, desmembram-se os distritos de Narandiba, Tarabai e Estrela do Norte.

Atualmente, Pirapozinho é constituído apenas do distrito de Itororó do Paranapanema.

Fonte: Prefeitura de Pirapozinho – SP.

2.2 – Terreno

O imóvel consiste em um terreno urbano, sem benfeitorias, com área de 256,95 m² (duzentos e cinquenta e seis metros e noventa e cinco decímetros quadrados), correspondente ao Lote nº 02 (dois) da Quadra 1ª, inserido no loteamento denominado "Residencial Valência 1", localizado no Município e Comarca de Pirapozinho, Estado de São Paulo. Apresenta as seguintes medidas e confrontações: frente de 13,82 m, com confronta à Rua Projetada 13; lado direito de 17,51 m, confrontando com o Lote 01; lado esquerdo de 22,19 m, confrontando com o Lote 03; e fundos de 13,00 m, confrontando com os Lotes 04 e 14.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

3. - Considerações de Mercado

3.1 - Quanto ao perfil econômico, segundo o Grupo Kallas, incorporadora, Guarujá não é apenas uma referência por suas paisagens deslumbrantes. Essa cidade do litoral se posiciona como uma região promissora para investidores imobiliários, sendo frequentemente apontada por especialistas em imóveis pelo seu alto potencial de valorização e retorno. Vem com a gente descobrir os motivos para investir no Guarujá! O crescimento na busca por propriedades no Guarujá mostra uma contínua tendência de valorização. Assim, esse aumento na demanda faz com que a localização seja aposta inteligente para investimentos a longo prazo.

4. - Metodologia Aplicável

3.1 - Foi utilizado para essa avaliação o método evolutivo – “Método em que o valor do imóvel é obtido através da composição de valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização”.

$$VI = (VT + CB)$$

VI é o valor de mercado do imóvel

VT é o valor de terreno

CB é o custo de reedição das benfeitorias

O valor de terreno é determinado por método comparativo direto de dados de mercado, descontando o fator de comercialização. De acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01)

3.2 - Considerações das amostras:

- **Valor ofertado:** variável dependente, representando o valor de oferta de cada elemento;
- **Área construída:** Variável independente quantitativa que considera a área de construção de cada elemento (m²);
- **Área de terreno:** Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m²);
- **Índice Fiscal:** Valores unitários de terrenos expressos em R\$/m², estabelecidos pela prefeitura através de pesquisa de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)
- **Fator Transposição:** Fator de aspecto qualitativo que compara o índice fiscal do avaliando em relação as amostras. Levando em conta os índices fiscais fornecidos pelo IPTU. Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2
- **Fator Área:** Fator de aspecto quantitativo que compara a área do avaliando em relação as amostras. Levando em conta que unidades com áreas maiores, o valor unitário tende a cair em relação as unidades com área menores.
- **Padrão construtivo:** variável independente qualitativa, que discrimina o padrão construtivo de cada elemento, utilizando-se como referência tabela Sinduscon – SP, mês de referência Dezembro 2023. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R\$ 1.961,15, valor referem-se aos Custos Unitários Básicos de construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Aplica-se o Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU – Ibape – SP.
- **Fator Distancia:** Fator de aspecto qualitativo que utiliza a distância ao polo.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

- **Testada dos lotes:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Profundidade:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Topografia:** variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia aclave;
- **Fator Fonte:** fator utilizado para descontar 'gorduras' devido a especulação de mercado
- **Fator esquina:** variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.
- **Coeficiente de frente C-Fe:** Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), $C-Fe = (Fp/Fr)^f$
- **Coeficiente de frente C-Pe:** Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), $C-Pe = (Pe/Pmi)^P$
- **Local:** Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827
		1.1.3- Padrão Médio	3,828	4,218	4,640
		1.1.4- Padrão Superior	5,377	5,974	6,572
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	3,378	3,753	4,013
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.3- Padrão Médio	4,014	4,330	4,763
		2.1.4- Padrão Superior	5,206	5,784	6,363
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

- **Fator idade:** Fator de obsolescência das edificações, leva em consideração a idade e o estado de conservação indicados com base no critério de Ross Heidecke (FOC)
 $Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Valor residual obtido pela tabela 1 – IBAPE/SP

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I_r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

EVV – Ibape 2011

- **Fator Transposição:** Fator de aspecto qualitativo que compara o índice fiscal do avaliando em relação as amostras. Levando em conta os índices fiscais fornecidos pelo IPTU.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

- **Fator Área:** Fator de aspecto quantitativo que compara a área do avaliando em relação as amostras. Levando em conta que unidades com áreas maiores, o valor unitário tende a cair em relação as unidades com área menores.

- **Fator foc.:** variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

Foc = R+K*(1-R), onde:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

- **Fator esquina:** variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- **Local:** Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

4. – Determinação do valor de avaliação

4.1 - Atributos de entrada:

Área de terreno: 256,95 m²

5. – Especificação da avaliação

5.1 – Grau de fundamentação: Grau II

5.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

6. - Conclusão

6.1 - Concluimos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Terreno R\$ 141.000,00

Valor total R\$ 141.000,00

Valor de venda forçada: R\$ 97.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03 – Documentação Fotográfica Avaliando
- Anexo 04- Documentação adicional;

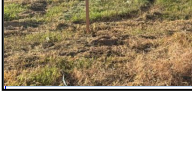
São Paulo, 15 de dezembro de 2025.



Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Crítério utilizado:	Área privativa (x)	Área total ()	Terreno ()	UF:
	Descrição:	Estrada Municipal PZH 010 - Orlando Zavelieri - Residencial	CEP:	19200-000	s/h	-	-	-	SP
	Código:	30057 - Um terreno urbano, medindo 270,00 m²							
	Área da Edificação (em m²):	0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 150.000,00	Nº Banheiros:	-	Data Venda/Oferta:	16/12/2025	
	Tipo do Imóvel:	TERRENO ATÉ 5 MIL M²							
	Descrição:	Estrada Municipal PZH 010 - Orlando Zavelieri - Residencial	CEP:	19200-000	s/h	-	-	-	SP
	Código:	30056 - Um terreno urbano, medindo 270,00 m²							
	Área da Edificação (em m²):	0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 150.000,00	Nº Banheiros:	-	Data Venda/Oferta:	16/12/2025	
	Tipo do Imóvel:	TERRENO ATÉ 5 MIL M²							
	Descrição:	Estrada Municipal PZH 010 - Orlando Zavelieri - Residencial	CEP:	19200-000	s/h	-	-	-	SP
	Código do anunciante:	FDC249_2-3916773 - Ótimo terreno de esquina a venda no condomínio Valência I - Localizado no meio do condomínio, composto por 388m² de área total e excelente topografia							
	Ok para financiamento								
	Área da Edificação (em m²):	0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 265.000,00	Nº Banheiros:	-	Data Venda/Oferta:	16/12/2025	
	Tipo do Imóvel:	TERRENO ATÉ 5 MIL M²							
	Descrição:	Residencial Jardim Medeiros - Pirapozinho - SP	CEP:		s/h	-	-	-	SP
	Código do Imóvel:	316 - TERRENO Residencial Jardim Medeiros Pirapozinho - SP							
	Área da Edificação (em m²):	0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 120.000,00	Nº Banheiros:	-	Data Venda/Oferta:	16/12/2025	
	Tipo do Imóvel:	TERRENO ATÉ 5 MIL M²							
	Descrição:	Residencial Jardim Medeiros - Pirapozinho - SP	CEP:		s/h	-	-	-	SP
	Código do Imóvel:	320 - Residencial Jardim Medeiros Pirapozinho - SP							
	Área da Edificação (em m²):	0,00	Valor Compra e Venda/Oferta:	R\$ 120.000,00	Nº Banheiros:	-	Data Venda/Oferta:	16/12/2025	
	Tipo do Imóvel:	TERRENO ATÉ 5 MIL M²							

Amostra 1



Estrada Municipal PZH 010 - Orlando Zavetieri – Residencial Valência I – Pirapozinho – SP.

Imobiliária Ideal - 18 3269 1310– Valor R\$ 150.000,00

“Código: 30057 - Um terreno urbano, medindo 270,00 m².”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 270,00m²

Amostra 2



Estrada Municipal PZH 010 - Orlando Zavetieri – Residencial Valência I – Pirapozinho – SP.

Imobiliária Ideal - 18 3269 1310– Valor R\$ 150.000,00

“Código: 30056 - Um terreno urbano, medindo 270,00 m².”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 270,00m²

Amostra 3



Estrada Municipal PZH 010 - Orlando Zavetieri – Residencial Valência I – Pirapozinho – SP.

DC Imóveis PP 18 99609 2015– Valor R\$ 265.000,00

“Código do anunciante: FDC249_2-3916773 - Ótimo terreno de esquina a venda no condomínio Valência I - Localizado no meio do condomínio, composto por 388m² de área total e excelente topografia Ok para financiamento”

Atributos de entrada:
Área de terreno: 388,00m²

Amostra 4



Residencial Jardim Medeiros - Pirapozinho – SP.

Interativa Imóveis 18 3269 6193– Valor R\$ 120.000,00

“Código do Imóvel: 316 - TERRENO Residencial Jardim Medeiros Pirapozinho – SP”.

Atributos de entrada:

Área de terreno: 196,23m²

Amostra 5



Residencial Jardim Medeiros - Pirapozinho – SP.

Interativa Imóveis 18 3269 6193– Valor R\$ 120.000,00.

“Código do Imóvel: 320 - Residencial Jardim Medeiros Pirapozinho - SP.”

Atributos de entrada:

Área de terreno: 200,00 m²

Croqui de localização das amostras



ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

9 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Metodologia: **8.1 Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores**

Grau de Fundamentação: **2,00** Grau de Precisão: **3,00**

Tratamento por Fatores

Método de Computação: **Aditivo**

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$ m²	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	FT (8)	FT (9)	FT (10)	FT (11)	FT (12)	Homogeneização R\$ m²
1	270,00	R\$ 150.000,00	R\$ 555,55	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,05	1,00	1,00	R\$ 534,83
2	270,00	R\$ 150.000,00	R\$ 555,55	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,05	1,00	1,00	R\$ 534,83
3	388,00	R\$ 265.000,00	R\$ 682,98	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 650,68
4	196,23	R\$ 120.000,00	R\$ 611,52	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	R\$ 509,21
5	200,00	R\$ 120.000,00	R\$ 600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	R\$ 504,96

(1) - Fonte (4) - Fator Andar (7) - Localização (10) - Físico
(2) - Equivalência (Padrão) (5) - Transposição (8) - Fator Padrão de Construção (11) - Amenidades
(3) - Fator Vaga/Terreno (6) - Idade e Estado de Conservação (9) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS: 546,90
Valor Mínimo: 382,83
Valor Máximo: 710,97

9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:

Coef. Deprec.: **1,00** Fator Comercialização: **1,00**

Área do terreno: **256,95 m²** Valor m²: **R\$ 546,90**

Área da Edificação: **141.000,00 m²** Valor m²: **R\$ -**

Valor Imóvel: **R\$ 141.000,00**

Valor de Liquidez: **R\$ 97.000,00**

Índice de Liquidez: **Médio**

Valor Terreno: **R\$ 141.000,00**

Valor Edificação: **R\$ -**

Valor Final da Avaliação conforme o mercado: **R\$ 141.000,00**

Fator de Liquidez (Rq): **70,00%**

10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:	R\$	R\$	141.000,00
Valor Edificação:	R\$	R\$	-
Valor do(s) Anexo(s):	R\$		
Valor do(s) Anexo(s):	R\$		
Adicionar outro valor agregado ao imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao imóvel:	Descrição:	R\$	
Valor Imóvel:	R\$	R\$	141.000,00

VARIÂNCIA E SANEAMENTO

Média das amostras (X) 546,90
Limite inferior (0,70 * X) 382,83
Limite Superior (1,30 * X) 710,97
n 5

Variação	X-X	(X-X)²
1	-12,07	145,73
2	-12,07	145,73
3	103,78	10.769,26
4	-37,69	1.420,33
5	-41,94	1.759,96

Somatória: 14.240,01
Variancia: 3.560,01
Desvio Padrão: 59,67
Desvio Crítico (D/S Calculado): 10,91

CHAUVENET D/S CRÍTICO (N=5): 1,65
COEFICIENTE DE VARIACÃO: 10,91%

TABELA t - STUDENT
GRAU DE CONFIANÇA 80% (N-1): 1,53

Limite Inferior / Superior
LI - limite inferior: 543,25
LS - limite superior: 550,55

AMPLITUDE DA AMOSTRA
AP = (LS-LI)/X: 1,34%

Enquadramento no Grau de Precisão - NBR 14653

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de	<=30%	<=40%	<=50%

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 141.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração	0,20	0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,46%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	12,00%	ao ano
Total 2		0,95% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,26% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

68,79% **R\$ 97.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

ANEXO 03

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO

U S E UONO SANCHEZ ENGENHARIA Laudo de avaliação	
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
	
Fachada do condomínio	Identificação do condomínio
	
Vista da rua	Vista da rua
	
Vizinho	Vizinho



Placa da rua



Vista da via



Vista terreno



Vista terreno