

Solicitante:

Endereço:	RUA 06 - LOTE 05, QUADRA 06			Nº:	S/N
Complemento:	LOT. RESIDENCIAL FAZENDA CASA GRANDE	Condomínio:	CYRELA LANDSCAPE TAUBATÉ	CEP:	12.095-231
Bairro:	ITAPECERICA	Construtora:	-	Andar:	Térreo
Cidade:	TAUBATÉ	UF:	SP		

VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 300.000,00	R\$ 210.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	TERRENO	Nº vagas:	N/A
A edificação é composta de quantas matrículas:	1		
Cartório de registro da matrícula:	REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAUBATÉ/SP		

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	305,28 M²	Zoneamento da área (ver comentário):	URBANO
Testada total do(s) terreno(s):	11,50 M	Coefficiente de Aproveitamento:	-
Área construída (total):	0,00 M²	Área construída (parte não averbada):	0,00 M²
Padrão de acabamento:	-	Valor do IPTU Anual:	-
Estado de Conservação:	-	Valor venal do Imóvel na prefeitura:	R\$ 43.285,48
Idade aparente:	-	Topografia:	ACLIVE
Situação:	DESOCUPADO	Posição	MEIO DE QUADRA

Descrição do imóvel:

Terreno localizado em condomínio fechado, com topografia em aclive para o fundo, área total de 305,28 m² considerada conforme descrita na Matrícula e na Ficha Cadastral. A localização do imóvel verificado in loco está de acordo com a planta do loteamento que foi apresentada durante a vistoria técnica. Imóvel identificado com número de "Quadra" e "Lote" através de piquete cravado no próprio terreno.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Área total do(s) terrenos:	-	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Completo
Testada total do(s) terreno(s):	-		
Área total edificada:	-	Descrição dos itens de lazer, serviços e segurança:	

Segurança: Portão eletrônico, Portaria 24h e Vigilância 24 horas. **Lazer:** Brinquedoteca, Campo de futebol, Churrasqueira, Clube, Gourmet, Piscina, Piscina Infantil, Pista de cooper, Playground, Quadra de Tênis, Quadra poliesportiva, Sala Fitness, Salão de festas, Salão de jogos e Praça de convivência.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:	N/A				
Tempo de exercício das atividades:	N/A	Extintores?	N/A	Hidrante?	N/A
				Sprinklers?	N/A

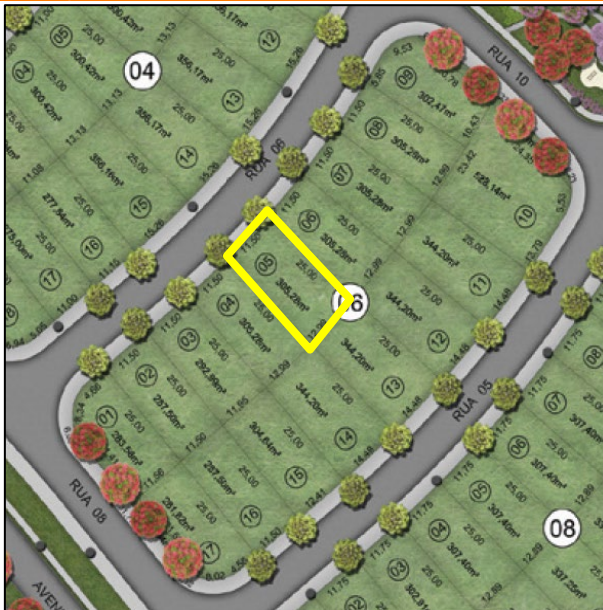
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	André Valadão Caldeira				
CREA:	177.090/D				
Empresa:	AGV Consulting	Agência Solicitante:	-		
Data:	08 de outubro de 2024				

DETALHAMENTO DOS VALORES POR MATRÍCULA – SEMPRE OBRIGATÓRIO

Nº	Matrícula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor (R\$)
1	133.296	2.9.059.005.001	Terreno vazio	R\$ 300.000,00
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
			Total:	R\$ 300.000,00

Mapa de localização



Localização e infraestrutura urbana da região

Coordenadas geográficas: 23° 46.80"S 45°32'35.80"W.
Zoneamento: Urbano; **Densidade demográfica:** Média; **Padrão edificações (predominância):** Alto; **Ocupação (predominância):** Residencial.
Infraestrutura urbana: Completa, incluindo ruas asfaltadas, sistemas de abastecimento de energia elétrica e água, coleta de esgoto e águas pluviais.
Liquidez: Baixa (devido a quantidade de ofertas de imóveis semelhantes).

Registro fotográfico localidade



Fachada do imóvel



Identificação do imóvel



Foto da rua visão à esquerda



Foto da rua visão à direita

Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



Descrição: Frente do imóvel



Descrição: Vista interna do imóvel



Descrição: Vista interna do imóvel



Descrição: Placa de identificação da rua (logradouro)



Descrição: Entrada/ acesso ao condomínio



Descrição: Placa de identificação do Condomínio



Descrição: Número de identificação do Condomínio



Descrição: Avenida de acesso ao Condomínio



Descrição: Avenida de acesso ao Condomínio



Descrição: Identificação da Avenida do Condomínio

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

Nº	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	Lot. Resid. Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté	R\$ 320.000,00	https://www.jeremiasrodrigues.com.br/comprar/Tauba
2	Lot. Resid. Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté	R\$ 360.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
3	Lot. Resid. Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté	R\$ 340.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
4	Lot. Resid. Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté	R\$ 320.000,00	https://www.felixmoveisespeciais.com/imovel/terreno-
5	Lot. Resid. Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté	R\$ 276.000,00	https://www.felixmoveisespeciais.com/imovel/terreno-

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Pesquisa 1									
Endereço:	Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté					Local:	100		
Bairro:	Itapeceira	Cidade:	Taubaté		Estado:	SP			
Área do Terreno:	311,26 m²	Frente:	12,50 m	Profundidade Equivalente:	24,90 m	Topografia:	P	1,00	
Padrão de Acabamento:	Terreno sem benfeitorias				Índice Padrão:				
Área Construída:	-	Quantidade Dormitório:	-	Vagas:	-				
Idade:	-	Estado:	i - sem valor		Vida útil:				
Valor da Construção depreciada:	R\$ 0,00				Valor Unitário de partida c/ fator oferta	R\$ 925,27 / m²			
Valor Total do Imóvel:	R\$ 320.000,00		Oferta / Venda:		Oferta	Fator Oferta:	0,90		
Informante:	Jeremias Rodrigues Imóveis		Fone:	(12) 98153-0442					
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	07/10/2024								
									
Pesquisa 2									
Endereço:	Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté					Local:	100		
Bairro:	Itapeceira	Cidade:	Taubaté		Estado:	SP			
Área do Terreno:	307,52 m²	Frente:	12,50 m	Profundidade Equivalente:	24,80 m	Topografia:	A<10%	0,95	
Padrão de Acabamento:	Terreno sem benfeitorias				Índice Padrão:				
Área Construída:	-	Quantidade Dormitório:	-	Vagas:	-				
Idade:	-	Estado:	i - sem valor		Vida útil:				
Valor da Construção depreciada:	R\$ 0,00				Valor Unitário de partida c/ fator oferta	R\$ 1.053,59 / m²			
Valor Total do Imóvel:	R\$ 360.000,00		Oferta / Venda:		Oferta	Fator Oferta:	0,90		
Informante:	Imobiliária Danelli LTDA - EPP		Fone:	(12) 3632-4077					
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	07/10/2024								
									
Pesquisa 3									
Endereço:	Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté					Local:	100		
Bairro:	Itapeceira	Cidade:	Taubaté		Estado:	SP			
Área do Terreno:	311,00 m²	Frente:	12,50 m	Profundidade Equivalente:	24,88 m	Topografia:	A=10 a 20%	0,90	
Padrão de Acabamento:	Terreno sem benfeitorias				Índice Padrão:				
Área Construída:	-	Quantidade Dormitório:	-	Vagas:	-				
Idade:	-	Estado:	i - sem valor		Vida útil:				
Valor da Construção depreciada:	R\$ 0,00				Valor Unitário de partida c/ fator oferta	R\$ 983,92 / m²			
Valor Total do Imóvel:	R\$ 340.000,00		Oferta / Venda:		Oferta	Fator Oferta:	0,90		
Informante:	Exclusiva Vale		Fone:	(12) 3209-7561					
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	07/10/2024								
									
Pesquisa 4									
Endereço:	Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté					Local:	100		
Bairro:	Itapeceira	Cidade:	Taubaté		Estado:	SP			
Área do Terreno:	300,00 m²	Frente:	12,00 m	Profundidade Equivalente:	25,00 m	Topografia:	A=10 a 20%	0,90	
Padrão de Acabamento:	Terreno sem benfeitorias				Índice Padrão:				
Área Construída:	-	Quantidade Dormitório:	-	Vagas:	-				
Idade:	-	Estado:	i - sem valor		Vida útil:				
Valor da Construção depreciada:	R\$ 0,00				Valor Unitário de partida c/ fator oferta	R\$ 960,00 / m²			
Valor Total do Imóvel:	R\$ 320.000,00		Oferta / Venda:		Oferta	Fator Oferta:	0,90		
Informante:	Félix Imóveis Especiais		Fone:	(12) 3011-9599					
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	07/10/2024								
									
Pesquisa 5									
Endereço:	Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela Landscape Taubaté					Local:	100		
Bairro:	Itapeceira	Cidade:	Taubaté		Estado:	SP			
Área do Terreno:	287,86 m²	Frente:	11,50 m	Profundidade Equivalente:	25,03 m	Topografia:	A>20%	0,80	
Padrão de Acabamento:	Terreno sem benfeitorias				Índice Padrão:				
Área Construída:	-	Quantidade Dormitório:	-	Vagas:	-				
Idade:	-	Estado:	i - sem valor		Vida útil:				
Valor da Construção depreciada:	R\$ 0,00				Valor Unitário de partida c/ fator oferta	R\$ 862,92 / m²			
Valor Total do Imóvel:	R\$ 276.000,00		Oferta / Venda:		Oferta	Fator Oferta:	0,90		
Informante:	Félix Imóveis Especiais		Fone:	(12) 3011-9599					
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	07/10/2024								
									

Homogeneização para o avaliando

Endereço	Unitário com Fator Oferta	Área	Local	Topograf.	Unitário Homog.
Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela L	R\$925,27	4,50	0,00	-92,53	R\$ 837,24
Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela L	R\$1.053,59	1,93	0,00	-55,45	R\$ 1.000,07
Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela L	R\$983,92	4,58	0,00	0,00	R\$ 988,50
Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela L	R\$960,00	-4,18	0,00	0,00	R\$ 955,82
Avenida Plínio Canineo, 701 - Loteamento Residencial Fazenda Casa Grande - Cyrela L	R\$862,92	-12,58	0,00	107,86	R\$ 958,20
Média:					R\$ 947,97
Limite máximo:					R\$ 1.232,36
Limite Mínimo:					R\$ 663,58
Fator oferta:	0,90	Local	100		
Ajuste de Mercado do M² das Benfeitorias	100,00	Topografia	A=10 a 20%	0,90	
		CUB - R8N - SP - NOV/19	R\$ 1.432,92		

Memória de Cálculo (Valor do Imóvel)

Intervalo de Confiança	Resultado preliminar da pesquisa		
$X_{\text{mínimo}} = \text{Média Saneada} - t_{c.s} / n^{1/2}$		Inicial	Final
903,64	Média aritmética	957,14	947,97
$X_{\text{máximo}} = \text{Média Saneada} + t_{c.s} / n^{1/2}$	Desvio padrão	70,57	64,78
992,29	Coef. de variação	7,37%	6,83%
Total de Elementos Pesquisados	Limite inferior	663,58	
5	Limite superior	1232,36	
t de Student	Intervalo de Confiança	Mínimo -4,68%	903,64
1,53		Máximo 4,68%	992,29
Intervalo Mínimo	Resultado final após saneamento da pesquisa		
-4,68%	Média saneada		947,97
Intervalo Máximo	Desvio padrão		64,78
4,68%	Coef. de variação		6,83%
	Vu = R\$		R\$ 947,97 / m²

Área Terreno(m²):	Valor (M²)	Total individual
305,28	R\$ 992,29	R\$ 302.925,70

VALOR DE MERCADO

R\$ 300.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 210.000,00

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por Fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

ENQUADRAMENTO			
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	10	6	4
ITENS OBRIGATÓRIOS	2, 4, 5 e 6 no grau III	2, 4, 5 e 6 no grau II	Todos no Grau I
Grau de Fundamentação		II	

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%		
Limite Inferior	R\$ 903,64	-4,68%
Limite Superior	R\$ 992,29	+4,68%
Amplitude	9,36%	
Grau de precisão	III	