

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2021

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Fernandes Marega - Advogados Associados	
Logradouro:	Avenida Guarani	Nº 115
Complemento:	Lote 05 da Quadra 05 Empreendimento: -	
CEP:	17300-000	Bairro: Vila Coradi
Cidade:	Dois Córregos	UF: SP



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 1.540.400,00	R\$ 1.232.300,00
(Um milhão, quinhentos e quarenta mil e quatrocentos reais)	(Um milhão, duzentos e trinta e dois mil e trezentos reais)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	630,00m ²
Total	630,00m ²
Terreno	846,66m ²

Imóvel com fração	
Privativa (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Priv. Descob. (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Área Comum (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Área Total (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 (seis) meses.

São Paulo, 15 de julho de 2021.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Fossa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|---------------------------------|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input type="checkbox"/> Rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input type="checkbox"/> Escola | <input type="checkbox"/> Centro comercial | <input type="checkbox"/> Parque | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO**IMPLANTAÇÃO**

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina

Formato: Irregular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 846,66m²

Testada: 11,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 25 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Comercial

Ocupação: -

Tipo: Galpão

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Espaço gourmet | <input type="checkbox"/> Lavanderia | <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Salão de festas |
| <input type="checkbox"/> Brinquedoteca | <input type="checkbox"/> Interfone | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | <input type="checkbox"/> Sauna |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Pista de cooper | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL**7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.**

Sim, há um mercado em funcionamento.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 2.490 do Cartório do Registro de Imóveis de Dois Córregos - SP
Inscrição imobiliária	nº 40130
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel comercial situado à Avenida Guarani, nº 115, Lote 05 da Quadra 05, Vila Coradi, Município de Dois Córregos - SP.

Sobre o terreno está edificado um imóvel, destinado ao uso comercial. Foi realizada apenas a vistoria externa, portanto, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

9.3 - Caso positivo, informar se há síndico e seu nome e telefone de contato:

-

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não, trata-se de uma vistoria externa.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

Sim.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Mercado	1	-	-	-	-

13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-SP (R8-N) | Junho/2021 R\$ 1.708,12

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Galpão	Uso: Comercial
Endereço:	Jardim Paulista	Nº:	-	Bairro:	Jardim Paulista	15/07/2021	
Cidade:	Dois Córregos	UF:	SP	Fonte:	Casa Jaú	-	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
500,00m ²	0	0	Simplex	10	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
365,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 1.000.000,00	R\$ 559.530,92		R\$ 1.119,06	R\$ 440.469,08	R\$ 1.206,76	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Galpão	Uso: Comercial
Endereço:	Rua Doutor Miranda Júnior	Nº:	-	Bairro:	Vila Assis	15/07/2021	
Cidade:	Jaú	UF:	SP	Fonte:	CARNEIRO LYRA IMOVEIS	(11) 3895-6612	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
130,00m ²	0	0	Simplex	20	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
230,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 530.000,00	R\$ 130.388,56		R\$ 1.002,99	R\$ 399.611,44	R\$ 1.737,44	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Galpão	Uso: Comercial
Endereço:	Rua Doutor Afonso Mendes Braga	Nº:	-	Bairro:	Vila São Judas Tadeu	15/07/2021	
Cidade:	Jaú	UF:	SP	Fonte:	CARNEIRO LYRA IMOVEIS	(11) 3895-6612	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
280,00m ²	0	0	Simplex - Mín.	30	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 520.000,00	R\$ 161.705,45		R\$ 577,52	R\$ 358.294,55	R\$ 995,26	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Galpão	Uso: Comercial
Endereço:	Avenida Doutor Luciano Pacheco de Almeida Prado Neto	Nº:	-	Bairro:	Jardim Nova Jau	15/07/2021	
Cidade:	Jaú	UF:	SP	Fonte:	CARNEIRO LYRA IMOVEIS	(11) 3895-6612	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
330,00m ²	0	0	Econômico	10	Entre regular e necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
527,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 800.000,00	R\$ 175.002,22		R\$ 530,31	R\$ 624.997,78	R\$ 1.185,95	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: Comercial
Endereço:	Jardim Nova Jau	Nº:	-	Bairro:	Jardim Nova Jau	15/07/2021	
Cidade:	Jaú	UF:	SP	Fonte:	HFERNANDEZ	(14) 3621-5800	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
350,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 465.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 465.000,00	R\$ 1.328,57	Ofertado	
Observações:	-						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 1.206,76	0,9000	1,0000	0,9002	1,0000	1,0000	1,1000	R\$ 1.075,43
2	R\$ 1.737,44	0,9000	0,9000	0,8497	1,0000	1,0000	1,1000	R\$ 1.315,35
3	R\$ 995,26	0,9000	1,1000	0,8986	1,0000	1,0000	1,1000	R\$ 973,96
4	R\$ 1.185,95	0,9000	1,0000	0,9425	1,0000	1,0000	1,1000	R\$ 1.106,54
5	R\$ 1.328,57	0,9000	1,0000	0,8955	1,0000	1,0000	1,1000	R\$ 1.177,78

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 5.649,06

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 1.129,81

Limite Inferior (-30%) = R\$ 790,87

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.468,76

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
846,66m ²	R\$ 1.129,81	R\$ 956.600,00

CUB-SP (R8-N) Junho/2021	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Galpão	Simplex	25 Anos Regular	
R\$ 1.708,12	0,726		0,7472	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Área não averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área não averbada
630,00m ²	1,00	630,00m ²	R\$ 926,60	R\$ 583.800,00

Valor total das benfeitorias
R\$ 583.800,00
F.a.¹
VALOR TOTAL DO IMÓVEL²
1,00
R\$ 1.540.400,00
(Um milhão, quinhentos e quarenta mil e quatrocentos reais)
¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO				MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU			Média Saneada	R\$ 1.129,81
	III	II	I	Limite superior	R\$ 1.468,76
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Limite inferior	R\$ 790,87
Intervalo de confiança		15,41%		Desvio Padrão	127,00
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III		Coeficiente de Variação	11,24%
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)				Total de elementos saneados	5
				T de Student	1,533
				Intervalo de confiança	
				Limite Superior	7,71% R\$ 1.216,88
				Limite Inferior	-7,71% R\$ 1.042,74

São Paulo, 15 de julho de 2021.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	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
04	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

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

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

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o imóvel comercial situado à Avenida Guarani, nº 115, Lote 05 da Quadra 05, Vila Coradi, Município de Dois Córregos - SP.

Dados extraídos da Matrícula nº 2.490 do Cartório do Registro de Imóveis de Dois Córregos - SP, Certidão Positiva de Débitos sob inscrição nº 40130 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Sobre o terreno está edificado um imóvel, destinado ao uso comercial. Foi realizada apenas a vistoria externa, portanto, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

O avaliando possui área de terreno de 846,66m² e área construída, aproximada, de 630,00m². A área total foi confirmada através de medição aérea, visto que não foi possível realizar a medição no local, por se tratar de vistoria externa.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 15 de julho de 2021.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avenida Guarani, vista 01



Avenida Guarani, vista 02



Identificação da via



Vizinho à esquerda



Avaliando

Avaliando - Identificação