

Solicitante:			CNPJ/CPF:		
Endereço:	Rua do Campo das Princesas			Nº:	Sn
Complemento:	Lote Remanescente	Condomínio:	Granja Viana II	CEP:	06707-325
Bairro:	Granja Viana II	Construtora:	-		
Cidade:	Cotias			UF:	SP
VALOR AVALIADO:		Atesta a garantia?		Uso do Imóvel	
R\$ 860.000,00		SIM		RESIDENCIAL	
				Possui Habitabilidade?	
				SIM	

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a avaliado:	LOTE/TERRENO
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	Serventia do Registro de Imóveis de Cotia/SP.
Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada	

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	2543,40 m ²	Zoneamento da área (ver comentário):	ZER
Testada total do(s) terreno(s):	61,53 m	Coeficiente de Aproveitamento:	1,00
Área total edificada:	0,00 m ²	Área de construção não averbada:	0,00 m ²
Padrão de acabamento		Estado de Conservação:	
Valor do IPTU Anual	Não Apresentado	Valor venal do Imóvel na prefeitura	R\$138.500,92

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

O imóvel em assunto se trata de um terreno sem benfeitorias, com área de 2.543,3955 m². Devido a densa vegetação do terreno, o vistoriador não pode ir mais além internamente para registro fotográfico. Imóvel foi achado sem identificação, todavia o mesmo foi localizado pela planta de quadra.

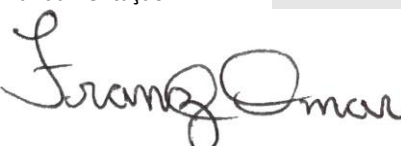
DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom		
Valor mensal taxa de condomínio	R\$480,00	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Condomínio dispõe de playground, quadra poliesportiva, jardins, sistema de vigilância e portaria 24 horas.			

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

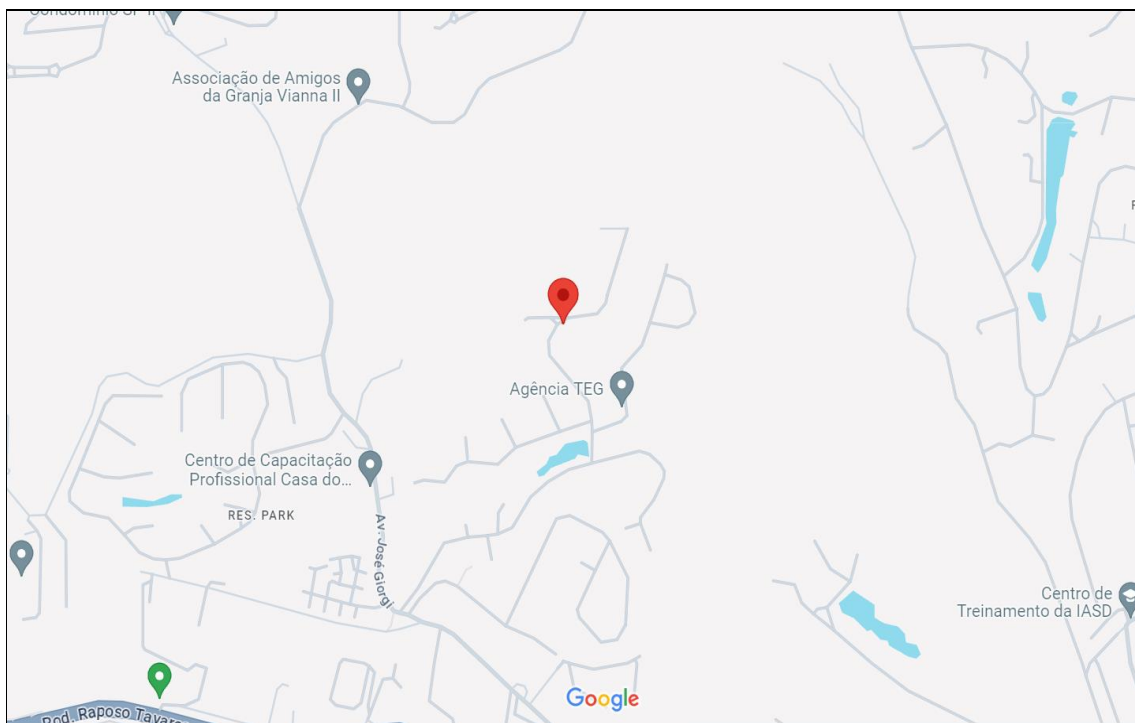
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Evolutivo	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Franz Omar Gomez Flores				
CREA:	5069767167				
Empresa:	M2G2 Patrimonial	Agencia Solicitante	Bárbara Vieira - Engenharia		
Data:	quinta-feira, 15 de agosto de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
145.574	23251.21.20.0201.00.000	Lote de terras remanescentes	R\$860.000,00
Total			R\$860.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:

A região é bem atendida e possui infraestrutura completa: água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Além disso possui equipamentos de educação, saúde e lazer, em um raio de 2,0 km. A região também é atendida por transporte público através de linhas de ônibus.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Rua Campo das Princesas



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada do Terreno



Descrição: Terreno - interno



Descrição: Terreno - interno



Descrição: Terreno - interno



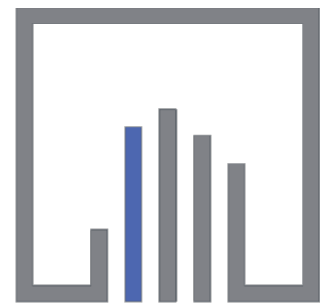
Descrição: Vídeo externo



Descrição: Vídeo interno

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	Rua do Campo das Princesas, Sn	R\$665.200,00	e-terreno-granja-viana-bairros-cotia-1200m2-venda-RS665200-id-2590995433/
2	Alameda Volta ao Mundo, Sn	R\$580.000,00	rreno-a-venda-sp-cotia-granja-viana-ii-1500m2-RS580000/id-12292242/?gal=1
3	Rua dos Peixinhos, Sn	R\$450.000,00	e-terreno-granja-viana-bairros-cotia-1000m2-venda-RS450000-id-2567350297/
4	Rua do Campo das Princesas	R\$480.000,00	e-terreno-granja-viana-bairros-cotia-1200m2-venda-RS480000-id-2580590225/
5	Alameda Volta ao Mundo, Sn	R\$590.000,00	e-terreno-granja-viana-bairros-cotia-1000m2-venda-RS590000-id-2663780551/
6			



M2G2
PATRIMONIAL

Homogeneização

Rua do Campo das Princesas, Sn

Granja Viana II - Cotia/SP

Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em assunto se trata de um terreno de esquina, formado pela Av. Morumbi e a Rua Omar Simão Racy, possuindo 2.493,00 m² de área. Foi fornecido um levantamento planialtimétrico onde menciona que o imóvel possui uma área total de terreno de 2.505,13 m², porém para cálculo foi adotada a área averbada em matrícula. Segue abaixo as características do avaliando:

Terreno

Área (m ²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
2.543,40	61,53	Irregular	Meio de Quadra	Seca	Uma	Declive de 10% a 20%



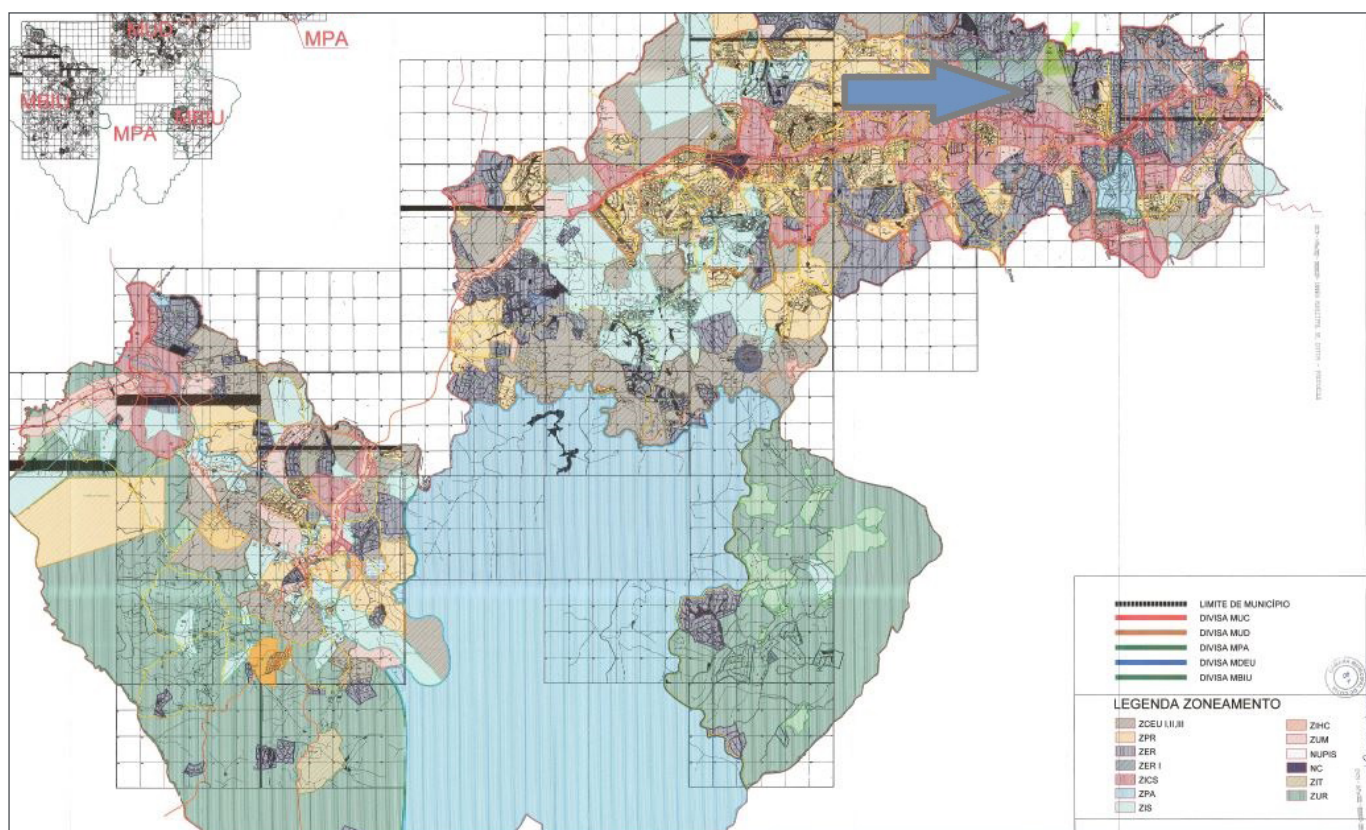
Mapa de Quadra. Fonte: Proinvest Central de Negócios.

2 - Planejamento Urbano

As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são: a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado sobre a zona caracterizada como Zona Estritamente Residencial (ZER).

Os parâmetros permitidos são:

- C. A. básico = 0,1
- C. A. Máx. = 1,0
- Gabarito de Altura = 9,0 m
- Taxa de ocupação = 50,0%



Mapa de Zoneamento. Fonte: Prefeitura de Cotia.

3 - Diagnóstico de Mercado

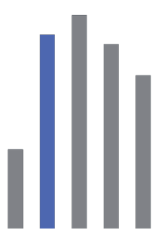
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Granja Viana II é um bairro de classe média, localizado na cidade Cotias/SP. Está em uma região com predominância de uso residencial com densidade demográfica média. O zoneamento é classificado como Zona Exritamente Residencial (ZER)

O imóvel está em uma via local e há 2 grandes eixos viários próximo ao local: Av. José Giorgi (860 m) e Rodovia Raposo Tavares (1,45 Km).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás encanado e iluminação pública.

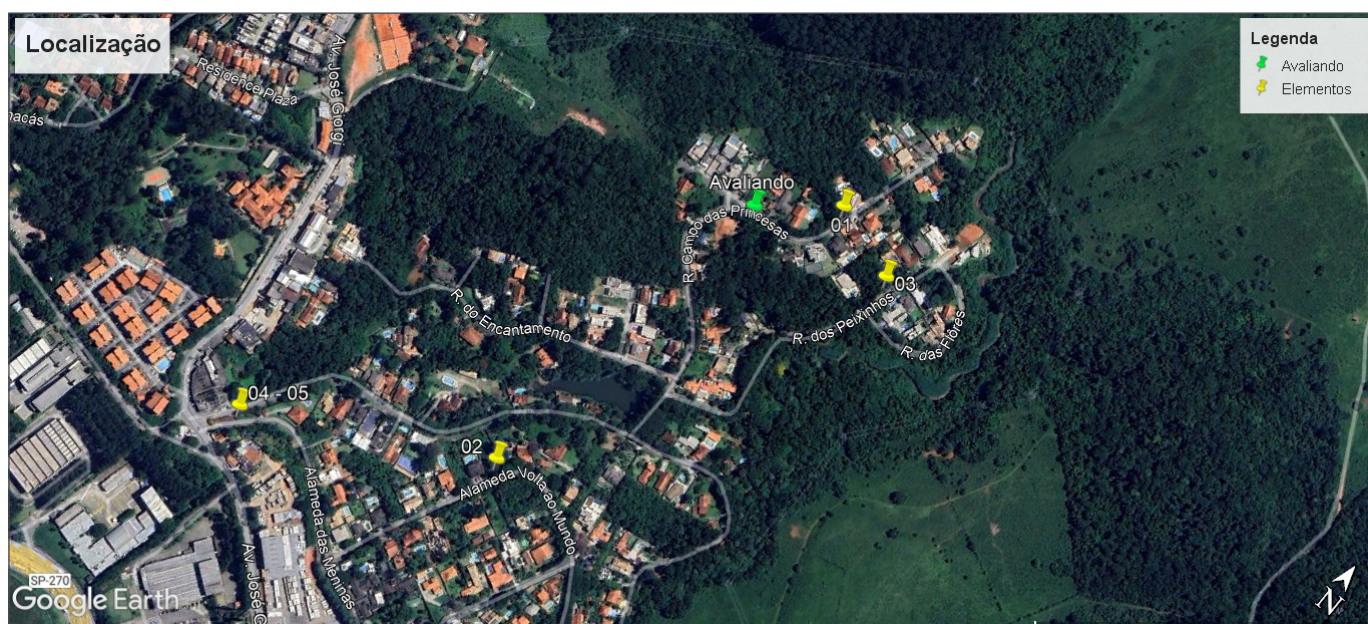
Há alguns equipamentos de educação, saúde, lazer e cultura próximos ao local, no raio de 2,0 Km.

O imóvel está à aproximadamente 1,5 Km do Pichotinho Berçário e Escola Infantil - Unidade Granja Viana e 1,7 Km da Abthi Assistência Médica. Há muitas linhas e pontos de ônibus próximos ao local. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.



4 - Avaliação - Evolutivo

Metodologia: Evolutivo										
	Amostra	1						Data	ago - 2024	
	Endereço	Rua do Campo das Princesas, Sn								
	Bairro	Granja Viana			Cidade	Cotias		UF	SP	
	Fonte	Imobili Imóveis						Telefone	(11) 97165-2581	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 665.200,00		Status	A venda	
	Terrend	Topografia	Superfície		Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Aclive até 10%	Seca		Uma			0	0	
		A.T. - m²	1.200,00					Estado Cons.	(i) Sem Valor	
		R\$ / m²	R\$ 554,33					A.C. - m²	0,00	
Observações:										
	Amostra	2						Data	ago - 2024	
	Endereço	Alameda Volta ao Mundo, Sn								
	Bairro	Granja Viana			Cidade	Cotias		UF	SP	
	Fonte	Realiza Moradia						Telefone	(11) 4612-1971	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 580.000,00		Status	A venda	
	Terrend	Topografia	Superfície		Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Aclive acima de 20%	Seca		Uma			0	0	
		A.T. - m²	1.500,00					Estado Cons.	(i) Sem Valor	
		R\$ / m²	R\$ 386,67					A.C. - m²	0,00	
Observações:										
	Amostra	3						Data	ago - 2024	
	Endereço	Rua dos Peixinhos, Sn								
	Bairro	Granja Viana			Cidade	Cotias		UF	SP	
	Fonte	Proinvest Central de Negócios						Telefone	(11) 4617-8699	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 450.000,00		Status	A venda	
	Terrend	Topografia	Superfície		Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Aclive até 20%	Seca		Uma			0	0	
		A.T. - m²	1.000,00					Estado Cons.	(i) Sem Valor	
		R\$ / m²	R\$ 450,00					A.C. - m²	0,00	
Observações:										
	Amostra	4						Data	ago - 2024	
	Endereço	Rua do Campo das Princesas								
	Bairro	Granja Viana			Cidade	Cotias		UF	SP	
	Fonte	Proinvest Central de Negócios						Telefone	(11) 4617-8699	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 480.000,00		Status	A venda	
	Terrend	Topografia	Superfície		Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Aclive acima de 20%	Seca		Uma			0	0	
		A.T. - m²	1.200,00					Estado Cons.	(i) Sem Valor	
		R\$ / m²	R\$ 400,00					A.C. - m²	0,00	
Observações:										
	Amostra	5						Data	ago - 2024	
	Endereço	Alameda Volta ao Mundo, Sn								
	Bairro	Granja Viana			Cidade	Cotias		UF	SP	
	Fonte	Proinvest Central de Negócios						Telefone	(11) 4617-8699	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 590.000,00		Status	A venda	
	Terrend	Topografia	Superfície		Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Aclive até 10%	Seca		Uma			0	0	
		A.T. - m²	1.000,00					Estado Cons.	(i) Sem Valor	
		Valor - R\$	R\$ 590,00					A.C. - m²	0,00	
Observações:										



Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

4.1 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR CONST. (R\$)	VALOR TERRENO (R\$)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR SUPERF.	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	665.200,00	0,90	0,00	598.680,00	1.200,00	498,90	0,91	0,84	1,00	1,00	1,00	0,75	374,18	374,18
2	580.000,00	0,90	0,00	522.000,00	1.500,00	348,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00	0,88	306,24	306,24
3	450.000,00	0,90	0,00	405.000,00	1.000,00	405,00	0,89	0,89	1,00	1,00	1,00	0,78	315,90	315,90
4	480.000,00	0,90	0,00	432.000,00	1.200,00	360,00	0,91	0,94	1,00	1,00	1,00	0,85	306,00	306,00
5	590.000,00	0,90	0,00	531.000,00	1.000,00	531,00	0,89	0,84	1,00	1,00	1,00	0,73	387,63	387,63
Média =													337,99	337,99

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	439,39
Limite Inferior (-30%):	236,59
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	337,99

SANEAMENTO	
Limite superior:	368,33
Limite inferior:	307,65
Amplitude do intervalo de confiança:	16,48%
Desvio Padrão:	39,66
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	11,74%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	337,99

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
2.543,40	337,99	859.642,25	860.000,00

5 - Encerramento

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 15 de agosto de 2024.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base, considerando área averbada e não averbada, é de:

R\$ 860.000,00 (**oitocentos e sessenta mil reais**).

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial

