

I – INTRODUÇÃO

1 – OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação técnica do valor dos imóveis ou de um direito sobre eles, empregada em uma variedade de situações, dentro e fora do âmbito judicial, tais como, inventários, dissolução de sociedade, operações de compra e venda, aluguel, cobrança de tributos, seguros, hipotecas, estudos de dinâmica imobiliária e outros.

2 – CONSIDERAÇÕES

Neste relatório estão informadas, em capítulos específicos, as caracterizações detalhadas do imóvel e das partes que o compõem, o critério adotado para determinação do valor de mercado para venda, considerações gerais, etc.

3 – DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida para elaboração deste laudo avaliatório compreende em cópias de Plantas de *layout* do complexo e Matrícula nºs 1.239 do Registro de Imóveis de Rancharia/SP.

4 – SIGILO

Todo o teor deste trabalho, bem como os dados e elementos obtidos durante as diligências realizadas, são considerados pela nossa empresa, e respectivo corpo de profissionais, como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais.

II – METODOLOGIA

1 – CRITÉRIO TÉCNICOS

Adotamos em nosso trabalho os critérios definidos e recomendados pelas normas técnicas do **IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)** e da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**.

2 – CRITÉRIO ADOTADO

O método de avaliação terá por base critério avaliatório normalizado e consagrado e sua utilização será devidamente justificada no corpo deste trabalho.

3 – VALOR ESTABELECIDO NO LAUDO

De acordo com o pedido do Solicitante neste trabalho estabeleceremos o valor atual de mercado para venda, cuja definição técnica é a seguinte:

VALOR DE MERCADO: É o preço que uma propriedade terá, posta a venda no mercado, num razoável espaço de tempo, com comprador e vendedor desejosos, supostos a concordar, estando ambas as partes plenamente informadas das condições pertinentes e nenhum estando sob necessidade indevida, constrangimento ou qualquer tipo de pressão para negociar.

III – VISTORIA

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se no perímetro urbano, tendo como confrontantes à frente a Rua Conde Francisco Matarazzo, à direita a FEPASA - Ferrovia Paulista Sociedade Anônima, à esquerda pequenas propriedades urbanas e aos fundos um bairro popular.

2 – DO IMÓVEL

O imóvel apresenta suas edificações com bom/regular padrão de construção, classificados da seguinte forma:

SETOR RESIDENCIAL

Composto de um Hotel para abrigar fornecedores, dirigentes e convidados, uma vila de residências para operários composta de 5 blocos com 6 residências geminadas cada um, totalizando 30 casas.

3 – ACESSO/TRANSPORTES

O acesso ao local é fácil e direto, destacando-se o caminho pela Avenida D. Pedro II, altura do nº 100, de onde se alcança a linha ferroviária, encontrando a divisa com a propriedade.

A Avenida D. Pedro II é a mais importante via de circulação do Município e por ela trafegam os ônibus interurbanos e circulares.

4 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

A Vila Industrial compreende região urbana, com ocupação mista, com predominância de residências uni familiares, comércio de âmbito local e, pequenas indústrias, com destaque para a Algodoeira Palmeirinha, que possui instalações de grandes dimensões e do mesmo segmento do imóvel objeto do estudo.

De maneira genérica a região possui boa densidade de edificações, principalmente na região anterior à linha férrea e a nível médio na região posterior.

A Rua Conde Francisco Matarazzo desenvolve-se em traçado retilíneo sobre topografia plana em única pista com mão dupla de direção, apresentando cerca de 30 metros entre os alinhamentos confrontantes.

As Ruas Itália e Paraguai, com a qual o complexo também faz frente, possuem características de vias secundárias, atendendo o âmbito local.

5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado dos seguintes melhoramentos e utilidades públicas: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), esgotos e águas pluviais, telefone, vias pavimentadas, iluminação pública, serviços postais e coleta de lixo.



6 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e vistoria realizada “in loco”, o terreno que compõe o imóvel avaliando possui formato irregular, topografia

terraplanada, solo aparentemente seco e firme, apresentando dimensões área total de terreno de: 17.245,00m².



7 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno retro descrito posiciona-se um complexo industrial originalmente construído para extração de óleo vegetal e seus derivados, contando com diversas construções e benfeitorias, que serão descritas separadamente de acordo com o padrão e utilização.



CONSTRUÇÃO Nº 01 - BLOCO A

Setor: Residencial

Imóvel: Vila Residencial – Bloco 1 (Casas 2,4,6,8,10,12)

Descrição:

Parede: Alvenaria

Pé Direito: 3,00 metros

Cobertura: Cerâmica

Estrutura: Alvenaria e Concreto

Pisos: Cerâmica/Taco

Pintura: Látex / Esmalte

Área Construída (A): 322,40 m²

Estado de Conservação: “c” (Regular)

Depreciação por Hoss Heidecke:

Idade aparente: 35 anos

Vida útil: 70 anos

% da vida útil: 0,50

Fator de obsolescência: 0,6474



CONSTRUÇÃO Nº 02 - BLOCO B

Setor: Residencial

Imóvel: Vila Residencial – Bloco 2 (Casas 14,16,18,20,22,24)

Descrição:

Parede: Alvenaria

Pé Direito: 3,00 metros

Cobertura: Cerâmica

Estrutura: Alvenaria e Concreto

Pisos: Cerâmica/Taco

Pintura: Látex e Esmalte

Área Construída (A): 322,40m²

Estado de Conservação: “c” (Regular)

Depreciação por Hoss Heidecke:

Idade aparente: 35 anos

Vida útil: 70 anos

% da vida útil: 0,50

Fator de obsolescência: 0,6474



CONSTRUÇÃO Nº 03 - BLOCO C

Setor: Residencial

Imóvel: Vila Residencial – Bloco 3 (Casas 26,28,30,32,34,36)

Descrição:

Parede: Alvenaria

Pé Direito: 3,00 metros

Cobertura: Cerâmica

Estrutura: Alvenaria e Concreto

Pisos: Cerâmica/Taco

Pintura: Látex / Esmalte

Área Construída (A): 322,40 m²

Estado de Conservação: “c” (Regular)

Depreciação por Hoss Heidecke:

Idade aparente: 35 anos

Vida útil: 70 anos

% da vida útil: 0,50

Fator de obsolescência: 0,6474



CONSTRUÇÃO Nº 04- BLOCO D

Setor: Residencial

Imóvel: Vila Residencial – Bloco 4 (Casas 38,40,42,44,46,48)

Descrição:

Parede: Alvenaria

Pé Direito: 3,00 metros

Cobertura: Cerâmica

Estrutura: Alvenaria e Concreto

Pisos: Cerâmica/Taco

Pintura: Látex / Esmalte

Área Construída (A): 322,40 m²

Estado de Conservação: “c” (Regular)

Depreciação por Hoss Heidecke:

Idade aparente: 35 anos

Vida útil: 70 anos

% da vida útil: 0,50

Fator de obsolescência: 0,6474



CONSTRUÇÃO Nº 05- BLOCO E

Setor: Residencial

Imóvel: Vila Residencial – Bloco 5 (Casas 50,52,54,56,58,60)

Descrição:

Parede: Alvenaria

Pé Direito: 3,00metros

Cobertura: Cerâmica

Estrutura: Alvenaria e Concreto

Pisos: Cerâmica/Taco

Pintura: Látex e Esmalte

Área Construída (A): 307,00 m²

Estado de Conservação: “c” (Regular)

Depreciação por Hoss Heidecke:

Idade aparente: 35 anos

Vida útil: 70 anos

% da vida útil: 0,5

Fator de obsolescência: 0,609

V – METODOLOGIA EMPREGADA

5.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto e método involutivo.

5.2 – VALOR DO TERRENO

Para a avaliação presente adotou-se o METODO INVOLUTIVO em face da ocupação do entorno com lotes residenciais e da ausência atual de dados sobre áreas a venda que possam ser diretamente comparáveis as ora avaliadas

Assim, para a avaliação do valor básico do terreno realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes na localidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no Item “5.2.1 – PESQUISA DE VALORES” com o devido

Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores podem ser obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta de Valores Genéricos editada pelas Prefeituras Municipais.

Fator Frente: trata-se da função exponencial da testada projetada (F_p) e a testada de referência (F_r) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

$$C_f = \left(\frac{F_p}{F_r} \right)^f \dots \dots \dots \text{Condição: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (P_{mi} – Profundidade Mínima e P_{ma} – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^p \dots \dots \dots \text{Condição: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$C_p = (0,5)^p \dots \dots \dots \text{Condição: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$$

$$C_p = \frac{1}{\left[\left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right) + \left\{ \left[1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right) \right] \times \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)^p \right\} \right]} \dots \text{Condição: } P_{ma} \leq P_e^1 \leq$$

$3P_{ma}$

Obs.: 1. Adota-se $P_e = 3P_{ma}$, caso $P_e > 3P_{ma}$.

Fator Frentes Múltiplas: os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na classificação de Zonas de Valor.

Este fator apresentou sensível melhora dos elementos em torno da média central, tornando a amostra mais homogênea e, portanto, foi considerado e aplicado.

3 - FATORES COMPLEMENTARES

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela exposta a seguir:

TOPOGRAFIA	DEPRECIACÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05

Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como: inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos fatores constantes na Tabela exposta a seguir.



RESIDENCIAL SANTANNA – AO LADO VILA MATARAZZO

www.habitat.imb.br

CONSISTÊNCIA	DEPRECIACÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10 %	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

5.2.1 – PESQUISA DE VALORES

Para a obtenção do valor unitário (p/m^2), efetuou-se uma pesquisa de mercado dos valores de terrenos no local, abrangendo elementos localizados em logradouros próximos ao do imóvel avaliando, na forma como se apresenta a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NUMERO DA PESQUISA : RANCHARIA - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2025	
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRAFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Parque das Nações		NUMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Parque das Nações	CIDADE : RANCHARIA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 60.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :			
CONTATO :	TELEFONE : 11 50110787		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTENCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	360,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	413,53
		VARIAÇÃO :	1,1487
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004







ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RANCHARIA SP 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Cavaleira

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Residencial Santana

CIDADE : RANCHARIA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GAS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 93.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 418,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 437,60
		VARIAÇÃO : 1,0456
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : RANCHARIA - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua José Carlos de Oliveira		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Residência Santana	CIDADE : RANCHARIA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pc) :	25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :			
CONTATO :		TELEFONE : 11-50110787	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FI ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,05	FI ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FI ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co :	0,00	FI ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FI ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FI ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	450,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	470,54
		VARIAÇÃO :	1,0458
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Parque das Nações ,SN	360,00	413,53	1,1487	1,0034
☒	2 Rua Cleyde Nice Chiozzini ,SN	405,00	423,48	1,0455	1,0031
☒	3 Rua Cleyde Nice Chiozzini ,SN	405,00	423,48	1,0455	1,0031
☒	4 Rua Francisco Cavaleira ,SN	418,50	437,60	1,0455	1,0031
☒	5 Rua José Carlos de Oliveira ,SN	450,00	470,54	1,0455	1,0031
☒	6 Rua José Cruz de Oliveira ,SN	405,00	423,48	1,0455	1,0031

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 407,25

Desvio Padrão : 28,99

- 30% : 285,08

+ 30% : 529,43

Coefficiente de Variação : 7,1200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 432,02

Desvio Padrão : 20,37

- 30% : 302,41

+ 30% : 561,63

Coefficiente de Variação : 4,7200

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.

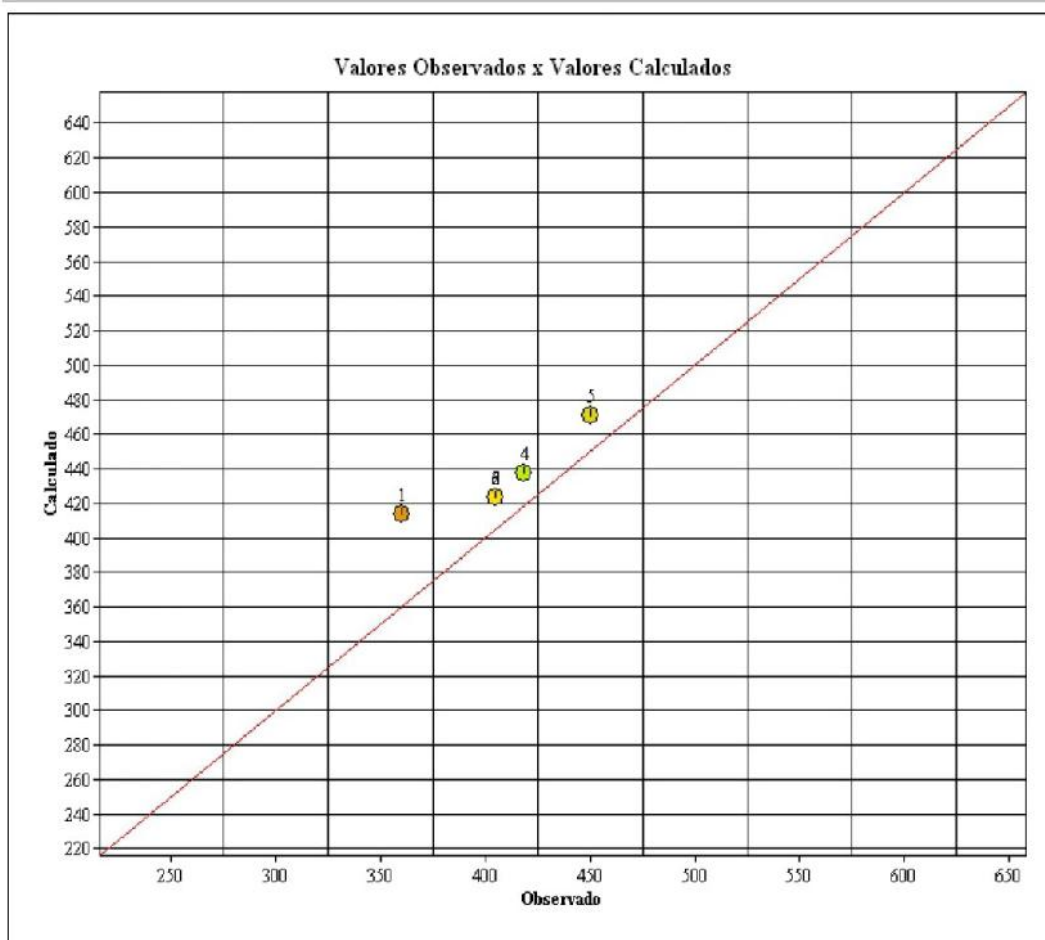
Após os devidos tratamentos da pesquisa, a média saneada resultou em:

Média Saneada = R\$ 432,02 / m²

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	360,00	413,53
2	405,00	423,48
3	405,00	423,48
4	418,50	437,60
5	450,00	470,54
6	405,00	423,48

GRÁFICO DE DISPERSÃO



De acordo com a norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, as avaliações devem ser enquadradas em função de sua fundamentação e precisão.

Deste modo, apresentamos a seguir o enquadramento da presente avaliação, conforme tabelas relacionadas nos tópicos seguintes:

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

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
PONTUAÇÃO ATINGIDA		9	2	
TOTAL ATINGIDA		11 PONTOS		
*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.				

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 no grau correspondente	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

Enquadramento

Laudo	Pontos	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
-------	--------	--------------------	--------------------

Valor Locativo	11	Grau II	Grau II
----------------	----	---------	---------

Assim sendo, a avaliação do imóvel em questão atingiu 11 pontos e enquadra-se no Grau de Fundamentação II.

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	< 40%	< 50%
Grau de PRECISÃO	Grau III		
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Deste modo, em virtude da amplitude do intervalo de confiança não ter ultrapassado 30%, a avaliação do imóvel em questão classifica-se como Grau de Precisão III.

5.3 – MÉTODO INVOLUTIVO

Trata-se de um critério indireto de valoração e uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores. Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Em geral é empregado quando não houver mínimas condições de utilização somente do método comparativo direto.

5.3.1 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PELO MÉTODO INVOLUTIVO

Descrição do imóvel avaliando:

- Vila residencial, denominada “Vila Matarazzo”, objeto da matrícula nº 1.239 do Registro de Imóveis de Rancharia/SP;

Área da Gleba (Ag) = 17.245,00m²

5.3.1.1 – DETERMINAÇÃO DA ÁREA URBANIZAVEL E VALOR DO LOTE

Baseado em loteamentos da região:

Área útil (Au):

$$Au = Ag \times 0,60$$

$$Au = 17.245,00m^2 \times 0,60$$

$$Au = 10.347,00m^2$$

Área do Lote (Alo) = 250,00m²

Número de lotes (NI):

$$NI = Au / Alo$$

$$NI = 10.347,00m^2 / 250,00m^2$$

$$NI = 41$$

$$\text{Valor Unitário (Vu)} = R\$ 432,02/m^2$$

$$\text{Valor do Lote} = Vu \times Alo$$

$$VI = R\$ 432,02/m^2 \times 250,00m^2$$

$$VI = R\$ 108.005,00$$

5.3.1.2 – ESTIMATIVA DA RECEITA

$$\text{Valor da Receita} = Vr$$

$$Vr = VI \times NI$$

$$Vr = R\$ 108.005,00 \times 41$$

$$Vr = R\$ 4.428.205,00$$

5.3.1.3 – ESTIMATIVA DE CUSTOS DIRETOS

Custo de Urbanização (Cu) = R\$ 105.798,28 (por mil metros quadrados de área útil)

(Inclui serviços de topografia, terraplenagem média, rede de água potável, rede de esgoto, drenagem de águas pluviais galerias, drenagem de águas pluviais guias e sarjetas, pavimentação e rede de iluminação pública).

Custo total de Urbanização (Ctu)

$$Ctu = (Cu \times Au) / 1000$$

$$Ctu = (R\$ 105.798,28 \times 10.347,00m^2) / 1000$$

$$Ctu = R\$ 1.094.694,80$$

5.3.1.4 – ESTIMATIVA DE CUSTOS INDIRETOS

Taxa estimada sobre a receita (Tc) = 20% ou 0,20

Custos Indiretos (Ci):

$$Ci = Vr \times Tc$$

$$Ci = R\$ 4.428.205,00 \times 0,20$$

$$Ci = R\$ 885.641,00$$

5.3.1.5 – ESTIMATIVA DO LUCRO DO EMPREENDEDOR

Taxa estimada sobre a receita (Ti) = 25% ou 0,25

Lucro do Empreendedor (Le):

$$Le = Vr \times Ti$$

$$Le = R\$ 4.428.205,00 \times 0,25$$

$$Le = R\$ 1.107.051,25$$

5.3.1.6 – TOTAL DE CUSTOS E LUCROS

$$Tcl = Ctu + Ci + Le$$

$$Tcl = R\$ 1.094.694,80 + R\$ 885.641,00 + R\$ 1.107.051,25$$

Tcl = R\$ 3.087.387,05

5.3.1.7 – CÁLCULO DO VALOR BRUTO DA PARCELA URBANIZÁVEL DA GLEBA

Vbug = Vr - Tcl

Vbug = R\$ 4.428.205,00 - R\$ 3.087.387,05

Vbug = R\$ 1.340.817,95

ou, em números redondos:

V_T = R\$ 1.341.000,00

(Um Milhão, Trezentos e Quarenta e Um Mil Reais)

***** Março / 2025 *****

5.4 – VALOR DAS BENFEITORIAS

No presente caso se utilizará das seguintes considerações para se obter os valores das benfeitorias.

1) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações físicas recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Especifico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsoletismo, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

FOC = $R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (lr) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – lr (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, a seguir:

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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O coeficiente “K” será obtido na tabela seguinte, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

5.4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para o cálculo das benfeitorias serão utilizados os padrões construtivos descritos anteriormente, com seus respectivos coeficientes de R8N, baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2019”, bem como do Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON, para o mês de Fevereiro de 2025, último publicado é:

R\$ 2.046,06 / m²

(Dois mil, quarenta e seis reais e seis centavos por metro quadrado)



@habitatimobil facebook.com/HabitatNegociosImobiliarios email: habitat@habitat.imb.br

Rua Adhemar de Barros 264 - Rancharia/SP - 19600-000 - Fone: (18) 3265-2254

5.4.1 – RESUMO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS:

SETOR RESIDENCIAL

Nº DA CONSTRUÇÃO	IDENTIFICAÇÃO	ÁREA (M²)	CUB/SP	COEF. PADRÃO	FOB	VALOR FINAL (R\$)
55	Vila Residencial – Bloco 1 (Casas 2,4,6,8,10,12)	322,4	R\$ 2.046,06	1,251	0,6474	R\$ 534.248,61
56	Vila Residencial – Bloco 2 (Casas 14,16,18,20,22,24)	322,4	R\$ 2.046,06	1,251	0,6474	R\$ 534.248,61
57	Vila Residencial – Bloco 3 (Casas 26,28,30,32,34,36)	322,4	R\$ 2.046,06	1,251	0,6474	R\$ 534.248,61
58	Vila Residencial – Bloco 4 (Casas 38,40,42,44,46,48)	322,4	R\$ 2.046,06	1,251	0,6474	R\$ 534.248,61
59	Vila Residencial – Bloco 5 (Casas 50,52,54,56,58,60)	307	R\$ 2.046,06	1,251	0,609	R\$ 478.554,43
TOTAL:		1596,60				R\$ 2.615.548,88

ou, em números redondos:

$$V_B = R\$ 2.616.000,00$$

(Dois Milhões, Seiscentos e Dezesesseis Mil Reais)

*** Março / 2025 ***

XI – CALCULO DO VALOR DE MERCADO DE VENDA

Fixadas as diretrizes, teríamos a seguinte expressão a considerar:

$$V_I = (V_T + C_B), \text{ onde:}$$

V_I é o valor de mercado do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

C_B é o custo de reedição da benfeitoria;

Substituindo e calculando:

$$V_I = R\$ 1.340.817,95 + R\$ 2.615.548,88$$

$$V_I = R\$ 3.956.366,8$$

ou, em números redondos:

$$V_I = R\$ 3.956.000,00$$

(Três Milhões, Novecentos e Cinquenta e Seis Mil Reais)

*** Março / 2025 ***

XII – CONCLUSÃO

Levando em consideração que é um imóvel urbano que fica localizado numa região **baixa valorização** , estão em boa/razoáveis condições de moradia e comercialização , a fim de proceder a sua avaliação para fins de leilão, levando em consideração a atual situação que o país atravessa , o excesso de imóveis à venda , avalio o seu valor de mercado o **valor de R\$ 1.396.205,69 (Um milhão trezentos e noventa e seis mil duzentos e cinco reais e sessenta e nove centavos)** , **VALOR TERRENO+EDIFICAÇÃO – R\$ 3.956.000,00 (Três milhões novecentos e cinquenta e seis mil reais)** , pagamento à vista levando em consideração o atual estado do imóvel, levando em consideração a documentação, localização e a infraestrutura existente no local.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Habitat Negócios Imobiliários – CNPJ 11.802.239/0001-00 - Fabio Araujo da Fonseca, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-97452-F e da 2a. Região assina e certifica este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Rancharia, 21 de março de 2025.

Fabio Araujo da Fonseca
CRECI 97452-F / CRECI 22782-J

VILA MATARAZZO – FOTOS ILUSTRATIVAS



Blocos são compostos de 6 casas em cada Bloco com telhados unidos



Toda Infraestrutura presente, como asfalto, guias e sarjetas, calçadas , rede de coleta de esgoto , rede de distribuição de água e energia elétrica



Algumas casas bem cuidadas e conservadas, pintura, ar condicionado, janelas de blindex , portas e esquadrias de alumínio , entre outras benfeitorias



VIII



– ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 54 (cinquenta e quatro) folhas papel, digitadas de um só lado, convertidas em arquivo digital pdf e assinadas por certificação eletrônica.

Rancharia, 21 de março de 2025.