



PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Introdução:

A FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no Ministério da Fazenda no CNPJ/MF sob nº 05.682.451/0001-70, apresenta o resultado de seus trabalhos neste 'Parecer de Avaliação Imobiliária' e para atestar a idoneidade deste instrumento está representada pelo profissional Antenor Luiz da Cunha, Gestor em Negócios Imobiliários e Técnico em Perícias e Avaliações com registro no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóvel – SP) sob nº 10.2139.

Do interessado:

Através de requerimento verbal de pessoa interessada, foi executada perícia do imóvel discriminado no item 'Do imóvel' deste instrumento, objetivando a avaliação do valor de mercado;

Do objetivo:

Esta avaliação tem por objetivo estabelecer o valor de venda, de acordo com mercado local, de um bem tangível através do método de comparação e pesquisa junto a negócios realizados, levando em consideração as variáveis do mercado imobiliário para este momento;

Do imóvel:

Características, confrontações e localização:

- Gleba de terras denominada Gleba 2, localizado no Bairro Fazenda Galvão, neste município e comarca, perfazendo a área superficial de 106.000,00 m² (cento e seis mil metros quadrados), devidamente Registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, da comarca e circunscrição única de Santa Barbara d'Oeste, Estado de São Paulo, sob matrícula nº 70.608;
- Benfeitorias urbana: O imóvel encontra-se em localização cujo o zoneamento é estritamente industrial, com toda infraestrutura de urbanização para atender este propósito;

CRECI PJ 18720
www.folsterni.com.br

Fone/Fax: (19) 3499.1700

R. Joaquim de Oliveira, 351 Centro Santa Bárbara d'Oeste SP 13450-038



- Tem acesso imediato a Rodovia Luiz de Queiroz (SP 304) e Rodovia dos Bandeirantes (SP 348)

Da Conclusão:

Para o conceito deste parecer levamos em consideração tudo o que aqui foi exposto e assim concluímos:

Do Valor:

O valor de alienação do imóvel, objeto deste parecer é de: de R\$ 110.00 (Cento e dez reais) por m², o que totaliza para área toda o valor de **R\$ 11.660.000,00 (Onze milhões, seiscentos e sessenta mil reais).**

Santa Bárbara d'Oeste, em 16 de julho de 2015.

FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Antenor Luiz da Cunha
CRECI/SP nº 10.2139

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(LAUDO DE USO RESTRITO)

SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

OBJETO DE AVALIAÇÃO:

**Gleba 2 – C – Fazenda Galvão
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP**

OBJETIVO DE AVALIAÇÃO:

**VALOR DE MERCADO
REAValiação ESPONTANêA**

10 de Julho de 2.015

ÍNDICE

01. Sinopse
 02. Responsabilidade Técnica
 03. Identificação do Proprietário
 04. Metodologia
 05. Identificação dos Imóveis
 06. Vistoria e Caracterização dos Imóveis
 07. Avaliação dos Imóveis
 - 7.1. Pesquisa de Valores e Tratamento Estatístico
 - 7.2. Grau de Precisão e de Fundamentação
 - 7.3. Intervalo de Confiança
 - 7.4. Valor do Imóvel
 08. Termo de Encerramento
- Anexos:
1. Fotos da Propriedade
 2. Planilhas de Homogeneização

01. SINOPSE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da **Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste**, para determinação do valor de mercado, com a finalidade de Avaliação Espontânea.

Nos próximos tópicos estão descritos os critérios adotados para o presente Laudo, a metodologia, as informações resultantes das vistorias, diligências e levantamento de preços de propriedades com as devidas homogeneizações e documentação necessária para elaboração deste.

Obteve-se para os imóveis avaliados o seguinte **RESUMO DE VALORES:**

Item	Descrição	Valor da Avaliação (RS)
1	Gleba 2-C - Chác Galvão	9.210.000,00

02. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

2.1 Autoria do Laudo

JL Engenharia e Avaliações Ltda.

CNPJ Nº: 02.058.609/0001-47
Inscrição Municipal Nº: 1696/97
CREA Nº: 106576-3

Sede:

Rua São José, nº 477, Sala nº 02 - Centro
CEP 13 400 - 330 - Piracicaba – SP
Fone: (019) 3421 - 2150
Fax : (019) 3432 - 4719
e-mail: jvaliaco.es@gmail.com.br

2.2 Da Documentação

Toda a documentação fornecida pela proprietária para elaboração deste Laudo de Avaliação, tais como: títulos das propriedades, plantas e áreas, são por premissa considerados, bons e válidos, não tendo sido efetuada qualquer medição de campo, levantamento ou averiguação quanto a sua idoneidade.

03. IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

3.1 – SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

Endereço:

Avenida Monte Castelo, 1000
Santa Bárbara D'Oeste - SP
Fone - (019) 3455-8000 pabx
CEP - 13450-901
CNPJ – 45.422.408/0001-52
Insc. Est. - Isento

04. METODOLOGIA UTILIZADA

4.1- Metodologia para Avaliação de Imóveis

A finalidade desta avaliação é de encontrar o valor real e justo do imóvel descritos no item 5.

Pela definição de Chandias, avaliar é estabelecer o valor das coisas de interesse econômico, de natureza física ou ideal, estejam ou não no comércio.

Pela NBR 14.653-2 da ABNT, avaliar é a determinação técnica do valor pecuniário de um bem, de um fruto ou de um direito, num dado momento.

Em sendo o objetivo deste trabalho à obtenção do valor da terra, pelos métodos avaliatórios conhecidos e reconhecidos pela Engenharia de Avaliação, o **Método Comparativo Direto** com tratamento por **Fatores** é o que conduz a resultados de melhor confiabilidade, obtendo-se o valor da gleba bruta pela comparação direta de áreas comercializadas e/ou em fase de negociações.

O nível de fundamentação alcançado com total de 12 pontos é classificado como **Avaliação Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III**, que é aquela que se louva em informações e na escolha dos elementos que contribuíram para a convicção do valor, os quais estão indicados de forma resumida, porém atualizados, semelhantes, confiáveis e contemporâneos.

Para a avaliação das terras verificamos valores de venda de similares na região circunvizinha, opinião de preços e pesquisa efetuada "in loco", para áreas rurais nos mesmos padrões.

Observamos que, destas definições, avaliar é uma operação técnica que requer conhecimento e experiência, além de grande bom senso de julgamento para determinar o valor de um determinado bem, num dado momento.

O avaliador, nada mais faz que medir uma magnitude econômica, ele procurou meios para que inevitáveis erros estivessem dentro da tolerância, atingindo desse modo o mais correto valor dos bens, na data da avaliação.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre matéria legal, fiscal, ou engenharia, incluídas as implícitas para o exercício de suas funções, principalmente estabelecidas por leis, códigos ou regulamentos próprios.

4.2 Avaliação das Terras

Conforme o especialista Luso Henrique de Barros, "...a terra é um bem econômico sem custo de produção por ser anterior à própria humanidade. Todavia constitui riqueza cuja utilidade se mede pela capacidade de originar rendimento...", portanto as terras representam um valor e podem ser avaliadas.

A grande diversidade das características das terras que compõem um imóvel rural obriga adoção de um critério científico que seja suficientemente objetivo para eliminar as eventuais distorções que possam resultar a pesquisa ou da visão pessoal do avaliador.

Para o presente trabalho foram observadas as características internas do solo que se tratou de fator de exclusão de imóveis pesquisados, tais como: cor e textura; relevo; características extrínsecas e antropogênicas; estágio de desbravamento, erosão e obras para seu controle, drenagem e obras para seu controle, irrigabilidade e obras de irrigação.

Condições econômicas: vias de transporte internas; condições sócio culturais; facilidades habitacionais.

A presente avaliação foi realizada de acordo com a Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, válida para avaliações de imóveis rurais, ao nível de precisão normal e através de método comparativo direto, tendo-se observado:

- Idoneidade e identificação das fontes de informação
- Atualidade financeira dos valores obtidos.
- Informações de valores e transações semelhantes e homogêneas para as características do imóvel objeto da avaliação, a situação, destinação, forma, capacidade de uso, grau de aproveitamento, características físicas em geral e acessibilidade.

05- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

5.1 IMÓVEL- Gleba 2-C Fazenda Galvão

LOCALIZAÇÃO: Avenida 1 com a Rua 1 – Fazenda Galvão - Santa Bárbara D'Oeste - SP

ÁREAS E TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Gleba	Área (m2)	Cartório de Registro	Título
2-C	106.000,00	Registro Imóv Sta Barbara	Matr. 70608

06- VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1- Propriedade: Terreno Urbano

Localização: Avenida 1 com a Rua 1 Bairro Fazenda Galvão - Santa Bárbara D'Oeste - SP

Ocupação da Área: a área encontra-se desocupada, tendo em sua superfície mato rasteiro, não possuindo cercas e nem plantações

Topografia: plano a declive muito leve

Tipo de solo: Arenoso/argiloso cor vermelho amarelada

Vegetação existente: nenhuma e alguns mato rasteiro

Acessos, Estradas, conservação e distâncias asfaltada de conservação boa.

Infra-estruturas: nas proximidades possui rede de energia elétrica, asfalto, telefonia.

Benfeitorias existentes: Não existem benfeitorias no imóvel de valor significativo

07. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Avaliação do Terreno

Após ter-se realizado a pesquisa de mercado, coletando elementos amostrais de terrenos transacionados e/ou em vias de negociação, os mesmo foram tratados através de Homogeneização, tendo os resultado abaixo:

1. R\$ 73,07
2. R\$ 71,28
3. R\$ 54,90
4. R\$ 99,39
5. R\$ 79,12
6. R\$ 76,68
7. R\$ 52,38

Tratamento Estatístico

média aritmética - R\$ 72,40

Critério de Chauvenet (n=8) – 1,80

Limite Superior R\$ 100,87

Limite Inferior R\$ 43,94

Podemos observar que todos os elementos se encontram dentro da faixa limites prescrito na norma consideraremos a média aritmética como a média saneada.

Desvio padrão R\$ 15,8148

$E_o (T(6 - 80\%) = 1,48)$ 5,9774

Limite Superior R\$ 94,5434

Limite Inferior R\$ 79,2226

Valor Adotado (por m²) **R\$ 86,88 /m²**

7.2 Grau de Fundamentação e de Precisão

Pontuação atingida:

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	
2	Coleta de dados de mercado		Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		7	
4	Identificação dos dados de mercado		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	
5	Extrapolação	Não admitida		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			0,50 a 1,50
Pontuação = 12 pontos - Itens 6 no Grau I				

Grau de Fundamentação – GRAU I

Grau de Precisão (17,63% < 30% em torno da média) – GRAU III

7.2.3 Valor dos Terrenos

Tendo realizado a Inferência Estatística obtivemos o seguinte resumo:

ITEM	VALORES		
	Mínimo	ADOTADO	Máximo
GLEBA 2-C – FAZ. GALVÃO	8.397.590,94	9.210.000,00	10.021.596,37


08. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de avaliação, que se compões de 16 folhas computadorizadas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada e por nós assinada.

Possuindo ainda 02 anexos, que tem por objetivo confirmar e comprovar nossa proposição.

Piracicaba, 10 de Julho de 2015.

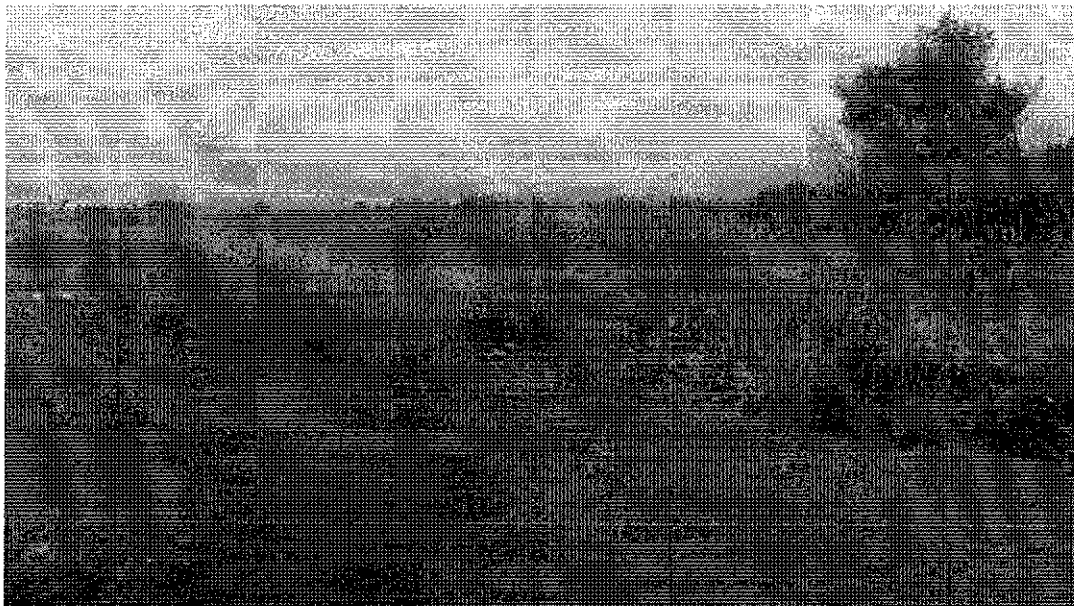
JL Engenharia e Avaliações Ltda.



João Luis Biscailchim - 060500529-3
Profissional Responsável Técnico - CREA

ANEXO 01

FOTOS DO IMÓVEL



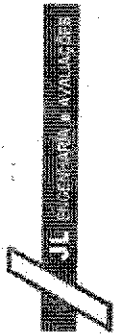
Vista do Terreno



Vista da Av. 1 com a Rua 1

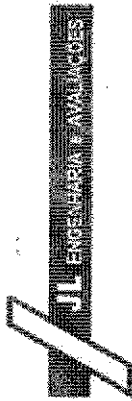
ANEXO 02

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO



DESCRIÇÃO DOS DADOS UTILIZADOS

dados	DESCRIÇÃO	área (m²)		valor do terreno (R\$)	(R\$/m²)	testada (m)		profundidade (m)	índice fiscal utilizável	índice fiscal utilizável	fator fonte oferta (%)
		terreno	const.			T padrão	P eq.				
paradigma											
1	Terreno Rod. SP 204 Rod 13 - 34.600 Luz - 507 Garagem - L. (18) 8520-1897	5.800,000,00		168.000,000,00	30,00	1.500,00	500,00	3.733,33	0,80	0,80	X
2	Terreno Rod. SP 204 x SP 200 Ato - Jd. Lauro de - 507	43.000,00		5.160.000,00	120,00	180,00	180,00	238,89	1,00	1,00	X
3	Terreno Rod. SP 204 - Vila 204 - 507	24.000,00		2.700.000,00	112,50	100,00	125,00	240,00	1,00	1,00	X
4	Terreno Rod. SP 204 x Rod. Beldemendes - 616 Oliveira	11.875,000,00		850.000,000,00	80,00	2.800,00	500,00	4.241,07	1,10	1,10	X
5	Terreno Rod. SP 204 - Vila 204 - 507	40.000,00		6.000.000,00	150,00	150,00	150,00	266,67	1,00	1,00	X
6	Terreno Rod. Das Beldemendes - Sur - Rta 124 - Chacala - 507	2.420,000,00		121.000,000,00	50,00	850,00	500,00	2.847,06	1,00	1,00	X
7	Terreno Rod. SP 204 - 300 Augusto - 507	20.000,00		800.000,00	40,00	40,00	125,00	500,00	1,00	1,00	X
Aval:	Terreno	185.000,00				280,00	280,00	407,89	1,00	1,00	



FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS

dados	Fator Fonte	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Fiscal	Fator Serv. Públ.	Fator Gleba	Fator Topografia	Fator Geral	Valor Paradigma
1	0,90000	0,84090	0,70711	1,25000	1,00000	1,20000	0,85000	2,43572	R\$/m ² 73,07
2	0,90000	1,08559	1,41421	1,00000	1,00000	1,00000	0,90000	0,69396	R\$/m ² 71,28
3	0,90000	1,18921	1,41421	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	0,48799	R\$/m ² 54,90
4	0,90000	0,84090	0,70711	0,90909	1,00000	1,00000	1,01000	1,24234	R\$/m ² 99,39
5	0,90000	1,13622	1,36931	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	0,52750	R\$/m ² 79,12
6	0,90000	0,84090	0,70711	1,00000	1,00000	1,00000	0,90000	1,53360	R\$/m ² 76,68
7	0,90000	1,18921	1,00000	1,20000	1,15000	1,10000	0,80000	1,30950	R\$/m ² 52,38
Aval.	1,00000	1,00985	0,90299	1,00000	1,20000	1,00000	1,00000	1,20000	

DADOS ESTATÍSTICOS

dados	Amostra		Saneamento da Amostra	
1	73,07	R\$/m ²	73,07	R\$/m ²
2	71,28	R\$/m ²	71,28	R\$/m ²
3	54,90	R\$/m ²	54,90	R\$/m ²
4	99,39	R\$/m ²	99,39	R\$/m ²
5	79,12	R\$/m ²	79,12	R\$/m ²
6	76,68	R\$/m ²	76,68	R\$/m ²
7	52,38	R\$/m ²	52,38	R\$/m ²
ESTATÍSTICAS			Coef. Chauvenet=	1,80
			lim. máx. =	100,87
			lim. min. =	43,94
soma=		506,82	soma=	506,82
mediana=		73,07	mediana=	73,07
média=		72,40	média=	72,40
S=		15,81	S=	15,81

soma = 506,8173
 média = 86,8830 R\$/m²
 mediana = 87,6858
 variância amostral = 250,1089
 desvio padrão = 15,8148
 n = 7,0000
 mínimo = 52,3801
 máximo = 99,3872
 erro padrão = 5,9774
 curtose = 0,4727
 enveizamento = 0,3917
 amplitude = 47,0071

 limite superior = 94,5434
 Intervalo de conf. (80%) = 7,6604
 limite inferior = 79,2226

Avaliando = 10.021.598,37 R\$
 9.209.593,65 R\$
 8.397.590,94 R\$