

Laudo de avaliações

Gleba 2 – FAZENDA GALVÃO



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 Ronaldo Aparecido Folster, Gestor em Negócios Imobiliários e Técnico em Perícias e Avaliações com registro no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóvel – SP) sob nº 78.560.

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;
- 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 07 de janeiro de 2016.

FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ronaldo Aparecido Folster
CRECI/SP nº 78.560

CORRETORA NAIDELICE – ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.

CNPJ – 47.020.409 / 0001 – 33

Rua Dona Margarida, 346 – Centro – CEP.13.450-001

e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br

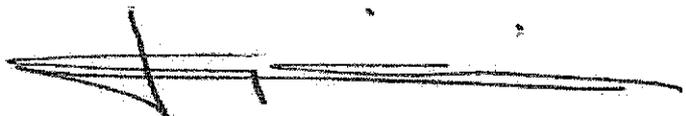
FONES:- (19) 3463.2267 – (19) 3463.2267

SANTA BÁRBARA D'OESTE – SP –

CORRETORA NAIDELICE – ADMINISTRAÇÃO DE BENS

E SERVIÇOS LTDA., Empresa devidamente inscrita no CNPJ, sob nº.47.020.409/0001-33, neste ato representada pelo seu Sócio-Proprietário, Engº. **JOSÉ CARLOS NADILICHI**, Brasileiro, Engenheiro Civil – CREA.060.119.477-9, Corretor de Imóveis – CRECI 32715 – portador do CPF.016.429.978-54, RG/SSP-SP.6.113.976-2, com escritório situado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, à Rua Dona Margarida, 346 – Centro – atendendo solicitação de pessoa interessado verificou "in loco" o imóvel objeto deste trabalho, assim como os estudos necessários, a fim de elaborar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a vertical line intersecting it near the left end, and a small loop at the right end.

01- INTRODUÇÃO:-

O presente Laudo consiste na avaliação de 01 (uma) ÁREA DE TERRAS, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, atendendo verbal de pessoa interessada.

Considerou-se para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, ou quaisquer ônus e problemas que prejudiquem o seu bom uso e comercialização.

O resultado do Laudo de Avaliação, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho, estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do Laudo.

02- FINALIDADE:-

A finalidade do presente trabalho será apurar e determinar, após efetuada as pesquisas e estudos necessários, o "VALOR DE MERCADO", do imóvel em questão, para PAGAMENTO À VISTA.

03- LOCALIZAÇÃO:-

O imóvel objeto deste trabalho situa-se nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, identificado pela GLEBA 2-C, destacada da Área Remanescente da Gleba 02 da Fazenda Galvão.

04- DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:-

IMÓVEL constituído por uma ÁREA DE TERRAS, sem benfeitorias, situado neste município, perímetro urbano, identificado por GLEBA 2-C, destacado da Área Remanescente da Gleba 02 da Fazenda Galvão (Matrícula 70.598), que assim se descreve: Inicia-se no vértice V-17, de coordenadas N7.479.503,02m e E 250.1658,56m, localizado na divisa da Avenida 1 com a Área Remanescente identificada por Gleba 2-B da Fazenda Galvão (Matrícula 70.613); deste, segue confrontando com a Avenida 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 217°41'27" e 231,99 metros até o vértice V-16, de coordenadas N 7.479.319m e E 250.026,72m; deste, segue confrontando com a Rua 1, com os seguintes azimutes e distâncias:

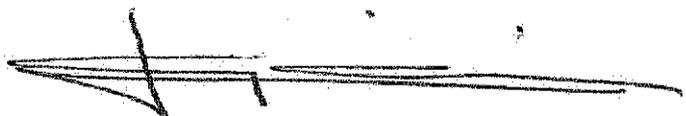


segue em desenvolvimento de curva circular com 14,15 metros, formado por arco de raio 9,00 e ângulo central $90^{\circ}01'07''$ ou pela corda do arco, com azimute de $262^{\circ}41'27''$ e 12,37 metros até o vértice V-37, de coordenadas N 7.479.317,82m e E 250.014,09m; $307^{\circ}41'30'$ e 406,27 metros até o vértice V-36, de coordenadas N 7.479.566,22m e E 249.692,60m; deste, segue confrontando com Área Remanescente identificada por Gleba 2-B da Fazenda Galvão (Matrícula 70.613), com os seguintes azimutes e distâncias: segue em desenvolvimento de curva circular com 14,13 metros, formado por arco de raio 9,00m e ângulo central $89^{\circ}55'43''$ ou pela corda do arco, no azimute $352^{\circ}41'06''$ e 12,72 metros até o vértice V-41, de coordenadas N 7.479.578,84m e E 249.690,98m; $37^{\circ}41'22''$ e 232,00 metros até o vértice V-42, de coordenadas N 7.479.762,43m e E 249.832m82m; deste segue em desenvolvimento de curva circular com 14,15 metros, formado por arco de raio 9,00m e ângulo central $90^{\circ}01'07''$ ou pela corda do arco, no azimute $82^{\circ}41'27''$ e 12,73 metros até o vértice V-43, de coordenadas N 7.479.764,05m e E 249.845,45m; $127^{\circ}41'30''$ e 406,27 metros até o vértice V-44, de coordenadas N 7.479.515,65m e E 250.166,94m; deste segue em desenvolvimento de curva circular com 14,14 metros, formado por arco de raio 9,00m e ângulo central de $90^{\circ}01'07''$ ou pela corda do arco no azimute $172^{\circ}41'27''$ e 12,73 metros até o vértice V-17, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo a área superficial de 10,600 hectares ou 106.000,00m².

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UDM, referenciadas ao Meridiano Central 45° , fuso 23, tendo como datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeto UTM.

As descrições acima foram obtidas da Matrícula nº. 70.608, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo.

SEGUE ANEXO CROQUI DA ÁREA OBJETO DESTE LAUDO



05- MELHORAMENTOS:

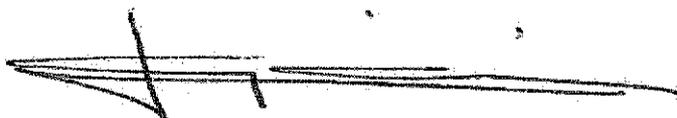
O imóvel objeto deste Laudo contém os seguintes melhoramentos:

- a-) Rede de Água e Esgoto;
- b-) Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- c-) Pavimentação Asfáltica e Galeria de Água Pluviais;
- d-) Guia, Sarjetas;
- e-) Coleta de Lixo;

06- CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS:-

O Engenheiro Murilo Pessoa em seu artigo "Técnicas de elaboração de Laudos e fontes de informação para o avaliador", diz o seguinte:

"...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudados e testados desde longa data, em uma pesquisa intensiva, permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliação e perícias, estão de certo modo sedimentados, havendo apenas discrepâncias quanto ao melhor resultado dos diferentes processos ou sistemas, para casos típicos. Atualmente não fazem mais sentidos os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos Laudos sobre um mesmo objeto. É do conhecimento geral, que a avaliação imobiliária não é uma ciência exata, não possui fórmulas matemáticas, pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel, um estudo, um método, um critério a observar se faz necessário; a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento, um certo valor para o imóvel, influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade, são os que mais se aproximam da realidade dos fatos e também os que mais são utilizados pelos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe, então, exatamente a esses técnicos, após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, comparando-os, analisando-os para, então, chegarem a



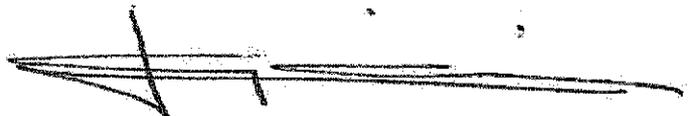
conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos, indicarão por diferentes meios como chegar ao valor real da coisa a avaliar, com um resultado satisfatório”.

Já o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em seu trabalho “Noções de Avaliações de Terrenos Urbanos”, diz “...Fundamentalmente o valor de um imóvel é dado pela venda entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades da coisa negociada. Entre as inúmeras espécies de valor – valor de mercado, valor histórico, valor estimado, etc., interessa em avaliação o “VALOR DE MERCADO”, que é admitido como o que resulta da livre ação da oferta e da procura.

O método mais simples e adequado para avaliação de um imóvel, é o COMPARATIVO, pelo qual se faz a comparação do lote avaliado com outros ofertados ou transacionais nas imediações”.

07-MÉTODO EMPREGADO:

Para o presente caso, consideremos que o melhor método avaliatório a ser empregado é o **MÉTODO COMPARATIVO**, no qual encontramos o valor procurado, que é o valor procurado, que é o valor “JUSTO E ATUAL”, por comparação com os valores de outros imóveis previamente conhecidos, preferivelmente localizados nas vizinhanças daqueles que estamos tratando, facilitando assim, a homogeneização do resultado.



08- CONCLUSÃO:

Assim sendo, levando-se em consideração a TOPOGRAFIA e a LOCALIZAÇÃO dos imóveis em questão, sua COMERCIALIZAÇÃO e fazendo-se o USO DO BOM SENSO, avaliamos:

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL x VALOR POR m2.

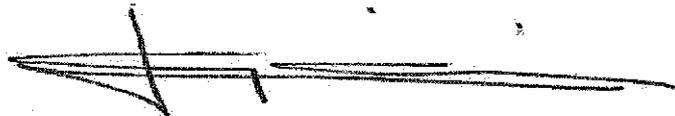
VALOR DO IMÓVEL = 106.000,00m2 x R\$.100,00 / m2.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$.10.600.000,00 (DEZ MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS).

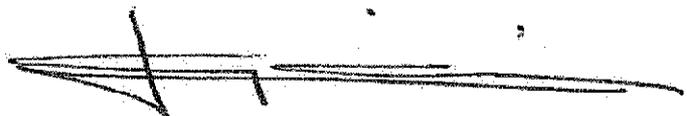
DATA BASE:- JANEIRO / 2016.

09- ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO, qual rubricamos todas as folhas digitadas de um único lado, sendo esta última datada e assinada pelo Avaliador.

Santa Bárbara d'Oeste, 05 de JANEIRO de 2016.



JOSÉ CARLOS NADILICHI
CREA – 060.119.477-9
CRECI – 32.715-F



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	Valores já arredondados
		Valor da Avaliação (RS)
1	Gleba 2-C - Chác Galvão	10.059.000,00



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: jlavaliacoes@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 a 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.

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\$ 64,15
3. R\$ 61,00
4. R\$ 120,46
5. R\$ 79,12
6. R\$ 76,68

Tratamento Estatístico

média aritmética - R\$ 79,08

Crítério de chauvenet (n=8) – 1,86

Limite Superior R\$ 121,15

Limite Inferior R\$ 37,01

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\$ 21,4656

$E_o (T (6 - 80\%) = 1,48)$ 8,7633

Limite Superior R\$ 106,1265

Limite Inferior R\$ 83,6653

Valor Adotado (por m²) R\$ 94,89 /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		6	
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 (23,67% < 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	8.868.523,05	10.059.000,00	11.249.410,81

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, 06 de Janeiro de 2016.

JL Engenharia e Avaliações Ltda.

João Luis Biscalchim

CREA nº 0605005293

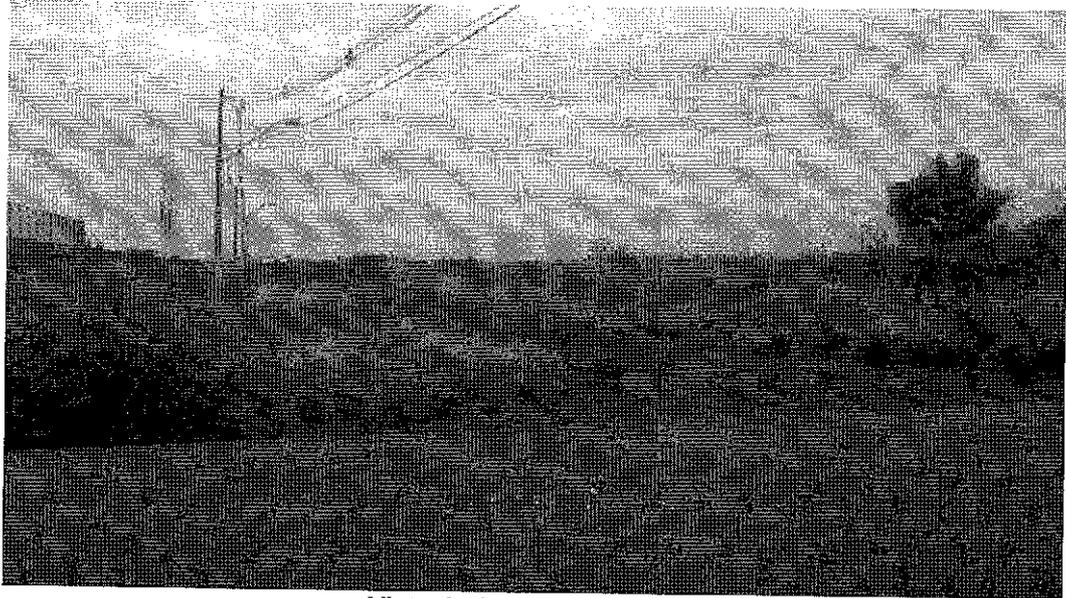
RG nº 16.106.673

ANEXO 01

FOTOS DO IMÓVEL



Vista do Terreno



Vista da Av. 1 com a Rua 1

ANEXO 02

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

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

06 de Janeiro de 2.016