

Laudo de avaliações

VILA PÂNTANO II

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.

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

CNPJ - 47.020.409 / 0001-33

Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479

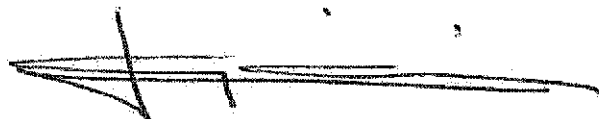
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br

Santa Bárbara d'Oeste - SP -

CORRETORA NAIDELICE ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS

LTDA., Empresa devidamente inscrita no CNPJ sob n°. 47.020.409/0001-33, neste ato representada pelo seu Sócio-Proprietário, Engº. JOSÉ CARLOS NADILICHI, Brasileiro, Casado, Engenheiro Civil - CREA 060.119.477-9, Corretor de Imóveis devidamente inscrito no CRECI sob n°.32.715, com escritório situado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, à Rua Dona Margarida, 346 - Centro - atendendo solicitação verbal de pessoa interessada, "in loco" as verificações e estudos necessários, a fim de elaborar o presente

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O



01- INTRODUÇÃO:-

1.1- OBJETO DA AVALIAÇÃO:-

O presente LAUDO tem como objeto a avaliação de 03(três) imóveis urbanos, todos situados nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "Vila Pântano II.

1.2- Quanto ao valor final encontrado:-

O valor final encontrado encontra-se expresso em moeda corrente do país, tendo como data base JANEIRO / 2016.

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

02- FINALIDADE:-

O presente trabalho consiste em apurar e determinar, após efetuada as pesquisas e estudos necessários, o "VALOR DE MERCADO" dos imóveis em questão, para pagamento à vista.

03- LOCALIZAÇÃO:-



Os imóveis objetos deste trabalho situam-se nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "Vila Pântano II", distando cerca de 7,00 quilômetros da região central da cidade.

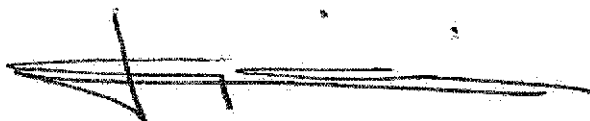
04- DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:-

IMÓVEL A:- MATRÍCULA 37.505

IMÓVEL constituído por uma ÁREA RESERVADA, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "Vila Pântano II", com frente para a Rua do Cromo, medindo 34,94 metros em linha reta; 9,90 metros em curva, na confluência com as Ruas do Cromo com a Rua Caetano Sartori; na face dos fundos mede 47,98 metros e confronta com o loteamento denominado "Vila Mollon IV"; 7,10 metros em curva na confluência das Ruas Paulo Businari e Rua do Cromo, encerrando a área superficial de 188,80 metros quadrados.

IMÓVEL B:- MATRÍCULA 37.506

IMÓVEL constituído por uma ÁREA RESERVADA, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "Vila Pântano II", com frente para a Rua do Cloro, medindo 37,34 metros em linha reta; 11,75 metros em curva, na confluência com as Ruas do Cloro com a Rua Januário Deleo; na face dos fundos mede 50,35 metros e confronta com o loteamento denominado "Jardim Gerivá"; 8,62 metros em curva na confluência das Ruas do Cloro



e Rua Vitorino Uetuki, encerrando a área superficial de 307,76 metros quadrados.

IMÓVEL C:- MATRÍCULA 37.371

IMÓVEL constituído por uma ÁREA RESERVADA, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "Vila Pântano II", com frente para a Rua do Cloro, medindo 28,37 metros em linha reta; 8,05 metros em curva, na confluência com as Ruas do Cloro e Rua Vitorino Uetuki; na face dos fundos mede 17,00 metros em linha reta, defletindo à esquerda e seguindo a distância de 17,21 metros, também em linha reta, confrontando nestas faces com o loteamento denominado "Jardim Gerivá", encerrando a área superficial de 114,34 metros quadrados.

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 Águas Pluviais;
- d-) Guia, Sarjetas;
- e-) Coleta de Lixo Domiciliar.

06- CONSIDERAÇÕES GERAIS:-

6.1- Explicação de Condicionamentos não explicitado no corpo do Laudo:



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

6.3- Data da Vistoria:-

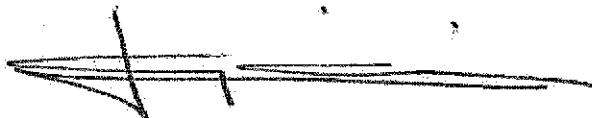
Este Profissional realizou a vistoria em 05/01/2016, por volta das 10:00 horas, sendo concluída no mesmo dia.

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 o **VALOR DE MERCADO** em:



IMÓVEL A:- = R\$.75.520,00 (SETENTA E CINCO MI, QUINHENTOS E VINTE REAIS), OU SEJA, R\$.400,00 (QUATROCENTOS REAIS) / m2.

IMÓVEL B:- = R\$.129.259,20 (CENTO E VINTE E NOVE MIL, DUZENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E VINTE CENTAVOS), OU SEJA, R\$.420,00 (QUINHENTOS REAIS) / m2.

IMÓVEL C:- = R\$.43.449,20 (QUARENTA E TRÊS MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E VINTE CENTAVOS), OU SEJA, R\$.380,00 (TREZENTOS E OITENTA REAIS) / m2.

DATA BASE = JANEIRO / 2016.

09- ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO, que é constituído por 07 (sete) folhas digitadas de um único lado, sendo esta última datada e assinada pelo Avaliador.

Santa Bárbara d'Oeste, 06 de JANEIRO de 2016.



JOSÉ CARLOS NADILICHI
CREA - 060.119.477-9
CRECI - 32715-F



LAUDO DE AVALIAÇÃO

(LAUDO DE USO RESTRITO)

SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

OBJETO DE AVALIAÇÃO:

**3 lotes de área reservada do Loteamento Vila Pantano II
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP**

OBJETIVO DE AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - REAVALIAÇÃO ESPONTANÊA

06 de Janeiro de 2.016

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. Matrícula dos Imóveis
 - 3. 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**:

Valores já arredondados

Item	Descrição	Valor da Avaliação (R\$)
1	Matricula 37.371	103.000,00
2	Matricula 37.505	145.500,00
3	Matricula 37.506	196.750,00

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 à obtenção do valor da terra, pelos métodos avaliatórios conhecidos e reconhecidos pela Engenharia de Avaliação, o **Método Comparativo Direto** com tratamento por **Inferência Estatística** 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 19 pontos é classificado como **Avaliação Grau de Fundamentação II** 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- TERRENOS BAIRRO JARDIM SAN MARINO

LOCALIZAÇÃO: 3 lotes do loteamento Vila Pantano II - Santa Bárbara D'Oeste - SP

ÁREAS E TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Área (m2)	Cartório de Registro	Título
114,34	1º cartório de Registro	37.371
188,60	1º cartório de Registro	37.505
307,76	1º cartório de Registro	37.506

06- VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1- Propriedade: Terreno Urbano

Localização: Os 3 Terrenos situam-se no local denominado Vila Pantano II - Santa Bárbara D'Oeste - SP

Ocupação da Área: as áreas encontram-se ocupada, tendo em sua superfície mato rasteiro, possuindo cercas parcial e poucas plantações

Topografia: plano a declive muito leve

Tipo de solo: Arenoso/argiloso cor branca amarelada

Vegetação existente: nenhuma e alguns mato rasteiro, plantação

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

Infra-estruturas: nas proximidades possui rede de energia elétrica, asfalto, telefonia, redes de água e esgoto.

Benfeitorias existentes: Existem benfeitorias no imóvel de pouco valor significativo

07. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Elementos Comparativo e seu Tratamento Estatístico

Realizou-se levantamento de Área a Venda e/ou Negociada de Terrenos de Santa Bárbara, preferencialmente na proximidade da Gleba Avalianda, de onde se realizou Homogeneização de forma a compatibilizar suas características, sendo a mesma apresentada nas Planilhas em Anexo, com dados principais abaixo:

Dados Estatísticos:

- Número de variáveis: 12
- Número de variáveis consideradas: 8
- Número de dados: 68
- Número de dados considerados: 65
- Coeficiente de Correlação: 0,9656651 / 0,7378375
- Coeficiente Determinação: 0,9325090
- Fisher-Snedecor: 112,51
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 76% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 92% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 95% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

Outliers do Modelo: 3

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área do Terreno	$x^{1/2}$	5,96	0,01
• Setor Urbano I	x	-10,85	0,01
• Setor Urbano II	x	-5,19	0,01
• Data do Evento	$1/x^2$	20,34	0,01
• Topografia	x	-2,62	1,14
• Origem Informação	x	-2,70	0,90
• setor	x	2,04	4,64

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $1/(-6,187848733 + 0,0009109756322 * \text{Área do Terreno}^{1/2} - 0,02459487255 * \text{Setor Urbano I} - 0,007569956636 * \text{Setor Urbano II} + 25239518,16 / \text{Data do Evento}^2 - 0,00398176168 * \text{Topografia} - 0,005052739995 * \text{Origem Informação} + 0,005797128245 * \text{setor})^2$

7.2. Grau de Precisão e de Fundamentação

Tabela de Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		
2	Coleta de dados de mercado		Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6k+1), onde k é o número de variáveis independentes		
4	Identificação dos dados de mercado		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelagem	
5	Extrapolação	Não possui		
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%		
Pontuação = 19 pontos - Itens 2 e IV Grau II				

Grau de Fundamentação – GRAU II

Grau de precisão

Diferença entre Limites – 29,66%

Grau de Precisão (< 30% da média) – GRAU III

7.3. Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança, visa a determinar, estatisticamente, uma amplitude em torno da média, de forma a justificar a dispersão de valores obtidos na coleta de dados do mercado, com dispersão de 80% da Distribuição de Stundant, obtendo-se portanto constantes no Anexo III

7.4. Valor da Avaliação

Após realizada a Homogeneização dos Elementos Comparativos e o devido Tratamento Estatístico apuramos para os Lotes os seguintes valores, já devidamente arredondados:

Valor dos Imóveis:

Item	Descrição	Valor Mínimo	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo
1	Matricula 37.371	103.050,06	122.040,43	146.808,09
2	Matricula 37.505	145.572,79	169.291,23	199.316,43
3	Matricula 37.506	196.746,64	226.662,13	263.958,06


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 03 anexos, que tem por objetivo confirmar e comprovar nossa proposição.

Piracicaba, 06 de Janeiro de 2016.

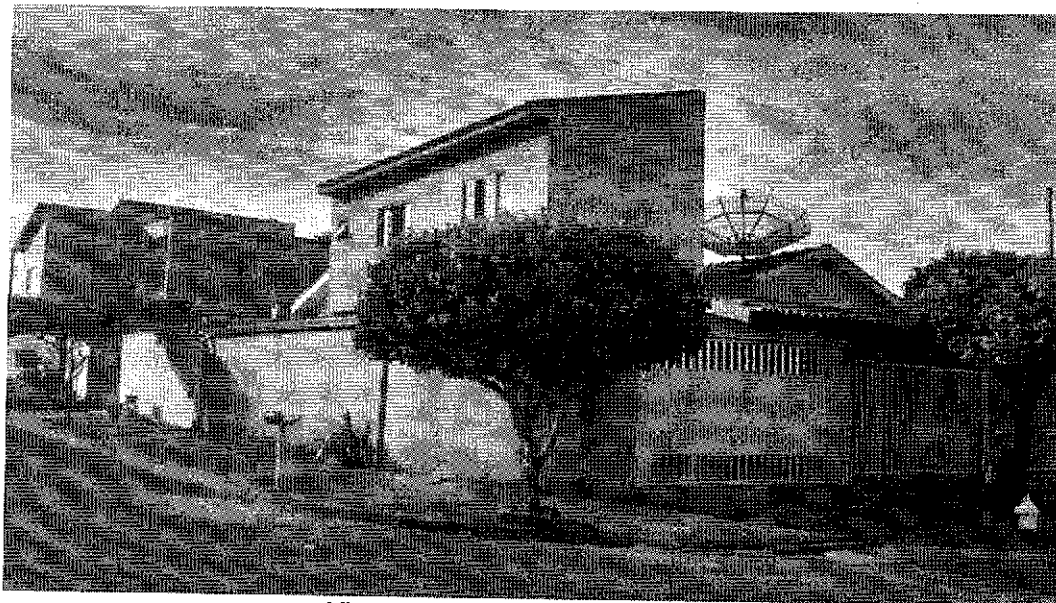
JL Engenharia e Avaliações Associados S/C Ltda.



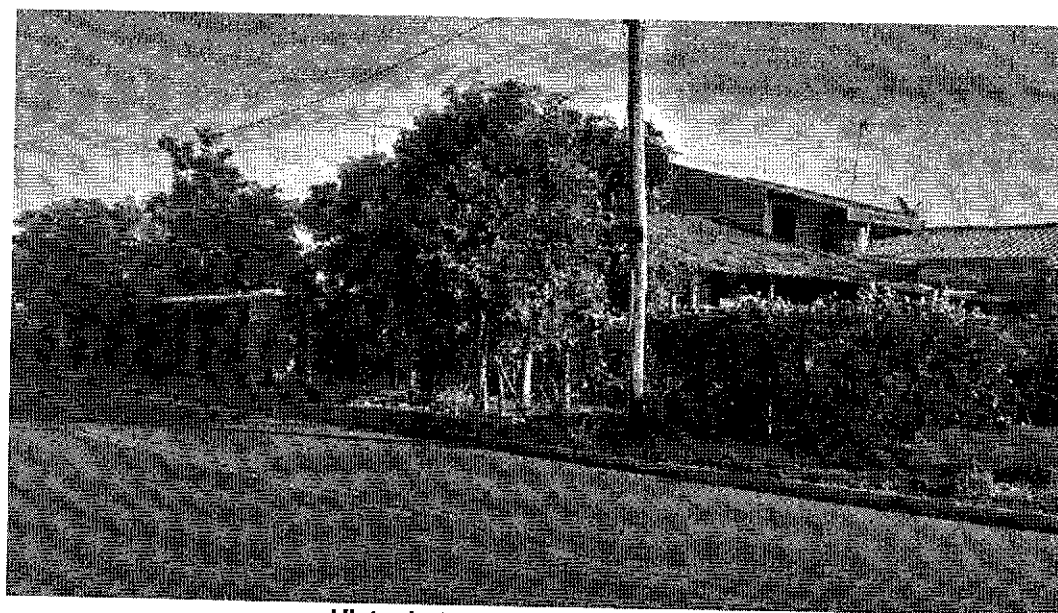
João Luis Biscalcini - 060500529-3
Profissional Responsável Técnico - CREA

ANEXO 01

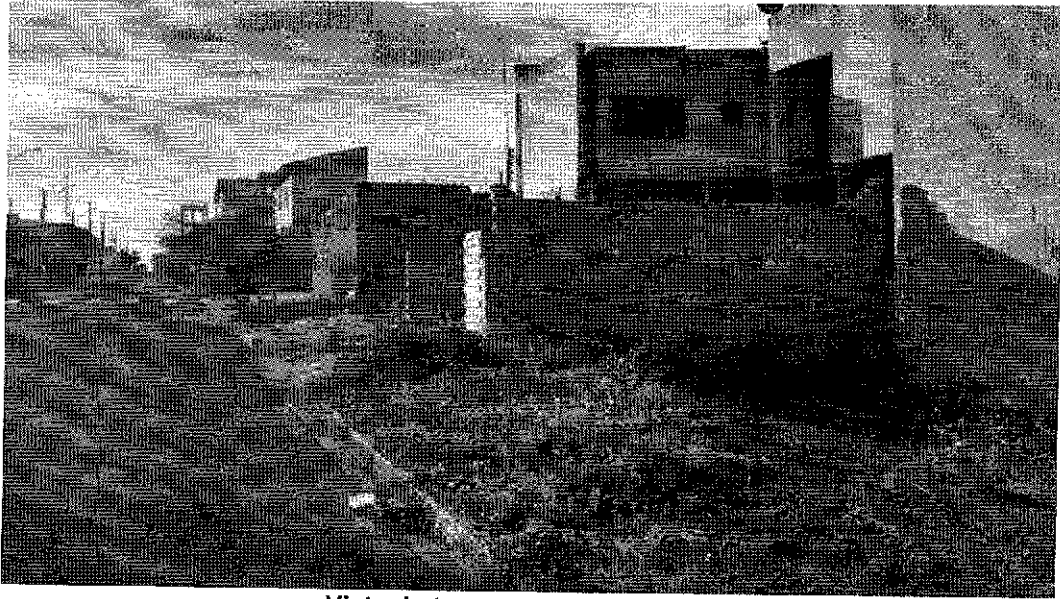
FOTOS DO IMÓVEL



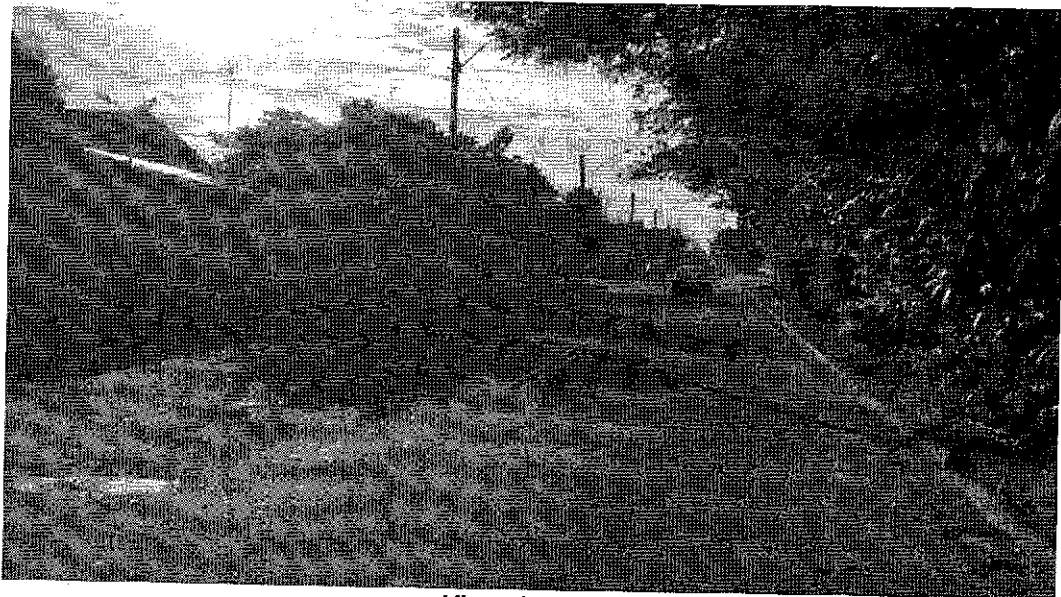
Vista do terreno matricula 37.371



Vista do terreno matricula 37.505



Vista do terreno matricula 37.506



Vista da rua A

ANEXO 02

MATRICULA DOS IMÓVEIS

ANEXO 03

PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO INFERÊNCIA



JL Engenharia e Avaliações Ltda
Sistema Regressão Linear - SISREG 5.51

Estimativas

Modelo

Térreno em Santa Bárbara D` Oeste

Endereço

Endereço: Terreno na Vila Pantano

Complemento:

Bairro: Vila Pantano II

Município: Santa Bárbara D` Oeste

UF: SP

Variáveis

Área do Terreno = 307,76

Setor Urbano I = 0

Setor Urbano II = 1

Data do Evento = 2.015

Topografia = 0

Origem Informação = 0

setor = 0,00

Valor Unitário

Máximo (16,46%): 857,67

Médio: 736,48

Mínimo (13,20%): 639,28

Valor Total

Máximo: 263.958,06

Médio: 226.662,13

Mínimo: 196.746,54

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

JL Engenharia e Avaliações Ltda
Sistema Regressão Linear - SISREG 5.51

Estimativas

Modelo

Terreno em Santa Bárbara D` Oeste

Endereço

Endereço: Terreno na Vila Pantano

Complemento:

Bairro: Vila Pantano II

Município: Santa Bárbara D` Oeste

UF: SP

Variáveis

Área do Terreno = 188,60

Setor Urbano I = 0

Setor Urbano II = 1

Data do Evento = 2.015

Topografia = 0

Origem Informação = 0

setor = 0,00

Valor Unitário

Máximo (17,74%): 1.056,82

Médio: 897,62

Mínimo (14,01%): 771,85

Valor Total

Máximo: 199.316,43

Médio: 169.291,23

Mínimo: 145.572,79

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

JL Engenharia e Avaliações Ltda
Sistema Regressão Linear - SISREG 5.51

Estimativas

Modelo

Terreno em Santa Bárbara D'Oeste

Endereço

Endereço: Terreno na Vila Pantano

Complemento:

Bairro: Vila Pantano II

Município: Santa Bárbara D'Oeste

UF: SP

Variáveis

Área do Terreno = 114,33

Setor Urbano I = 0

Setor Urbano II = 1

Data do Evento = 2.015

Topografia = 0

Origem Informação = 0

setor = 0,00

Valor Unitário

Máximo (20,29%): 1.284,07

Médio: 1.067,44

Mínimo (15,56%): 901,33

Valor Total

Máximo: 146.808,09

Médio: 122.040,43

Mínimo: 103.050,06

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

JL Engenharia e Avaliações Ltda
 Sistema Regressão Linear - SISREG 5.51

Modelo:

Terreno em Santa Bárbara D'Oeste

Data de Referência:

terça-feira, 1 de abril de 2008

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 12
- Número de variáveis consideradas: 8
- Número de dados: 68
- Número de dados considerados: 65

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9656651 / 0,7378375
- Coeficiente Determinação: 0,9325090
- Fisher-Snedecor: 112,51
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 76% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 3

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área do Terreno	x ^{1/4}	5,96	0,01
• Setor Urbano I	x	-10,85	0,01
• Setor Urbano II	x	-5,19	0,01
• Data do Evento	1/x ²	20,34	0,01
• Topografia	x	-2,62	1,14
• Origem Informação	x	-2,70	0,90
• setor	x	2,04	4,64

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = 1/(-6,187848733 + 0,0009109756322 * Área do Terreno^{1/4} - 0,02459487255 * Setor Urbano I - 0,007568956636 * Setor Urbano II + 25239518,16 / Data do Evento² - 0,00398176168 * Topografia - 0,005052739995 * Origem Informação + 0,005797128245 * setor)²

Correlações entre variáveis **Isoladas** **Influência**

- Área do Terreno

JL Engenharia e Avaliações Ltda
 Sistema Regressão Linear - SISREG 5.51

Índice	Endereço	Complemento	Área d...	Sector ...	Seto...	* Set...	* Infir...	D...	* Fr...	T...	Chg...	* Valor T...	setor	Valor U...
1	Lote no Panambi - opção	W. Pelitiano	300,00	1	0	0	1	2.008	10,00	0	1	90.000,00	0,00	300,00
2	Lote no Panambi - vendido, jan/08	Imob. Solar	344,00	1	0	0	1	2.008	10,00	0	1	96.500,00	0,00	280,52
3	Lote no Panambi - a venda	Imob. Solar	400,00	1	0	0	1	2.008	12,00	0	1	120.000,00	0,00	300,00
4	Lote Jd. primavera - vendido	Imob. Solar	360,00	1	0	0	1	2.008	12,00	0	0	65.000,00	0,00	180,55
5	Lote Loteamento frente Panambi	Imob. Solar	400,00	1	0	0	1	2.008	10,00	0	1	128.000,00	0,00	320,00
6	Lote Jd. primavera - a venda	Imob. Lopes Ribeiro	360,00	1	0	0	1	2.008	12,00	0	1	90.000,00	0,00	250,00
7	Lote Jd. primavera - a venda	Imob. Degrau	297,00	1	0	0	1	2.008	10,00	0	1	75.000,00	0,00	252,52
8	Lote Rochelle II	Amorim Imv. 3463-2671	250,00	0	0	1	1	2.008	10,00	1	1	47.000,00	0,00	188,00
9	Lote Rochelle II	Amorim Imv. 3463-267	250,00	0	0	1	1	2.008	10,00	1	1	36.000,00	0,00	144,00
10	Lote Rochelle II	Sidney - 3455-0495	250,00	0	0	1	1	2.008	10,00	1	1	40.000,00	0,00	160,00
11	Lote Rochelle II	CRB - Renato 3468-3545	250,00	0	0	1	1	2.008	10,00	0	1	35.000,00	0,00	140,00
12	Lote Rochelle II - R. Sebastião M. Oliv...	CRB - Renato 3468-36	250,00	0	0	1	1	2.008	10,00	0	1	36.000,00	0,00	144,00
13	Lote Rochelle II - R. Sebastião M. Oliv...	CRB - Renato 3468-36	250,00	0	0	1	1	2.008	10,00	1	1	42.000,00	0,00	168,00
* 14	Lote Rochelle I	Benisses - 3454-6789	250,00	0	0	1	1	2.008	10,00	1	1	60.000,00	0,00	240,00
* 15	Lote Rochelle I	Benisses - 3454-6789	250,00	0	0	1	1	2.008	10,00	1	1	57.000,00	0,00	228,00
16	Lote Rochelle II	Benisses - 3454-6789	250,00	0	0	1	1	2.008	10,00	1	1	42.000,00	0,00	168,00
17	Lote no Panambi - opção	Marcos Imob. Lopes Ri...	300,00	1	0	0	1	2.008	10,00	1	1	105.000,00	0,00	350,00
18	Lote no Panambi - frente Panambi	Imob. Solar	1.000,00	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	Lote Terras Sta Barbara - ref. 138	Imob. Carvalho 3455-1...	275,00	0	0	0	1	2.008	25,00	0	1	280.000,00	0,00	280,00
42	Lote Res Furlan - cod. N00783	Camero Imov. 3407-6...	250,00	0	0	0	1	2.014	10,00	0	1	140.000,00	0,00	509,09
41	Lote Res Furlan - cod. N00527	Camero Imov. 3407-6...	250,00	0	0	0	1	2.014	10,00	0	0	120.000,00	0,00	480,00
40	Lote Rochelle II - cod 1377	São Bernardo - 3406-2...	250,00	0	0	1	1	2.014	10,00	0	1	110.000,00	0,00	440,00
39	Lote Jd Barao - no local	3383-8323	176,00	0	0	0	1	2.014	7,00	0	0	90.000,00	0,00	580,00
34	Lote Terras Sta Barbara - ref. TE-0014	Bonini 34610707	250,00	0	0	0	1	2.013	10,00	1	1	130.000,00	0,00	520,00
25	Lote Rochelle II	Domingos Falco 34625...	250,00	0	0	1	1	2.011	10,00	0	0	62.000,00	0,00	248,00
32	Lote Terras Sta Barbara (planta de ve...	Rudolfo 8113	250,00	0	0	0	1	2.012	10,00	1	1	115.000,00	0,00	460,00
31	Lote Res Furlan - cod. 73	Payva - 34634222	250,00	0	0	0	1	2.012	10,00	0	1	80.000,00	0,00	320,00
66	Lote Res Furlan -	Trevisan 3405-7279	250,00	0	0	0	1	2.012	10,00	0	1	145.000,00	0,00	580,00
63	Lote Rochelle II	Euro Corf - 34621950	250,00	0	0	1	1	2.015	10,00	1	1	150.000,00	0,00	600,00
62	Terreno Jd Vila Rica -	Imob. Trevisan - 3405...	176,00	0	0	0	1	2.015	8,00	1	1	125.000,00	1,00	710,22

JL Engenharia e Avaliações Ltda
 Sistema Regressão Linear - SISREG 5.51

Dado	Endereço	Complemento	Área d...	Sector ..	Seto...	* Set...	* Infr...	D...	* Fr...	T...	Orig	* Valor T...	setor	Valor U...
61	Terreno 3d Vila Rica - cod. TE 003	Imob. Finaalto 3457-6...	175,00	0	0	0	1	2.015	8,00	1	1	120.000,00	1,00	685,71
48	Terreno 3d Vila Rica	Euro Cont - 34621950	303,00	0	0	0	1	2.015	13,50	1	0	170.000,00	1,00	561,05
33	Lote Terras Sa Barbara - ref. TE-0057	Casa Grande e Almeida...	275,00	0	0	0	1	2.012	11,00	1	1	130.000,00	0,00	472,72
58	Terreno na Vila Dive - cod. 30010	Euro Cont - 34621950	137,50	0	0	0	1	2.015	5,00	1	1	115.000,00	0,00	836,36
* 54	Lote Id. Flamboyant - R. Palmeiras	Cardoso - 3455-4535	324,00	1	0	0	1	2.014	12,00	0	0	200.000,00	0,00	617,28
53	Terreno Res Dna Margarida ref. TE0084	Casa Grande e Alm 36...	385,00	0	0	0	1	2.014	13,00	0	1	173.000,00	0,00	449,35
52	Rua Alaliba Penachogue It 9 od Y Res D.	Cesar 99338-3660	337,50	0	0	0	1	2.014	12,50	0	0	152.000,00	0,00	450,37
51	Lote Rochelle II	Imob. Carvalho - 3455...	250,00	0	0	1	1	2.014	10,00	0	1	160.000,00	0,00	640,00
50	Gleba na Cruzeiro do Sul	Imob. Makura 34552212	2.000,00	0	0	0	1	2.007	40,00	0	1	120.000,00	0,00	60,00
49	Terreno 3d Europa IV - cod. 556	Delima Imob 34054878	180,00	0	0	0	1	2.014	8,00	0	0	65.000,00	0,00	361,11
48	Terreno 3d Europa IV - cod. 02/186	Pacheco Imov 3458-40...	125,00	0	0	0	1	2.014	5,00	1	1	85.000,00	0,00	680,00
47	Terreno 3d Europa IV - cod. TE00942	Pomares Imov 3628-1...	175,00	0	0	0	1	2.014	7,00	0	0	75.000,00	0,00	428,57
46	Terreno 3d Europa I - cod. 13085	Valerio Imov 34076921	250,00	0	0	0	1	2.014	10,00	1	1	160.000,00	0,00	640,00
44	Terreno 3d Europa I - cod. 17171	Carmo Imov 3407-6...	250,00	0	0	0	1	2.014	10,00	1	1	175.000,00	0,00	700,00
43	Terreno 3d Europa I - cod. 001168	Camargo Imov 3407-6...	250,00	0	0	0	1	2.015	8,00	1	1	110.000,00	1,00	525,00
42	Terreno 3d Vila Rica	Euro Cont - 34521950	176,00	0	0	0	1	2.009	5,00	1	1	33.000,00	0,00	264,00
19	Lote Id. São Camilo	André Luiz 30267049	125,00	0	1	0	1	2.010	10,00	1	1	80.000,00	0,00	320,00
21	Lote Dna Regina	São Bernardo	250,00	0	1	0	1	2.010	10,00	1	1	80.000,00	0,00	320,00
22	Lote Dna Regina	São Bernardo	337,82	0	1	0	1	2.010	10,00	1	1	108.000,00	0,00	320,00
23	Lote Dna Regina	São Bernardo	250,00	0	1	0	1	2.010	10,00	1	1	145.000,00	0,00	580,00
38	Lote Dna Regina - cod 269	Mega Inv. 3645-0037	308,00	0	1	0	1	2.013	12,30	1	1	270.000,00	0,00	876,62
37	Lote Jardim Esmeralda - cod. 395	Imob Delima - 3405-4...	125,00	0	1	0	1	2.013	5,00	1	1	92.000,00	0,00	736,00
36	Lote Jardim Esmeralda - cod. VT 150	Salves 3458-4300	250,00	0	1	0	1	2.013	12,50	0	1	140.000,00	0,00	560,00
35	Lote Dna Regina - cod VT 222	Salves 3458-4300	300,00	0	1	0	1	2.010	10,00	1	1	110.000,00	0,00	366,66
20	Lote Av. Pedrosso - Planalto do Sol II	Absolute Imob. 34058851	149,00	0	1	0	1	2.015	6,60	1	1	230.000,00	0,00	1.543,62
56	Lote Cidade Nova - cod TE 0035	Marcos ferreira 3645-3...	250,00	0	1	0	1	2.015	10,00	0	0	160.000,00	0,00	640,00
57	Lote Cidade Nova - cod done1	Ourama Inv 3645-6840	335,42	0	1	0	1	2.010	10,00	1	1	118.000,00	0,00	351,80
24	Lote Candido Bertini	Absolute Imob. 34058851	400,00	0	1	0	1	2.015	16,00	0	1	400.000,00	0,00	1.000,00
55	Lote Dna Regina - cod	Maiselice Imv 3463-2267	125,00	0	1	0	1	2.012	5,00	1	1	65.000,00	0,00	520,00
26	Rua Assis Brasil, (2 casas do 66)	Bontini 34610707	125,00	0	1	0	1	2.012	5,00	1	1	65.000,00	0,00	520,00

JL Engenharia e Avaliações Ltda
 Sistema Regressão Linear - SISREG 5.51

Dado	Endereço	Complemento	Área d...	Sector...	Scto...	* Set...	* Infr...	D...	* Pr...	T...	Orig...	* Valor T...	setor	Valor B...
27	Lote São Camilo	Valencio Imov 34076921	175,00	0	1	0	1	2.012	7,00	0	1	85.000,00	0,00	485,71
30	Lote São Camilo- R. Madre Tereza L 2b...	Ana Claudia 34576555	125,00	0	1	0	1	2.012	5,00	1	1	68.500,00	0,00	548,00
29	Lote São Camilo	Valencio Imov 34076921	150,00	0	1	0	1	2.012	5,00	1	1	85.000,00	0,00	566,66
64	Lote Planalto do Sol II	Trevisan 3405-7279	125,00	0	1	0	1	2.015	5,00	1	1	195.000,00	0,00	1.560,00
65	Lote Dna Regina - cod	Euro Cont - 34621990	250,00	0	1	0	1	2.015	10,00	0	1	460.000,00	0,00	1.840,00
28	Lote São Camilo	Valencio Imov 34076921	136,00	0	1	0	1	2.012	5,40	1	1	85.000,00	0,00	625,00
67	Terreno no Jardim Pantano	Trevisan Imv. 3405-7279	129,00	0	1	0	1	2.015	6,00	1	1	135.000,00	0,00	1.046,51
68	Terreno no Vila Pantano II	Acapulco Imv 3471-4343	126,00	0	1	0	1	2.015	5,00	1	1	136.000,00	0,00	1.079,36

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



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 do interessado e visita no imóvel, foi executada perícia do imóvel discriminado no item 'Do imóvel' deste instrumento, objetivando a avaliação do valor de mercado para venda;

Do objetivo:

Esta avaliação tem por objetivo estabelecer o valor de Venda de mercado de um bem tangível através do método de comparação, levando em consideração as variáveis do mercado imobiliário para este momento;

Do imóvel:

Localização:

- 1) IMÓVEL constituído por uma ÁREA RESERVADA, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "VILA PÂNTANO II", com frente para

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



Rua I, medindo trinta e quatro metros e noventa e quatro centímetros (34,94m) em linha reta; nove metros e noventa centímetros (9,90m) em curva na confluência com a Rua Q e I; nos fundos mede quarenta e sete metros e noventa e oito centímetros (47,98 m) onde confronta com o loteamento Vila Mollon IV; sete metros e dez centímetros (7,10 m) em curva na confluência das Ruas Paulo Businari e I, perfazendo a área superficial de 188,60 metros quadrados. MATRÍCULA Nº 37.505

Do Valor:

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de: R\$ 81.098,00 (Oitenta e um mil noventa e oito reais)

- 2) IMÓVEL constituído por uma ÁREA RESERVADA, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "VILA PÂNTANO II", com frente para Rua A, medindo trinta e sete metros e trinta e quatro centímetros (37,34m) em linha reta; onze metros e setenta e cinco centímetros (11,75m) em curva na confluência com a Rua A e M; nos fundos mede cinquenta metros e trinta e cinco centímetros (50,35m) onde confronta com o loteamento Jardim Geriva; oito metros e sessenta e dois centímetros (8,62 m) em curva na confluência das Ruas K e A perfazendo a área superficial de 307,76 metros quadrados. MATRÍCULA Nº 37.506

Do Valor:

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de: R\$ 140.030,80 (Cento e quarenta mil trinta reais e oitenta centavos)

- 3) IMÓVEL constituído por uma ÁREA RESERVADA, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "VILA PÂNTANO II", com frente para Rua A, medindo vinte e oito metros e trinta e sete centímetros (28,37m) em linha reta; oito metros e cinco centímetros (8,05m) em curva na confluência com a Rua A e K, nos fundos mede dezessete metros (17,00m) em linha reta; deflete á esquerda percorrendo a distância de dezessete metros e vinte e um centímetros (17,21m) em linha reta, confrontando com o loteamento Jardim Geriva; perfazendo a área superficial de 114,34 metros quadrados. MATRÍCULA Nº 37.371

CRECI PJ 18720
www.folsterim.com.br

Fone/Fax: (19) 3499.1700

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



Do Valor:

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de: R\$ 45.736,00 (Quarenta e cinco mil setecentos e trinta e seis reais)

Localização Estratégica:

- Os imóveis estão localizados na área urbana da cidade, com toda infraestrutura de urbanização;

Santa Bárbara d'Oeste, em 07 de janeiro de 2016.

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