CONSULT
Soluções Patrimoniais

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

Nº 24.240.001/0119

SOLICITANTE:	**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE PIRACICABA – SÃO PAULO**	
OBJETO:	**ENDEREÇO:**	**AVENIDA PRIMEIRO DE AGOSTO atual RODOVIA GERALDO DE BARROS (SP-304), KM 01**
		PIRACICABA – SP
	TIPO:	**UNIDADE INDUSTRIAL (IMÓVEL A)** **TERRENO ANEXO (IMÓVEL B)**
	USO:	**INDUSTRIAL**
	ÁREA DO TERRENO:	**IMÓVEL A:** **26.848,46 m² (transcrição n° 51.393)** **20.250,00 m² (transcrição n° 56.390)** **47.098,46 m² (área total)** **IMÓVEL B:** **53.982,00 m² (matrícula n° 4.540)**
	ÁREA CONSTRUÍDA:	**Imóvel A: 27.174,49 m² (conforme laudos anteriores)** **Imóvel B: sem valor comercial**
FINALIDADE:	**FINS JUDICIAIS**	
OBJETIVO:	**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA**	
DATA BASE:	**FEVEREIRO/ 2019**	
VALOR DE MERCADO :		**R$ 25.030.232,00 (IMÓVEL A)** **R$ 8.327.050,00 (IMÓVEL B)**

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO 4

II. PREMISSAS, PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 5

III. METODOLOGIA 7

1. NORMAS TÉCNICAS 7
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO 8
3. CRITÉRIO ADOTADO 10
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 10
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO 11

IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 12

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 12
   1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES 12
   1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS 14
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO 15
   2.1. LOCALIZAÇÃO 15
   2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO 16
   2.3. ASPECTOS FÍSICOS 18
   2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO 22
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS (IMÓVEL A) 24
4. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS (IMÓVEL B) 53

V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 59

VI. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO 66

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO 66
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS 67
3. VALOR DE MERCADO 69
4. MEMORIAL DE CÁLCULO 70

VII. CONCLUSÃO 71

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO 72

ANEXOS



IMAGEM SATÉLITE DOS IMÓVEIS CONSIDERANDO PERÍMETRO **ESTIMADO**



VISTA GERAL DO IMÓVEL A

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação do **EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE PIRACICABA – SÃO PAULO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado à AVENIDA PRIMEIRO DE AGOSTO atual RODOVIA GERALDO DE BARROS (SP-304), KM 01, Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo.

O objetivo do presente trabalho é a revisão e atualização do valor de mercado de compra e venda, identificando as perspectivas para o imóvel na conjuntura econômica atual, pesquisando a sua vocação e seu aproveitamento eficiente, estudando as possibilidades de desmembramentos da propriedade de forma vantajosa, buscando a maximização do valor do ativo para fins de apoio as estratégias de alienação junto ao processo judicial de falência em andamento.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente por meio dos laudos N° 17.343.001/1212 de Dezembro de 2012 e 20.641.001/2016 de Dezembro de 2016.

II. PREMISSAS, PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avalianda. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Laudos anteriores nº 17.343.001/1212 e nº 20.641.001/2016;
- cópia da Matricula n° 4.540;
- cópia das Transcrições n°51.393 e n°56.390.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidos por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrtimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

III. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de "Avaliação de bens" e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

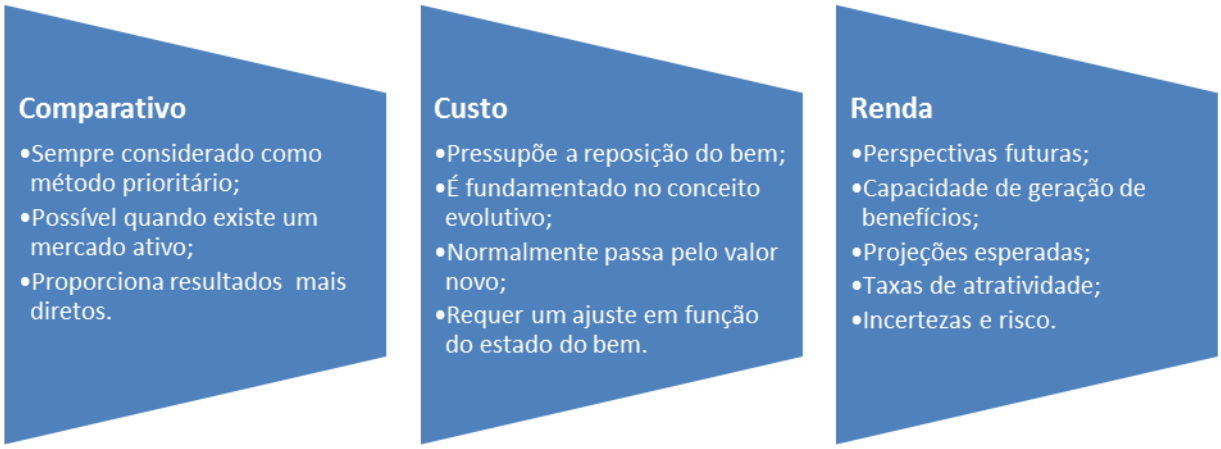
- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e NBR 14653-2

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 "Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos", os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituíntes da amostra.

Método Involutivo (variante da **RENDA**)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo (**CUSTO**)
Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da **RENDA**
Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 "Métodos para identificar o custo de um bem" e 8.4 "Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento" da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo
Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo
Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e espectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no se fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

Os procedimentos avaliatórios usuais, tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optamos pelo "**Método evolutivo**" para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo "**Método comparativo direto de dados de mercado**" e o valor das edificações e benfeitorias pelo "**Método comparativo direto de custo ou Método da quantificação de custo**".

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

O presente trabalho realizado é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do terreno para o **imóvel A**, conforme a pontuação atingida que segue em anexo a este relatório.

O trabalho realizado é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do terreno para o **imóvel B**, conforme a pontuação atingida que segue em anexo a este relatório.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *"Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão."*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *"Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes."*

Se considerarmos as normas da ABNT, a definição técnica é a seguinte:

- *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *"o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração"*

IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Misto
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Rodovia Geraldo de Barros (SP-304)
Área Sujeita à Enchentes:	Não



RODOVIA GERALDO DE BARROS



AVENIDA BRASILIA



RODOVIA GERALDO DE BARROS

1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia Geraldo de Barros (SP-304)
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado
Equipamentos Comunitários:	segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de avaliação localiza-se à AVENIDA PRIMEIRO DE AGOSTO atual RODOVIA GERALDO DE BARROS (SP-304), KM 01, com frente também para a Avenida Brasília, Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo.



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (PERÍMETRO ESTIMADO)

Para efeito de avaliação optamos por desmembrar o imóvel em 2 partes conforme ilustração acima, considerando a conjuntura atual de mercado e o contexto geral documental e físico do imóvel, que descreveremos ao longo deste laudo.

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rodovia Geraldo de Barros (SP-304)
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Uma
Mãos de Direção:	dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	inclinado
Calçadas:	Inexistentes
Iluminação Pública:	vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio



Denominação:	Av. Brasília
Tipo:	Secundária
Quantidade de Faixas:	Uma
Mãos de Direção:	dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	levemente inclinado
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno possui as seguintes áreas:

- **Área Total conforme cadastro municipal: 101.348,44 m² (imagem abaixo)**



Fonte: geo.piracicaba.sp.gov.br

- **Área Total conforme matrículas e transcrições: 101.080,46 m².**

Imóvel A: 26.848,46 m² (conforme transcrição n° 51.393)

20.250,00 m² (conforme transcrição n° 56.390)

Imóvel B: 53.982,00 m² (conforme matrícula n° 4.540)

A imagem a seguir apresenta o perímetro estimado de acordo com a descrição das matrículas e transcrições, podendo não representar o perímetro real existente fisicamente.



IMAGEM VIA SATÉLITE COM ILUSTRAÇÃO DO PERÍMETRO ESTIMADO DAS MATRÍCULAS
Fonte: Elaborado pela Consult com auxílio do Google Earth

- Área Total conforme projeto (laudos anteriores): 103.699,96 m²

A diferença de 2.619,50 m2 para a área de projeto não dá para ser identificada com as informações disponíveis, contudo, provavelmente, deve estar posicionada na faixa de APP em função de prováveis mudanças no curso do córrego ao longo do tempo.

Em função destas incertezas e divergências entre as áreas apresentadas nos documentos fornecidos, recomendamos que sejam elaborados levantamentos topográficos para certificar qual é a área real existente que poderá subsidiar eventual processo futuro de retificação de área.

Para fins de cálculos avaliatórios consideramos as áreas de terreno conforme cópia das trancrições e da matrícula.

Imóvel A: 47.098,46 m²
26.848,46 m² (conforme transcrição n° 51.393)
20.250,00 m² (conforme transcrição n° 56.390)

Imóvel B: 53.982,00 m² (conforme matrícula n° 4.540)

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Formato:	Regular
Topografia:	Terreno plano, dividido em platôs, ao nível dos logradouros de situação
Superfície:	Seca

INTERFERÊNCIAS EXISTENTES

Confome imagem via satélite, nota-se a existência de um córrego, Ribeirão Guamium, gerando uma área de preservação permanente:



FONTE DO MAPA GOOGLE MAPS. PERÍMETRO CONFORME CADASTRO MUNICIPAL

Não há como afirmar que a delimitação do curso d'água existente apresentado na imagem anterior é a existente. Assim, admitimos que a APP é a área demarcada no croqui abaixo, considerando a projeção da ocupação da vegetação existente.



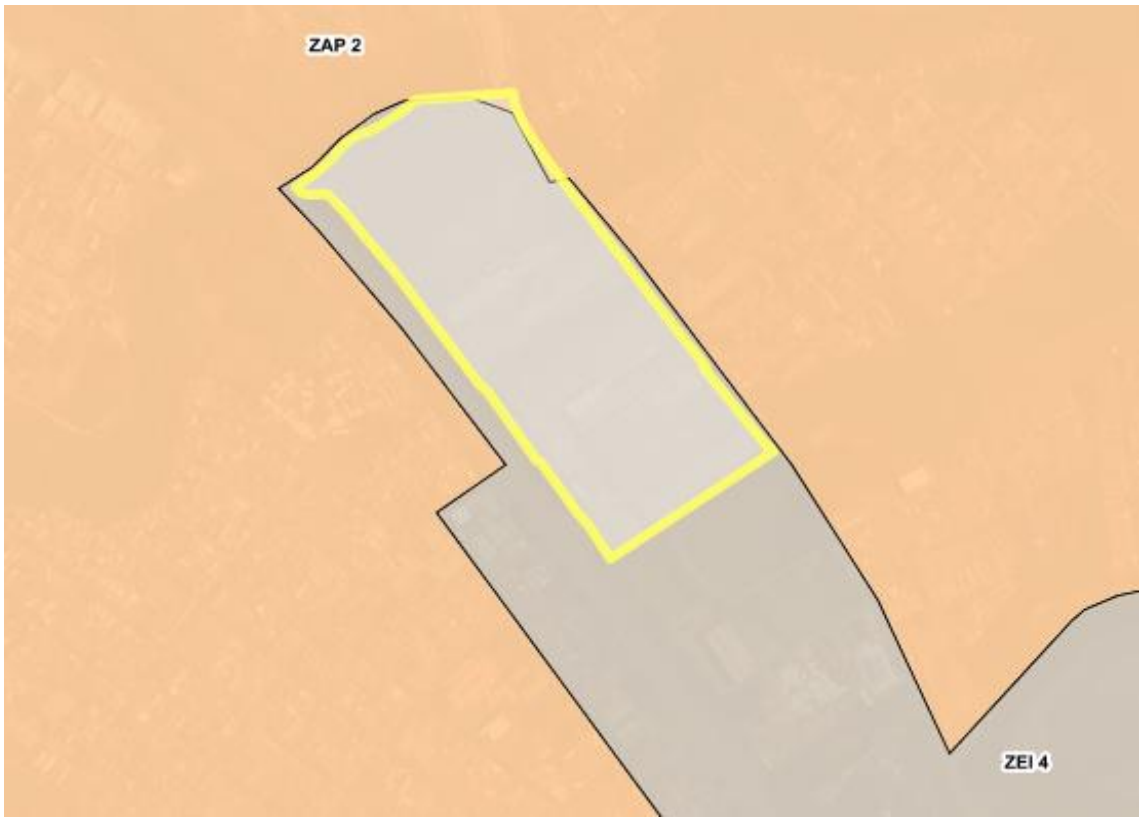
PERÍMETRO CONFORME ESTIMATIVA ELABORADA PELA CONSULT COM DESTAQUE PARA A ÁREA ADMITIDA COMO ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Para fins de cálculo estimamos a área sem vegetação em 41.000,00 m² e por diferença a APP em 12.982,00 m², conforme área total da matrícula.

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pelas Leis Complementares n° 186/06 e 394/18, da Prefeitura Municipal de Piracicaba.

Enquadra-se na Zona Especial Industrial 4 (ZEI-4), cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:



*"**Art. 64.** A Zona Especial Industrial é constituída por áreas destinadas à instalação de indústrias incompatíveis com o uso residencial.*
***Parágrafo único.** Não será admitido na ZEI o uso residencial, exceto para moradia de caseiros da própria indústria.*

Art. 65. *A Zona Especial Industrial classifica-se em: (Redação dada pela Lei Complementar nº 213, de 17/12/07)*
I - *Zona Especial Industrial 1; (Redação dada pela Lei Complementar nº 213, de 17/12/07)*
II - *Zona Especial Industrial 2; (Redação dada pela Lei Complementar nº 213, de 17/12/07)*
III - *Zona Especial Industrial 3; (Incluído pela Lei Complementar nº 213, de 17/12/07)*
IV - *Zona Especial Industrial 4; (Incluído pela Lei Complementar nº 213, de 17/12/07)*
V - *Zona Especial Industrial 5; (Incluído pela Lei Complementar nº 213, de 17/12/07)*
VI *– Zona Especial Industrial 6. (Incluído pela Lei Complementar nº 323, de 17/07/14)*
Parágrafo único. *A Zona Especial Industrial (ZEI) está delimitada em mapa que segue anexo à presente Lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº 213, de 17/12/07)*

Art. 66. *A Zona Especial Industrial (ZEI) só poderá ser criada ou alterada na revisão do Plano Diretor.*

Art. 67. *Serão aplicados na Zona Especial Industrial (ZEI), dentre outros, os seguintes instrumentos:*
I - *Estudo de Impacto Ambiental (EIA);*
II - *Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);*
III - *parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.*

Art. 68. *Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial Industrial 1, 2 e 6 são:*
I - *CA (coeficiente de aproveitamento) = 2 (dois);*
II - *TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);*
III - *TP (taxa de permeabilidade) = 15% (quinze por cento);*
IV - *tamanho mínimo de lote = 1.000 m² (um mil metros quadrados).*

Art. 69. Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial Industrial 3, 4 e 5 são:
I - *CA (coeficiente de aproveitamento) = 3 (três);*
II - *TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);*
III - *TP (taxa de permeabilidade) = 15% (quinze por cento);*
IV - *tamanho mínimo de lote = 450,00 m² (quatrocentos e cinqüenta metros quadrados).*

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS (IMÓVEL A)

A unidade industrial é composta pelas edificações e benfeitorias descritas abaixo, admitindo a denominação conforme projeto utilizado em laudos anteriores.

EDIFICAÇÃO Nº 01 - PRÉDIOS Nº 02, 03 04 E 05

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Escritórios
Situação:	Construído
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Escritório administrativo, compras, departamento pessoal e cobertura de acesso à plataforma C
Padrão Construtivo:	médio
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex e tijolos aparentes
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Reparos importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	848,70 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Ardósia, lajota, cerãmico e paviflex
Parede:	Azulejos, Divisórias de madeira e massa com pintura à base de látex
Forro:	Termo acústico e laje
Esquadria:	alumínio









EDIFICAÇÃO Nº 02 - PRÉDIOS Nº 44 e 45

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Refeitório e Guarita
Situação:	Construído
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Escritório administrativo, compras, departamento pessoal e cobertura de acesso à plataforma C
Construções de Apoio:	Central de GLP (Prédio 60), Posto Bancário (Prédio 61) e Consultório Odontológico (Prédio 62)
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex e tijolos aparentes
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Entre reparos simples e importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	797,22 m²
Observação:	Não foi possível realizar vistoria interna no Refeitório

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Ardósia, lajota, cerãmico e paviflex
Parede:	Azulejos, divisórias de madeira e massa com pintura à base de látex
Forro:	Termo acústico, gesso e laje
Esquadria:	Alumínio e vidros temperados









EDIFICAÇÃO Nº 03 - PRÉDIO Nº 13

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Caldeira
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Sala do operador, caldeira 03 e sanitários (masculino e feminino)
Padrão Construtivo:	médio
Construções de Apoio:	Banheiro/almoxarifado/manuenção (Prédio 06), área do transformador (Prédio 07), almoxarifado e banheiro (Prédio 08), barracão vazio (prédio 09), escritórios e bamheiro (Prédio 14), área de acesso coberta (Prédio 15), sala de coordenação (Prédio 16), escritórios/controle de qualidade (Prédio 18), central de gás não inflamável (Prédio 85), bases dos equipamentos.
Estrutura:	concreto armado e metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Tijolos aparentes e chapisco
Pé Direito:	10,00 e 3,00 m
Estado de Conservação:	Reparos importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	5.645,16 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto de alta resistência, cerâmica, lajota e ardósia
Parede:	Massa com pintura à base de látex, divisórias de madeira e telhas metálicas
Forro:	PVC, laje e telha vã
Esquadria:	Ferro, brises de PVC e elemento vazado









EDIFICAÇÃO Nº 04 - PRÉDIO Nº 86

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Ambulatório e Balança
Situação:	Construído
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Ambulatório médico, sanitários (masculino e feminino), cabine da balança rodoviária e consultório médico
Padrão Construtivo:	médio
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	1/2 água
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Tijolos aparentes e massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Entre reparos simples e importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	120,19 m²
Observação:	Não foi possível realizar vistoria interna

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica e ardósia
Parede:	Divisórias de madeira, massa com pintura à base de látex e azulejos
Forro:	Telha vã e laje
Esquadria:	ferro


BALANÇA

EDIFICAÇÃO Nº 05 - PRÉDIO Nº 28

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Usinagem e Ajustagem
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Sanitários, usinagem e ferramentaria
Construções de Apoio:	Depósito de moldes (Prédio 20), sala de instrumentação (Prédio 21), relógio para apontamento (Prédio 22), almoxarifado (Prédio 23), sala de chefia (Prédio 24), sala de ferramentaria (Prédio 25), banheiros (Prédio 26)
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria e, telhas metálicas e trranslúcidas
Tipo de Cobertura:	Em arco
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica e translúcidas
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex, telhas metálicas e translúcidas
Pé Direito:	10,00 e 3,00 m
Estado de Conservação:	Reparos importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	1.670,46 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto e cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex, telhas metálicas, telhas translúcidas, divisórias de madeira e azulejos
Forro:	Telha vã e termo acústico
Esquadria:	Elemento vazado









EDIFICAÇÃO Nº 06 - PRÉDIOS Nº 31 e 32

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Ferraria e Almoxarifado
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Cabine de força, estufa e almoxarifado
Construções de Apoio:	Depósito de solúvel (Prédio 31), sala de coordenação (Prédio 29), escritório (Prédio 32) e depósito (Prédio 33)
Padrão Construtivo:	médio
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas com lanternin
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	7,00 e 3,00 m
Estado de Conservação:	Reparos importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	1.165,37 m²
Observação:	Não foi possível realizar vistoria interna

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Elemento vazado e massa com pintura à base de látex
Forro:	Telha vã e termo acústico
Esquadria:	ferro



EDIFICAÇÃO Nº 07 - PRÉDIO Nº 37

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Calderaria 2
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Calderaria
Construções de Apoio:	Depósito (Prédio 34), compressor (Prédio 35), Cobertura (Prédio 36), banheiro (Prédio 83)
Padrão Construtivo:	médio
Estrutura:	Metálica e concreto
Fechamento Lateral:	Alvenaria e telhas de fibrocimento
Tipo de Cobertura:	Em Shed
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Tijolos aparentes, massa com pintura à Base de látex, telhas de fibrocimento e brises
Pé Direito:	16,00 e 3,00 m
Estado de Conservação:	Reparos importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	6.050,31 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto de alta resistência
Parede:	Massa com pintura à base de látex, telhas de fibrocimento, revestimento acústico e azulejos
Forro:	Telha vã, revestimento acústico e laje
Esquadria:	Brises de PVC, elemento vazado









EDIFICAÇÃO Nº 08 - PRÉDIOS Nº 80 e 38

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Caldeiraria 04 e 05
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Sanitário e caldeirarias
Construções de Apoio:	Sala de treinamento (Prédio 41), depósito de gás não inflamável (Prédio 79), depósito de Gás IPrédio 40), salas de coordenação (Prédio 84) e depósito de gás (Prédio 63)
Padrão Construtivo:	médio
Estrutura:	concreto armado e metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e telhas metálicas
Tipo de Cobertura:	Em shed
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica e translúcidas
Revestimento Externo:	Blocos aparentes com chapisco e telhas metálicas
Pé Direito:	10,00 e 3,00 m
Estado de Conservação:	Reparos importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	3.947,72 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto de auta resistência, cerâmico e PVC
Parede:	Massa com pintura à base de látex, divisórias de madeira e azulejos
Forro:	Laje e telha vã
Esquadria:	Telhas de PVC e ferro









EDIFICAÇÃO Nº 09 - PRÉDIOS Nº 52 E 53

CARACTERÍSTICAS GERAIS

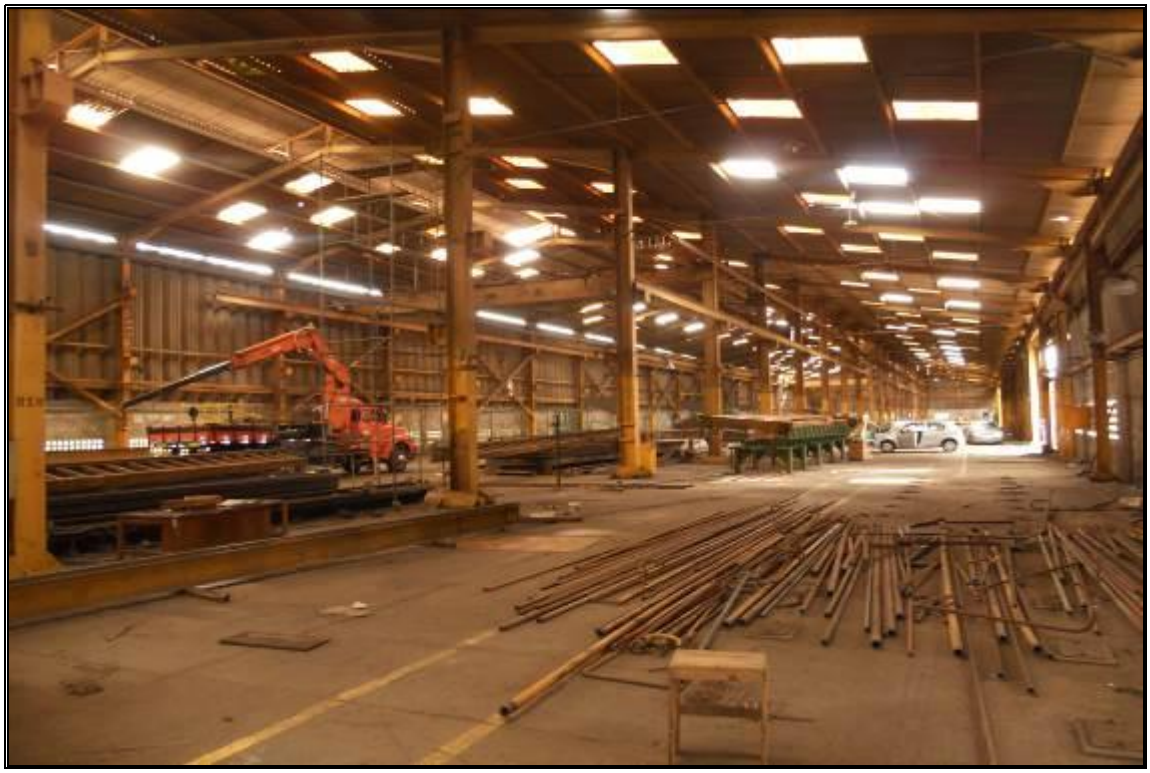
Denominação:	Caldeiraria 01 e Plataforma Oxecorte
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Caldeiraria e plataforme oxecorte
Construções de Apoio:	Vestiário/escritório/banheiros (Prédio 64), depósito de modelos (Prédio 77), carpintaria (Prédio 78), banheiros (Prédio 56), central de GLP (Prédio 27), trilho para transporte de materias e bases dos equipamentos..
Padrão Construtivo:	médio
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e telhas de fibrocimento
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica e translúcidas
Revestimento Externo:	Chapisco e telhas de fibrocimento
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Reparos importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	5.330,46 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto, cerâmico
Parede:	Chapisco, telhas de fibrocimento e azulejos
Forro:	Telha vã e laje
Esquadria:	Elemento vazado









EDIFICAÇÃO Nº 10 - PRÉDIO Nº 50

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Depósito de Materiais e Escritório de Transporte
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Depósito de materiais e serra policorte
Construções de Apoio:	Depósito de pneus (Prédio 47), estacionamento coberto (Prédio 48), antiga carpintaria - estacionamento coberto (Prédio 49), recebimento de materias (Prédio 51), área destinada para alta tensão (Prédio 54) e banheiros (Prédio 55).
Padrão Construtivo:	médio
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria e telhas de fibrocimento
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex e telhas de fibrocimento
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Entre reparos simples e importantes
Idade:	30 anos
Área Construída:	1.598,90 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto e cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex, telhas de fibrocimento, divisórias de madeira e azulejos
Forro:	Telha vã e laje
Esquadria:	Não há




CSJ



As benfeitorias são representadas pelos acessórios inerentes à infra-estrutura de apoio ao imóvel, constando dos seguintes itens:

- Ajardinamento e Paisagismo;
- Guas e Sargetas;
- Pavimentação Externa;
- Calçadas;
- Muro de Arrimo;
- Muro de Fechamento Lateral;
- Páteo;
- Estacionamento de Funcionários;
- Estacionamento de Visitantes;
- Cabines de Força;
- Rede de Hidrantes;
- Rede de Águas Pluviais;
- Rede de Esgoto;
- Plataformas das balanças Rodoviárias;
- Rampa de Lavagem de Autos;
- Movimento de Terra.

4. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS (IMÓVEL B)

EDIFICAÇÃO Nº 01 - PRÉDIOS Nº 71 A 76

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Salas de Coordenadores e Pintura e Expedição
Situação:	Construído
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Sala do coordenador de expedição, almoxarifado para tintas, escritório, depósito de tiner-aberto e coberto, vestiário, sala do coordenador de pintura.
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	1/2 água
Apoio da Cobertura:	Madeira
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Chapisco
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Entre reparos simples e importantes
Idade:	16 anos
Área Construída:	227,48 m²
Observação:	**Não foi possível realizar vistoria interna.**

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica e concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje
Esquadria:	ferro



EDIFICAÇÃO Nº 02 - PRÉDIOS Nº 57 E 58

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Jateamento e Pintura
Situação:	Metálica
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Jateamento e canines de pintura
Construções de Apoio:	Banheiro da pintura (Prédio 67) e sala do compressor (Prédio 66)
Padrão Construtivo:	médio
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Blocos aparentes e telhas metálicas
Pé Direito:	6,00 m
Área Construída:	1.738,54 m²
Observação:	**Nota-se nas fotos a seguir que parte da estrutura encontra-se desmontada.**

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Blocos aparentes com pintura à base de látex e telhas metálicas
Forro:	Telha vã
Esquadria:	Não há



EDIFICAÇÃO Nº 13 - PRÉDIOS Nº 68, 69 E 70

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Depósito de resíduos, Sala de Compressores e Pintura
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Dependências Internas:	Depósito de resíduos, Sala de Compressores e Pintura
Padrão Construtivo:	médio
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e telhas metálicas
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex e telhas metálicas
Pé Direito:	6,00 m
Idade:	30 anos
Área Construída:	323,69 m²
Observação:	**Não identificamos esta edificação em vistoria, consideramos como edificação demolida / desmontada.**

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto e terra batida
Parede:	Telhas metálicas e blocos aparentes
Forro:	Telha vã
Esquadria:	Não há



REPRESENTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO QUANDO AINDA EXISTENTE

V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira pioraram abruptamente a partir de 2015. Apesar da melhora relevante obtida na primeira década dos anos 2000, como é natural, ocorreram oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma retração ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Atualmente, a condução da política econômica mostra que o país vem tentando, gradualmente, uma recuperação para a crise instalada nestes últimos anos, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 6,50%, patamar este inferior ao observado em meados de 2012/13, estimulando que investidores procurem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma possível estabilidade da taxa de juros e da inflação, existem dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e à intensidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se ainda em um cenário de incertezas e desconfiança por parte dos investidores para 2019.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral é de estabilidade com possibilidades de leve recuperação, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

Especificamente com relação ao **imóvel A**, temos a seguinte situação:

1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;

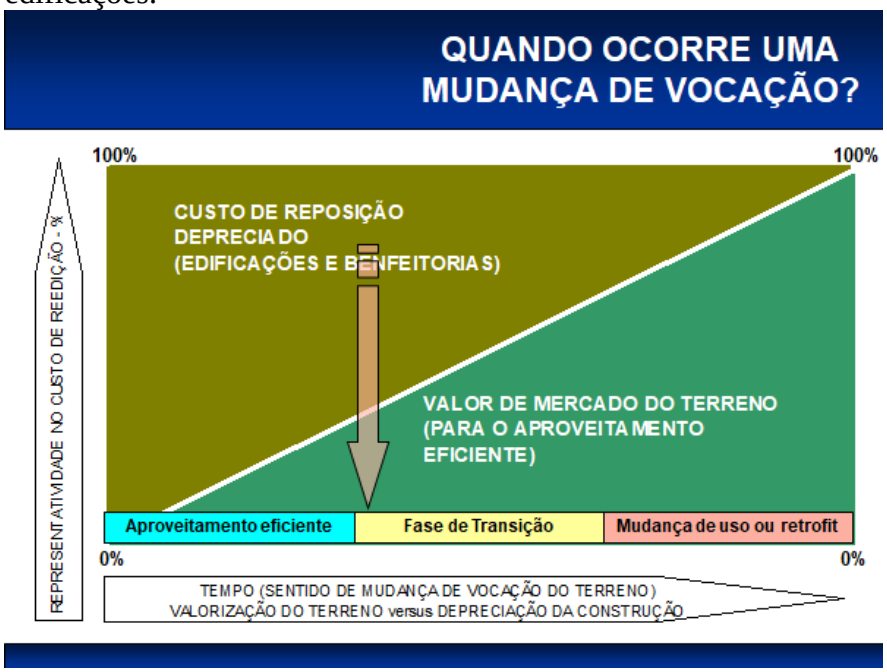
2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
   a) O imóvel localiza-se na Rodovia Geraldo de Barros (SP-304), cidade de Piracicaba - SP, em local com ocupação horizontal consolidada;
   b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com os gestores[1]:
      (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
      (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
      (iii) Existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
      (iv) Não existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
      (v) Não é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
      (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
      (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
      (viii) Existe baixa procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;

[1] Não foram feitas as análises da documentação pertinente a legalização da propriedade, ou mesmo consultas ou levantamentos junto aos órgãos competentes para a confirmação das informações obtidas junto ao gestores do imóvel.

3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como ruim, haja vista que o perfil da edificação não está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, principalmente em termos de conservação e qualidade, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:

a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
b) Formato do terreno: Bom
c) Posicionamento das edificações no terreno: Regular
d) Distribuição das dependências: Regular
e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Ruim
f) Circulação interna (horizontal e vertical): Regular
g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Ruim
h) Estado de conservação geral: Péssimo

O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 36%, indicando que o imóvel está em uma fase inicial de transição de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.



O nível de utilidade busca indicar a adequação e o aproveitamento dos investimentos em edificações e benfeitorias dentro da vocação e do aproveitamento eficiente do terreno. O nível de utilidade estabelece a produtividade destes investimentos sobre o terreno.

4) Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

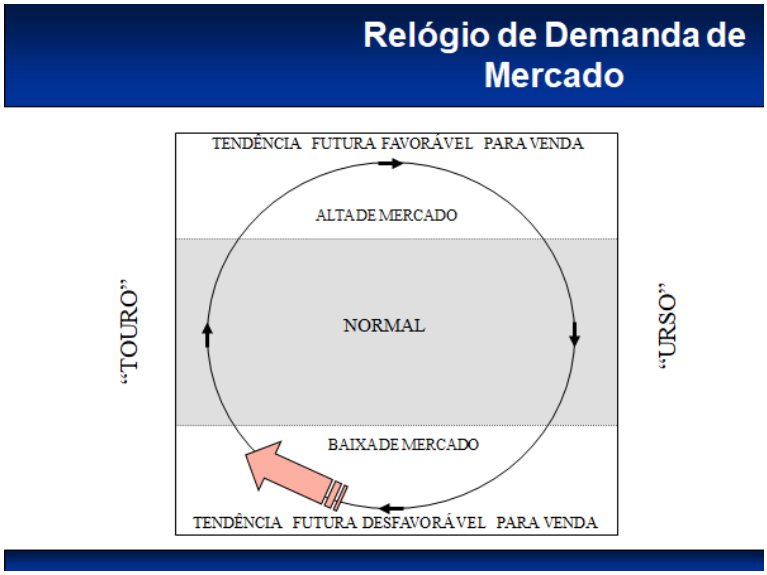
a) Nível de oferta: Médio/baixo;

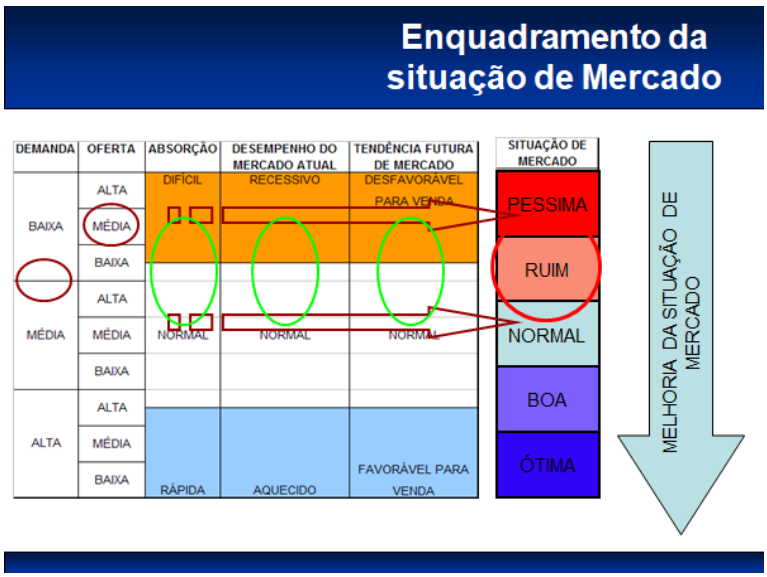
b) Nível de demanda: Médio/Baixo;

c) Absorção pelo mercado: Lenta e difícil;

d) Desempenho do mercado atual: Recessivo;

e) Momento de mercado: Nível de preços baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.





Especificamente com relação ao **imóvel B**, temos a seguinte situação:

1) Este imóvel, se considerarmos as edificações existentes atualmente, se enquadraria no conceito de propriedade especializada, não permitindo o uso adequado por atividades convencionais, visto que a área construída é pouco representativa, de má qualidade e estado de conservação ruim, ou seja, o imóvel é praticamente um terreno livre;

2) O Nível de utilidade deste imóvel avaliando, considerando-se as edificações existentes, pode ser enquadrado como ruim, haja vista que o perfil da edificação não está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
   a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
   b) Formato do terreno: Bom
   c) Posicionamento das edificações no terreno: Ruim
   d) Distribuição das dependências: Ruim
   e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Ruim
   f) Circulação interna (horizontal e vertical): Ruim
   g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Ruim
   h) Estado de conservação geral: Ruim

   O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está próximo de 100%, indicando que o imóvel está em uma fase de mudança de uso, visto que as edificações existentes não são adequadas a um novo projeto dentro da conjuntura atual e as demandas de mercado.

   Desta forma, as edificações existentes no imóvel não possuem valor comercial em função de que suas dimensões e seu nível de utilidade são ruins, indicando como recomendável a demolição das construções existentes e o aproveitamento do terreno para o desenvolvimento de um novo projeto adequado a nova realidade do imóvel, do local e do mercado.

3) Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando (ou seja **terrenos sem edificações ou terrenos com edificações sem valor comercial**) quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

a) Nível de oferta: Médio;

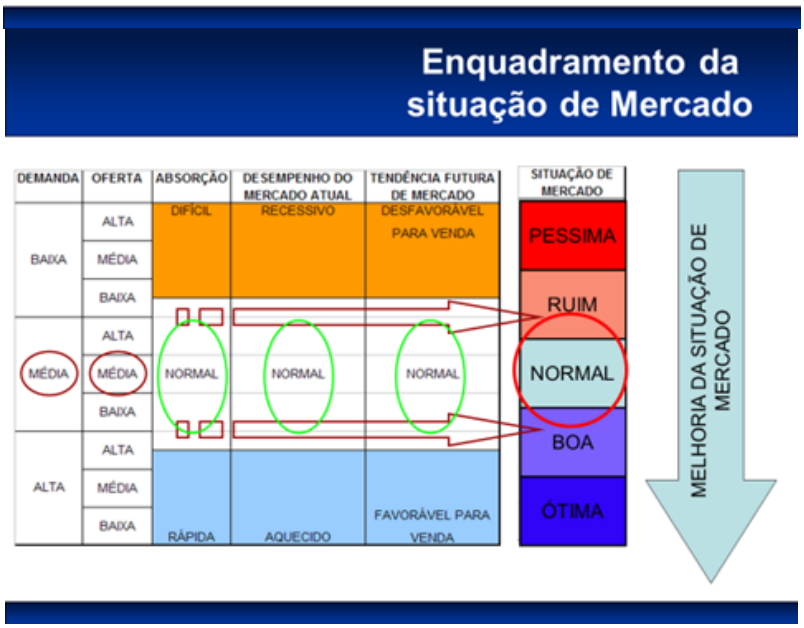
b) Nível de demanda: Médio;

c) Absorção pelo mercado: Normal;

d) Desempenho do mercado atual: Entre normal e recessivo;

e) Momento de mercado: Nível de preços em médio/baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.





VI. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Utilizamos o tratamento por fatores para a definição do valor de mercado do terreno, que foi obtido com base no unitário definido para o lote padrão local, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A pesquisa de mercado e os memoriais de cálculo estão apresentados no corpo do laudo e seus anexos.

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	f	entre reparos simples e importantes
b	entre novo e regular	g	reparos importantes
c	regular	h	entre reparos importantes e sem valor
d	entre regular e reparos simples	i	sem valor
e	reparos simples		

Para uma determinação precisa dos valores das benfeitorias existentes, necessitariamos do fornecimento de levantamentos detalhados com quantitativos e descritivos. Devido a inexistência dessas informações, consideramos uma verba com base em estimativas verificadas na vistoria.

No presente estudo adotamos para a determinação do custo das edificações o CUB aplicado com o fator de ajuste de acordo com as suas características, segundo tabela publicada pelo IBAPE e apresentada a seguir:

Tabela de coeficientes a serem aplicados sobre o CUB (R8N):

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1..3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

3. VALOR DE MERCADO

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memorial de cálculo a seguir:

4. MEMORIAL DE CÁLCULO

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Imovel A

Denominação	Área (m2)	R8N Unit R$/m²	R8N Fator	Unit. R$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	47.098,46			188,66				1,00	8.885.595	8.885.595
Edificações										
01. Prédios nº 02, 03, 04 e 05	848,70	1.379,97	1,656	2.285,23	30	g	20	0,30	1.939.475	581.843
02. Prédios nº 44 e 45	797,22	1.379,97	1,452	2.003,72	30	f	23	0,42	1.597.403	670.909
03. Prédio nº 13	5.645,16	1.379,97	1,326	1.829,84	30	g	20	0,30	10.329.741	3.098.922
04. Prédio nº 86	120,19	1.379,97	1,500	2.069,96	30	f	23	0,42	248.788	104.491
05. Prédio nº 28	1.670,46	1.379,97	1,100	1.517,97	30	g	20	0,30	2.535.703	760.711
06. Prédio nº 31 e 32	1.165,37	1.379,97	1,000	1.379,97	30	g	20	0,30	1.608.176	482.453
07. Prédio 37	6.050,31	1.379,97	1,326	1.829,84	30	g	20	0,30	11.071.101	3.321.330
08. Prédio nº 80 e 38	3.947,72	1.379,97	1,326	1.829,84	30	g	20	0,30	7.223.697	2.167.109
09. Prédios 52 e 53	5.330,46	1.379,97	1,326	1.829,84	30	g	20	0,30	9.753.890	2.926.167
10. Prédio nº 50	1.598,90	1.379,97	1,000	1.379,97	30	f	23	0,42	2.206.434	926.702
Subtotal Edificações	**27.174,49**								**48.514.408**	**15.040.637**
Benfeitorias										
Benfeitorias "Verba - Estimativa"	6.900.000,00			1,00	30	g	10	0,16	6.900.000	1.104.000
Subtotal Benfeitorias									**6.900.000**	**1.104.000**
Edificações e Benfeitorias							20	0,29	**55.414.408**	**16.144.637**
Custos									**64.300.003**	**25.030.232**
Valor de Mercado - Terreno/Edificações/Benfeitorias						F. Comercialização		1,00		**25.030.232**

Imóvel B

Para o cálculo do valor do imóvel consideramos um peso de 0,30 para a Área de Preservção Permanente e desconsideramos a edificação existente por não apresentar valor comercial:

	m²	Unitário (R$/m²)	Peso	VM (R$)
Área Líquida	41.000,00	185,48	1,00	7.604.680,00
APP	12.982,00	185,48	0,30	722.370,00
Área do Terreno	53.982,00	154,26	-	8.327.050,00

VII. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos o seguinte valor para o imóvel avaliando, considerado neste trabalho para a data base de Fevereiro de 2.019:

Valor de Mercado Compra e Venda: R$ 25.030.232,00 (Imóvel A)
R$ 8.327.050,00 (Imóvel B)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

LUIZ ANTONIO GERARDI
ENGº CIVIL - CREA Nº 060.060.0857/D

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, de nº 24.214.001/0119, que se compõe de 72 (Setenta e duas) folhas computadorizadas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- tratamento de dados;

Osasco, 21 de Fevereiro de 2.019

TRATAMENTO DE DADOS

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 15% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$ $\Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ $\Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclive até 10% = 0,95
em aclive até 20% = 0,90
em aclive acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

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 = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Onde:
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

IMÓVEL A

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	188,66	
Desvio Padrão	31,49	
Coeficiente de Variação	17%	
Limite Inferior	132,06	
Limite Superior	245,25	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	188,66	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	172,90	-8%
Superior	204,41	8%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

Área	47.098,46

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	188,66
Valor do Terreno	8.885.595
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	8.143.710
Superior	9.627.480

IMÓVEL B

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	185,48	
Desvio Padrão	30,55	
Coeficiente de Variação	16%	
Limite Inferior	129,84	
Limite Superior	241,13	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	185,48	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	170,20	-8%
Superior	200,76	8%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

Área	53.982,00

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	185,48
Valor do Terreno	10.012.581
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	9.187.646
Superior	10.837.516

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície
1	Rodovia Fausto Santo Mauro	Cruz Caiada	Piracicaba	SP	fev/19	12.000.000	100%	oferta	110.000,00	1,00	bom	seca
2	Rodovia Fausto Santo Mauro	Pq. São Jorge	Piracicaba	SP	fev/19	3.600.000	100%	oferta	20.000,00	1,00	bom	seca
3	Rua São Cristóvão x Rua Miguel de Cillo	Vl. Industrial	Piracicaba	SP	fev/19	10.000.000	100%	oferta	22.600,00	1,00	bom	seca
4	Rua Miguel de Cillo	Vl. Industrial	Piracicaba	SP	fev/19	1.950.000	100%	oferta	12.689,95	1,00	bom	seca
5	R. João Leonardo Fustaino x R. Abelardo Benedicto Libório	Uninorte	Piracicaba	SP	fev/19	5.000.000	100%	oferta	5.000,00	1,00	bom	seca
6	Rua Eugênio Losso	Unileste	Piracicaba	SP	fev/19	11.500.000	100%	oferta	25.000,00	1,00	bom	seca
7	Av. Brasilia	Vl. Industrial	Piracicaba	SP	out/18	690.000	100%	oferta	1.752,00	1,00	bom	seca
8	Av. Brasilia	Vl. Industrial	Piracicaba	SP	out/18	800.000	100%	oferta	2.040,00	1,00	bom	seca
Avaliando	Avenida Primeiro de Agosto (SP-304), km 01		Piracicaba	SP	fev/19		100%	transação	47.098,46	1,00	bom	seca

Amostra	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCo	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	plano	ao nível	médio	não					4,5	The 3 Imóveis	Terezinha	(019) 3042-8060
2	plano	ao nível	médio	não					5,0	Haiter Imoveis	Vitor	(19) 3432-6767 / (
3	plano	ao nível	médio	sim	2.800,00	2.000	20	d	6,5	Imobiliária Dutra	Giu	(19) 98269-3232
4	plano	ao nível	médio	não					6,0	Veneziano	João	(19) 98111-4400
5	plano	ao nível	médio	sim	1.826,00	2.000	10	c	6,0	Mendes Dutra	Felipe	(19) 98131-8181
6	plano	ao nível	médio	sim	5.420,00	1.800	30	d	6,0	Bartholomeu Imóv	Fernanda	(19) 3437-9900
7	plano	ao nível	médio	não					7,0	CMR	Rogerio	(019) 2533-0303
8	plano	ao nível	médio	não					7,0	Borleto	Sandra	(019) 3433-8888
Avaliando	plano	ao nível	médio						7,0			

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

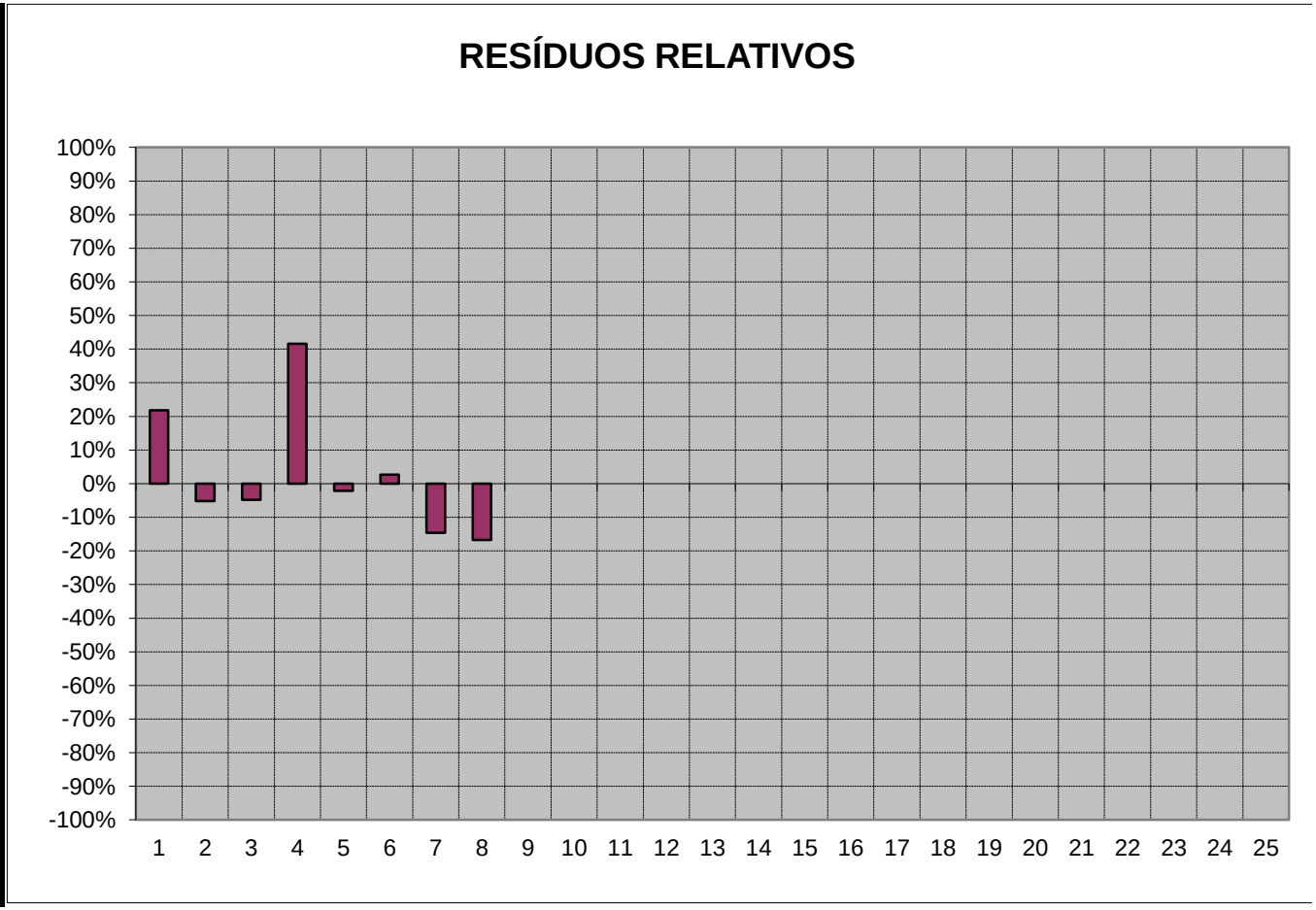
HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	109,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	92,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,56	1,00	1,00	1,00	1,67	154,86
2	180,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	153,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,40	1,00	1,00	1,00	1,30	198,90
3	235,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	200,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,08	1,00	1,00	1,00	0,99	198,18
4	153,66	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	130,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,17	1,00	1,00	1,00	1,02	133,22
5	243,82	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	207,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	1,17	1,00	1,00	1,00	0,93	192,74
6	198,31	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	168,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,17	1,00	1,00	1,00	1,09	183,73
7	393,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	334,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,66	1,00	1,00	1,00	1,00	0,66	220,94
8	392,16	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	333,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,68	1,00	1,00	1,00	1,00	0,68	226,67

CONSULT
Soluções Patrimoniais

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	109,09	132,91	23,82	22%
2	180,00	170,73	(9,27)	-5%
3	235,50	224,19	(11,31)	-5%
4	153,66	217,60	63,94	42%
5	243,82	238,66	(5,16)	-2%
6	198,31	203,63	5,32	3%
7	393,84	336,29	(57,55)	-15%
8	392,16	326,40	(65,76)	-17%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				**14%**



Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície
1	Rodovia Fausto Santo Mauro	Cruz Caiada	Piracicaba	SP	fev/19	12.000.000	100%	oferta	110.000,00	1,00	bom	seca
2	Rodovia Fausto Santo Mauro	Pq. São Jorge	Piracicaba	SP	fev/19	3.600.000	100%	oferta	20.000,00	1,00	bom	seca
3	Rua São Cristóvão x Rua Miguel de Cillo	Vl. Industrial	Piracicaba	SP	fev/19	10.000.000	100%	oferta	22.600,00	1,00	bom	seca
4	Rua Miguel de Cillo	Vl. Industrial	Piracicaba	SP	fev/19	1.950.000	100%	oferta	12.689,95	1,00	bom	seca
5	R. João Leonardo Fustaino x R. Abelardo Benedicto Libório	Uninorte	Piracicaba	SP	fev/19	5.000.000	100%	oferta	5.000,00	1,00	bom	seca
6	Rua Eugênio Losso	Unileste	Piracicaba	SP	fev/19	11.500.000	100%	oferta	25.000,00	1,00	bom	seca
7	Av. Brasilia	Vl. Industrial	Piracicaba	SP	out/18	690.000	100%	oferta	1.752,00	1,00	bom	seca
8	Av. Brasilia	Vl. Industrial	Piracicaba	SP	out/18	800.000	100%	oferta	2.040,00	1,00	bom	seca
Avaliando	Avenida Primeiro de Agosto (SP-304), km 01		Piracicaba	SP	fev/19		100%	transação	53.982,00	1,00	bom	seca

Amostra	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCo	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	plano	ao nível	médio	não					4,5	The 3 Imóveis	Terezinha	(019) 3042-8060
2	plano	ao nível	médio	não					5,0	Haiter Imoveis	Vitor	(19) 3432-6767 / (
3	plano	ao nível	médio	sim	2.800,00	2.000	20	d	6,5	Imobiliária Dutra	Giu	(19) 98269-3232
4	plano	ao nível	médio	não					6,0	Veneziano	João	(19) 98111-4400
5	plano	ao nível	médio	sim	1.826,00	2.000	10	c	6,0	Mendes Dutra	Felipe	(19) 98131-8181
6	plano	ao nível	médio	sim	5.420,00	1.800	30	d	6,0	Bartholomeu Imóv	Fernanda	(19) 3437-9900
7	plano	ao nível	médio	não					7,0	CMR	Rogerio	(019) 2533-0303
8	plano	ao nível	médio	não					7,0	Borleto	Sandra	(019) 3433-8888
Avaliando	plano	ao nível	médio						7,0			

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	109,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	92,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,56	1,00	1,00	1,00	1,65	153,00
2	180,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	153,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	1,40	1,00	1,00	1,00	1,28	195,84
3	235,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	200,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	0,98	196,18
4	153,66	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	130,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	130,61
5	243,82	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	207,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,74	1,17	1,00	1,00	1,00	0,91	188,60
6	198,31	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	168,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,17	1,00	1,00	1,00	1,08	182,04
7	393,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	334,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00	0,65	217,59
8	392,16	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	333,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,66	1,00	1,00	1,00	1,00	0,66	220,00

CONSULT
Soluções Patrimoniais

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	109,09	132,25	23,16	21%
2	180,00	170,48	(9,52)	-5%
3	235,50	222,67	(12,83)	-5%
4	153,66	218,21	64,55	42%
5	243,82	239,79	(4,03)	-2%
6	198,31	202,05	3,74	2%
7	393,84	335,71	(58,13)	-15%
8	392,16	330,62	(61,54)	-16%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				**13%**

