

PLANIMOB PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO E ENGENHARIA LTDA., empresa registrada no CREA sob o nº. 0388158, representada pelo Engº. José Quintino Baratella, tendo sido contratada para determinar o valor do imóvel situado na Estrada Galvão Bueno, em São Bernardo do Campo/SP., após ter procedido às diligências e estudos necessários, vêm apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – PROLEGÔMENOS

A presente avaliação deverá representar o valor da área “001”, inscrita no cadastro imobiliário sob nº. 022.019.026.000 (área maior), considerando-a como livre e desembaraçada de quaisquer ônus, restrições, gravames ou ações que possam alterar o valor estimado nesta avaliação.

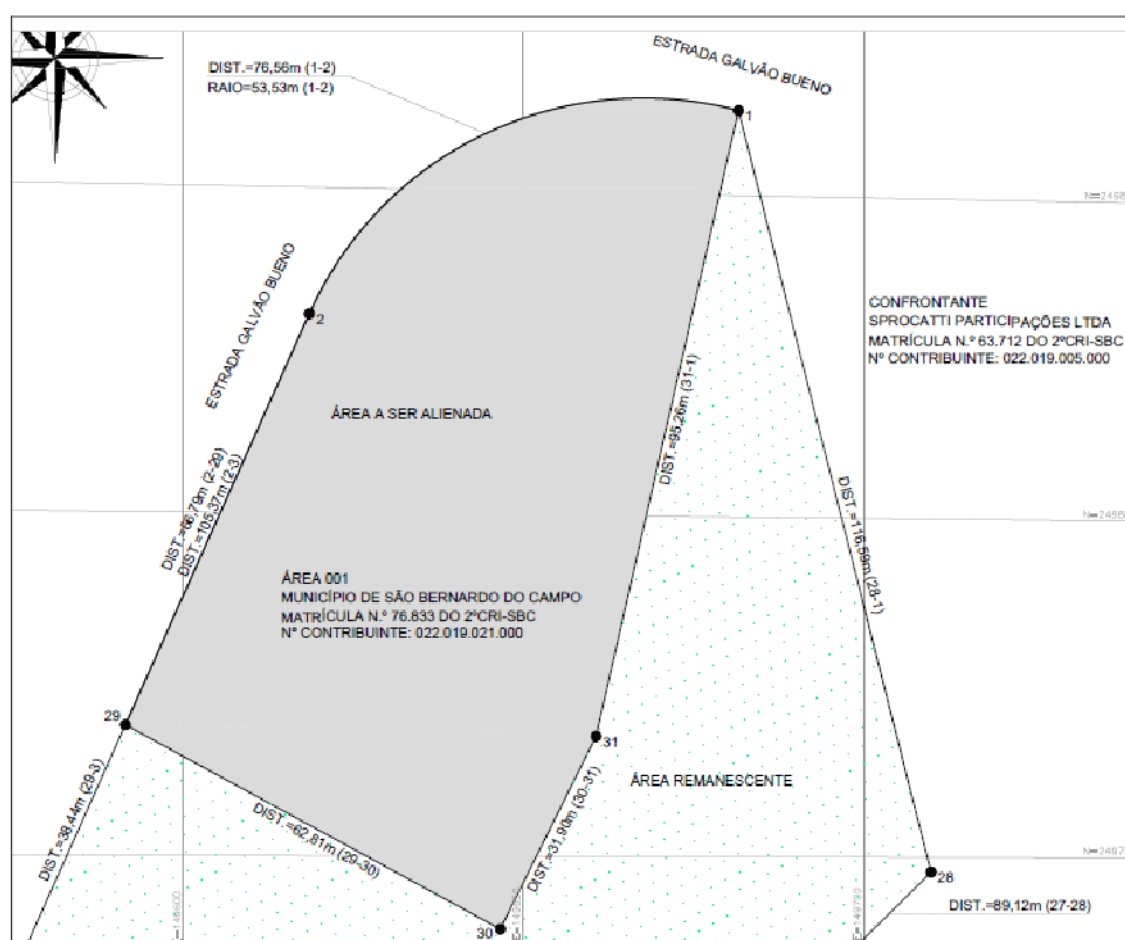
O roteiro de trabalho consiste em vistoria da área avalianda e de suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e necessários para a sua elaboração; seguida da avaliação que determinará o seu valor mediante as Normas de Avaliações, fornecendo os resultados alcançados através do presente laudo.

Neste trabalho técnico serão levadas em conta as diretrizes básicas recomendadas pela Norma da ABNT NBR 14.653-1, do CAJUFA-2019 e do IBAPE/SP.



2 - VISTORIA

Trata-se de uma área de terreno com 6.363,42 m², sem benfeitorias, de formato irregular, terraplanada, acima do nível da rua, diretamente desmembrável devido à extensa frente que possui para a Estrada Galvão Bueno, cuja configuração está reproduzida na planta A1-14.497 encartada parcialmente abaixo:





Frente voltada para a Estrada Galvão Bueno.



Idem foto anterior.

0



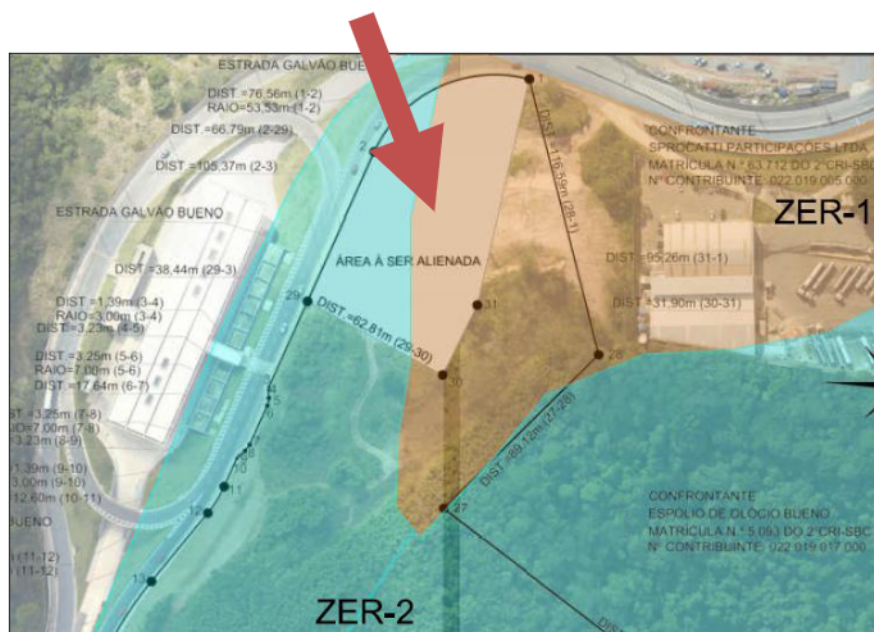
Trecho da Estrada Galvão Bueno onde está localizada a área "001" avalianda.



Vista do Terminal Batistini Antonio Vinturini.



A reprodução parcial abaixo da imagem extraída do GEOPORTAL mostra a localização da área avalianda, indicada pela seta em vermelho:



O local está urbanizado, dotado dos melhoramentos e serviços públicos básicos, como iluminação pública, energia elétrica, telefonia, entre outros.

Parte da área de terreno (estimada em cerca de 42%) situa-se dentro da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia da Billings - APRM-B definida pela LE nº. 13.579/2009, estando parte no Corpo Central I e parte no compartimento ambiental Corpo Central II, classificada como Área de Ocupação Dirigida - AOD compreendida pela Subárea de Conservação Ambiental - SCA. E o restante da área avalianda (58%) está inserida na Macrozona Urbana Consolidada - MUC, em zona classificada como ZER 1 conforme dispõe a LM 6184/11. NOTAS IMPORTANTES: (1) As informações citadas referem-se àquelas coletadas na legislação vigente, não se responsabilizando, a PLANIMOB, por qualquer alteração ou aplicação das mesmas. (2) Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação ressalta-se que não foram efetuados levantamentos de passivos ambientais, topográficos e cadastrais.



3 - AVALIAÇÃO

Recapitulando, os procedimentos avaliatórios serão desenvolvidos em conformidade com as Normas anteriormente citadas.

3.1 Territorial

O valor da área de terreno será determinado pelo método “Comparativo Direto de Dados de Mercado”, mediante pesquisa de valores de ofertas, cujos elementos levantados na macro-região geoeconômica serão tratados através dos parâmetros estabelecidos nas Normas vigentes.

O unitário médio praticado pelo mercado imobiliário local foi obtido com base em pesquisas de valores de terreno dentro e fora da área dos mananciais, devidamente homogeneizadas por fatores de: oferta, transposição considerando a relação entre valores remanejados da PGV do Município, topografia e área resultante das formulas descritas no livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria do Engº. Sergio Antonio Abunahman, editado pela PINI (v. ANEXO 1 e 2).



O valor da área de terreno resulta da aplicação da seguinte expressão

$$VT = A_1 \cdot V_{u1} / (1 + \sum F_{n1} - n_1) + A_2 \cdot V_{u2} / (1 + \sum F_{n2} - n_2)$$

onde,

VT = valor da área de terreno

$$A_1 = 2.689,35 \text{ m}^2$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.081,83/\text{m}^2$$

$$\sum F_{n1} = 1,111$$

$$A_2 = 3.674,07 \text{ m}^2$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.716,27/\text{m}^2$$

$$\sum F_{n2} = 1,778$$

Substituindo e calculando, resulta:

$$VT = [2.689,35 \cdot 1.081,83 / (1 + 1,111 - 1)] + [3.674,07 \cdot 1.716,27 / (1 + 1,778 - 2)]$$

Arredondando,

$$VT = \text{R\$ } 10.724.000,00 - \text{FEV/2024}$$

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'Q' or similar character.

3.2 O valor do imóvel

No caso presente, coincide com o valor da área de terreno, calculado anteriormente, ou seja, R\$ 10.724.000,00 (dez milhões setecentos e vinte e quatro mil reais) – FEV/2024.

4 – OBJETIVO TÉCNICO

O propósito técnico deste laudo ainda é limitado pelas seguintes premissas:

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em documentos, invasões, superposições de divisas e outras que não são objetos desta avaliação, bem como de direito de propriedade sobre o imóvel avaliando.

Não se assume responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar as conclusões e opiniões relatadas neste laudo, bem como por divergências das condições gerais de cada patrimônio decorrentes de modificações ocorridas depois da data da vistoria.



Ainda não se assume responsabilidade por alteração de valor em função da conjuntura do mercado imobiliário.

Todos os valores resultantes e apresentados neste laudo baseiam-se em informações prestadas pela Municipalidade e por terceiros, consideradas boas e válidas, porém, o signatário não se responsabiliza pela sua veracidade.

Também, não foram objetos de análise ou de execução os seguintes serviços:

- aferição física de dimensões, medidas da área avalianda, tanto do terreno/gleba como das benfeitorias existentes, assumindo como merecedoras de fé aquelas extraídas nos documentos que foram fornecidos pela Municipalidade;
- análise de projetos de qualquer natureza;
- investigações em caráter pericial, instrumentadas ou não, envolvendo questões relativas à infraestrutura do local (galerias subterrâneas, nascentes, servidões, canalizações, etc.);
- investigações sobre as condições do solo e subsolo quanto à sua capacidade de suporte, ou ainda de eventual passivo ambiental.

Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno está ou esteve contaminado.



Este Laudo é dirigido ao cliente solicitante e o signatário não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho técnico.

Reserva-se o direito de retificar esta avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como argumentação considerações adicionais e ou informações novas e mais precisas apresentadas após o seu término.

5 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação enquadra-se conforme as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, o laudo está fundamentado atendendo na valoração do terreno o grau II, com pontuação de 9 pontos em relação à tabela 3 do item 13.1.1 da Norma IBAPESP.

Nos cálculos de cada unitário de terreno seu grau de precisão é o III, pois a amplitude do intervalo de confiança de 80% no entorno do valor central da estimativa de valor é $\leq 30\%$, como consta demonstrado nos anexos deste Laudo.



Assim sendo, diante das disponibilidades de informações que puderam ser extraídas do mercado imobiliário, conseguiu-se aferir o seu provável valor em R\$ 10.724.000,00 (dez milhões setecentos e vinte e quatro mil reais) – FEV/2024.

Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste Laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização do autor juntamente com o contratante.

6 - ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho foi redigido e impresso o presente laudo composto de 12 folhas, sendo esta última assinada e datada e as demais rubricadas. Acompanham dois anexos.

SP/SBCampo, 19 de fevereiro de 2024.

PELA PLANIMOB PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO E ENGENHARIA

JOSE QUINTINO Assinado de forma digital
por JOSE QUINTINO
BARATELLA:01532078846 BARATELLA:01532078846
32078846 Dados: 2024.02.28
07:24:49 -03'00'

JOSÉ Q. BARATELLA
CREA SP 0600777740
Engenheiro Civil e de Segurança.