

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



**Terreno Lote 1 Quadra C**  
**Rua Perdiz x Rua Joaquim de Paula Leite**  
Vila Avaí - CEP 13333-260  
Indaiatuba / SP

**Finalidade da Avaliação:**  
Apuração de Valor de Venda

Solicitante:  
**Hasta Vip Alienações Públicas Ltda.**  
**CNPJ No 24.766.265/0001-63**

Grau de Fundamentação:  
Grau II da NBR 14.653-2

## CONCLUSÕES RESUMIDAS

### VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do terreno objeto da Matrícula Imobiliária n° 22.731 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente ao lote de terra sob o n 01 da quadra C, situado no desmembramento denominado "JARDIM SÃO LUIZ II", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 6,00 metros de frente para a Rua Perdiz; 14,14 metros em curva de raio de 9,00 metros e tangente de 9,00 metros para a confluência das Ruas Perdiz e Rua 04 (atual Rua Joaquim de Paula Leite); 16,17 metros nos fundos confrontando com as terras de Inácio Ambiel; 17,04 metros de um lado confrontando com a Rua 04; 32,10 metros de outro confrontando com o lote 02, com a área de 418,59m2:

---

**Valor Total de Venda**  
**R\$ 321.000,00**  
**( trezentos e vinte e um mil reais)**  
**Ref. Junho de 2020**

---

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 22.731 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente ao lote de terra sob o nº 01 da quadra C, situado no desmembramento denominado "JARDIM SÃO LUIZ II", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 6,00 metros de frente para a Rua Perdiz; 14,14 metros em curva de raio de 9,00 metros e tangente de 9,00 metros para a confluência das Ruas Perdiz e Rua 04 (atual Rua Joaquim de Paula Leite); 16,17 metros nos fundos confrontando com as terras de Inacio Ambiel; 17,04 metros de um lado confrontando com a Rua 04; 32,10 metros de outro confrontando com o lote 02, com a área de 418,59m².

A avaliação do terreno levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a ) A localização do lote no município.
- b ) O valor médio de mercado para lotes similares ofertados na região.
- c ) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do lote.
- d ) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao lote foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos em vistoria datada de **05/06/2020** que o lote possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O lote localiza-se na esquina das ruas Perdiz com Rua Joaquim de Paula Leme, bairro Vila Avaí, no município de Indaiatuba/SP. Lat: 23°04'17.6"S; Long: 47°12'36.1"W

### 2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria ao local, o lote a ser avaliado trata-se de terreno urbano, topografia plana, sem nenhuma construção, e sua área total é de 418,59m², conforme matrícula.

### 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n ° 22.731 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

*Um lote de terra sob o n° 01 da quadra C, situado no desmembramento denominado "JARDIM SÃO LUIZ II", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 6,00 metros de frente para a Rua Perdiz; 14,14 metros em curva de raio de 9,00 metros e tangente de 9,00 metros para a confluência das Ruas Perdiz e Rua 04 (atual Rua Joaquim de Paula Leite); 16,17 metros nos fundos confrontando com as terras de Inacio Ambiel; 17,04 metros de um lado confrontando com a Rua 04; 32,10 metros de outro confrontando com o lote 02, com a área de 418,59m².*

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob n ° 0165.6140.09**

| PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA<br>SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA<br>DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS |                                |                           |   |                    | EXERCÍCIO<br>2020                     |   |                             |
|--|--------------------------------|---------------------------|---|--------------------|---------------------------------------|---|-----------------------------|
| Nº DO CADASTRO<br>0165.6140.0-9  |                                | RECEITA<br>Territorial    | INSCRIÇÃO CADASTRAL<br>02.11.02.03.01.000         | EMIÇÃO<br>DEZ/2019 | ALÍQUOTA<br>2%                        | IMPOSTO CALCULADO R\$<br>2.443,47       |                             |
| LOCAL DO IMÓVEL<br>R PERDIZ  |                                |                           |   | DESCONTOS          | ZONA<br>001                           | DESC. DO IMPOSTO R\$<br>0,00            |                             |
| LOTEAMENTO<br>JD LUIZ, SAO II  |                                |                           | CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO                             |                    | %                                     | REDUÇÃO APOSENTADO R\$<br>0,00          |                             |
| QUADRA<br>C  | LOTE<br>01                     | USO E OCUP. SOLO<br>ZR    | DESTINAÇÃO  |                    | Nº AVISO<br>012437                    | * Lei<br>6.965/18                       | REDUÇÃO NOVOS LOTS.<br>0,00 |
| TESTADA<br>16,17   | ÁREA DO TERRENO<br>418,59      |                           | VALOR VENAL DO TERRENO R\$<br>122.173,70          |                    |                                       |   |                             |
| SOMA DE PONTOS<br>0  | ÁREA DA UNIDADE<br>0,00        |                           | VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO R\$<br>0,00             |                    | TOTAL DO IMPOSTO R\$<br>2.443,47      |   |                             |
| FRAÇÃO IDEAL<br>1,0000   | ÁREA EDIFICADA DO LOTE<br>0,00 |                           | VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$<br>122.173,70           |                    | EM DOBRO<br>.                         | TX DE COLETA E REM DE LIXO R\$<br>----- |                             |
|  |                                | VALOR DA UFESP<br>27,6100 | BASE DE CÁLCULO EM UFESP- LEI 4.632/04<br>96,0594 |                    | VALOR DA CIP R\$<br>208,73            |   |                             |
| *Redução concedida até a liberação dos lotes para construir, de acordo com a Lei 6.966/2018.                 |                                |                           |   |                    | TOTAL LANÇADO A PAGAR R\$<br>2.652,20 |   |                             |

### 2.4. Características do Lote:

#### 2.4.1. Dimensões e disposições:

De acordo com o item anterior, o terreno avaliado possui área de 418,15m² e descrição tabular conforme matrícula anexa.



#### 2.4.2. Infraestrutura e características da região:

O bairro Vila Avaí é predominantemente residencial de casas horizontais de alto padrão construtivo. Está localizado a 1,5 km do centro comercial de Indaiatuba, e a 1km do Parque Ecológico de Indaiatuba.

A região onde se localiza o terreno possui infraestrutura compatível com as áreas com urbanização consolidada, e com todos os melhoramentos públicos.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **05/06/2020**. Neste levantamento demos ênfase às características do lote avaliado e do bairro em que se situa.



VISTA AÉREA DO TERRENO



Foto 01 - VISTA DO TERRENO RUA PERDIZ



Foto 02 - VISTA DO TERRENO - ESQUINA RUA PERDIZ X RUA JOAQUIM DE PAULA LEITE





Foto 03 - VISTA DO TERRENO RUA JOAQUIM DE PAULA LEITE

#### **4. AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de terrenos sendo ofertados na região.

##### **4.1. Valor / Metro Quadrado do Terreno**

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno, procedeu-se pesquisa na região. Focamos nossa pesquisa em terrenos localizados nas proximidades e/ou de padrão semelhante.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado de terreno:

a ) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b ) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “OFERTA”, com fator de 0,90.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terrenos, que culminou no seguinte relatório de avaliação.

## **RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO**

### **1) DADOS DO TERRENO AVALIANDO e ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**Endereço do Terreno Avaliando:  
Lote C Quadra 1 - Rua Perdiz - Vila Avaí.  
Área: 418,52m<sup>2</sup>**

- **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**LOCALIZACAO: Rua Perdiz Quadra 1 Lote B  
VALOR: R\$350.000,00    ÁREA: 425,00m<sup>2</sup>    OFERTA: 0,9  
INFORMANTE: Walmir Zambonini CRECI 80.416-SP - Fone: 19 - 99706-9833**

- **ELEMENTO COMPARATIVO 02**





**LOCALIZACAO:** Altos da Bela Vista  
**VALOR:** R\$220.000,00    **ÁREA:** 250m2    **OFERTA:** 0,9  
**INFORMANTE:** RS Imobiliaria CRECI 31.918-SP  
Fone: 19 - 3394-0884 / 19 - 99591-6855 - COD0320

- **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**LOCALIZACAO:** Rua Perdiz Quadra 1 Lote A  
**VALOR:** R\$360.000,00    **ÁREA:** 450,00m3    **OFERTA:** 0,9  
**INFORMANTE:** Walmir Zambonini CRECI 80.416-SP  
Fone: 19 - 99706-9833

- **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**LOCALIZACAO:** Jardim Belo Horizonte  
**VALOR:** R\$ 269.000,00    **ÁREA:** 294m2    **OFERTA:** 0,9  
**INFORMANTE:** RS Imobiliaria CRECI 31.918-SP  
Fone: 19 - 3394-0884 / 19 - 99591-6855 - COD 425

- **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**LOCALIZACAO:** Terreno Vila Suíça  
**VALOR:** R\$ 240.000,00    **ÁREA:** 300m2    **OFERTA:** 0,9  
**INFORMANTE:** RS Imobiliaria CRECI 31.918-SP  
Fone: 19 - 3394-0884 / 19 - 99591-6855 - COD 382

- **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**LOCALIZACAO:** Altos da Bela Vista  
**VALOR:** R\$225.000,00    **ÁREA:** 250m2    **OFERTA:** 0,9  
**INFORMANTE:** RS Imobiliaria CRECI 31.918-SP  
Fone: 19 - 3394-0884 / 19 - 99591-6855 - COD0325

## 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta

| Amostra | Vlr Ofertado R\$ | Área (m2) | Vlr Unitário R\$/m2 | Oferta | Vlr Homog |
|---------|------------------|-----------|---------------------|--------|-----------|
| 1       | 350.000,00       | 425       | 823,53              | 0,9    | 741       |
| 2       | 220.000,00       | 250       | 880,00              | 0,9    | 792       |
| 3       | 360.000,00       | 450       | 800,00              | 0,9    | 720       |
| 4       | 269.000,00       | 294       | 915,00              | 0,9    | 824       |
| 5       | 240.000,00       | 300       | 800,00              | 0,9    | 720       |
| 6       | 225.000,00       | 250       | 900,00              | 0,9    | 810       |

## 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|   |          |
|---|----------|
| Número de amostras (Ud):                      | 6        |
| Grau de liberdade (Ud):                       | 5        |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2)            | 720,00   |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2)            | 823,47   |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2) | 4.606,05 |
| Número de intervalos de classe (Ud)           | 4,00     |
| Amplitude de classe (R\$/m2)                  | 25,87    |
| Amplitude total (R\$/m2)                      | 103,47   |
| Média aritmética (R\$/m2)                     | 767,77   |
| Mediana (R\$/m2)                              | 766,59   |
| Desvio médio (R\$/m2)                         | 40,72    |
| Desvio padrão (R\$/m2)                        | 42,32    |
| Variância (R\$/m2) ^ 2                        | 2.148,81 |

Onde:



**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1) + V(2) +.....+ V(n) ) - ( ( V(1) + V(2) +.....+ V(n) ) / N ] / (N-1) }**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) - ( ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

### Critério de Chauvenet

| n  | d / s crítico | n  | d / s crítico |
|----|---------------|----|---------------|
| 1  | ---           | 16 | 2,16          |
| 2  | ---           | 17 | 2,18          |
| 3  | ---           | 18 | 2,20          |
| 4  | 1,54          | 19 | 2,22          |
| 5  | 1,65          | 20 | 2,24          |
| 6  | 1,73          | 21 | 2,26          |
| 7  | 1,80          | 22 | 2,28          |
| 8  | 1,85          | 23 | 2,30          |
| 9  | 1,91          | 24 | 2,31          |
| 10 | 1,96          | 25 | 2,33          |
| 11 | 1,99          | 26 | 2,35          |
| 12 | 2,03          | 27 | 2,36          |
| 13 | 2,06          | 28 | 2,37          |
| 14 | 2,10          | 29 | 2,38          |
| 15 | 2,13          | 30 | 2,39          |

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73 p/ n= 6**

#### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,32

#### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,13

#### 4.3) TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

#### 5) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do terreno é::

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m<sup>2</sup> ) x Área do Terreno ( m<sup>2</sup> )**

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = 767,77

Área equivalente do terreno avaliado (m<sup>2</sup>) = 418,59

VALOR TOTAL DO TERRENO = 767,77 x 418,59 = 321.382,64

---

**VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 321.000,00**

---

---

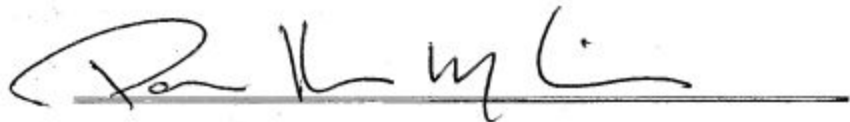
**Valor Total de Venda**  
**R\$ 321.000,00**  
**(trezentos e vinte e um mil reais)**  
**Ref. Junho de 2020**

---

#### **5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente parecer técnico com 20 (vinte) páginas, 03 (três) fotografias que compõem a vistoria e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 05 de Junho de 2020



Eng. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP  
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891