



Imóvel Avaliando: Imóvel Comercial/Industrial localizado na Avenida Karcher, 1201, Betel, Paulínia/SP - CEP 13.148-186

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Interessado: TJ-SP - 2º Vara – Foro de Paulínia - Processo 1000907-32.2023.8.26.0428

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:
R\$5.361.000,00 (Cinco milhões, trezentos e sessenta e um mil reais)

Thiago Henrique de Brito Nascimento
Corretor de Imóveis
CRECI nº 168.896 - SP
Rua João Ramalho, 788, Praia Grande, São Paulo, BR
Fone: 13-997775410 - E-mail: thbnascimento@gmail.com

Paulínia (SP), 28 de Agosto de 2023

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
2ª VARA – FORO DE PAULÍNIA**

Thiago Henrique de Brito Nascimento, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 168.896, domiciliado à Rua João Ramalho, 788, Aviação, Praia Grande, SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por Vossa Excelência, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 17/08/2023. O imóvel encontrava-se vazio. De acordo com vizinhos, o imóvel não está sendo utilizado há anos. Não obstante, foi possível averiguar as condições e localização do imóvel da parte externa, visto tratar-se de terreno aberto, murado apenas por cercas de arame.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado na Avenida Irene Karcher, 1201, Betel, Paulínia/SP. Está cadastrado na Prefeitura Municipal de Paulínia sob o nº 935120303025200. Está registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Campinas sob o nº 57.604 com a seguinte descrição:

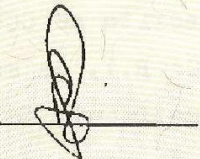
IMÓVEL: GLEBA RURAL designada pela letra "C 1", resultante da subdivisão do Sítio SANTO ANTONIO, situado no Bairro Ca-pão Fresco, município de Paulínia, desta comarca, com a seguinte descrição: "Tem início no marco M 2, localizado à margem direita da Estrada Municipal PLN 137, desse marco, segue pela margem direita da Estrada Municipal PLN 137, com rumo 33º25' NE e distância 8,00m, deflete novamente à direita, com rumo 36º 45' NE e distância 118,00m até encontrar um marco de pedra nº 17, confrontando, nesse trecho, com a Estrada Municipal PLN 137 e com propriedade de Antonio Dalan, ou quem de direito; deflete à direita, segue com rumo de SE 70º25' e distância de 150,00m, confrontando com a gleba C 2, de propriedade da Galvani S.A., até o marco 29, deflete à direita, segue no rumo SW 34º 15' e distância 156,00m, encontrando o marco M 3, confrontando com José Tono ou quem de direito, deflete à direita, segue com rumo SE 55º 10' e distância de 152,50m, até chegar ao marco M 2, onde teve início esta descrição, confrontando com a gleba B, de propriedade da Galvani S. A., e fechando assim o perímetro com a área total de 20.570,00m². CCPM. n/consta. PROPRIETÁRIA: GALVANI

Originalmente registrado como área rural, atualmente o imóvel está localizado no perímetro urbano da cidade, e teve seu cadastro rural cancelado no INCRA por não mais se caracterizar como imóvel rural, conforme Averbação 2 da Matrícula:

Prenotação nº 367.603 de 02/08/2019.

Av.02/57.604 - CANCELAMENTO INCRA - Pela prova da protocolização do pedido de cancelamento de cadastro rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, em São Paulo/SP, nos termos do ofício nº 39894/2019/SR(08)SP-G/SR(08)SP-SP/INCRA-INCRA, expedido aos 11 de julho de 2019, e certidão expedida pela Municipalidade de Paulínia/SP, nº082/19 - SPCU, aos 11 de março de 2019, exarada sob o protocolo nº 724/2019, obtida mediante consulta processual no sítio eletrônico do INCRA, do processo nº 54000.099510/2019-73, promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento** do cadastro do imóvel objeto da presente matrícula junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural, em virtude de encontrar-se localizado dentro do perímetro urbano do município de Paulínia/SP, e não mais se caracterizar como imóvel rural. Título analisado e digitado por Lucas Gabriel Fernandes Quicoli.

Selo digital nº 123851331NB000087180BH19K.

Campinas, 20 de agosto de 2019. O Oficial  , Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo.

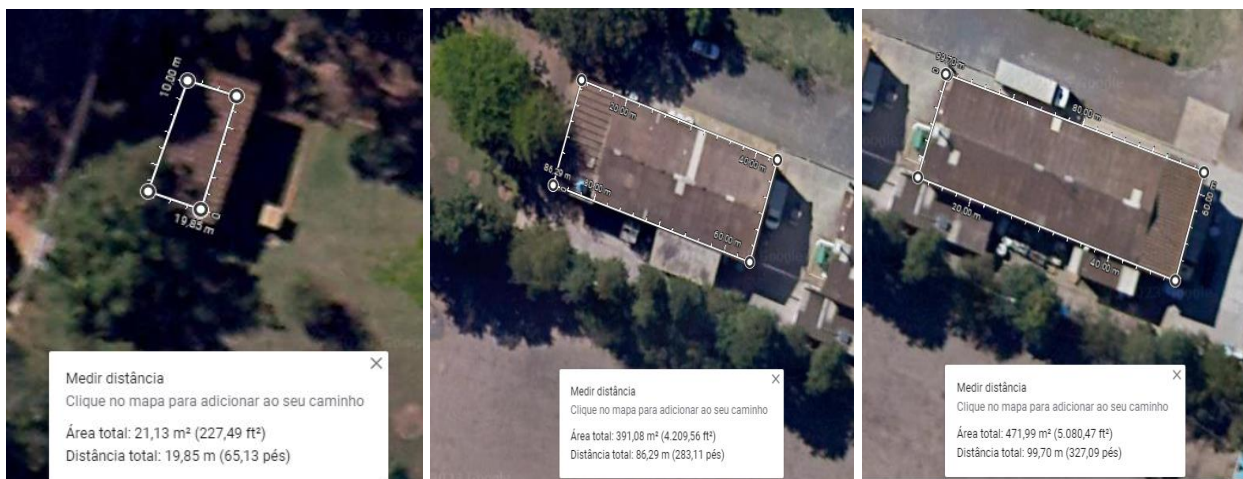
ÁREA DE TERRENO E ÁREA CONSTRUÍDA

Consta na Matrícula e no cadastro da Prefeitura Municipal a área de terreno de 20.570m².

Na matrícula não consta averbação de área construída. Na Prefeitura Municipal consta o registro de 414,97 m² de área construída, que equivale à metragem da guarita e de um dos depósitos.

Em vistoria *in loco* foi possível constatar que o imóvel possui na verdade 884,20 m² de área construída, pois há dois depósitos e guarita, conforme abaixo:

Parte do Imóvel	Área Construída (em m ²)
Guarita	21,13
Depósito 1	391,08
Depósito 2	471,99



Seguem fotos do imóvel por ocasião da vistoria:

Vista da Rua:



Vista da avenida:



Vista da avenida:



Identificação do número:



Entrada lateral, para área de preservação:



Guarita:



Detalhe da Guarita:



Depósitos:



Divisa do terreno:



Área de preservação:



ÁREA DE PRESERVAÇÃO

O terreno é composto em parte por área de preservação, ocupando cerca de 14.360 m², que possui restrições de uso e ocupação do solo. A parte livre é de cerca de 6.210 m², como verificado abaixo:

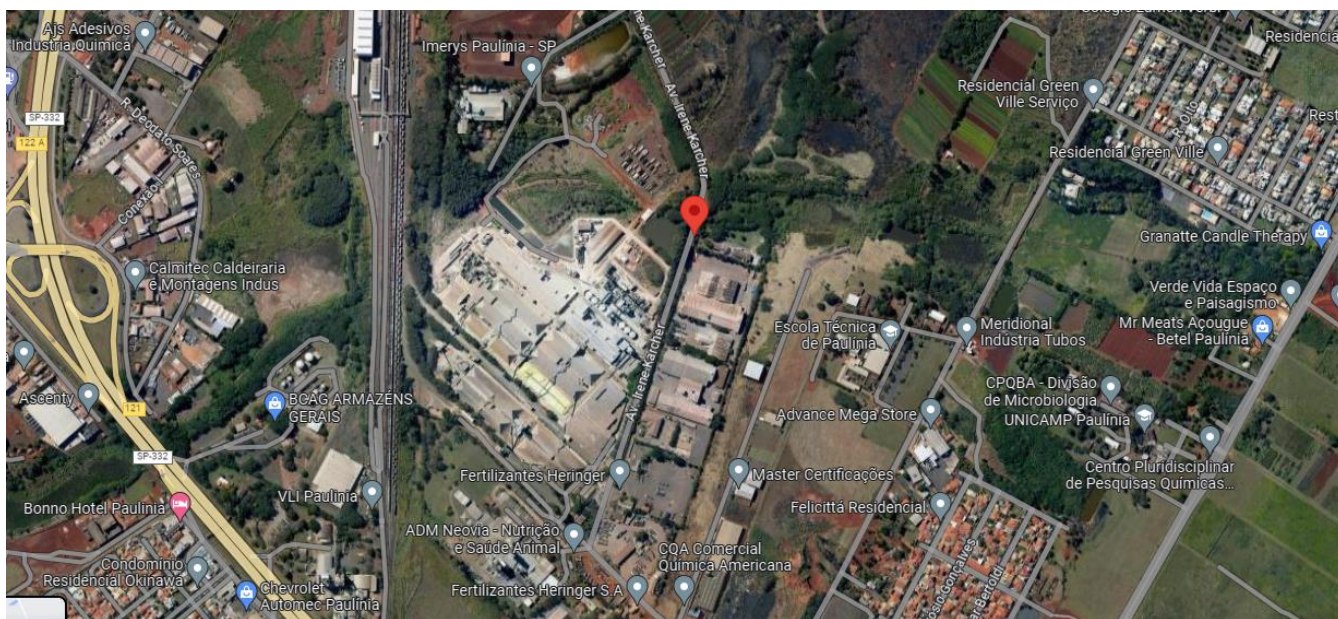


LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO URBANO

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir todos os serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

Está localizado em área com concentração de indústrias e outras empresas. De acordo com a legislação municipal o imóvel avaliando encontra-se na ZDI1 - Zona de Desenvolvimento Industrial I.

Vista aérea:



Coordenadas:

Zone:	23 K
Longitude UTM:	282082.31 m E
Latitude UTM:	7477728.20 m S

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000027-88.2023.8.26.0408 e código KH166666.

METODOLOGIAS DE ANÁLISE

De acordo com a Norma Técnica NBR 14.653-1 (ABNT) e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP), as metodologias disponíveis para avaliação de imóveis são as seguintes:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Analisa elementos semelhantes ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, e homogeneização dos elementos comparáveis. Para isso, pode ser utilizado o Tratamento por Fatores ou Inferência Estatística.

MÉTODO EVOLUTIVO

Nesse método o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciadas e aplicado o fator de comercialização, que representa o custo de se reproduzir o mesmo bem (custo do capital, comissões sobre venda, etc).

MÉTODO DE CUSTO

Método utilizado para apuração do custo de reedição de benfeitorias.

MÉTODO DE RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista.

MÉTODO INVOLUTIVO

Nos casos de empreendimentos ou terrenos de grandes proporções, em que não seja possível utilizar o método comparativo direto de dados de mercado para apuração de seu valor, o método involutivo pode ser utilizado, levando-se em consideração hipotética implantação de negócio ou incorporação, e seu retorno financeiro.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** por meio de Tratamento por Fatores para precificação do terreno, permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis, e o **Método de Custo** para precificação das benfeitorias existentes

No Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi concentrada na obtenção de amostras de imóveis comerciais na cidade de Pirassununga/SP. Foi possível obter 7 (sete) amostras, todos localizados no bairro Betel, enumeradas a seguir. Maiores detalhes dos dados amostrais constam no Anexo II.

Item	Bairro	Área	Valor
1	Betel, Paulínia/SP	3496	R\$ 1.700.000,00
2	Betel, Paulínia/SP	26000	R\$ 13.300.000,00
3	Betel, Paulínia/SP	24200	R\$ 6.500.000,00
4	Betel, Paulínia/SP	2700	R\$ 2.160.000,00
5	Betel, Paulínia/SP	69767	R\$ 25.464.959,00
6	Betel, Paulínia/SP	26000	R\$ 11.700.000,00
7	Betel, Paulínia/SP	5400	R\$ 4.500.000,00

FATORES UTILIZADOS

Serão utilizados fatores de homogeneização que proporcionem a comparação de forma técnica e mais justa possível entre os imóveis comparandos, conforme abaixo:

FATOR OFERTA

Anúncios de imóveis disponíveis tendem a ter um preço maior que o que será efetivamente transacionado, devido a descontos e outras negociações no momento do fechamento do negócio. As ofertas terão seu valor depreciado em 10%, com a utilização do Fator Oferta de 0,90, antes dos demais fatores.

FATOR TOPOGRAFIA

A topografia dos terrenos influenciam em seu preço. No entanto, como tanto o imóvel avaliando, quanto os imóveis comparandos possuem topografia plana, não há necessidade de homogeneização da amostra por esse fator.

FATOR ÁREA

Imóveis com áreas totais diferentes podem apresentar distorções, pois grandes áreas tendem a apresentar um valor de mercado m² proporcionalmente menor que imóveis com áreas menores. Para homogeneizar as amostras, utilizaremos a seguinte fórmula:

Se a diferença entre as áreas for menor que 30%: Fator área = (amostra/avaliando)^{0,25}

Se a diferença entre as áreas for maior que 30%: Fator área = (amostra/avaliando)^{0,125}

APLICAÇÃO DOS FATORES

FATOR OFERTA

Item	Oferta / Negócio Efetivado	Valor/m2	Fator Oferta	Valor após Fator Oferta
1	Oferta	R\$ 486,27	0,90	R\$ 437,64
2	Oferta	R\$ 511,54	0,90	R\$ 460,39
3	Oferta	R\$ 268,60	0,90	R\$ 241,74
4	Oferta	R\$ 800,00	0,90	R\$ 720,00
5	Oferta	R\$ 365,00	0,90	R\$ 328,50
6	Oferta	R\$ 450,00	0,90	R\$ 405,00
7	Oferta	R\$ 833,33	0,90	R\$ 750,00

FATOR ÁREA

Item	R\$/m ² (A)	Fator Área (B)	R\$/m ² homogeneizado (A x B x C x D x E)
1	R\$ 437,64	0,8013	R\$ 350,68
2	R\$ 460,39	1,0297	R\$ 474,06
3	R\$ 241,74	1,0205	R\$ 246,70
4	R\$ 720,00	0,6019	R\$ 433,37
5	R\$ 328,50	1,1649	R\$ 382,67
6	R\$ 405,00	1,0297	R\$ 417,03
7	R\$ 750,00	0,8460	R\$ 634,50

ELIMINAÇÃO DE ELEMENTOS DISCREPANTES

Conforme NBR 14.653-2, recomenda-se que a amostra seja composta por dados de mercado que estejam contidos entre o intervalo entre metade e o dobro da média simples apurada:

Média apurada do valor por m² homogeneizado = R\$419,86

Item	R\$/m ² homogeneizado (A)	Distância da média (A/média)
1	R\$ 350,68	-16%
2	R\$ 474,06	13%
3	R\$ 246,70	-41%
4	R\$ 433,37	3%
5	R\$ 382,67	-9%
6	R\$ 417,03	-1%
7	R\$ 634,50	51%

Nesse contexto, será excluído o item 7.

SEMELHANÇA ENTRE OS DADOS AMOSTRAIS E IMÓVEL AVALIANDO

Conforme item B.2 da NBR 14.653-2, recomenda-se que a amostra seja composta por dados de mercado com características mais semelhantes possíveis com relação ao imóvel avaliando. Considera-se como semelhante aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao imóvel avaliando estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, entre metade ou o dobro do valor.

Nesse contexto, nenhum dado amostral encontra-se fora do intervalo de 0,50 a 2,00 em nenhum Fator isolado.

Adicionalmente, será testada a amplitude de homogeneização de cada dado amostral, que representa o quanto o valor foi alterado com relação ao seu valor unitário inicial após a aplicação dos fatores, exceto fator oferta. Os dados amostrais que apresentem uma amplitude de homogeneização fora do intervalo entre 0,50 e 2,00 serão eliminados:

Item	R\$/m ² Inicial (A)	R\$/m ² homogeneizado (B)	Amplitude de homogeneização (B/A)
1	R\$ 437,64	R\$ 350,68	0,80
2	R\$ 460,39	R\$ 474,06	1,03
3	R\$ 241,74	R\$ 246,70	1,02
4	R\$ 720,00	R\$ 433,37	0,60
5	R\$ 328,50	R\$ 382,67	1,16
6	R\$ 405,00	R\$ 417,03	1,03

Todos os dados amostrais apresentam amplitude de homogeneização dentro do intervalo de 0,50 a 2,00, portanto todos serão utilizados.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Item	R\$/m ² homogeneizado (B)
1	R\$ 350,68
2	R\$ 474,06
3	R\$ 246,70
4	R\$ 433,37
5	R\$ 382,67
6	R\$ 417,03

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 2.304,51}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 384,09/m}^2$$

2) Saneamento dos dados:

Após o processo de homogeneização da amostra, faz-se necessário proceder com o saneamento dos dados, de modo que possamos excluir possíveis valores discrepantes da mesma. Para isso, serão excluídos da amostra os itens que porventura forem maiores ou menores que 30% da média aritmética apresentada, uma a uma, por ordem de distância da média. Tal procedimento será repetido até que todas as amostras estejam contidas dentro desse intervalo de valores.

Primeiro Saneamento de Dados. Média: R\$384,09

Item	valor/m ²	Distância da Média	Resultado
1	R\$ 350,68	-9%	Manter
2	R\$ 474,06	23%	Manter
3	R\$ 246,70	-36%	Excluir
4	R\$ 433,37	13%	Manter
5	R\$ 382,67	0%	Manter
6	R\$ 417,03	9%	Manter

Excluído o item 3.

Segundo Saneamento de Dados. Média: R\$411,56

Item	valor/m ²	Distância da Média	Resultado
1	R\$ 350,68	-15%	Manter
2	R\$ 474,06	15%	Manter
4	R\$ 433,37	5%	Manter
5	R\$ 382,67	-7%	Manter
6	R\$ 417,03	1%	Manter

Todos os dados amostrais estão dentro do intervalo de 30% da média aritmética, sendo assim:

Média Saneada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação
	Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Saneada = $\frac{\text{R\$ 2.057,81}}{5}$

Média Saneada = R\$ 411,56/m²

Logo:

Valor de mercado por m²: R\$ 411,56/m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Com a definição de valor de mercado do m² de terreno, é possível apurar o valor do terreno do imóvel avaliando. A área de preservação será depreciada em 33,3%, assim como preconiza a literatura do renomado Eng^o José Carlos Pellegrino, em seu livro, Engenharia de Avaliações

Valor de mercado = (Área livre do imóvel avaliando X Valor médio do m²) + (Área de preservação do imóvel avaliando X 0,333 X Valor médio do m²)

Valor de mercado do imóvel avaliando = (6.210 X R\$ 411,56) + (14.360 X 0,333 X R\$ 411,56)

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$2.555.787,60 + R\$1.968.030,53

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$4.523.818,13

<p><u>Valor do terreno</u></p> <p>R\$ 4.523.818,13</p>
--

APURAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Para precificação das benfeitorias será utilizado o Índice CUB - Custo Unitário Básico e os Índices publicados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo em sua publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", que trata do custo de edificações de benfeitorias na região da Grande São Paulo. Como as benfeitorias estão localizadas fora da região da Grande São Paulo, será aplicado o Redutor de 10%.

ÍNDICE CUB

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Julho 2023 - R\$/m²

Sem desoneração . R8-N	Com desoneração . R8-N
1.956,49	1.825,10
▲ 0,09%	▲ 0,07%

Índice CUB = CUB - 10% = R\$1.956,49 X 0,90 = R\$1.760,84

FATOR DEPRECIACÃO

O estado de conservação do imóvel é parte importante do seu preço. Para homogeneizar os diferentes estados de conservação é utilizado o método Método de Ross-Heidecke, que leva em consideração a diferença da idade aparente do imóvel avaliando em relação às idades aparentes de cada um dos imóveis referenciais e seus estados de conservação. Segue a fórmula:

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000927-88.2023.8.26.0408 e código KH186666. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000927-88.2023.8.26.0408 e código KH186666.

$$F_{oc} = R + K(1 - R)$$

Onde:

- F_{oc} é o fator obsolescência e conservação;
- R é o valor residual (decimal), tabela 1;
- K é o coeficiente de Ross-Heidecke, tabela 2.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual

Classe	Tipo	Padrão	Idade referencial (anos)	Valor residual (%)
Residencial	Barraco	Padrão rústico	5	0
		Padrão simples	10	0
	Casa	Padrão rústico	60	20
		Padrão proletário	60	20
		Padrão econômico	70	20
		Padrão simples	70	20
		Padrão médio	70	20
		Padrão superior	70	20
		Padrão fino	60	20
		Padrão luxo	60	20
	Apartamento	Padrão econômico	60	20
		Padrão simples	60	20
		Padrão médio	60	20
		Padrão superior	60	20
		Padrão fino	50	20
Padrão luxo		50	20	
Comercial, serviço e industrial	Escritório	Padrão econômico	70	20
		Padrão simples	70	20
		Padrão médio	60	20
		Padrão superior	60	20
		Padrão fino	50	20
		Padrão luxo	50	20
	Galpão	Padrão econômico	60	20
		Padrão simples	60	20
		Padrão médio	80	20
		Padrão superior	80	20
Especial	Cobertura	Padrão simples	20	10
		Padrão médio	20	10
		Padrão superior	30	10

Tabela de Coeficientes de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencial	Estado de conservação							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,99	0,99	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4%	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6%	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8%	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10%	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
12%	0,933	0,933	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14%	0,92	0,92	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16%	0,907	0,907	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18%	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20%	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,578	0,417	0,218
22%	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24%	0,851	0,851	0,83	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
26%	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28%	0,821	0,830	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30%	0,805	0,805	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,200
32%	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34%	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36%	0,755	0,755	0,736	0,695	0,619	0,505	0,358	0,187
38%	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40%	0,712	0,712	0,701	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42%	0,702	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44%	0,683	0,683	0,666	0,628	0,56	0,456	0,324	0,169
46%	0,664	0,664	0,648	0,611	0,544	0,444	0,315	0,165
48%	0,645	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50%	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52%	0,605	0,605	0,581	0,560	0,495	0,404	0,287	0,150
54%	0,584	0,584	0,570	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
56%	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,367	0,140
58%	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60%	0,512	0,512	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129
62%	0,498	0,498	0,485	0,458	0,408	0,333	0,246	0,123
64%	0,475	0,475	0,463	0,437	0,389	0,387	0,225	0,118
66%	0,452	0,452	0,441	0,416	0,310	0,302	0,214	0,112
68%	0,429	0,429	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70%	0,405	0,405	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,092
72%	0,378	0,381	0,371	0,150	0,312	0,254	0,181	0,094
74%	0,356	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76%	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78%	0,306	0,306	0,273	0,281	0,251	0,104	0,145	0,076
80%	0,280	0,280	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82%	0,254	0,254	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84%	0,227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86%	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88%	0,173	0,173	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92%	0,117	0,167	0,114	0,107	0,096	0,073	0,055	0,029
94%	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96%	0,059	0,059	0,058	0,054	0,049	0,04	0,028	0,015
98%	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,020	0,002
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

BENFEITORIAS

Parte do Imóvel	Área Construída (em m ²)(A)	Padrão Construção	Idade Aparente	Conservação
Guarita (a)	21,13	Casa - Econômico	36	Reparos simples
Depósito 1 (b)	391,08	Galpão - Simples	36	Regular a reparos simples
Depósito 2 (c)	471,99	Galpão - Simples	36	Regular a reparos simples

Parte do Imóvel	Coefficiente Padrão Construção(B)	Coefficiente Depreciação(C)	Valor da Construção (CUB x A x B x C)
Guarita	1,070	0,495	R\$ 19.706,45
Depósito 1	1,125	0,478	R\$ 370.310,41
Depósito 2	1,125	0,478	R\$ 446.923,42

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Valor das benfeitorias = a + b + c

Valor das benfeitorias = R\$ 19.706,45 + R\$370.310,41 + R\$ 446.923,42

Portanto:

Valor das benfeitorias

R\$ 836.940,28

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Valor de mercado do imóvel = Valor do Terreno + Valor das benfeitorias

Valor de mercado do imóvel = R\$4.523.818,13 + 836.940,28

Valor de mercado do imóvel = R\$5.360.758,41

Aceita-se o arredondamento para R\$R\$5.361.000,00

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 5.361.000,00

DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Desvio padrão do valor por m² da amostra: R\$ 47,31

Considerando o Desvio Padrão acima, Nível de Significância (Alfa) de 0,30, e quantidade da amostra (5):

Intervalo de Confiança do preço do m² = R\$21,93

Intervalo de Confiança (%) = 5,3%

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para a precificação do terreno e o **Método de Custo** para precificação das benfeitorias, para se obter o valor do imóvel avaliando, concluí-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 5.361.000,00 (Cinco milhões, trezentos e sessenta e um mil reais)**.

Conforme Intervalo de Confiança apurado, deve-se prever uma possível variação de até 5,3% nos valor acima exposto (-5,3% a + 5,3%), ou seja, de R\$5.076.867,00 a R\$5.645.133,00.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Paulínia/SP, 28 de Agosto de 2023



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thiago Henrique de Brito Nascimento'.

Thiago Henrique de Brito Nascimento
Corretor de Imóveis
CRECI nº 168.896 - SP

ANEXO I – CURRÍCULO DO PERITO

Dados Básicos

Nome: Thiago Henrique de Brito Nascimento

Qualificação: Administrador e Corretor de Imóveis

CRECI: 168.896-F - 2ª Região (São Paulo)

Telefone: 13 997775410

E-mail: thbnascimento@gmail.com

Formação Acadêmica

- Graduação em Gestão Financeira - UNIP
- Pós-Graduação em Administração Geral - UNIP

Formação Técnica

- Técnico em Transações Imobiliárias - IUB
- Perito Judicial - CRECI
- Avaliação de Imóveis - IBRESP
- Avaliação de Imóveis - CRECI
- Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária - CRECI
- Documentação Imobiliária - CRECI

Experiência Profissional

- Desde 02/2006 até 05/2022

Empresa: Banco do Brasil S.A.

Segmento: Empresa multinacional de economia mista do segmento bancário.

Cargo: **Assessor de Diretoria**

Local: Diretoria de Soluções Empresariais – Avenida Paulista, 1230 – São Paulo - SP

Funções:

- Testes para Homologação de Soluções de Tecnologia relacionadas a produtos e serviços para pessoa jurídica;
- Elaboração de pareceres técnicos sobre produtos e serviços;
- Elaboração de relatórios para uso interno da Diretoria e Conselho Diretor.

- Desde 05/2016 até o momento

Empresa: Corretor de Imóveis (profissional liberal)

Segmento: Mercado Imobiliário

Cargo: **Corretor de Imóveis**

Local: Rua João Ramalho, 788 – Praia Grande - SP

Funções:

- Intermediação de bens imóveis;
- Avaliação de bens imóveis;

ANEXO II – DADOS AMOSTRAIS

Item 1 – Oferta: R\$1.700.000,00 - Área: 3.496 m²

Fonte: Exclusiva Imóveis - (19) 3884-5788



Item 2 – Oferta: R\$13.300.000,00 - Área: 26.000 m²

Fonte: Luchesi Consultor Imobiliário - (19) 99295-6768



Item 3 – Oferta: R\$6.500.000,00 - Área: 24.200 m²

Fonte: Jazz Imobiliária - (19) 3325-7051



Este documento é cópia de original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000927-68.2023.8.26.0408 e código KHXXGJGK.

Item 4 – Oferta: R\$2.160.000,00 - Área: 2.700 m²

Fonte: Jazz Imobiliária - (19) 3325-7051



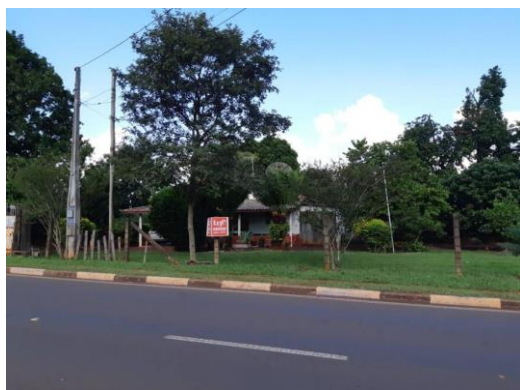
Item 5 – Oferta: R\$25.464.959,00 - Área: 69.767 m²

Fonte: Paulo Bio Imóveis - (11) 4516-1666



Item 6 – Oferta: R\$11.700.000,00 - Área: 26.000 m²

Fonte: UNE Imóveis - (19) 3201-7991



Este documento é cópia de original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000927-88.2023.8.26.0408 e código KHXXGGLG. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000927-88.2023.8.26.0408 e código KHXXGGLG. WJMJ24401110919

Item 7 – Oferta: R\$4.500.000,00 - Área: 5.400 m²
Fonte: Atuale Imobiliária - (19) 3367-9289



Este documento é cópia de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000927-88.2023.8.26.0408 e código KHXXGGLK.

ANEXO III – ÍNDICES DE VALORES DE EDIFICAÇÕES (IBAPE-SP)



Valores de Edificações

1.2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

2.2.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.


Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.
- **Instalações elétricas:** econômicas.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268

ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO



DIGITIZADA

MATRÍCULA A
57604

FOLHA
01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Sargento

LIVRO N. 2º - REGISTRO GERAL

Em 03/06/2003 este imóvel passou a pertencer ao 4º Registro de Imóveis de Campinas.

IMÓVEL: GLEBA RURAL designada pela letra "C 1", resultante - da subdivisão do Sítio SANTI ANTONIO, situado no Bairro Ca- pãõ Fresco, município de Paulínia, desta comarca, com a se- guinte descrição: "Tem início no marco M 2, localizado à mar gem direita da Estrada Municipal PLN 137, desse marco, segue pela margem direita da Estrada Municipal PLN 137, com rumo - 33º25' NE e distância 8,00m, deflete novamente à direita, -- com rumo 36º 45' NE e distância 118,00m até encontrar um -- marco de pedra nº 17, confrontando, nesse trecho, com a Es- trada Municipal PLN 137 e com propriedade de Antonio Dalan, ou quem de direito; deflete à direita, segue com rumo de --- SE 70º25' e distância de 150,00m, confrontando com a gleba - C 2, de propriedade da Galvani S.A., até o marco 29, deflete à direita, segue no rumo SW 34º 15' e distância 156,00m, -- encontrando o marco M 3, confrontando com José Tono ou quem de direito, deflete à direita, segue com rumo SE 55º 10' e - distância de 152,50m, até chegar ao marco M 2, onde teve iní cio esta descrição, confrontando com a gleba B, de proprieda de da Galvani S. A., e fechando assim o perímetro com a área total de 20.570,00m2. CCPM. n/consta. PROPRIETÁRIA: GALVANI S/A, com sede na Av. Cnoffrio Milano, nº 589, sala 01, Jagua- ré/SP, inscrita no CGC/MP sob nº 43.129.725/0001-97. TÍTULO AQUISITIVO: R.1, da matrícula nº 52.895, deste cartório. A - presente matrícula foi aberta mediante requerimento de São - Paulo, 09 de março de 1989. C Esc. Aut. *(Edson Vi- las Boas Orrú)*.-

(continua no verso).-

Rua General Osório n.º 883 - 2º Andar - Centro - CEP: 13.010-111 - Fone: (19) 3231-8588
sri2atendimento@terra.com.br

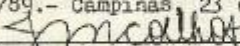
Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000927-88.2023.8.26.0408 e código KHXRGGGK.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000927-88.2023.8.26.0408 e código KHXRGGGK.

2º OF
DE
R.
-- C/

MATRICULA
57604


FICHA
01.-
VERBO


R.01/57.604:- Por escritura pública de 07 de julho de 1.989, do 5º Cartório de Notas local, Lvº 483, fls. 152, a proprietária do imóvel desta matrícula, GALVANI S/A., já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula a APLIQUIM - EQUIPAMENTOS E PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., com sede na Rua Alvaro Alvim, 922, Vila Paulicéia, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, inscrita no CEC/MEF, sob nº 54.097.159/0001-03; pelo valor de R\$30.000,00 (trinta mil cruzados novos).- A vendedora apresentou ao 5º Tab. local, a C.N.D. do IAPAS sob nº 176.020, série B, expedida pelo IAPAS, agência RF-Finheiros-SP, em 10/01/1989, provando estar a outorgante quite com a previdência social, a qual ficou arquivada naquele sob nº 24/89.- Campinas, 23 de novembro de 1.989.- O Escri. Autorizado  José Mauro Coelho.-

Prenotação nº 367.603 de 02/08/2019.


Av.02/57.604 - CANCELAMENTO INCRA - Pela prova da protocolização do pedido de cancelamento de cadastro rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, em São Paulo/SP, nos termos do ofício nº 39894/2019/SR(08)SP-G/SR(08)SP-SP/INCRA-INCRA, expedido aos 11 de julho de 2019, e certidão expedida pela Municipalidade de Paulínia/SP, nº082/19 - SPCU, aos 11 de março de 2019, exarada sob o protocolo nº 724/2019, obtida mediante consulta processual no sítio eletrônico do INCRA, do processo nº 54000.099510/2019-73, promove-se a presente averbação para constar o cancelamento do cadastro do imóvel objeto da presente matrícula junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural, em virtude de encontrar-se localizado dentro do perímetro urbano do município de Paulínia/SP, e não mais se caracterizar como imóvel rural. Título analisado e digitado por Lucas Gabriel Fernandes Quicoli.

Selo digital nº 123851331NB000087180BH19K.

Campinas, 20 de agosto de 2019. O Oficial , Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo.



SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO



DE REGISTRO DE CAMPINAS
 Nº 0010/1989
NAS-SP --

CERTIDÃO - 2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Pedido nº 367603

CERTIFICO e dou fi que a presente cópia é reprodução autêntica do ficho a que se refere, estraiada nos termos do parágrafo 1º de art. 19 da lei nº 5.015/73.

CERTIFICO ainda que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data.


Campinas, 20/06/2019 - 18:43:21.

| Rodrigo Fraga Lealistro de Figueiredo - Oficial
 | Múcio Hákos Pereira - Substituto de Oficial
 | Alexandre de Oliveira Rojora - Escrivente
 | Ana Maria Bhandão R. P. de Almeida - Escrivente
 | Marco Antonio de Oliveira - Escrivente

Oficial:	Estado:	S. Fax:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	ISS:	MP:	S. Fax 2:	Total:
R\$ 31,68	R\$ 9,00	R\$ 4,64	R\$ 1,67	R\$ 2,17	R\$ 1,57	R\$ 1,52	R\$ 1,52	R\$ 53,97

Selo digital nº 123051391GV000002046UP19C - Para consulta, acesse: <https://portaldigital.tjsp.jus.br>

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias, somente para estado, rotativos e de registro.



Rua General Osório n.º 883 - 2º Andar - Centro - CEP: 13.010-111 - Fone: (19) 3231-8588
sri2atendimento@terra.com.br

Este documento é cópia de original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000027-88.2023.8.26.0408 e código KHRS6G6G. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000027-88.2023.8.26.0408 e código KHRS6G6G. WJMJ24401110919

ANEXO V – CADASTRO DO IMÓVEL NA PREFEITURA

FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO										
Inscrição	935120303025200			Código do Imóvel:	125248			Status:	ATIVO	
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO										
Logradouro:	AVN IRENE KARCHER						Nº:	1201		
Complemento				Cond. /						
Quadra:	S/D	Lote:	C-1		Loteamento:	41 - 350150 - BETEL				
Bairro:	BETEL						CEP:	13148-186		
Quarteirão:	2199	Face de	Face 2		Matricula	Cartório:				
INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO										
ZONA	CÓD. VALOR	CATEG. DE VIA	FATOR DE PROFUND.	ÁREA TERRENO	SITUAÇÃO	PARTE IDEAL	POSIÇÃO	CAT. PROP.		
ZDI1	3	A	0.707	20.570	Edificado	0	Gleba	Particular		
QTDE TESTADAS	TEST. PRINC.	TEST. 2	TEST. 3	TEST. 4						
1	126									
Área Const.			A) 414,97			B) 0			C) 0	
Utilização:			A) 4 Indústria			B) 0 Não informado			C) 0 Não informado	
Ocupação			A) 4 Particular			B) 0 Não informado			C) 0 Não informado	
Tipo Construção			A) 4 Indústria			B) 0 Não informado			C) 0 Não informado	
Posição			A) 4 Isolada			B) 0 Não informado			C) 0 Não informado	
Sit. Construção			A) 4 Não Informado			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Estrutura			A) 4 MADEIRA			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Cobertura			A) 4 LAJE			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Piso.Int.			A) 4 Não Informado			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Revest.Int.			A) 4 Não Informado			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Revest.Ext.			A) 4 CHAPISCO			C) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Esquadrias			A) 4 FERRO			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Pintura			A) 4 Não Informado			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Classificação			A) 4 MÉDIA			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Estado Cons.			A) 4 REGULAR			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
Vedação			A) 4 ALVENARIA			B) 0 Não Informado			C) 0 Não Informado	
DEPENDÊNCIAS:										
Garagem :		0 NÃO	Empregada		0 NÃO	lavanderia :		0 NÃO		
Salão de Festas		0 NÃO	Piscina :		0 NÃO	Outros :		0 NÃO		
Projeto			Alvará		Habita-se			Demolição		
Data Aprov.	Num. Aprov.	Área	Data	Num.	Data	Num.	Área	Data	Num.	Área
30/05/86	2568	414,97		0	08/06/87	102	414,97			
PROCESSO										
Nº Processo	Ano Processo		Tipo Processo							
2568	1986		Const.Inicial							
	1987		Ano Constr							
AVERBAÇÃO										
INFORMAÇÕES CONSTRUÇÃO										
Ar. "A":	414,97	Utili.:	4 - Indústria	Ar. "B":		Utili.:		Ar. "C":		Utili.:
Área Dep.:		Área		Fração Ideal:		0	Total Construído	414,97		