

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



### Informações Gerais

Solicitante: <b>Galleria Bank</b>	Data da Solicitação: <b>07/11/2022</b>
Proprietário: <b>-</b>	Data da Vistoria: <b>08/11/2022</b>
Endereço: <b>Rod. Sen. Teotônio Vilela, 4 (Quadra H Lote 18)</b>	Data do Laudo: <b>10/11/2022</b>
Complemento: <b>Condomínio Residencial Guatambu Park</b>	Matrícula/Cartório: <b>Não Apresentado</b>
Bairro: <b>Guatambu</b>	Objetivo: <b>Valor de Mercado</b>
Cidade: <b>Birigui</b>	Finalidade: <b>Compra/Venda</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	IPTU
Terreno:  m <sup>2</sup>	Terreno: <b>1.286,37</b> m <sup>2</sup>
Construída:  m <sup>2</sup>	Construída:  m <sup>2</sup>
Comum:  m <sup>2</sup>	Fração Ideal:  m <sup>2</sup>
Garagem:  m <sup>2</sup>	<b>Área Considerada</b>
Depósito:  m <sup>2</sup>	Terreno: <b>1.286,37</b> m <sup>2</sup>
Total:  m <sup>2</sup>	Construída:  m <sup>2</sup>
Fração Ideal:  m <sup>2</sup>	

### Características do Imóvel

Uso:	<b>Residencial</b>
Tipologia:	<b>Terreno</b>
Idade Aparente:	<b>-</b>
Topografia:	<b>Plano</b>
Est. Conservação:	<b>-</b>
Qtd. de Quartos:	<b>-</b>
Qtd. de Vagas:	<b>-</b>
Ocupação:	<b>Desocupado</b>

### Valor de Mercado

**R\$ 226.200,00**

( DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL, DUZENTOS REAIS )

### Valor de Liquidação Forçada

**R\$ 156.700,00**

( CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL, SETECENTOS REAIS )

### Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.  
O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliado, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.  
Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliado, ofertados a valores estimados como o de Mercado.  
Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.  
Não foi apresentada Matrícula do Imóvel, apenas IPTU. Sugerimos a apresentação de Matrícula para embasar a operação financeira.

Responsável Técnico: **Arq<sup>a</sup> Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: **-**

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

### Compass Avaliações

### Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
<b>Plano</b>	<b>Bom</b>	<b>Regular</b>	<b>Condomínio</b>	-
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>1.286,37 m<sup>2</sup></b>

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região				
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rede de Água:	<b>Sim</b>			Iluminação Pública:
Rede de Esgoto:	<b>Não</b>			Fossa:
Rede de E. Elétrica:	<b>Sim</b>			Poço:
Rede de Telefone:	<b>Sim</b>			
Pavimentação:	<b>Sim</b>			
Arborização:	<b>Sim</b>			
Esgoto Pluvial:	<b>Não</b>			
Gás Canalizado:	<b>Não</b>			



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

### Comentários sobre a região

Birigui é um município do estado de São Paulo, no Brasil, localizado no Noroeste paulista. É servida pela rodovia Marechal Rondon (SP-300), pela rodovia Gabriel Melhado (SP-461) e pela Estrada de Ferro Noroeste do Brasil. O município é formado somente pelo distrito sede, que inclui os povoados de Guatambu e Taquari. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 126 094 habitantes. Toda a região oeste do atual estado de São Paulo era território tradicional dos índios caingangues até o início do século XX, quando foram construídas estradas de ferro na região ligando o Mato Grosso a São Paulo. A cidade cresceu a partir da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil. Foi fundada em 7 de dezembro de 1911 por Nicolau da Silva Nunes.

O condomínio está localizado em uma região com infraestrutura composta por, pavimentação, energia, água, iluminação pública e comércios.

O lote avaliado tem fácil acesso, estando na entrada do condomínio. Um terreno plano.

Não foi apresentada Matrícula do Imóvel, apenas IPTU.

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Relatório Fotográfico



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Relatório Fotográfico



Terreno

Terreno



Placa condomínio

Entrada condomínio



Placa identificação

Placa identificação

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Mapa de Localização do Imóvel



### Mapa de Localização das Amostras



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Dados considerados do Imóvel avaliado

#### Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rod. Sen. Teotônio Vilela, 4 (Quadra H Lote 18)				
Bairro:	Guatambu	Cidade:	Birigui	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00
Área do Terreno:	1286,37	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m <sup>2</sup> :	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 1

Endereço:	Condomínio Residencial Guatambu Park				
Bairro:	Guatambu	Cidade:	Birigui	UF:	SP
Informante:	Casa Branca Imobiliária - Tel: (18) 3304-3004				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	
Qt. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m <sup>2</sup> :	R\$ 198,00	Data Amost.:	10/11/2022
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliado.				



#### Elemento Comparativo 2

Endereço:	Condomínio Residencial Guatambu Park				
Bairro:	Guatambu	Cidade:	Birigui	UF:	SP
Informante:	DUPLA IMOVEIS LTDA - No Chat				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano para os fundos ate	Testada:	
Área do Terreno:	1302,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m <sup>2</sup> :	R\$ 138,25	Data Amost.:	10/11/2022
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliado.				



#### Elemento Comparativo 3

Endereço:	Condomínio Residencial Guatambu Park				
Bairro:	Guatambu	Cidade:	Birigui	UF:	SP
Informante:	Correta Imóveis - Tel: (18) 99773-2111				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	1189,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m <sup>2</sup> :	R\$ 166,53	Data Amost.:	10/11/2022
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliado.				



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 4

Endereço:	Condomínio Residencial Guatambu Park			
Bairro:	Guatambu	Cidade:	Birigui	
Informante:	ACERTTO IMÓVEIS - Tel: (18) 3608-8676			
Área Priv./Constr.:	1000,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m <sup>2</sup> :	R\$ 180,00	Data Amost.: 10/11/2022
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliado.			

#### Elemento Comparativo 5

Endereço:	Condomínio Residencial Guatambu Park			
Bairro:	Guatambu	Cidade:	Birigui	
Informante:	Alexandre Vuletyc - Tel: (31) 99932-6576			
Área Priv./Constr.:	1000,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 210.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m <sup>2</sup> :	R\$ 189,00	Data Amost.: 10/11/2022
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliado.			

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Local.	N/A	F. Top.								
1	R\$ 220.000,00	1.000,00	0,900	R\$ 198,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 198,00	
2	R\$ 200.000,00	1.302,00	0,900	R\$ 138,25	1,000	1,000	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,053	R\$ 145,53	
3	R\$ 220.000,00	1.189,00	0,900	R\$ 166,53	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 166,53	
4	R\$ 200.000,00	1.000,00	0,900	R\$ 180,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 180,00	
5	R\$ 210.000,00	1.000,00	0,900	R\$ 189,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 189,00	

Média R\$ 174,36 Desvio 23,294 Coef. de variação 0,134	Média R\$ 175,81 Desvio 20,538 Coef. de variação 0,117
	Média Saneada R\$ 175,81 Limite Inferior R\$ 123,07 Limite Superior R\$ 228,55 Amostras Saneadas 5 Amostras Descartadas 0

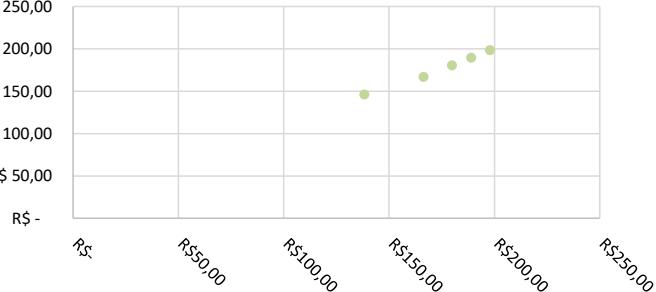
  

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 226.200,00
------------------	------	---	---------------------	---	--------------	---	----------------

Tratamento Estatístico															
DADOS								Residual % e Dispersão							
Número de Amostras Coletados:	5							6,00%							
Número de Amostras Saneados:	5							5,00%							
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):		R\$ 123,07						4,00%							
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):		R\$ 175,81						3,00%							
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):		R\$ 228,55						2,00%							
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ):		R\$ 175,81						1,00%							
T. de Student:	1,533							0,00%							
Desvio Padrão:	20,54														
Coeficiente de Variação:	0,117														
INTERVALO DE CONFIABILIDADE															
Resultado(p/m <sup>2</sup> ):		R\$ 15,74													
Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-8,96%	R\$ 160,07													
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	8,96%	R\$ 191,56													
Amplitude Total		17,91%													

### Comentários sobre o cálculo



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Fundamentação

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliado <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	<b>3 Pontos</b>

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>9 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

### Precisão

**Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística**

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>17,91%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Documentação



#### PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6141

#### Secretaria Municipal de Finanças

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL

N° 38906/2022

Número do Processo: /

Interessado: Internet

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Inscrição 01-07-071-0018 IdFísico 38536 Situação: Ativo  
Proprietário CNPJ/CPF: 436.\*\*\*.\*\*\*-47 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"  
Compromissário "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"  
Local do Imóvel 16206-115 - R TOPAZIOS DOS,  
Bairro/Loteamento COND RES GUATAMBU PARK Quadra: H Lote: 18  
Endereço Entrega 13091-611 - AV DR JOSE BONIFACIO COUTINHO NOGUEIRA, 214  
Bairro Entrega JARDIM MADALENA Cidade CAMPINAS Estado SP

Exercício de Lançamento	2022	Valor Venal Territorial	123.735,93
Área Terreno	1286.37	Valor Venal Predial	0,00
Área Edificada	0.00	Valor Venal Excesso	0,00
Quadra Imóvel	H	Valor Venal Imóvel	123.735,93
Lote Imóvel	18		

BIRIGUI, 10 de Novembro de 2022

Data Emissão: 10/11/2022

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <http://www.birigui.sp.gov.br/>

Identificação 385756

Número da Certidão: 38906/2022

Controle: 38536

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.