

## 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> UF: <b>SP</b> CEP: <b>16200-029</b>	Finalidade: <b>Compra/Venda</b>

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
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:	
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:		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 avaliando, 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 avaliando, 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: **Arqª 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:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	-
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	1.286,37 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

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"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Sim
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Não		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



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



Terreno

Terreno



Terreno

Terreno



Terreno

Terreno



## 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

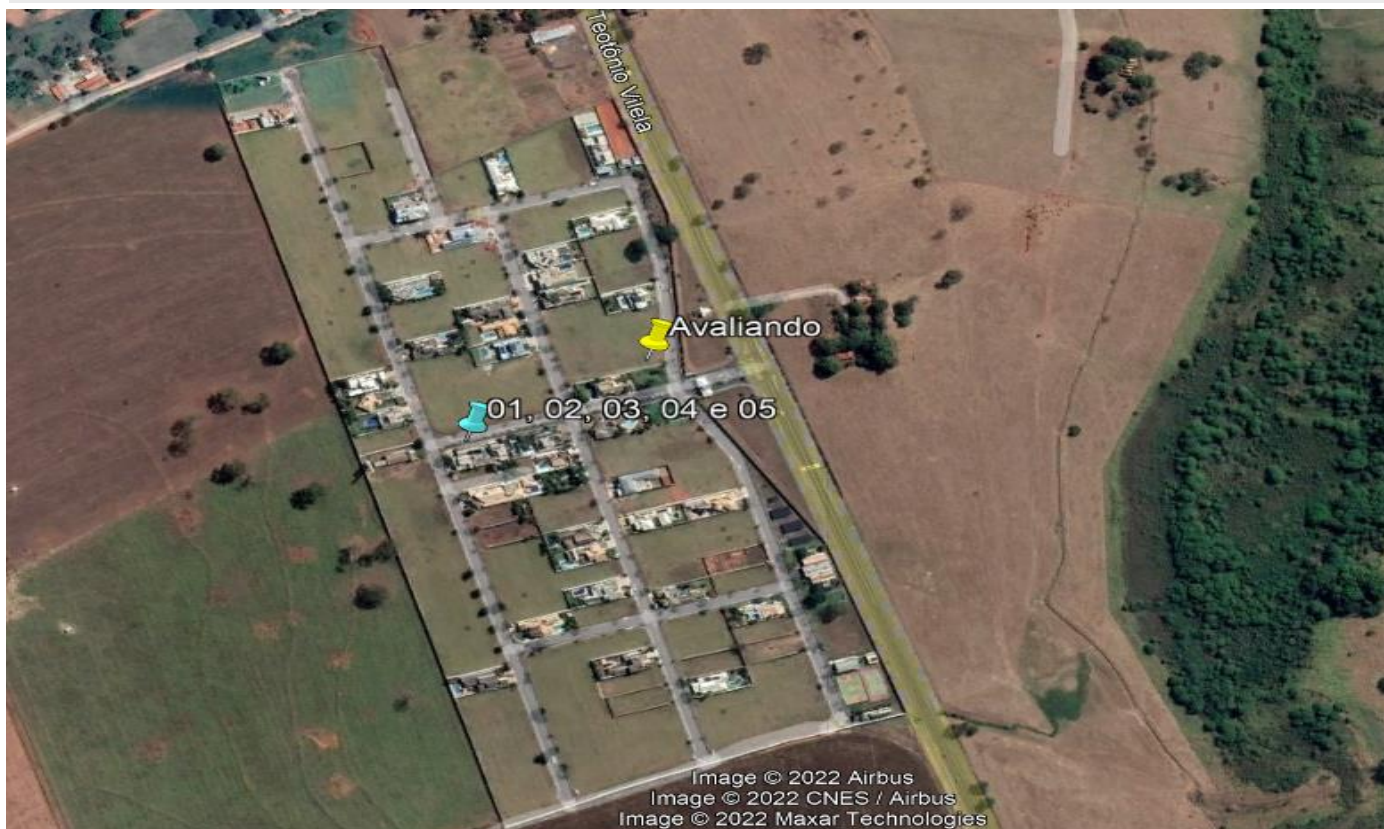
Compass Avaliações

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 avaliando									
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. Frontes:					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	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 Imobiliaria - 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. Frontes:		
Qtd. Dorm:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 198,00	Data Amost.:	10/11/2022	
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliando.					



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 até	Testada:		
Área do Terreno:	1302,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 138,25	Data Amost.:		
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliando.					

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. Frontes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 166,53	Data Amost.:	10/11/2022	
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliando.					





## 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	UF:	SP
Informante:	ACERTTO IMÓVEIS - Tel: (18) 3608-8676				
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:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 180,00	Data Amost.:	10/11/2022
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliando.				



#### Elemento Comparativo 5

Endereço:	Condomínio Residencial Guatambu Park				
Bairro:	Guatambu	Cidade:	Birigui	UF:	SP
Informante:	Alexandre Vuletyc - Tel: (31) 99932-6576				
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:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 210.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 189,00	Data Amost.:	10/11/2022
Observações:	Terreno plano, em meia quadra, no mesmo condomínio do avaliando.				



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

Compass Avaliações

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


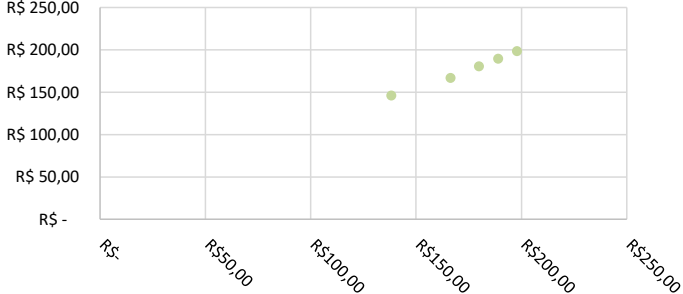
Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	N/A	F. Top.						Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 220.000,00	1.000,00	0,900	R\$ 198,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 198,00
2	R\$ 200.000,00	1.302,00	0,900	R\$ 138,25	1,000	1,000	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,053	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	Média	R\$	175,81
Desvio		23,294	Desvio		20,538
Coef. de variação		0,134	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/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 226.200,00
	1286,37		R\$175,81		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m²): R\$ 123,07	
Média Aritmética (p/m²): R\$ 175,81	
Limite Superior (p/m²): R\$ 228,55	
Média Saneada (p/m²): R\$ 175,81	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 20,54	
Coeficiente de Variação: 0,117	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²): R\$ 15,74	
Inferior (p/m²): -8,96% R\$ 160,07	
Superior (p/m²): 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 Avaliando <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

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI</b> R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6141																																											
	<b>Secretaria Municipal de Finanças</b>																																											
<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b> <b>Nº 38906/2022</b>																																												
<b>Número do Processo:</b> / <b>Interessado:</b> Internet																																												
<p>CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.</p> <p>Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.</p>																																												
<table border="0"> <tr> <td>Inscrição</td> <td>01-07-071-0018</td> <td>IdFísico</td> <td>38536</td> <td>Situação:</td> <td>Ativo</td> </tr> <tr> <td>Proprietário</td> <td colspan="5">CNPJ/CPF: 436.***.***-47 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"</td> </tr> <tr> <td>Compromissário</td> <td colspan="5">"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"</td> </tr> <tr> <td>Local do Imóvel</td> <td colspan="5">16206-115 - R TOPAZIOS DOS,</td> </tr> <tr> <td>Bairro/Loteamento</td> <td>COND RES GUATAMBU PARK</td> <td>Quadra:</td> <td>H</td> <td>Lote:</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Endereço Entrega</td> <td colspan="5">13091-611 - AV DR JOSE BONIFACIO COUTINHO NOGUEIRA, 214</td> </tr> <tr> <td>Bairro Entrega</td> <td>JARDIM MADALENA</td> <td>Cidade</td> <td>CAMPINAS</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> </tr> </table>			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
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																																							
<table border="0"> <tr> <td>Exercício de Lançamento</td> <td>2022</td> <td>Valor Venal Territorial</td> <td>123.735,93</td> </tr> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>1286.37</td> <td>Valor Venal Predial</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Área Edificada</td> <td>0.00</td> <td>Valor Venal Excesso</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Quadra Imóvel</td> <td>H</td> <td>Valor Venal Imóvel</td> <td>123.735,93</td> </tr> <tr> <td>Lote Imóvel</td> <td>18</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			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																								
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																																												
<b>Data Emissão:</b> 10/11/2022																																												
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <a href="http://www.birigui.sp.gov.br/">http://www.birigui.sp.gov.br/</a>																																												
<b>Identificação</b> 385756 <b>Número da Certidão:</b> 38906/2022 <b>Controle:</b> 38536																																												
<b>ATENÇÃO:</b> Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.																																												