

PROJETO DE LEI Nº. 101/2019, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2019.

“DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO DE PERMUTA DE IMÓVEIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

OSCAR GOZZI, PREFEITO MUNICIPAL DE TARUMÃ, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI.

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Tarumã, Estado de São Paulo aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

Art. 1º. - Em simetria com o artigo 7º, §1º, inciso III e §5º da Lei Municipal n.º 519/2002, de 27 de novembro de 2002, e suas posteriores alterações, (Programa de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Integrado do Município de Tarumã – PROIDE), fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar permuta de imóvel de propriedade do Município de Tarumã por imóveis de propriedade da empresa Tarumã Garden Hotel Ltda. Epp, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ n.º 20.183.399/0001-09.

Art. 2º. - O imóvel de propriedade do Município de Tarumã a ser permutado compreende:

DESCRIÇÃO DO LOTE 08 REMANESCENTE 1, QUADRA 61, SETOR 7

Um Terreno, localizado na esquina da Rua Piauçú com Avenida Paranapanema, consistente do Lote 08 Remanescente 1, com as seguintes medidas e confrontações: com frente para Avenida Paranapanema, do ponto 01 ao 02 mede 34,55m (trinta e quatro metros e cinquenta e cinco centímetros), do lado direito de quem da vias pública olha para o imóvel, do ponto 01 ao 04A, mede 30,99m (trinta metros e noventa e nove centímetros) confrontando com a Rua Piauçú, do lado esquerdo, do ponto 02 ao 03, mede 33,79m (trinta e três metros e setenta e nove centímetros) confrontando com o Lote 12 e depois com o Lote 07, finalmente nos fundos, do ponto 03 ao ponto 03A, mede 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) confrontando com o Lote 06, deflete à direita e mede do ponto 03A ao ponto 03B, 5,84m (cinco metros e oitenta e quatro centímetros), confrontando com José Dias (10% da matrícula 11.010), deflete à esquerda e mede do ponto 03B ao ponto 04A, 22,90m (vinte e dois metros e noventa centímetros confrontando ainda com José Dias (10% da matrícula 11.010), encerrando um perímetro de 1.057,98 m², devidamente matriculado sob o nº 11.010, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assis, Estado de São Paulo, cujo terreno está avaliado em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), de acordo com o Laudo de Avaliação expedido por perito devidamente registrado no CREA, constante do Anexo I desta Lei.

Art. 3º. - Os imóveis de propriedade a Tarumã Garden Hotel Ltda. Epp, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ n.º 20.183.399/0001-09, a serem havidos na permutada compreendem:

DESCRIÇÃO DO LOTE 03 – QUADRA A – MATRÍCULA 70.878

Um Terreno, situado na Rua da Fraternidade, distante 15,82m em reta, mais 9,61m em curva, da esquina da Rua da Amizade, designada Lote n. 03 da Quadra “A”, do loteamento denominado “Residencial Harmonia”, no município de Tarumã/SP, medindo 10,00m de frente; pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, mede 30,86m, confrontando-se com o lote n. 04; pelo lado esquerdo, mede 31,16m, confrontando-se com o lote n. 02; e pelos fundos mede 10,00m, confrontando-se com o lote n. 12, encerrando a área de 310,12m², devidamente matriculado sob o nº 70.878, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assis, Estado

de São Paulo, cujo terreno está avaliado em R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais), de acordo com o Laudo de Avaliação expedido por perito devidamente registrado no CREA, constante do Anexo II desta Lei.

DESCRIÇÃO DO LOTE 04 – QUADRA A – MATRÍCULA 70.879

Um Terreno, situado na Rua da Fraternidade, distante 25,82m em reta, mais 9,61m em curva, da esquina da Rua da Amizade, designada Lote n. 04 da Quadra “A”, do loteamento denominado “Residencial Harmonia”, no município de Tarumã/SP, medindo 10,00m de frente; pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, mede 30,56m, confrontando-se com o lote n. 05; pelo lado esquerdo, mede 30,86m, confrontando-se com o lote n. 03; e pelos fundos mede 10,00m, confrontando-se com o lote n. 11, encerrando a área de 307,10m², devidamente matriculado sob o nº 70.879, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assis, Estado de São Paulo, cujo terreno está avaliado em R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), de acordo com o Laudo de Avaliação expedido por perito devidamente registrado no CREA, constante do Anexo II desta Lei.

DESCRIÇÃO DO LOTE 05 – QUADRA A – MATRÍCULA 70.880

Um Terreno, situado na Rua da Fraternidade, distante 35,82m em reta, mais 9,61m em curva, da esquina da Rua da Amizade, designada Lote n. 05 da Quadra “A”, do loteamento denominado “Residencial Harmonia”, no município de Tarumã/SP, medindo 10,00m de frente; pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, mede 30,26m, confrontando-se com o lote n. 06; pelo lado esquerdo, mede 30,56m, confrontando-se com o lote n. 04; e pelos fundos mede 10,00m, confrontando-se com o lote n. 10, encerrando a área de 304,08m², devidamente matriculado sob o nº 70.880, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assis, Estado de São Paulo, cujo terreno está avaliado em R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), de acordo com o Laudo de Avaliação expedido por perito devidamente registrado no CREA, constante do Anexo II desta Lei.

DESCRIÇÃO DO LOTE 06 – QUADRA A – MATRÍCULA 70.881

Um Terreno, situado na Rua da Fraternidade, distante 45,82m em reta, mais 9,61m em curva, da esquina da Rua da Amizade, designada Lote n. 06 da Quadra “A”, do loteamento denominado “Residencial Harmonia”, no município de Tarumã/SP, medindo 10,00m de frente; pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, mede 29,95m, confrontando-se com o lote n. 07; pelo lado esquerdo, mede 30,26m, confrontando-se com o lote n. 05; e pelos fundos mede 10,00m, confrontando-se com o lote n. 09, encerrando a área de 301,05m², devidamente matriculado sob o nº 70.880, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assis, Estado de São Paulo, cujo terreno está avaliado em R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais), de acordo com o Laudo de Avaliação expedido por perito devidamente registrado no CREA, constante do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Como complementação da permuta a Tarumã Garden Hotel Ltda. Epp deverá indenizar o Município de Tarumã a quantia de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser depositado na conta bancária de receita de capital junto ao Banco do Brasil S.A., Agência 4526-8 – Conta Corrente n.º 16.165-9 de titularidade do Município de Tarumã, antes da elaboração da Escritura Pública de Permuta.

Art. 4º. - Os imóveis deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, devendo as despesas com a escritura pública da presente permuta ser de responsabilidade do Município de Tarumã e as despesas do registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assis/SP de responsabilidade da Tarumã Garden Hotel Ltda. Epp.

Art. 5º. – Ficam revogadas a Lei Municipal n.º 1.131/2014, de 14 de outubro de 2014 e a Lei Municipal n.º 1.735/2016, de 26 de dezembro de 2016, que autorizou o Executivo Municipal a efetuar a doação com encargos e a prorrogação de prazos à empresa Tarumã Garden Hotel Ltda. Epp., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ n.º 20.183.399/0001-09, em virtude do descumprimento das disposições constantes na Lei Municipal n.º 519/2002, de 27 de novembro de 2002, e suas posteriores alterações.

Art. 6º. - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal “Waldemar Schwarz”, em 17 de Dezembro de 2019, 29º. Ano da Emancipação Política e 27º. Ano da Instalação.

Oscar Gozzi
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MATRÍCULA N.º 11.010

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MATRÍCULAS N.ºs
70.878, 70.879, 70.880, 70.881

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente:
Nobres Edis:

Venho à presença de Vossa Excelência e Eminentes Pares, para solicitar-lhe as providências necessárias no sentido de fazer realizar uma Sessão Extraordinária visando à apreciação do incluso **PROJETO DE LEI Nº. 101/2019, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2019**, cuja ementa é a seguinte: “**DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO DE PERMUTA DE IMÓVEIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”, que ora submetemos a apreciação desta Egrégia Casa de Leis. Com Fulcro no artigo 191, II c.c. artigo 204, § 1º, ambos do Regimento Interno da Câmara Municipal, solicitamos que a presente propositura seja tramitada em CARÁTER DE URGÊNCIA.

A empresa Tarumã Garden Hotel Ltda. Epp fora beneficiária do Programa – PROIDE recebendo em doação com encargos o imóvel constante da Lei Municipal n.º 1.131/2014, de 14 de outubro de 2014.

Mesmo com o início das construções, houve o descumprimento do prazo de 24 (vinte e quatro) meses para que a empresa Tarumã Garden Hotel Ltda. Epp iniciasse suas atividades operacionais, assim, à vista da disposição contida no §1º do artigo 7º da Lei Municipal n.º 519/2002 alterada pela Lei Municipal n.º 1383/2019, a empresa optou na realização de permuta com o Município de Tarumã.

Para tanto a empresa ofertou quatro terrenos localizados nas mediações do Distrito Industrial o que apresentou sinergia com o programa – PROIDE ante a localidade dos imóveis, bem como do valor avaliado.

Desta maneira, como medida de fomento ao desenvolvimento empresarial do Município de Tarumã, inteligente a permuta, pois haverá na ampliação de mais quatro terrenos ao PROIDE que conseqüentemente atenderá mais empresários interessados.

De outro lado, a empresa Tarumã Garden Hotel Ltda. Epp. fica excluída do PROIDE, não fazendo jus aos benefícios do programa.

Isto posto, certos e convictos de que este Projeto de Lei representa os anseios desta municipalidade, aguardamos que Vossa Excelência e eminentes pares possam o estar analisando, com a costumeira justiça, e será, com certeza objeto de aprovação por esta Egrégia Casa de Leis.

Atenciosamente.

Oscar Gozzi
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência, o Senhor:
JOSÉ ROBERTO DE ALMEIDA
DD. Presidente da Câmara Municipal
CÂMARA MUNICIPAL DE TARUMÃ
TARUMÃ – SP.

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel avaliando: Avenida Paranapanema

Bairro: Vila Dourados – Q61

Cidade: Tarumã / SP

Matrícula: R16/11.010



Este documento foi assinado digitalmente por OSCAR GOZZI.

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taruma.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 3A7C-47B7-9ED8-75DA



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL

O presente Laudo de Avaliação tem a finalidade de avaliar um imóvel, terreno em área urbana no Município de Tarumã.

O imóvel a ser avaliado possui as seguintes características:

DESCRIÇÃO DO LOTE 08 REMANESCENTE 1 – QUADRA 61, SETOR 7 – MATRÍCULA R16/11.010

ÁREA: 1.057,98 m²

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE TARUMÃ

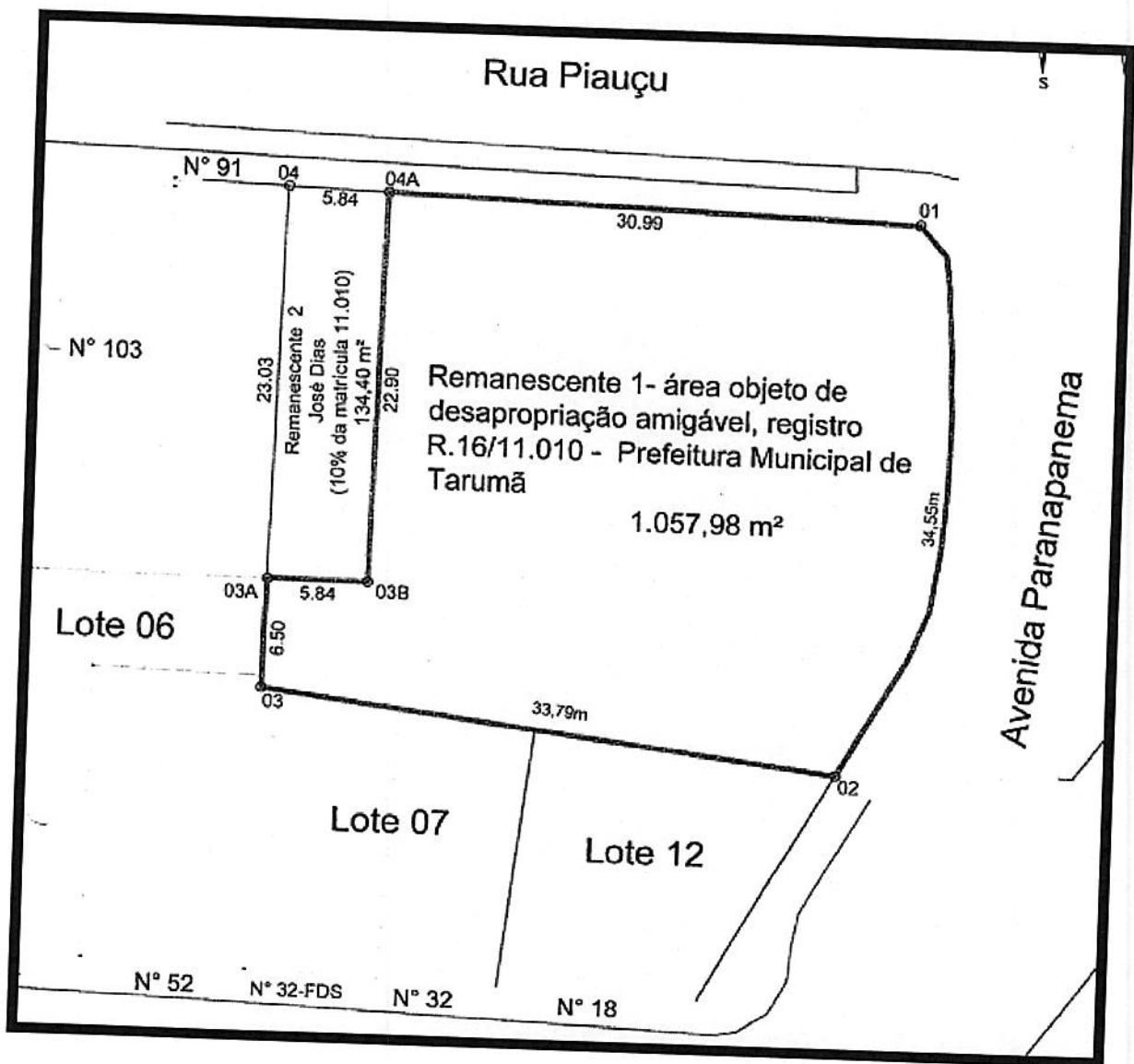
Um Terreno, localizado na esquina da Rua Piauçú com Avenida Paranapanema, consistente do Lote 08 Remanescente 1, com as seguintes medidas e confrontações: com frente para a Avenida Paranapanema, do 01 ao 02 mede 34,55m (trinta e quatro metros e cinquenta e cinco centímetros), do lado direito de quem das vias públicas olha para o imóvel, do ponto 01 ao 04A, mede 30,99m (trinta metros e noventa e nove centímetros) confrontando com a rua Piauçú, do lado esquerdo, do ponto 02 ao 03, mede 33,79m (trinta e três metros e setenta e nove centímetros) confrontando com o Lote 12 e depois com o Lote 07, finalmente nos fundos, do ponto 03 ao ponto 03A, mede 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) confrontando com o lote 06, deflete a direita e mede do ponto 03A ao ponto 03B, 5,84m (cinco metros e oitenta e quatro centímetros), confrontando com José Dias (10% da matrícula 11.010), deflete à esquerda e mede do ponto 03B ao ponto 04A, 22,90m (vinte e dois metros e noventa centímetros), confrontando ainda com José Dias (10% da matrícula 11.010), **encerrando uma área de 1.057,98 m².**

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

O croqui ilustra a exata localização do imóvel



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

CRITERIOS DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE TERRENO:

Para a avaliação do terreno serão utilizadas as "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos" elaborada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, cujos critérios e diretrizes são baseados na Norma Brasileira NBR 5676/89 – Avaliação de Imóveis Urbanos e NBR 14653-2 Avaliação de Bens (Parte 2: Imóveis Urbanos)

Segundo a referida Norma, tem-se a seguinte expressão para o calculo do valor do terreno:

$$VT = S \times Vut \times Fa \times Fvi \times Ft \times Fp$$

Onde:

VT = VALOR DO TERRENO – R\$

S = área do terreno – m²

Vut = valor unitário por metro quadrado – R\$/m²

Fa = fator de área

Fvi = Fator de vila (0,80 a 0,50)

Ft = Fator de testada

Fp = fator de Profundidade

O valor unitário por metro quadrado de terreno (Vut) foi calculado com base na média obtida através da metodologia apresentada, uma vez que reflete perfeitamente o mercado imobiliário do município de Tarumã. Lotes estes com áreas medias de 300,00m².

Como o imóvel avaliado possui a área de 1.057,98 m²; não será, portanto, aplicado o fator de área previsto, pois as áreas não são compatíveis, bem como fator de Vila.

De acordo com a Norma citada, o imóvel em questão enquadra-se na **Zona 4 de ocupação** para a avaliação, ou seja, residências de padrão médio e/ou comercio de densidade média.



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

Assim, tem-se os seguintes parâmetros para a **Zona** adotada:

- Fr = 10,00m (frente de referência)
- Pmi = 25,00m (profundidade limite mínima)
- Pma = 40,00m (profundidade limite máxima)
- Cz = 1 (coeficiente de zona da Avaliação)

O método para avaliação do imóvel adotado foi o "direto", ou seja, aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

VISTORIA

Imóvel 01 - Avaliando

Caracterização Geral do Imóvel:

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TARUMÃ**

O imóvel avaliado constitui-se de um terreno com 1.057,98m², localizado na Quadra 61, situado na Vila Dourados no município de Tarumã.

Melhoramentos Públicos:

O imóvel é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Iluminação pública
- Rede de água potável
- Rede esgoto
- Rede Telefônica
- Rede de energia elétrica
- Pavimentação asfáltica
- Serviços de coleta de lixo
- Correios
- Limpeza pública

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, sendo predominantemente residência.

IMÓVEL

O terreno possui formato regular, forma de "retângulo", com topografia plana e consistência seca e encontram-se livres para uso pleno.

O terreno é terreno de final da quadra.

Sobre o terreno descrito acima existe benfeitorias que não foram consideradas na avaliação, dado o objeto da mesma.



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

CALCULO DO VALOR DO IMOVEL

Através dos critérios fixados pela referida NBR, tem-se para o calculo do imóvel em questão:

$$VT = S \times Vut \times Fa \times Fvi \times Ft \times Fp$$

Onde:

$$S = 1.057,98 \text{ m}^2$$

$$Vut = \text{R\$ } 228,00/\text{m}^2 \text{ (Conforme calculado)}$$

Calculo do fator Testada (F_t) :

$$F_t = (34,55/10,00)^{1/4} = 1,3633$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= $1.057,89/34,55 = 30,62\text{m}$

$$F_p = (30,62/25,00)^{1/2} = 1,1066$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = \{(1+20) \times 34,55 \times 1,00 + 30,62 \times 1,00\} / (20 \times 34,55 \times 1,00)$$

$$F_e = 1,0943$$

Fator limitado a: 1,10

Substituindo e calculando:

$$VT = 1.057,98\text{m}^2 \times \text{R\$ } 228,00/\text{m}^2 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,0943 \times 1,00$$

$$VT = \text{R\$ } 319.399,38 \text{ (julho de 2019)}$$

R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)

CONCLUSÃO

Através dos métodos Aviatórios Direto, obtive o seguinte valor para o imóvel urbano sem benfeitoria, localizados na quadra 61, sito Avenida Paranapanema, Vila Dourados, Município de Tarumã, valido para o mês de julho de 2019.

VALOR IMOVEL	R\$320.000,00
---------------------	----------------------

Eng. Civil Marcos Leandro de Oliveira

Perito Avaliador

CREA: 5.061.180.392

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ANEXO 1

Imóvel avaliando: **Avenida Paranapanema, Vila Dourados – Q61**

Cidade: **Tarumã / SP**

Matrícula: **R16/11.010**

Zona de Avaliação: **4 (resid. Padrão media/comercio de dens. Media)**

Parâmetros utilizados para avaliação do local e seleção de elementos da amostragem

Avaliação para: 07/2019

Índice de preço: 1,00

Índice fiscal local: (planta 2019) 1,00

Zona 4 (parâmetros)

Frente de Referência	Profundidade		Coeficiente Área (Cz)	Fator Maximo de Valorização de Esquina (Fe)
	Mínima (Pmi)	Máxima (Pma)		
10,00	25,00	40,00	1,00	1,10

Área do terreno avaliando: 1.057,98 m²

Topografia: terreno plano fator: 1,00

Consistência: terreno seco fator: 1,00

Amostras selecionadas entre os dias 19 a 22 de julho de 2019

Media saneada obtida através da homogeneização de valores.

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 1

Local: RUA TABARANA COM RUA JURUPESEN

Data: 19/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOS DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: SR. AFONSO - PROPRIETÁRIO

Transação: R\$ 48.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,50 m.

Área: 162,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 48.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,50/10,00)^{1/4} = 0,9602$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 162,00/8,50 = 19,06m

$$F_p = (19,06/25,00)^{1/2} = 0,8732$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = \{(1+20) \times 8,50 \times 1,00 + 19,06 \times 1,00\} / (20 \times 8,50 \times 1,00)$$

$$F_e = 1,1621$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (48.000,00/162,00 \times 1,00) \times (1,10) \times (0,9602) \times (0,8732) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$273,27/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 2

Local: RUA TABARANA, FRENTE AO N. 634

Data: 19/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: SR. WESLEY - PRORPIETARIO

Transação: R\$ 40.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,50 m.

Área: 162,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor a vista = 40.000,00

Calculo do fator Testada (F_t) :

$$F_t = (8,50/10,00)^{1/4} = 0,9602$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 162,00/8,50 = 19,06m

$$F_p = (19,06/25,00)^{1/2} = 0,8732$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (40.000,00/162,00 \times 1,00) \times (0,9602) \times (0,8732) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = R\$207,02/m^2$$



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 3

Local: TABARANA, AO LADO DO N. 472 **Data:** 05/04/2019
Cidade: TARUMA
Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS
Fonte: NO LOCAL
Informante: WESLEY - PRORPIETARIO
Transação: R\$ 42.000,00 **Condição:** À vista **Índice de Preço:** 1,00

Características do terreno

Frente: 12,00 m.
Área: 228,00 m² **Topografia:** Terreno Plano Fator: 1,00
Índice Fiscal local: 1,00 **Consistência:** Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L
Valor a vista = 42.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):
 $F_t = (12,00/10,00)^{1/4} = 1,0466$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 228,00/12,00 = 19,00m
 $F_p = (19,00/25,00)^{1/2} = 0,8718$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L
 $F_e = \{(1+20) \times 12,00 \times 1,00 + 19,00 \times 1,00\} / (20 \times 12,00 \times 1,00)$
 $F_e = 1,1292$
Fator limitado a: 1,10

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):
 $V_{ut} = (42.000,00/228,00 \times 1,00) \times (1,0466) \times (0,8718) \times (1,10) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$

V_{ut} = R\$184,87/m²



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 4

Local: RUA PIAPARA COM PIRANHA

Data: 19/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: IMOBILIÁRIA INVEST IMÓVEIS

Transação: R\$ 40.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m

Área: 160,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 40.000,00

Calculo do fator Testada (F_t) :

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 160,00/8,00 = 20,00m

$$F_p = (20/25)^{1/2} = 0,8944$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = \{(1+20) \times 8,00 \times 1,00 + 20,00 \times 1,00\} / (20 \times 8,00 \times 1,00)$$

$$F_e = 1,175$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (40.000,00/160,00 \times 1,00) \times (0,9457) \times (0,8944) \times (1,10) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$232,60/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 5

Local: RUA PIAPARA, PROXIMO AO N. 524 **Data:** 19/07/2019
Cidade: TARUMA
Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS
Fonte: NO LOCAL
Informante: JOÃO - PROPRIETÁRIO
Transação: R\$ 47.000,00 **Condição:** À vista **Índice de Preço:** 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m.
Área: 188,00 m² **Topografia:** Terreno Plano Fator: 1,00
Índice Fiscal local: 1,00 **Consistência:** Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 47.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 188,00/8,00 = 23,50m

$$F_p = (23,5/25)^{1/2} = 0,9695$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Cálculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (47.000,00/188,00 \times 1,00) \times (0,9457) \times (0,9695) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$229,21/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 6

Local: RUA PIAPARA, AO LADO N. 500

Data: 19/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: WESLE - PROPRIETÁRIO

Transação: R\$ 40.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m.

Área: 194,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 40.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 194,00/8,00 = 24,25m

$$F_p = (24,25/25)^{1/2} = 0,9849$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Cálculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (40.000,00/194,00 \times 1,00) \times (1,00) \times (0,9457) \times (0,9849) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$192,05/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 7

Local: RUA PAU D'ALHO, AO LADO N. 1476

Data: 19/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: VILA ARVORES

Fonte: NO LOCAL

Informante: IMOBILIÁRIA INVEST MÓVEIS

Transação: R\$ 45.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m.

Área: 180,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 45.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 180,00/8,00 = 22,50m

$$F_p = (22,50/25)^{1/2} = 0,9487$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Cálculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (45.000,00/180,00 \times 1,00) \times (1,00) \times (0,9457) \times (0,9487) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$224,30/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 8

Local: RUA PAU D'ALHO, N. 1508

Data: 19/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: VILA ARVORES

Fonte: NO LOCAL

Informante: JOÃO - PROPRIETÁRIO

Transação: R\$ 45.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m.

Área: 180,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 45.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 180,00/8,00 = 22,50m

$$F_p = (22,50/25)^{1/2} = 0,9487$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Cálculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (45.000,00/180,00 \times 1,00) \times (1,00) \times (0,9457) \times (0,9487) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$224,30/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 9

Local: RUA PAU D'ALHO ESQUINA COM AV. TARUMÃ **Data:** 19/07/2019
Cidade: TARUMA
Bairro: VILA DAS ÁRVORES
Fonte: NO LOCAL
Informante: SILVANA - PROPRIETÁRIO
Transação: R\$ 43.000,00 **Condição:** À vista **Índice de Preço:** 1,00

Características do terreno

Frente: 10,00 m
Área: 150,00 m² **Topografia:** Terreno Plano Fator: 1,00
Índice Fiscal local: 1,00 **Consistência:** Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 43.000,00

Calculo do fator Testada (F_t) :

$$F_t = (10,00/10,00)^{1/4} = 1,00$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 150,00/10,00 = 15,00m

$$F_p = (15/25)^{1/2} = 0,7746$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = \{(1+20) \times 10,00 \times 1,00 + 15,00 \times 1,00\} / (20 \times 10,00 \times 1,00)$$

$$F_e = 1,125$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (43.000,00/150,00 \times 1,00) \times (1,00) \times (0,7746) \times (1,10) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$244,26/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

RESUMO DE ELEMENTOS PARA CALCULO DA MEDIA

Elemento	Endereço	Valor (R\$)	Área (m2)	Vut/m2	Intervalo de Confiança
01	Tabarana esquina com Jurupesen	48.000,00	162,00	273,27	NÃO
02	Tabarana frente ao n. 634	40.000,00	162,00	207,02	NÃO
03	Tabarana próximo ao n. 472	42.000,00	228,00	184,87	NÃO
04	Piapara esquina com Piranha	40.000,00	160,00	232,60	SIM
05	Piapara próximo ao n. 524	47.000,00	188,00	229,21	SIM
06	Piapara ao lado n. 500	40.000,00	194,00	192,05	NÃO
07	Pau D'Alho ao lado n. 1476	45.000,00	180,00	224,30	SIM
08	Pau D'Alho n. 1508	45.000,00	180,00	224,30	SIM
09	Pau D'Alho esquina com Av. Tarumã	43.000,00	150,00	244,26	NÃO

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

1º) Teste de valores

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES				
DADO	DADOS HOM(RS)	Cv=S/X	d/S(calc)	d/S(tab)
1	273,27	0,10	1,85	1,92
2	207,02	0,13	-0,61	1,92
3	184,87	0,15	-1,44	1,92
4	232,6	0,12	0,34	1,92
5	229,21	0,12	0,21	1,92
6	192,05	0,14	-1,17	1,92
7	224,3	0,12	0,03	1,92
8	224,3	0,12	0,03	1,92
9	244,26	0,11	0,77	1,92

VALOR MEDIO=	223,54
DESVIO PADRÃO=	26,87
t Student =	2,31
L Inferior =	195,78
L Superior =	251,30

Limite inferior = 195,78

Limite Superior = 251,30

2º) Teste de valores

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES				
DADO	DADOS HOM (RS)	Cv= S/X	d/S(calc)	d/S(tab)
2	207,02	0,06	-1,63	1,73
4	232,6	0,05	0,46	1,73
5	229,21	0,05	0,18	1,73
7	224,3	0,05	-0,22	1,73
8	224,3	0,05	-0,22	1,73
9	244,26	0,05	1,42	1,73

VALOR MEDIO=	226,95
DESVIO PADRÃO=	12,23
t Student =	2,57
L Inferior =	212,89
L Superior =	241,01

Limite inferior = 212,01

Limite Superior = 241,01

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

3º) Teste de valores

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADO	DADOS HOM (R\$)	Cv=S/X	d/S(calc)	d/S(tab)
4	232,6	0,02	1,23	1,65
5	229,21	0,02	0,40	1,65
7	224,3	0,02	-0,81	1,65
8	224,3	0,02	-0,81	1,65

VALOR MÉDIO=	227,60
DE SVIO PADRÃO=	4,06
t Student =	3,18
L Inferior =	221,83
L Superior =	233,37

Limite inferior = 221,83
Limite Superior = 233,37

Portanto a média geral coincide com a média Saneada da amostra.

Adota-se: Vu = R\$ 228,00 (valor Unitário Básico de Terreno)

Eng. Civil Marcos Leandro de Oliveira
Perito Avaliador
CREA: 5.061.180.392

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ANEXO 1

FOTO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento foi assinado digitalmente por OSCAR GOZZI.

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://tatum.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 3A7C-47B7-9ED8-75DA



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ANEXO 1

Foto terreno avaliando



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ANEXO 2

FOTOS ELEMENTOS DE PESQUISA

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ANEXO 2

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 1

Local: RUA TABARANA ESQUINA COM JURUPESEN



ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 2

Local: RUA TABARANA FRENTE AO N. 634



Este documento foi assinado digitalmente por OSCAR GOZZI.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://tarma.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 3A7C-47B7-9ED8-75DA



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 3

Local: RUA TABARANA AO LADO DO N. 472



ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 4

Local: RUA PIAPARA ESQUINA COM PIRANHA



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 5

Local: RUA PIAPARA PROXIMO AO N. 524



ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 6

Local: RUA PIAPARA, AO LADO N. 500



Este documento foi assinado digitalmente por OSCAR GOZZI.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://tatum.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 3A7C-47B7-9ED8-75DA



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 7

Local: RUA PAU D'ALHO, AO LADO N. 1476



ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 8

Local: RUA PAU D'ALHO, N. 1508



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 9

Local: RUA PAU D'ALHO, ESQUINA COM AVENIDA TARUMÃ



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóveis avaliando: Rua Fraternidade
Bairro: Residencial Harmonia
Cidade: Tarumã / SP
Matrículas: 70.878/ 70.879/ 70.880/ 70.881



Este documento foi assinado digitalmente por OSCAR GOZZI.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taruma.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 3A7C-47B7-9ED8-75DA



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL

O presente Laudo de Avaliação tem a finalidade de avaliar imóveis, terrenos em área urbana no Município de Tarumã.

Os imóveis a serem avaliados possuem as seguintes características:

DESCRIÇÃO DO LOTE 03 – QUADRA A – MATRÍCULA 70.878

ÁREA: 310,12 m²

Proprietário: TARUMÃ GARDEN HOTEL LTDA - EPP

Um Terreno, situado na Rua da Fraternidade, distante 15,82m em reta, mais 9,61m em curva, da esquina da Rua da Amizade, designada Lote n. 03 da Quadra "A", do loteamento denominado "Residencial Harmonia", no município de Tarumã/SP, medindo 10,00m de frente; pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, mede 30,86m, confrontando-se com o lote n. 04; pelo lado esquerdo, mede 31,16m, confrontando-se com o lote n. 02; e pelos fundos mede 10,00m, confrontando-se com o lote n. 12, **encerrando a área de 310,12m²**.

DESCRIÇÃO DO LOTE 04 – QUADRA A – MATRÍCULA 70.879

ÁREA: 307,10 m²

Proprietário: TARUMÃ GARDEN HOTEL LTDA - EPP

Um Terreno, situado na Rua da Fraternidade, distante 25,82m em reta, mais 9,61m em curva, da esquina da Rua da Amizade, designada Lote n. 04 da Quadra "A", do loteamento denominado "Residencial Harmonia", no município de Tarumã/SP, medindo 10,00m de frente; pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, mede 30,56m, confrontando-se com o lote n. 05; pelo lado esquerdo, mede 30,86m, confrontando-se com o lote n. 03; e pelos fundos mede 10,00m, confrontando-se com o lote n. 11, **encerrando a área de 307,10m²**.

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

DESCRIÇÃO DO LOTE 05 – QUADRA A – MATRÍCULA 70.880

ÁREA: 304,08 m²

Proprietário: TARUMÃ GARDEN HOTEL LTDA - EPP

Um Terreno, situado na Rua da Fraternidade, distante 35,82m em reta, mais 9,61m em curva, da esquina da Rua da Amizade, designada Lote n. 05 da Quadra "A", do loteamento denominado "Residencial Harmonia", no município de Tarumã/SP, medindo 10,00m de frente; pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, mede 30,26m, confrontando-se com o lote n. 06; pelo lado esquerdo, mede 30,56m, confrontando-se com o lote n. 04; e pelos fundos mede 10,00m, confrontando-se com o lote n. 10, **encerrando a área de 304,08m².**

DESCRIÇÃO DO LOTE 06 – QUADRA A – MATRÍCULA 70.881

ÁREA: 301,05 m²

Proprietário: TARUMÃ GARDEN HOTEL LTDA - EPP

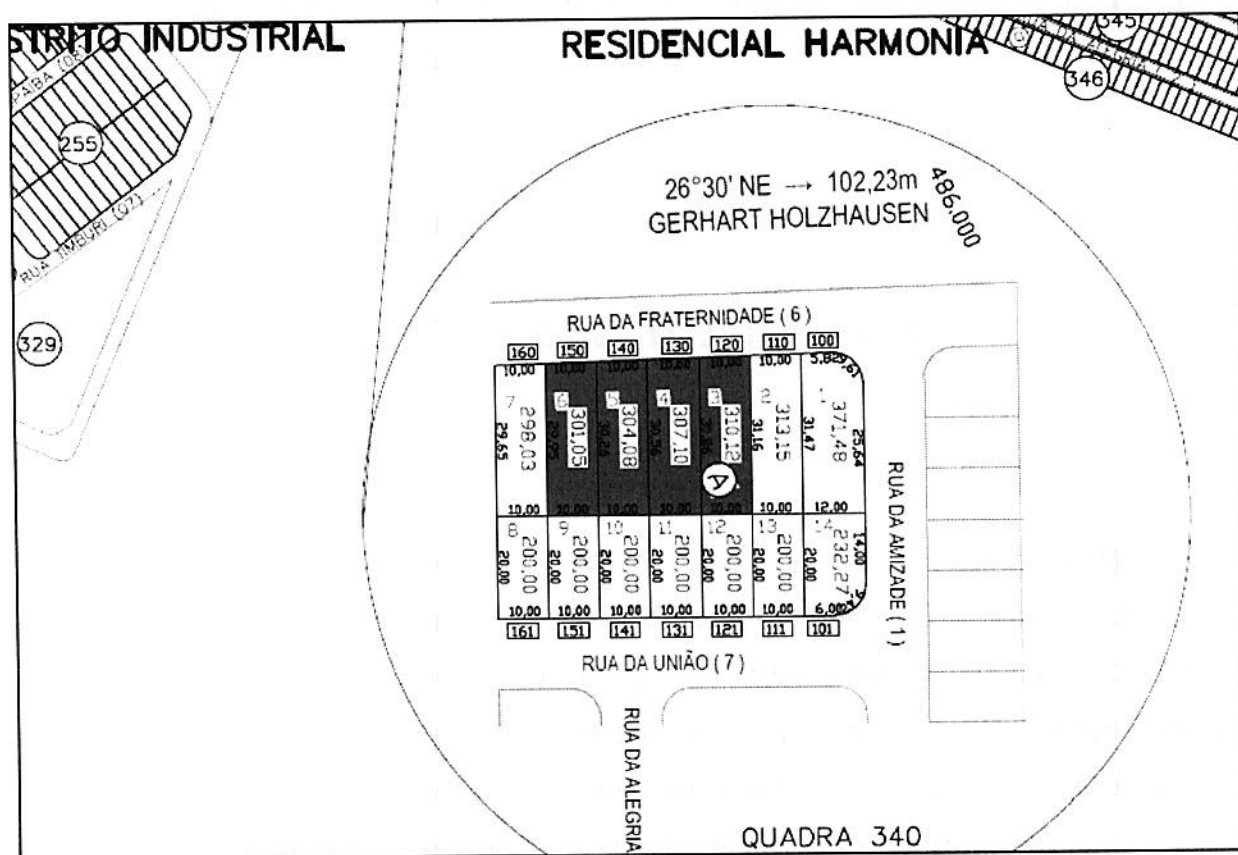
Um Terreno, situado na Rua da Fraternidade, distante 45,82m em reta, mais 9,61m em curva, da esquina da Rua da Amizade, designada Lote n. 06 da Quadra "A", do loteamento denominado "Residencial Harmonia", no município de Tarumã/SP, medindo 10,00m de frente; pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, mede 29,95m, confrontando-se com o lote n. 07; pelo lado esquerdo, mede 30,26m, confrontando-se com o lote n. 05; e pelos fundos mede 10,00m, confrontando-se com o lote n. 09, **encerrando a área de 301,05m².**

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

O croqui ilustra a exata localização dos imóveis




MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

CRITERIOS DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE TERRENO:

Para a avaliação do terreno serão utilizadas as "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos" elaborada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, cujos critérios e diretrizes são baseados na Norma Brasileira NBR 5676/89 – Avaliação de Imóveis Urbanos e NBR 14653-2 Avaliação de Bens (Parte 2: Imóveis Urbanos)

Segundo a referida Norma, tem-se a seguinte expressão para o calculo do valor do terreno:

$$VT = S \times Vut \times Fa \times Fvi \times Ft \times Fp$$

Onde:

VT = VALOR DO TERRENO – R\$

S = área do terreno – m²

Vut = valor unitário por metro quadrado – R\$/m²

Fa = fator de área

Fvi = Fator de vila (0,80 a 0,50)

Ft = Fator de testada

Fp = fator de Profundidade

O valor unitário por metro quadrado de terreno (Vut) foi calculado com base na média obtida através da metodologia apresentada, uma vez que reflete perfeitamente o mercado imobiliário do município de Tarumã. Lotes estes com áreas medias de 300,00m².

Para o caso em estudo, foi utilizado uma pesquisa realizada por este perito avaliador referente ao mês julho/2019, haja visto que não há volatilidade no mercado imobiliário do município de Tarumã, assim, não ocorreram variações.

De acordo com a Norma citada, o imóvel em questão enquadra-se na **Zona 4 de ocupação** para a avaliação, ou seja, residências de padrão médio e/ou comercio de densidade média.



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

Assim, tem-se os seguintes parâmetros para a **Zona** adotada:

Fr = 10,00m (frente de referência)
Pmi = 25,00m (profundidade limite mínima)
Pma = 40,00m (profundidade limite máxima)
Cz = 1 (coeficiente de zona da Avaliação)

O método para avaliação do imóvel adotado foi o "direto", ou seja, aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

VISTORIA

Imóveis 03, 04, 05 e 06 - Avaliando

Caracterização Geral do Imóvel:

Proprietário: **TARUMÃ GARDEN HOTEL LTDA - EPP**

Os imóveis avaliados constituem-se de um terreno, localizados na Quadra A, situado no Residencial Harmonia no município de Tarumã.

Melhoramentos Públicos:

O imóvel é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Iluminação pública (em execução)
- Rede de água potável
- Rede esgoto
- Rede Telefônica
- Rede de energia elétrica (em execução)
- Pavimentação asfáltica
- Serviços de coleta de lixo
- Correios
- Limpeza pública

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, sendo predominantemente residência.

IMÓVEL

Os terrenos possuem formato regular, forma de "retângulo", com topografia plana e consistência seca e encontram-se livres para uso pleno.

Os terrenos são de meio de quadra.

Sobres os terrenos descritos acima não existem benfeitorias.

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

CALCULO DO VALOR DO IMOVEL – LOTE 03 – MATRÍCULA 70.878

Através dos critérios fixados pela referida NBR, tem-se para o calculo do imóvel em questão:

$$VT = S \times Vut \times Fa \times Fvi \times Ft \times Fp$$

Onde:

$$S = 310,12 \text{ m}^2$$

$$Vut = \text{R\$ } 228,00/\text{m}^2 \text{ (Conforme calculado)}$$

Calculo do fator Testada (F_t) :

$$F_t = (10/10,00)^{1/4} = 1,00$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= $310,12/10 = 30,62\text{m}$

$$F_p = (31,01/25,00)^{1/2} = 1,1137$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Substituindo e calculando:

$$VT = 310,12\text{m}^2 \times \text{R\$}228,00/\text{m}^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VT = \text{R\$ } 77.778,09 \text{ (julho de 2019)}$$

R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)

CONCLUSÃO

Através dos métodos Aviatórios Direto, obtive o seguinte valor para o imóvel urbano sem benfeitoria, localizados na quadra A, sito Rua Fraternidade, Residencial Harmonia, Município de Tarumã, valido para o mês de dezembro de 2019.

VALOR IMOVEL	R\$78.000,00
---------------------	---------------------

Eng. Civil Marcos Leandro de Oliveira

Perito Avaliador

CREA: 5.061.180.392

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

CALCULO DO VALOR DO IMOVEL – LOTE 04 – MATRÍCULA 70.879

Através dos critérios fixados pela referida NBR, tem-se para o cálculo do imóvel em questão:

$$VT = S \times Vut \times Fa \times Fvi \times Ft \times Fp$$

Onde:

$$S = 307,10 \text{ m}^2$$

$$Vut = R\$ 228,00/\text{m}^2 \text{ (Conforme calculado)}$$

Calculo do fator Testada (F_t) :

$$F_t = (10/10,00)^{1/4} = 1,00$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= $307,10/10 = 30,71\text{m}$

$$F_p = (30,71/25,00)^{1/2} = 1,1083$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Substituindo e calculando:

$$VT = 307,10\text{m}^2 \times R\$228,00/\text{m}^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VT = R\$ 77.020,68 \text{ (julho de 2019)}$$

R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais)

CONCLUSÃO

Através dos métodos Aviatórios Direto, obtive o seguinte valor para o imóvel urbano sem benfeitoria, localizados na quadra A, sito Rua Fraternidade, Residencial Harmonia, Município de Tarumã, valido para o mês de dezembro de 2019.

VALOR IMOVEL	R\$77.000,00
---------------------	---------------------

Eng. Civil Marcos Leandro de Oliveira
Perito Avaliador
CREA: 5.061.180.392

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

CALCULO DO VALOR DO IMOVEL – LOTE 05 – MATRÍCULA 70.880

Através dos critérios fixados pela referida NBR, tem-se para o cálculo do imóvel em questão:

$$VT = S \times Vut \times Fa \times Fvi \times Ft \times Fp$$

Onde:

$$S = 304,80 \text{ m}^2$$

$$Vut = \text{R\$ } 228,00/\text{m}^2 \text{ (Conforme calculado)}$$

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (10/10,00)^{1/4} = 1,00$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= $304,80/10 = 30,48\text{m}$

$$F_p = (30,48/25,00)^{1/2} = 1,1042$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Substituindo e calculando:

$$VT = 304,80\text{m}^2 \times \text{R\$}228,00/\text{m}^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VT = \text{R\$ } 76.443,84 \text{ (julho de 2019)}$$

R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais)

CONCLUSÃO

Através dos métodos Aviatórios Direto, obtive o seguinte valor para o imóvel urbano sem benfeitoria, localizados na quadra A, sito Rua Fraternidade, Residencial Harmonia, Município de Tarumã, valido para o mês de dezembro de 2019.

VALOR IMOVEL	R\$77.000,00
---------------------	---------------------

Eng. Civil Marcos Leandro de Oliveira
Perito Avaliador
CREA: 5.061.180.392

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

CALCULO DO VALOR DO IMOVEL – LOTE 06 – MATRÍCULA 70.881

Através dos critérios fixados pela referida NBR, tem-se para o cálculo do imóvel em questão:

$$VT = S \times Vut \times Fa \times Fvi \times Ft \times Fp$$

Onde:

$$S = 301,05 \text{ m}^2$$

$$Vut = \text{R\$ } 228,00/\text{m}^2 \text{ (Conforme calculado)}$$

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (10/10,00)^{1/4} = 1,00$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= $301,05/10 = 30,11\text{m}$

$$F_p = (30,11/25,00)^{1/2} = 1,0975$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Substituindo e calculando:

$$VT = 301,05\text{m}^2 \times \text{R\$}228,00/\text{m}^2 \times 1,0975 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VT = \text{R\$ } 75.503,34 \text{ (julho de 2019)}$$

R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais)

CONCLUSÃO

Através dos métodos Aviatórios Direto, obtive o seguinte valor para o imóvel urbano sem benfeitoria, localizados na quadra A, sito Rua Fraternidade, Residencial Harmonia, Município de Tarumã, valido para o mês de dezembro de 2019.

VALOR IMOVEL	R\$76.000,00
---------------------	---------------------

Eng. Civil Marcos Leandro de Oliveira
Perito Avaliador
CREA: 5.061.180.392

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ANEXO 1

Imóveis avaliando: **Rua Fraternidade - Residencial Harmonia – QA**

Cidade: **Tarumã / SP**

Matrículas: **70.878, 70.879, 70.880 e 70.881.**

Zona de Avaliação: **4 (resid. Padrão media/comercio de dens. Media)**

Parâmetros utilizados para avaliação do local e seleção de elementos da amostragem

Avaliação para: 12/2019

Índice de preço: 1,00

Índice fiscal local: (planta 2019) 1,00

Zona 4 (parâmetros)

Frente de Referência	Profundidade		Coeficiente Área (Cz)	Fator Maximo de Valorização de Esquina (Fe)
	Mínima (Pmi)	Máxima (Pma)		
10,00	25,00	40,00	1,00	1,10

Áreas dos terrenos avaliando: 310,12m², 307,10m², 304,80m² e 301,05m²

Topografia: terreno plano fator: 1,00

Consistência: terreno seco fator: 1,00

Amostras selecionadas entre os dias 19 a 22 de julho de 2019

Media saneada obtida através da homogeneização de valores.

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 1

Local: RUA TABARANA COM RUA JURUPESEN

Data: 19/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOS DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: SR. AFONSO - PROPRIETÁRIO

Transação: R\$ 48.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,50 m.

Área: 162,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 48.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,50/10,00)^{1/4} = 0,9602$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 162,00/8,50 = 19,06m

$$F_p = (19,06/25,00)^{1/2} = 0,8732$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = \{(1+20) \times 8,50 \times 1,00 + 19,06 \times 1,00\} / (20 \times 8,50 \times 1,00)$$

$$F_e = 1,1621$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (48.000,00/162,00 \times 1,00) \times (1,10) \times (0,9602) \times (0,8732) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$273,27/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 2

Local: RUA TABARANA, FRENTE AO N. 634

Data: 19/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: SR. WESLEY - PRORPIETARIO

Transação: R\$ 40.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,50 m.

Área: 162,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor a vista = 40.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,50/10,00)^{1/4} = 0,9602$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 162,00/8,50 = 19,06m

$$F_p = (19,06/25,00)^{1/2} = 0,8732$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (40.000,00/162,00 \times 1,00) \times (0,9602) \times (0,8732) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$207,02/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 3

Local: TABARANA, AO LADO DO N. 472

Data: 19/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: WESLEY - PRORPIETARIO

Transação: R\$ 42.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 12,00 m.

Área: 228,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor a vista = 42.000,00

Calculo do fator Testada (F_t) :

$$F_t = (12,00/10,00)^{1/4} = 1,0466$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 228,00/12,00 = 19,00m

$$F_p = (19,00/25,00)^{1/2} = 0,8718$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = \{(1+20) \times 12,00 \times 1,00 + 19,00 \times 1,00\} / (20 \times 12,00 \times 1,00)$$

$$F_e = 1,1292$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (42.000,00/228,00 \times 1,00) \times (1,0466) \times (0,8718) \times (1,10) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$184,87/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 4

Local: RUA PIAPARA COM PIRANHA

Data: 20/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: IMOBILIÁRIA INVEST IMÓVEIS

Transação: R\$ 40.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m

Área: 160,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 40.000,00

Calculo do fator Testada (F_t) :

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 160,00/8,00 = 20,00m

$$F_p = (20/25)^{1/2} = 0,8944$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = \{(1+20) \times 8,00 \times 1,00 + 20,00 \times 1,00\} / (20 \times 8,00 \times 1,00)$$

$$F_e = 1,175$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (40.000,00/160,00 \times 1,00) \times (0,9457) \times (0,8944) \times (1,10) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$232,60/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 5

Local: RUA PIAPARA, PROXIMO AO N. 524

Data: 20/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: JOÃO - PROPRIETÁRIO

Transação: R\$ 47.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m.

Área: 188,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 47.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 188,00/8,00 = 23,50m

$$F_p = (23,5/25)^{1/2} = 0,9695$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Cálculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (47.000,00/188,00 \times 1,00) \times (0,9457) \times (0,9695) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \text{R\$}229,21/\text{m}^2$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 6

Local: RUA PIAPARA, AO LADO N. 500

Data: 20/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: RESIDENCIAL DOURADOS

Fonte: NO LOCAL

Informante: WESLE - PROPRIETÁRIO

Transação: R\$ 40.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m.

Área: 194,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 40.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 194,00/8,00 = 24,25m

$$F_p = (24,25/25)^{1/2} = 0,9849$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Cálculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (40.000,00/194,00 \times 1,00) \times (1,00) \times (0,9457) \times (0,9849) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \text{R\$}192,05/\text{m}^2$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 7

Local: RUA PAU D'ALHO, AO LADO N. 1476

Data: 20/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: VILA ARVORES

Fonte: NO LOCAL

Informante: IMOBILIÁRIA INVEST MÓVEIS

Transação: R\$ 45.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m.

Área: 180,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 45.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 180,00/8,00 = 22,50m

$$F_p = (22,50/25)^{1/2} = 0,9487$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Cálculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (45.000,00/180,00 \times 1,00) \times (1,00) \times (0,9457) \times (0,9487) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$224,30/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 8

Local: RUA PAU D'ALHO, N. 1508

Data: 21/07/2019

Cidade: TARUMA

Bairro: VILA ARVORES

Fonte: NO LOCAL

Informante: JOÃO - PROPRIETÁRIO

Transação: R\$ 45.000,00

Condição: À vista

Índice de Preço: 1,00

Características do terreno

Frente: 8,00 m.

Área: 180,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 45.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (8,00/10,00)^{1/4} = 0,9457$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 180,00/8,00 = 22,50m

$$F_p = (22,50/25)^{1/2} = 0,9487$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = 1,00$$

Cálculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (45.000,00/180,00 \times 1,00) \times (1,00) \times (0,9457) \times (0,9487) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$224,30/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 9

Local: RUA PAU D'ALHO ESQUINA COM AV. TARUMÃ **Data:** 21/07/2019
Cidade: TARUMA
Bairro: VILA DAS ÁRVORES
Fonte: NO LOCAL
Informante: SILVANA - PROPRIETÁRIO
Transação: R\$ 43.000,00 **Condição:** À vista **Índice de Preço:** 1,00

Características do terreno

Frente: 10,00 m

Área: 150,00 m²

Índice Fiscal local: 1,00

Topografia: Terreno Plano Fator: 1,00

Consistência: Terreno Seco Fator: 1,00

Obs: Não possui benfeitorias.

Elementos de cálculos de Homogeneização para a Determinação do valor Unitário de Terreno

Transformação do valor a prazo para a vista: N I H I L

Valor à vista = 43.000,00

Calculo do fator Testada (F_t):

$$F_t = (10,00/10,00)^{1/4} = 1,00$$

Calculo do fator Profundidade (F_p): Profundidade= 150,00/10,00 = 15,00m

$$F_p = (15/25)^{1/2} = 0,7746$$

Calculo de fator Esquina (F_e): N I H I L

$$F_e = \{(1+20) \times 10,00 \times 1,00 + 15,00 \times 1,00\} / (20 \times 10,00 \times 1,00)$$

$$F_e = 1,125$$

Fator limitado a: 1,10

Calculo do valor Unitário de Terreno (V_{ut}):

$$V_{ut} = (43.000,00/150,00 \times 1,00) \times (1,00) \times (0,7746) \times (1,10) \times (1,00) \times (1,00) \times (1,00)$$

$$V_{ut} = \mathbf{R\$244,26/m^2}$$

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

RESUMO DE ELEMENTOS PARA CALCULO DA MEDIA

Elemento	Endereço	Valor (R\$)	Área (m ²)	Vut/m ²	Intervalo de Confiança
01	Tabarana esquina com Jurupesen	48.000,00	162,00	273,27	NÃO
02	Tabarana frente ao n. 634	40.000,00	162,00	207,02	NÃO
03	Tabarana próximo ao n. 472	42.000,00	228,00	184,87	NÃO
04	Piapara esquina com Piranha	40.000,00	160,00	232,60	SIM
05	Piapara próximo ao n. 524	47.000,00	188,00	229,21	SIM
06	Piapara ao lado n. 500	40.000,00	194,00	192,05	NÃO
07	Pau D'Alho ao lado n. 1476	45.000,00	180,00	224,30	SIM
08	Pau D'Alho n. 1508	45.000,00	180,00	224,30	SIM
09	Pau D'Alho esquina com Av. Tarumã	43.000,00	150,00	244,26	NÃO

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

1º) Teste de valores

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES				
DADO	DADOS HOM (RS)	Cv=S/X	d/S(calc)	d/S(tab)
1	273.27	0,10	1,85	1,92
2	207.02	0,13	-0,61	1,92
3	184.87	0,15	-1,44	1,92
4	232.6	0,12	0,34	1,92
5	229.21	0,12	0,21	1,92
6	192.05	0,14	-1,17	1,92
7	224.3	0,12	0,03	1,92
8	224.3	0,12	0,03	1,92
9	244.26	0,11	0,77	1,92

VALOR MEDIO=	223,54
DESVIO PADRÃO=	26,87
t Student =	2,31
L Inferior =	195,78
L Superior =	251,30

Limite inferior = 195,78

Limite Superior = 251,30

2º) Teste de valores

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES				
DADO	DADOS HOM (RS)	Cv=S/X	d/S(calc)	d/S(tab)
2	207.02	0,06	-1,63	1,73
4	232.6	0,05	0,46	1,73
5	229.21	0,05	0,18	1,73
7	224.3	0,05	-0,22	1,73
8	224.3	0,05	-0,22	1,73
9	244.26	0,05	1,42	1,73

VALOR MEDIO=	226,95
DESVIO PADRÃO=	12,23
t Student =	2,57
L Inferior =	212,89
L Superior =	241,01

Limite inferior = 212,01

Limite Superior = 241,01

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

3º) Teste de valores

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADO	DADOS HOM (R\$)	$C_v=S/X$	$d/S(\text{calc})$	$d/S(\text{tab})$
4	232,6	0,02	1,23	1,65
5	229,21	0,02	0,40	1,65
7	224,3	0,02	-0,81	1,65
8	224,3	0,02	-0,81	1,65

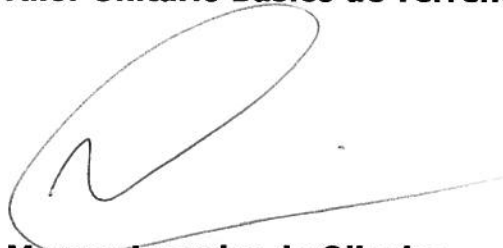
VALOR MEDIO=	227,60
DESVIO PADRAO=	4,06
t Student =	3,18
L Inferior =	221,83
L Superior =	233,37

Limite inferior = 221,83

Limite Superior = 233,37

Portanto a média geral coincide com a média Saneada da amostra.

Adota-se: Vu = R\$ 228,00 (valor Unitário Básico de Terreno)



Eng. Civil Marcos Leandro de Oliveira

Perito Avaliador

CREA: 5.061.180.392

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ANEXO 1

FOTOS IMÓVEIS AVALIANDO

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ANEXO 1

Fotos terrenos avaliando



Este documento foi assinado digitalmente por OSCAR GOZZI.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taruma.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 3A7C-47B7-9ED8-75DA



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ANEXO 2

FOTOS ELEMENTOS DE PESQUISA

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ANEXO 2

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 1

Local: RUA TABARANA ESQUINA COM JURUPESEN



ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 2

Local: RUA TABARANA FRENTE AO N. 634



A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned above a blue square logo containing a white letter 'D'.

MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 3

Local: RUA TABARANA AO LADO DO N. 472



ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 4

Local: RUA PIAPARA ESQUINA COM PIRANHA



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 5

Local: RUA PIAPARA PROXIMO AO N. 524



ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 6

Local: RUA PIAPARA, AO LADO N. 500



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL
Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 7

Local: RUA PAU D'ALHO, AO LADO N. 1476



ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 8

Local: RUA PAU D'ALHO, N. 1508



MARCOS LEANDRO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

Crea 5.061.180.392

ELEMENTO DE PESQUISA DE TERRENO Nº 9

Local: RUA PAU D'ALHO, ESQUINA COM AVENIDA TARUMÃ



(Handwritten signature)



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3A7C-47B7-9ED8-75DA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ OSCAR GOZZI (CPF 403.647.128-72) em 17/12/2019 11:02:16 (GMT-03:00)
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação em <https://taruma.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código acima ou por meio do link abaixo:

<https://taruma.1doc.com.br/verificacao/3A7C-47B7-9ED8-75DA>