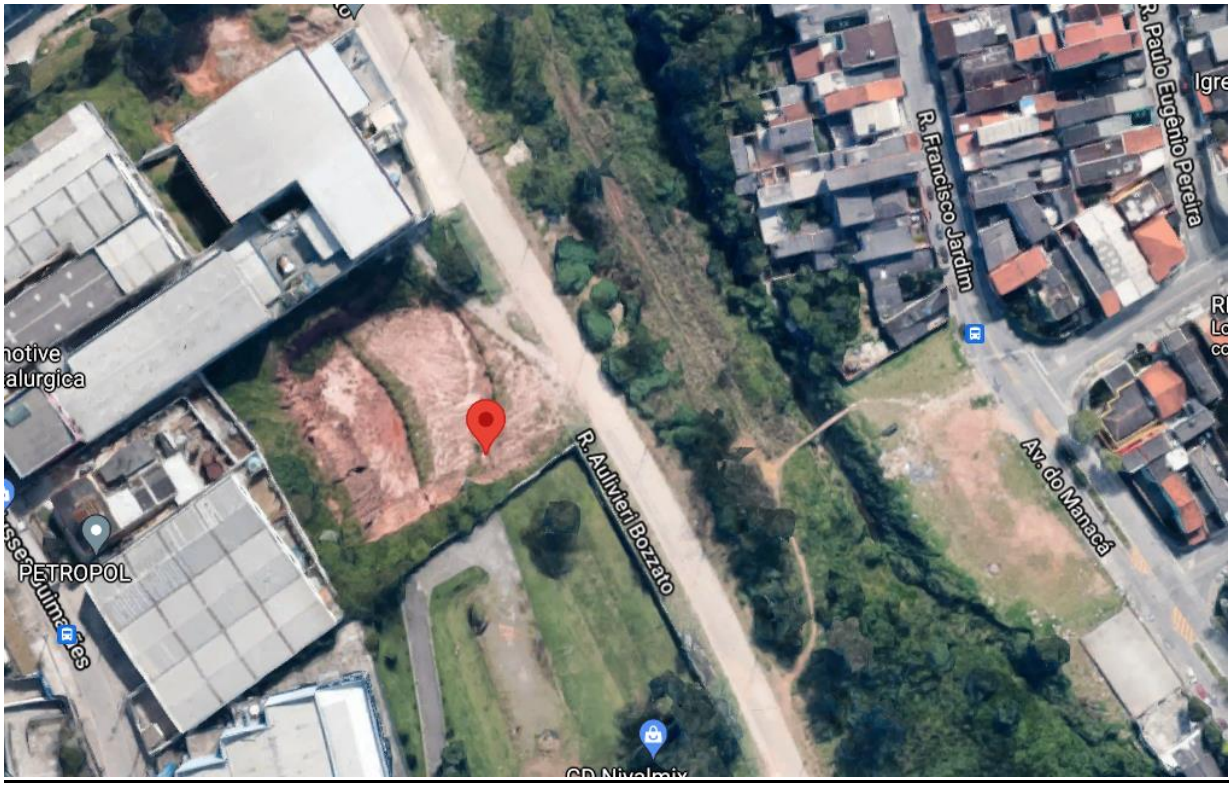
São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



TERRENO URBANO

Rua Aulivieri Bozzato, nº 1414

Lot. Industrial Coral

MAUÁ - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES....4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO....4
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL....5
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL....5
3.2. TERRENO URBANO....5
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO....9
3.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO....9
3.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA....10
3.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO....10
3.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS....10
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO....11
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO....11
4.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO....12
4.2.1 METODOLOGIA APLICADA....12
4.3. AVALIAÇÃO DE MERCADO....12
4.3.1 METODOLOGIA APLICADA....12
4.3.2 PESQUISA DE MERCADO....13
4.4. TRATAMENTO POR FATORES....15
4.4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL....15
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO....17
6. ANEXOS....20

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO2170194572 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de Junho de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Laudo**: 1287321;
- **Solicitante:** Mega Leilões;
- **Objeto:** Terreno Urbano ;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Aulivieri Bozzato, nº 1414 – Lot. Industrial Coral, Mauá - SP;
- **Data:** Junho de 2021;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidez.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR (R$)
Valor de Mercado	**R$ 3.480.000,00** (Três milhões e oitocentos mil reais)
Valor de Liquidez	**R$ 2.700.000,00** (Dois milhões e setecentos mil Reais)

Natal | RN (084) 3034-9160 · **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 · **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 · **Salvador | BA** (071) 4062-7062 · **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 · **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 · **Curitiba | PR** (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · **Maceió | AL** (082) 3029-9291 · **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 · **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 · **Goiania | GO** (062) 4053-9217 · **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 · **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 · **Recife | PE** (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante não forneceu documentação

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

3.2. TERRENO URBANO

O imóvel avaliando se trata de um terreno urbano localizado na Rua Aulivieri Bozzato, nº 1414, no bairro Lot. Industrial Coral, possuindo uma área de aproximadamente 4.800,00m² de terreno, as. Abaixo, memorial fotográfico:

Detalhes Gerais

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

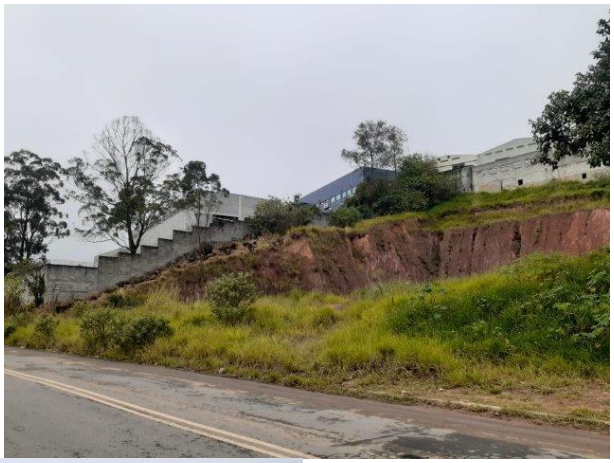
Detalhes Gerais

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

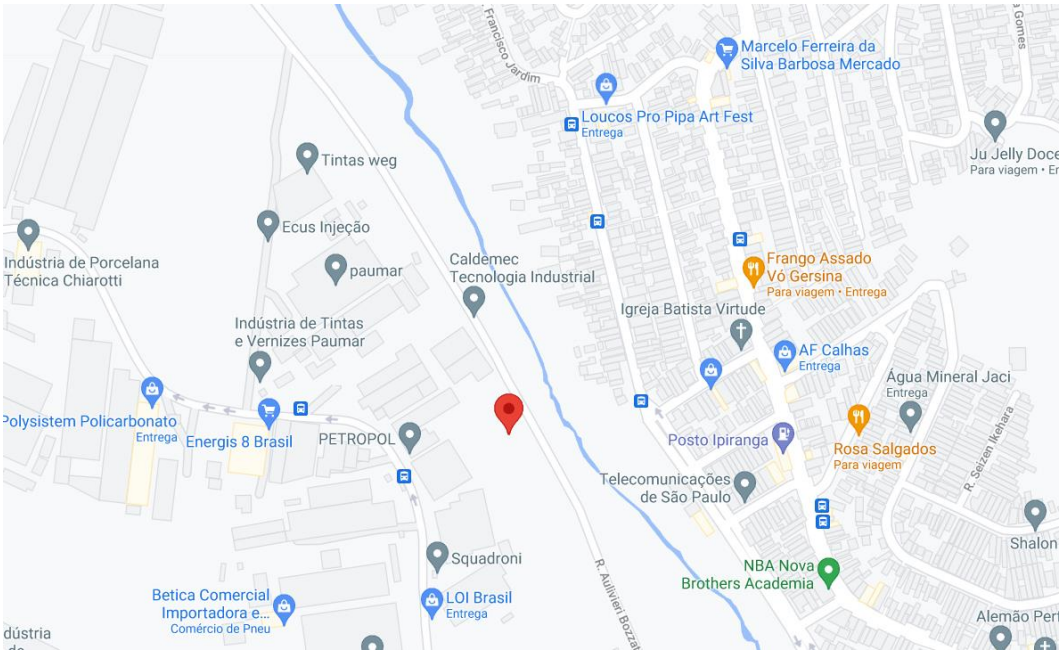


Detalhes Gerais

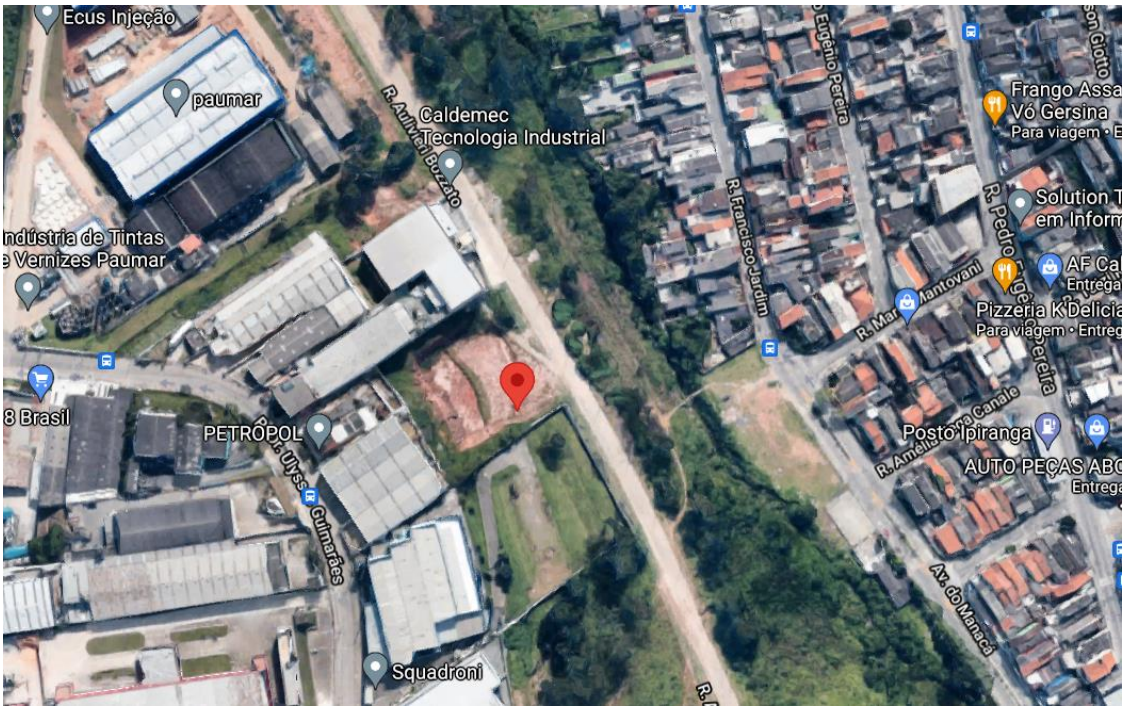
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhe Mapa - Google Maps



Detalhe do Satélite – Google Earth

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

O Terreno Urbano avaliando está localizado na Rua Aulivieri Bozzato, nº 1414, Lot. Industrial Coral, Mauá - SP. As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação se constitui em via arterial que recebe pavimentação asfáltica;

Tráfego: A intensidade de tráfego de pessoas e veículos é baixa no logradouro do imóvel;

Transporte coletivo: Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;

Detalhe do acesso

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de gás canalizado;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo.

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa os imóveis avaliandos, apresenta característica de comercial.

O padrão construtivo dos prédios na vizinhança é normal/baixo e o nível socioeconômico da região é igualmente médio/baixo.

3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

- Transporte coletivo;
- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Shopping;
- Supermercados;
- Etc.

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o terreno está próximo das Avenidas Juruna, do Macaná, Papa João XXIII, Rodovia SPA-086/21, com fácil acesso ao centro e as demais regiões da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o terreno possui ampla dimensão e frente projetada.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO

4.2.1 Metodologia Aplicada

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado imobiliário.

4.3. AVALIAÇÃO DE MERCADO

4.3.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.3.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxilio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Natal | RN (084) 3034-9160 · **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 · **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 · **Salvador | BA** (071) 4062-7062 · **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 · **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 · **Curitiba | PR** (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · **Maceió | AL** (082) 3029-9291 · **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 · **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 · **Goiania | GO** (062) 4053-9217 · **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 · **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 · **Recife | PE** (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.4. TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.4.1 Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Junho de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR (R$)
Valor de Mercado	**R$ 3.480.000,00** (Três milhões e oitocentos mil reais)

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

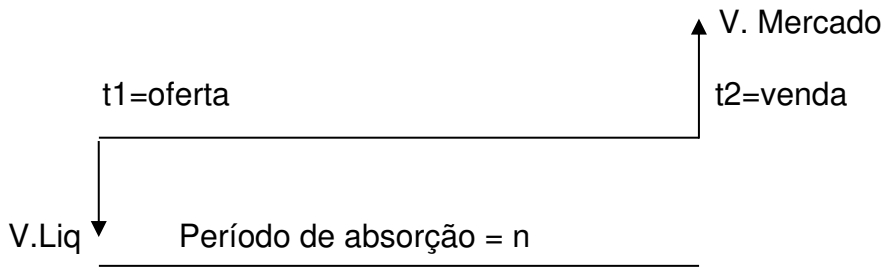
São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\textbf{Valor liquidez = Valor de Mercado / } (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Junho de 2021, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALOR R$
Valor de Liquidez	**R$ 2.700.000,00** (Dois milhões e setecentos mil Reais)

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas". O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653-

Graus de fundamentação como uso do tratamento por fatores:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatore

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a

Pontuação = 9

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios.

a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

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

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foi anexado ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório.

São Paulo, 18 de Junho de 2021.

Avalor Engenharia

CREA 1697050

CNPJ 13016939/0001-96

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01
MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Pesquisa de Mercado:

1.	**Endereço:**	Rua Manoel Pedro Junior				
	Bairro:	Loteamento Industrial Coral	**Cidade:**	Mauá	**UF:**	SP
	Situação:	1 frente	**Telefone:**	(11) 4516-1666		
	Natureza	Oferta	**Posição:**	Meio de Quadra	**Área (m²):**	5.517,00
	Superficie:	Seca	**Topografia:**	Leve Aclive	**Valor (R$)**	R$ 4.200.000,00
	Acesso:	Favorável	**Vocação:**	Comercial	**Valor unit.(R$/m²)**	R$ 761,28

2.	**Endereço:**	Rua Aulivieri Bozzato				
	Bairro:	Loteamento Industrial Coral	**Cidade:**	Mauá	**UF:**	SP
	Situação:	1 frente	**Telefone:**	(11) 4432-4112		
	Natureza	Oferta	**Posição:**	Meio de Quadra	**Área (m²):**	11.270,00
	Superficie:	Seca	**Topografia:**	Aclive	**Valor (R$)**	R$ 8.000.000,00
	Acesso:	Favorável	**Vocação:**	Comercial	**Valor unit.(R$/m²)**	R$ 709,85

3.	**Endereço:**	Rua Aulivieri				
	Bairro:	Loteamento Industrial Coral	**Cidade:**	Mauá	**UF:**	SP
	Situação:	2 frentes	**Telefone:**	(11) 2598-4982		
	Natureza	Oferta	**Posição:**	Esquina	**Área (m²):**	1.065,00
	Superficie:	Seca	**Topografia:**	Plana	**Valor (R$)**	R$ 1.100.000,00
	Acesso:	Favorável	**Vocação:**	Comercial	**Valor unit.(R$/m²)**	R$ 1.032,86

4.	**Endereço:**	Rua Manoel Pedro Junior				
	Bairro:	Loteamento Industrial Coral	**Cidade:**	Mauá	**UF:**	SP
	Situação:	1 frente	**Telefone:**	(11) 45161666		
	Natureza	Oferta	**Posição:**	Meio de Quadra	**Área (m²):**	4.000,00
	Superficie:	Seca	**Topografia:**	Plana	**Valor (R$)**	R$ 4.100.000,00
	Acesso:	Favorável	**Vocação:**	Comercial	**Valor unit.(R$/m²)**	R$ 1.025,00

5.	**Endereço:**	Rua das Acácias				
	Bairro:	Loteamento Industrial Coral	**Cidade:**	Mauá	**UF:**	SP
	Situação:	1 frente	**Telefone:**	(11) 4122-6399		
	Natureza	Oferta	**Posição:**	Meio de Quadra	**Área (m²):**	37.690,00
	Superficie:	Seca	**Topografia:**	Leves Ondulações	**Valor (R$)**	R$ 38.000.000,00
	Acesso:	Favorável	**Vocação:**	Comercial	**Valor unit.(R$/m²)**	R$ 1.008,22

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Homogeneização para Avaliação:

Nº	Valor R$	Área. Lote m²	f- Área #	f- Localização #	f-Natureza #	f-Topografia #	f-Vocação #	f-Superfície #	Homogein. R$/m²
1	R$ 4.200.000,00	5517,00	1,10	1,10	0,80	1,00	1,10	0,90	729,55
2	R$ 8.000.000,00	11270,00	1,10	1,00	0,80	1,15	1,10	0,90	711,18
3	R$ 1.100.000,00	1065,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,90	743,66
4	R$ 4.100.000,00	4000,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,90	738,00
5	R$ 38.000.000,00	37690,00	0,80	1,10	0,80	1,10	1,00	0,90	702,69
								Média	725,02
							Saneamento	Mín.	543,76
								Máx.	906,27

Cálculo do Valor do Imóvel

Área do Imóvel Avaliando: 4.800,00 Valor unit.(R$/m²): 725,02 Valor do Imóvel (R$) : 3.480.087,51

VALOR TOTAL (R$): 3.480.000,00

Am.	Link
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-industrial-coral-maua-sp-5517m2-id-2513203101/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-industrial-coral-bairros-maua-11270m2-venda-RS8520000-id-2508363840/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-industrial-coral-bairros-maua-1065m2-venda-RS1100000-id-2509753188/
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-industrial-para-alugar-em-maua-sp.-2949907719.html
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-industrial-coral-maua-sp-37690m2-id-2451628086/

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8339
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 10:10 , sob o número WSBO21701945720
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023454-27.2015.8.26.0564 e código B147C9E.