

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ESSENZA House & Garden
Estrada Domingos Ferreira de Medeiros
Presidente Prudente - SP
set/18

ÍNDICE

	página
1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE.....	1
2. DADOS DO TRABALHO.....	2
2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	2
2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	2
2.3. FINALIDADE DO LAUDO.....	2
2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	2
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	11
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
6. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	19
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	21
A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - INVOLUTIVO	
A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS	
A. ANEXO 2 - TERMO DE CONFIDENCIALIDADE	
A. ANEXO 3 - PROJETOS E DOCUMENTAÇÃO	

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE: BREI - Brazilian Real Estate Investments

FINALIDADE DO LAUDO: Avaliação de Imóvel

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Obtenção do valor de máxima potencialidade do terreno

TIPOLOGIA DO IMÓVEL: Terreno

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Estrada Domingos Ferreira de Medeiros
Presidente Prudente - SP

LOCAL E DATA: São Paulo, 20 de setembro de 2018

VALOR DE MÁXIMO POTENCIAL DO IMÓVEL - FAIR OPINION

Valor de máximo potencial do Terreno = R\$7.773.000,00

(Sete milhões, setecentos e setenta e três mil reais)

Valor de avaliação para venda forçada do terreno = R\$5.433.000,00

(Cinco milhões, quatrocentos e trinta e três mil reais)

Valor de mercado das unidades do empreendimento = R\$44.870.000,00

Quarenta e quatro milhões e oitocentos e setenta mil reais

Valor de venda forçada das unidades do empreendimento = R\$35.346.000,00

Trinta e cinco milhões e trezentos e quarenta e seis mil reais

VALORES VÁLIDOS PARA SETEMBRO DE 2018.

VALORES DE AVALIAÇÃO

Essenza House e Garden

Unidade	Tipo	Área Útil (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Total (m ²)	Área de Terreno	Valor de Avaliação	Valor de Venda Forçada
1	Terrea	134,82	3,67	138,49	225,23	R\$ 555.000,00	R\$ 437.000,00
2	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
3	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
4	Terrea	135,21	3,68	138,89	232,27	R\$ 557.000,00	R\$ 439.000,00
5	Terrea	134,97	3,67	138,64	256,58	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
6	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
7	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
8	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
9	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
10	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
11	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
12	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
13	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
14	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
15	Sobrado	148,28	4,03	152,31	148,28	R\$ 653.000,00	R\$ 514.000,00
16	Terrea	134,97	3,67	138,64	332,67	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
17	Terrea	134,97	3,67	138,64	244,65	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
18	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
19	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
20	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
21	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
22	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
23	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
24	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
25	Terrea	135,24	3,68	138,92	232,68	R\$ 557.000,00	R\$ 439.000,00
26	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
27	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
28	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
29	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
30	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
31	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
32	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
33	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
34	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
35	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
36	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
37	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
38	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
39	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
40	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
41	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
42	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
43	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
44	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
45	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
46	Terrea	134,97	3,67	138,64	226,80	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
47	Terrea	134,97	3,67	138,64	226,80	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
48	Terrea	134,97	3,67	138,64	226,80	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
49	Terrea	134,97	3,67	138,64	226,80	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
50	Terrea	134,97	3,67	138,64	226,80	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
51	Terrea	134,97	3,67	138,64	226,80	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
52	Sobrado	142,66	3,88	146,54	309,91	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00
53	Sobrado	143,04	3,89	146,93	144,06	R\$ 630.000,00	R\$ 496.000,00
54	Sobrado	142,66	3,88	146,54	135,03	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00

**VALORES DE AVALIAÇÃO****Essenza House e Garden**

Unidade	Tipo	Área Útil (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Total (m ²)	Área de Terreno	Valor de Avaliação	Valor de Venda Forçada
55	Sobrado	142,66	3,88	146,54	135,00	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00
56	Sobrado	142,66	3,88	146,54	135,00	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00
57	Sobrado	142,66	3,88	146,54	135,00	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00
58	Sobrado	142,66	3,88	146,54	135,00	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00
59	Sobrado	142,66	3,88	146,54	135,00	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00
60	Sobrado	142,66	3,88	146,54	135,00	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00
61	Sobrado	142,66	3,88	146,54	135,00	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00
62	Sobrado	142,66	3,88	146,54	135,00	R\$ 628.000,00	R\$ 495.000,00
63	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
64	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
65	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
66	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
67	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
68	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
69	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
70	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
71	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
72	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
73	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
74	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
75	Terrea	134,97	3,67	138,64	231,00	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
76	Terrea	134,97	3,67	138,64	295,85	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
77	Terrea	134,97	3,67	138,64	425,47	R\$ 556.000,00	R\$ 438.000,00
78	Terrea	71,27	3,67	74,94	174,81	R\$ 293.000,00	R\$ 231.000,00
Valor total dos Imoveis						R\$ 44.870.000,00	R\$ 35.346.000,00

2. DADOS DO TRABALHO

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

BREI - Brazilian Real Estate Investments.

2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade fornecer o valor de máxima potencialidade do Terreno , situado na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros - Presidente Prudente - SP

2.3. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação de Imóvel .

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Modalidade do Laudo de Avaliação: Modalidade Completa

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de fundamentação:

- Grau III
- Grau II
- Grau I

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de precisão:

- Grau III
- Grau II
- Grau I

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

O terreno está localizado na Estrada Municipal Domingos Ferreira de Medeiros, na cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS

O imóvel está registrado na Matrícula 69.945 do Registro de Imóveis da 2ª Ofício de Presidente Prudente/SP.

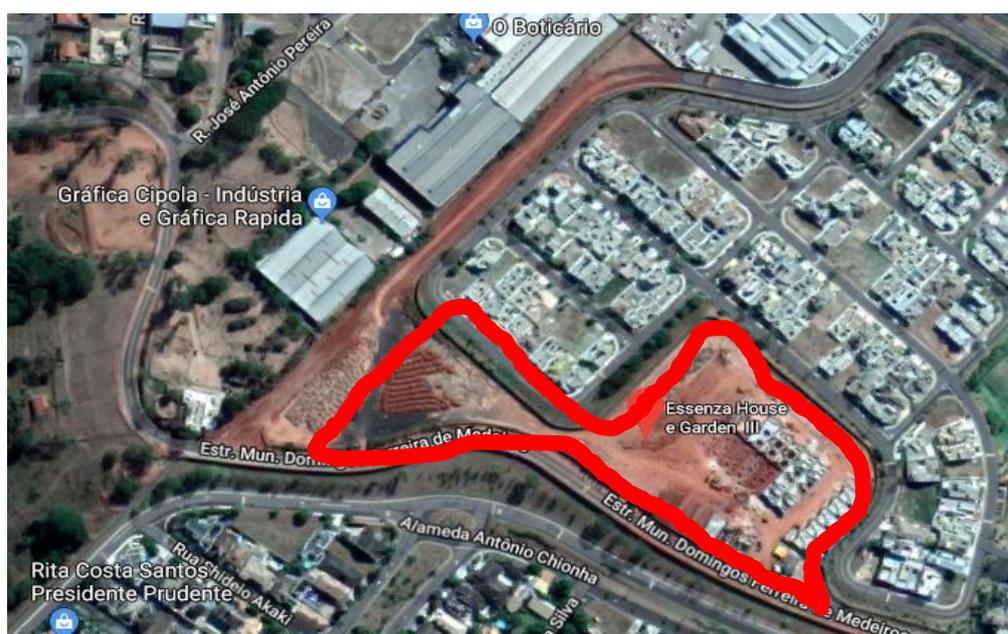
O terreno possui área de 31.067,24m², e frente de 48,00m pela Estrada Municipal Domingos Ferreira de Medeiros

O imóvel está situado na zona ZR2, com coeficiente de aproveitamento máximo 2,0, taxa de ocupação, 70%, taxa de permeabilidade 10%, conforme lei complementar nº 153/2008.

O Projeto aprovado não foi apresentado.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.3. ANÁLISE DA REGIÃO

3.3.1. INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

O local é dotado de diversos melhoramentos básicos, tais como: iluminação pública, serviços de coleta de lixo e postal, redes de água, de esgoto, de energia elétrica e de telefonia.

3.3.2. CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

A infra-estrutura da região é boa, existindo nas cercanias condomínios de casas residenciais e galpões industriais.

Destacam-se nas proximidades do imóvel avaliando dentre outros o condomínio Village Damha, Centro de Distribuição dos Correios, Laboratório de Análises Clínicas Marlene Spir.

3.4. DO TERRENO

3.4.1. DIMENSÕES

O terreno se encontra em uma área plana e tem forma irregular com área total de 31.067,24m².

OBSERVAÇÕES:

1. Em vista de não integrar o objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações concernentes a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se o bem livre de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre o mesmo, que obstem o seu livre uso e depreciem o seu valor de mercado.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.4. DO TERRENO (continuação)

3.4.2. TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO

O terreno referente ao imóvel é plano no nível do logradouro. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para embasamento de edificações.

3.4.3. ÁREAS DE EXPANSÃO

Após conclusão do empreendimento, o terreno não abrirá possibilidades de construções adicionais, com potencial de construção esgotado, totalmente consolidado.

3.5. DAS EDIFICAÇÕES

3.5.1. DIMENSÕES

O condomínio possuirá 75 casas residenciais, sendo 21 sobrados e 54 térreas totalizando uma área construída exclusiva de 10.622,51m².

O empreendimento possuirá área de lazer composto por Piscina adulto e infantil, playground, espaço kids, fitness, salão de festas, espaço gourmet, praça com espelho d'água, vestiários masculino e feminino, vagas para visitantes, jardins e praças com pergolado.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.6. DA OPERAÇÃO DO IMÓVEL

3.6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O terreno é de propriedade da AD - Empreendimentos Imobiliários Ltda e nele está sendo construído um condomínio horizontal com 75 casas residenciais.

3.6.2. ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE (PROPERTY/FACILITY MANAGEMENT)

A manutenção e administração da área é feita pelo próprio proprietário.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01 Frente do Condomínio



02 Fachada - Futura Entrada



03 Logradouro - Estrada Mun. Domingos F. de Medeiros



04 Interna - Obras já iniciada



05 Interna - Obras já iniciada



06 Interna - Obras já iniciada



07

Nova Rua aos fundos do Condomínio



08

Nova Rua aos fundos do Condomínio



09

Interna - Fundos



10

Interna - Fundos



13

Interna - Fundos



14

Interna - Fundos

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. MERCADO LOCAL

Presidente Prudente localiza-se a 558 Km da Capital estadual São Paulo e seu nome é uma referência o aex-presidente brasileiro Prudente de Moraes.

O município conta ainda com uma importante tradição cultural, que vai desde o seu artesanato até o teatro, a música e o esporte

A extensão de Presidente Prudente era de cerca de 15.600 km² por ocasião de sua fundação e estabelecimento do município, e seus limites atingiam, ao norte, o divisor de águas do Aguapeí-Peixe; ao sul, o rio Paranapanema; a leste os municípios de Campos Novos Paulista (anteriormente denominado Campos Novos do Paranapanema) e Conceição do Monte Alegre e a oeste o rio Paraná.

A alteração do quadro territorial-administrativo do município de Presidente Prudente mostra que o município reduziu, cada vez mais, sua extensão territorial, em função dos sucessivos desmembramentos.

Em 1960, entretanto, passa a ter a configuração que mantém até a presente data, com área de 562,107 km². Nesse seu processo de expansão territorial, a cidade absorveu progressivamente o meio rural.

Essa predominância do espaço rural foi e está sendo substituída pelo urbano, para atender às exigências da expansão urbana, dada pelo aumento das atividades produtivas na cidade (indústria, comércio e serviços) e pelo aumento da demanda habitacional, gerada pela concentração populacional. O limite entre o campo e a cidade deixa de ser visível.

Localizado ao sul da cidade de Presidente Prudente, no bairro onde está localizado o imóvel em estudo encontra-se condomínios de casa residenciais de padrão médio a superior e está bem próximo a Rodovia Raposo Tavares.

O bairro está em região de expansão urbana, no entanto já conta com infraestrutura básica com ruas asfaltadas e energia elétrica.

Apesar do bairro possuir várias áreas desocupadas, não há muitas ofertas para venda.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

4.2. ASPECTOS GERAIS

- Imóvel com boa infraestrutura;
- Próximo a atacadista;
- Fácil acesso a Rodovia Raposo Tavares;

4.3. CONCLUSÃO

O imóvel em análise possui boa infraestrutura, fácil acesso a Rodovia Raposo Tavares, próximo a comércio.

Devido aos fatores acima citados, pode-se considerar o imóvel como sendo de boa liquidez para venda.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no presente trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 - Procedimentos Gerais e 2 - Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2.005, publicada pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Departamento de São Paulo, assim como o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002/2.007", elaborado pelo IBAPE-SP.

5.2. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em análise.

A NBR 14653, define os seguintes métodos de avaliação :

MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno é obtido através da utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** e o valor das edificações/benfeitorias através do **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS**, considerando quando for o caso a aplicação do fator de comercialização.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata por meio de comparação direta com dados de elementos assemelhados e que se situem em suas proximidades.

MÉTODO INVOLUTIVO, tem se mostrado excelente ferramenta para a avaliação de terrenos urbanos, ou lotes, conforme definidos na citada NBR 14653-2 no item que refere a porção de terreno resultante do parcelamento do solo urbano, e na antiga NBR 5676 no que se refere a porção de terreno com frente para vias públicas ou particulares em condições de ser aproveitada de imediato para fins urbanos, na ocorrência de pequenas amostragens, com número insuficiente de dados coletados e efetivamente utilizados. Referido método aplica-se também na avaliação de terrenos situados em áreas de expansão urbana, à execução de loteamentos e sempre que a região demonstrar vocação para empreendimentos residenciais verticalizados e/ou comerciais.

Em função da aplicação destes métodos ao final os signatários estabelecerão a *Fair Opinion*, considerando as características específicas do imóvel em questão, assim como sua liquidez perante o mercado imobiliário em que se encontra inserido.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.3. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com a NBR 14.653 a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos dispendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, sendo que a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Já a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, na abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

5.4. MÉTODO INVOLUTIVO

5.4.1. VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Involutivo, onde o valor é obtido extraíndo a máxima potencialidade do terreno que deverá ser urbano ou em região de expansão urbana com projetos previamente aprovados nos órgãos competentes.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.2. VALOR UNITÁRIO BÁSICO

É preciso definir, o denominador comum ou a situação paradigma, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor do imóvel em análise.

SITUAÇÃO PARADIGMA	
- Área de Terreno (m ²)	31.067,24
- Índice Local	100

A partir dos cálculos realizados, obtiveram-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário - Terreno):

$$Vu = R\$ 250,21/m^2$$

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO (continuação)

$$Vu = R\$ 250,21/m^2$$

(vide cálculos em anexo)

5.4.1.4. VALOR DO TERRENO

Multiplicando-se o valor unitário calculado pela área de terreno, tem-se o seguinte valor para setembro de 2018:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$ 250,21/m^2 \times 31.067,24 \text{ m}^2$$

Em números redondos:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$ 7.773.000,00$$

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.2. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Também chamado de "terceiro componente" ou "vantagem da coisa feita", é uma parcela agregada ao valor tanto do terreno (que já sofreu algum tipo de parcelamento ou unificação para que pudesse ser alienado e utilizado) quanto da construção (já executada, possibilitando uso ou retorno de capital imediatos).

Conceituação do Eng^o Joaquim da Rocha Medeiros Jr. :
"Durante o período da construção, o empreendedor tem empatadas, sem produzir rendas, custando-lhe juros, as parcelas relativas ao terreno e a construção, juros esses que ao final da obra são somados ao principal da dívida. Assim, o custo real do imóvel é constituído, além das parcelas do terreno e da construção, pela dos juros durante a execução desta, juros esses que são, exatamente, a procurada vantagem da coisa feita."

Para o presente estudo, adotou-se o fator de comercialização igual a 1,0.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.3. VALOR FINAL DO IMÓVEL - MÉTODO INVOLUTIVO

Considerando-se os valores anteriormente calculados, temos que o valor de máxima potencialidade do imóvel, pelo Método Involutivo, para setembro de 2018, será :

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - INVOLUTIVO= R\$7.773.000,00
(Sete milhões, setecentos e setenta e três mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2018

6. CONDIÇÕES LIMITANTES

Os signatários, inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declaram manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653:2004 - Avaliação de Bens, cujo enquadramento nos graus de fundamentação e de precisão foram inicialmente informados, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;
- c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais;
- d) análise de passivos ambientais nos órgãos governamentais competentes como o DEPRN - Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais órgão afiliado ao CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, Secretarias Municipais de Meio Ambientes, e CETESB;
- e) e aos preceitos denominados "Procedimentos de Excelência" definidos pela parte 1 da NBR 146543:2004 da ABNT.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário;
- d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel.
- e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

6. CONDIÇÕES LIMITANTES (continuação)

Os valores de avaliação apresentados são os que melhor expressam o valor de máxima potencialidade do imóvel avaliando para a data atual considerando a situação mercadológica local. Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao desenvolvimento da construção do empreendimento, bem como de sua solidez, segurança e/ou vícios ou defeitos dela decorrentes, arcando única e exclusivamente com a veracidade das informações aqui prestadas.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição, com exceção de análise e aprovação, de possíveis passivos ambientais dados pelos órgãos regionais vinculados ao setor ambiental.

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA

PRODUTO E MODALIDADE: LAUDO DE AVALIAÇÃO - MODALIDADE COMPLETA
SOLICITANTE: BREI - Brazilian Real Estate Investments
FINALIDADE DO LAUDO: Avaliação de Imóvel
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Obtenção do valor de máxima potencialidade do terreno
TIPOLOGIA DO IMÓVEL: Terreno
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Estrada Domingos Ferreira de Medeiros
Presidente Prudente - SP

DATA DA VISTORIA: 17.09.2018

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente LAUDO, que se compõe ao todo de 21 folhas escritas de um só lado, contendo rubricas a punho, que vai datada e assinada, e em 01 (uma) via(s) impressa(s).

Acompanham os seguintes anexos:

- A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - INVOLUTIVO
 - A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS
- A. ANEXO 2 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - COMPARATIVO
- A. ANEXO 3 - PROJETOS E DOCUMENTAÇÃO

São Paulo, 20 de setembro de 2018



Dexter Engenharia S/C Ltda
CREA 0413586



Engº Ricardo Shimogaito
CAU 5062024014

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - INVOLUTIVO

MÉTODO INVOLUTIVO - CENÁRIO PROVÁVEL
TERRENO NO BAIRRO RESIDENCIAL PÇ DOS GIRASSOIS - PRESIDENTE PRUDENTE/SP
ENDEREÇO: ESTRADA MUNICIPAL DOMINGOS FERREIRA DE MEDEIROS

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALORES
6	ÁREA TOTAL DO TERRENO CONFORME MATRÍCULA	31.067,24 m ²
7	ÁREA DO TERRENO DESTINADA AO EMPREENDIMENTO	31.067,24 m ²
8	ZONEAMENTO	ZR2
9	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO P/ Rv	2,0
10	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA P/ Rv	70,00%
11	ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA TOTAL PERMITIDA; COMPUTÁVEL	62.134,48 m ²
12	ÁREA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA NO TERRENO	21.747,07 m ²
13	ÁREAS ADOTADAS - 10% DE IMPERMEABILIZAÇÃO	27.960,52 m ²
14	ÁREA ADOTADA DA UNIDADE CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE	137,88 m ²
15	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	75
16	ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADOTADA DAS UNIDADES CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE	10.341,00 m²
17	ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL (Lazer, portaria)	2.151,41 m ²
18	ÁREAS EXTERNAS (Jardins, pavimentação)	1.175,92 m ²
19	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO (< ou = que o máximo permitido)	0,333
20	TAXA DE OCUPAÇÃO ADOTADA (< ou = à máxima permitida)	0,44%
21	ÁREA DESTINADA À TERRENO PRIVATIVO (Exclusive projeção da área construída)	5.397,50 m ²
22	ÁREA CONSTRUÍDA POR UNIDADE (Exclusive as vagas)	137,88 m ²
23	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ADOTADA (COMPUTÁVEL + NÃO COMPUTÁVEL)	13.668,33 m²
24	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL POR UNIDADE (Inclusive as vagas)	182,24 m ²
25	PESO DE VENDA DA ÁREA COMPUTÁVEL	1,00
26	PESO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO DAS ÁREAS EXTERNAS	0,10
27	VANTAGEM DA COISA FEITA	1,30
28	VALOR DE MERCADO DA UNIDADE (Fonte: PESQUISA; Preço médio total de casa em condomínio)	R\$ 610.000,00
29	VALOR UNITÁRIO PAVIMENTO TIPO (R\$/área privativa)	R\$ 4.424,14/m ²
30	VALOR UNITÁRIO PAVIMENTO TIPO (R\$/área construída)	R\$ 4.424,14/m ²
31	DESCONTO MÉDIO NOS CUSTOS POR ECONOMIA DE ESCALA (15%)	0,85
32	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (R\$/m ² /Agosto 2018)	R\$ 1.266,50
33	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (R\$/m ² /Agosto 2018 c/desconto)	R\$ 1.076,53/m ²
34	VARIAÇÃO ANUAL DE CUSTO DE EDIFICAÇÕES (CFE. PINI São Paulo; % a. a.; decimal) CFE = conforme	0,0758
35	VARIAÇÃO MENSAL CFE. ÍNDICE PINI São Paulo (% a.m.)	0,00610
36	NÚMERO DE MESES PARA ATUALIZAÇÃO (Mês de referência do custo de construção PINI até hoje)	1
37	ITENS EXTRAS (Projetos, Cópias, Orcamentos, Emolumentos, Movimento de terra, Paisagismo)	10,00%
38	DURAÇÃO DA FASE DE PROJETOS, APROVAÇÃO E LANÇAMENTO (np ; meses)	6
39	DURAÇÃO DA FASE DE CONSTRUÇÃO E VENDAS (nv ; meses)	18
40	DURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (ne; meses)	24
41	VALOR DA OUTORGA ONEROSA	R\$ 0,00
42	TAXA DE JUROS (j, % a . a .)	12,00%
43	CORRECAO MONETARIA IPC-FIPE São Paulo (c; % a.a.; decimal)	5,49%
44	TAXA DE RENDIMENTO (r, % a.m.)	0,0135
45	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME CUSTOS FINANCEIROS (FVA, r, ne) Dado R achar P	20,3784
46	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME CUSTOS FINANCEIROS (FVA, r, np) Dado R achar P	5,7260
47	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME GANHOS FINANCEIROS (FVA, r, nv) Dado R achar P	15,8821
48	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES GANHOS FINANCEIROS (FVA', r, np) Dado S achar P	0,9226
49	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES UNIDADES VACANTES (FVA', r, ne) Dado S achar P	0,7244
50	TAXA DE VACANCIA CONSIDERADA (Tv)	20,00%
51	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DO TERRENO (Gt)	0,0636%
52	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DA OUTORGA ONEROSA (Go)	0,0636%
53	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DA CONSTRUÇÃO (Gc)	0,0588%
54	GRADIENTE DE GANHOS FINANCEIROS DO EMPREENDIMENTO (Ge)	0,0795%
55	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS TERRENO (FVPCFT)	19,29%
56	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS DA OUTORGA ONEROSA (FVPCFO)	19,29%
57	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS CONSTRUÇÃO (FVPCFC)	13,01%
58	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE GANHOS FINANCEIROS EMPREENDIMENTO (FGPGFE)	9,49%
59	TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE (L)	20,00%
60	ÁREA TOTAL VENDÁVEL DO EMPREENDIMENTO (Excluídas vagas)	10.341,00 m ²
61	ÁREA CONSTRUÍDA PONDERADA TOTAL VENDÁVEL	10.341,00 m ²
62	VALOR TOTAL DAS VENDAS DO EMPREENDIMENTO	R\$36.600.000,00
63	DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO E PUBLICIDADE (6%)	R\$ 2.196.000,00
64	DESPESAS LEGAIS, IMPOSTOS E EVENTUAIS (8%)	R\$ 2.928.000,00
65	DESPESAS INDIRETAS (4%) - PUBLICIDADE E STAND	R\$ 1.464.000,00
66	DESPESAS TOTAIS	R\$ 6.588.000,00
67	RECEITA LÍQUIDA DO EMPREENDIMENTO	R\$ 30.012.000,00
68	VALOR PRESENTE DAS UNIDADES VACANTES	R\$ 62.497,32
69	RECEITA LÍQUIDA FINAL DO EMPREENDIMENTO (Rle)	R\$ 30.074.497,32
70	CUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO (R\$/m ²)	R\$ 1.191,41/m ²
71	CUSTO DIRETO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO (CDC)	R\$ 15.023.640,60
72	IMPREVISTOS E EVENTUAIS (4%)	R\$ 600.945,62
73	REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA (já incluído no custo unitário)	R\$ 0,00
74	GERENCIAMENTO DA OBRA (3%)	R\$ 450.709,22
75	CUSTO DO EMPREENDIMENTO (CE)	R\$ 16.075.295,44
76	CUSTO UNITÁRIO MÉDIO FINAL DE REPRODUÇÃO (R\$/m ²)	R\$ 1.554,51/m ²
77	FATOR FINANCEIRO (Denominador da formula11)	1,4315
78	VALOR DE MERCADO DO TERRENO DESTINADO AO EMPREENDIMENTO (VT) (Resolucao da formula 11)	R\$ 7.773.192,65
79	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (vu)	R\$ 250,21/m²
80	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	
81	VALOR FINAL DE CADA UNIDADE (com vantagem da coisa feita)	R\$793.000,00
82	VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA DE MERCADO (SECOVI; média anual)	7,70%
83	VELOCIDADE DE VENDAS ADMITIDA (Vv < que a de mercado)	4,44%
84	MESES NECESSÁRIOS À VENDA NA VELOCIDADE DE MERCADO (meses; comparar com a fase da construção e vendas)	12,99
85	LUCRO DO EMPREENDIMENTO	R\$5.487.889,22
86	RELAÇÃO ENTRE LUCRO LE E VT (Admitida > 50%)	0,71
87	VELOCIDADE DE CONSTRUÇÃO	759,35
88	VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (VT + OUTORGA / Nº UNIDADES)	R\$ 103.642,57
89	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$689.357,43
90	VALOR UNITÁRIO FINAL DA CONSTRUÇÃO	R\$3.782,60
91	VALOR DA CONSTRUÇÃO EXPRESSO EM R8 N	2,987
92	RELAÇÃO ENTRE VALOR DO TERRENO E VALOR TOTAL VENDAS DO EMPREENDIMENTO	21,24%

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta (1,00 = transacionado, 0,90 = ofertado)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Área Privativa (m²)	Quota Parte de Terreno	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)
1	615.000,00	0,950	0	2	70	138,490	30,00%	4	4.218,72
2	850.000,00	0,950	1	2	70	180,000	30,00%	3	4.486,11
3	1.450.000,00	0,950	8	2	70	415,000	30,00%	4	3.319,28
4	1.100.000,00	0,950	3	2	70	235,000	30,00%	3	4.446,81
5	850.000,00	0,950	3	2	70	176,000	30,00%	3	4.588,07
6	0,00								

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		
área privativa (m²)	138,49	
idade aparente (anos)	0	
estado de conservação	1	
nº de dormitório(s)	3	
vida útil (anos)	70	
cota parte de terreno	30,00%	
Fator idade e est.conserv.	1,00000	
pré-saneamento da amostra		
valor unitário não-homog.	R\$ 4.211,80	
limites	+30%	R\$ 5.475,34
	-30%	R\$ 2.948,26

Amostra nº	Valor Unitário de Área Construída não homogeneizado (R\$/m²)	Valores Parciais das Quotas Partes para Cálculo (R\$)		Variável Depreciação Física		Variável Localização		Variável Padrão		Variável Esquina		Variável Vocação		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)	
		Quota Terreno	Quota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Esquina	Difer. (R\$)	Fator Vocação	Difer. (R\$)		
1	4.218,72	1265,61	2.953,10	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	4.218,72	
2	4.486,11	1345,83	3.140,28	1,011	33,00	1,000	0,00	0,964	-113,70	1,030	40,38	1,000	0,00	4.445,79	
3	3.319,28	995,78	2.323,49	1,059	137,83	1,000	0,00	1,242	562,80	1,150	149,37	1,000	0,00	4.169,28	
4	4.446,81	1334,04	3.112,77	1,020	60,94	1,000	0,00	0,998	-5,56	1,070	93,38	1,000	0,00	4.595,57	
5	4.588,07	1376,42	3.211,65	1,020	62,87	1,000	0,00	0,964	-116,28	1,030	41,29	1,000	0,00	4.575,95	
6															
Coeficientes de variação =		12,272	**	**	11,273	ok	12,272	ok	5,64727	ok	11,168	ok	12,272	ok	Média Homogeneizada
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 4.401,06	

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
 R\$3.080,74 < Média < R\$5.721,38

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

Valor do Imóvel = 138,49 m² x R\$ 4401,06 / m² = R\$ 609502,84

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 610.000,00
-----------------------------------	-----------------------

Avaliação válida para a casa tipo assobradada, situada no Condomínio Essenza House & Garden, situada na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, Presidente Prudente/SP.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	4265,048961
Limite Superior:	4537,071557
Amplitude do IC (80%)	0,061808423
Grau de Precisão:	III

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III					
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou Proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50					
	Área Privativa	Idade	Estado de Conservação	Número de Dormitórios	Vida Útil
Limite Inferior	138,49	0,00	2	3	70,00
Limite Superior	415,00	8,00	2	4	70,00
Avaliando	138,49	0,00	1	3	70,00
-50% do Limite Inferior	69,25	0,00	1	1	35,00
+50% do Limite Superior	622,50	12,00	3	6	105,00
Status	OK	OK	OK	OK	OK

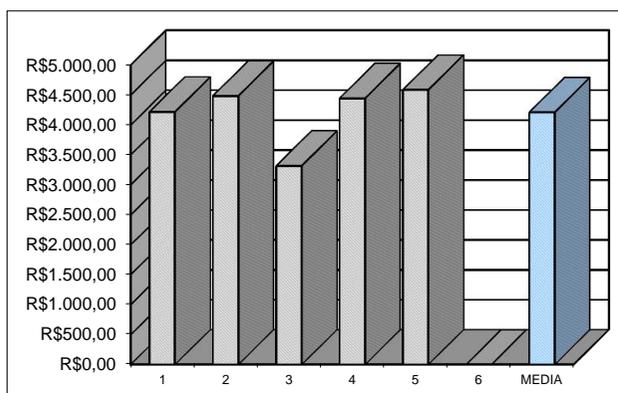
Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> I						
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 1,50						
Elemento nº	Localização	Depreciação Física	Padrão	Esquina	Vocação	Total
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,01	0,96	1,03	1,00	0,99
3	1,00	1,06	1,24	1,15	1,00	1,26
4	1,00	1,02	1,00	1,07	1,00	1,03
5	1,00	1,02	0,96	1,03	1,00	1,00
6						

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			X

Grau de Fundamentação: I

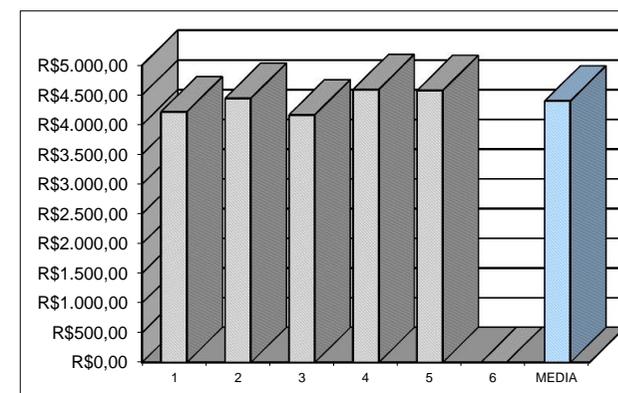
Valores Unitários Privativos Antes da Homogeneização

Média
R\$ 4.211,80
Desvio Pad.
516,89
Coef. Var.
12,27



Valores Unitários Privativos Depois da Homogeneização

Média
R\$ 4.401,06
Desvio Pad.
198,36
Coef. Var.
4,51



HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta (1,00 = transacionado, 0,90 = ofertado)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Área Privativa (m²)	Quota Parte de Terreno	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)
1	580.000,00	0,950	4	2	70	154,000	30,00%	2	3.577,92
2	795.000,00	0,950	2	1	70	176,000	30,00%	0	4.291,19
3	890.000,00	0,950	5	2	70	226,000	30,00%	0	3.741,15
4	600.000,00	0,950	0	1	70	138,490	30,00%	Á	4.115,82
5	550.000,00	0,950	8	2	70	150,000	30,00%	2	3.483,33
6	0,00								

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	138,49
idade aparente (anos)	0
estado de conservação	1
nº de dormitório(s)	3
vida útil (anos)	70
cota parte de terreno	30,00%
Fator idade e est.conserv.	1,00000
pré-saneamento da amostra	
valor unitário não-homog.	R\$ 3.841,88
limites	+30%
	-30%
	R\$ 4.994,45
	R\$ 2.689,32

Amostra nº	Valor Unitário de Área Construída não homogeneizado (R\$/m²)	Valores Parciais das Quotas Partes para Cálculo (R\$)		Variável Depreciação Física		Variável Localização		Variável Padrão		Variável Esquina		Variável Área		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)	
		Quota Terreno	Quota Benefitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Esquina	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)		
1	3.577,92	1073,38	2.504,55	1,029	72,15	1,000	0,00	1,137	342,14	1,000	0,00	1,010	10,73	4.002,94	
2	4.291,19	1287,36	3.003,84	1,017	51,33	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,030	38,62	4.381,14	
3	3.741,15	1122,35	2.618,81	1,038	100,05	1,000	0,00	1,061	159,31	1,000	0,00	1,060	67,34	4.067,86	
4	4.115,82	1234,75	2.881,07	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	4.115,82	
5	3.483,33	1045,00	2.438,33	1,059	144,65	1,000	0,00	1,157	383,48	1,000	0,00	1,010	10,45	4.021,91	
6															
Coeficientes de variação =		9,066	**	**	7,883	ok	9,066	ok	4,49377	ok	9,066	ok	9,108	maior	Média Homogeneizada
				fator considerado	fator considerado	fator considerado	fator considerado	fator considerado	fator considerado	fator considerado	fator considerado	fator considerado	fator considerado		R\$ 4.117,93

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
 R\$2.882,55 < Média < R\$5.353,31

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

Valor do Imóvel = 138,49 m² x R\$ 4117,93 / m² = R\$ 570292,75

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 570.000,00
-----------------------------------	-----------------------

Avaliação válida para a casa tipo terrea, situada no Condomínio Essenza House & Garden, situada na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, Presidente Prudente/SP.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	4012,692969
Limite Superior:	4223,176115
Amplitude do IC (80%)	0,051113767
Grau de Precisão:	III

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III					
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou Proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50					
	Área Privativa	Idade	Estado de Conservação	Número de Dormitórios	Vida Útil
Limite Inferior	138,49	0,00	1	0	70,00
Limite Superior	226,00	8,00	2	2	70,00
Avaliando	138,49	0,00	1	3	70,00
-50% do Limite Inferior	69,25	0,00	0	0	35,00
+50% do Limite Superior	339,00	12,00	3	3	105,00
Status	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> II						
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,20						
Elemento nº	Localização	Depreciação Física	Padrão	Esquina	Área	Total
1	1,00	1,03	1,14	1,00	1,01	1,12
2	1,00	1,02	1,00	1,00	1,03	1,02
3	1,00	1,04	1,06	1,00	1,06	1,09
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	1,00	1,06	1,16	1,00	1,01	1,15
6						

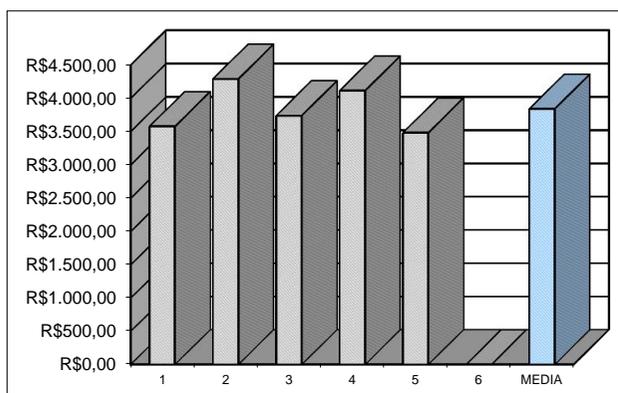
Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		X	

Grau de Fundamentação:

I

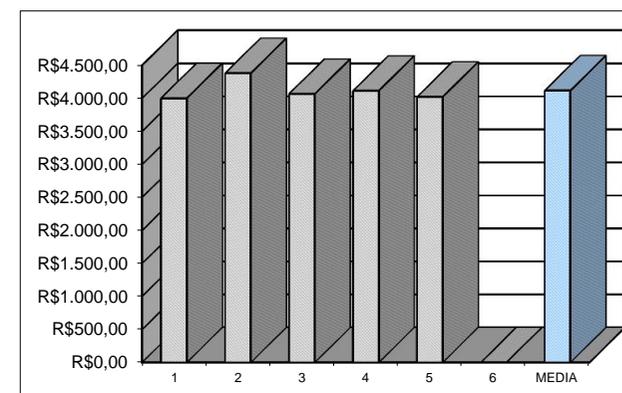
Valores Unitários Privativos Antes da Homogeneização

Média
R\$ 3.841,88
Desvio Pad.
348,32
Coef. Var.
9,07



Valores Unitários Privativos Depois da Homogeneização

Média
R\$ 4.117,93
Desvio Pad.
153,49
Coef. Var.
3,73



A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATIVOS - INVOLUTIVO

A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elementos Amostrais:



	Elemento Amostral : n° 01		Data :	18/09/2018	Cidade:	Presidente Prudente	
	Endereço: Estr. Mun. Domingos Ferreira de Medeiros, - nº 326-782 - 0						
	Fonte / Telefone: Contrutora Vivatti (18)3908-1762			Bairro: Essenza House & Garden			
	Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : 0,00			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
	Área equivalente: 138,49 m²		Coef.ajuste padrão: 1,118		Construção: 138,49		
	Custo Unitário: R\$ 1781,35		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: novo / regular		
	4 Dormit. (4 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 615.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 4440,75		Área terreno: 615.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1	Esquina: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 4.218,72		

	Elemento Amostral : n° 02		Data :	18/09/2018	Cidade:	Presidente Prudente	
	Endereço: Rua Sadao Funada - nº sn - 0						
	Fonte / Telefone: Leal Imóveis (18) 3903-1020			Bairro: Condominio Porto Belo			
	Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : 0,00			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
	Área equivalente: 180 m²		Coef.ajuste padrão: 1,16		Construção: 180		
	Custo Unitário: R\$ 1781,35		Idade aparente: 1 anos		Est.Cons: novo / regular		
	3 Dormit. (3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 850.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 4722,22		Área terreno: 850.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1	Esquina: 1,03	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 4.445,79		

	Elemento Amostral : n° 03		Data :	18/09/2018	Cidade:	Presidente Prudente	
	Endereço: Avenida Miguel Dahma - nº sn - 0						
	Fonte / Telefone: Leal Imóveis (18) 3903-1020			Bairro: Condominio Dahma I			
	Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : 0,00			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
	Área equivalente: 415 m²		Coef.ajuste padrão: 0,9		Construção: 415		
	Custo Unitário: R\$ 1781,35		Idade aparente: 8 anos		Est.Cons: novo / regular		
	4 Dormit. (4 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 1.450.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 3493,98		Área terreno: 1.450.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1	Esquina: 1,15	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 4.169,28		

	Elemento Amostral : n° 04		Data :	18/09/2018	Cidade:	Presidente Prudente	
	Endereço: Rod. Arthur B Filho - nº sn - 0						
	Fonte / Telefone: Imob. Sistema - (18) 3908-5020.			Bairro: Cond Res. Mart Ville			
	Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : 0,00			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
	Área equivalente: 235 m²		Coef.ajuste padrão: 1,12		Construção: 235		
	Custo Unitário: R\$ 1781,35		Idade aparente: 3 anos		Est.Cons: novo / regular		
	3 Dormit. (3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 1.100.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 4680,85		Área terreno: 1.100.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1	Esquina: 1,07	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 4.595,57		

Elementos Amostrais:



	Elemento Amostral : nº 05		Data : 18/09/2018		Cidade: Presidente Prudente	
	Endereço: Avenida Salim Fahad Maluf - nº sn - 0					
	Fonte / Telefone: Luka Imóveis - (18) 3199-1500				Bairro: Cond. Residencial Porto Seguro	
	Padrão construtivo: Casa Médio				Zona : 0,00	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m ²		Testada: 1 metros	
	Área equivalente: 176 m ²		Coef.ajuste padrão: 1,16		Construção: 176	
	Custo Unitário: R\$ 1781,35		Idade aparente: 3 anos		Est.Cons: novo / regular	
	3 Dormit. (2 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 850.000,00		(R\$/m ²)->		Área constr.: 4829,55	
	Fatores		Localiz.: 1		Área: 1	
	B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Topog.: 1	
					Esquina: 1,03	
				Comercialização: 1		
				R\$ Homog.: 4.575,95		

Elementos Amostrais:



	Elemento Amostral : n° 01		Data : 18/09/2018		Cidade: Presidente Prudente		
	Endereço: Rua Sadao Funada - nº sn - Quadra R lote 14						
	Fonte / Telefone: Leal Imóveis (18) 3903-1020			Bairro: Condomínio Porto Belo			
	Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : 0,00			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
	Área equivalente: 154 m²		Coef.ajuste padrão: 1,12		Construção: 154		
	Custo Unitário: R\$ 1893,34		Idade aparente: 4 anos		Est.Cons: novo / regular		
	2 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 580.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 3766,23		Área terreno: 580.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1,01		Topog.: 1		Esquina: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 4.002,94	

	Elemento Amostral : n° 02		Data : 18/09/2018		Cidade: Presidente Prudente		
	Endereço: Avenida Miguel Dahma - nº sn - 0						
	Fonte / Telefone: Mell Imóveis (18) 3222-0063			Bairro: Condomínio Residencial Dahma			
	Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : 0,00			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
	Área equivalente: 176 m²		Coef.ajuste padrão: 1,273		Construção: 176		
	Custo Unitário: R\$ 1893,34		Idade aparente: 2 anos		Est.Cons: novo		
	(3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 795.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 4517,05		Área terreno: 795.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1,03		Topog.: 1		Esquina: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 4.381,14	

	Elemento Amostral : n° 03		Data : 18/09/2018		Cidade: Presidente Prudente		
	Endereço: Avenida Miguel Dahma - nº sn - 0						
	Fonte / Telefone: Mell Imóveis (18) 3222-0063			Bairro: Condomínio Residencial Dahma			
	Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : 0,00			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
	Área equivalente: 226 m²		Coef.ajuste padrão: 1,2		Construção: 226		
	Custo Unitário: R\$ 1893,34		Idade aparente: 5 anos		Est.Cons: novo / regular		
	(3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 890.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 3938,05		Área terreno: 890.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1,06		Topog.: 1		Esquina: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 4.067,86	

	Elemento Amostral : n° 04		Data : 18/09/2018		Cidade: Presidente Prudente		
	Endereço: estrada municipal domingos ferreira de medeiros - nº 326-782 - 0						
	Fonte / Telefone: Imobiliária Prime/ Paulo - (18) 3908-1306			Bairro: Essenza House & Garden			
	Padrão construtivo: Casa Superior			Zona : 0,00			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
	Área equivalente: 138,49 m²		Coef.ajuste padrão: 1,273		Construção: 138,49		
	Custo Unitário: R\$ 1893,34		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: novo		
	Á Dormit. (3 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 600.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 4332,44		Área terreno: 600.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1		Topog.: 1		Esquina: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 4.115,82	

Elementos Amostrais:



	Elemento Amostral : n° 05		Data :	18/09/2018	Cidade:	Presidente Prudente	
	Endereço: Avenida Miguel Dahma - nº sn - 0						
	Fonte / Telefone: Mell Imóveis (18) 3222-0063			Bairro: Condomínio Residencial Dahma			
	Padrão construtivo: Casa Médio			Zona : 0,00			
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²		Testada: 1 metros		
	Área equivalente: 150 m²		Coef.ajuste padrão: 1,1		Construção: 150		
	Custo Unitário: R\$ 1893,34		Idade aparente: 8 anos		Est.Cons: novo / regular		
	2 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	Preço: R\$ 550.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 3666,67		Área terreno: 550.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1,01		Topog.: 1		Esquina: 1
	B.D.I.: 1		Oferta: 0,95		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 4.021,91

A. ANEXO 2 - TERMO DE CONFIDENCIALIDADE

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

O trabalho avaliatório compreendido em informações e análises de documentos, vistorias, cálculos, e emissão de laudo, estão todas as etapas garantidas pelo sigilo profissional.

Quaisquer informações serão fornecidas a terceiros, mediante apresentação de autorização por escrito do solicitante.

Os signatários, inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declaram, por sua parte, manter o mais absoluto sigilo das informações prestadas para elaboração do presente trabalho. Para tanto assinam abaixo:

São Paulo, 20 de setembro de 2018



Dexter Engenharia S/C Ltda
CREA 0413586



Engº Ricardo Shimogaito
CREA 5062024014

*PARECER TÉCNICO DE INSPEÇÃO
AMBIENTAL IMOBILIÁRIA*

*FASE I
(Inspeção Inicial)*

***Estrada Municipal Domingos Ferreira de Medeiros,
Essenza House & Garden
Presidente Prudente/SP***

INTRODUÇÃO

OBJETIVO

O presente trabalho tem por finalidade apresentar os dados obtidos na Fase "1" da Inspeção Ambiental Imobiliária, realizada no terreno onde está localizado o empreendimento **ESSENZA-HOUSE & GARDEN**, situado na **Estrada Municipal Domingos Ferreira de Medeiros - Presidente Prudente/SP**.

DEFINIÇÕES

Conforme a Norma de Inspeção Ambiental Imobiliária do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

"A Inspeção Ambiental Imobiliária visa apenas o diagnóstico dos danos e restrições ambientais, e não avaliar tais danos, sugerir soluções ou propostas mitigadoras, atividades essas que fazem parte de serviços complementares de perícia ou consultoria ambiental de maior complexidade."

As Inspeções Ambientais são classificadas quanto sua fase de rigor:

Fase "1" - Inspeção Inicial: Consiste na verificação visual do imóvel, juntamente com questionamentos feitos aos proprietários ou envolvidos, e nas verificações da vizinhança, da ocupação anterior, de documentos obrigatórios disponíveis e de plantas baixas; geralmente é baseada no preenchimento de um questionário guia. Essa avaliação apresenta como resultado a caracterização da área como suspeita ou não de contaminação.

Fase "2" - Inspeção Confirmatória: Consiste na comprovação, ou não, da contaminação e outras interferências ambientais. Define-se a equipe de trabalho e os ensaios, realizando-se as análises laboratoriais que exigem coleta de amostras para melhor avaliar suspeitas identificadas e recomendadas na Fase "1".

MEIO AMBIENTE

"É o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas." (conforme Lei 6.938/81, Política de Meio Ambiente)

RISCO AMBIENTAL

"É a possibilidade de um dano, enfermidade ou morte resultante da exposição de seres humanos, animais ou vegetais a agentes ou condições ambientais potencialmente perigosas" (conforme Glossário de Defesa Civil: estudos de riscos e medicina de desastres, 1998)

IMPACTO AMBIENTAL

"É qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: a saúde, a segurança, e o bem-estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos naturais" (conforme CONAMA 01/86)

DADOS GERAIS

SOLICITANTE: Brazilian Real Estate Investments

FINALIDADE: Parecer Técnico Ambiental

EMPREENDIMENTO: ESSENZA HOUSE & GARDEN

ENDEREÇO: Estrada Municipal Domingos Ferreira de Medeiros
Presidente Prudente/SP

INCORPORADORA: Vivatti Construtora e Incorporadora

CONSTRUTORA: Vivatti Construtora e Incorporadora

DATA DA VISTORIA: 17 de Setembro de 2018

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

ÁREA TERRENO: 31.067,24 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 10.622,51 m²

USO ATUAL DA PROPRIEDADE: Condomínio Residencial

USOS ANTERIORES DA PROPRIEDADE: Galpão

ANO DE CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO MAIS ANTIGO: Ainda em construção

NÚMERO DE PAVIMENTOS DO PRÉDIO MAIS ALTO: 2

OCUPAÇÕES SUBTERRÂNEAS: nenhuma

ÁREA VERDE ESTIMADA: 15%

DETALHAMENTO DA VEGETAÇÃO LOCAL: Vegetação típica de centros urbanos oriundas de replantio

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



FOTO AÉREA



ÁGUAS E DESPEJOS LÍQUIDOS

TIPO DE CORPOS D'ÁGUA EXISTENTES:	Nenhum.
TIPO DE CORPOS D'ÁGUA ARTIFICIAIS:	Nenhum
EXISTE VEGETAÇÃO AQUÁTICA E/OU PEIXES NO CORPO D'ÁGUA?	Não
ABASTECIMENTO DE ÁGUA:	Rede pública
EXISTE LAUDO ANALÍTICO DA ÁGUA DE ABASTECIMENTO?	N/A
APRESENTOU ALGUM VALOR FORA DO PADRÃO DE POTABILIDADE?	N/A
TIPO DE UNIDADE DE TRATAMENTO, COLETA E DESCARTE:	Rede Pública
DISTÂNCIA DA UNIDADE ATÉ O PONTO DE ABASTECIMENTO:	aproximadamente 5 metros
QUAL A PROVÁVEL COMPOSIÇÃO DO DESPEJO:	Doméstico
EXISTE SISTEMA DE COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS?	Sim
QUAL O DESTINO DAS ÁGUAS PLUVIAIS?	Rede de captação de águas pluviais

RESÍDUOS SÓLIDOS E ASPECTOS FÍSICOS

TIPO DE RESÍDUO PRODUZIDO NO LOCAL:	Lixo urbano
EXISTE EROSÃO:	Não
TIPO DE RELEVO EM QUE ESTÁ INSERIDA A PROPRIEDADE:	Superfície seca e plana
OBSERVAÇÕES BÁSICAS REFERENTES AO SOLO:	---

OBSERVAÇÕES GERAIS

<u>ITEM DE OBSERVAÇÃO</u>	<u>SIM</u>	<u>NÃO</u>	<u>INCONCLUSIVO</u>
1 - A propriedade já foi utilizada para fins industriais?		<input checked="" type="checkbox"/>	
2 - Alguma propriedade vizinha ou confrontante já foi utilizada para fins industriais?		<input checked="" type="checkbox"/>	
3 - Existe alguma indústria química, metalúrgica, têxtil, eletroeletrônica nas imediações?		<input checked="" type="checkbox"/>	
4 - A propriedade é (ou já foi) utilizada como posto de gasolina, oficina mecânica, lavanderia, hospital, manuseio de explosivos, laboratório fotográfico, aterro de lixo, entulho, resíduos, estocagem de sucatas para reciclagem ou processamento?		<input checked="" type="checkbox"/>	
5 - Alguma propriedade vizinha é (ou já foi) utilizada como posto de gasolina, oficina mecânica, lavanderia, hospital, manuseio de explosivos, laboratório fotográfico, aterro de lixo, entulho, resíduos, estocagem de sucatas para reciclagem ou processamento?	<input checked="" type="checkbox"/>		
6 - Existe alguma evidência de ter havido depósito e/ou derramamento de pesticidas, líquidos de baterias, tintas, solventes, óleos ou outro produto químico oriundo de tambores, bombonas ou sacos?		<input checked="" type="checkbox"/>	
7 - Alguma evidência de aterro utilizando terra contaminada ou suja?		<input checked="" type="checkbox"/>	
8 - Há evidência de vegetação danificada ou mal formada?		<input checked="" type="checkbox"/>	
9 - Existe algum tubo de drenagem que vai até o corpo d'água local?		<input checked="" type="checkbox"/>	
10 - Existem manchas de óleo sobre o corpo d'água?		<input checked="" type="checkbox"/>	
11 - O local está incluído em alguma relação de Áreas Contaminadas (Acs), Áreas Potencialmente Contaminadas (Aps), Áreas Suspeitas de Contaminação (Ass), mapeadas pelos órgãos públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>	
12 - Existe no local algum transformador e/ou capacitor elétrico que possam indicar a presença de PCBs (ascarel)?		<input checked="" type="checkbox"/>	
13 - O local faz parte de alguma Unidade de Conservação: APA, APP, ARIE, RPPN, RE, RF, RD Sustentável?		<input checked="" type="checkbox"/>	

OBSERVAÇÕES GERAIS

<u>ITEM DE OBSERVAÇÃO</u>	<u>SIM</u>	<u>NÃO</u>	<u>INCONCLUSIVO</u>
14 - Existe algum aterro industrial, sanitário, clandestino, lixão nas imediações?		<input checked="" type="checkbox"/>	
15 - Existe no local evidência de queima de material em valas, no chão ou em baias?		<input checked="" type="checkbox"/>	
16 - Existe manchas no solo ou piso da propriedade?		<input checked="" type="checkbox"/>	
17 - Existe ou existiu algum tanque subterrâneo?		<input checked="" type="checkbox"/>	
18 - Existe ou existiu algum tanque sobre o solo?		<input checked="" type="checkbox"/>	
19 - Algum odor é percebido no interior, perto das paredes, de drenos ou pisos manchados?		<input checked="" type="checkbox"/>	
20 - Já foi realizada alguma avaliação ambiental na área?			<input checked="" type="checkbox"/>
21 - Existe algum auto de infração, algum processo, alguma violação legal registrada para a atividade ou para a propriedade?			<input checked="" type="checkbox"/>
22 - A ocupação está de acordo com o Zoneamento Municipal?	<input checked="" type="checkbox"/>		
23 - Existem poços de monitoramento?		<input checked="" type="checkbox"/>	
24 - Existe material suspeito de ser asbesto?		<input checked="" type="checkbox"/>	
25 - Existem no local antena de transmissão de TV, de celulares (ERB), linhas de transmissão de alta tensão?		<input checked="" type="checkbox"/>	
26 - Existem tambores estocados/enterrados na propriedade?		<input checked="" type="checkbox"/>	
27 - Alguma área da propriedade com depressão evidente?		<input checked="" type="checkbox"/>	
28 - Próximos às divisas da propriedade, existe alguma evidência de escoamento temporário ou permanente para dentro ou para fora da propriedade?		<input checked="" type="checkbox"/>	
29 - Existem indícios de contaminação por material radioativo?		<input checked="" type="checkbox"/>	
30 - Há indícios de armazenamento de refrigerantes?		<input checked="" type="checkbox"/>	

OBSERVAÇÕES GERAIS

<u>ITEM DE OBSERVAÇÃO</u>	<u>SIM</u>	<u>NÃO</u>	<u>INCONCLUSIVO</u>
31 - A propriedade é (ou já foi) utilizada como restaurante, consultório odontológico, salão de beleza/barbearia, laboratório de análises clínicas, centro médico, clínica de estética?		<input checked="" type="checkbox"/>	
32 - Alguma propriedade vizinha é (ou já foi) utilizada como restaurante, consultório odontológico, salão de beleza/barbearia, laboratório de análises clínicas, centro médico, clínica de estética?	<input checked="" type="checkbox"/>		
33 - A propriedade possui máquinas/equipamentos que possam comprometer o meio ambiente?		<input checked="" type="checkbox"/>	
34 - Os resíduos das máquinas/equipamentos são tratados adequadamente?			<input checked="" type="checkbox"/>
35 - Há ocorrência de emissão de gases que possam poluir o meio ambiente?		<input checked="" type="checkbox"/>	
36 - A atividade praticada no imóvel necessita, por parte das autoridades competentes, de alvará de funcionamento?		<input checked="" type="checkbox"/>	
37 - Possui alvará de funcionamento?		<input checked="" type="checkbox"/>	
38 - O imóvel está interligado à rede de esgoto da região?	<input checked="" type="checkbox"/>		
39 - A descarga do esgoto é através de fossa séptica?		<input checked="" type="checkbox"/>	
40 - Existem vazamentos que possam comprometer o imóvel?		<input checked="" type="checkbox"/>	
41 - Existem manchas na fachada do imóvel que possam indicar ataque de qualquer agente contaminante?		<input checked="" type="checkbox"/>	
42 - A propriedade já foi utilizada como curtume?		<input checked="" type="checkbox"/>	
43 - A propriedade já foi utilizada como matadouro?		<input checked="" type="checkbox"/>	
44 - A propriedade já foi utilizada para processamento de gêneros alimentícios?		<input checked="" type="checkbox"/>	
45 - A piscina existente no imóvel se encontra enterrada no solo?		<input checked="" type="checkbox"/>	
46 - A piscina já apresentou vazamentos?		<input checked="" type="checkbox"/>	

OBSERVAÇÕES GERAIS**DETALHAMENTO DAS RESPOSTAS "SIM" OU "INCONCLUSIVO" DAS QUESTÕES ANTERIORES:**

QUESTÃO	RESPOSTA	OBSERVAÇÕES
5	SIM	Existem concessionárias, oficinas mecânicas e posto de gasolina na vizinhança.
20	INCONCLUSIVO	Esta documentação não foi apresentado pelo solicitante.
21	INCONCLUSIVO	Esta documentação não foi apresentado pelo solicitante.
22	SIM	De acordo com a Prefeitura de Presidente Prudente/SP
32	SIM	Existem restaurantes na vizinhança.
34	INCONCLUSIVO	Não existem máquinas/equipamentos que possam comprometer o meio ambiente.
38	SIM	Rede publica

CONCLUSÕES

A inspeção Ambiental que foi conduzida juntamente com a preparação deste documento envolveu apenas a inspeção visual da propriedade e de suas vizinhanças.

Certificamos que todos os dados e os fatos utilizados nesta inspeção são a mais pura expressão da verdade, baseado nas informações obtidas visualmente e de entrevistas com moradores locais.

Este parecer técnico ambiental considera apenas os aspectos referente ao passivo ambiental e seus impactos ambientais. Não será abordado méritos referente a área de preservação, visto que não foi apresentada nenhuma documentação que aborde este assunto.

Tendo em vista os dados e fatos registrados nesta inspeção, concluímos que o imóvel **não possui suspeitas de danos ambientais.**

Sendo assim **não** recomendamos a realização de uma avaliação ambiental do tipo Fase II.

TERMO DE ENCERRAMENTO

PRODUTO: PARECER TÉCNICO DE INSPEÇÃO AMBIENTAL IMOBILIÁRIA - FASE "1".

EMPREENDIMENTO: ESSENZA HOUSE & GARDEN

ENDEREÇO: Estrada Municipal Domingos Ferreira de Medeiros
Presidente Prudente/SP

Os signatários, inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declaram manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem inspecionado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194, de 24/12/66, às resoluções do CREA n.º 205, de 30/09/71, n.º 218, de 27/06/73 e n.º 345, de 27/07/90, além do Código de Ética do IBAPE/SP.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na Norma de Inspeção Ambiental Imobiliária do IBAPE/SP, respeitando as Leis e Decretos Federais, Estaduais e Municipais relacionados com o assunto.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- investigações a respeito de características geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração;

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

* Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao desenvolvimento da construção do empreendimento, bem como de sua solidez, segurança e/ou vícios ou defeitos dela decorrentes, arcando única e exclusivamente com a veracidade das informações aqui prestadas.

São Paulo, 20 de setembro de 2018



Engº Ricardo Shimogaito
CREA : 5062024014



DEXTER Engenharia Ltda.
CREA : 413586

A. ANEXO 3 - PROJETOS E DOCUMENTAÇÃO



Município de Presidente Prudente
Secretaria de Finanças
2º Via de Carnê

IPTU 2018

Total de Parcelas	1º Vencimento	Último Vencimento	Características do Imóvel	Descrição das Taxas (Valor em R\$)
Nome do Contribuinte PATRIA SPE LTDA			8 Setor 000 Quadra 000 Lote 31.067,24 Área/T 0,00 Área/C 31.067,240,00 FI 0,00 Pontos 27 Fator/K 3,00 Aliquota ZR2 / Zoneamento	6.216,10 1.501,48 9.008,92 217,27 16.943,77 Total
Referência Cadastral 30.1.6.612.01856.001	Unidade 001/001	Cadastro Anterior 740010101		
Endereço para Correspondência ESTM DOMINGOS FERREIRA DE MEDEIROS 0 RESIDENCIAL PARQUE DOS GIRASSÓIS PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19062336				
Endereço do Imóvel ESTM DOMINGOS FERREIRA DE MEDEIROS 0 AREA REMANESCENTE SEM DENOMINAÇÃO I PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19062336				



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

69.495

FOLHAS

01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: FERNANDO ALBERTI AFONSO - Oficial Interino

IMÓVEL:

UMA ÁREA DE TERRAS URBANA, sem benfeitorias, com 31.067,24 m², situada na Estrada Municipal Domingos Ferreira de Medeiros, nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, compreendida dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se esta descrição no marco 09, localizado em ponto de divisa com a Área Remanescente 01 de propriedade de AD Empreendimentos Imobiliários Ltda, e a Estrada Municipal; daí segue em reta com azimute 110°52'14" e distancia de 48,00 metros até o marco 10; daí segue em reta com azimute 118°03'54" e distancia de 65,80 metros até o marco 11; daí segue em reta com azimute 127°35'19" e distancia de 91,42 metros até o marco 12; daí segue em curva à esquerda com raio de 107,59 metros e desenvolvimento de 82,71 metros até o marco 13; daí segue em reta com azimute 76°37'01" e distancia de 47,20 metros até o marco 14; daí segue em reta com azimute 79°40'29" e distancia de 18,85 metros até o marco 15; daí segue em reta com azimute 91°59'41" e distancia de 36,97 metros até o marco 16; daí segue em curva à direita com raio de 507,92 metros e desenvolvimento de 6,85 metros até o marco 16A, localizado em ponto de divisa com a Área destacada (Matricula nº 69.494) e a Estrada Municipal, tendo confrontado do marco 9 ao ponto 16A com a Estrada Municipal; daí segue em curva à direita com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 20,36 metros até o marco 16B; daí segue em reta com azimute 224°15'35" e distancia de 144,76 metros até o marco 09I, localizado em ponto de divisa com a Área destacada (Matricula nº 69.494) e a Área Remanescente 01 de propriedade de AD Empreendimentos Imobiliários Ltda, tendo confrontado do marco 16 A ao 09I com a Área destacada (Matricula nº 69.494); daí segue em curva à esquerda com raio de 23,00 metros e desenvolvimento de 33,17 metros até o marco 09H; daí segue em reta com azimute 314°09'39" e distancia de 100,82 metros até o marco 09G; daí segue em curva à esquerda com raio de 26,50 metros e desenvolvimento de 41,92 metros até o marco 09F; daí segue em reta com azimute 224°12'17" e distancia de 93,72 metros até o marco 09E; daí segue em curva à direita com raio 6,00 metros e desenvolvimento de 9,44 metros até o marco 09D; daí segue em reta com azimute 313°40'10" e distancia de 122,27 metros até o marco 09C; daí segue em curva à direita com raio de 39,50 metros e desenvolvimento de 61,98 metros até o marco 09B; daí segue em reta com azimute 358°10'14" e distancia de 25,09 metros até o marco 09A; daí segue em curva à esquerda com raio de 27,96 metros e desenvolvimento de 51,81 metros até o marco 09, ponto inicial desta descrição, tendo confrontado do marco 09I até a Área Remanescente 01 de propriedade de AD Empreendimentos Imobiliários Ltda." Cadastro Municipal nº 30.1.6.0612.01856.001.-

PROPRIETÁRIA:- AD - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo/Capital, à Praça Dom José Gaspar, nº 134, 9º andar, conjunto 91 e inscrita no CNPJ/MF nº 66.830.449/0001-95.- **TÍTULO AQUISITIVO:** matriculado sob nº 56.349, nesta Serventia Registral, em 02 de Março de 2007.- Presidente Prudente, 02 de Dezembro de 2013.- O Oficial Interino, *Fernando Alberti Afonso* (Fernando Alberti Afonso).-.-

Av.1/69.495.- Presidente Prudente, 02 de Dezembro de 2013.- Por requerimento feito na cidade de São Paulo/Capital, em 25 de Novembro de 2013, assinado, com firma reconhecida, acompanhado da certidão municipal nº 343/2013, expedida em 30 de Outubro de 2013, projeto, memorial descritivo e ART nº 92221220131391953 elaborados pela profissional habilitada, Engenheira Civil Andreia Barbon, CREA-SP nº 5063002485, arquivados nesta serventia, foi feita a presente averbação para constar que a presente matricula teve sua abertura em virtude do desmembramento do imóvel matriculado sob nº 56.349 desta serventia, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal local, através do processo nº 39.546/2013.- (Protocolado sob nº 205.664, em 27 de Novembro de 2013).- O Oficial Interino, *Fernando Alberti Afonso* (Fernando Alberti Afonso).-.-

R.2/69.495.- Presidente Prudente, 13 de Janeiro de 2014.- Pelo Instrumento Particular de Reconhecimento de Obrigações e Outras Avenças celebrado na cidade de São Paulo-SP aos 28 de Junho de 2013, acompanhado de seu Instrumento de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia celebrado na cidade de São Paulo-SP aos 07 de Outubro de 2013, assinados pelas

-cont. verso-

2º Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Presidente Prudente - SP

11261-5-AA 119567



REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº** 69.495**VRS. DAS FOLHAS**
02**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO**
BEL.: FERNANDO ALBERTI AFONSO - Oficial Interino

-cont. ...

nos termos do instrumento particular celebrado na cidade de São Paulo-SP aos 19 de outubro de 2015, assinado, com firmas reconhecidas e arquivado nesta serventia. Presidente Prudente, 27 de outubro de 2015. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

R-04/69.495: - Prenotação nº 263.100, em data de 29/11/2016.

VENDA E COMPRA - Por escritura pública lavrada no 3º Tabelião de Notas de Presidente Prudente-SP, livro 529, fls. 066/070, datada de 15 de agosto de 2016, a proprietária AD **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$-2.540.000,00 (dois milhões, quinhentos e quarenta mil reais), a **PÁTRIA SPE LTDA**, com sede na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, s/nº, Residencial Parque dos Girassóis, Presidente Prudente-SP, inscrita no CNPJ/MF. nº 25.092.825/0001-04. Avaliação municipal - exercício de 2016 - R\$-4.970.758,40. Presidente Prudente, 06 de dezembro de 2016. O Oficial Substituto, Roberson de Oliveira Jesus

R-05/69.495: - Prenotação nº 263.280, em data de 29/11/2016.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - Pelo Instrumento Particular de Incorporação Imobiliária, acompanhado da Minutas da Convenção do Condomínio, ambos celebrados nesta cidade de Presidente Prudente-SP em 24 de novembro de 2016, devidamente assinados pelos representantes legais da empresa proprietária e incorporadora, com firmas reconhecidas, arquivados nesta serventia, foi feito o presente registro nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e demais disposições legais sobre a matéria, a fim de constar a seguinte **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**: I - **PREÂMBULO**: O presente instrumento particular de incorporação imobiliária tem por finalidade submeter o empreendimento imobiliário adiante descrito ao regime estabelecido pela lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e demais disposições legais sobre a matéria para possibilitar e viabilizar a conclusão do empreendimento mediante a alienação de unidades autônomas a serem construídas; II - **DO OBJETO**: O empreendimento imobiliário a ser construído é consistente de um conjunto residencial multifamiliar composto de unidades autônomas do tipo CASA que terão uso exclusivamente residencial, bem como demais partes acessórias como áreas comuns e espaços destinados ao lazer, circulação interna, segurança e paisagismo; O empreendimento terá a denominação de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL ESSENZA HOUSE & GARDEN**; III - **DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**: A presente incorporação será feita de acordo com o que o que preceituam os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, bem como da lei 4.591/64, especialmente o disposto no parágrafo segundo do artigo 55, ou seja, pelo regime de empreitada com preços reajustáveis; IV - **INCORPORADORA**: **PÁTRIA SPE LTDA.**, sediada nesta cidade, na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, 0 Residencial Parque dos Girassóis, inscrita no CNPJ sob nº 25.092.825/0001-04, constituída nos termos do contrato social firmado nesta cidade em 13 de junho de 2016, registrado na JUCESP sob nº. 3522991686-3, em sessão realizada na data de 28.06.2016, neste instrumento representada pelos seus sócios/proprietários no final assinados; V - **DO TERRENO**: O terreno onde será implantado o empreendimento encontra-se totalmente localizado em zona urbana desta cidade de Presidente Prudente; na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, possui a área total de 31.067,24 metros quadrados e as divisas e confrontações constantes da matrícula número 69.495 do Segundo Serviço de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, cuja certidão atualizada integra o rol de documentos que acompanha o presente instrumento e para todos os efeitos fica fazendo parte integrante;. Este imóvel é objeto do cadastro na Prefeitura local sob nº. 30.1.6.0612.01856.001 e da matrícula número 69.495 do Segundo Serviço de Registro de Imóveis de Presidente Prudente; VI - **DO PROJETO**

-cont. fls. 03-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros

OFICIAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

C.N.S.N.º 11.261-5

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

69.495

FOLHAS

03

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

DA CONSTRUÇÃO: O empreendimento será realizado com base em projeto elaborado pelo arquiteto autor do projeto e responsável técnico Paulo Joaquim da Silva Dores CAU A6453-0 e foi regularmente aprovado em 22 de novembro de 2.016 pela Prefeitura Municipal de Presidente Prudente-SP., conforme processo administrativo protocolado sob nº 42.132/16; **VII - DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** Em conformidade com o projeto aprovado pela municipalidade o empreendimento é composto de três partes distintas assim consideradas:- **Partes comuns:** Uma parte de característica comum que será composta pelas edificações adiante mencionadas destinadas ao uso comum dos condôminos que receberão as denominações de: **PORTARIA**, composta de guarita com WC, depósito de gás e lixeira e vaga descoberta para estacionamento de caminhão de lixo, com a área total de 37,00 ms2 de construção; **CENTRO DE CONVÍVIO** composto de espaço fitness com depósito, WC, área descoberta, área de serviço, cozinha, depósito, WC masculino, feminino e para portadores de necessidades especiais, duas piscinas, sendo uma infantil e outra para adultos com ducha; **BRINQUEDOTECA** composto de salão principal. O centro de convívio e a brinquedoteca possuem conjuntamente a área total construída de 244,33 ms2 de construção; **VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VISITANTES:** O condomínio será dotado de quatro espaços destinados para vagas de estacionamentos de veículos de passeios para visitantes, um com seis vagas, sendo uma de dimensão diferenciada para deficiente físico, localizado na parte frontal do centro de convívio, o segundo com sete vagas comuns, localizado junto às divisas das unidades autônomas 26 e 32, o terceiro com quatro vagas comuns, localizado junto as divisas dos fundos das unidades autônomas 72 e 73 e o quarto com dez vagas comuns localizado junto as divisas laterais das unidades autônomas 38 e 45; **ÁREA VERDE/LAZER** espaços paisagísticos livres e descobertos distribuídos por diversas partes do empreendimento. As edificações aqui mencionadas terão as suas respectivas áreas construídas incorporadas por meio de frações ideais às respectivas áreas construídas de cada uma das unidades autônomas; Outra parte também de característica comum que será composta por área do sistema de vias de circulação interna e ainda as porções do terreno onde será edificada, portaria, o centro de convívio, a brinquedoteca sendo que ditas áreas serão incorporadas à respectiva fração ideal de terreno vinculada a cada uma das unidades autônomas; **Partes exclusivas:** Uma terceira e última parte com características exclusivas que será composta pelas unidades residenciais a serem construídas, que receberão a denominação de **UNIDADES AUTÔNOMAS** num total de 75 (setenta e cinco) unidades dos tipos casas que serão edificadas em 75 (setenta e cinco) lotes de terrenos do empreendimento, cuja área de terreno também fará parte integrante das unidades autônomas para efeitos de utilização privativa, unidades autônomas estas com as características adiante especificadas; Desta forma o empreendimento conterà a seguinte discriminação de áreas das edificações e do terreno:- Área do terreno privativa das unidades autônomas: 15.740,88; Área de terreno comum: 15.326,36 ms2; Área total do terreno: 31.067,24 m2; Área exclusiva construída de 10.341,18 ms2; área comum construída: 281,33 ms2 e área total construída: 10.622,51 m2; O empreendimento não será dotado de garagem coletiva privativa destinada à guarda de veículos em razão de que cada unidade autônoma já é dotada de espaço descoberto suficiente para o abrigo de veículo de passeio; **DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:** As unidades autônomas que serão destinadas ao uso exclusivo dos condôminos deverão ser utilizadas com o fim RESIDENCIAL em número de 75 (setenta e cinco) e identificadas no projeto do empreendimento pelos números 01 (hum) ao 75 (setenta e cinco) e serão compostas de duas partes distintas, porém, ambas integradas entre si e com vedação para alienação ou oneração em separado que são a edificação da modalidade CASA e o seu respectivo terreno devidamente caracterizado e identificado no projeto do empreendimento; As unidades autônomas possuirão em relação às edificações (casa), metragens construídas e configurações dos tipos A, A1, B, C, C1, D, D1 e D2 identificadas no projeto do empreendimento e neste documento e as áreas de terreno de uso privativo terão metragens diferentes de acordo com sua localização, cujas unidades autônomas serão assim especificadas:- **UNIDADE AUTÔNOMA Nº. 01 (HUM)** - CASA DO TIPO D2 - constituída de prédio residencial de alvenaria

- cont. verso -

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Presidente Prudente - SP

11261-5-AA 119569

11261-5-114001-122000-0517



ANEXO II

PRESIDENTE PRUDENTE / ZONEAMENTO PARÂMETROS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zonas Unidades	Tamanho Mínimo do lote Metro Quadrado	Frente Mínima do lote Normal / esquina Metro Linear		Coeficiente de Aproveitamento Máximo Número	Taxa de Ocupação Máxima Percentagem	Recuo Frontal Mínimo Metro Linear	Área mínima de Terreno por Unidade Habitacional Metro Quadrado	Taxa de Permeabilidade Mínima Percentagem	Gabarito de Altura Máxima
ZR1	420/250 (11)	14 /12 (11)	19 /14 (11)	1	50	4	420	20/10 (11)	2 (8)
ZR2	250	12	14	2	70	4	60	10	2 (8)
ZR3	250	12	14	4 (10)	70	4	20	10	Livre
ZR4	160	08	12	2	70	4 / 2 (9)	60	10	2(8)
ZCS1	500	15	19	4 (10)	80 (1) / 70 (2)	0 (3) / 4 (4)	10	0 (5) / 10 (6)	Livre
ZCS2	-	-	-	4	80 (1) / 70 (2)	0 (3) / 4 (4)	10	0 (5) / 10 (6)	Livre
ZCS3	Parâmetro da zona envolvente de maior coeficiente de aproveitamento (7)								
ZI 1	500	15	19	2	70	4	20	20	Livre
ZI 2	1000	20	30	2	60	10	----	20	Livre

80% (oitenta por cento) de taxa de ocupação máxima, para edificações comerciais, serviços, industriais ou mistas;

70% (setenta por cento) é a taxa de ocupação máxima, para edificações exclusivamente residenciais;

(3) é facultativo o recuo frontal, para edificações comerciais, serviços, industriais ou mistas;

(4) é obrigatório o recuo frontal mínimo de 4 (quatro) metros, para edificações exclusivamente residenciais;

(5) é facultativa a taxa de permeabilidade, para edificações comerciais, serviços, industriais ou mistos;

(6) é obrigatória a taxa de permeabilidade mínima de 10% (dez por cento), para edificações exclusivamente residenciais;

(7) quando o coeficiente de aproveitamento das zonas envolvidas forem iguais, adotam-se os parâmetros da zona de menor exigência;

(8) quando a garagem se constituir de um pavimento, e não tiver outro tipo de uso incluído, não será computado para efeito de gabarito de altura;

(9) quando forem lotes de interesse social, ou lotes com tamanho mínimo inferior ao anexo II e desde que seja lotes com matrícula anterior a 1996, o recuo frontal mínimo é de 2,00 metros.

(10) outorga onerosa; podendo o coeficiente de aproveitamento ser acrescido em 2, podendo atingir o máximo de 6.

(11) índices reduzidos, permitidos somente para outorga onerosa de recuperação ambiental.

Obs.: Sub-Solo sendo totalmente enterrado poderá ocupar 100% do lote.

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.