

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Carlos/SP.**

Processo: 1003237-83.2017.8.26.0566

**ROGÉRIO GIGLIO FERREIRA**, engenheiro civil, Perito nomeado nos autos de "EXECUÇÃO", movida por **BANCO DO BRASIL S.A.** contra **SIPOM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTRO**, em curso por este Juízo e respectivo Cartório Cível, tendo concluído seu trabalho pericial, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar em anexo, o correspondente **LAUDO DE REAVALIAÇÃO** solicitado em referida ação, requerendo sua juntada aos autos.

NESTES TERMOS,  
P. DEFERIMENTO.

São Carlos, 24 de outubro de 2022.

**Rogério Giglio Ferreira**

Eng.º Civil - CREA 068.502386.6  
Especialista em Avaliações e Perícias de  
Engenharia  
Perito Judicial

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL  
COMARCA DE SÃO CARLOS/SP.  
CARTÓRIO DA 4ª VARA CÍVEL  
PROCESSO: 1003237-83.2017.8.26.0566

AÇÃO : EXECUÇÃO

REQUERENTE(S) : BANCO DO BRASIL S.A.

REQUERIDOS (S) : SIPOM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTRO

## SUMÁRIO

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b>      | <b>2</b>  |
| 1.1. OBJETIVO.....                              | 2         |
| 1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....                   | 2         |
| 1.2.1. Do terreno.....                          | 2         |
| 1.2.2. Das benfeitorias.....                    | 5         |
| <b>2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL COMO UM TODO.....</b> | <b>9</b>  |
| 2.1. VALOR DO TERRENO (VT) .....                | 9         |
| 2.1.1 Função Estimativa .....                   | 11        |
| 2.1.2. Valor unitário do avaliando (Vu) .....   | 12        |
| 2.1.3. Valor do terreno (Vt) .....              | 13        |
| 2.2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES (Vc).....            | 14        |
| 2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vi).....            | 15        |
| <b>3. RESPOSTAS AOS QUESITOS .....</b>          | <b>15</b> |
| 3.1. QUESITOS DA AUTORA (FL. 1000) .....        | 16        |
| <b>4. CONCLUSÃO .....</b>                       | <b>20</b> |
| <b>5. ENCERRAMENTO.....</b>                     | <b>20</b> |

ANEXO 01 : Pesquisa e inferência estatística.  
: Planilha de avaliação de benfeitorias

ANEXO 02 : Documentação fotográfica.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho serão obedecidos aos preceitos básicos da NBR-14653 (Norma Brasileira para Avaliações de Bens) da ABNT, bem como as recomendações da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

### 1.1. Objetivo

Conforme determinação contida na r. decisão de fls. 980/981, o presente laudo pericial tem por escopo, em trabalho de reavaliação, encontrar o valor atual e de mercado para o imóvel localizado à Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Jr., SP 318, Km. 246, Distrito de Água Vermelha, São Carlos/SP, objeto das Matrículas 59.426 e 59.427 do CRI da Comarca de São Carlos/SP, objetos do Termo de Penhora de fls. 314.

### 1.2. Descrição do Imóvel

O imóvel avaliando é objeto das Matrículas nº 59.426 e 59.427 do CRI de São Carlos/SP, estando localizado à Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Jr., km 246, na cidade de São Carlos/SP.

#### 1.2.1. Do terreno

Conforme já relatado, o imóvel é composto por duas matrículas, 59.426 e 59.472, os quais possuem as seguintes descrições:

**Matrícula 59.426 - IMÓVEL:** ÁREA DESTACADA do SÍTIO CABECEIRAS DAS ARARAS – BAIRRO DE ÁGUA VERMELHA “(GLEBA nº01) DESMEMBRADA, sem benfeitorias, situado nesta Cidade e Comarca de São Carlos, Est. De SP, com uma área de 4.636 alqueires ou 11,22 hectares, ou 112.205,47 metros quadrados, com a seguinte descrição: - Tem início no marco de nº 01 situado na confluência das faixas de domínio da rodovia estadual SP-318 e estrada Municipal SCA- 335, daí segue em reta com o rumo de 70º 06' 55" NW por uma distância de 268,49 metros, confrontado com a estrada municipal SCA-335, até o marco de nº 02; daí deflete à esquerda fazendo um ângulo interno de 187º 33' 11" com a direção anterior e segue em reta com o rumo de 77º 40' 06" NW por uma distância de 85,12 metros com a mesma confrontação anterior, até o marco de nº 03; daí deflete a direita fazendo um ângulo interno de 98º 39' 35", com a direção anterior e segue em reta com o rumo de 03º 40' 19" NE por uma distância de 55,17 metros, confrontando com a propriedade de Lelis Ferrari, até o marco de nº 04, daí deflete a esquerda fazendo um ângulo interno de 187º 50' 34" com a direção anterior e segue em reta com o rumo de 04º 10' 15" NW, por uma distância de 99,68 metros, com a mesma confrontação anterior, até o marco de nº 05; daí deflete a direita fazendo um ângulo interno de 145º 19' 33", com a direção anterior e segue em reta com o rumo de 30º 30' 12" NE, por uma

distância de 130,68 metros, com a mesma confrontação anterior até o marco de nº 06, situado junto à margem direita do córrego cabeceira das Araras, daí segue pelo leito do córrego cabeceira das Araras no sentido de seu escoamento por uma distância de 212,18 metros até o marco de nº 10, confrontando ainda com Lelis Ferrari do marco de nº 10, toma o rumo de 13º 13' 00" SE e segue com 88,00 metros até o marco de nº 09, confrontando com a outra parte, Deste toma o rumo de 9º 47' 00" SW segue o mesmo, confrontando com 139,30 metros, até o marco de nº08 deste ainda e com o mesmo confrontante toma o rumo de 76º 28' 00" SE e segue com 67,50 metros, até o marco de nº07 na cerca de estrada de rodagem – São Carlos – Ribeirão Preto. Toma agora o rumo de 03º 56' 09" SW e segue pela referida cerca com 259,49 metros, até o marco de nº 01. Fazendo 01 ângulo interno de 74º 03' 04", ponto de partida do presente memorial descritivo.

**Matrícula 59.427 - IMÓVEL:** ÁREA DESTACADA DO SÍTIO CABECEIRAS DAS ARRAS "BAIRRO DE ÁGUA VERMELHA" (GLEBA nº 01) desmembrada, sem benfeitorias, situado nesta Cidade e Comarca de São Carlos – Est. De SP, com uma área de 1,20 alqueires ou 2,904 hectares ou 29.040,00 metros quadrados, com a seguinte descrição: - Tem início no marco de nº10, situado no córrego Cabeceira das Araras, onde confronta com Lelis Ferrari e segue pelo córrego no sentido de seu escoamento com 228,00 metros até o marco nº 7, localizado na cerca da estrada de rodagem – São Carlos – Ribeirão Preto. Toma agora o rumo de 03º 56' 09" SW e segue pela cerca da referida estrada com 407,60 metros, até o marco de nº 7-A. Deste toma o rumo de 76º 28' 00" NW e segue com 67,50metros, até o marco de nº08, confrontando com a outra parte do imóvel. Deste ainda com o mesmo confrontante toma o rumo de 9º 47' 00" NE e segue com 139,30 metros, até o marco de nº 09. Deste ainda com o mesmo confrontante toma o rumo de 13º 13' 00" NW e segue com 88,00 metros até o marco de nº10, no córrego e ponto de partida do presente memorial descritivo.

O imóvel objeto da Matrícula 59.426 possui área de reserva legal averbada de 2,27 hectares, assim como uma faixa de proteção ambiental paralela ao córrego, com área estimada de 1,196 hectares, restando, deste modo, uma área útil de 7,754 hectares para totalizar os 11,220 hectares da área total. Já a matrícula 59.427 possui APP estimada (considerando faixa de 30 metros paralela ao córrego) de 0,509 hectares, restando 2,904 hectares de área útil para totalizar 2,395 hectares.

| ÁREAS estimadas em hectares |        |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|--------|
| MATRÍCULA                   | 59.426 | 59.427 | total  |
| Área útil                   | 7,754  | 2,395  | 10,149 |
| Reserva legal               | 2,270  | -      | 2,270  |
| APP                         | 1,196  | 0,509  | 1,705  |
| TOTAL                       | 11,220 | 2,904  | 14,124 |



Figura 1: Matrícula que compõem o imóvel e respectivos perímetros

### 1.2.2. Das benfeitorias

O signatário efetuou nova vistoria no imóvel no dia 30/06/2022, conforme agendamento publicado pela Imprensa Oficial. Nesta oportunidade, o imóvel foi inspecionado, tendo sido tiradas as fotos que ilustram o anexo 02 deste laudo.

Não foram identificadas diferenças significativas entre o estado geral do imóvel e de suas edificações entre a vistoria anterior e a vistoria atual.

Sobre a área correspondente à Matrícula 59.426 existe um galpão destinado a armazenamento e um prédio de escritórios. Na entrada da propriedade há uma portaria. Sobre a área correspondente à Matrícula 59.247 não há edificações.

O prédio de escritórios possui 03 pavimentos. O térreo contém sanitários masculino e feminino, depósito de materiais de limpeza, sala de jogos, copa, despensa da copa, refeitório, diversas salas, recepção, outros 03 sanitários, sendo um adaptado, 02 elevadores e garagem com vaga para 03 carros.

O primeiro pavimento é composto por elevadores, sala, copa, 03 wc, sendo um adaptado, 01 despensas com tanque, mais uma sala, show room, telemarketing, sala e sala de tecnologia da informação.

O segundo pavimento é composto por sala da diretoria, outra sala, 02 escadas, sendo uma em granito e a outra em formato de caracol, despensa, 03 wc, sendo um adaptado, 01 despensas de materiais de limpeza com tanque, copa, 05 salas sem banheiros privativos e 04 salas com um banheiro privativo cada.

Os banheiros femininos e masculinos, as despensas para produtos de limpeza e as copas e a despensa da copa são compostas por piso de granito, forro em *dry wall* e paredes revestidas com porcelanato retificado até o teto. O refeitório, a sala de jogos, as salas, recepção e garagem do térreo possuem piso de granito, forro em *dry wall* e paredes revestidas com látex sobre textura.

As salas do primeiro e segundo pavimentos possuem piso em carpete, forro em *dry wall* e paredes em textura.

O galpão de armazenamento possui 20 portões automatizados e com elevadores de carga. Possui pé-direito livre de 12 metros e máximo de 15 metros. Os fechamentos nas laterais e no oitão voltado para a rodovia são de placas pré-moldadas de concreto. No oitão adjacente ao prédio de escritórios a parede é de alvenaria. O piso é de concreto industrial com proteção em epóxi. A cobertura é de telhas metálicas galvanizadas (segundo o projeto) apoiadas sobre estrutura metálica treliçada em duas águas.

A portaria possui 02 guaritas, 02 sanitários e 02 salas, contando com portões metálicos automatizados.

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS E O PROJETO APRESENTADO |                  |                                                 |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| Terreno                                           | MATRÍCULA 59.426 | At1 = 112.205,47 m <sup>2</sup>                 |
|                                                   | MATRÍCULA 59.427 | At2 = 29.040,00 m <sup>2</sup>                  |
|                                                   | TOTAL            | At = 141.245,47 m <sup>2</sup><br>14.124,547 ha |

| Áreas construídas (m2)                                |                                      |                |                 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>GALPÃO</b>                                         |                                      |                |                 |
|                                                       | PRINCIPAL 100X60m                    | 100,50 x 60,50 | 6.080,25        |
|                                                       | SECUNDÁRIA (cobert.docas)            | 5,00X100,00    | 500,00          |
|                                                       | <b>TOTAL</b>                         |                | <b>6.580,25</b> |
| <b>ESCRITÓRIO</b>                                     |                                      |                |                 |
|                                                       | TÉRREO                               |                | 673,03          |
|                                                       | PRIMEIRO PAV.                        |                | 673,03          |
|                                                       | SEGUNDO PAV.                         |                | 673,03          |
|                                                       | <b>TOTAL</b>                         |                | <b>2.019,09</b> |
|                                                       | <b>PORTARIA</b>                      |                | <b>271,83</b>   |
|                                                       | <b>QUIOSQUE (não foi construído)</b> |                | -               |
|                                                       | <b>TOTAL</b>                         |                | <b>8.871,17</b> |
| <b>PAVIMENTAÇÃO (m2) - estimada através de imagem</b> |                                      |                |                 |
|                                                       | Vias com bloquetes intertravados     |                | 8.000,00        |
|                                                       | Pátios com pedrisco                  |                | 8.600,00        |

Obs.1: No projeto não consta a cobertura das docas. O quiosque que consta do projeto não foi construído. O imóvel possui poço profundo.

Obs.: Para o galpão, para fins de avaliação, será considerada a área construída equivalente de 6.080,25 + 0,30 x 500,00 = 6.230,00 m<sup>2</sup>

### ACABAMENTOS

| CÔMODO                            | PISO                                   | FORRO    | PAREDES                           | OBS:                            |
|-----------------------------------|----------------------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>ESCRITÓRIOS</b>                |                                        |          |                                   |                                 |
| Padrão                            | : Escritório Superior com Elevador (+) |          |                                   |                                 |
| Idade de cálculo                  | : 9 anos                               |          |                                   |                                 |
| Estado de Conservação             | : 'c' – Regular                        |          |                                   |                                 |
| Wc feminino                       | Granito                                | Dry wall | Porcelanato retificado até o teto | Bancada de granito divisórias e |
| Wc masculino                      | Granito                                | Dry wall | Porcelanato retificado até o teto | Bancada de granito divisórias e |
| Depósito de limpeza               | Granito                                | Dry wall | Porcelanato retificado até o teto |                                 |
| Sala de jogos                     | Granito                                | Dry wall | Textura + látex                   |                                 |
| Copa                              | Granito                                | Dry wall | Porcelanato retificado até o teto |                                 |
| Despensa da copa                  | Granito                                | Dry wall | Porcelanato retificado até o teto |                                 |
| Refeitório                        | Granito                                | Dry wall | Textura + látex                   |                                 |
| Diversas salas                    | Granito                                | Dry wall | Textura                           |                                 |
| Recepção                          | Granito                                | Dry wall | Textura                           |                                 |
| 03 Wc                             | Granito                                | Dry wall | Porcelanato retificado até o teto |                                 |
| 02 elevadores                     |                                        |          |                                   |                                 |
| Garagem                           | Granito                                | Dry wall | Textura                           |                                 |
| <b>2º PAVIMENTO</b>               |                                        |          |                                   |                                 |
| Sala do diretor                   | Carpete                                | Dry wall | Textura                           |                                 |
| Sala                              | Carpete                                | Dry wall | Textura                           |                                 |
| Escada                            | Granito                                | Dry wall | Textura + látex                   |                                 |
| Escada caracol                    |                                        |          |                                   |                                 |
| Despensa                          | Granito                                | Dry wall | Azulejos até o teto               |                                 |
| 03 Wc                             | Granito                                | Dry wall | Azulejos até o teto               |                                 |
| Despensa para produtos de limpeza | Granito                                | Dry wall | Azulejos até o teto               |                                 |
| Copa                              | Granito                                | Forro    | Textura                           |                                 |
| 05 salas (s/wc)                   | Carpete                                | Dry wall | Textura                           |                                 |
| 04 salas (c/wc)                   | Carpete                                | Dry wall | Textura                           |                                 |
| <b>1º PAVIMENTO</b>               |                                        |          |                                   |                                 |
| Sala                              | Carpete                                | Dry wall | Textura                           |                                 |
| Copa                              | Granito                                | Forro    | Textura                           |                                 |
| 03 Wc                             | Granito                                | Dry wall | Azulejos até o teto               |                                 |
| Despensa para produtos de limpeza | Granito                                | Dry wall | Azulejos até o teto               |                                 |
| Sala                              | Carpete                                | Dry wall | Textura                           |                                 |
| Show room                         | Granito                                | Dry wall | Textura                           |                                 |

|                                  |         |          |         |
|----------------------------------|---------|----------|---------|
| Telemarketing                    | Granito | Dry wall | Textura |
| Sala                             | Carpete | Dry wall | Textura |
| Sala de tecnologia da informação | Granito | Dry wall | Textura |

**ACABAMENTOS**

| CÔMODO              | PISO    | FORRO    | PAREDES                           | OBS:                            |
|---------------------|---------|----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Wc feminino         | Granito | Dry wall | Porcelanato retificado até o teto | Bancada de granito divisórias e |
| Wc masculino        | Granito | Dry wall | Porcelanato retificado até o teto | Bancada de granito divisórias e |
| Depósito de limpeza | Granito | Dry wall | Porcelanato retificado até o teto |                                 |

**PORTARIA****PORTARIA**

Padrão : Escritório Simples sem Elevador

Idade de cálculo : 9 anos

Estado de Conservação: 'e' – Necessitando de reparos simples – danos no forro da cobertura

|               |         |      |                                   |
|---------------|---------|------|-----------------------------------|
| Guarita       | Granito | Laje | Textura/látex                     |
| 02 sanitários | Granito | Laje | Porcelanato retificado até o teto |
| 02 salas      | Granito | Laje | Textura/látex                     |
| WC adaptado   | Granito | Laje | Porcelanato retificado até o teto |

**GALPÃO**

Padrão : Galpão Superior

Idade de cálculo : 9 anos

Estado de Conservação: 'c' –regular

|        |                                       |        |                                                                                                                          |                                                                                                      |
|--------|---------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Galpão | Piso industrial com proteção em epóxi | Não há | Fechamentos laterais e na face voltada para a rodovia em placas de concreto. De alvenaria junto ao prédio de escritórios | Cobertura de telhas metálicas galvanizadas apoiadas sobre estrutura metálica treliçada em duas águas |
|--------|---------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL COMO UM

### TODO

O valor total do imóvel como um todo será dado pelo Método Evolutivo, sendo dado pela soma das parcelas relativas ao terreno e às construções existentes, multiplicada por um fator de comercialização,  $F_c$ , ou seja:

$$V_i = F_c \times (V_t + V_c)$$

### 2.1. Valor do Terreno ( $V_t$ )

Tratando-se de gleba relativamente próxima da cidade e junto à área urbana do Distrito de Água Vermelha, para avaliar o terreno adotou-se o **Método Comparativo Direto**, através do qual a gleba é diretamente avaliada através da comparação com outras glebas existentes na região, efetuando-se os ajustes adequados através de inferência estatística. O valor unitário da gleba avaliada é determinado através da aplicação de seus atributos ao modelo matemático obtido.

O signatário efetuou uma ampla pesquisa, buscando imóveis com áreas superficiais diversas, desde 2 hectares até propriedades rurais de maiores dimensões, e com distâncias variadas à cidade de São Carlos, a fim de verificar a influência de cada variável no valor unitário dos imóveis da região.

Feita a pesquisa, pôde-se observar que os valores unitários da amostra variam segundo regras já há muito tempo conhecidas do mercado, ou seja:

- a) Quanto maior a área, menor o valor unitário;
- b) Quanto mais distantes da cidade, menores os valores unitários.
- c) Quanto melhor a capacidade de uso da terra, melhor o valor unitário.
- d) Imóveis próximos do Centro de Distribuição (atualmente ocupado pelo Mercado Livre) e da TAM, possuem maior valor unitário

Para imóveis pesquisados, a não ser em situações extremas, o que não é o caso para a amostragem obtida, outros atributos urbanos clássicos, como testada, profundidade, esquina etc., como regra geral, não devem ser considerados.

Assim, no caso em questão, as variáveis consideradas foram:

- a) Área do imóvel (em m<sup>2</sup>)
- b) Distância ao centro de São Carlos, em metros, tomando como referência a confluência da Avenida São Carlos com a Rua Geminiano.
- c) Classe de Capacidade de Uso da Terra
- d) Influência da TAM/Centro de Distribuição (Sim = 1; Não = 0)

A dificuldade, então, passa a ser o estabelecimento de qual função, ou seja, qual a equação matemática que deve relacionar o valor unitário dos imóveis em função de sua área, da distância ao centro da cidade e eventuais outras variáveis dependentes.

Tal problema, modernamente, pode ser solucionado através da aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado** e tratamento da amostra por **Inferência Estatística**, de modo a se obter um modelo matemático que expressa o valor do avaliando em função de suas características.

Os dados relativos aos elementos pesquisados compõem a amostra submetida ao processo de inferência estatística, processada através do *software* “SisDea” da Pelli Sistemas Ltda., através do qual verificou-se, pesquisando em todas as combinações possíveis das principais funções linearizáveis, o modelo estatístico que melhor representa o mercado e que atende às normas técnicas aplicáveis. Obtido este modelo, determinou-se, então, o valor unitário médio para a área avalianda.

### 2.1.1 Função Estimativa

De acordo com a pesquisa e relatório da inferência estatística constante do Anexo 02 deste laudo, o modelo obtido que melhor se ajustou à amostragem obtida é o seguinte:

- Função estimativa (moda):**

$$Vu_{\frac{1}{2}} = +287,4676166 + 538,050586 / \text{Area total}_{\frac{1}{2}} - 169,3388778 * \ln(\text{Classe}) + 1,343120123E+010 / \text{Distancia}^2 + 315,2963487 * \text{Infl\_TAM\_CD}$$

A função estimativa obtida, apesar de complexa, indica, como esperado, que os valores unitários dos terrenos da região diminuem à medida em que há um aumento da área superficial, assim como também diminuem com a classe de capacidade de uso (índices menores, melhores capacidades) e à medida que os imóveis se afastam da cidade, e ainda, são majorados com a proximidade da TAM e do Centro de Distribuição do Mercado Livre, conforme ilustram os gráficos a seguir, confirmando assim o que já havia sido identificado empiricamente nas pesquisas. Eventuais outras variáveis, embora eventualmente influenciadoras, não puderam ser detectadas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

#### Resultados Estatísticos:

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0.8941160 / 0.8794881 |
| Coeficiente de determinação: | 0.7994434             |
| Fisher - Snedecor:           | 10.96                 |
| Significância do modelo (%): | 0.08                  |

| Variáveis   | Transf.             | t Obs. | Sig.(%) |
|-------------|---------------------|--------|---------|
| Area total  | $1/x_{\frac{1}{2}}$ | 2.59   | 2.52    |
| Classe      | $\ln(x)$            | -1.37  | 19.86   |
| Distancia   | $1/x^2$             | 2.48   | 3.06    |
| Infl_TAM_CD | x                   | 3.34   | 0.67    |
| Vu          | $y_{\frac{1}{2}}$   | 1.78   | 10.18   |

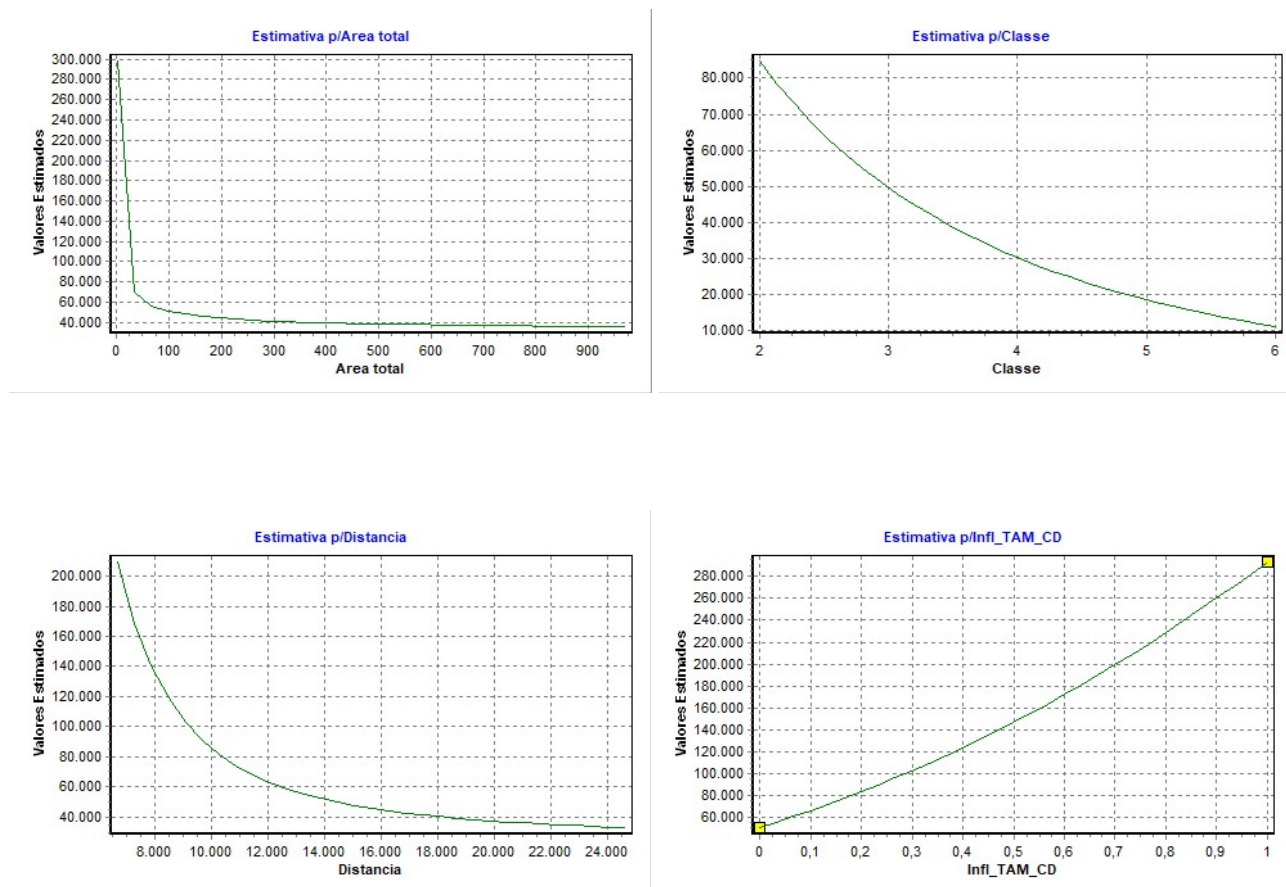


Figura 2: Variação do valor unitário em função das variáveis explicativas do modelo.

### 2.1.2. Valor unitário do avaliando (Vu)

O valor unitário do avaliando será obtido aplicando-se os atributos do mesmo na função determinada através do processo de inferência estatística.

#### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 14,12 ha
- Classe = 2
- Distancia = 13.800,00 m
- Infl\_TAM\_CD = 1
- Ficha = SIPOM

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário (R\$/ha)
- Mínimo (30,05%) = 337.184,79
- **Médio = 482.039,56 R\$/ha**
- Máximo (54,57%) = 745.078,99

Considerando que seria normal de se esperar para uma gleba localizada em zona rural um total de 20% de áreas de reserva legal e APPs e que o imóvel avaliando possui áreas de reserva legal e de APP que totalizam 3,975 hectares estimados, este apresenta um “excesso” de áreas reservadas, já que as mesmas representam 28,14% da área total.

Assim, considerando peso 1 para as áreas úteis e peso 0,30 para as áreas reservadas que excedem os 20%, tem-se o seguinte fator de correção para a área útil:

$$Fca = (8,14\% \times 0,30) + (91,86\% \times 1,00) = 0,943$$

Assim, o valor unitário final adotado é de

$$Vu_{\text{adotado}} = 0,943 \times R\$ 482.039,56$$

$$Vu_{\text{adotado}} = \mathbf{R\$ 454.563,31/ha}$$

**2.1.3. Valor do terreno (Vt)**

Considerando o valor unitário adotado e da área total do terreno, tem-se:

$$Vt = At \times Vu_{\text{adotado}} = 14,124547 \text{ ha} \times R\$ 454.563,31/ha$$

Em números redondos:

$$\mathbf{Vt = R\$ 6.420.000,00}$$

## **2.2. Valor das Construções (Vc)**

Será adotado o "Método de Valores de Venda" para se avaliar as construções existentes, com a utilização das tabelas constantes do trabalho "Valores de Venda de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP".

De acordo com referida publicação, os valores unitários de venda das construções são dados por coeficientes que multiplicam o R8-N, índice de custo da construção civil publicado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo).

$$\mathbf{R8-N = 1.906,94 \text{ R\$/m}^2 \text{ - Set/22}}$$

Os valores unitários acima encontrados referem-se a construções novas, sendo necessário, portanto, se calcular um coeficiente de depreciação que represente a situação física do imóvel na atualidade.

Para tanto, adotaremos o "Método de Ross-Heidecke", que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como, o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O "Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação", **Foc**, será dado por:

$$\mathbf{Foc = R + K * (1 - R)}, \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão.

K = coeficiente de Ross/Heidecke – tabelado.

O valor total das construções será dado pela somatória dos produtos das áreas construídas pelos respectivos valores unitários, multiplicada pelo fator de adequação ao obsolescência e estado de conservação, ou seja:

$$\mathbf{Vc = Foc \times \sum (A_{ci} \times q_i)}$$

Os cálculos e resultados intermediários foram processados através da planilha que consta do anexo 02 deste laudo, sendo que, em resumo, temos:

| RESUMO                 |                      |
|------------------------|----------------------|
| CONSTRUÇÃO             | VALOR (R\$)          |
| 1 GALPÃO               | 21.126.422,07        |
| 2 ESCRITÓRIOS          | 8.878.371,77         |
| 3 PORTARIA             | 588.862,37           |
| 4 VIAS COM BLOQUETES   | 844.278,62           |
| 5 PÁTIOS COM PEDRISCOS | 453.799,76           |
| 6 OUTROS               | 956.752,04           |
| <b>TOTAL (arred.)</b>  | <b>32.848.000,00</b> |

### 2.3. Valor total do Imóvel (Vi)

O valor total do imóvel, na atualidade e na forma como se encontra, será dado pela soma do valor do terreno com o valor total das construções, multiplicado pelo Fator de Comercialização (Fc), que, no caso, será igualado à unidade, ou seja:

| CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL |         |   |                   |
|----------------------------|---------|---|-------------------|
| VALOR DO TERRENO           | Vt =    |   | R\$ 6.420.000,00  |
| VALOR DAS CONSTRUÇÕES      | Vc =    |   | R\$ 32.848.000,00 |
|                            | Vt+Vc = |   | R\$ 39.268.000,00 |
|                            | FC =    | x | 1,00              |
|                            | Vi =    |   | R\$ 39.268.000,00 |
| em números                 |         |   |                   |
| redondos                   | Vi =    |   | R\$ 39.268.000,00 |

### 3. RESPOSTAS AOS QUESITOS

#### 3.1. Quesitos da Autora (fl. 1000)

1. O imóvel está ocupado? Alugado? Se sim, qual o valor de locação?

RESPOSTA:

Verificou-se no local que o barracão principal estava ocupado na data da vistoria por estoque de garrafas de cerveja da Heineken, não tendo este perito informação se a ocupação se dá a título de locação. O prédio de escritório foi encontrado parcialmente ocupado no térreo por instalações da própria executada, enquanto os pavimentos superiores estão ocupados por móveis, porém, sem ocupação pessoal.

2. A utilização do imóvel é para qual fim? Estoque ou atividade fabril?

RESPOSTA:

Ver resposta ao quesito anterior.

3. Pode o senhor perito descrever sobre as especificações técnicas e acabamentos empregados na construção do galpão.

RESPOSTA:

Ver item 1.2.2. deste laudo.

4. Pode o senhor perito relatar sobre as reformas que tenham sido necessárias ao longo da vida útil do imóvel?

RESPOSTA:

O imóvel é relativamente novo e, pelo que se observou na vistoria, não recebeu reformas.

5. Qual a idade da construção?

RESPOSTA:

Idade estimada de 9 anos.

6. Qual a metragem do galpão por utilidade?

RESPOSTA:

Ver item 1.2.2. deste laudo.

7. - Ainda em relação à vida útil do imóvel, pode-se descrever como está o estado de conservação?

RESPOSTA:

Ver item 1.2.2. deste laudo..

8. Instalações Elétricas; Instalações hidráulicas e hidrossanitárias; Existe sistema de exaustão e ar-condicionado? Existe sistema de proteção a incêndio e descargas atmosféricas?

RESPOSTA:

As instalações elétricas e hidrossanitárias são de boa qualidade e foram encontradas em bom estado de conservação. No prédio de escritório há instalações de ar-condicionado. Não foi identificado sistema de exaustão.

9. Qual o pé direito do galpão?

RESPOSTA:

O pé-direito do galpão é de 12,10 metros.

10. Existe reforço no piso? Para qual capacidade?

RESPOSTA:

O piso do galpão é do tipo industrial, não tendo este perito informação a respeito de sua capacidade.

11. O restante da área do terreno pode ser utilizado para fins construtivos? Ou há zoneamento que não permite? Existe alguma área de APP ou APA?

RESPOSTA:

Fora das áreas de reserva e de APP, sim. De acordo com o Plano Diretor do Município de São Carlos, o imóvel está localizado na Zona 4A, de Ocupação e Regulação Controlada, para a qual o Coeficiente de Ocupação CO é de 70%, o Coeficiente de Aproveitamento CA é de 1 e o Coeficiente de Permeabilidade CP é de 20%. As áreas de Reserva e APP estão indicadas no item 1.2.1. deste laudo.

12. Existe alguma parte de escritório, refeitório? Qual seria a área destinada a esse fim?

RESPOSTA:

Há um prédio de escritórios que contém refeitório, inclusive. Quanto às áreas construídas, ver item 1.2.2.

13. Existem patologias, como trincas, fissuras ou rachaduras no imóvel?

RESPOSTA:

Não foram identificadas patologias dessa natureza. No local verificou-se, apenas, que o forro de PVC da cobertura da portaria está danificado..

14. Como está o estado de conservação das calhas e telhamentos? Quando foram trocados?

RESPOSTA:

Não foram indentificado sinais de infiltrações ou de umidade que pudessem sugerir a ocorrência de problemas com o telhado.

15. - Existe alguma patologia referente a infiltrações, como bolhas na pintura, estufamento de pisos ou revestimentos?

RESPOSTA:

Não foram identificados.

16. Existe algum passivo ambiental no terreno?

RESPOSTA:

Este perito desconhece.

17. O terreno poderia ser incorporado por outro tipo de incorporação imobiliária?

RESPOSTA:

Eventualmente, sim.

18. A vegetação densa pode ser suprimida?

RESPOSTA:

Acredita-se que não, porém, apenas as autoridades ambientais poderiam responder com maior assertividade.

19. Existem ônus nas construções, como IPTU ou outras taxas ou impostos?

RESPOSTA:

Trata-se de prova documental que foge ao escopo da presente avaliação, que pressupõe o imóvel livre de quaisquer ônus ou dívidas.

20. Qual o valor de mercado apropriado para o tipo de edificação, por metro quadrado?

RESPOSTA:

Para cada padrão construtivo há um valor unitário de construção.

Ver item 2.2. deste laudo.

21. Quanto à liquidez do imóvel, poderia destacar?

RESPOSTA:

Trata-se de um imóvel de relativo vulto e de valor significativo, o que implicaria, em tese, em liquidez relativamente restrita. No entanto, o imóvel é bem localizado e possui infraestrutura adequada para a utilização com atividades de logística, salientando que o mesmo está localizado em imóvel adjacente ao Centro de Logística do Mercado Livre, o que lhe confere, por certo, potencial estratégico e mercadológico.

## 4. CONCLUSÃO

Após as vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, este perito conclui que o valor atual e de mercado para o imóvel penhorado, localizado à Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Jr., km 246, na cidade de São Carlos/SP, composto pelas matrículas, 59.426 e 59.427 do CRI local, é de **R\$ 39.268.000,00 (trinta e nove milhões duzentos e sessenta e oito mil reais)**.

## 5. ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação é composto de VINTE (20) páginas de corpo e DOIS (02) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO !

São Carlos, 24 de outubro de 2022.

**Rogério Giglio Ferreira**

Eng.º Civil - CREA 068.502386.6

Perito Judicial

Especialista em Avaliações e Perícias  
de Engenharia

Assinatura digital

## **ANEXO 01**

### **PESQUISA E INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

### **PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS**

## Dados de localização

|                              |       |                   |               |
|------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                     | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 1                            | 1048  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:           |       |                   |               |
| Rodovia Domingos Innocentini |       |                   |               |
| complemento                  |       |                   |               |
|                              |       | Latitude          | Longitude     |
|                              |       | -22,10806 °       | -47,86736 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 1.000.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 8,4700      | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso IV |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS2 |
|             | 2        |                          | Percent. Benf. 5   |
|             | 3        |                          |                    |

## Fonte de informação

|             |                       |            |        |
|-------------|-----------------------|------------|--------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Marlon |
| Cod. Ref    | 57583                 | Telefone   |        |

## Foto



1048.jpg

## Observações

Sítio Com Uma Grande Nascente De Água, Poço , Com Uma Casa Contendo Quarto , Salas , Banheiros , Cozinha Com Varanda Na Frente , Represa D' Água , Chiqueiro De Porco , Galinheiro , Horta , Lindo Bosque Arborizado Com Árvores Nativas . Área De 8,47 Hectares / 3,5 Alqueires.

## Dados de localização

|                           |       |                   |               |
|---------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                  | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 2                         | 1052  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:        |       |                   |               |
| Imóvel rural perto da TAM |       |                   |               |
| complemento               |       |                   |               |
| A 600m da sp-318          |       | Latitude          | Longitude     |
|                           |       | -21,86248 °       | -47,90156 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 5.500.000,00 | 08/09/2021     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                     |
|-------------|----------|--------------------------|---------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural               |
| 69,3600     | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso III |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS1  |
|             | 2        |                          | Percent. Benf. 0    |
|             | 3        |                          |                     |

## Fonte de informação

|             |                |            |               |
|-------------|----------------|------------|---------------|
| Imobiliária | Predial Center | Informante | Israel        |
| Cod. Ref    | 7527           | Telefone   | (16) 21062361 |

## Foto



1052.jpg

## Observações

AREA TOTAL: 69,36 HECTARES. Havia cana no local, mas não há atualmente. Israel informou que o imóvel foi vendido

## Dados de localização

|                                        |       |                   |               |
|----------------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                               | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 3                                      | 1066  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:                     |       |                   |               |
| Rodovia São Carlos - Descalvado Km 145 |       |                   |               |
| complemento                            |       | Latitude          | Longitude     |
| Sítio Vale do Sol                      |       | -22,07132 °       | -47,75822 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 2.100.000,00 | 26/07/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 53,2400     | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso VI |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. TE1 |
|             | 2        |                          | Percent. Benf. 16  |
|             | 3        |                          |                    |

## Fonte de informação

|             |                       |            |               |
|-------------|-----------------------|------------|---------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Eliane        |
| Cod. Ref    | 23887                 | Telefone   | (16) 21078000 |

## Foto



1066.jpg

## Observações

Possui uma casa sede, mangueiro, estábulo, granja, lago, oficina, garagem para trator e pastos divididos por piquetes. Aceita terreno, carro. Asfalto 6km + terra 2km. Solo areias quartzosa e litólicos

IMÓVEL VENDIDO EM AGO/22, NÃO INFORMOU VALOR

## Dados de localização

|                        |       |                   |               |
|------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:               | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 4                      | 1068  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:     |       |                   |               |
| Rodovia SP 318, Km 245 |       |                   |               |
| complemento            |       | Latitude          | Longitude     |
|                        |       | -21,91219 °       | -47,90075 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 6.890.000,00 | 09/09/2021     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                                     |                    |
|-------------|----------|-------------------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização            | Rural              |
| 18,2142     | ha       | <input checked="" type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso II |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 1                                   | Situação/Circ. AS1 |
|             | 2        |                                     | Percent. Benf. 23  |
|             | 3        |                                     |                    |

## Fonte de informação

|             |                       |            |               |
|-------------|-----------------------|------------|---------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Marlon        |
| Cod. Ref    | 28663                 | Telefone   | (16) 21078000 |

## Foto



1068.jpg

## Observações

Cadastro: Rogério  
Diversas edificações, residências e galpões. Área total construída estimada no Google Earth = 1.800 m2

## Dados de localização

|                                                               |       |                   |               |
|---------------------------------------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                                                      | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 5                                                             | 1074  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:                                            |       |                   |               |
| Rodovia Engenheiro Tales de Lourena Peixoto, SP - 318, Km 249 |       |                   |               |
| complemento                                                   |       | Latitude          | Longitude     |
|                                                               |       | -21,88413 °       | -47,90588 °   |

## Foto



1074.jpg

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 2.900.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                     |
|-------------|----------|--------------------------|---------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural               |
| 6,8000      | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso III |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS1  |
| 2           |          |                          | Percent. Benf. 14   |
| 3           |          |                          |                     |

## Fonte de informação

|             |                       |            |               |
|-------------|-----------------------|------------|---------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Marlon        |
| Cod. Ref    | 34450                 | Telefone   | (16) 21078000 |

## Observações

Possui 2 casas, barracão, pocilga, 14 baias, mangueiro, galinheiro, linha telefônica, cercada com arame, frente para a rodovia. 207 metros para rodovia, 2,8 alqueires. Antigo cod 55404

## Dados de localização

|                             |       |                   |               |
|-----------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                    | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 6                           | 1082  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:          |       |                   |               |
| Rodovia SP - 318, Km 249,50 |       |                   |               |
| complemento                 |       | Latitude          | Longitude     |
|                             |       | -21,87738 °       | -47,90816 °   |

## Foto



1082.jpg

## Dados Econômicos

|               |          |               |                |
|---------------|----------|---------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor         | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 26.000.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00          |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 66,3300     | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso II |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 1                        | Situação/Circ. AS1 |
| 2           |          |                          | Percent. Benf. 0   |
| 3           |          |                          |                    |

## Fonte de informação

|             |                       |            |               |
|-------------|-----------------------|------------|---------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | marlon        |
| Cod. Ref    | 55120                 | Telefone   | (16) 21078000 |

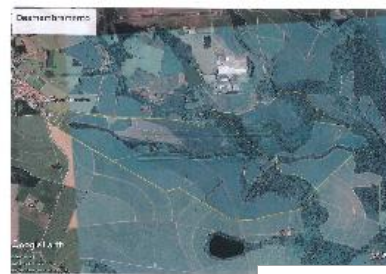
## Observações

Área em processo de desmembramento. Finalização prevista para outubro/2017. Parte do imóvel rural sem benfeitorias de 66,33 hectares ou 22,409 alqueires. Fazendo parte do Sítio Boa Esperança, Sítio Colônia do Campo e Fazenda São Francisco.

## Dados de localização

|                                                 |       |                   |               |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                                        | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 7                                               | 2826  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:                              |       |                   |               |
| Rodovia Vicinal Água Vermelha Santa Eudóxia     |       |                   |               |
| complemento                                     |       | Latitude          | Longitude     |
| Prox. De Água Vermelha - Parte da Fazenda Chile |       | -21,86656 °       | -47,87967 °   |

## Foto



2826.jpg

## Dados Econômicos

|               |          |               |                |
|---------------|----------|---------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor         | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 10.000.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00          |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                     |
|-------------|----------|--------------------------|---------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural               |
| 205,7100    | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso III |
| Proxy/valor | 1 tam-cd | 0                        | Situação/Circ. AS2  |
|             | 2        |                          | Percent. Benf. 0    |
|             | 3        |                          |                     |

## Fonte de informação

|             |                       |            |        |
|-------------|-----------------------|------------|--------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Marlon |
| Cod. Ref    | 104642                | Telefone   |        |

## Observações

Trata-se de parte da Fazenda Chile. Terras de boa qualidade. Aprox. 80% da área com Cana arrendada. Plantio em 2017, 5º corte em 2022. 165 ha

## Dados de localização

|                              |       |                   |               |
|------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                     | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 8                            | 2830  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:           |       |                   |               |
| Rodovia Domingos Innocentini |       |                   |               |
| complemento                  |       | Latitude          | Longitude     |
| km 6                         |       | -22,11442 °       | -47,87806 °   |

## Foto



2830.jpg

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 1.595.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                     |
|-------------|----------|--------------------------|---------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural               |
| 18,9477     | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso III |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS1  |
|             | 2        |                          | Percent. Benf. 0    |
|             | 3        |                          |                     |

## Fonte de informação

|             |                       |            |                |
|-------------|-----------------------|------------|----------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Ariane Suellen |
| Cod. Ref    | 3994                  | Telefone   | (16) 21078000  |

## Observações

Cadastro Rogério  
Área rural (sem edificações) com 7.828 alqueires (189.477.600 m2).  
Finalidade: lazer, agricultura e pecuária.

## Dados de localização

|                                              |       |                   |               |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                                     | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 9                                            | 2831  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:                           |       |                   |               |
| SP 318, km 257                               |       |                   |               |
| complemento                                  |       | Latitude          | Longitude     |
| 3a Entrada após o pedágio. A 600m da rodovia |       | -21,79915 °       | -47,89804 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |            |                |
|---------------|----------|------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor      | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 670.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00       |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 7,1390      | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso IV |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS2 |
|             | 2        |                          | Percent. Benf. 8   |
|             | 3        |                          |                    |

## Fonte de informação

|             |                       |            |                |
|-------------|-----------------------|------------|----------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Ariane Suellen |
| Cod. Ref    | 107982                | Telefone   |                |

## Foto



2831.jpg

## Observações

Sítio São João que fica aproximadamente a 600 metros da rodovia. Possui uma casa conforme descrição; Benfeitoria: granja, mangueiro, mangueirão para vaca, plantação de capim e pomar; Tipo de terra roxa e topografia declive. Possui 2 córregos e caixa d'água de 5 mil.

## Dados de localização

|                        |       |                   |               |
|------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:               | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 10                     | 3030  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:     |       |                   |               |
| RODOVIA SP-318         |       |                   |               |
| complemento            |       | Latitude          | Longitude     |
| KM 254 - Fazenda Álamo |       | -21,8213 °        | -47,90689 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |               |                |
|---------------|----------|---------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor         | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 80.000.000,00 | 25/07/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00          |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 970,4100    | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso II |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS2 |
|             | 2        | 0                        | Percent. Benf. 24  |
|             | 3        | 0                        |                    |

## Fonte de informação

|             |                           |            |               |
|-------------|---------------------------|------------|---------------|
| Imobiliária | Aliança Imóveis Rib Preto | Informante | Cleber        |
| Cod. Ref    | 4833                      | Telefone   | 16.98825.1000 |

## Foto



3030.jpg

## Observações

Fazenda com 404 Alqueires - São Carlos - SP. Com pista de Pouso Homologada. Fazenda no interior de São Paulo, São Carlos-SP, com 404 alqueires total. Pista de pouso com 1,72km homologada pela Anac. Está arrendada para cana em 300 alqueires para Agropecuária, contrato até 2027 podendo ser rescindido. Área de reserva = 133,85 ha. Área produtiva = 835,96 ha. Total 970, 41 ha. Benfeit. Estim = 15% x Asede = 5.250 m2. Ver tabela de estimat. Benfeitorias.

## Dados de localização

|                                  |       |                   |               |
|----------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                         | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 11                               | 3046  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:               |       |                   |               |
| Estrada São Carlos - Broa Km 4,5 |       |                   |               |
| complemento                      |       | Latitude          | Longitude     |
| Sítio Buracão                    |       | -22,09133 °       | -47,90403 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 6.075.000,00 | 25/07/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 96,3800     | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso IV |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. TE1 |
|             | 2        |                          | Percent. Benf. 0   |
|             | 3        |                          |                    |

## Fonte de informação

|             |                       |            |               |
|-------------|-----------------------|------------|---------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Marlon        |
| Cod. Ref    | 31261                 | Telefone   | (16) 21078000 |

## Foto



3046.jpg

## Observações

6 alqueires pasto formado; 10 alqueires pasto nativo; 14 alqueires de mata, sendo 8 reserva legal (3 pastos). 6 KM de asfalto + 6 km de terra. Id antigo 51406.  
Coordenadas aproximadas, da região.

## Dados de localização

|                                                         |       |                   |               |
|---------------------------------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                                                | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 12                                                      | 3149  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:                                      |       |                   |               |
| Estrada Municipal Roberto Paulino                       |       |                   |               |
| complemento                                             |       | Latitude          | Longitude     |
| Distrito de Água Vermelha, próximo do Piccin - Itazi 06 |       | -21,90326 °       | -47,92017 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 2.800.000,00 | 18/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 48400,0000  | m2       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso II |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS2 |
|             | 2        | 0                        | Percent. Benf. 34  |
|             | 3        | 0                        |                    |

## Fonte de informação

|             |                     |            |              |
|-------------|---------------------|------------|--------------|
| Imobiliária | Maria Aires Imóveis | Informante | Fernanda     |
| Cod. Ref    | 18150               | Telefone   | 16.3364-2244 |

## Foto



3149.jpg

## Observações

Fonte: Itazi, elemento 06.  
Contém -02 CASAS, BARRACÃO, ÁREA DE LAZER, PISCINA. A casa principal possui 03 DORMITÓRIOS SENDO 02 SUÍTES COM ARMÁRIOS - 01 SALA - 02 BANHEIROS - 01 LAVABO - 01 COZINHA COM ARMÁRIOS E GABINETE - 01 ÁREA DE SERVIÇO

## Dados de localização

|                                 |       |                   |               |
|---------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                        | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 13                              | 3156  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:              |       |                   |               |
| Rodovia SP - 318, Km 244 + 900m |       |                   |               |
| complemento                     |       | Latitude          | Longitude     |
| ITAZI 05                        |       | -21,9057 °        | -47,90226 °   |

## Foto



3156.jpg

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 9.800.000,00 | 18/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Observações

Fonte: Itazi, elemento 05. Conferido.  
Contém 02 casas, cobertura para autos, garagem/depósito, outras 02 construções (escritório/casa caseiro) e outras construções secundárias.

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 84590,0000  | m2       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso II |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS1 |
|             | 2        | 0                        | Percent. Benf. 13  |
|             | 3        | 0                        |                    |

## Fonte de informação

|             |                       |            |                |
|-------------|-----------------------|------------|----------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Sr. Valquimar  |
| Cod. Ref    | 62053                 | Telefone   | (16) 2107-8000 |

## Dados de localização

|                                                  |       |                |               |
|--------------------------------------------------|-------|----------------|---------------|
| Amostra:                                         | Ficha | Tipo de imóvel | Município     |
| 14                                               | 3164  | Glebas Rurais  | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:                               |       |                |               |
| Via de acesso à Piccin Implementos Agrícolas     |       |                |               |
| complemento                                      |       | Latitude       | Longitude     |
| Em frente ao Centro de Logística - Mercado Livre |       | -21,90222 °    | -47,90628 °   |

## Foto



3164.jpg

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 2.500.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Observações

Área em Água Vermelha em frente ao Centro de Logística.  
Possui uma casa com 02Q, sala, coz, wc e mais uma suite (240 m2).  
Possui outra casa pequena de caseiro (45 m2).  
Falei com a proprietária, Marisa, f. 9.8188.9007

## Dados do Imóvel

|             |          |                                     |                    |
|-------------|----------|-------------------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização            | Rural              |
| 20664,0000  | m2       | <input checked="" type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso II |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 1                                   | Situação/Circ. AS1 |
|             | 2        | 0                                   | Percent. Benf. 15  |
|             | 3        | 0                                   |                    |

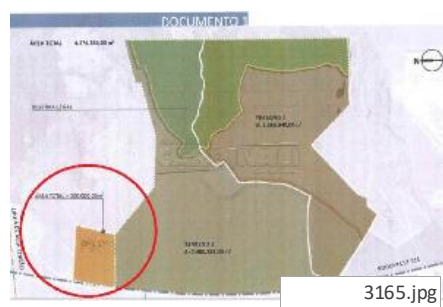
## Fonte de informação

|             |                       |            |                 |
|-------------|-----------------------|------------|-----------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Marisa - Propr. |
| Cod. Ref    | 116441                | Telefone   | 16.9.8188.9007  |

## Dados de localização

|                                   |              |                   |               |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| <b>Amostra:</b>                   | <b>Ficha</b> | Tipo de imóvel    | Município     |
| 15                                | 3165         | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:                |              |                   |               |
| Rodovia SP - 318, km 252+748,21 m |              |                   |               |
| complemento                       |              | Latitude          | Longitude     |
| Ao lado da Fazenda Macaúbas       |              | -21,83738 °       | -47,91011 °   |

## Foto



Anexos

## Dados Econômicos

|               |          |               |                |
|---------------|----------|---------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor         | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 10.500.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00          |                |

## Observações

Cadastro: Rogério

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 20,0000     | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso II |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS2 |
|             | 2        | 0                        | Percent. Benf. 0   |
|             | 3        | 0                        |                    |

## Fonte de informação

|             |                       |            |                |
|-------------|-----------------------|------------|----------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Marlon         |
| Cod. Ref    | 112352                | Telefone   | (16) 2107-8000 |

## Dados de localização

|                          |              |                   |               |
|--------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| <b>Amostra:</b>          | <b>Ficha</b> | Tipo de imóvel    | Município     |
| 16                       | 3166         | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:       |              |                   |               |
| Rodovia SP 215, km 142,5 |              |                   |               |
| complemento              |              | Latitude          | Longitude     |
| Próximo da Siltomac      |              | -22,04081 °       | -47,82811 °   |

## Foto



Anexos

## Dados Econômicos

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor        | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 3.195.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00         |                |

## Observações

Cadastro: Rogério  
Latossolo, declividades moderadas

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                     |
|-------------|----------|--------------------------|---------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural               |
| 24,2000     | ha       | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso III |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS1  |
|             | 2        | 0                        | Percent. Benf. 0    |
|             | 3        | 0                        |                     |

## Fonte de informação

|             |                       |            |                |
|-------------|-----------------------|------------|----------------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Marlon         |
| Cod. Ref    | 112352                | Telefone   | (16) 2107-8000 |

Anexos

## Dados de localização

|                                                  |       |                   |               |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:                                         | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 17                                               | 3167  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:                               |       |                   |               |
| Estrada Municipal Paulo Eduardo de Almeida Prado |       |                   |               |
| complemento                                      |       | Latitude          | Longitude     |
| Próximo da UFSCAR                                |       | -21,96146 °       | -47,87815 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |               |                |
|---------------|----------|---------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor         | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 20.000.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00          |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                                     |                     |
|-------------|----------|-------------------------------------|---------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização            | Rural               |
| 34,2672     | ha       | <input checked="" type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso III |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                                   | Situação/Circ. AS1  |
|             | 2        | 0                                   | Percent. Benf. 0    |
|             | 3        | 0                                   |                     |

## Fonte de informação

|             |                       |            |        |
|-------------|-----------------------|------------|--------|
| Imobiliária | Cardinali Imobiliária | Informante | Marlon |
| Cod. Ref    | 79270                 | Telefone   |        |

## Foto



## Observações

Cadastro: Rogério  
Latossolo, declividades moderadas

## Dados de localização

|                        |       |                   |               |
|------------------------|-------|-------------------|---------------|
| Amostra:               | Ficha | Tipo de imóvel    | Município     |
| 18                     | 3168  | Fazendas e Sítios | São Carlos/SP |
| Local/propriedade:     |       |                   |               |
| Rodovia SP-318, km 252 |       |                   |               |
| complemento            |       | Latitude          | Longitude     |
| Próximo do SAU         |       | -21,84024 °       | -47,91121 °   |

## Dados Econômicos

|               |          |            |                |
|---------------|----------|------------|----------------|
| Modalidade:   | natureza | valor      | Data do evento |
| Venda         | Oferta   | 700.000,00 | 19/10/2022     |
| TRANSAÇÃO --> |          | 0,00       |                |

## Dados do Imóvel

|             |          |                          |                    |
|-------------|----------|--------------------------|--------------------|
| Área        | Unid.    | Potencial de urbanização | Rural              |
| 2,0000      | alq      | <input type="checkbox"/> | Classe Cap. Uso II |
| Proxy/valor | 1 TAM-CD | 0                        | Situação/Circ. AS2 |
|             | 2        | 0                        | Percent. Benf. 9   |
|             | 3        | 0                        |                    |

## Fonte de informação

|             |                   |            |               |
|-------------|-------------------|------------|---------------|
| Imobiliária | Corretor autônomo | Informante | Jaime         |
| Cod. Ref    | ---               | Telefone   | 16.99102.4476 |

## Foto



## Observações

Placa no local. Corretor autônomo Jaime. Há uma casa antiga com área aproximada de 200m2 (GE) e uma construção secundária com 65 m2.  
Topografia suave, latossolo.

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear****1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Autor:          | Rogério                             |
| Modelo:         | SIPOM 2022                          |
| Data do modelo: | quinta-feira, 20 de outubro de 2022 |
| Tipologia:      | Outras tipologias                   |

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 6      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 5      |
| Total de dados:                 | 18     |
| Dados utilizados no modelo:     | 16     |

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

| Nome        | Tipo     | Classificação | Descrição da variável             | Habilitada |
|-------------|----------|---------------|-----------------------------------|------------|
| Ficha       | Texto    | Texto         | Endereço completo do imóvel       | Sim        |
| Area total  | Numérica | Quantitativa  | Area total do imóvel medida em m² | Sim        |
| Classe      | Numérica | Proxy         |                                   | Sim        |
| Situacao    | Numérica | Proxy         |                                   | Não        |
| Distancia   | Numérica | Quantitativa  |                                   | Sim        |
| Infl_TAM_CD | Numérica | Dicotomica    |                                   | Sim        |
| Vu          | Numérica | Dependente    |                                   | Sim        |

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude  | Valor Médio |
|------------------|--------------|--------------|------------|-------------|
| Area total       | 2,07         | 970,41       | 968,34     | 99,56       |
| Classe           | 2,00         | 6,00         | 4,00       | 2,94        |
| Distancia        | 6.704,60     | 24.639,74    | 17.935,14  | 14.141,63   |
| Infl_TAM_CD      | 0,00         | 1,00         | 1,00       | 0,25        |
| Vu               | 29.188,58    | 907.375,15   | 878.186,57 | 249.963,05  |

**5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

| Estatísticas do modelo        | Estatística           |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0,9723711 / 0,9683551 |
| Coefficiente de determinação: | 0,9455055             |
| Fisher - Snedecor:            | 47,71                 |
| Significância do modelo (%):  | 0,00                  |

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 75%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 100%   |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0     |
| % de outliers:          | 0,00% |

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 0,000              | 4                  | 0,000          | 47,714 |
| Não Explicada     | 0,000              | 11                 | 0,000          |        |
| Total             | 0,000              | 15                 |                |        |

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

$$1/Vu^{1/2} = +0,001787574401 - 0,00436116209 / \text{Area total}^{1/2} + 0,001882164349 * \text{Classe}^{1/2} - 60509,0246 / \text{Distancia}^2 - 0,001530863282 * \text{Infl\_TAM\_CD}$$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

| Variáveis   | Transf.     | t Obs. | Sig.(%) |
|-------------|-------------|--------|---------|
| Area total  | $1/x^{1/2}$ | -7,09  | 0,00    |
| Classe      | $x^{1/2}$   | 4,77   | 0,06    |
| Distancia   | $1/x^2$     | -3,73  | 0,33    |
| Infl_TAM_CD | x           | -5,88  | 0,01    |
| Vu          | $1/y^{1/2}$ | 2,36   | 3,78    |

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

| Variável    | Alias | x1    | x2    | x3    | x4    | y     |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Area total  | x1    | 0,00  | -0,30 | -0,15 | -0,13 | -0,56 |
| Classe      | x2    | -0,30 | 0,00  | 0,19  | -0,38 | 0,70  |
| Distancia   | x3    | -0,15 | 0,19  | 0,00  | 0,18  | -0,21 |
| Infl_TAM_CD | x4    | -0,13 | -0,38 | 0,18  | 0,00  | -0,62 |
| Vu          | y     | -0,56 | 0,70  | -0,21 | -0,62 | 0,00  |

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

| Variável    | Alias | x1   | x2   | x3   | x4   | y    |
|-------------|-------|------|------|------|------|------|
| Area total  | x1    | 0,00 | 0,66 | 0,68 | 0,84 | 0,91 |
| Classe      | x2    | 0,66 | 0,00 | 0,71 | 0,58 | 0,82 |
| Distancia   | x3    | 0,68 | 0,71 | 0,00 | 0,56 | 0,75 |
| Infl_TAM_CD | x4    | 0,84 | 0,58 | 0,56 | 0,00 | 0,87 |
| Vu          | y     | 0,91 | 0,82 | 0,75 | 0,87 | 0,00 |

**13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

| Dado | Observado  | Estimado   | Resíduo     | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------|
| 1    | 0,00315700 | 0,00345000 | -0,00029300 | -9,2870%    | -0,757080    | 0,03140100 |
| 2    | 0,00374300 | 0,00432900 | -0,00058600 | -15,6491%   | -1,512779    | 0,11185100 |
| 3    | 0,00585300 | 0,00552300 | 0,00033100  | 5,6470%     | 0,853577     | 0,46049000 |
| 4    | 0,00198600 | 0,00148300 | 0,00050300  | 25,3181%    | 1,298742     | 0,16602900 |
| 6    | 0,00168400 | 0,00214800 | -0,00046400 | -27,5557%   | -1,198098    | 0,22463400 |
| 7    | 0,00478100 | 0,00453800 | 0,00024300  | 5,0747%     | 0,626547     | 0,02688900 |
| 8    | 0,00363300 | 0,00349800 | 0,00013500  | 3,7234%     | 0,349345     | 0,00286600 |
| 9    | 0,00360500 | 0,00382000 | -0,00021500 | -5,9746%    | -0,556184    | 0,03437100 |
| 10   | 0,00428700 | 0,00418700 | 0,00010000  | 2,3367%     | 0,258704     | 0,01962800 |
| 11   | 0,00419900 | 0,00415800 | 0,00004100  | 0,9709%     | 0,105267     | 0,00096700 |
| 12   | 0,00175700 | 0,00213000 | -0,00037300 | -21,2429%   | -0,963822    | 0,06178900 |
| 13   | 0,00105900 | 0,00105200 | 0,00000700  | 0,6529%     | 0,017853     | 0,00003900 |
| 14   | 0,00105000 | 0,00107400 | -0,00002400 | -2,3325%    | -0,063235    | 0,00146200 |
| 16   | 0,00290100 | 0,00286200 | 0,00003900  | 1,3542%     | 0,101454     | 0,00330300 |
| 17   | 0,00138000 | 0,00142600 | -0,00004600 | -3,3256%    | -0,118496    | 0,00587800 |
| 18   | 0,00292200 | 0,00231800 | 0,00060300  | 20,6519%    | 1,558207     | 0,17126600 |

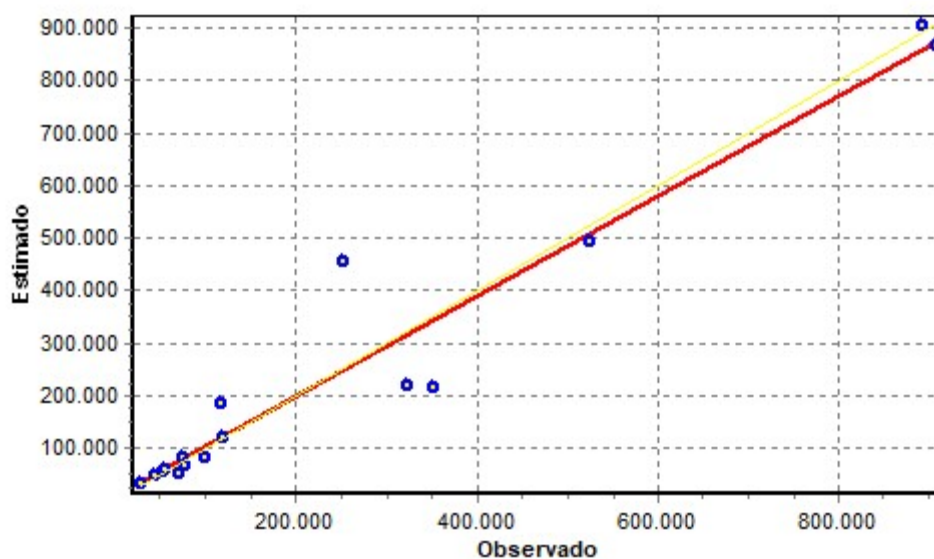
## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               | 3              |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3              |

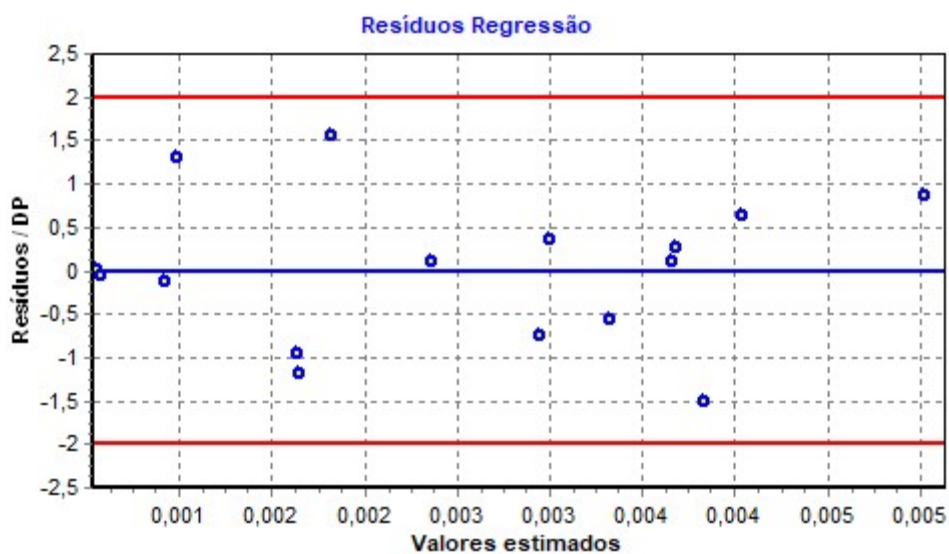
Portanto, Grau de Fundamentação I

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

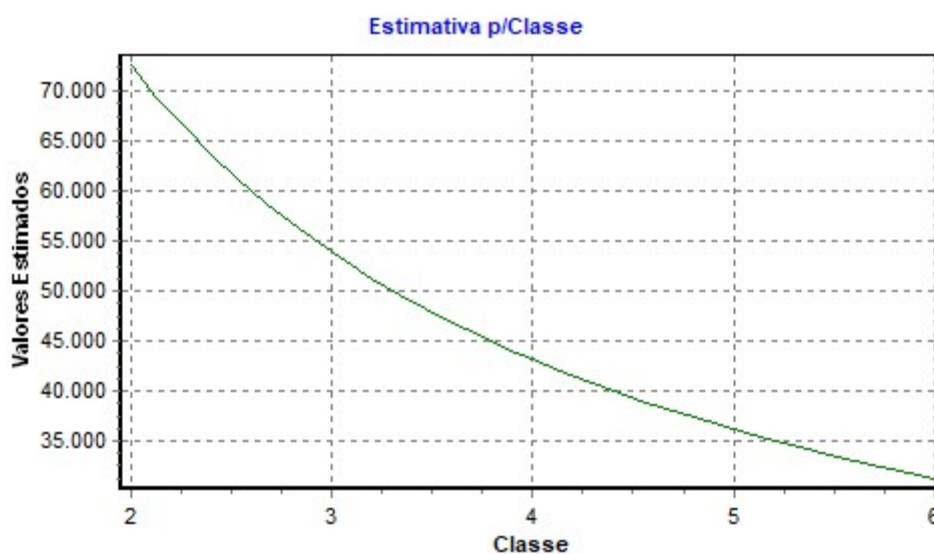
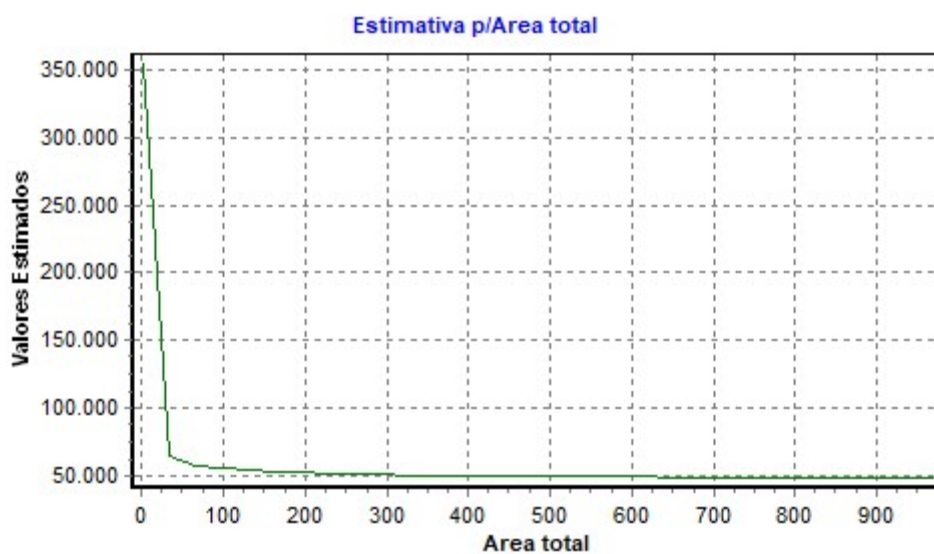
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

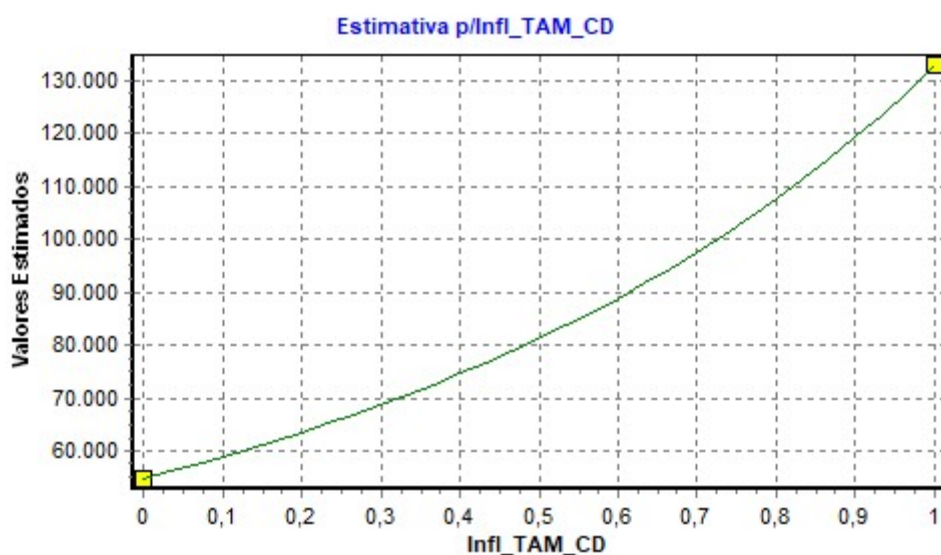
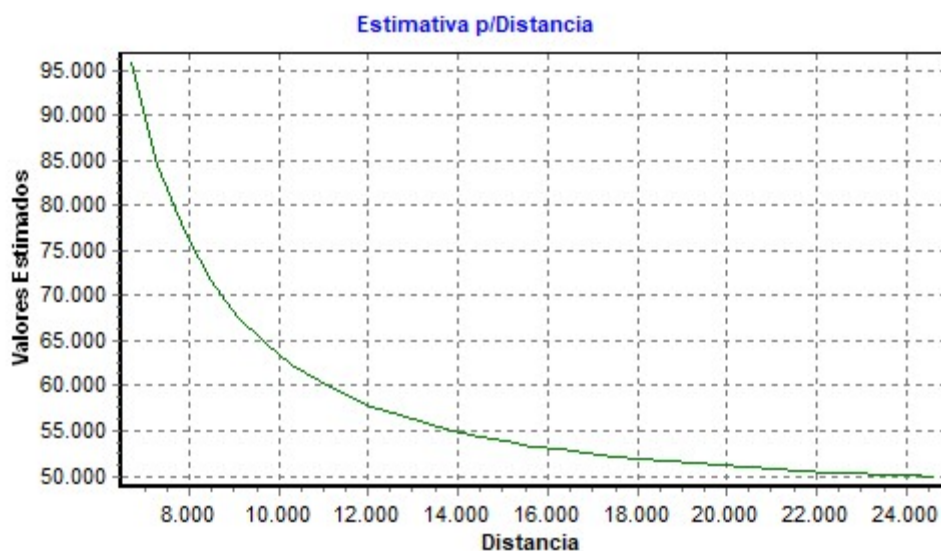


**Resíduos da Regressão Linear**



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





**17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:****Variáveis Texto:**

| ID | Desabilitado | Ficha |
|----|--------------|-------|
| 1  |              | 1048  |
| 2  |              | 1052  |
| 3  |              | 1066  |
| 4  |              | 1068  |
| 5  | *            | 1074  |
| 6  |              | 1082  |
| 7  |              | 2826  |
| 8  |              | 2830  |
| 9  |              | 2831  |
| 10 |              | 3030  |
| 11 |              | 3046  |
| 12 |              | 3149  |
| 13 |              | 3156  |
| 14 |              | 3164  |
| 15 | *            | 3165  |
| 16 |              | 3166  |
| 17 |              | 3167  |
| 18 |              | 3168  |

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Area total | Classe | Situacao | Distancia | Infl_TAM_CD | Vu         |
|----|--------------|------------|--------|----------|-----------|-------------|------------|
| 1  |              | 8,47       | 4      | 2        | 10.012,87 | 0           | 100.354,19 |
| 2  |              | 69,36      | 3      | 1        | 17.621,98 | 0           | 71.366,78  |
| 3  |              | 53,24      | 6      | 3        | 14.765,39 | 0           | 29.188,58  |
| 4  |              | 18,21      | 2      | 1        | 12.103,44 | 1           | 253.445,11 |
| 5  | *            | 6,80       | 3      | 1        | 15.259,75 | 0           | 324.117,65 |
| 6  |              | 66,33      | 2      | 1        | 16.031,32 | 1           | 352.781,55 |
| 7  |              | 205,71     | 3      | 2        | 17.169,54 | 0           | 43.750,91  |
| 8  |              | 18,95      | 3      | 1        | 10.508,74 | 0           | 75.761,17  |
| 9  |              | 7,14       | 4      | 2        | 24.639,74 | 0           | 76.957,56  |
| 10 |              | 970,41     | 2      | 2        | 22.228,26 | 0           | 54.409,99  |
| 11 |              | 96,38      | 4      | 3        | 7.981,31  | 0           | 56.728,57  |
| 12 |              | 4,84       | 2      | 2        | 13.402,06 | 0           | 323.966,94 |
| 13 |              | 8,46       | 2      | 1        | 12.836,17 | 1           | 892.067,62 |
| 14 |              | 2,07       | 2      | 1        | 13.265,50 | 0           | 907.375,15 |
| 15 | *            | 20,00      | 2      | 2        | 20.475,69 | 0           | 472.500,00 |
| 16 |              | 24,20      | 3      | 1        | 6.824,23  | 0           | 118.822,31 |
| 17 |              | 34,27      | 3      | 1        | 6.704,60  | 1           | 525.283,65 |
| 18 |              | 4,84       | 2      | 2        | 20.170,85 | 0           | 117.148,76 |

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

## •Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Média      | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|------------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 337.184,79 | 30,05%    |                  |
| Valor Médio  | 482.039,56 | -         | Não se enquadra  |
| Valor Máximo | 745.078,99 | 54,57%    |                  |

## Dados do imóvel avaliando:

| Variável    | Conteúdo  | Extrapolação |
|-------------|-----------|--------------|
| Ficha       | SIPOM     | -            |
| Area total  | 14,12     | Não          |
| Classe      | 2,00      | Não          |
| Distancia   | 13.800,00 | Não          |
| Infl_TAM_CD | 1,00      | Não          |

| AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES - MÉTODO DOS VALORES DE VENDA - IBAPE/SP |         |                      |           |             |                                            |             |                     |           |            |              |             |            |               |         |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|-----------|-------------|--------------------------------------------|-------------|---------------------|-----------|------------|--------------|-------------|------------|---------------|---------|---------------|
| R\$ n                                                              |         | 1.906,94             | R\$/m2    | set-22      |                                            |             |                     |           |            |              |             |            |               |         |               |
| K a j.                                                             |         | 1,00                 |           |             |                                            |             |                     |           |            |              |             |            |               |         |               |
| Dados das Construções                                              |         |                      |           |             |                                            |             |                     |           |            |              |             |            |               |         |               |
| Elem.                                                              | Ac-cód. | DESCRIÇÃO            | Ac (m2)   | Padrão Tab. | PADRÃO IBAPE/ SP                           | Unit.C (vv) | Est.Conserv. índice | Vu (anos) | R\$ (anos) | Idade (anos) | DEPRECIACÃO | Unit.depr. | Valor         |         |               |
| 1                                                                  | 1       | GALPÃO               | 6.230,00  | 224B        | Comercial/Industrial Galpão Superior       | 1.872       | 3                   | C         | 80,00      | 0,20         | 9           | 0,950      | 21.126.422,07 |         |               |
| 2                                                                  | 2       | ESCRITÓRIOS          | 2.019,09  | 214IC       | Comercial Escriit. Superior Com elev (+)   | 2.520       | 3                   | C         | 50,00      | 0,20         | 9           | 0,915      | 8.878.371,77  |         |               |
| 3                                                                  | 3       | PORTARIA             | 271,83    | 2120B       | Comercial Escriit. Simples Sem elev.       | 1.206       | 5                   | E         | 70,00      | 0,20         | 9           | 0,942      | 588.862,37    |         |               |
| 4                                                                  | 4       | VIAS COM BLOQUETES   | 8.000,00  | BLOQ        | Pavimentação com bloquetes intertravados   | 0,060       | 3                   | C         | 60,00      | 0,10         | 9           | 0,922      | 844.278,62    |         |               |
| 5                                                                  | 5       | PÁTIOS COM PEDRISCOS | 8.600,00  | PEDRISC     | Pátios com pedrisco                        | 0,030       | 3                   | C         | 60,00      | 0,10         | 9           | 0,922      | 453.799,76    |         |               |
| 6                                                                  | 6       | OUTROS               | -         | VERBA       | Outros (poço, instalações adicionais etc.) | 3,0%        | 3                   | C         | 60,00      | 0,10         | 9           | 0,922      | 956.752,04    |         |               |
| TOTAL                                                              |         |                      | 25.120,92 |             |                                            |             |                     |           |            |              |             |            |               | TOTAL = | 32.848.487,00 |

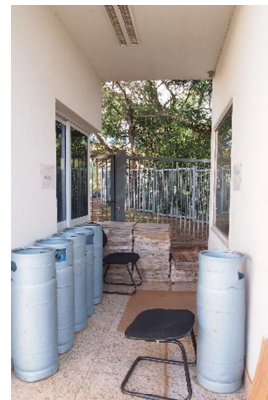
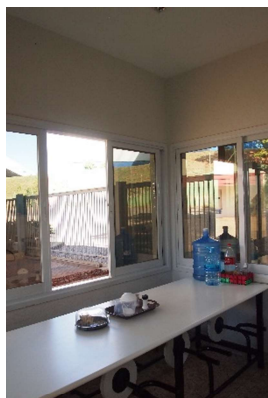
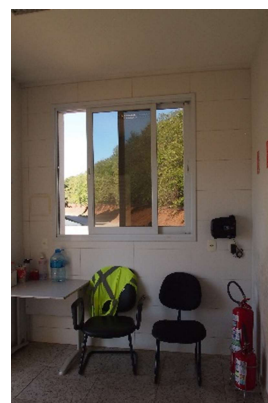
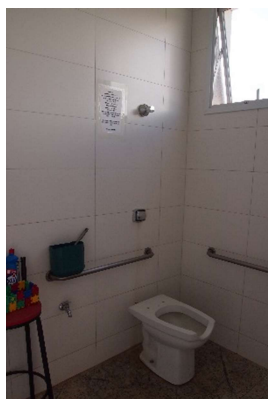
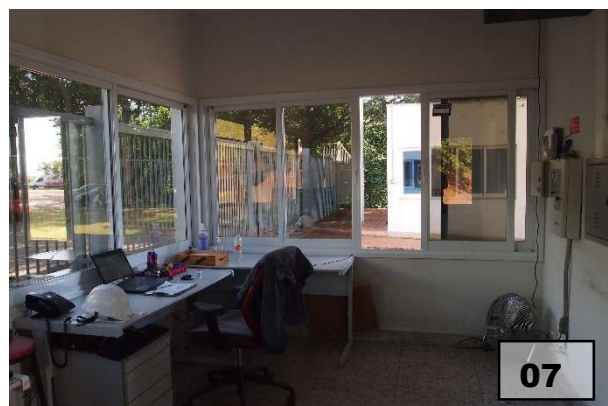
| RESUMO                 |               |
|------------------------|---------------|
| CONSTRUÇÃO             | VALOR (R\$)   |
| 1 GALPÃO               | 21.126.422,07 |
| 2 ESCRITÓRIOS          | 8.878.371,77  |
| 3 PORTARIA             | 588.862,37    |
| 4 VIAS COM BLOQUETES   | 844.278,62    |
| 5 PÁTIOS COM PEDRISCOS | 453.799,76    |
| 6 OUTROS               | 956.752,04    |
| TOTAL (arred.)         | 32.848.000,00 |

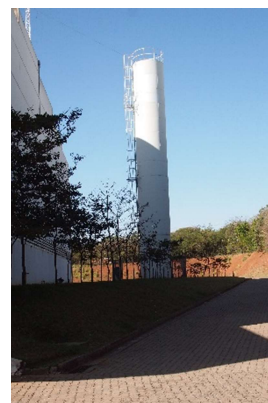
## ANEXO 02

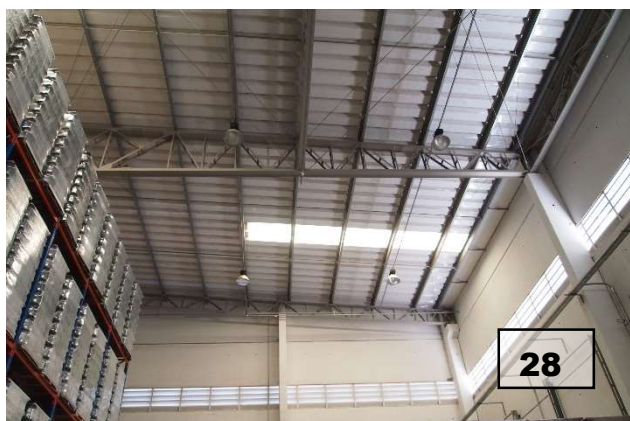
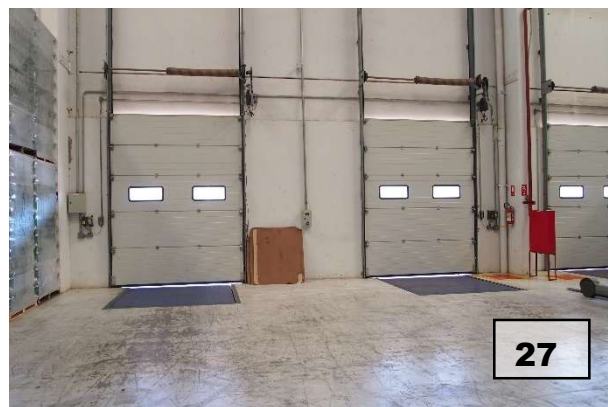
### DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

## SIPOM – PARTE EXTERNA E BARRACÃO.



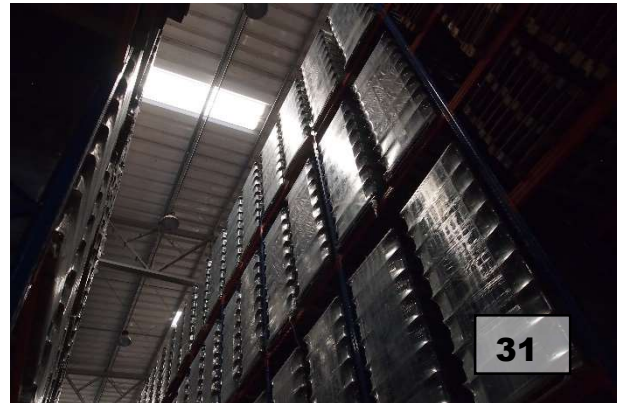








**30**



**31**



**32**



**33**



**34**



**35**

Foto 01: Fachada do imóvel

Foto 02: Fachada do imóvel

Foto 03: Rua de acesso ao imóvel

Foto 04: Cobertura da guarita

Foto 05: Cobertura da guarita

Foto 06: Guarita

Foto 07: Parte interna/sala da guarita

Foto 08: Banheiro da guarita

Foto 09: Sala guarita

Foto 10: Sala guarita

Foto 11: Sala guarita

Foto 12: Banheiro da guarita

Foto 13: Área de circulação entre as salas

Foto 14: Parte externa do barracão principal

Foto 15: Caixa d'água

Foto 16: Poço

Foto 17: Campo de futebol gramado

Foto 18: Parte externa traseira do barracão

Foto 19: Parte externa traseira do barracão e salas de escritório

Foto 20: Parte externa das salas

Foto 21: Parte externa das salas

Foto 22: Parte externa das salas

Foto 23: Parte frontal externa do barracão e salas de escritório

Foto 24: Parte frontal externa do barracão

Foto 25: Entrada do barracão

Foto 26: Parte interna

Foto 27: Portões automatizados

Foto 28: Telhado do barracão

Foto 29: Portões automatizados

Foto 30: Parte interna/depósito

Foto 31: Parte interna/depósito

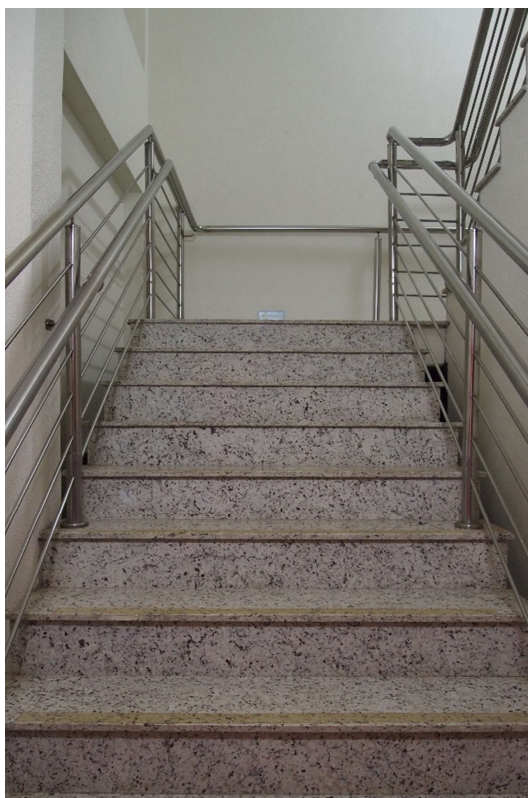
Foto 32: Parte interna/depósito

Foto 33: Parte interna

Foto 34: Parte interna com portão de saída

Foto 35: Parte do depósito

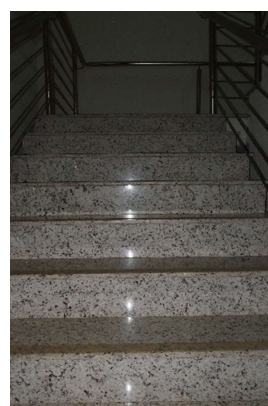
**SIPOM – PRIMEIRO PAVIMENTO.**



**01**



**02**



**03**



**04**



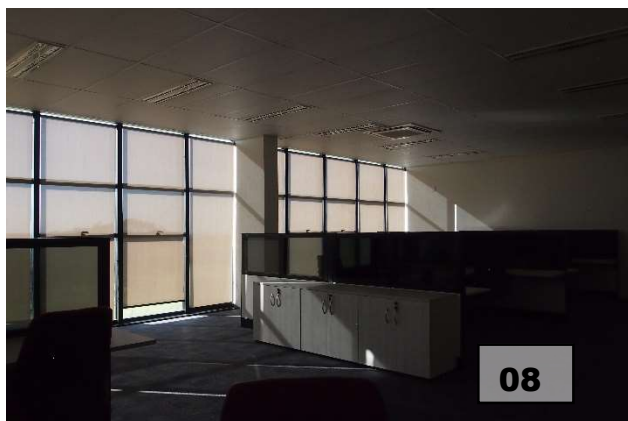
**05**



06



07



08



09



10



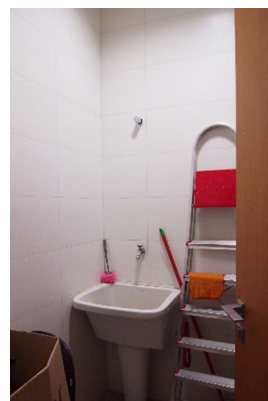
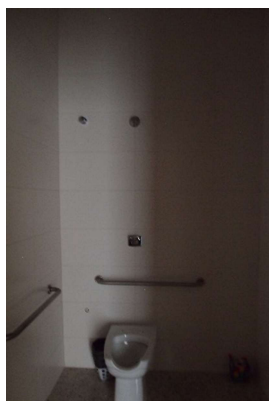
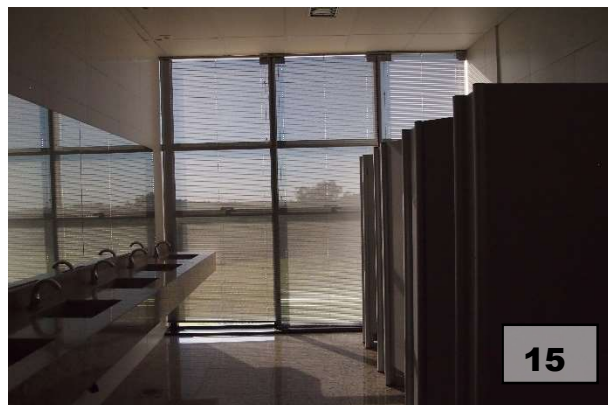
11



12



13



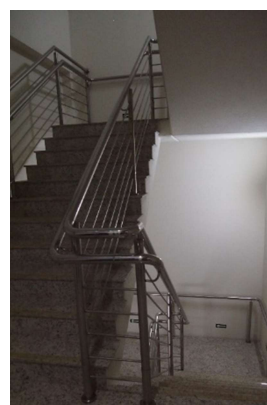
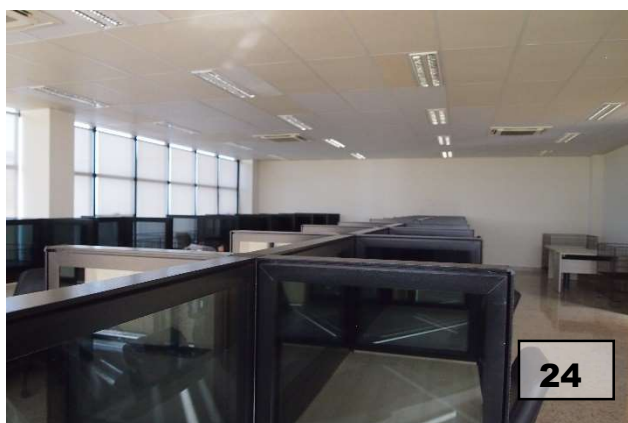
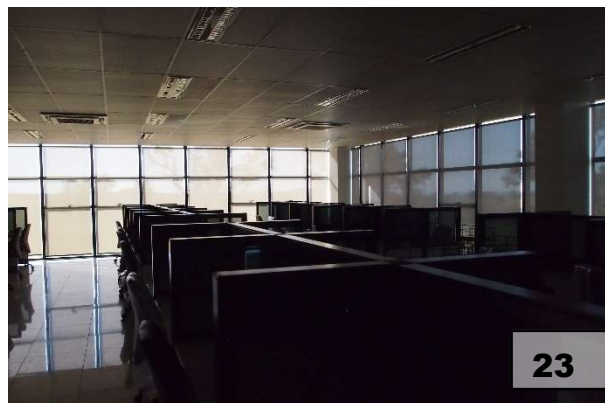


Foto 25: Escadaria para segundo pavimento

Foto 01: Escadaria para o primeiro pavimento

Foto 02: Caixa de energia

Foto 03: Escadaria

Foto 04: Elevadores

Foto 05: Área de circulação

Foto 06: Caixa de energia

Foto 07: Sala de computadores

Foto 08: Sala de computadores

Foto 09: Entrada escritório

Foto 10: Escritório

Foto 11: Armário de computador

Foto 12: Escritório

Foto 13: Cozinha do escritório

Foto 14: Banheiro

Foto 15: Banheiro

Foto 16: Banheiro

Foto 17: Depósito

Foto 18: Escritório

Foto 19: Escritório

Foto 20: Sala

Foto 21: Forro com defeito

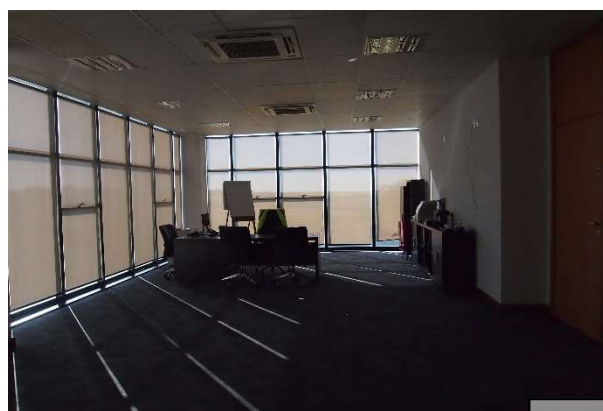
Foto 22: Sala

Foto 24: Sala de computadores

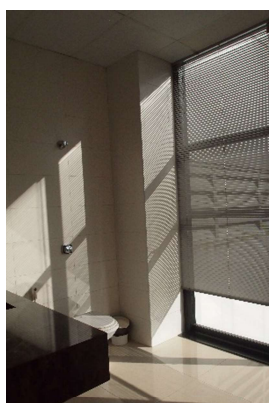
**SIPOM – SEGUNDO PAVIMENTO.**



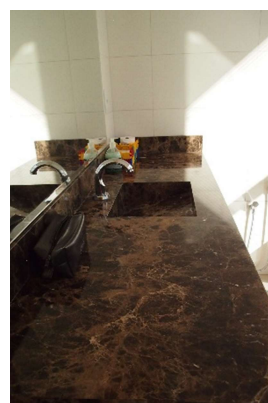
02



03



04



05

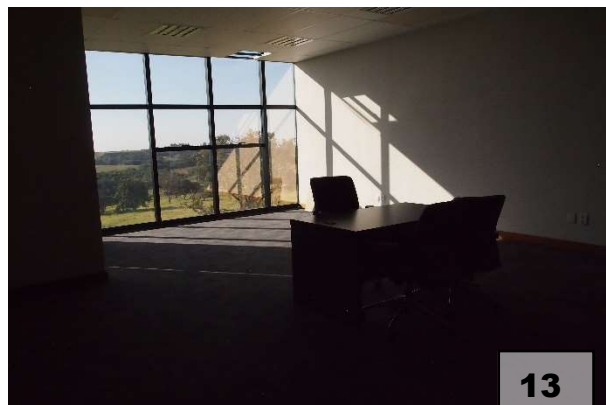
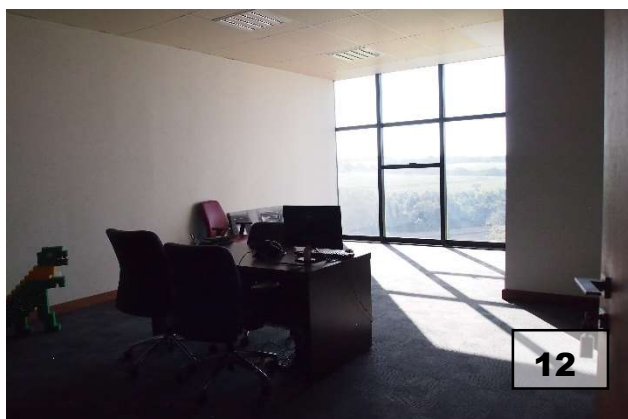
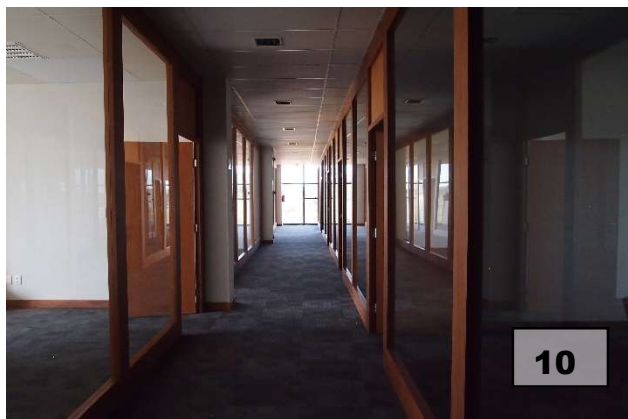




Foto 01: Entrada do segundo pavimento

Foto 02: Elevadores

Foto 03: Sala

Foto 04: Banheiro

Foto 05: Banheiro

Foto 06: Sala

Foto 07: Banheiro

Foto 08: Banheiro

Foto 09: Cozinha

Foto 10: Área de circulação

Foto 11: Sala

Foto 12: Sala

Foto 13: Sala

Foto 14: Sala

Foto 15: Área de circulação