

62
Q



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA
ÚNICA VARA

Processo: 1002035-28.2018.8.26.0666

VAGNER SEBASTIÃO SPERONE
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula: 357.426-3

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://sp.jus.br/espaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VAGNER SEBASTIAO SPERONE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://sp.jus.br/espaj>, informe o processo 1002035-28.2018.8.26.0666 e o código 47DB2F2.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA
UNICA VARA

LAUDO DE AVALIAÇÃO(1) DE IMÓVEL

1

Processo 1002035-28.2018.8.26.0666

Aos 24 dias do mês de setembro do ano de 2018 nesta cidade de DE ARTUR NOGUEIRA no Forum Local onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado da Ação de Carta Precatória Cível que Trevo Diesel Comercial Campinas Ltda move contra Rubrema Terraplenagem e Pavimentação Ltda pela qual procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito:

1. Zona e logradouro (2) (3)

a. Localização

O imóvel objeto do presente auto de avaliação trata-se daquele constante da MATRÍCULA 50402 do cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim e tem como proprietário RENATO CRISTIAAN MARIA WAGEMAKER. Segundo ficha cadastral obtida junto ao setor de cadastro imobiliário da Prefeitura de HOLAMBRA, a qual segue anexa ao presente, o bem se encontra cadastrado sob número .020020102701 localizado na Av. das Dálias, (coordenadas GPS -22.64083, -47.04424).

b. Condições de infraestrutura urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde nas proximidades. O imóvel encontra-se em zona limítrofe entre a área urbana e rural. Não possui asfalto, guias e sargetas e galeria de águas pluviais. Todavia, o asfalto se incicia a cerca de 70 metros do imóvel.

c. Perspectivas de mercado (4)

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatamos que há alguns imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior há seis meses, como a gleba de terras anunciada a venda no Jardim Groot, que se encontra a venda há mais de um ano.

2. Descrição do imóvel (5)

Ainda segundo informações fornecidas pela municipalidade, consta que no local existe um imóvel de 12898,65 m². No local, constatei que se trata de construção de (NÃO SE APLICA).

(1) Conforme artigo 872 da lei 13.105, de 16 de março de 2015

(2) NBR 14653-1, Item 10.1

(3) Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 1º

(4) NBR 14653-1, Item 7.7.2

(5) Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 2º

469
②

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA
ÚNICA VARA

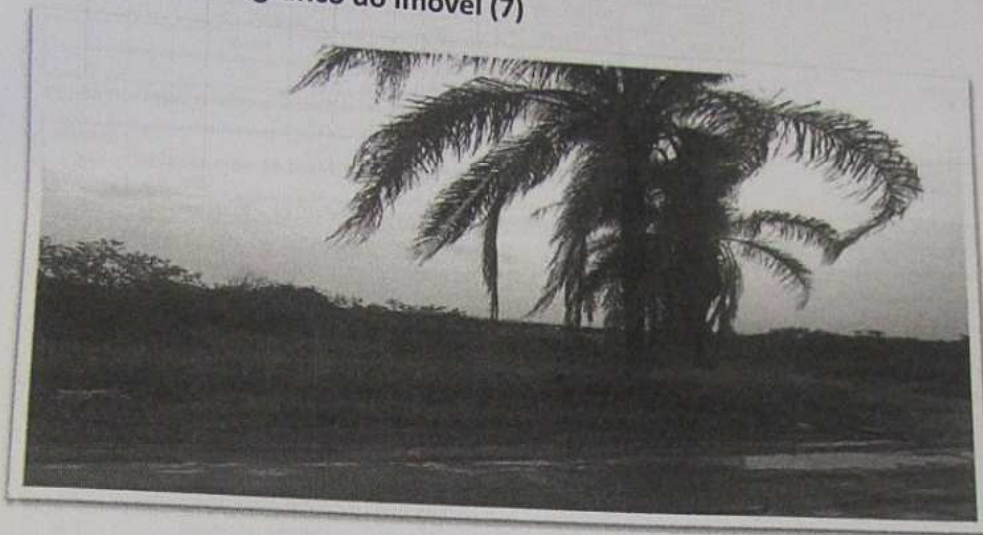
3. Data da vistoria (6)

2

A vistoria no local foi realizada em:

quinta-feira, 30 de agosto de 2018

4. Registro fotográfico do imóvel (7)



5. Método avaliatório e definição do valor de mercado (8)

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007.

(6) NBR 14653-1, Item 7.3.1

(7) Resolução Cafeci 1.066/2007, artigo 5º, § 3º

(8) NBR 14653-1, Item 7.5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA
ÚNICA VARA

TABELA AMOSTRAL

Número da amostra	Bairro	Área do Imóvel avaliando em m²	Valor pedido para venda	Valor do M² (1)
1	Groot			
2	Jardim Holanda	19596,53	R\$ 5.880.000,00	R\$ 300,05
3	Jardim Holanda	2394,77	R\$ 950.000,00	R\$ 396,70
4	Groot	300	R\$ 190.000,00	R\$ 633,33
5	0	302,5	R\$ 170.000,00	R\$ 561,98
		0	R\$ -	R\$ -

3

(1) valor total pedido dividido pela quantidade de m² de construção ou terreno, conforme o caso

Número da amostra	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	Rua das Dálias, Jd. Groot - Anunciado a venda em Holambra Imóveis
2	Avenida das Tulipas - Anunciado a venda em Flores de Holambra Imóveis
3	Jardim Holanda - Anunciado a venda em Holambra Imóveis
4	Groot - Anunciado a venda em Holambra Imóveis
5	0

Fatores de ponderação aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagens)

Item	Fator de ponderação	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
1	Fator de Oferta	5%	5%	5%	5%	5%
2	Profundidade do terreno	0%	0%	30%	30%	0%
3	Fator de esquina	0%	0%	0%	0%	0%
4	Melhoramentos públicos diversos:					
4.1	Rede de água	15%	15%	15%	15%	0%
4.2	Rede de esgoto	10%	10%	10%	10%	0%
4.3	Rede de energia elétrica	0%	0%	0%	0%	0%
4.4	Galerias pluviais	5%	5%	5%	5%	0%
4.5	Rede telefônica	0%	0%	0%	0%	0%
4.6	Iluminação pública	0%	0%	0%	0%	0%
4.7	Pavimentação	10%	10%	10%	10%	0%
4.8	Guias e sarjetas	5%	5%	5%	5%	0%
4.9	Transporte coletivo	0%	0%	0%	0%	0%
4.10	Gás de rua	0%	0%	0%	0%	0%
11	Fator topografia	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL DO FATOR DE MODERAÇÃO		50%	50%	80%	80%	5%
Valor do metro quadrado do imóvel amostra		R\$ 300,05	R\$ 396,70	R\$ 633,33	R\$ 561,98	R\$ -
Valor do metro homogeneizado		R\$ 150,03	R\$ 198,35	R\$ 126,67	R\$ 112,40	R\$ -
Preço médio do metro quadrado			R\$ 146,86			

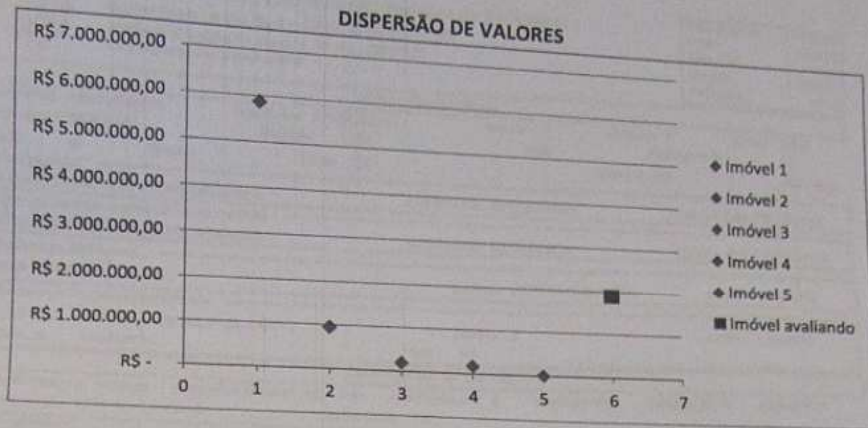
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Tamanho do imóvel avaliando (m² de edificação ou terreno)	12898,65
Valor do imóvel avaliando	R\$ 1.894.291,95
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 18.942,92
Valor final arredondado do imóvel avaliando	R\$ 1.894.000,00
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 2.083.400,00
Limite do interlavo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 1.704.600,00

54
12



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA
ÚNICA VARA



Desta forma AVALIO O IMÓVEL EM R\$1.894.000,00 (um milhão oitocentos e noventa e quatro mil reais) sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$2.083.400,00 (dois milhões oitenta e três mil e quatrocentos reais) e R\$1.704.600,00 (um milhão setecentos e quatro mil e seiscentos reais)(9)

VAGNER SEBASTIÃO SPERONE

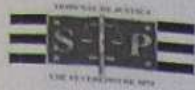
Oficial de Justiça Avaliador

Matrícula: 357.426-3

(9) NBR 14653-1, item 7.7.1

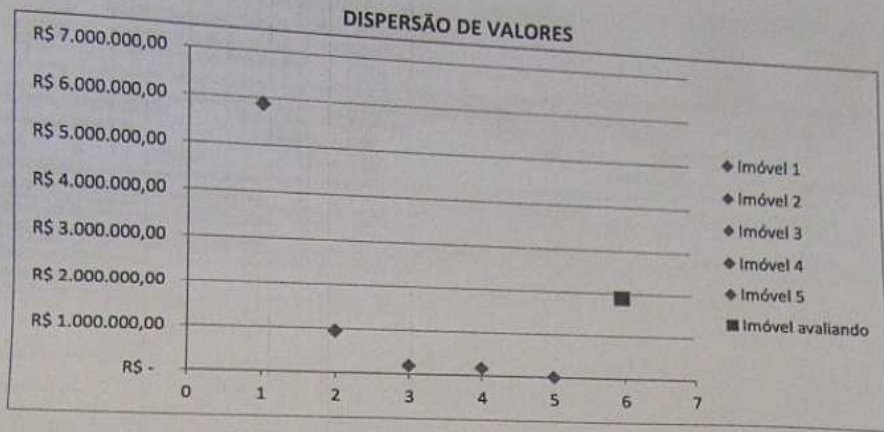
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>. Informe o processo

41
②



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA
ÚNICA VARA

4



Desta forma AVALIO O IMÓVEL EM R\$1.894.000,00 (um milhão oitocentos e noventa e quatro mil reais) sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$2.083.400,00 (dois milhões oitenta e três mil e quatrocentos reais) e R\$1.704.600,00 (um milhão setecentos e quatro mil e seiscentos reais)(9)

VAGNER SEBASTIÃO SPERONE
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula: 357.426-3

(9) NBR 14653-1, item 7.7.1

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>. Informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VAGNER SEBASTIAO SPERONE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>. Informe o processo 1002035-28.2018.8.26.0666 e o código 47DBB2F2.

42
①

ANEXO I - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Holambra
 Capital Nacional das Flores CNPJ: 87172437000183
 Alameda Maurício de Nassau, Nº 444 - CENTRO
 Ficha de Lançamento Exercício: 2018

Data Emissão: 16/09/2018
 Hora: 18:20:11
 Usuário: 2018
 Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 020020102701 Inscrição: 20020102701 Bstor: 0 Quadra: F Lota: 68-B
 Cobrança: NORMAL Período: 9999 Lei: Ateração: 0
 Unid: 0 Seção: Face: 03- Valor Venal: 458.118,31

Proprietário: **RENATO CRISTIAAN M. WAGEMAKER** CPF/CNPJ: 06479543890 RG/Insc Est: 136082305P
 Compromissário e/ou Co-responsável: **RENATO CRISTIAAN M. WAGEMAKER** CPF/CNPJ: 06479543890 RG/Insc Est: 136082305P

Endereço do Imóvel: **RUA MUNICIPAL, 0 - B8** Bairro: JARDIM HOLANDA CEP: 13826000

Endereço de Correspondência: **AVENIDA AVENIDA DAS TULIPAS, 1027 - .** Bairro: 0 CEP: 13825000
 Cidade: **HOLAMBRA** UF: SP

Características do Terreno

Área do Terreno: 12898,85 Valor Venal Terreno: 458.118,31 Profundidade: 0 Testada: 65 L. Esquerda: 0 L. Direita: 0
 Zonamento: 0004 - ZONA MARRÃO Frente Ideal: 1,00

Característica	Descrição	Característica	Descrição	Valor
0020 - Elevação	0001 - SM	0021 - Telefone	0001 - SM	0,00000
0022 - Calçamento	0000 - NAO	0022 - Pedimento	0001 - PECOLOGIA 1	0,00000
0023 - Guisa/Sarytas	0000 - NAO	0023 - Mo. Ferrica	0001 - HRO. FRENTE 1	0,00000
0024 - Vigilância	0000 - NAO	0025 - Tasa Coleta de Lixo	0001 - ROTA 82	182,85000
0016 - Passagem	0001 - SM	0026 - Conservação	0001 - SM	0,00000
0017 - Água	0000 - NAO	0027 - Sinalização	0000 - NAO	0,00000
0018 - Esgoto	0000 - NAO	0019 - Águas Pluviais	0000 - NAO	0,00000
9001 - COSIP	0001 - SM			
				148,12650

LANÇAMENTOS

Código	Descrição	Valor
11	Imposto Territorial	18204,81
15	Taxa de Coleta de Lixo	182,85
689	COSIP	148,13
Total:		18532,79

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 1002035-28.2018.B.26.0666 e o código 47DB2F2.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VAGNER SEBASTIAO SPERONE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 1002035-28.2018.B.26.0666 e o código 47DB2F2.