

**ENC: LAUDO DE AVALIAÇÃO PROCESSO 1002239-42.2018.8.26.0482**

PRESIDENTE PRUDENTE – UPJ 1 A 5 VARAS CÍVEIS

**Enviado:** quarta-feira, 5 de setembro de 2018 17:17**Para:** EMIKO SHIMABUKURO MATSU**Anexos:** LAUDO DE AVALIAÇÃO PROCESSO~1.pdf (5 MB)**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****UPJ** - Unidade de Processamento Judicial da 1ª a 5ª Varas Cíveis

Comarca de Presidente Prudente

Av. Coronel José Soares Marcondes, nº 2.201-Vila São Jorge

Presidente Prudente/SP-CEP: 19013-050

Tel: (18) 3221-3144 - ramal 233 (Atendimento)

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30 às 19h00

e-mail: upj1a5cvprudente@tjsp.jus.br

**De:** BRASA IMOVEIS ADM [brasaimoveis.adm@uol.com.br]**Enviado:** quarta-feira, 5 de setembro de 2018 15:45**Para:** PRESIDENTE PRUDENTE – UPJ 1 A 5 VARAS CÍVEIS**Assunto:** LAUDO DE AVALIAÇÃO PROCESSO 1002239-42.2018.8.26.0482**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
PROCESSO 1002239-42.2018.8.26.0482  
EM ANEXO****Jose Jatil de Lazaro Junior  
Rua Tte.Nicolau Maffei-1288  
Vila Sta Helena  
18-3221-5511**

Este email foi escaneado pelo Avast antivírus.

[www.avast.com](http://www.avast.com)

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## OBJETIVO

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de mercado através de determinação técnica para os referidos imóveis abaixo descritos.

Processo numero : 1002239-42.2018.8.26.0482

Interessados: **SERGIO DE MAGALHÃES FILHO**  
**VERANE MURAD LEMES**

## LOCALIZAÇÃO

**RUA JULIO PRESTES, 792**  
**VILA MACHADINHO**  
**PRESIDENTE PRUDENTE - SP**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO DE MAGALHÃES FILHO e VERANE MURAD LEMES, OPLIBRANTES em 08/05/2018 às 14:57:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002239-42.2018.8.26.0482 e código Z80B9B7.



**MATRICULAS NUMERO**

26.659 DO PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRES. PRUDENTE –SP.  
 26.660 DO PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRES. PRUDENTE –SP.  
 26.661 DO PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRES. PRUDENTE –SP.

**CADASTROS MUNICIPAL NUMEROS**

183995001, 183990001 e 183996001

**ZONEAMENTO**

ZR2 – Zona Residencial de Média Densidade Populacional de Ocupação Horizontal e Vertical.

**MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Área dotada de todos os melhoramentos públicos convencionais tais como: Energia elétrica pública e domiciliar, água encanada e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, e a maioria dos serviços comunitários, classificada como BOA.

**DESCRIÇÃO - TERRENO E BENFEITORIAS**

O imóvel apresenta terreno, benfeitorias e edificações conforme descrição abaixo:

**Terreno :**

Um terreno urbano de formato irregular, solo bom e firme, topografia plana composto pelos lotes anexos “16” “17” e parte do lote “03” da quadra “C” e pelos lotes “21”, “22” “15”, “13”, “11”, parte dos lotes “09” e “04” da quadra numero “06” identificada como área “A” com área de 2.728,00 m<sup>2</sup> do loteamento denominado “VILA MACHADINHO” nesta cidade de Presidente Prudente –SP, objeto da matricula de numero 26.659 do 2º CRI; pelo lote “04” da quadra numero “06” identificado como área “B” com área de 286,00 m<sup>2</sup> do loteamento denominado “VILA MACHADINHO” nesta cidade d Presidente Prudente – SP, objeto da matricula de numero 26.660 do 2º CRI e por parte do lote “03” da quadra “C” identificado como área “C” com área de 286,00 m<sup>2</sup> do loteamento denominado “VILA MACHADINHO” nesta cidade d Presidente Prudente – SP, objeto da matricula de numero 26.661 do 2º CRI, totalizando uma área de 3.300,00 m<sup>2</sup> (três mil e trezentos metros quadrados).

**Construções :**

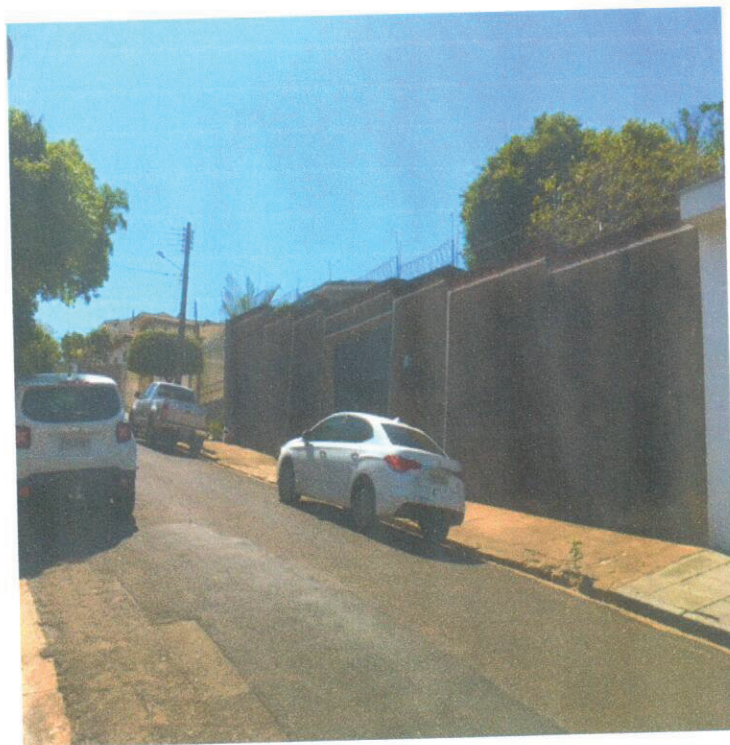
Um prédio residencial de alvenaria em 02 pavimentos, coberto com telha de barro, forro de laje e madeira pisos em madeira e cerâmica e marmore em bom estado de conservação, com área de 867,20 m<sup>2</sup>(oitocentos e sessenta e sete metros e vinte centímetros quadrados).





FOTOS DO IMÓVEL

VISTA EXTERNA DO IMÓVEL

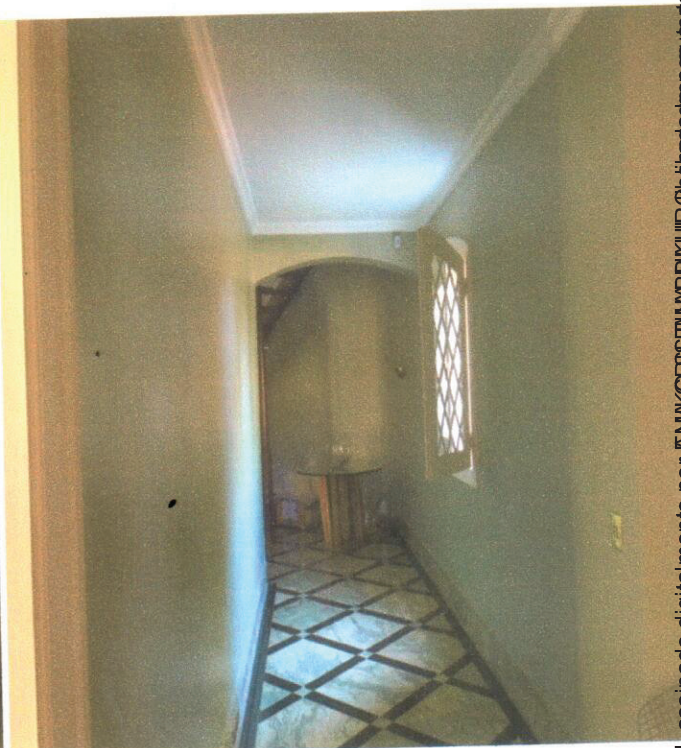


A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jenny'.

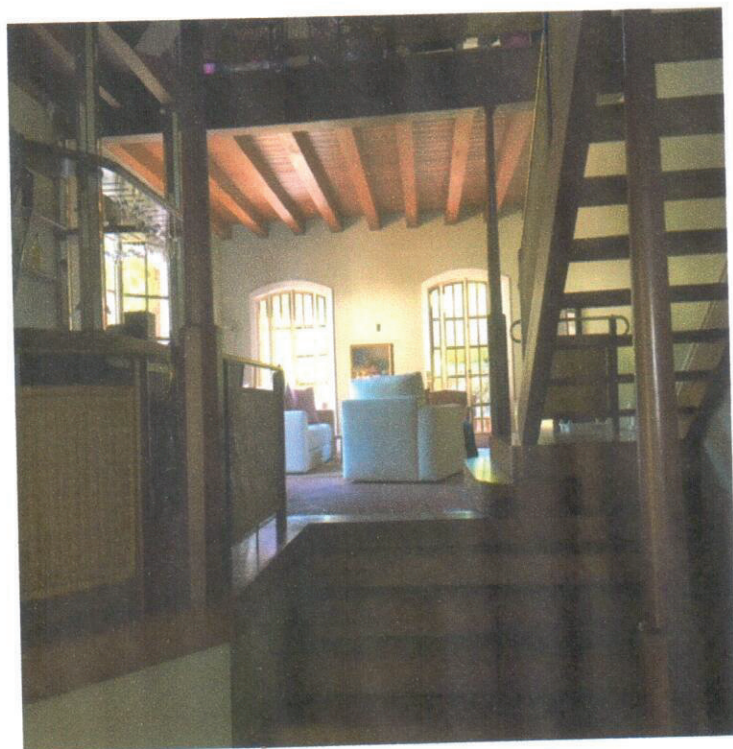
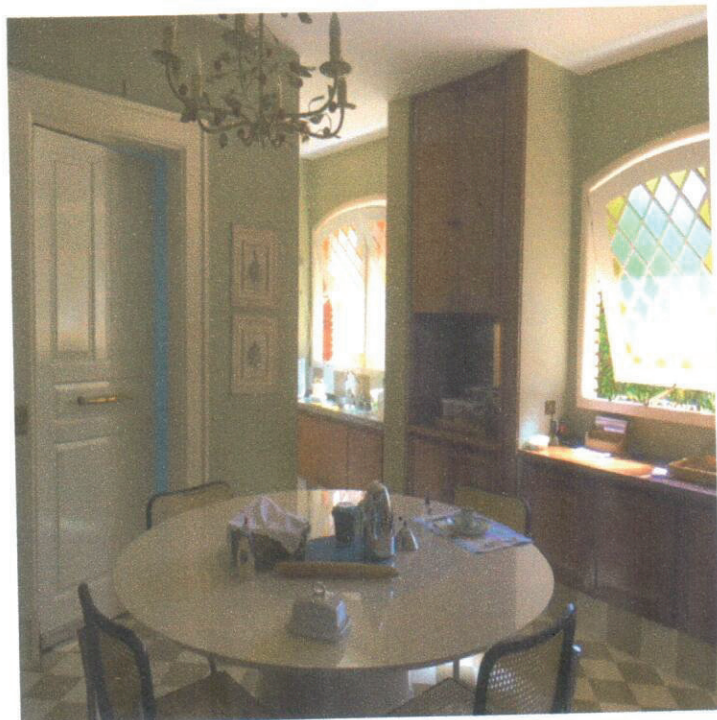




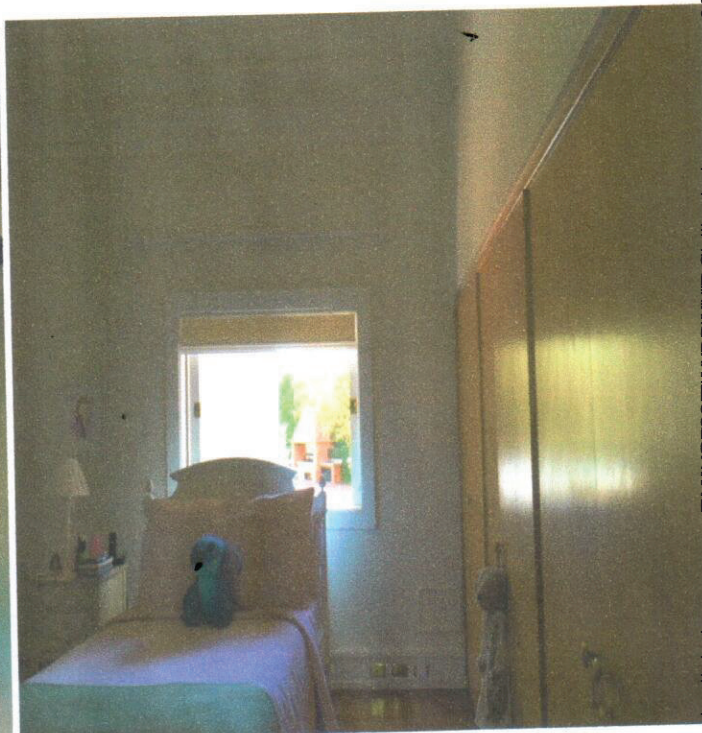
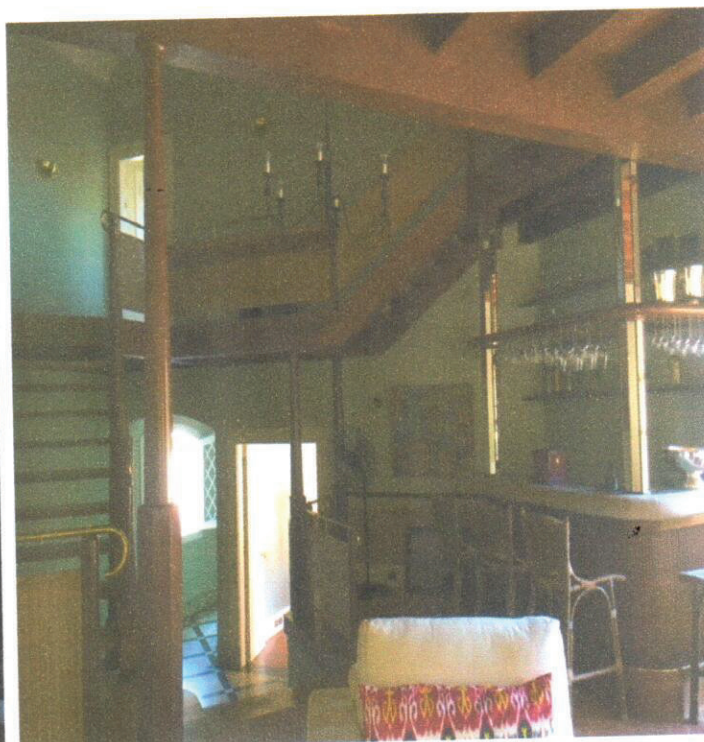
VISTA INTERNA DO IMÓVEL





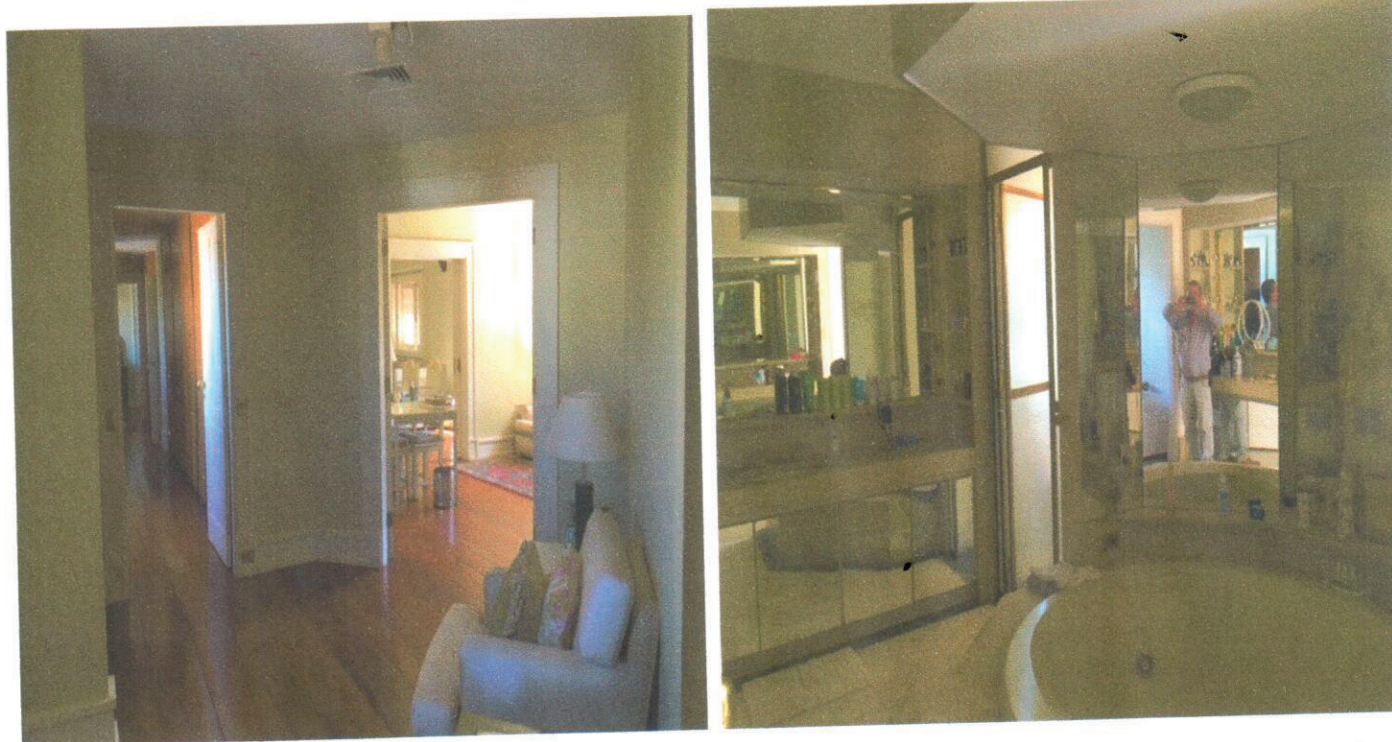
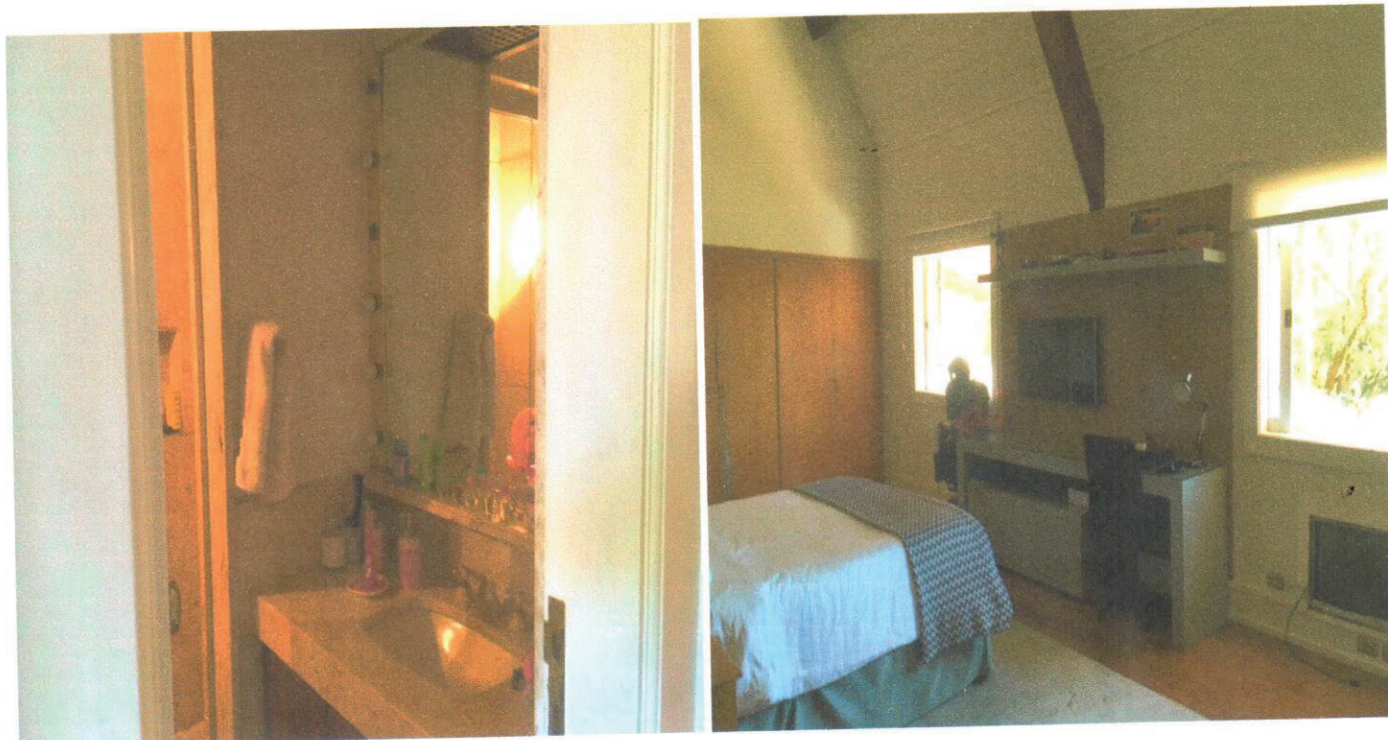






A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

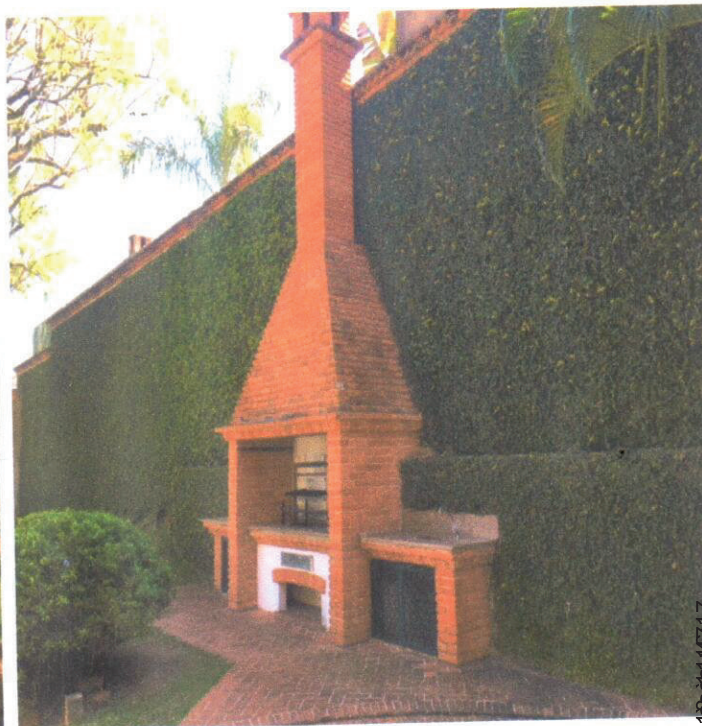
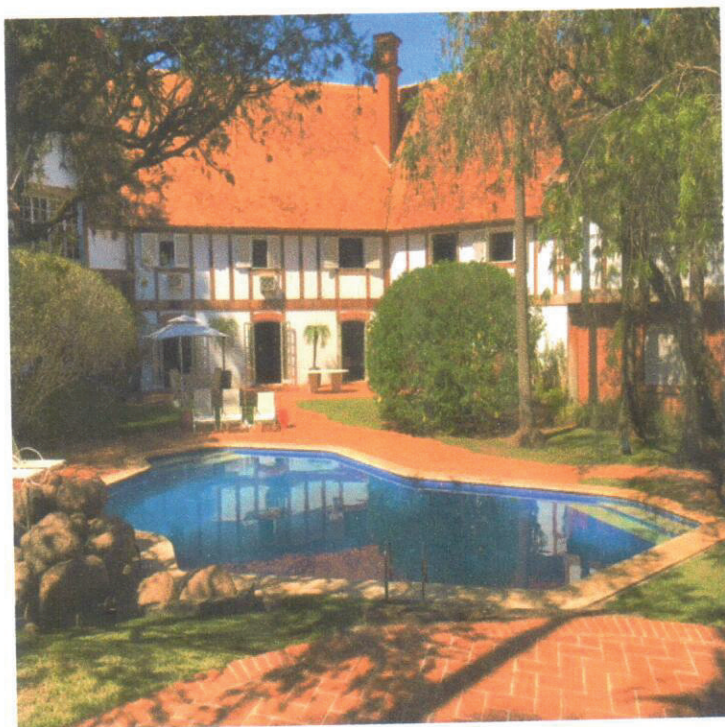




A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jacy'.



# ÁREA LAZER E ESTACIONAMENTO



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [ESAJ](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do), informe o processo 100.23339-22.2016.8.26.0482 e código Z80B9B7. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100.23339-22.2016.8.26.0482 e código Z80B9B7.



**DADOS COMPLEMENTARES**

O imóvel possui débitos junto a Prefeitura Municipal conforme certidão positiva em anexo.

**METODOLOGIA E CRITÉRIOS**

O método utilizado para a avaliação, foi o Método Comparativo (terreno) e Método de Custos (construção)

Método Comparativo, é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.

Método de Custos, é aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado da composição dos custos, será utilizado como base o valor do CUB - Custos Unitários básicos de Edificações.

**CÁLCULOS E CONCLUSÕES**

Terreno : obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.

Elemento 1 =

Terreno com 242,00 m<sup>2</sup> localizado na Rua Reverendo Coriolano, 1094 – Vila Dubus



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMMARCFSSFTIIMABEIKUJR, O p b t h e a t f a d o r m o s a s i a t a c o n t r a t a d o 0 0 0 5 0 0 0 0 2 0 2 8 1 4 5 7 . 1 7 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10023339-22.2018.8.26.0482 e código 280209B7.



**Elemento 2 =  
Terreno com 484,00 m<sup>2</sup> localizado na Rua 7 de Setembro, 1295 – Vila Dubus**



**Elemento 3 =  
Terreno com 484,00 m<sup>2</sup> localizado na Rua 7 de Setembro, 1081 – Vila Dubus**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jenny".



**Elemento 4 =**  
**Terreno com 363,00 m<sup>2</sup> localizado na Rua 7 de Setembro, 580 – Vila Dubus**



**Elemento 5 =**  
**Terreno com 363,00 m<sup>2</sup> localizado na Rua Jacob Blumer, 237/247 – Vila Dubus**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Dany".



1	Endereço: RUA REVERENDO CORIOLANO, 1094 IMOBILIARIA NAUFAL		Bairro: VILA DUBUS	Cidade: PRES. PRUDENTE	UF SP
	Fonte de informação: FERNANDO		Telefone: (018) 99787-3183		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
Valor de venda: R\$ 220.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 909,09	Frete (m) 11,00	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 242,00	Área edificação (m <sup>2</sup> )	
2	Endereço: RUA 7 DE SETEMBRO, 1295 IMOBILIARIA GOYA		Bairro: VILA DUBUS	Cidade: PRES. PRUDENTE	sp
	Fonte de informação: GOYA		Telefone: (018) 99771-5825		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
Valor de venda: R\$ 350.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 723,14	Frete (m) 11	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 484,00	Área edificação (m <sup>2</sup> )	
3	Endereço: RUA 7 DE SETEMBRO, 1081 CASA FACIL IMÓV EIS		Bairro: VILA DUBUS	Cidade: PRES. PRUDENTE	UF sp
	Fonte de informação: MARCOS		Telefone: (018)3003-1500		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
Valor de venda: R\$ 450.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 929,75	Frete (m) 11	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 484,00	Área edificação (m <sup>2</sup> )	
4	Endereço: RUA 7 DE SETEMBRO, 580 PROPRIETÁRIO		Bairro: JARDIM AVIAÇÃO	Cidade: PRES. PRUDENTE	UF sp
	Fonte de informação: Sr. SABULO		Telefone: (018) 99772-3278		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
Valor de venda: R\$ 350.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 964,19	Frete (m) 11,00	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 363,00	Área edificação (m <sup>2</sup> )	
5	Endereço: RUA JACOB BLUMER, 237/247 TANUS IMÓVEIS		Bairro: VILA DUBUS	Cidade: PRES. PRUDENTE	UF sp
	Fonte de informação: EDUARDO		Telefone: (018)99797-5838		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão		
Valor de venda: R\$ 800.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 1.000,00	Frete (m) 20,00	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 800,00	Área edificação (m <sup>2</sup> )	

Tabela de Homogeneização

Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m <sup>2</sup>	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fi (5)	F. Est. (6)	Homogeneização R\$/m <sup>2</sup>
1	242,00		909,00	0,90	1,05	0,72	0,95	1,00	1,00	587,56
2	484,00		723,14	0,90	1,05	0,79	0,95	1,00	1,00	512,87
3	484,00		929,75	0,90	1,05	0,79	0,95	1,00	1,00	659,40
4	363,00		964,19	0,90	1,00	0,76	0,95	1,00	1,00	626,53
5	800,00		1.000,00	0,90	0,95	0,84	0,95	1,00	1,00	682,29
<b>MEDIA DA AMOSTRA</b>										<b>613,73</b>

- (1) - Fator Fonte
- (2) - Fator Transposição
- (3) - Fator de Área
- (4) - Fator construção
- (5) Fator Topog.
- (6) Fator testada

Calculo do valor do terreno

Área do Terreno	3.300,00 m <sup>2</sup>	Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 613,73	VALOR TOTAL	2025309,00
				<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$ 2.025.309,00</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EIMARKCFSSFTIMABEKUJUR, 01p0t0nt0f0d0m0s0s0l0d0s0c0n0e00050505028 l0s0l0s1 1457.17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10023339-22.2016.8.26.0482 e código 280209B7.



**Construção :** Será utilizado como base o valor unitário de construção com as devidas depreciações de ordem física e funcional.

**Fator de depreciação**

Depreciação é a perda de valor sofrida por um bem , utilizaremos o método da linha reta que é a função da idade do bem com variação uniforme ao longo da vida útil , no caso de imóveis , é dado pela fórmula .

- $V_x = ( 0,20 + 0,80 \cdot n-x / n ) \cdot V_n$
- $V_x$  – valor que se quer determinar
- 0,20 – valor residual
- 0,80 - parte do valor a ser depreciado
- n – idade útil provável do imóvel
- x – idade aparente na época da avaliação
- $V_n$  – valor m2 novo – R\$ 3.000,00

Teremos :  $V_x = ( 0,20 + 0,80 \cdot ( 100 -0,30 )/100 ) \cdot R\$ 3.000,00$   
 $V_x = 0,20 + 0,56 \cdot R\$ 3.000,00$   
 $V_x = 0,76 \times R\$ 3.000,00$   
 $V_x = R\$ 2.280,00$  valor unitário para o metro quadrado da construção .

Valor da Construção :  $867,20 \text{ m}^2 \times R\$ 2.280,00 = R\$ 1.977.216,00$

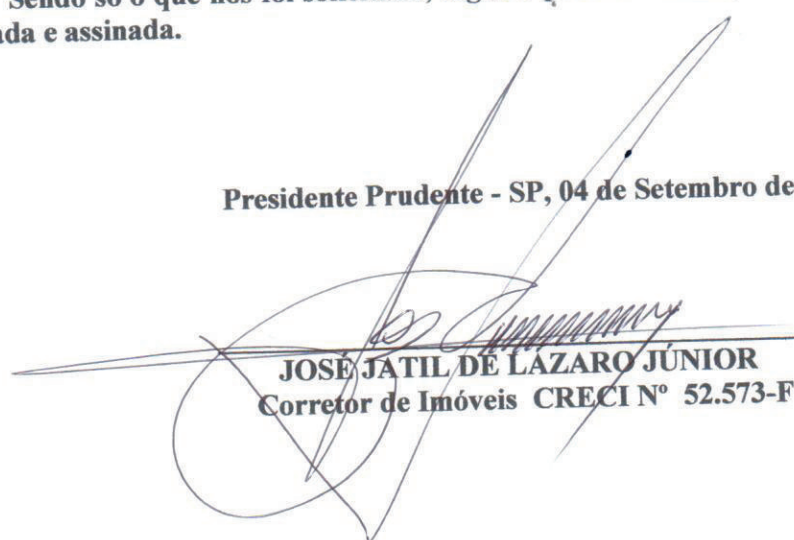
O valor total para o referido imóvel é de R\$ 2.025.309,00 (terreno) + R\$ 1.977.216,00 (construção) = R\$ 4.002.525,00 (quatro milhões, dois mil e quinhentos e vinte e cinco reais). valor este que espelha realidade de mercado atual .

O valor final utilizando aproximação em números exatos para o referido imóvel é de;  
**R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).**

**ENCERRAMENTO**

Sendo só o que nos foi solicitado, segue o presente laudo, com todas suas vias rubricadas e a última datada e assinada.

Presidente Prudente - SP, 04 de Setembro de 2018.



**JOSE JATIL DE LAZARO JUNIOR**  
 Corretor de Imóveis CRECI N° 52.573-F