EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE GARÇA.

P. 1001651-10.2015.8.26.0201

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, nomeado perito (fls. 303), nos autos da Ação De Cobrança movida pelo Banco do Brasil S/A., em face de GIE – Indústria e Comércio de Segurança Ltda, ME e outro, em curso por este Juízo, respeitosamente comparece perante Vossa Excelência com a finalidade de apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO referente ao imóvel objeto da matrícula nº 13.372 do CRI local, contendo 11 laudas e três anexos.

Total da avaliação: R\$ 103.000,00 - (cento e três mil reais).

Nestes termos, junta-se aos autos.

P. E. Deferimento.

Garça, 19 de fevereiro de 2019.

Ronaldo Sanches Braccialli

- 01 Solicitante: Juízo da Primeira Vara da Comarca de Garça.
- 02 Autor: Banco do Brasil S/A.
- 03 Requerida: Gie Indústria e Comércio de Segurança Ltda.- ME e outro.

04 - Finalidade

Avaliação judicial visando apurar o valor de mercado do imóvel de natureza urbana objeto da Matrícula nº 13.372 do CRI da Comarca de Garça (SP).

### 05 - METODOLOGIA APLICADA

Para realização do trabalho foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

- Vistoria no imóvel, coleta de dados e características gerais do local, consulta no Departamento de Cadastro de Imóvel da Prefeitura de Garça, pesquisas junto as imobiliárias credenciadas pelo CRECI a seguir relacionadas, a fim de constatar o valor do m2 do terreno praticados na região.
- a) Imobiliária Marques fone 3406.1660
- b) Corazza Imóveis fone 3406.2871
- c) O Corretor on line fone 3737.0776
- d) Ferreira Imóveis fone 3737.0302
- e) Perez Imóveis fone 3406.1880
- f) Imobiliária Residência fone 3471 0795
- 06 OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO/AVALIAÇÃO: o presente laudo tem por objetivo apurar e fornecer elementos seguros para alienação do imóvel dentro dos valores praticados no mercado imobiliário local.

## 07 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

ENDEREÇO: Avenida Paineiras, s/n – Quadra S – lote 03 - Zona 03 - Jardim Paineiras.

PROPRIETÁRIO: Ana Carolina Gravatin Hilário do Nascimento.

MATRÍCULA JUNTO AO CRI: 13.372.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0037010309.

APROVEITAMENTO DA ÁREA: 100,00% (sem benfeitorias).

ÁREA TERRITORIAL TOTAL: 600,00 m2.

ÁREA CONSTRUÍDA TRIBUTADA: n/c.

VALOR VENAL EXERCÍCIO DE 2019: R\$ 9.234.83.

TERRENO: plano com declive nos fundos, seco e consistente.

USO PERMITIDO: residencial.

VIZINHANÇA: residencial.

INSOLAÇÃO: boa em todos os seus ângulos.

RISCO DE INUNDAÇÃO: não há.

TRÁFEGO LOCAL: moderado.

POLUIÇÃO SONORA: não há.

DISTÂNCIA DO CENTRO: 2.000 m.

SEGURANÇA PÚBLICA: boa e sem ocorrências relevantes.

DATA DA VISTORIA: 15.02.2019.

FATORES DEPRECIATIVOS NA REGIÃO: não há.

08 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: região servida por todos os melhoramos públicos, sem exceção: rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, iluminação pública, pavimentação, guias/sarjetas, traçado da via pública retilíneo com dupla mão de direção sentido bairro/centro, transporte público coletivo nas imediações, etc.

08 - ZONEAMENTO: a região onde se localiza o imóvel é parcialmente povoada, ou seja, praticamente todas as quadras estão ocupadas com construções de baixo e médio padrão, com algumas exceções.

# FOTO SATÉLITE GOOGLE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



4

VALOR DO TERRENO

A topografia do terreno apresenta declive nos fundos (após os primeiros 40,00 metros da

frente) onde se inicia uma zona de APP.

O terreno encontra-se parcialmente fechado nas laterais com construção de muros dos

vizinhos.

Para apuração do valor do metro quadrado do terreno, buscamos informações no

mercado local com corretores e imobiliárias credenciadas, entre imóveis localizados na

mesma região, homogeneizando conforme o software do programa utilizado, nas 08

amostras coletadas.

A região onde se localizado o imóvel objeto desta avaliação, existem várias ofertas de

lotes à venda e o tempo médio de exposição no mercado tem sido entre 18 e 24 meses

aproximadamente, considerando que no momento o mercado imobiliário é recessivo,

predominando mais oferta e pouca procura.

Em consulta junto ao Departamento de Rendas da Prefeitura de Garça, verificamos

algumas transações de imóveis em 2018 no Jardim Paineiras, contudo, persiste a prática

de escriturar as vendas com valores venais ou um pouco acima, a fim de evitar a

tributação maior, de maneira que optamos por considerar apenas as ofertas existentes

que espelham melhor a realidade do mercado imobiliário.

Para que o software utilizado pudesse calcular a homogeneização foram colhidas 08

amostras de imóveis semelhantes na região.

Segue avaliação e amostras para aferição do valor médio do m2 de terreno da região.

**AVALIAÇÃO** 

Processo nº 1001651-102015.8.26.0201.

Solicitante: Juízo de Direito da Primeira Vara de Garça.

Cidade: Garça (SP) - 17400.000

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Imóvel Terreno Urbano - sem benfeitorias.

Cidade: Garça (SP).

Localização: Av. Paineiras s/n – Jardim Paineiras.

Área territorial: 600,00 m2.

Testada: 12,00 m2

Modo: Venda

# **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Ação de Cobrança.

Credor: Banco do Brasil S/A x Gie – Indústria e Comércio de Segurança Ltda. ME e outro.

1ª Vara Cível da Comarca de Garça (SP).

Avaliação Judicial do imóvel de natureza urbana e sem benfeitorias.

# **DOCUMENTAÇÃO**

Matrícula: 13.372 Livro: n/c Folha: n/c

Inscrição Municipal: 005084700

# **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

Conforme preconiza a NBR – 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela "t" de *Student*, em caráter de uma AVALIALÇAO SIMPLIFICADA em atenção ao item 10.1 subitens (a) até (há) daquela Norma.

### **AMOSTRAGEM**

Número de Elementos pesquisados 08 (em anexo)

### ANÁLISE ESTATÍSTICA DA AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

Média Aritmética 
$$x = 1.459,04 = 182,38/m^2$$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$$(0.70 \le 182.38) \le 1.30) = R\$ (127.67 \le 182.38 \le 237.09) m2$$

Descartadas as amostras que se encontram acima e abaixo dos limites aceitáveis pelo intervalo de confiabilidade, os novos cálculos passam a ser os seguintes:

**Média Saneada** 
$$x = 514,96 = R$ 171,65/m2$$

**Desvio Padrão da Amostra** s = R\$ 28,98/m2

Intervalo De Confiabilidade (IC)

Fórmula: IC = x tp x \_\_\_\_\_s Sqrt (n -1)

Onde:

"tp" 
$$Student = 1,64$$
 (Tabela)  $x = 171,65$   $s = 28,98$   $e n=3$ 

Assim:

IC = 
$$171,65 \pm 1,64 \times 28,98$$
  
Sqrt (3 -1)

IC= 171,65 ± 33,61

Resumindo e calculando teremos o Intervalo de Confiabilidade assim fixado em R\$/m2

Limite Inferior	138,04
Valor Provável	171,65
Limite Superior	205,26

### **DIAGNÓSTICO**

Conforme estabelecido na avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, estarão sendo negociados entre R\$ 82.824,00 e R\$ 123.156,00, com valor provável de R\$ 102.990,00.

Ainda se pode afirmar, que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10 (dez por cento) para mais dos imóveis para VENDA, terão seus valores negociados abaixo e acima daqueles encontrados nesta amostragem.

Desta feita, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel teríamos:

# AVALIAÇÃO

IC	Área (m2)	R\$/m2	Valor Global do imóvel
Limite Inferior	600,00	138,04	82.824,00
Valor Provável	600,00	171,65	102.990,00
Limite Superior	600,00	206,26	123.156,00

Dessa maneira, considerando todos os cálculos elaborados pelo software, concluímos que o valor mais provável para comercialização do m2 do terreno será de R\$ 102.990,00, arredondando para R\$ 103.000,00 – (cento e três mil reais).

### **ANEXO - RESUMO**

Número de Elementos Selecionados: 08

"t" de student a 80% (Tabela)...... 1,64

Valor Médio (x)..... R\$ 171,65/m2

Desvio Padrão.....: R\$ 28,98/m2

Intervalo de Confiabilidade...... R\$ (138,04 a 205,26)/m2

# RELAÇÃO DE AMOSTRAGEM

Data do Cadastro	Imóvel	Localização	Negócio Área Oferta/transação	Modo Valor ha Valor Global
				Fonte de Informação
01 - Garça 19.02.19	Terreno	Zona Urbana	Oferta	Venda
	s/benfeitorias	Jd. Paineiras	600,00 m2	127,50
				O Corretor Imóveis R\$ 85.000,00
02 - Garça 19.02.19	Terreno	Zona Urbana	Oferta	Venda
	s/benfeitorias	Jd. Paineiras	192,05 m2	178,08
				Ferreira Imóveis R\$ 38.000,00
03 - Garça 19.02.19	Terreno	Zona Urbana	Oferta	Venda
	s/benfeitorias	Jd. Paineiras	480,00 m2	196.88
				Ferreira Imóveis R\$ 105.000,00
04 - Garça 19.02.19	Terreno	Zona Urbana	Oferta	Venda
	s/benfeitorias	Jd. Paineiras	127,20 m2	318,40
				Carlos Corazza R\$ 45.000,00
05 - Garça 19.02.19	Terreno	Zona Urbana	Opinião	Venda
	s/benfeitorias	Jd. Paineiras	800,00 m2	140,00
				Avaliação Jud. R\$ 140.000,00
06 - Garça 19.02.19	Terreno	Zona Urbana	Opinião	Venda
	s/benfeitorias	Jd. Paineiras	908,00 m2	118,68
				Avaliação Imob. R\$ 134.700,00
07 - Garça 19.02.19	Terreno	Zona Urbana	Oferta	Venda
	s/benfeitorias	Jd. Paineiras	600,00 m2	127,50
				O Corretor Imóveis R\$ 85.000,00
08 - Garça 19.02.19	Terreno	Zona Urbana	Oferta	Venda
	s/benfeitorias	Jd. Paineiras	125.00 m2	252,00
				O Corretor Imóveis R\$ 35.000,00

### **RESUMO FINAL**

Valor do terreno = R\$ 103.000,00 – (cento e três mil reais).

Garça, 19 de fevereiro de 2019

Ronaldo Sanches Braccialli



# Prefeitura Municipal de Garça

DEPARTAMENTO DE CADASTRO E CONTROLE DE IMÓVEIS CNPJ: 44518371000135

15/02/2019 08:39:19 2019

> Exercício Usuário:

Hora:

Data Emissão:

ANDERSON

AV. DR. RAFAEL PAES DE BARROS, 129

Ficha Cadastral Exercício: 2019

る月	icha cadashai EAGIOIOU. 2013	5, 2013								Página(s):	1 de 1
					DADOS CA	DADOS CADASTRAIS					
Cadastro:	Cadastro: 0037010309	Inscrição:	Inscrição: R4M. 13.372		Setor:	Quadra: S	Lote: 03	Unid: 1	Seção:		Face: 03 -
Cobrança: NORMAL	NORMAL	Período:	6666		Lei:	Ateração: 0		Cadastro: 0		Valor Venal:	
Proprietario	0					Comprom	-Compromissário e/ou Co-responsável	nsável			THE REPORT OF THE PROPERTY OF
Nome:	ANA CAROLINA GRAVATIN HILARIO DO NASCIMENTO	VATIN HILARI	O DO NASCIME	ENTO		Nome:	ANA CAROLINA G	ANA CAROLINA GRAVATIN HILARIO DO NASCIMENTO	O NASCIMEN	TO	*
CPF/CNPJ	CPF/CNPJ 40894441876	œ	RG/Insc 47.1	47.126.047-2		CPF/CN	40894441876	RG/I	RG/Insc 47.126	47.126.047-2	
- Endereço	-Endereço do Imovel					- Endereço	Endereço de Correspondência				
Logra:	AV PAINEIRAS, 0 -					Logra:	R EBANO, 00107 -				
Bairro:	JARDIM PAINEIRAS		CEP:	:P: 17400000	. 0	Bairro:	JARDIM PAINEIRAS		CEP:	17400000	
Loteamento:	:0					Cidade	GARÇA		UF:	SP	

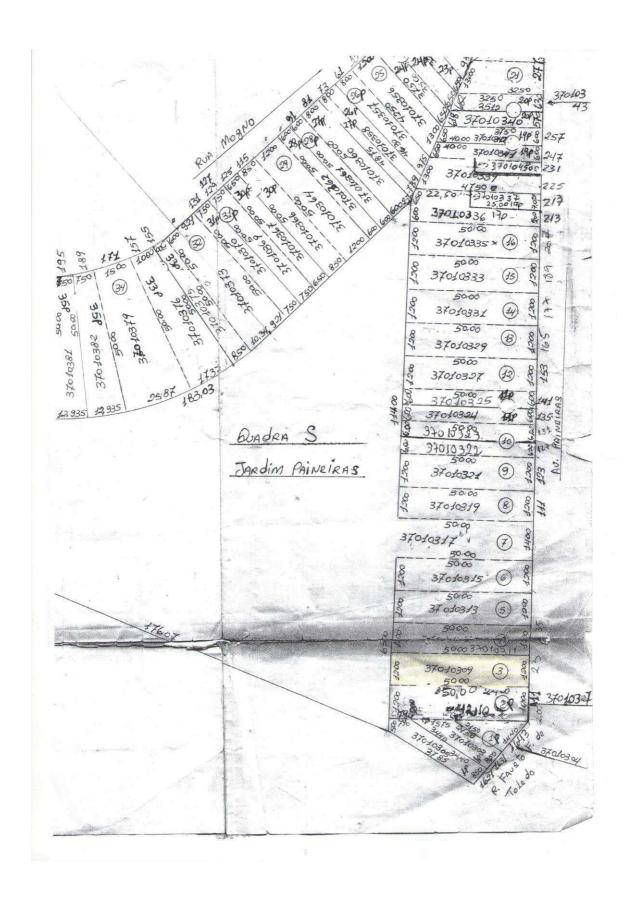
00
50
00 00
12.
ar:
Line
da
led
2

Area do Terreno: 600,00	Valor Venal Terreno: 9234,83	Terreno: 92	234,83	Profundidade:	0	Testada:	12	Lad. Esquerdo: 0	Lad Direito:	0
Zoneamento:	00003 - 3ª Zona	Fração	Ideal:	1,00						
Caracteristica	Desdobro	Valor	Valor Caracteristica	ica	Desdobro		Valor	Valor Caracteristica	Desdobro	Valor
2000 - TAXA DE INCENDIO 0050 - ÅREA RESIDENCIAL 0042 - Possui Pavimentação 0053 - PONTOS COMERCIAL 0613 - TAXA INCENDIO 2007	0001 - SIM 0001 - INFORMADA 0001 - Sim 0001 - TOTAL 0002 - NAO	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	3000 - TAXA DE PAVIMENTAÇ 1111 - Taxas de Prevenção e 0052 - PONTOS RESIDENCIA 0037 - Possui Muro 0054 - É Esquina	3000 - TAXA DE PAVIMENTAÇÃO 1111 - Taxas de Prevenção e 0052 - PONTOS RESIDENCIAL 0037 - Possui Muro 0054 - É Esquina	0001 - SIM 0001 - SIM 0001 - TOTAL 0001 - Sim 0002 - Não		0,22	0,22 0500 - TOTAL ÁREA RESI+COML 0 0051 - ÁREA COMERCIAL 2 0043 - Possui Guias/Sarjeta 0 0038 - Possui Passeio	0001 - INFORMADA 0001 - INFORMADA 0001 - Sim 0001 - Sim	0000

Característica do Terreno

Data: 01/01/2013 Login: CNVIPT N. SORTEIO 01 : 09319 N. SORTEIO 02 : 27224

Data: 01/01/2013 Login: CNVIPT N. SORTEIO 01 : 09319 N. SORTEIO 02 : 27224



# ÁLBUM FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL – ANEXO 03 FOTO 01 – FRENTE AVENIDA PAINEIRAS



FOTO 02 - FRENTE AVENIDA PAINEIRAS - VIZINHO AO Nº 11



### FOTO 03 – VISTA PARCIAL DOS FUNDO A FRENTE DO TERRENO



FOTO 04 – VISTA PARCIAL FUNDOS

