

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 ERMAKORSSIMMABEKUJR, Oplbtkatfecossca. 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 260209B7.

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² (três mil e trezentos metros quadrados).

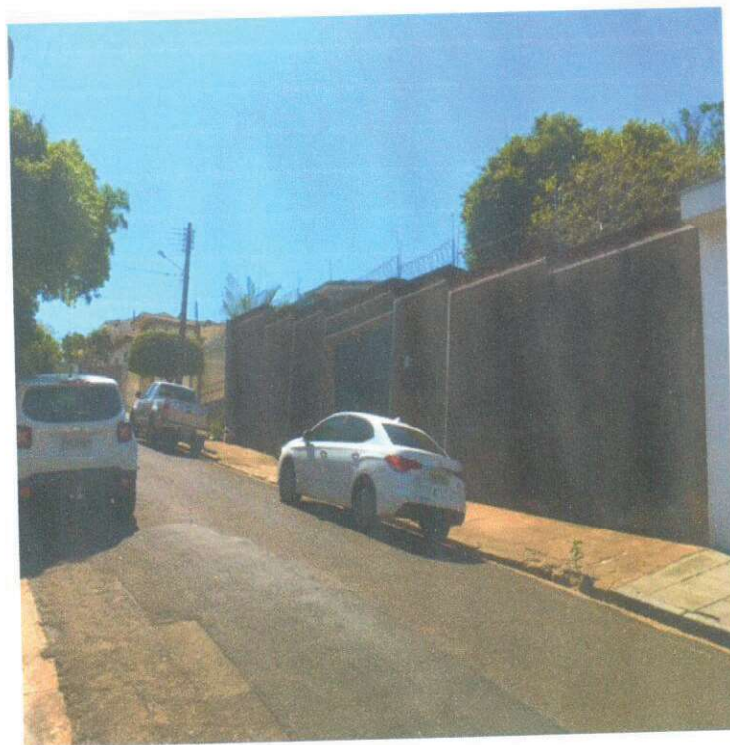
Construções :

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 m²(oitocentos e sessenta e sete metros e vinte centímetros quadrados).



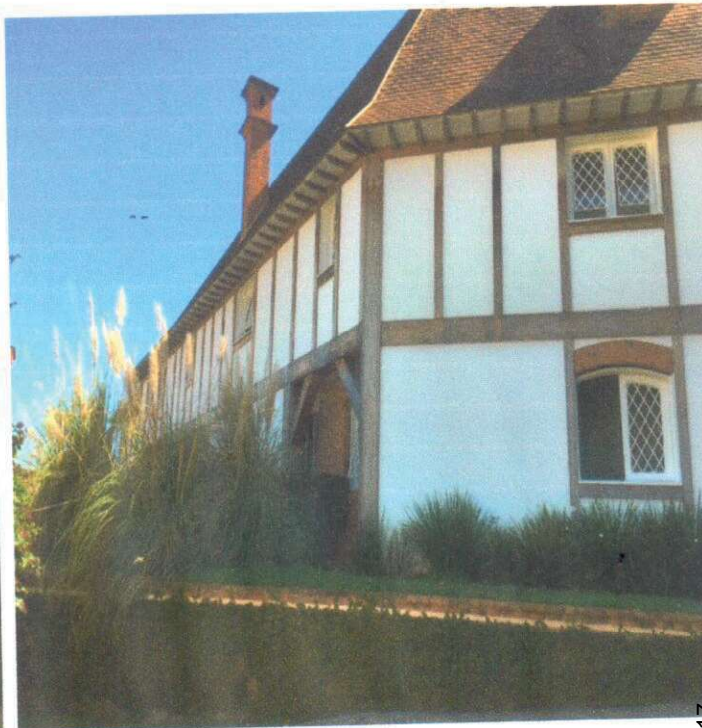
FOTOS DO IMÓVEL

VISTA EXTERNA DO IMÓVEL



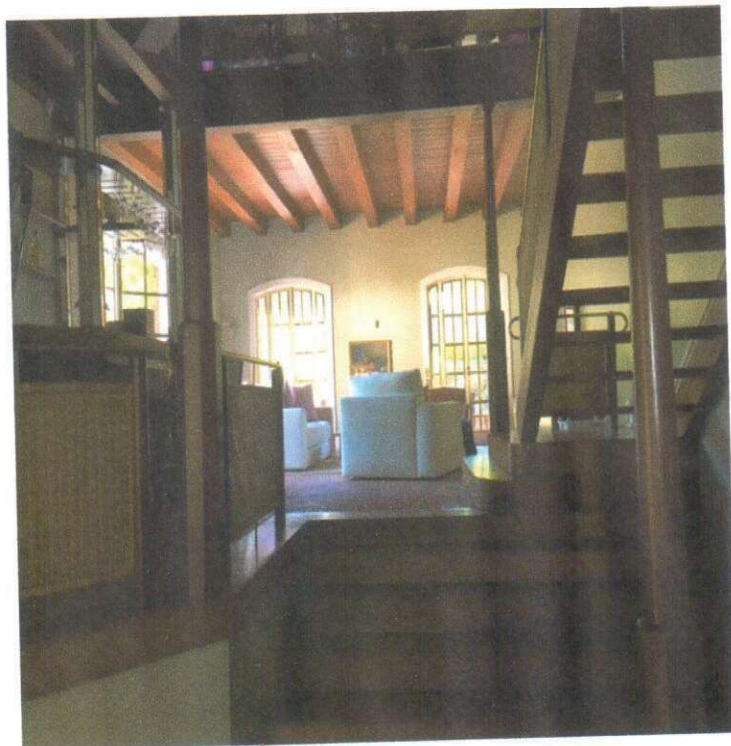
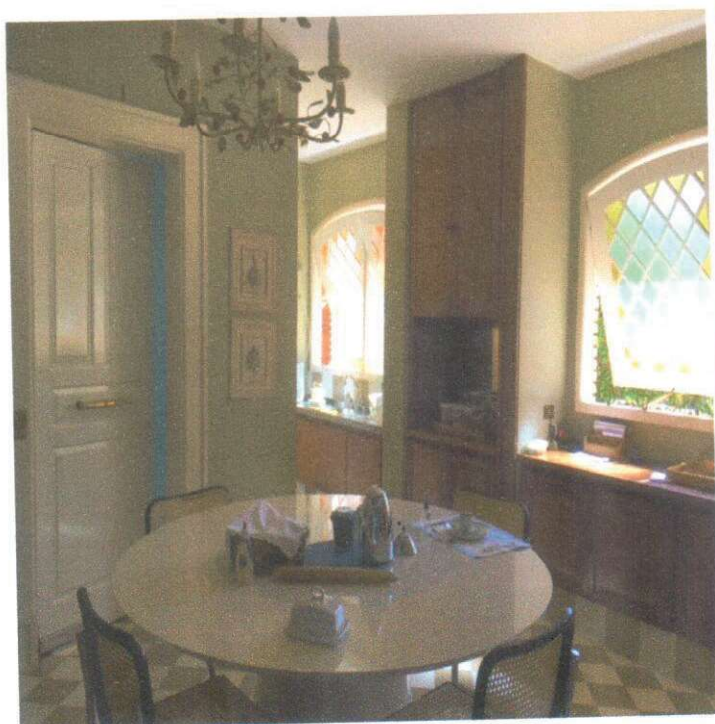
A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

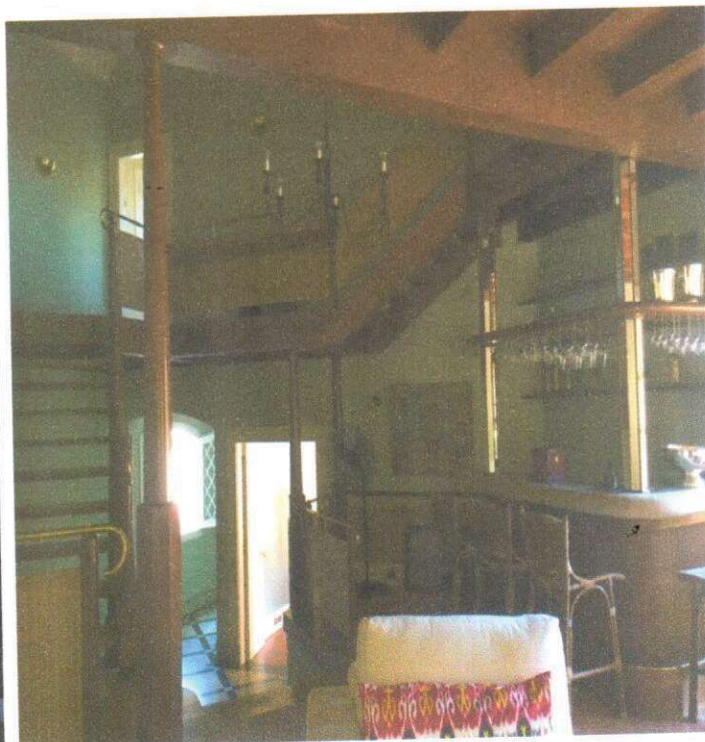
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANAKCRSSMIMABEAKUR, Opibitbafadocosaakakacene.0000000026 fás afei 1487.17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003339-22.2016.8.26.0482 e código 260209B7.



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

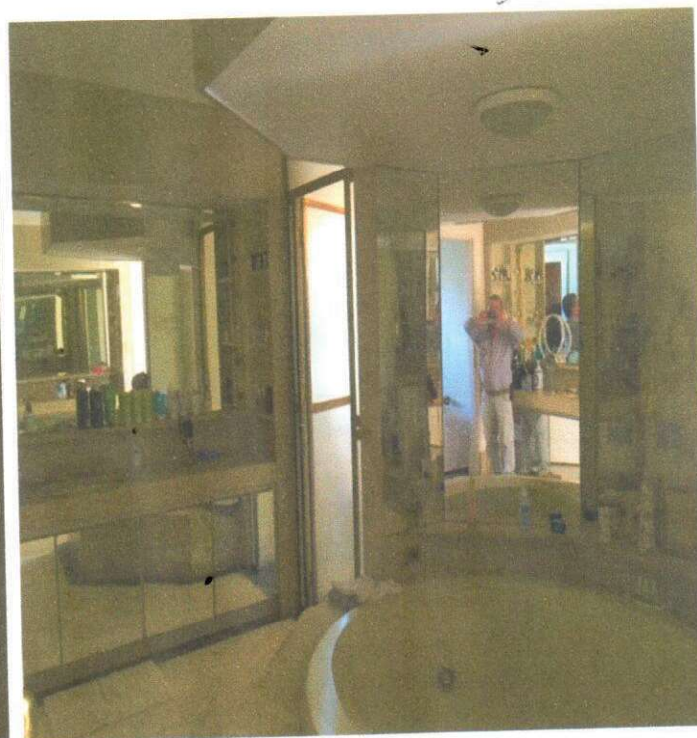
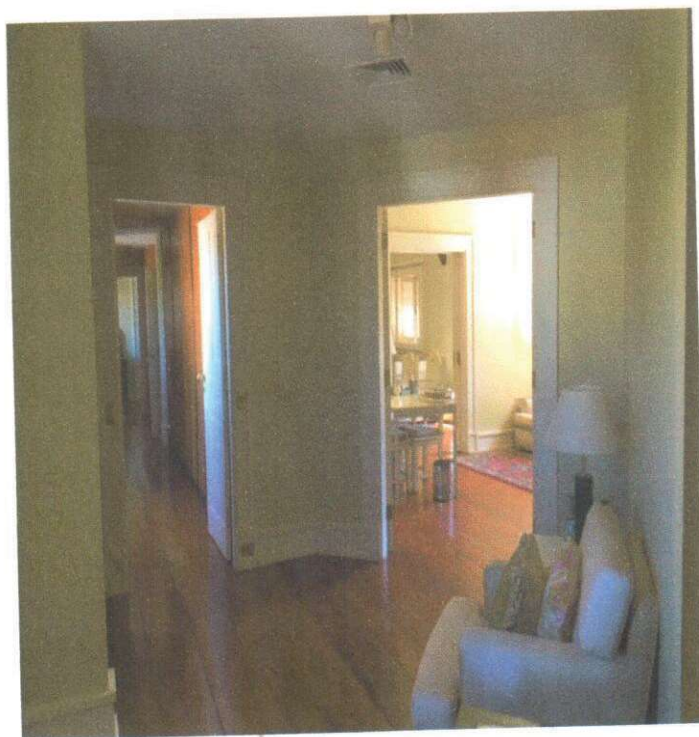
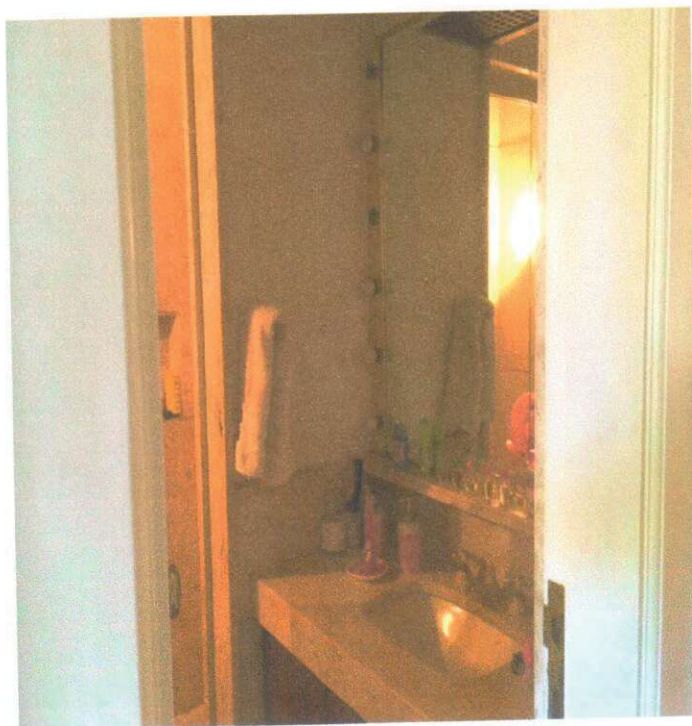






A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENMKCRS6TMMABEAKUR, para autenticação no processo 0005002028 às 08:11:45:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003339-22.2016.8.26.0482 e código 260200B7.



ÁREA LAZER E ESTACIONAMENTO



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

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 m² localizado na Rua Reverendo Coriolano, 1094 – Vila Dubus



Elemento 2 =
Terreno com 484,00 m² localizado na Rua 7 de Setembro, 1295 – Vila Dubus



Elemento 3 =
Terreno com 484,00 m² localizado na Rua 7 de Setembro, 1081 – Vila Dubus



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

Elemento 4 =
Terreno com 363,00 m² localizado na Rua 7 de Setembro, 580 – Vila Dubus



Elemento 5 =
Terreno com 363,00 m² localizado na Rua Jacob Blumer, 237/247 – Vila Dubus



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

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 ² 909,09		Frete (m) 11,00	Área terreno (m ²) 242,00	Área edificação (m ²)
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 ² 723,14		Frete (m) 11	Área terreno (m ²) 484,00	Área edificação (m ²)
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 ² 929,75		Frete (m) 11	Área terreno (m ²) 484,00	Área edificação (m ²)
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 ² 964,19		Frete (m) 11,00	Área terreno (m ²) 363,00	Área edificação (m ²)
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 ² 1.000,00		Frete (m) 20,00	Área terreno (m ²) 800,00	Área edificação (m ²)

Tabela de Homogeneização

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fi (5)	F. Est. (6)	Homogeneização R\$/m ²
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
MEDIA DA AMOSTRA										613,73

- (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 ²	Valor do m ²	R\$ 613,73	VALOR TOTAL	2025309,00
VALOR DO TERRENO					R\$ 2.025.309,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EIMAKCFSSJTIIMMBEIKJUR, 01p3t3at3af3o3s3a3t3o3r3e3o3005002028 1487.17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002339-22.2016.8.26.0002 e código 260209B7.

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

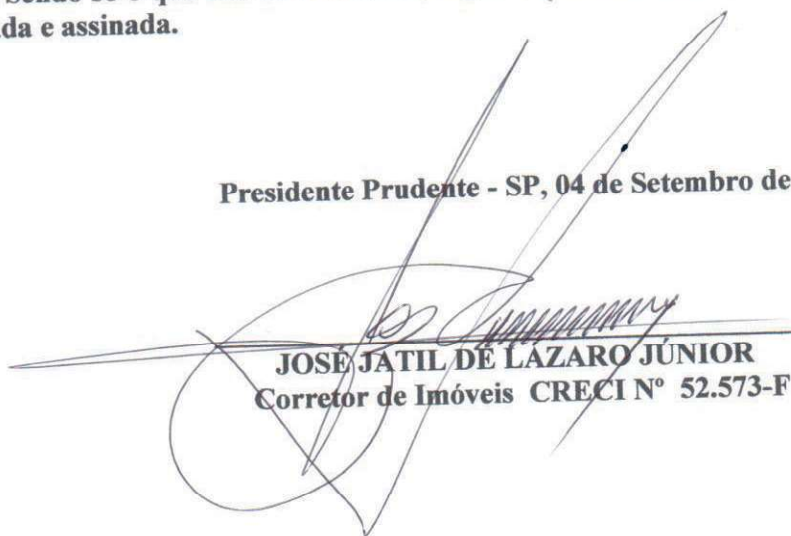
O valor total para o referido imóvel é de R\$ 2.025.309,00 (terreno) + R\$ 1.977.216,00 (construção) = R\$ 4.002.525,00 (quatro milhões, dois mil e quinhentos e vinte e cinco reais). valor este que espelha realidade de mercado atual .

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ JATIL DE LAZARO JUNIOR. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002339-22.2018.8.26.0002 e código 260209B7.



Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal e Tributária



CERTIDÃO POSITIVA

Nome JOSE LEMES SOARES FILHO **Cadastro** 183995001 **Nosso Número** 180030046850

Local do Imóvel/estabelecimento JÚLIO PRESTES 792 EX NR 820	Bairro VILA MACHADINHO	Validade 29/08/2018
Referencia cadastral 26.4.2.0918.00326.001	Quadra 006	Lote 00A
Área construção 867,2	Estrutura Alvenaria c/ concreto	uso Residencial

Certificamos que até a presenta data, **CONSTA** débito tributário, relativo ao Cadastro Imobiliário Urbano, com as características acima descritas.
Fica ressalvado da administração cobrar débitos posteriormente constados, mesmo referente ao período compreendido nesta certidão.

quarta-feira, 29 de agosto de 2018

Coordenadoria Fiscal e Tributária

Quantidade de parcelas: 3

Dívida	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	Vencimento	Val.Principal	Acréscimos	Valor a Pagar
IMP.PREDIA	2018	1	5	0	62	11/06/2018	R\$ 1.277,48	R\$ 240,16	R\$ 1.517,64
IMP.PREDIA	2018	1	6	0	25	11/07/2018	R\$ 1.277,48	R\$ 150,74	R\$ 1.428,22
IMP.PREDIA	2018	1	7	0	98	11/08/2018	R\$ 1.277,48	R\$ 58,76	R\$ 1.336,24
Totais :							R\$ 3.832,44	R\$ 449,66	R\$ 4.282,10

Nosso Número :180030046850

Recibo do Sacado

Autenticação Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENMKCFSSMIMMBBKUJUR, Opibitbtaafadmosca, Idadocme.0000000028, Idadocme.1457.17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003339-22.2018.8.26.0082 e código 2602097.



Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal e Tributária



CERTIDÃO POSITIVA

Nome
JOSE LEMES SOARES FILHO

Cadastro
183990001

Nosso Número
180030046851

Local do Imóvel/estabelecimento

QUINCAS VIEIRA-CEL 747

Referencia cadastral

26.4.2.0918.00043.001

Bairro

VILA MACHADINHO

Quadra

006

Validade

29/08/2018

Lote

00B

Certificamos que até a presenta data, **CONSTA** débito tributário, relativo ao Cadastro Imobiliário Urbano, com as características acima descritas.

Fica ressalvado da administração cobrar débitos posteriormente constados, mesmo referente ao período compreendido nesta certidão.

quarta-feira, 29 de agosto de 2018

Coordenadoria Fiscal e Tributária

Quantidade de parcelas: 5

Dívida	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	Vencimento	Val.Principal	Acréscimos	Valor a Pagar
IMP.TERRIT	2018	2	3	1	49	11/04/2018	R\$ 94,09	R\$ 23,52	R\$ 117,61
IMP.TERRIT	2018	2	4	1	1	11/05/2018	R\$ 94,09	R\$ 22,58	R\$ 116,67
IMP.TERRIT	2018	2	5	1	74	11/06/2018	R\$ 94,09	R\$ 17,69	R\$ 111,78
IMP.TERRIT	2018	2	6	1	37	11/07/2018	R\$ 94,09	R\$ 11,10	R\$ 105,19
IMP.TERRIT	2018	2	7	1	8	11/08/2018	R\$ 94,09	R\$ 4,33	R\$ 98,42
Totais :							R\$ 470,45	R\$ 79,22	R\$ 549,67

Nosso Número :180030046851

Recibo do Sacado

Autentificação Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMMACRESSEIIMMABEIKUR, Opibitbaafacoscaitbaacene.0000000028 k&ab1.457.17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002339-22.2018.8.26.0002 e código 26020B7.



CERTIDÃO POSITIVA

Nome
JOSE LEMES SOARES FILHO

Cadastro
183996001

Nosso Número
180030046852

Local do Imóvel/estabelecimento

QUINCAS VIEIRA-CEL 759

Referencia cadastral

26.4.2.0918.00032.001

Bairro

VILA MACHADINHO

Quadra

006

Validade

29/08/2018

Lote

00C

Certificamos que até a presente data, **CONSTA** débito tributário, relativo ao Cadastro Imobiliário Urbano, com as características acima descritas.

Fica ressalvado da administração cobrar débitos posteriormente constados, mesmo referente ao período compreendido nesta certidão.

quarta-feira, 29 de agosto de 2018

Coordenadoria Fiscal e Tributária

Quantidade de parcelas: 5

Dívida	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	Vencimento	Val.Principal	Acréscimos	Valor a Pagar
IMP.TERRIT	2018	2	3	1	25	11/04/2018	R\$ 94,09	R\$ 23,52	R\$ 117,61
IMP.TERRIT	2018	2	4	1	98	11/05/2018	R\$ 94,09	R\$ 22,58	R\$ 116,67
IMP.TERRIT	2018	2	5	1	50	11/06/2018	R\$ 94,09	R\$ 17,69	R\$ 111,78
IMP.TERRIT	2018	2	6	1	13	11/07/2018	R\$ 94,09	R\$ 11,10	R\$ 105,19
IMP.TERRIT	2018	2	7	1	86	11/08/2018	R\$ 94,09	R\$ 4,33	R\$ 98,42
Totais :							R\$ 470,45	R\$ 79,22	R\$ 549,67

Nosso Número : 180030046852

Recibo do Sacado

Autenticação Mecânica





IMOBILIÁRIA
SISTEMA

LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

RUA JÚLIO PRESTES, 792, VILA MACHADINHO, PRESIDENTE PRUDENTE-SP



SOLICITANTE : José Lemes Soares Filho

CPF: 780.866.808-78

FINALIDADE : Determinação de Valor de Mercado.

ENDEREÇO : Rua Júlio Prestes, 792, Vila Machadinho, na cidade de
Presidente Prudente – SP.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VI (Valor Imóvel) = R\$ 4.400.000,00 (Novembro/2018)
(Quatro Milhões e Quatrocentos Mil Reais)

O valor citado acima se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, não podendo servir de base para outras finalidades, para isso os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Presidente Prudente, 07/novembro/2018.

Luis Ricardo Carrijo Cunha Junior

IMOBILIÁRIA SISTEMA
CRECI-SP: 167552

SUMÁRIO

1.	OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	3
2.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	4
4.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
5.	PESQUISA DE MERCADO	5
5.1.	IMÓVEL URBANO	5
6.	METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL	6
6.1.	METODOLOGIA PARA IMÓVEL URBANO.....	6
6.2.	METODOLOGIA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	6
6.3.	METODOLOGIA DE CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	6
7.	CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO	7
7.1.	IMÓVEL URBANO	7
7.1.1.	AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.....	7
7.2.	BENFEITORIAS	7
7.3.	CRITÉRIO ADOTADO PARA CÁLCULO DE VALOR DE IMÓVEL URBANO	8
8.	VISTORIA E DESCRIÇÃO GERAL DO OBJETO.....	8
8.1.	VISTORIA	8
8.1.1.	LOCAL	9
8.1.1.1.	ZONEAMENTO	9
8.1.1.2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....	9
8.1.1.3.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	10
8.1.1.4.	OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	11
8.1.2.	TERRENO	12
8.1.3.	IMÓVEL RESIDENCIAL	12
9.	AVALIAÇÃO.....	23
9.1.	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL E METODOLOGIA UTILIZADA..	23
9.1.1.	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	23
9.1.2.	GRAU DE PRECISÃO	23
9.1.3.	DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO.....	23
9.2.	CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	25
9.2.1.	FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	25
9.2.2.	CÁLCULO ATRAVÉS DO CUB PARADIGMA.....	27

9.2.3.	VALOR DA BENFEITORIA	27
9.3.	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	28
9.3.1.	CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL	28
10.	ANEXO “A”- RELAÇÃO DE AMOSTRAS USADAS NO ESTUDO	29
11.	ANEXO “B”- MEMORIAL DA AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	30

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem por objetivo avaliar e determinar o valor de mercado do seguinte objeto:

- Um imóvel urbano compreendendo prédio residencial unifamiliar com área construída de 867,20 m² (Oitocentos e sessenta e sete vírgula vinte metros quadrados) que está localizado em um terreno com área total de 3.300,00 (Três mil e trezentos metros

quadrados), situado na Rua Júlio Prestes, 792, Vila Machadinho, na cidade de Presidente Prudente – SP. As matrículas correspondentes a totalidade do imóvel são 2.659, 2.660 e 2.661, todas registradas no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Presidente Prudente.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação deverá ter as seguintes finalidades principais:

- Realizar vistoria no imóvel objeto desta avaliação, verificando as condições que o mesmo se encontra;
- Demonstrar a metodologia, os critérios de cálculo utilizados na avaliação, indicar as especificações atingidas, com relação dos graus de fundamentação e precisão, e justificá-los;
- Proceder pesquisa de mercado, coletando elementos comparativos com pessoas/empresas que possuem conhecimento de mercado do local em estudo;
- Avaliar o imóvel, considerando suas depreciações, bem como seu estado de conservação;
- Tecer conclusão.

3. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O Laudo de Avaliação do imóvel em questão, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel em questão e o Laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos efetuados por este signatário, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;
- O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

- Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constatantes do Código de Ética Profissional;
- Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização;
- Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel e aos bens móveis que os tornariam com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em um âmbito geral, após forte recessão em 2017 e uma leve melhora no primeiro semestre de 2018, as expectativas para mercado imobiliário no final de 2018 e começo de 2019 são de melhora. Pelos estudos realizados no mercado de Presidente Prudente, apurou-se que nos últimos meses a conduta e o desempenho do mercado para imóveis urbanos reagiu de maneira levemente positiva. Foi possível constatar um aumento nas vendas se comparado com o fim do ano de 2017. Com relação à localidade do imóvel, o mesmo se encontra em um bairro consolidado e de padrão médio na cidade.

5. PESQUISA DE MERCADO

5.1. Imóvel Urbano

A avaliação do imóvel urbano em questão, subsidiou-se em pesquisa de mercado realizada com informantes com grande conhecimento do local, onde se procurou obter referencia de ofertas e/ou negócios realizados.

Para isso foram selecionados através de diligências junto às imobiliárias da cidade de Presidente Prudente, **05 (cinco)** elementos informativos de imóveis urbanos, sendo elementos de oferta, obtendo-se desta maneira um numero suficiente de dados amostrais, devidamente homogeneizados, como determina a **Norma NBR 14653-1 Avaliação de**

Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais, subitens 7.4 – Coleta de Dados, 7.6 – Tratamento de dados e Norma NBR 14653-2:2011 Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, item 8 – Procedimentos Metodológicos.

6. METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL

6.1. Metodologia para Imóvel Urbano

Nos termos **NBR 14653-1 Avaliações de Bens 1-Procedimentos Gerais**, no seu item **7 – Atividades Básicas e 8 – Metodologia Aplicável**, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, assim, os procedimentos avaliatórios usuais, devem atender os métodos descritos nos subitens **8.2, 8.3 e 8.4** da referida Norma.

No presente caso para a determinação do valor do imóvel será utilizado o **Método Evolutivo**, conforme subitem **8.2.4** da Norma **NBR 14653-2 Avaliações de Bens Parte 2- Imóveis Urbanos**. Assim, o valor do imóvel será determinado através da conjugação de métodos, a partir do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias de depreciado e o fator de comercialização.

6.2. Metodologia de Cálculo do Valor do Terreno

Analisando o imóvel urbano em estudo, com suas características peculiares, adotou-se o **Método Comparativo Direto de dados de mercado** para avaliação em questão, subitem **8.2.1** da **NBR 14653-1 Avaliações de Bens Parte 1 Procedimentos Gerais** e também subitem **8.2.1** da Norma **NBR 14653-2 Avaliações de Bens Parte 2-Imóveis Urbanos**.

6.3. Metodologia de Cálculo do Valor das Benfeitorias

Serão avaliadas por orçamentos qualitativos e quantitativos e / ou com o emprego de custos unitários de construção provenientes de fontes fidedignas - **Método da Quantificação de Custo**, conforme **NBR 14653-1 Avaliações de Bens - Parte 1 - Procedimentos Gerais**, subitem **8.3.2** e **NBR 14653-2 - Avaliações de Bens - Parte 2- Imóveis Urbanos**, subitem **8.3.1**.

7. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO

7.1. Imóvel Urbano

7.1.1. Avaliação do Terreno pelo Método Comparativo de Dados de Mercado

O valor do terreno do imóvel avaliando será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, sendo o valor do terreno obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

Para a avaliação do terreno valemo-nos: da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/2011** e pela norma **NBR 14653-2 Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)**.

Determinação do Valor do Terreno:

O valor do terreno do imóvel avaliando será determinado utilizando-se a seguinte expressão:

$$VT = At \times VU$$

Onde:

VT = Valor do Terreno (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado);

At = Área do Terreno;

VU = valor unitário, resultante da homogeneização dos elementos comparativos.

7.2. Benfeitorias

O imóvel contém um prédio com construção em alvenaria e devido suas características, para obtenção da estimativa de custos da benfeitoria, foi adotado **Custo Unitário Básico Paradigma para referência (CUB Paradigma)**.

Para depreciação da construção será adotada a aplicação do critério **Ross-Heidecke** por meio de tabelas integrantes do estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**, critério especificado pelo **Ibape/SP** que é uma adequação do método Ross-Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de

conservação da edificação, na determinação do valor de venda, assim, a expressão para o cálculo do valor das benfeitorias é a seguinte:

$$VB = A \times Vu \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = Área construída;

Vu = Valor unitário da construção (m²) – (CUB Paradigma);

Foc (Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação)

7.3. Critério adotado para Cálculo de Valor de Imóvel Urbano

Do exposto anteriormente, pelo método evolutivo, o valor do imóvel resulta da soma simples dos fatores Terreno mais Benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VB = Valor das Benfeitorias (Construção);

8. VISTORIA E DESCRIÇÃO GERAL DO OBJETO

As vistorias seguem as considerações das **Normas Brasileiras - NBR 14653-1 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais**, subitem 7.3 e **NBR 14653-2 Avaliações de Bens – Parte 2**, para **Avaliação de Imóveis Urbanos** (subitem 7.3), tendo em vista que o imóvel avaliando está localizado no perímetro urbano da cidade de Presidente Prudente-SP.

8.1. Vistoria

Na vistoria realizada no imóvel avaliado, pode-se verificar as seguintes características:

8.1.1. Local

Situado na Rua Júlio Prestes, 792, Vila Machadinho, na cidade de Presidente Prudente – SP. Esta quadra também é formada pelas ruas Fagundes Varella, Cel. Quincas Vieira e Rua Euclídes da Cunha.



Imagem 1 - Mapa de localização do imóvel avaliado

8.1.1.1. Zoneamento

ZR2 - Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical, de até 02 (dois) pavimentos.

8.1.1.2. Características do logradouro de situação

Logradouro	Mão Direção	Largura (Metros)	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Júlio Prestes	Única	8	1	Retilíneo	Asfáltica	Sim, em concreto	Sim, em concreto	Sim, em concreto



Imagem 2 – Imagem do logradouro do imóvel

8.1.1.3. Características da região

Uso Predominante:	Unifamiliar Urbano
Densidade de Ocupação:	Média-alta
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Iluminação Pública, Rede Coletora de Esgoto, Rede Pluvial, Rede de Água Potável, Rede de TV e Dados, Rede de Energia Elétrica.
Transportes Coletivos:	Sim
Equipamentos Comunitários:	Coleta de Lixo, Comércio, Esporte/Lazer, Transporte Coletivo, Unidade de Saúde e Unidade de Segurança.
Intensidade de Tráfego:	Médio
Nível de Escoamento:	Bom
Principais Vias de Acesso:	Avenida Cel. José Soares Marcondes

8.1.1.4. Ocupação Circunvizinha

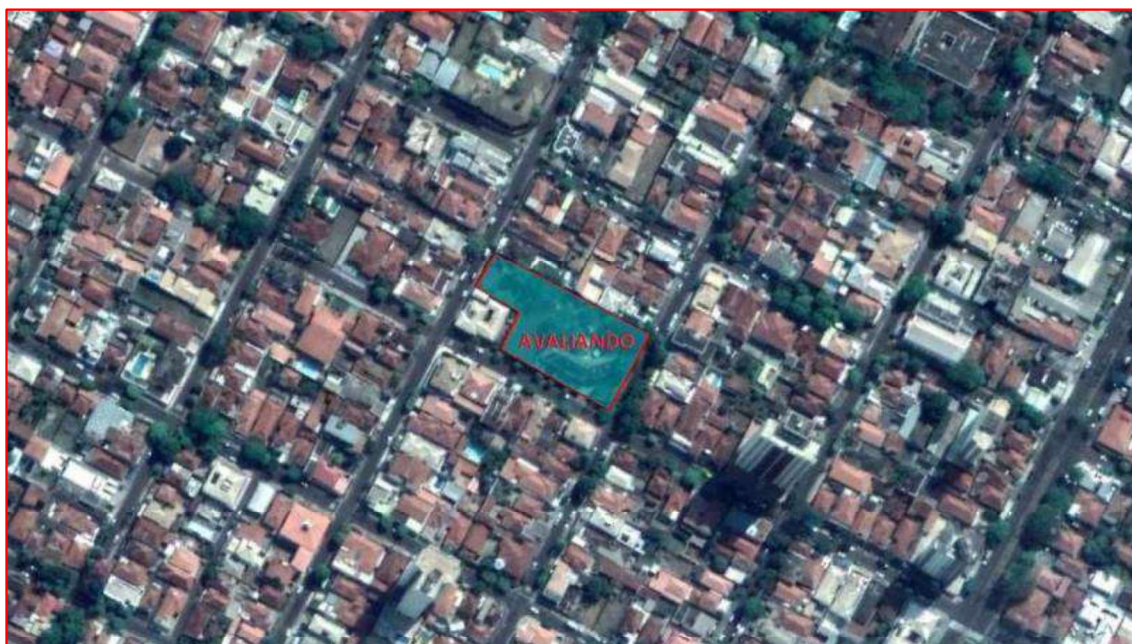


Imagem 3 – Vista aérea ocupação circunvizinha



Imagem 4 – Vista aérea ocupação circunvizinha aproximada

8.1.2. Terreno

Com topografia plana e formato irregular, o terreno de 3.300,00 m² (Três mil e trezentos metros quadrados), possui frente com a Rua Júlio Prestes, faz esquina com a Rua Fagundes Varella e possui fundo com a Rua Cel. Quincas Vieira.

O terreno é 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 número “06” identificada como Área “A”, com área de 2.728,00m², objeto da matrícula 26.659; pelo lote “04” da Quadra número “06” identificado como Área “B”, com área de 286,00m², objeto da matrícula 26.660 e, por fim, por parte do lote “03” da Quadra “C” com área de 286,00m², objeto da matrícula 26.661, totalizando as 3 áreas em 3.300,00m² conforme dito anteriormente. As 3 matrículas descritas foram registradas no 2º CRI de Presidente Prudente - SP e estão localizados no loteamento denominado “VILA MACHADINHO”, na cidade de Presidente Prudente - SP

8.1.3. Imóvel Residencial



Imagem 5 – Parte Externa da Residência



Imagem 6 - Parte Externa da Residência



Imagem 7 – Parte Externa da Residência



Imagem 8 – Parte Externa da Residência



Imagem 9 – Parte Externa da Residência



Imagem 10 – Parte Externa da Residência



Imagem 11 – Parte Externa da Residência



Imagem 12 – Parte Externa da Residência



Imagem 13 – Parte Externa da Residência



Imagem 14 – Parte Externa da Residência

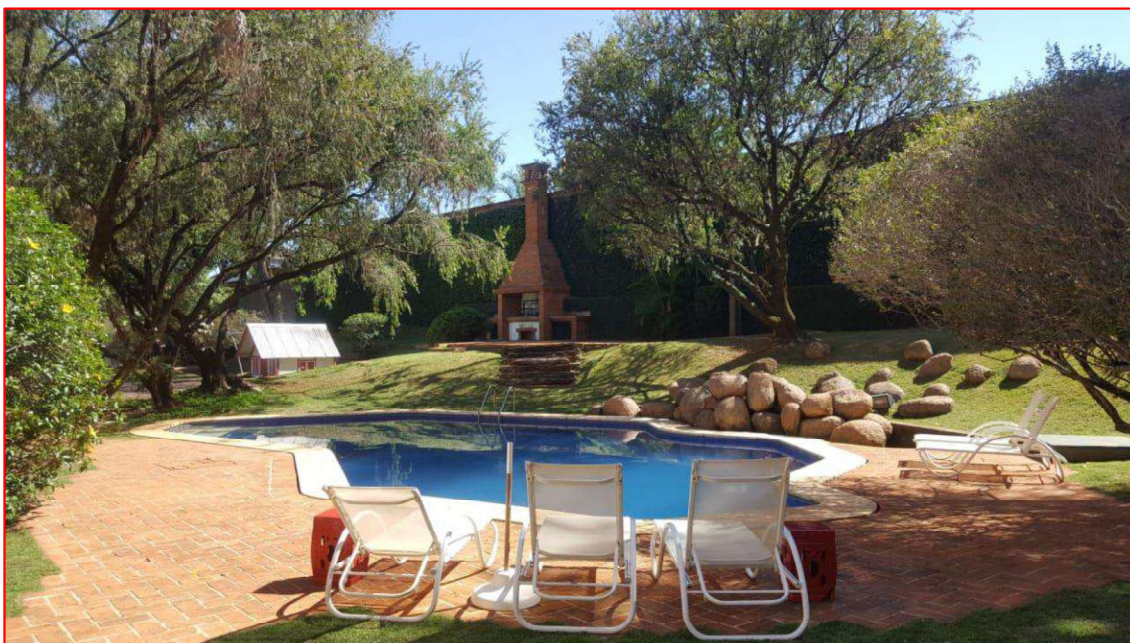


Imagem 15 – Parte Externa da Residência



Imagem 17 – Parte Externa da Residência

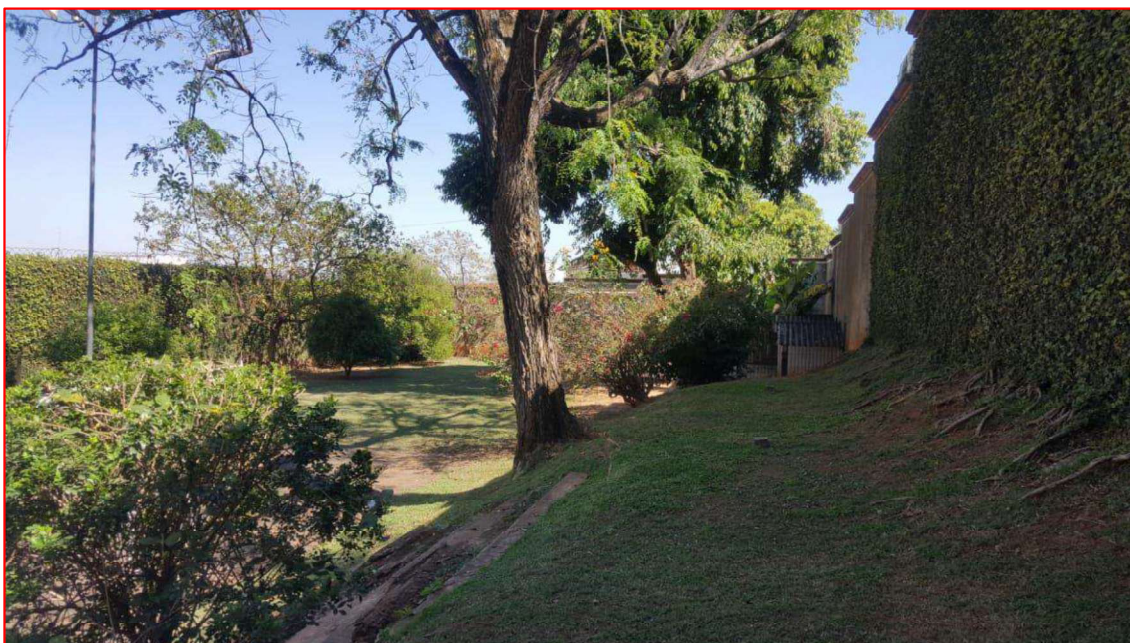


Imagem 17 – Parte Externa da Residência

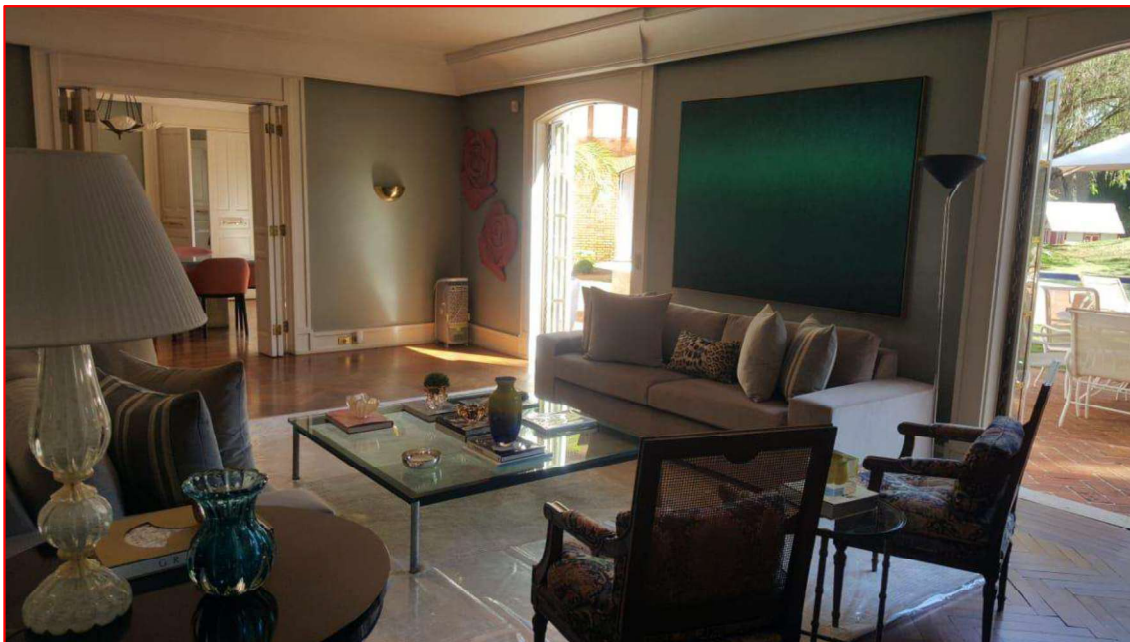


Imagem 18 – Parte Interna da Residência



Imagem 19 – Parte Interna da Residência



Imagem 20 – Parte Interna da Residência

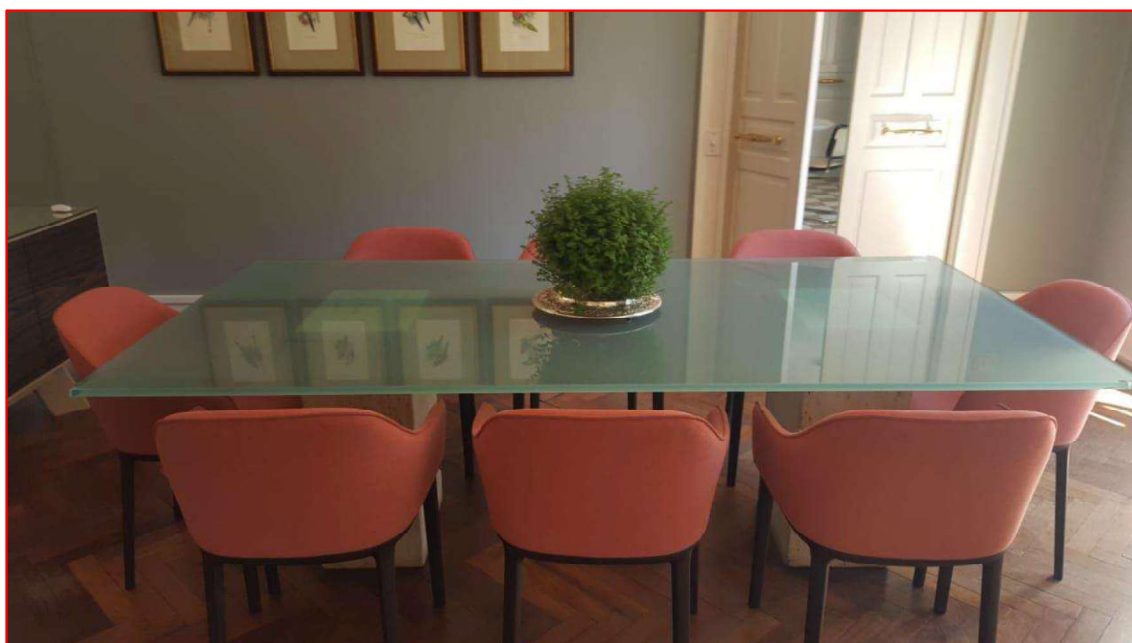


Imagem 21 – Parte Interna da Residência

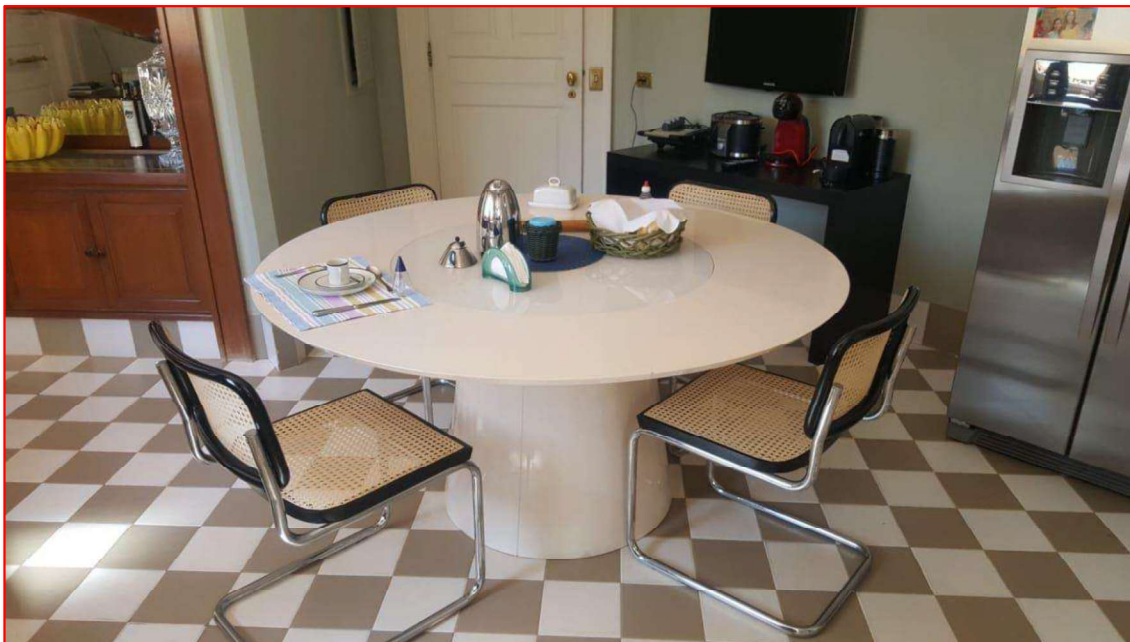


Imagem 22 – Parte Interna da Residência

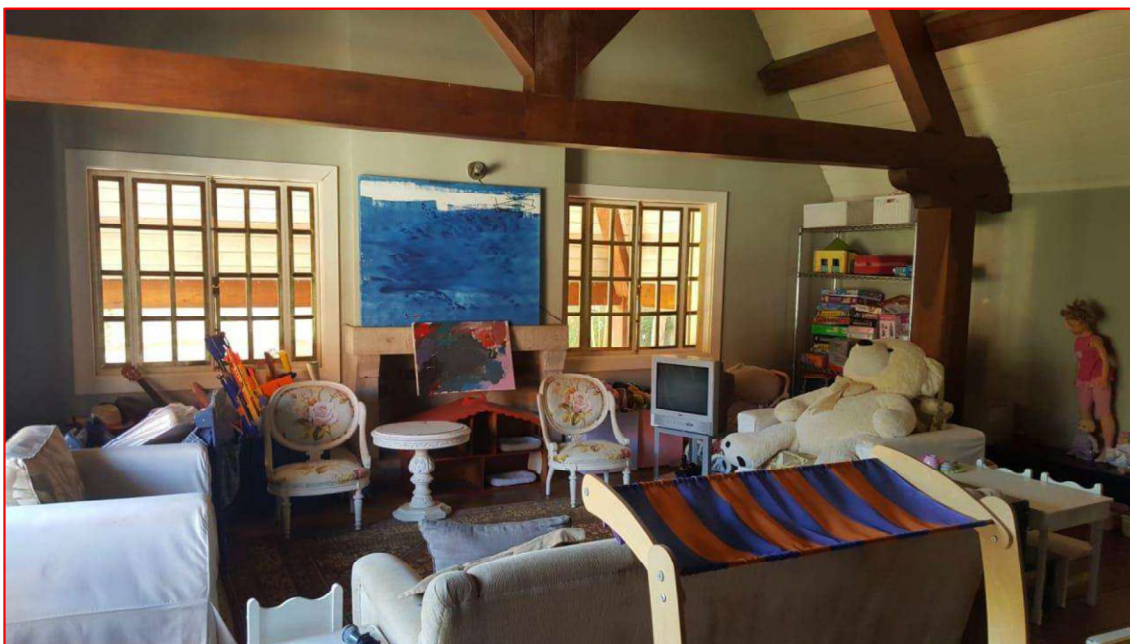


Imagem 23 – Parte Interna da Residência



Imagem 24 – Parte Interna da Residência



Imagem 25 – Parte Interna da Residência

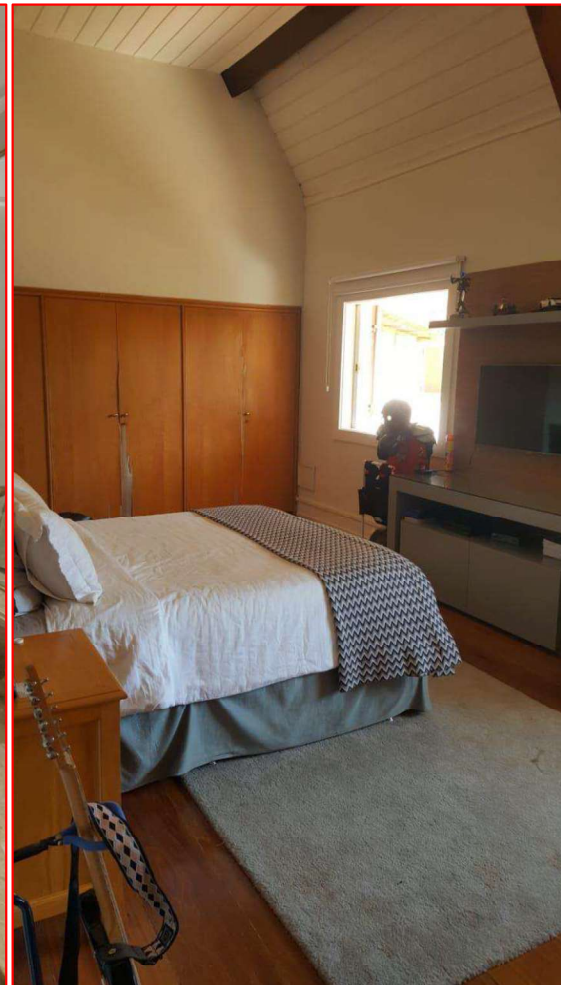


Imagem 28 – Parte Interna da Residência

9. AVALIAÇÃO

9.1. Cálculo do Valor do Terreno e Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado.

O foram usadas 05 amostras como elementos comparativos.

As variáveis consideradas e os resultados estão apresentados em anexo

9.1.1. Graus de Fundamentação-Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Considerando os graus de fundamentação da Norma NBR 14653-2 Avaliações de Bens-Parte2-Imóveis Urbanos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente no item 9 – Especificação das Avaliações, subitem 9.2.1 – Graus de Fundamentação com uso de modelos de regressão linear (tabela 1 etabela2), e os parâmetros adotados por este perito, já expostos nos itens anteriores, e seguindo as premissas da referida Norma NBR 14653-2, especificamente no subitem 9.2.1.2, ou seja, o presente Laudo de Avaliação classifica-se como **Grau II de Fundamentação**.

9.1.2. Grau de Precisão

Aplicando o subitem 9.2.3-Grau de Precisão para modelos de regressão linear (tabelas 5) da Norma NBR 14653-2, e seguindo as premissas Norma NBR da 14653-2, o presente Laudo de Avaliação atingiu o **Grau II de Precisão**, vide Anexo A - Elementos Pesquisados e Anexo B - Relatórios Estatísticos.

9.1.3. Determinação do Valor Unitário

Variáveis independentes do imóvel avaliando:

Área Total = 3.300,00 m²;

Aplicando-se o valor das variáveis independentes ao modelo inferido, foi obtido:

Valor unitário médio = R\$ 764,59 /m² (conforme anexos).

Campo de Arbítrio do Valor Unitário Médio:

- Valor mínimo = R\$ 535,21/m² (-30%);
- Valor máximo = R\$ 993,67/m² (+30%);

Observação: O campo de arbítrio foi determinado conforme estabelece a **NBR 14653-2**.

Valor unitário adotado:

A partir do Valor Unitário Médio homogeneizado estabelecido, o **Valor do Terreno** resulta:

$$VT = At \times VU$$

Onde:

VT = Valor do Terreno (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado);

At = Área Terreno (**3.300,00 m²**);

VU = Valor unitário adotado (**R\$ 764,59 /m²**), resultante da aplicação dos cálculos de homogeneização

$$VT = 3.300,00m^2 \times 764,59 \text{ R\$ /m}^2$$

Sendo que em função da permissão contida na **alínea “a”** do item **7.7.1 da NBR 14.653-1**, arredondamos o valor para:

VT (Valor Terreno) ≈ R\$ 2.500.000,00 (Novembro/2018)

(Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Também em função da permissão contida na alínea "b" do item 7.7.1 da NBR 14.653-1, informamos que a faixa de variação de preços de mercado, considerando a confiança estatística de 80% de certeza, está no intervalo indicado abaixo:

Intervalo de Confiança:

Valor unitário mínimo = R\$647,30/m² (-15,34%);

Valor unitário máximo = R\$881,89/m² (15,34%);

Valor total mínimo = R\$2.136.090,00 (-15,34%);

Valor total máximo = R\$2.910.237,00 (15,34%).

9.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

9.2.1. Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Apresentando-se no geral em bom estado de conservação, o prédio possui classificação Ross-Heidecke de **Regular** com idade de aproximadamente **20 anos**.

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela 1 - Coeficientes de depreciação aplicáveis

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Tabela 2 - Estados de conservação.

Segundo as tabelas de classificação Ross-Heidecke, o coeficiente para o imóvel é:

$$Foc = 0,830$$

9.2.2. Cálculo através do CUB Paradigma

Segundo o Custo Unitário Paradigma, considerando o padrão alto de construção residencial unifamiliar, o custo unitário deste imóvel é de R\$ 2.325,00/m².

9.2.3. Valor da Benfeitoria

$$VB = A \times Vu \times Foc$$

$$Ac = 867,20 \text{ m}^2 \text{ (área construída)}$$

$$Vu = \text{R\$ } 2.325,00 / \text{m}^2$$

$$Foc = 0,830$$

Assim, temos Valor da Benfeitoria: $VB = 867,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.325,00 / \text{m}^2 \times 0,830$

$$\underline{\underline{VB \text{ (Valor Benfeitoria)} \approx \text{R\$ } 1.700.000,00 \text{ (Novembro/2018)}}$$

(Um Milhão e Setecentos Mil Reais)

9.3. Valor Total do Imóvel

9.3.1. Cálculo do Valor Total do Imóvel

Do exposto anteriormente, o valor do imóvel resulta o valor do terreno mais o valor das benfeitorias multiplicado pelo Fator de Comercialização (adotado um valor de 4% por questão da localização, possibilidade de investimento e aquecimento da economia):

$$VI = (VT + VB) * Fc$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel;

VT (Valor Terreno) = R\$ 2.500.000,00;

VB (Valor Benfeitoria) = R\$ 1.700.000,00;

Fc (Fator de Comercialização) = 1,04

$$VI = R\$ (2.500.000,00 + R\$ 1.700.000,00) * 1,04$$

VI (Valor Imóvel) ≈ R\$ 4.400.000,00 (Novembro/2018)

(Quatro Milhões e Quatrocentos Mil Reais)

10. ANEXO "A"- Relação de Amostras Usadas no Estudo

INFORMANTE							1
CONTATO	Imobiliária Rio Branco (18) 2104-6944						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	Não Informado						
BAIRRO	Vila Machadinho	MUNICIPIO	Presidente Prudente	UF	SP		
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²	ÁREA TERRENO	410,18 m ²				
CLASSE	RESIDENCIAL	TIPO	TERRENO	PADRÃO			
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO			
FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	/ 0	
COMENTÁRIOS	Imóvel terreno nu em localização próxima de valor semelhante ao avaliando.						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 350.000,00		DATA	06/11/2018	
INFORMANTE							2
CONTATO	Imobiliária Rio Branco (18) 2104-6944						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	Avenida Washington Luiz						
BAIRRO	Centro	MUNICIPIO	Presidente Prudente	UF	SP		
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²	ÁREA TERRENO	484,00 m ²				
CLASSE	COMERCIAL	TIPO	CASA	PADRÃO			
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO			
FOC	1,000	INDICE LOCAL	140,00	DORM/SUITE	0	/ 0	
COMENTÁRIOS	Imóvel terreno comercial localizado em avenida próxima ao avaliando e valor superior.						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 950.000,00		DATA	06/11/2018	
INFORMANTE							3
CONTATO	Imobiliária Sistema (18) 3908-4727						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	Rua Ulisses Ramos de Castro, 35						
BAIRRO	Bosque	MUNICIPIO	Presidente Prudente	UF	SP		
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA CONSTRUÍDA	188,00 m ²	ÁREA TERRENO	162,25 m ²				
CLASSE	RESIDENCIAL	TIPO	CASA	PADRÃO	Médio		
IDADE	30 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular		
FOC	0,736	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	2	/ 1	
COMENTÁRIOS	Imóvel residencial de padrão construtivo inferior e localização de valor equiparado ao avaliando.						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 450.000,00		DATA	06/11/2018	
INFORMANTE							4
CONTATO	Casa Fácil Imobiliária						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	Não Informado						
BAIRRO	Vila Dubus	MUNICIPIO	Presidente Prudente	UF	SP		
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²	ÁREA TERRENO	484,00 m ²				
CLASSE	RESIDENCIAL	TIPO	TERRENO	PADRÃO			
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO			
FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	/ 0	
COMENTÁRIOS	Imóvel terreno nu localizado em bairro próximo ao avaliando de valor semelhante.						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 450.000,00		DATA	06/11/2018	
INFORMANTE							5
CONTATO	Luka Imóveis (18) 3199-1500						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	Rua Jacob Blumer, 235/247						
BAIRRO	Vila Ginásio	MUNICIPIO	Presidente Prudente	UF	SP		
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²	ÁREA TERRENO	786,00 m ²				
CLASSE	RESIDENCIAL	TIPO	TERRENO	PADRÃO			
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO			
FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	/ 0	
COMENTÁRIOS	Imóvel terreno nu localizado em bairro próximo ao avaliando de valor semelhante.						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 800.000,00		DATA	06/11/2018	

11. ANEXO “B”- Memorial da avaliação do terreno

INFORMAÇÕES BÁSICAS												
ENDEREÇO	Rua - Júlio Prestes - 792 -											
BAIRRO	Vila Machado	MUNICÍPIO	Presidente Prudente	UF	SP							
CLASSE	RESIDENCIAL	TIPO	CASA	PADRÃO	Alto							
INFORMAÇÕES GERAIS												
ÁREA CONSTRUÍDA	867,20 m ²	ÁREA DE TERRENO	3.300,00 m ²									
SITUAÇÃO	ISOLADA	IDADE	20 anos									
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos									
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,830									
CUB PADRÃO	R\$ 1.550,00 /m ²	CUB PARADIGMA	R\$ 2.325,00 /m ²									
QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO												
Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	Cub R\$ / m ²	Foc	Unit. Terreno	Fa	F tr	F extra	Homog
1	R\$ 350.000,00	0,90	R\$ 315.000,00	0,00	410,18	R\$ 0,00	1,000	767,96	0,77	1,00	1,00	R\$ 591,33
2	R\$ 950.000,00	0,90	R\$ 855.000,00	0,00	484,00	R\$ 0,00	1,000	1.766,53	0,79	0,71	1,00	R\$ 990,85
3	R\$ 450.000,00	0,90	R\$ 405.000,00	188,00	162,25	R\$ 1.550,00	0,736	1.174,30	0,69	1,00	1,00	R\$ 810,27
4	R\$ 450.000,00	0,90	R\$ 405.000,00	0,00	484,00	R\$ 0,00	1,000	836,78	0,79	1,00	1,00	R\$ 661,06
5	R\$ 800.000,00	0,90	R\$ 720.000,00	0,00	786,00	R\$ 0,00	1,000	916,03	0,84	1,00	1,00	R\$ 769,47
GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES												
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA												
	GRAU III		GRAU II		GRAU I							
	< = 30%		< = 40%		< = 50%							
Intervalo de confiabilidade					36,24%							
Grau de Precisão					GRAU II							
Grau de Fundamentação					GRAU II							
CÁLCULO DO TERRENO												
Média Aritmética	R\$	764,59										
Limite superior	R\$	993,97										
Limite inferior	R\$	535,21										
Média Saneada	R\$	764,59										
Desvio Padrão	R\$	153,33										
Coefficiente de variação		20,05%										
Total de elementos saneados		5										
t de Student		1,53										
Intervalo de confiança												
Superior		15,34%	R\$	881,89								
Inferior		-15,34%	R\$	647,30								
Valor Total do Terreno			R\$	2.523.156,42								
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL												
ÁREA CONSTRUÍDA	867,20 m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 1.673.479,20									
ÁREA TERRENO	3.300,00 m ²	VALOR DO TERRENO	R\$ 2.523.156,42									
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,830	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00									
CUSTO/m ²	R\$ 2.325,00 /m ²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 4.196.635,62									
VALOR ADOTADO:	R\$ 4.200.000,00	(Quatro Milhões e Duzentos Mil Reais)										
FATORES												
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras										
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando										
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada										
Fextra	Fator Extra	Corrige										



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SALA 10A/11A, VILA MADALENA - CEP
05435-040, FONE: (11) 3815-0228, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:
PINHEIROS3CV@TJSP.JUS.BR

Portanto, distinto o método de cálculo adotado e ausente fundamentação técnica para o acréscimo de tais valores, não há como prevalecer o valor apurado pelo assistente da executada em detrimento daquele estimado por profissional técnico de confiança do Juízo deprecado, após a regular vistoria do imóvel (o que, por certo, possibilitou a observação de todas as suas características, como indica o relatório fotográfico constante de seu laudo).

Não bastante, quando adotada a mesma metodologia utilizada pelo perito judicial, tal como procedido pelo assistente técnico do coproprietário, verifica-se que são alcançados valores próximos, de modo que, não sendo apontada em específico qualquer mácula no trabalho pericial, não há como afastar o valor apurado pelo profissional técnico imparcial nomeado pelo Juízo deprecado a fim de que prevaleça aquele estimado pelo assistente do terceiro interessado.

De toda forma, em face da concordância do exequente, afigura-se de bom tom a adoção do valor médio entre as avaliações realizadas através da mesma metodologia, motivo pelo qual **fixo o valor de avaliação do imóvel penhorado em R\$ 4.200.000,00**, que deverá ser corrigido a partir da data de elaboração do laudo pericial.

Diante disso, pelos fundamentos acima expostos, **rejeito** as impugnações apresentadas.

Prosseguindo com a presente execução, após decorrido o prazo legal para eventual interposição de recurso contra esta decisão deverá o exequente informar o leiloeiro, devidamente cadastrado perante o Eg. Tribunal de Justiça, de sua preferência.

No silêncio, arquivem-se.

Int.

São Paulo, 07 de janeiro de 2019.