



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

1

**LAUDO DE AVALIAÇÃO(1) DE IMÓVEL**

Processo **0008526-49.2010.8.26.0666**

Aos 19 dias do mês de novembro 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 Execução Fiscal que Fazenda do Município de Artur Nogueira move contra Osmar Fernandes Aleixo 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 55405 do cartório Mogi Mirim e tem como proprietário Osmar Fernandes Aleixo. Segundo ficha cadastral obtida junto ao setor de cadastro imobiliário da Prefeitura de Artur Nogueira, a qual segue anexa ao presente, o bem se encontra cadastrado sob número .03.3210.0280 localizado na Rua Fiorigi Duzzi, 24, Pq. Residencial Ida Sia, Artur Nogueira.

**b. Condições de infraestrutura urbana**

O local onde se encontra o imóvel conta com asfalto, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde nas proximidades..

**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

**2. Descrição do imóvel (5)**

Ainda segundo informações fornecidas pela municipalidade, consta que no local existe uma edificação de 87,06 m<sup>2</sup>. No local, constatei que se trata de construção de padrão normal.

(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



### 3. Data da vistoria (6)

A vistoria no local foi realizada em: **quinta-feira, 8 de novembro 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 Cofeci 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	Ida Sia	191	R\$ 350.000,00	R\$ 1.832,46
2	Ida Sia	192	R\$ 380.000,00	R\$ 1.979,17
3	Ida Sia	119	R\$ 260.000,00	R\$ 2.184,87
4	Ida Sia	120	R\$ 260.000,00	R\$ 2.166,67
5	0	0	R\$ -	R\$ -

(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	<a href="#">Imobiliária Olandini</a>
2	<a href="#">Imobiliária Olandini</a>
3	<a href="#">Imobiliária Olandini</a>
4	<a href="#">Viva Real Imóveis</a>
5	<a href="#">0</a>

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%	0%	0%	0%
3	Fator de esquina	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
4	<b>Melhoramentos públicos diversos:</b>					
4.1	Rede de água	0%	0%	0%	0%	0%
4.2	Rede de esgoto	0%	0%	0%	0%	0%
4.3	Rede de energia elétrica	0%	0%	0%	0%	0%
4.4	Galerias pluviais	0%	0%	0%	0%	0%
4.5	Rede telefônica	0%	0%	0%	0%	0%
4.6	Iluminação pública	0%	0%	0%	0%	0%
4.7	Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%
4.8	Guias e sarjetas	0%	0%	0%	0%	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%
<b>TOTAL DO FATOR DE MODERAÇÃO</b>		5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valor do metro quadrado do imóvel amostra		R\$ 1.832,46	R\$ 1.979,17	R\$ 2.184,87	R\$ 2.166,67	R\$ -
Valor do metro homogeneizado		R\$ 1.740,84	R\$ 2.078,13	R\$ 2.294,12	R\$ 2.275,00	R\$ -

<b>Preço médio do metro quadrado</b>	<b>R\$ 2.097,02</b>
--------------------------------------	---------------------

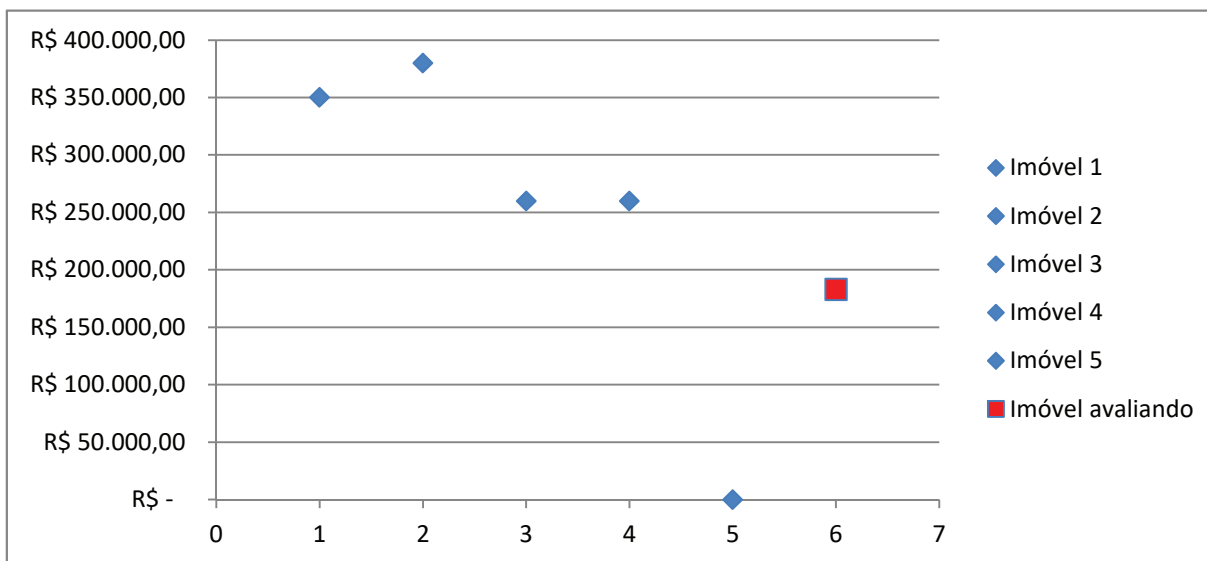
**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Tamanho do imóvel avaliando (m² de edificação ou terreno)	<b>87,06</b>
Valor do imóvel avaliando	R\$ 182.566,57
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 1.825,67
<b>Valor final arredondado do imóvel avaliando</b>	<b>R\$ 183.000,00</b>
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 201.300,00
Limite do interlavo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 164.700,00



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

**DISPERSÃO DE VALORES**



Desta forma AVALIO O IMÓVEL EM R\$183.000,00 (cento e oitenta e três mil reais) sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$201.300,00 (duzentos e um mil e trezentos reais) e R\$164.700,00 (cento e sessenta e quatro mil e setecentos reais)(9)

**VAGNER SEBASTIÃO SPERONE**


Oficial de Justiça Avaliador

Matrícula: 357.426-3

(assinado digitalmente)

(9) NBR 14653-1, item 7.7.1

## ANEXO I - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA</b>	Exercício: 2018 08/11/2018 16:17
Ficha de Cadastro Imobiliário		
<b>Inscrição</b>	03.3210.0280	<b>Inscrição Anterior</b>
<b>Inscrição Auxiliar</b>		
<b>Localização</b>		
Logradouro: Rua Fiorigi Duzzi	Nº: 24	
Complemento:	Condomínio / Edifício:	
Quadra: H      Lote: 20A	Loteamento:	
Bairro: Pq. Res. Ida Sia	CEP 13160-000	
<b>Notificação / Endereço</b>		
Logradouro: RUA FIORIGI DUZZI	Nº: 24	
Complemento:	CEP: 13160-000	
Bairro: PQ. RES. IDA SIA		
Município: Artur Nogueira	UF: SP	
<b>Proprietário / Compromissário / Possuidor</b>		
Proprietário: OSMAR FERNANDES ALEIXO		
CPF/CNPJ: 14988324826	RG: 23.958.331-0	
Compromissário / Possuidor:		
CPF/CNPJ:	RG:	
Responsáveis:	RG:	CPF/CNPJ:
		Tipo:
<b>Terreno</b>		
Área: 119,52	Comum	Área Global: 0
Matricula: 55404	Cartório:	Testada Testada Principal 14,47
Livro:	Folha:	Valor M <sup>2</sup> : 26,82
Fator Terreno	Data de Matrícula:	Data de Escritura:
Zona Tributação	Detalhe	Pontos
	8 - Laranja	1,00
<b>Prédio</b>		
Área: 87,06	Prédio nº: 1	Fração Ideal: 0
Padrão:	Ultima Reforma: 01/01/2014	
Características	Categoria: Residencial	
	Detalhes	Pontos
		Total: 0,00