



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CATANDUVA

FORO DE CATANDUVA

3ª VARA CÍVEL

Parque das Américas, 55, ., Centro - CEP 15800-032, Fone: (17) 3522

2299, Catanduva-SP - E-mail: catanduva3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1) Localização,² Descrição e Identificação⁴ do Imóvel Objeto da Avaliação:

IMÓVEL: UM TERRENO, designado como PARTE “B”, medindo 7,00 metros de frente para a rua Limeira, por 11,00 metros da frente aos fundos, confrontando-se por um lado com o lote 12 e por outro lado com o restante do terreno, ou seja, a PARTE A, e nos fundos com o lote nº 14; terreno esse situado nesta cidade e Comarca de Catanduva. **OBJETO DA MATRÍCULA nº 5.569, Folha 1, LIVRO nº 2 – REGISTRO GERAL do 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA/SP.**

Av. 2/5.569 de 17 de janeiro de 1984 – CONSTRUÇÃO: no terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial que recebeu o n. 177 para a rua Limeira, com área de 50,00ms consoante “Habite-se”.

Obs.: Consoante dados extraídos da **Ficha de Consulta Cadastral (vide Anexo II)** emitida em 12/07/2019 pela Prefeitura do Município de Catanduva/SP, o imóvel:

a) está identificado pelo Cadastro nº 3270010 e pela Inscrição de Imóvel nº 355.912.003.601-001; b) individualiza-se como sendo o Lote 13 da Quadra G da rua Limeira – Vila São Luiz; c) Situa-se na rua Limeira nº 177 – Vila São Luiz; d) possui um perímetro ou área de 88,00 metros quadrados (terreno), uma edificação com área construída de 52,46 metros quadrados e testada de 8 metros (lineares).

2) Caracterização da Região e Condições de Infraestrutura Urbana⁵:

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Catanduva/SP, infraestrutura completa, ocupação mista com distribuição desigual na incidência entre os diversos tipos de ocupações (residencial multifamiliar, comercial e serviços), com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, necessária sinalização de trânsito e áreas públicas para estacionamento de veículos. A região é formada por construções de baixo e médio padrão, estando o bairro e respectivo imóvel servidos de boa infraestrutura tanto da rede pública quanto da particular (saneamento básico, água, esgoto, via asfáltica, guias de sarjeta, arborização, energia elétrica, iluminação pública, serviços de telecomunicação de telefonia fixa, móvel, rádio, TV aberta e via

² NBR 14653-1:2001, item 10.1

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

⁴ NBR 14653-1:2001, item 10.1

⁵ NBR 14653-1:2001, item 10.1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CATANDUVA
FORO DE CATANDUVA
3ª VARA CÍVEL

 Parque das Américas, 55, ., Centro - CEP 15800-032, Fone: (17) 3522
 2299, Catanduva-SP - E-mail: catanduva3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

satélite). Situa-se o imóvel a relativa proximidade de estabelecimentos comerciais e de serviços diversos, praças públicas, áreas verdes e de lazer, escolas públicas e particulares de ensino fundamental e médio, postos de gasolina, de atendimento médico e de segurança pública (PM, GCM, DELPOL e Cadeia Pública), estando o imóvel, portanto, bem servido de boa infra-estrutura básica necessária.

3) Caracterização do imóvel⁶:

Trata-se de imóvel para uso exclusivamente residencial, tipo casa, com idade aparente de quarenta e cinco (45) anos, área total de oitenta e oito (88,00) metros quadrados, testada de oito (08,00) metros lineares e área construída de cinquenta e dois metros e quarenta e seis (52,46) metros quadrados de área (vide Anexo II), toda em alvenaria, construída em tijolos e coberta com telhas de cerâmica. O imóvel é composto de 02 dormitórios revestidos com piso tipo "taquinho" em péssimo estado de conservação, inclusive soltos e faltando peças em alguns pontos; 01 WC simples, com louças e piso frio antigos e revestimento parcial nas paredes até a altura de cerca de 1,80 metros, também antigo; 01 pequeno hall central de circulação posicionado entre a sala, o WC e ambos os dormitórios, com piso em madeira tipo "taquinho" em péssimo estado; 01 sala, 01 cozinha e um pequeno alpendre na frente todos revestidos com piso frio antigo e uma pequena cobertura de telhas onduladas tipo "brasilit" aos fundos com piso de cimento rústico, rente à divisa com o lote dos fundos. As divisas do imóvel são demarcadas, aos fundos, por uma cerca de placas de cimento, em ruim estado; em ambos os lados por muros de alvenaria antigos, também em ruim estado; possuindo à frente grades de ferro de cerca de 1,50cm de altura e calçamento em cimento. Excetuando-se o alpendre frontal e a pequena cobertura de telhas onduladas tipo "brasilit" aos fundos, em toda sua extensão o imóvel é provido de forro de madeira tipo cedrilho, em péssimo estado de conservação e faltando pedaços em alguns pontos, de fiação elétrica aparente (não embutida), de telhas de cerâmica e respectivo madeiramento em ruim estado, sendo ainda também desprovido de quintal e garagem para automóveis, possuindo apenas pequenos corredores de circulação a sua volta. No aspecto geral encontra-se em péssimo estado de conservação, tratando-se de edificação de baixo padrão de construção e acabamento, que agrega pouco valor ao terreno.

⁶ NBR 14653-1:2001, item 10.1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CATANDUVA

FORO DE CATANDUVA

3ª VARA CÍVEL

Parque das Américas, 55, ., Centro - CEP 15800-032, Fone: (17) 3522

2299, Catanduva-SP - E-mail: catanduva3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

4) Diagnóstico do Mercado^{7 8}:

A população estimada do município de Catanduva (2018) é de 121.210 habitantes. A área da cidade onde situa-se o imóvel avaliando (Vila S. Luiz) e respectivo entorno tem sido alvo de relativo processo de revitalização pelos órgãos municipais. Apesar disso, não tem apresentado número significativo de transações imobiliárias, haja vista a retração do mercado e acentuada tendência de desaquecimento de preços. A quantidade de ofertas de bens similares é alta podendo a absorção pelo mercado ser considerada abaixo do normal. Pesquisa de campo “in loco” evidenciou a existência de diversos imóveis à venda em padrões em geral melhores do que o do imóvel avaliando e que aguardam venda por período em média superior a 06 meses, alguns por mais de ano. O padrão construtivo e de acabamento do imóvel é muito abaixo da média do encontrado na cidade e também em relação aos padrões observados em outros imóveis do bairro e região. Considerando condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, pode-se classificá-lo como de “BAIXA LIQUIDEZ”, ou seja, seu tempo para venda será consideravelmente demorado haja vista sua pouca atratividade de mercado.

5) Data de realização da Vistoria⁹:

A vistoria no local foi realizada em 01 de julho de 2019 e a pesquisa de campo, a imobiliárias e sites especializados deu-se entre 04 e 12/07/19.

6) Registro fotográfico do imóvel¹⁰:

O registro fotográfico segue em separado, no Anexo I.

7) Metodologia empregada e período de consultas e avaliação¹¹:

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 mercado relativa a imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro e em bairros 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.

⁷ NBR 14653-1, item 7.7.2

⁸ Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 2º

⁹ NBR 14653-1, item 7.3.1

¹⁰ Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, §3º

¹¹ NBR 14653-1, item 7.5

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CATANDUVA

FORO DE CATANDUVA

3ª VARA CÍVEL

Parque das Américas, 55, ., Centro - CEP 15800-032, Fone: (17) 3522

2299, Catanduva-SP - E-mail: catanduva3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**8) TABELA AMOSTRAL**

TABELA AMOSTRAL					
Nº amostra	Localização	Área do Terreno (ms2)	Total Área Constr (ms2)	Valor Pedido p/Venda (R\$)	Valor m2 (R\$)
01	Rua Presidente Prudente n. 465 – Vila Paulista.	850	105	380.000,00	397,91
02	Rua Presidente Prudente n. 560 – Vila Paulista.	300	210	280.000,00	549,02
03	Rua Bálsamo n. 180 – Vila Paulista.	250	210	230.000,00	500,00
03	Rua Lorena n. 136 – Vila Paulista.	300	190	220.000,00	448,98
04	Rua Monte Aprazível n. 385 – Vila Guzzo.	151	130	190.000,00	640,57
Total de Amostras				05	

Nº Amostra	FONTES DE REFERÊNCIA E/OU DE INFORMAÇÕES DOS DADOS DA AMOSTRA	
01	R. Presidente Prudente n. 465 – Vila Paulista.	Imobiliária Mazocca
02	R. Presidente Prudente n. 560 – Vila Paulista.	Proprietária
03	R. Bálsamo n. 180 – Vila Paulista.	Proprietário
04	R. Lorena n. 136 – Vila Paulista.	Proprietária
05	R. Monte Aprazível n. 385 – Vila Guzzo.	Imobiliária Alternativa

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO APLICADOS AOS IMÓVEIS DA AMOSTRA¹²						
Item	Fator de Homogeneização	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
1	Fator de Oferta	03%	03%	03%	03%	03%
2	Fator Idade Aparente	-	-	-	-	-
3	Fator Padrão Construtivo	-	-	-	-	-
4	Fator Topografia	-	-	-	-	-
5	MELHORAMENTOS PÚBLICOS DIVERSOS					
5.1	Gás de Rua	-	-	-	-	-
5.2	Galerias Pluviais	-	-	-	-	-
5.3	Guias e Sarjetas	-	-	-	-	-
5.4	Iluminação Pública	-	-	-	-	-
5.5	Pavimentação	-	-	-	-	-
5.6	Rede de Água	-	-	-	-	-
5.7	Rede de Energia Elétrica	-	-	-	-	-
5.8	Rede de Esgoto	-	-	-	-	-
5.9	Rede de Telefonia e Internet Fixa	-	-	-	-	-
5.10	Transporte Coletivo	-	-	-	-	-
TOTAL DO FATOR DE MODERAÇÃO		03%	03%	03%	03%	03%
VALOR DO M2 DA AMOSTRA (R\$)		397,91	549,02	500,00	448,98	640,57
VALOR DO M2 HOMOGENEIZADO (R\$)		385,97	532,55	485,00	435,51	621,35
PREÇO MÉDIO DO M2 HOMOGENEIZADO (R\$)				RS492,08		

12

NBR 14.653:2011, item B.5 do Anexo B.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CATANDUVA

FORO DE CATANDUVA

3ª VARA CÍVEL

Parque das Américas, 55, ., Centro - CEP 15800-032, Fone: (17) 3522

2299, Catanduva-SP - E-mail: catanduva3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	
Área em m2 do Imóvel Avaliando (Edificações + terreno)	52,46 + 88,00 = 140,46ms2
Valor do Imóvel Avaliando (R\$)	69.117,00
Margem de Arredondamento = até -1% (R\$)	691,17
Valor Final Arredondado do Imóvel Avaliando (R\$)	69.000,00
Valor do percentual de 14,28% do Imóvel Avaliando R\$)	9.853,20
¹³ Limite do Intervalo de confiança para cima (+10%) (R\$)	10.838,52
¹⁴ Limite do Intervalo de confiança para cima (+10%) (R\$)	8.867,88

9) Valor de Mercado do Imóvel Objeto da Avaliação.

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Catanduva/SP, **AVALIO o imóvel em R\$69.000,00 (sessenta e nove mil reais)** ficando atribuído ao percentual de 14,28% dele o valor de **R\$9.853,20 (nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte centavos)**, ressaltando que os valores aqui expressos foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

10) Encerramento:

Nada mais havendo a acrescentar, encerro este Laudo de Avaliação confeccionado em **seis (06)** laudas e anexos, sendo esta última assinada e as demais rubricadas por mim Oficial de Justiça Avaliador nomeado nos autos. O referido é verdade e dou fé.

.....
PAULO HENRIQUE DAVID
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula nº 804.384

¹³

Limite de valor de mercado para cima no qual admite-se possível e aceitável a comercialização do imóvel.

¹⁴

Limite de valor de mercado para baixo no qual admite-se possível e aceitável a comercialização do imóvel.