

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL ¹

Processo 0002930-69.8.26.0666

No dia 27 do mês de NOVEMBRO do ano de 2019 nesta comarca DE ARTUR NOGUEIRA, eu, VAGNER SEBASTIÃO SPERONE Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao mandado expedido na Ação de CARTA PRECATÓRIA CÍVEL que FERTIPLANTAS INDUSTRIA E COMERCIO DE FERTILIZANTES LTDA move contra WANDERLEY LUIZ SACILOTTO procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, emitindo o presente laudo nos termos da lei e da normativa técnica vigente:

1. Zona e logradouro ^{(2) (3)}

1.1 - Localização do imóvel objeto da avaliação

RUA LAURA MIRANDA, 249, CENTRO, ARTUR NOGUEIRA - SP

1.2 - 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, transporte público, telecomunicações e posto de saúde nas proximidades..

3 - Perspectivas de mercado ⁴

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estagnado, com leve tendência de baixa nos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatamos que há alguns imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior a seis meses, alguns por mais de ano.

4 - Descrição do imóvel ⁵

Imóvel residencial, composto por garagem, sala, lavabo, copa, cozinha, três quartos, banheiro e banheiro externo, situado em área central da cidade, próxima a via principal do município

de imóvel:	CASA	Tamanho do terreno/gleba (m ²): 408,84
área construtiva:	PADRÃO MÉDIO	Tamanho da edificação, se o caso (m ²): 195

¹ conforme artigo 872 da lei 13.105, de 16 de março de 2015

² 14653-1, item 10.1

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

⁴ 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:

segunda-feira, 25 de novembro de 2019

4. Registro fotográfico do imóvel ⁷

O registro fotográfico do imóvel segue em separado, no anexo I

5. Método avaliatório e definição do valor de mercado ⁸

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, segundo 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 similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneidade para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na resolução CO 1.066/2007.

6. Considerações adicionais/complementares

O gráfico de dispersão de valores demonstra a adequação existente entre os imóveis que compuseram a amostra, todos no centro da cidade, e o imóvel objeto da avaliação.

(6) NBR 14653-1, item 7.3.1

(7) Resolução Cofecj 1.066/2007, artigo 5º, § 3º

(8) NBR 14653-1, item 7.5

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Preço médio do metro quadrado homogeneizado **R\$ 4.150,20**

Tamanho do imóvel avaliando (m ² de edificação ou terreno)	195
Valor o metro quadrado homogeneizado aplicado	R\$ 4.150,20
Valor do imóvel avaliando	R\$ 809.289,86
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 8.092,90
Valor final arredondado da totalidade do imóvel avaliando	R\$ 809.000,00
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 889.900,00
Limite do intervalo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 728.100,00
Valor da quota parte objeto da avaliação, se o caso	R\$ 809.000,00

Gráfico de Dispersão del Valores - Homogeneizado

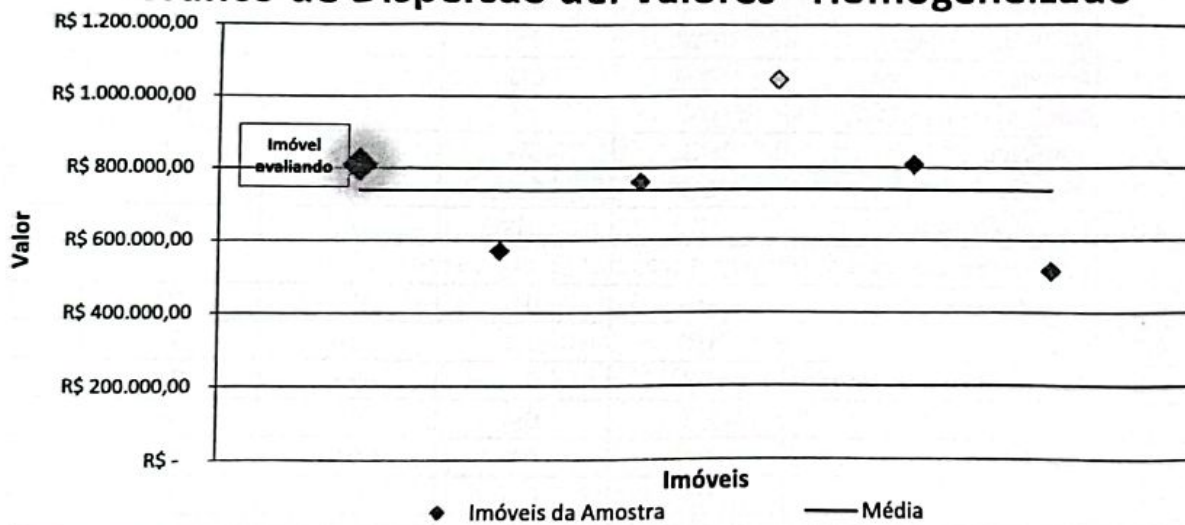


TABELA AMOSTRAL

Item	Bairro	Área do imóvel m ²	Valor pedido	Valor M ² (1)
1	Centro	131	R\$ 600.000,00	R\$ 4.580,15
2	Centro	182,3	R\$ 800.000,00	R\$ 4.388,37
3	Centro	250	R\$ 1.100.000,00	R\$ 4.400,00
4	Centro	263	R\$ 850.000,00	R\$ 3.231,94
5	Centro	103	R\$ 540.000,00	R\$ 5.242,72
Grau de fundamentação (cf. NBR 14653-2 - item 9.2.1)			II - médio	

(1) valor total pedido dividido área do imóvel da amostra

Nº	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	https://www.imobiliariaolandini.com.br/imovel/casa-de-131-m-centro-artur-nogueira-a-venda-por-600000/CA0454
2	http://www.imeisvilareal.com.br/imovel/casa-residencial-venda-centro-artur-nogueira-sp/CA
3	https://www.imobiliariaolandini.com.br/imovel/casa-de-250-m-centro-artur-nogueira-a-venda-por-1100000/CA0250
4	http://www.imeisvilareal.com.br/imovel/casa-comercial-venda-centro-artur-nogueira-sp/CA
5	http://www.imeisvilareal.com.br/imovel/casa-residencial-venda-centro-artur-nogueira-sp/CA

Fatores de homogeneização aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagem)

Item	Fator	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
1 Fatores relativos a oferta e procura						
1.1	Fator de Oferta/Regateio	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
2 Fatores relativos a características do imóvel avaliando						
2.1	Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%	0%
2.2	Esquina	0%	0%	0%	0%	0%
2.3	Múltiplas frentes	0%	0%	0%	0%	0%
2.4	Testada	0%	0%	0%	0%	0%
2.5	Consistência do solo	0%	0%	0%	0%	0%
2.6	Aclividade	0%	0%	0%	0%	0%
2.7	Declividade	0%	0%	0%	0%	0%
2.8	Transposição (localização)	0%	0%	0%	0%	0%
4 Fatores relativos a melhoramentos públicos diversos						
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%
5 Fatores especiais (relativos à percepção do avaliador para o caso específico)						
5.1	0	0%	0%	0%	0%	0%
5.3	0	0%	0%	0%	0%	0%
5.2	0	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valor do m ²		R\$ 4.580,15	R\$ 4.388,37	R\$ 4.400,00	R\$ 3.231,94	R\$ 5.242,72
Valor do m² homogeneizado		R\$ 4.351,15	R\$ 4.168,95	R\$ 4.180,00	R\$ 3.070,34	R\$ 4.980,50



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

fls. 18 380
3

7. Valor de mercado do imóvel objeto da avaliação ⁹

Desta forma AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 809.000,00 (oitocentos e nove mil reais) sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 889.900,00 (oitocentos e oitenta e nove mil e novecentos reais) e R\$ 728.100,00 (setecentos e vinte e oito mil e cem reais)

Valor da quota parte objeto da avaliação, se o caso	R\$	809.000,00
---	-----	------------

8. Encerramento

Da forma como apresentado, foi efetuada a presente avaliação, e elaborado o presente laudo, composto por capa mais quatro páginas principais e seus anexos. Sem mais

VAGNER SEBASTIÃO SPERONE

Oficial de Justiça Avaliador

Matrícula: 357.426-3

(assinado digitalmente)

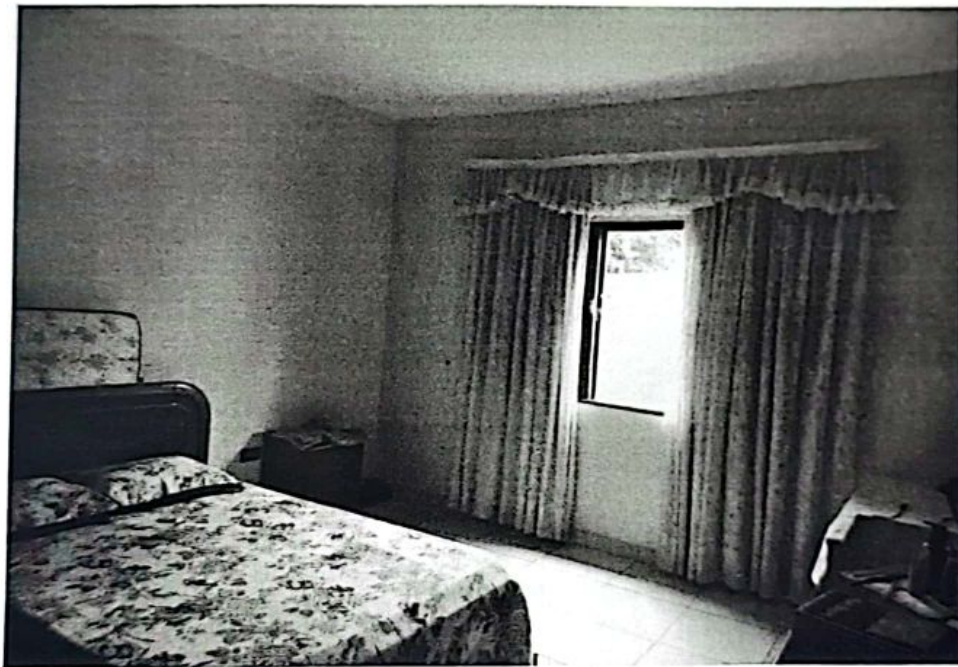
JNBR 14653-1, item 7.7.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VAGNER SEBASTIAO SPERONE. Liberado nos autos em 12/12/2019 às 13:37. Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/institucional/informacao/consultar_documento.php?processo=00002937-69/2019 e digite o número 7604144

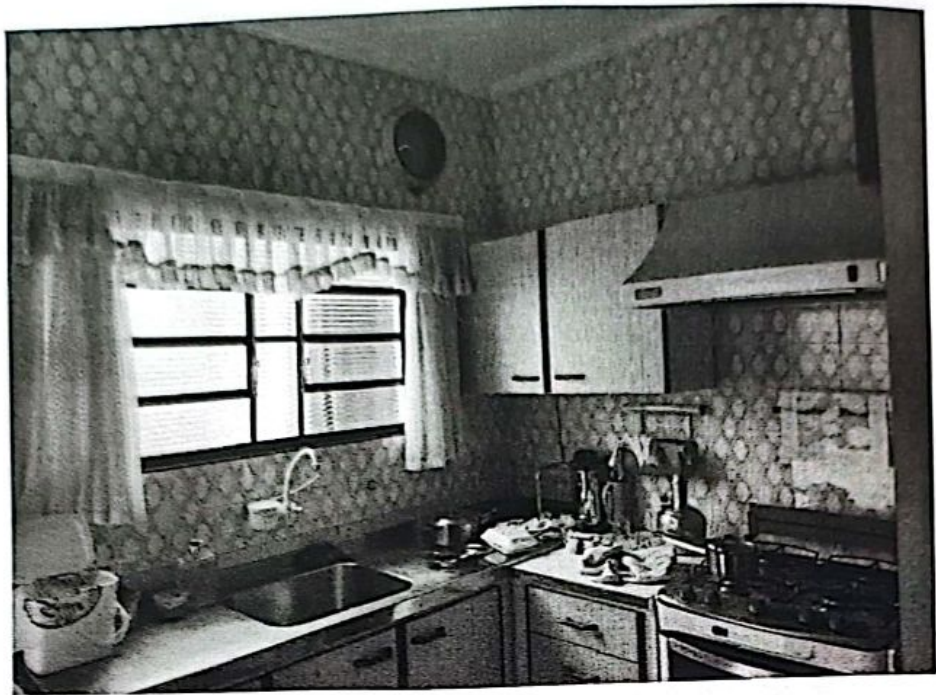
ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

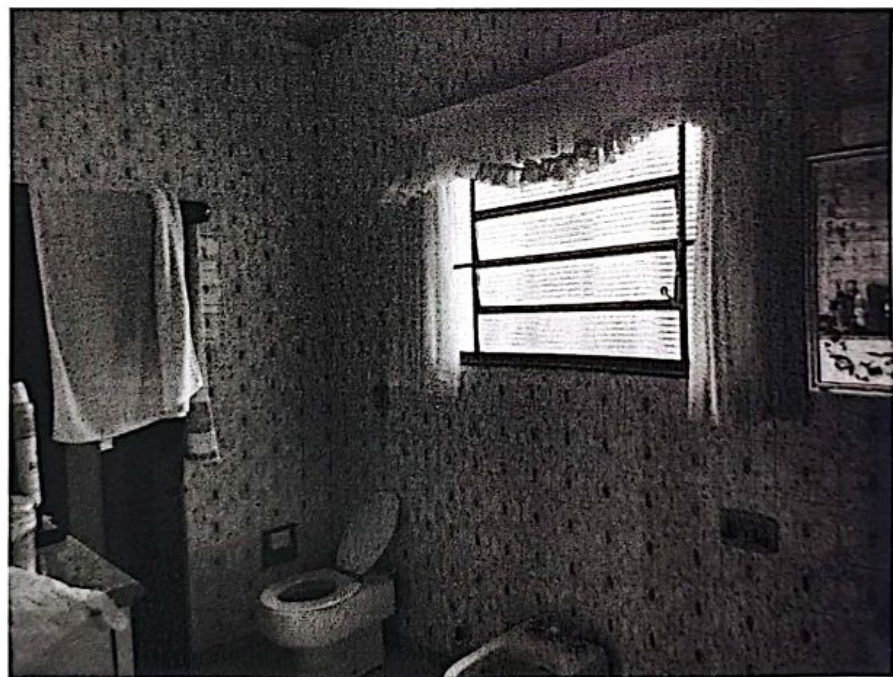


383
Z



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VAGNER SEBASTIAO SPERONE, liberado nos autos em 12/12/2019 às 13:37.
Para conferir o original acesse o site <https://esaj.tjrs.jus.br/instad> ou <https://www.tjrs.jus.br/instad> conferência Documento do Informa o processo 0002930-69 2019 A 26 0066 e cópia 760A1A8





323
B



este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VAGNER SEBASTIAO SPERONE, liberado nos autos em 12/12/2019 às 13:37.
para conferir o original acesse o site https://esaj.tjba.jus.br/nastadfinal/nst/abrirConferenciaDocumento.do informe o processo 00029391-6/2019 e 28.00004 e cópias 78204148

