



DESCRIÇÃO - TERRENO E BENFEITORIAS

O imóvel apresenta terreno, benfeitorias e edificações conforme descrição abaixo:

Terreno : Um terreno urbano de formato regular, solo bom e firme, topografia plana, composto por parte dos lotes números "01" e "27" da quadra "C-1" do loteamento denominado "Parque Cedral", localizado na Rua Professor Noé Azevedo, 504, nesta cidade e comarca de Presidente Prudente - SP, medindo 12,00 m (doze metros) de frente por 22,00 m (vinte e dois metros) da frente aos fundos, encerrando uma área de 264,00 m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados), objeto da matrícula número 32.134 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente SP.

Construções : Um prédio residencial térreo de alvenaria coberto com telhas forro de laje, contendo; Sala, Copa, Cozinha, 02 Dormitórios simples e 01 Dormitório tipo Apto, Banheiro Social, Área de Serviço; totalizando uma área de 118,76 m² (cento e dezoito metros e setenta e seis centímetros quadrados) de construção, em BOM estado de conservação, conforme cadastro da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente - SP.

[Handwritten signature]

FOTOS DO IMÓVEL

250



[Handwritten signature]



251

[Handwritten signature]

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 dos custos unitário básicos de Edificações fornecidos pelo Engenheiro civil Paulo Afonso de Freitas, CREA No 060.149.107-2, sócio proprietário da empresa Oestecon - Engenharia e Construções - Fone (18)3222-2165, com as devidas depreciações de ordem física e funcional.

CÁLCULOS E CONCLUSÕES

Terreno : calculado por opinião direta, não sendo possível achar elementos comparativos em oferta.

Elemento x : através de pesquisa com corretores e imobiliárias credenciadas obtivemos os elementos comparativos através de opinião direta para o imóvel calculamos o valor unitário básico através da média aritmética simples.

E1 = R\$ 500,00 por m² (18/10/18)
Imobiliária Franco - Jackson Creci 13.532 fone 3221 5355

E2 = R\$ 500,00 por m² (19/10/18)
Imobiliária Lider Imóveis - Renato Telli Creci 36.442 fone 3221 9554

E3 = R\$ 550,00 por m² (18/10/18)
Imobiliária Samburá Imóveis - Silvio Luis - Creci 46.596 fone 3226 2885

E4 = R\$ 500,00 por m² (18/10/18)
Imobiliária Pasqualini - Alberico - Creci 38.166 fone 3222 6845

E5 = R\$ 550,00 por m² (18/10/18)
Avaliador - José Jatil L. Jr. - Creci 52.573 - fone 3221 5511

Total dos elementos Ex = R\$ 2.600,00 dividindo por 05 = R\$ 520,00 por metro quadrado.

Tratamento de homogeneização (elasticidade)

Quando os valores obtidos provêm de ofertas e opiniões incide um desconto para compensar a super estimativa natural das mesmas (desconto 10 %).

R\$ 520,00 X 0,90 = R\$ 468,00 por metro quadrado

Valor do terreno : área 264,00 m² x R\$ 468,00 = R\$ 123.552,00

253
Construção : Será utilizado como base o valor unitário de construção com as devidas depreciações de ordem física e funcional.
De acordo com Eng. Paulo Afonso de Freitas Padrão construção residencial padrão médio/baixo.

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 .

$V_x = (0,20 + 0,80 \cdot n - x / n) \cdot V_n$
Vx – 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
Vn – valor m2 novo

Teremos : $V_x = (0,20 + 0,80 \cdot (100 - 0,30) / 100) \cdot R\$ 1.250,00$

$V_x = 0,20 + 0,56 \cdot R\$ 1.250,00$

$V_x = 0,76 \cdot R\$ 1.250,00$

$V_x = R\$ 950,00$ valor unitário para o metro quadrado da construção .

Valor da Construção : $118,76 \text{ m}^2 \times R\$ 950,00 = R\$ 112.822,00$

O valor total para o referido imóvel é de R\$ 123.552,00 (terreno) + R\$ 112.822,00 (construção) = R\$ 236.374,00 (duzentos e trinta e seis mil, trezentos e setenta e quatro reais). valor este que espelha a realidade de mercado atual.

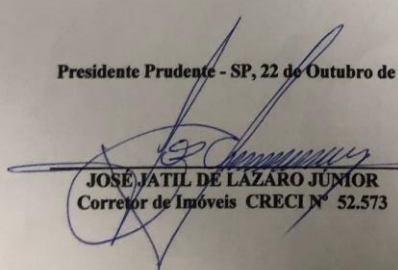
O valor final utilizando aproximação em números exatos para o referido imóvel é de;

R\$ 236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil 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, 22 de Outubro de Maio de 2018.


JOSE JATIL DE LAZARO JUNIOR
Corretor de Imóveis CRECI Nº 52.573



Prefeitura Municipal de Presidente Prudente
Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal e Tributária



CERTIDÃO POSITIVA

Nome: GILDO J MARTINS
Cadastro: 372665001
Nosso Número: 180030053755

Endereço do Imóvel/estabelecimento: R. AZEVEDO-PROF 504
Referência cadastral: 3.4.1117.00430.001
Área de construção: 16,76
Bairro: PARQUE CEDRAL
Quadra: OC1
Estrutura: Alvenaria Simples
Validade: 18/10/2018
Lote: 000
uso: Residencial

certificamos que até a presente data, **CONSTA** débito tributário, relativo ao Cadastro Imobiliário
bano, com as características acima descritas.
a ressalvado da administração cobrar débitos posteriormente constados, mesmo referente ao
ríodo compreendido nesta certidão.
**instam débitos ajuizados, favor procurar o setor de Execução Fiscal da Prefeitura, para
ordo ou quitação dos débitos.**

Quinta-feira, 18 de outubro de 2018

Coordenadoria Fiscal e Tributária

Quantidade de parcelas: 2

Dívida	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	Vencimento	Val.Principal	Acréscimos	Valor a Pagar
IMP.PREDIA	2018	1	9	0	40	23/10/2018	R\$ 44,73	R\$ 0,00	R\$ 44,73
IMP.PREDIA	2018	1	10	0	20	23/11/2018	R\$ 44,73	R\$ 0,00	R\$ 44,73
Totaliz :							R\$ 89,46	R\$ 0,00	R\$ 89,46

Nosso Número : 180030053755

Assinatura do Sacado

Autenticação Mecânica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
4ª VARA CÍVEL

Avenida Cel José Soares Marcondes, 2201, ramal 236, Vila Euclides - CEP 19013-050, Fone: (18) 3221-3144, Presidente Prudente-SP - E-mail: prudente4cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Físico nº: 0025768-88.2010.8.26.0482
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Requerente: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil Previ
Requerido: Gildo Jose Martins e outro

CONCLUSÃO

Aos 06 dias do mês de novembro de 2018 faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. LEONARDO MAZZILLI MARCONDES, Meritíssimo Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente. Eu, Rosimeiry Moreira Machado, Chefe de Seção, digitei.

Vistos.

Sobre o laudo pericial carreado aos autos às fls. 248/253, manifestem-se as partes, no prazo comum de 15 (quinze) dias.

Libere-se o depósito judicial de fls. 235 em favor do perito, expedindo-se o necessário, intimando-o para retirada da guia em cartório, através de "e-mail".

Intimem-se.

Presidente Prudente, 06 de novembro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

RECEBIMENTO

Em 07 de 11 de 2018
recebi estes autos com
Fu Escr. subm.

253
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEONARDO MAZZILLI MARCONDES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0025768-88.2010.8.26.0482 e o código DEC0000005COWS.