

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5.ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA, ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO DIGITAL n.º: 1002570-45.2020.8.26.0032

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

ASSUNTO: CONDOMÍNIO

JOSÉ CORBI, R.G. n.º 5.166.639, CPF n.º 703-583-898/87, ENGENHEIRO - CREA n.º 0600401789, residente e domiciliado na rua Major Mendonça, n.º 64, nesta cidade, nomeado **AVALIADOR JUDICIAL** nos autos em epígrafe, requerido por **DIONÍZIO PROENÇA DE OLIVEIRA e outros, em face de LUIZ JOSÉ DE SOUZA e outros**, cujo feito se processa por esse juízo e cartório vem, após diligências, vistoria e demais estudos necessários, apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, consubstanciado no laudo que se segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



02

I-INTRODUÇÃO

1 - OBJETIVO

O presente trabalho pericial de avaliação tem por objetivo a determinação do **REAL VALOR DE MERCADO**, do imóvel urbano, constituído de terreno e benfeitorias, situado com frente para a **RUA ROQUE SAFFIOTI**(antiga Rua Barra da Tijuca) com emplacamento municipal n.º 175, Bairro denominado **JARDIM ESPLANADA**, objeto de avaliação visando alvará judicial para fins de alienação, descrito detalhadamente no **Capítulo III, VISTORIA, itens 7.1 e 7.2, corpo do laudo.**

2 - CONSIDERAÇÕES

Neste relatório estão informados em capítulos específicos e caracterização detalhada do imóvel e das partes que o compõe, o critério adotado para determinação do valor de mercado, considerações gerais.

3 - DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o que consta nos autos o imóvel encontra-se devidamente matriculado no CRI local sob o **n.º106.181, com inscrição no cadastro Municipal n.º 3-22-00-04-0017-0462-01-00.**

3.1- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

3.2- Este avaliador não assume também responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.

3.3- Na presente avaliação, assume-se que as dimensões mencionadas na documentação contida nos autos estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e confiáveis.



II- METODOLOGIA

1- CRITÉRIOS TÉCNICOS

Para o cálculo do valor real de mercado do terreno, em função das pesquisas coletadas, compreendendo fórmulas e respectivo relacionamento a parâmetros e variáveis, o signatário valeu-se da Metodologia Básica Aplicável de acordo com a NB – 502/89, registrada no INMETRO como **NBR-14.653-2** - Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos e da Norma para Avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP, e dos critérios estabelecidos pela COMISSÃO DE PERITOS NORMA/2004, nomeada pelos Juizes das Varas da Fazenda Publica da Capital, conforme Portaria Conjunta N.º 01/2003- **CAJUFA**- "Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho", utilizando-se do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO e com nível de precisão e Fundamentação GRAU-I.**

2- JUSTIFICATIVA

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

3- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis encontra-se de um modo geral estabilizado, havendo certo equilíbrio entre procura e oferta. É reflexo da disponibilidade de recursos que a maioria das instituições financeiras estão proporcionando aos investidores locais, razão pela qual o imóvel objeto classifica-se na categoria de **LIQUIDEZ NORMAL.**



83-A

III-DILIGÊNCIA

Foi efetuada diligência para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este perito no dia e hora conforme agendado, ou seja, **20/01 p. passado**, iniciando os trabalhos as 10:00 horas conforme previsto, tendo a vistoria sido acompanhada pela moradora no imóvel Sra. Nair José de Souza e pelo Sr. Natalino José de Souza, constatando o seguinte:

1 -LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em bairro na periferia desta cidade, conforme demonstra o croqui extraído da planta do Perímetro Urbano de Araçatuba (**vide croqui Anexo "A"**), **Bairro denominado Esplanada, adjacente ao Bairro Jardim Jussara**, com entorno da quadra formado pelas Ruas: Roque Saffioti; José Blaya Mendes; Jarbas Barros Galvão e Aparecido Romano.

2 -CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

Trata-se de região mista, residencial/comercial. **Comercial** compreendendo comércio de vizinhança do tipo bares, quitandas, açougue, pequenos mercados e pequenas lojas comercializando produtos variados. **Residencial** com construções nos padrões econômico, simples a médio.

3 -CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.

A **Rua Roque Saffioti** para a qual o imóvel possui testada tem característica de via secundária, atendendo ao tráfego de ligação entre bairros.

Desenvolve-se naquele trecho com traçado retilíneo sobre perfil quase plano, dotada com pista de rolamento **pavimentada com asfalto**, com mão dupla de direção, apresentado cerca de 12,00metros de largura entre seu alinhamentos confrontantes. Possui passeios laterais para pedestres com pisos calçados.

 04

4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos e equipamentos urbanos:

Rede de água domiciliar encanada; rede de energia elétrica (luz e força); rede de esgoto; telefone; iluminação pública; escola pública nas proximidades; transporte coletivo; entrega de gás na porta; serviço de coleta de lixo urbano, posto de abastecimento de combustível; Centro Social Urbano e destacamento do Corpo de Bombeiros nas proximidades.

5 – CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Topografia: plana, quase ao nível da rua.

Formato: retangular

Solo: firme e seco

Fechamento: com muros de alvenaria de blocos cerâmicos pelas laterais e fundos e na frente também com muros de alvenaria e portão com duas folhas em chapa metálica. **(Vide fotos).**

6 – ZONA AVALIATÓRIA

De acordo com as normas, o imóvel está localizado na **2ª Zona Avaliatória.**

Pma = 30,00m;

Pmi = 25,00m ;

Fr = 10,00m.

7 – MEMORIAIS DESCRITIVOS

7-1- DO TERRENO

O terreno consiste no lote sob o n.º 22, da quadra n.º40, do loteamento denominado Jardim Esplanada, situado com frente para a Rua Roque Saffioti (antiga Rua Barra da Tijuca), município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos

 05

fundos, por 31,00 metros da frente aos fundos e de ambos os lados, encerrando a área de 310,00 metros quadrados, confrontando pela frente com referida Rua Roque Saffioti; quem do terreno olha para a rua, confronta pelo lado direito com o lote n.º 23; pelo lado esquerdo com o lote n.º 21, e pelos fundos com parte do lote n.º 25, todos da mesma quadra.

7.2 -DA CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificada uma construção do **tipo Residencial Unifamiliar**, com frente para a Rua Roque Saffioti, com emplacamento municipal n.º 175, contendo 1(um) só pavimento, de alvenaria de tijolos, pé direito em torno de 2,80 metros, com os seguintes detalhes construtivos:

- **Cobertura:** com telhas cerâmicas do tipo frecesca, sobre estrutura de madeira aparelhada.
- **Paredes :** alvenaria de elevação com tijolos.
- **Forros:** de um modo geral com PVC e parte sem forro.
- **Pisos:** de um modo geral com cerâmica no padrão econômico e obsoleto.
- **Revestimentos:** reboco na alvenaria de elevação e com as paredes internas do sanitário e cozinha revestidas com cerâmica até o meio das paredes.
- **Pintura:** interna e externamente à base de látex simples sobre massa corrida.
- **Esquadrias:** de um modo geral com caixilhos de ferro e vedação com vidros. As portas internas de madeira e pintadas com esmalte.
- **Instalações elétricas:** sumárias, parcialmente embutidas, com número mínimo de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes comuns.

 06

- **Instalações hidráulicas:** mínimas, parcialmente embutidas,, com aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

COMPARTIMENTOS:

Dispõe de 2(dois) dormitórios, sala, cozinha, um só sanitário, pequena área de serviço, pequena varanda na frente e construção tipo edícula isolada na parte dos fundos.

Trata-se de construção com padrão construtivo econômico, idade aparente de 40 anos, de um modo geral entre regular e mau estado de conservação, **com área construída de 121,40 metros quadrados.**

IV-AVALIAÇÃO

1-DO TERRENO

Para a avaliação do terreno, realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome atuantes na localidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do avaliando, observadas às características de localização, melhoramentos e topografia.

2 - PESQUISA DE VALORES

2.1 - METODOLOGIA

NORMAS, MÉTODO UTILIZADO E NÍVEL DE PRECISÃO

Para a determinação do valor unitário básico por metro quadrado de terreno, utilizaremos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO**, que envolveu o levantamento de ofertas existentes nas proximidades passíveis de comparação, junto a várias imobiliárias credenciadas, cujas ofertas foram devidamente homogeneizadas através de fatores técnicos, tendo como parâmetro as características do avaliando.



07

Satisfazendo as exigências das normas de avaliações, coletou-se elementos comparativos válidos que possuam os seguintes fatores de equivalência:

Equivalência de Situação: elementos que estejam localizados em um mesmo contexto geo-sócio-econômico.

Equivalência de Tempo: elementos que sejam comercializados em uma data próxima a data do laudo ou atualizado na fonte pesquisada.

Equivalência de Características: elementos que apresentem semelhanças físicas.

Os fatores técnicos utilizados na homogeneização dos elementos pesquisados foram os seguintes:

Fator Fonte: retrata a elasticidade na negociação dos elementos ofertados, sendo considerada redução máxima de **até 10%**.

Fator Transporte: permite a transposição dos elementos pesquisados para o local do imóvel objeto, considerando-se a infra-estrutura urbana; o nível sócio-econômico; a ocupação da circunvizinhança e a densidade comercial e de edificação.

Fator Multi-Testada: considera a valorização do elemento pesquisado quando este apresenta uma ou duas testadas, ao ser comparado com o avaliando.

Fator Topografia: consiste na correção das topografias dos elementos pesquisados, tendo como base a topografia do local avaliando.

Fator Grandeza de Área: trata da relação do valor unitário e dos elementos pesquisados, quando comparados com o imóvel objeto.

IV.1-LOCAIS PESQUISADOS E VALORES COLETADOS

 08

a)OFERTA- 01: IMOBILIÁRIA MORAES IMÓVEIS, sito na Rua Luiz Pereira Barreto, n.º 492, bairro centro, fone 3622-6469, Araçatuba. Com imóvel em oferta no Bairro Jardim Esplanada, próximo da Rua Marcos Toquetão, com área de 300,00 metros quadrados, medindo 10,00m de frente x 30,00m da frente aos fundos, pelo valor de R\$ 120.000,00(Cento e vinte mil reais). Informante Corretor de imóveis Sr. Moraes(**Vide oferta em anexo**)

b-OFERTA-02: ALIANÇA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, sito na Rua General Osório, n.º 145-A, bairro centro, Araçatuba. Com imóvel em oferta no bairro Jardim Esplanada, próximo dos prédios do Centro Social Urbano e do Corpo de Bombeiros, com área de 250.00m², medindo 10,00m de frentex 25,00m da frente aos fundos, pelo valor de R\$ 95.000,00(Noventa e cinco mil reais). Informante Corretor de imóveis Sr. Armando(**Vide oferta em anexo**).

C-OFERTA-03: ALIANÇA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, sito na Rua General Osório, n.º 145-A, bairro centro, Araçatuba. Com imóvel em oferta no bairro Jardim Juçara, próximo do local avaliando, com área de 225.00(Duzentos e vinte e cinco) metros quadrados, medindo 9,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos pelo valor de R\$ 75.000,00(Setenta e cinco mil reais). Informante Corretor de imóveis Sr. Armando(**Vide oferta em anexo**).

d-OFERTA-04: MARCO ANTÓNIO GARCIA IMÓVEIS: sito na Rua Bandeirante, n.º1.193, bairro Bandeirantes, fone 3625-4000, Araçatuba. Com imóvel em oferta situado no bairro Jardim Jussara, com frente para a Rua Madalena Lourenço Bruno, muito próximo do local avaliando, com área de 250,00m², (Duzentos e cinquenta) metros quadrados, medindo 10,00m de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, pelo valor de 70.000,00(Setenta mil reais). Informante Corretor de imóveis Sr. Marco António (**Vide oferta em anexo**).

 09

d- OFERTA n.º05: CLASSIFICADOS JORNAL O LIBERAL, com imóvel em oferta situado no Bairro Jardim Jussara, com frente para a Rua São Francisco, esquina com a Rua João Carvalho Junior, próximo do Supermercado Rondon, com área de 300,00m², medindo 10,00metros de frente, por x 30,00metros da frente aos fundos, cada lote, pelo valor de R\$130.000,00(Cento e trinta mil reais). Informante Corretor de imóveis Sr. Marco António Garcia, fone n.º 3525-4000, Araçatuba(**Vide oferta em anexo**).

e- PESQUISA-01: IMOBILIÁRIA GESA IMÓVEIS, sito na Rua Tiradentes, n.º 194, bairro centro, celular n.º 99725-4010, com **estimativa** de valor diretamente para o local do imóvel avaliando (**Rua Roque Saffioti**), Bairro Jardim Esplanada, com área de 310,00m²(10,00m x 31,00m), com valor de mercado girando em torno de R\$95.000,00 (Noventa e cinco mil reais). Informante Corretor de imóveis Flávio, Araçatuba.

f) PESQUISA-02 : IMOBILIÁRIA SARA IMÓVEIS, sito na Rua Tabajaras, n.º618, bairro Vila Bandeirantes, Fone 3623-8907, Araçatuba. Com **estimativa** de valor diretamente para o local do imóvel avaliando (**Rua Roque Saffioti**), Bairro Jardim Esplanada, com área de 310,00m²(10,00m x 31,00m), com valor de mercado girando em torno de R\$110.000,00 (Cento e dez mil reais). Informante Corretor de imóveis Silvio.

IV.1.1- VALOR POR M2-COMPARATIVOS PESQUISADOS

a) OFERTA -01.....R\$120mil/300,00m².....R\$400,00/m²

b) OFERTA-02.....R\$95mil/250,00m².....R\$380,00/m²

C) OFERTA -03.....R\$75mil/225,00m².....R\$333,33/m²

d) OFERTA-04.....R\$70mil/250,00m²..... R\$280,00/m²



e) OFERTA-05.....R\$130mil/300,00m2.....R\$433,33/m2

f) PESQUISA-01.....R\$95mil/310,00m2..... R\$306,45/m2

g) PESQUISA -02.....R\$110mil/310,00m2.....R\$354,83/m2

IV.1.2- FATORES UTILIZADOS NA HOMOGENEIZAÇÃO

V/m2= Valor por m2 apurado, conforme amostras acima (OFERTAS: Consideradas as mais consistentes nas avaliações).

F_{Transp.}= Fator transposição(Valorização > ou <)

F_b= Fator benfeitorias(existência de eventuais construções)

F_{pg.à vista} = desconto pagamento à vista em até 10%

F_t= Fator testada= testada < ou > que o avaliando

F_{prof.} = Fator profundidade = < ou > que o avaliando, (30,00m ou 25,00m sem necessidade de correção).

IV.1.3-HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS

Para a homogeneização das amostras utilizadas foi utilizado paradigma medindo 10,00m de frente para a Rua Roque Saffioti, por 30,00m da frente aos fundos, com área de 300,00m2.

a) OFERTA-01=V/m2 x F_{Transp.} x F_{benf.} x F_{pg. Vista} x F_t x F_{Prof.} x F_{atualização}.

a) OFERTA-01= R\$400,00/m2 x 0,85 x 0,95 x 0,95 x $\frac{(10,00)0,25}{30,00}0,50$ x 1,00. $\frac{10,00}{10,00}$

a) OFERTA-01=R\$400,00/m2 x 0,85 x 0,95 x 0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00.

a) OFERTA -01= R\$ 306,85/m2

b)OFERTA-02=V/m2 x FTransp. x Fbenf. x Fpg.vista x Ft x FProf. x Factualização.

b)OFERTA-02 =R\$380,00/m2 x 0,85 x 1,00 x 0,95 x (10,00)0,25 x 30,00)0,50 x 1,00.
10,00
25,00

b)OFERTA-02=R\$290,69/m2x 0,85 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x1,095 x 1,00.

b)OFERTA -02= R\$ 336,00/m2

c)OFERTA-03=V/m2 x FTransp. X Fbenf. x Fpg.vista x Ft x FProf. x Factualização

c)OFERTA-03 =R\$333,33/m2 x 1,00 x 0,90 x 0,95 x (10,00)0,25 x 30,00)0,50 x 1,00.
9,00
25,00

c)OFERTA-03=R\$333,33/m2x 1,00 x 0,90 x 0,95 x1,026 x1,095 x 1,00.

c)OFERTA -03- R\$ 320,18/m2

d)OFERTA-04=V/m2 x FTransp. xFbenf. x Fpg. vista x Ft x FProf. x Factualização

d)OFERTA-04=R\$433,33/m2 x 0,80 x 1,00 x 0,90 x(10,00)0,25 x 30,00)0,50 x 1,10.
10,00
25,00

d)OFERTA-04=R\$433,33/m2 x 0,80 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x1,00 x 1,10.

d)OFERTA - 04- R\$ 343,19/m2

e) OFERTA-05 = V/m² x F_{Transp.} x F_{benf.} x F_{pg.vista} x F_t x F_{Prof.} x F_{atualização}.

e) OFERTA-05 = R\$280,00/m² x 1,00 x 1,00 x 0,95 x $\frac{(10,00)0,25 \times 30,00)0,50}{10,00}$ x 1,10
25,00

e) OFERTA-05 = R\$280,00/m² x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 1,095 x 1,10.

e) OFERTA -05- R\$ 320,39/m²

f) PESQUISA-01 = V/m² x F_{Transp.} x F_{benf.} x F_{pg à vista} x F_t x F_{Prof.} x F_{atualização}.

f) PESQUISA-01 = 366,66/m² x 1,00 x 1,00 x 0,90 x $\frac{(10,00)0,25 \times 25,00)0,50}{10,00}$ x 1,00
25,00

f) PESQUISA-01 = R\$366,66/m² x 1,00 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00

f) PESQUISA -01- R\$ 330,00/m².

f) PESQUISA-02 = V/m² x F_{Transp.} x F_{benf.} x F_{pg à vista} x F_t x F_{Prof.} x F_{atualização}.

f) PESQUISA-01 = 354,83/m² x 1,00 x 1,00 x 0,90 x $\frac{(10,00)0,25 \times 30,00)0,50}{10,00}$ x 1,00
30,00

f) PESQUISA-01 = R\$354,83/m² x 1,00 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00

f) PESQUISA -01- R\$ 319,34/m².