

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

*EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP*

**Laudo de Avaliação Mercadológica
Imóvel Residencial – Mirassol-SP**

Processo: Nº 1002669-75.2018.8.26.0358
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários
Exequente: Banco do Brasil
Executado: Hipe Indústria e Comércio de Móveis Ltda e outros

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



Audinei Lopes Bonfanti - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 006.074 e CRECI 64.914, enobrecido pela nomeação no processo em epígrafe, tendo feito as diligências necessárias, respeitosamente vem a presença de V^a Ex^a, apresentar seu Laudo Técnico com o objetivo de esclarecer o valor do imóvel avaliando, com base em vistorias, exames e estudos, apresentamos o resultado das nossas análises e parecer conclusivo. Conceitos e critérios salientamos no final.

AUDINEI LOPES BONFANTI**PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914**

Localização	Rua Valdomiro Buchala de Castilho, 2252 - Lote 6 P/7 da Quadra H, Bairro Jardim Flamboyant - Comarca e Município de Mirassol – SP.		
Matrícula	Nº 31.183 do CRI - Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol-SP.		
Cadastro Municipal	Nº 143492008201000-0		
Valor Venal	Terreno	324,00m ²	R\$ 15.979,68
	Construção*	304,99m ²	R\$ 88.101,49 *não averbada
Valor Venal Total	R\$ 104.081,17 (Cento e quatro mil, oitenta e um reais, dezessete centavos). Conforme planta genérica de valores vigente no município para o exercício de 2.021.		
Descrição	<p>Imóvel de uso residencial, no perímetro urbano do município, face sol, servido de toda infraestrutura, com testada de 13,50 metros e igual dimensão nos fundos, por 24,00 metros de cada lado, totalizando 324,00 m² de área. Há uma construção com dois pavimentos. Térreo: garagem coberta, lavanderia, banheiro, despensa, cozinha planejada, sala de dois ambientes (jantar e tv), lazer com piscina, churrasqueira e banheiro. Superior: Dormitório duplo/dois ambientes, dormitório do casal tipo apartamento e uma varanda. Necessitando de algumas manutenções em função de desgastes do tempo. Em nossa vistoria, ao conferir as especificações e medidas do imóvel, chegamos à conclusão 234,00 m² de construção (9 x 13 = 117,00, x2 pisos = 234,00 m²).</p>		

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUDINEI LOPES BONFANTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 14:32, sob o número WMRS21700349384. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002669-75.2018.8.26.0358 e código Bq4DG9Lg.

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUDINEI LOPES BONFANTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 14:32, sob o número WMRS21700349384. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002669-75.2018.8.26.0358 e código BqQDG9Lg.

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



Relatório

Esclarecemos que nos fundamentos pelo “método comparativo” na confecção deste trabalho buscando ampliar a homogeneização dos dados conclusivos. Efetuamos pesquisas junto ao cadastro do site do CRECI-SP (www.crecisp.gov.br) e algumas imobiliárias, corretores da região para um melhor balizamento de valores. Após a devida vistoria *in-situ*, foram verificados os elementos necessários para confirmar as informações e coleta de documentação fotográfica para melhor eficácia do trabalho.

O mercado de imóveis é sazonal e pode ser seguido por períodos de oscilações e acomodações, por esse motivo a Delegacia Regional do CRECI de São José do Rio Preto, através do nosso grupo de trabalho, elaborou um estudo atualizando os valores de imóveis (terrenos, apartamentos, chácaras, bairros, principais avenidas e ruas de Rio Preto e região). Esse trabalho seria uma “Planta Genérica de Valores dos Municípios”, que serviu para balizar e determinar o valor de metro quadrado com base em uma série de características de cada localidade.

Considerando o princípio que Todo o imóvel vale pelo que pode proporcionar de aproveitamento ou renda;

Considerando que efetuamos a vistoria no dia 06 de agosto de 2021 às 10:30 hs e foi possível examinar as características construtivas do imóvel, suas respectivas estruturas e compartimentos, equipamentos e instalações existentes para uso e serviços, visando obter um parecer mais eficaz para nossa realidade. Uma vez que nos valemos da nossa experiência para determinar o tempo de construção;

Considerando que o mercado de imóveis está sendo balizado pela “lei da oferta e procura” (*Supply and Demand*), não podendo esquecer de separar valor de preço, ou seja: hoje, pelo valor do imóvel, não se aluga nem se vende, e sim pelo preço praticado no momento (valor x preço);

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Considerando que examinamos o estado geral de conservação e manutenção do imóvel, bem como sua idade cronológica e aparente para determinar o percentual de depreciação física e funcional. Levamos em conta ainda que, segundo o senhor Cicero não há Alvará de construção aprovado pelo poder público municipal;

Considerando que nos valem em ofertas efetivamente transacionadas, priorizando aqueles que guardassem semelhança com o imóvel em questão, com a finalidade de obter uma amostragem representativa e segura. Colhemos informações no loteamento Jardim Marilu onde dois lotes foram vendidos em menos de trinta dias;

Considerando que segundo o Creci-SP estamos num período atípico, onde este cenário de incertezas vem causando instabilidade no setor imobiliário (alta do dólar, mudanças econômicas e políticas entre outros fatores sanitários);

Considerando que foi necessário tomarmos medidas corretivas de acordo com o período avaliado, tendo em vista a grande variação que ocorreu no mercado neste período epidêmico;

Considerando que após a conclusão dos estudos e análises e de acordo como se apresenta o mercado imobiliário local e regional, em cumprimento das normas técnicas que estabelece a NBR 14653/3 da ABNT, consubstanciada por padrões modernos de avaliações imobiliárias Creci 2.020, chegamos ao seguinte:

Parecer Conclusivo

O imóvel avaliando teve seu valor definido de maneira que o resultado ficou o mais próximo da realidade mercadológica, ou seja: Valor do terreno **R\$ 130.000,00**, construção (234 m² x R\$ 1.260,00 por m² = **R\$ 294.840,00**), Lazer (quiosque + piscina = **R\$ 60.000,00**).

Chegamos ao valor final de: **R\$ 485.000,00 (Quatrocentos e oitenta e cinco mil reais) *arredondado***. Concluímos que é possível haver, em virtudes de fatores inerentes do próprio mercado, uma pequena variação de até 10% (-5% a +5%) no valor acima.

São José do Rio Preto - SP, 13 de agosto de 2021.

AUDINEI LOPES BONFANTI

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

*EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP*

Respostas dos Quesitos

Processo: Nº 1002669-75.2018.8.26.0358
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários
Exequente: Banco do Brasil
Executado: Hipe Indústria e Comércio de Móveis Ltda e outros

Executado

- 1º - Está no laudo/descrição
- 2º - Sim, também está especificada no texto do laudo
- 3º - É nosso parecer final
- 4º - Imóvel residencial sem averbação de construção na Matrícula
- 5º - Sim, tanto que usei tabela de depreciação para calcular. As fotos mostram e comprovam que o imóvel já foi construído a mais de 10 anos (desgaste físico e funcional).



Prefeitura do Município de Mirassol

Departamento de Tributação e Fiscalização
Praça Dr. Anísio José Moreira, 22-90 - CEP: 15130-000 - Mirassol-SP
CNPJ: 46.612.032/0001-49 Fone: (17) 3243 8120
www.mirassol.sp.gov.br

fls. 258

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUDINEI LOPES BONFANTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 14:32, sob o número WMRS21700349384. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002669-75.2018.8.26.0358 e código BqQDG9Lg.

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 2021 / 21371

Contribuinte: CICERO HIGINO DE CARVALHO

Matrícula:

Cadastro.....: 1434920082010000

Localização.: RUA VALDOMIRO BUCHALA DE CASTI 0
JD FLAMBOYANT

LOTES 06P E 07

CPF/CNPJ.: 050.079.088-43

Quadra.: H

Lote.: 6^P/7

Certificamos o valor venal do imóvel acima identificado :

- Valor Venal Territorial R\$ 15.979,68
- Valor Venal Predial R\$ 88.101,49
- Valor Venal Total R\$ 104.081,17

Com 324,00 m2 de Terreno e 304,99 m2 de construção.

Este valor venal refere-se exclusivamente à situação do imóvel no cadastro imobiliário.

Válido para 180 dias a partir da emissão

Qualquer rasura ou emenda invalidará esta Certidão.

O referido é verdadeiro e dou fé.

Mirassol, 09/08/2021

Departamento de Tributos e Fiscalização

Número de Autenticidade: 785509709785509

