

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 0001808-48.2018.8.26.0539

Aos vinte e seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, estado de São Paulo, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado junto, expedido na ação de EXECUÇÃO que MÁRIO MARCELO PEREIRA move a ESPÓLIO DE JOSÉ EDUARDO RIOS, pela qual procedi com a **AVALIAÇÃO** descrito conforme o seguinte:

" um imóvel urbano, objeto da matrícula n. 15.635 do CRI local, constituído por um prédio residencial de tijolos e edícula com área total construída de 210,40 metros quadrados, sob° 495 com seu terreno medindo 11,00 metros de frente com a Rua Conselheiro Saraiva, de uma lado em 44,00 metros confrontando com Antonio Carlos Prezotto, nos fundos em 22,00 metros confrontando com Alzim de Souza Lemos, Zillo Suzuki e João Castaldin; do outro lado, de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações: partindo da Rua Conselheiro Saraiva segue em 30,00 metros confrontando com João Patrocínio Guimarães e Sebastião Guimarães, segue à direita em 11,50 metros confrontando com Sebastião Guimarães e Aparecida Maria Guimarães Comegno, daí vira para a esquerda alcançando os fundos numa linha de 14,00 metros confrontando com o Espólio de Paulo Custódio Patrocínio e José Estevam. Cadastro Municipal n. 1186."

1 – FOTOS (EXTERIOR / INTERIOR)





















































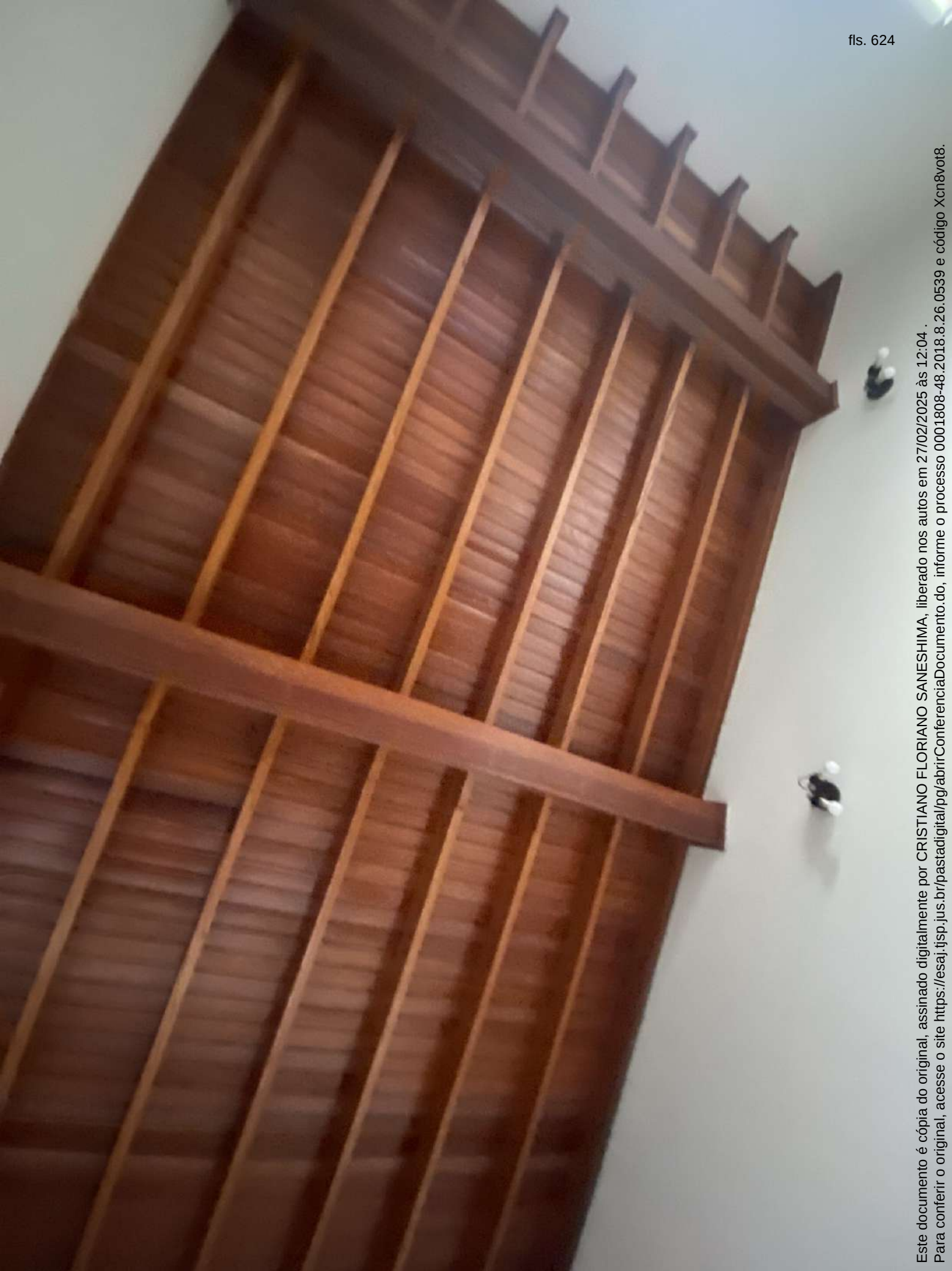














2 - MÉTODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor do terreno, 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 imóveis no mesmo bairro e na proximidade, de tal modo que a comparação fosse possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação dos preços.

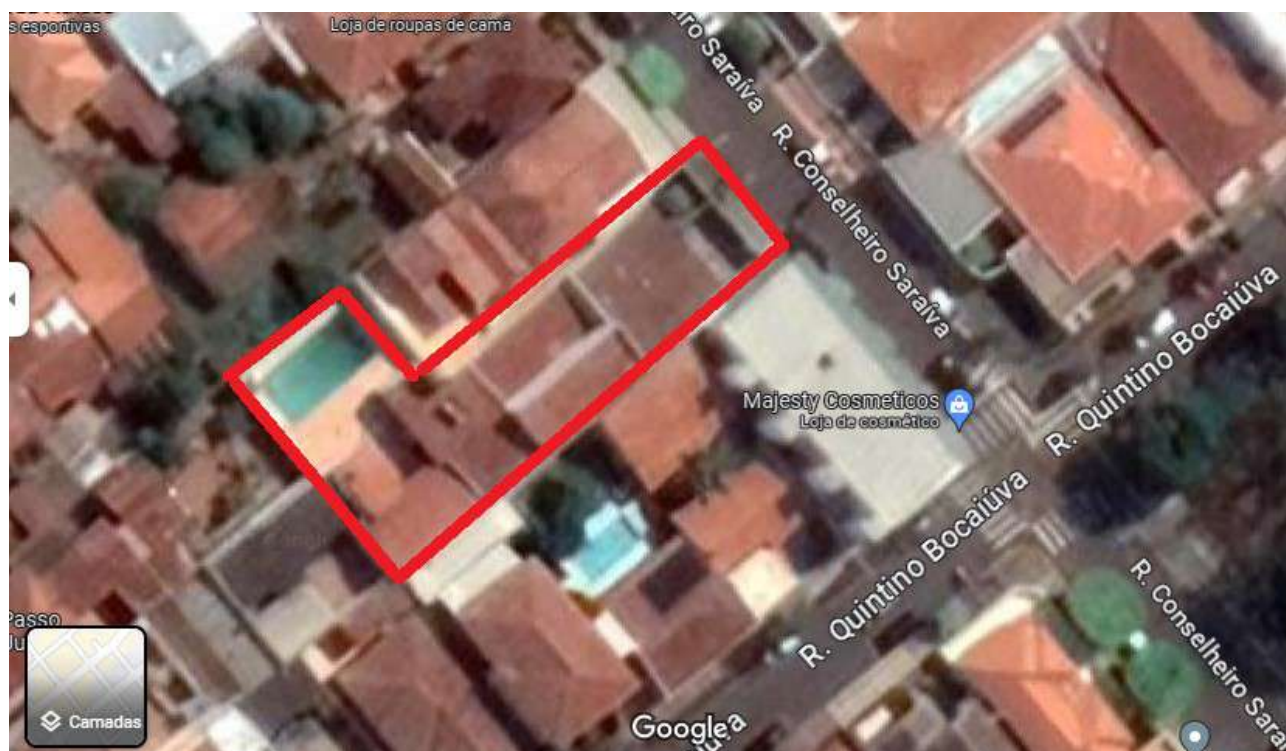
Já o valor da edificação será calculado pelo método evolutivo e, para tanto, foi tomado por base o CUB (Custo Unitário Básico) atual do estado de São Paulo divulgado pelo Sinduscon-SP, no site "sindusconsp.com.br".

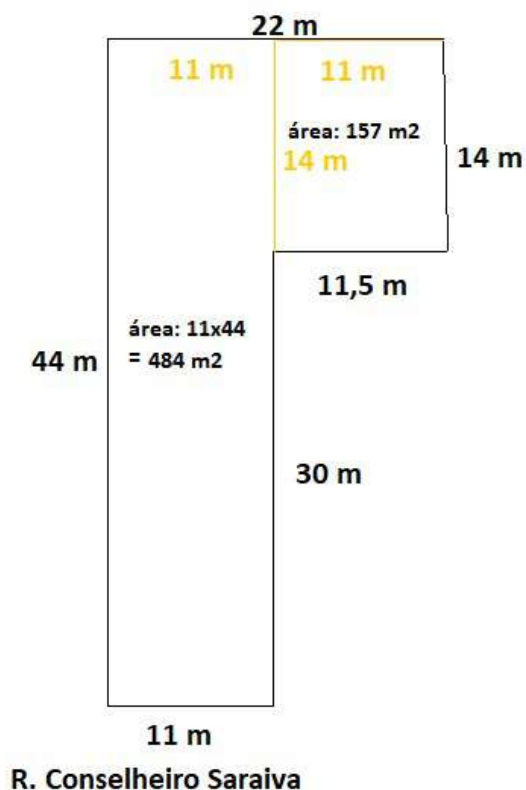
Obtido o valor de reprodução, foi aplicada a depreciação segundo o método de Ross-Heidecke.

2.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

O terreno possui 641,00 m² (seiscentos e quarenta e um metros quadrados). Segundo o Termo de Penhora, as medidas são: *"11,00 metros de frente com a Rua Conselheiro Saraiva, de uma lado em 44,00 metros confrontando com Antonio Carlos Prezotto, nos fundos em 22,00 metros confrontando com Alzim de Souza Lemos, Zillo Suzuki e João Castaldin; do outro lado, de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações: partindo da Rua Conselheiro Saraiva segue em 30,00 metros confrontando com João Patrocínio Guimarães e Sebastião Guimarães, segue à direita em 11,50 metros confrontando com Sebastião Guimarães e Aparecida Maria Guimarães Comegno, daí vira para a esquerda alcançando os fundos numa linha de 14,00 metros confrontando com o Espólio de Paulo Custódio Patrocínio e José Estevam"*.

Vista aérea (Google maps):





Cálculo da parte irregular da área (obtida no site: <https://www.zhitov.ru/pt/area/>):

O tamanho do lote de terreno
São especificados em metros

Parede A B 11

Parede B C 14

Parede C D 11.5

Parede D A 14

Parcela de terreno

Ângulo B 90°

Ângulo C 90°

Ângulo D 88°

Ângulo A 92°

O comprimento da diagonal B D 18.12 m

O comprimento da diagonal A C 17.8 m

Lote are ou 157 metros quadrados

Assim:

área regular do terreno: 484 m² + área irregular: 157 m²

TOTAL = 641,00 metros quadrados

Nota-se que a metragem do terreno apurada é condizente com o Relatório do Espelho do Cadastro Imobiliário fornecido pela Prefeitura Municipal:

DADOS DO IMOBILIÁRIO									
Nº Imóvel: 001188	Proprietário: JOSE EDUARDO RIOS	Logradouro: R. CONSELHEIRO SARAIVA, N.º 495		Compromissário:		Complemento:		Cobrança: NORMAL	
Bairro: CENTRO	CEP: 18.900-000	Loteamento/Setor:		Quadras:	Lotes:	Situação: ATIVO			
Observação:									
DADOS DO TERRENO									
Área do Terreno: 642,80	Testada Principal: 11,00	Testada Taxa: 11,00	Vir.Venal Territorial: 72.128,56	Vir.Venal Predial: 251.851,21					
Incidente: RESIDENCIAL CASAS TERRENAS E SOBRADOS	Localização: 0080 012	Valor Venal Imóvel: 324.009,79	Vir.Venal Tributável: 324.009,79						
Tombo [Decreto]:	Tombo [Motivo]:								
Testadas Secundárias	Face	Logradouro							
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO									
Característica do Terreno			Itens da Característica do Terreno						
MURO			SIM						
PASSEIO PÚBLICO			SIM						
DADOS EDIFICADOS									
Área Edif. Principal? Tipo [Construção]	Itens [Construção]		Conservação	Categoria	Característica da Edificação		Itens da Característica da Edificação		
490,70 m² SIM RESIDENCIAL	RESIDENCIA		ÓTIMO	BOA					
Total Edif.	490,70 m²								
DADOS PARA ENTREGA									
Endereço: AV. CEL. CLEMENTINO GONÇALVES, 17			Compl:		Bairro: VILA SANTA AURELIANA		Cidade: SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP		CEP: 18.900-000
HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL									
Ocorrência:	Data:	Processo:	Observação:						

A avaliação, então, tomará como parâmetro o valor do metro quadrado praticado na área imobiliária em que se encontra, ou seja, Centro da cidade, conforme a seguinte comparação:

NÚMERO DA AMOSTRA	BAIRRO	ÁREA EM M²	VALOR PEDIDO P/ VENDA	VALOR DO M²
1	Centro	479,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.148,22
2	Centro	225,58	R\$ 240.000,00	R\$ 1.063,92
3	Centro	300,00	R\$ 280.000,00	R\$ 933,33
4	Centro	352,00	R\$ 210.000,00	R\$ 596,59
5	Centro	264,00	R\$ 330.000,00	R\$ 1.250,00
6	Centro	240,00	R\$ 240.000,00	R\$ 1.000,00
Preço médio do metro quadrado		R\$ 998,67		

AVALIAÇÃO DO TERRENO = preço do metro quadrado médio apurado x metragem do terreno:

R\$ 998,67 x 641 m² = **R\$ 640.151,74**

NÚMERO DA AMOSTRA	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	https://www.imobstatus.com.br/comprar/Santa-Cruz-do-Rio-Pardo/Terrenos/Lote/Centro/1568
2	https://www.imobstatus.com.br/comprar/Santa-Cruz-do-Rio-Pardo/Terrenos/Lote/Centro/1386
3	http://www.morbiimoveis.com.br/venda/3136
4	https://www.morbiimoveis.com.br/venda/4549
5	https://www.imoveisuniao.com.br/imovel/terreno-centro-santa-cruz-do-rio-pardo-264m2-code-1431
6	https://www.imoveisuniao.com.br/imovel/terreno-centro-santa-cruz-do-rio-pardo-240m2-code-525

AMOSTRA 1:



GRUPO JOÃO NANTES
Imóveis em Santa Cruz do Rio Pardo

Santa Cruz do Rio Pardo
(014) 3372-2528

 (014) 99613-5228

Total de Imóveis: 396





Geral

Locação: 1.800,00

Venda: 550.000,00

A. Terreno: 479,00 M²

Descrição

Excelente Terreno no Centro de Santa Cruz !!

479,00 Metros² sendo quase 20,00 metros de frente,



Nantes
(14) 99613-5228
j.nantes@imobiliariastatus.com.br

Corretor off-line



ORÇ: 118-80-F
WILSON EDUARDO CARDOSO
(14) 99743-8789
wendee@imobiliariastatus.com.br

Corretor off-line

Entrar em Contato

Operação *

O que você deseja?

Nome *

☐ Homem

☐ Mulher

☐ Prefiro não informar

E-mail *

Celular *

Celular

Telefone

Fone

Mensagem *

Gostei do imóvel ref.: 1558, poderiam entrar em contato comigo o mais breve possível?

AMOSTRA 2:



GRUPO JOÃO NANTES
Imóveis em Santa Cruz do Rio Pardo

Santa Cruz do Rio Pardo
(014) 3372-2528

 (014) 99613-5228

Total de Imóveis: 324





Geral

Venda: 250.000,00

A. Terreno: 225,58 M²

Descrição

Lote no Centro !!!!

225,58 sendo 7,89 de frente

Corretor off-line

Entrar em Contato

Operação *

Quero Comprar

Nome *

☐ Homem

☐ Mulher

☐ Prefiro não informar

E-mail *

Celular *

Celular

Telefone

Fone

Mensagem *

Gostei do imóvel ref.: 1386, poderiam entrar em contato comigo o mais breve possível?

AMOSTRA 3:

VENDAS

Código do Imóvel:

3136

Cidade:

Santa Cruz do Rio Pardo - SP

Bairro:

Centro

Valor:

R\$ 280.000,00

Descrição:

- Terreno em ótima localização

- Ao lado faculdade

- Lado de baixo Avenida Tiradentes

- 12x25





Este imóvel me interessou

Nome:

E-mail:

AMOSTRA 4:

HOMEEMPRESAVENDASLOCAÇÕESLOCALIZAÇÃOCONTATO

VENDAS

Código do Imóvel:

4349

Cidade:

Santa Cruz do Rio Pardo - SP

Bairro:

Centro

Valor:

R\$ 210.000,00

Descrição:

- Terreno bem localizado

- Próximo a rodovia

- 11x32

Área de Serviço:

Não

Garagem:

Não

Medida do Terreno (m²):

11x32

Área Construída (m²):

-





Este imóvel me interessou

Nome:

E-mail:

Telefone:

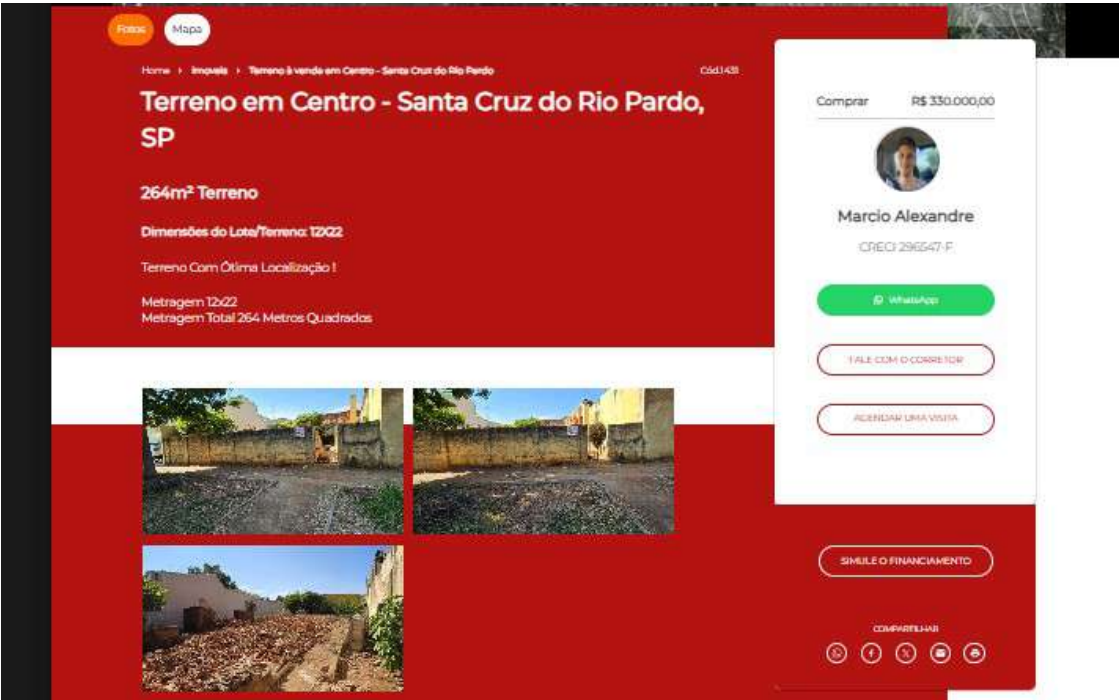
Celular:

Mensagem:

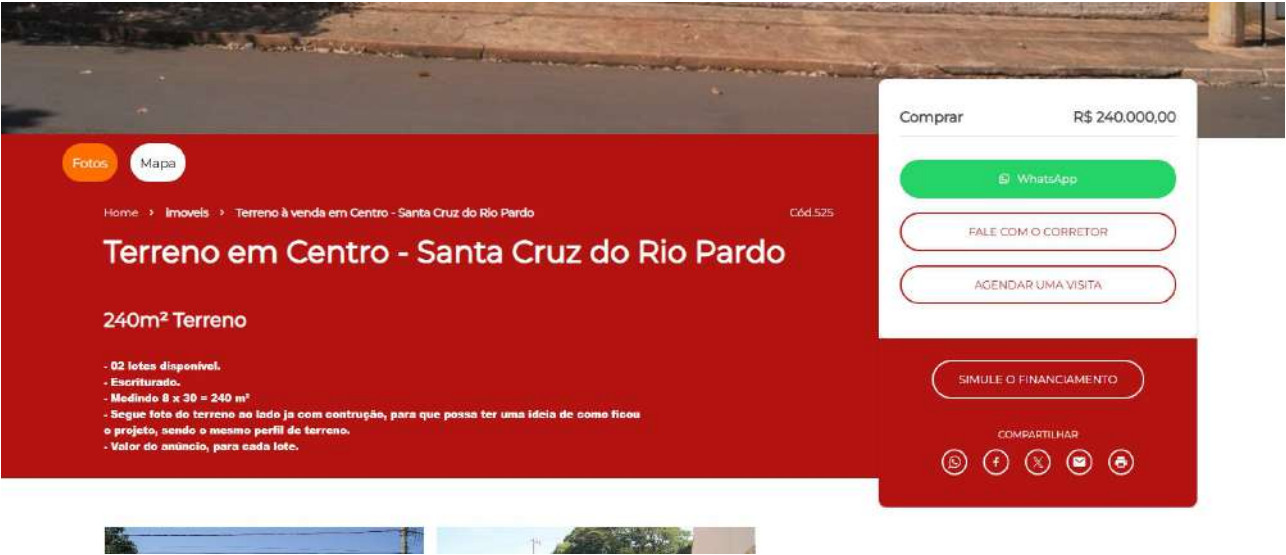
ENVIAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CRISTIANO FLORIANO SANESHIMA, liberado nos autos em 27/02/2025 às 12:04 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001808-48.2018.8.26.0539 e código Xcn8vot8.

AMOSTRA 5:



AMOSTRA 6:



2.2 - AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O custo unitário básico (CUB) no estado de São Paulo, divulgado pelo Sinduscon-SP em "https://sindusconsp.com.br/cub/" referente ao mês “janeiro de 2025”, para residência unifamiliar, padrão normal (R1-N), é de R\$ **2.446,95** ¹.

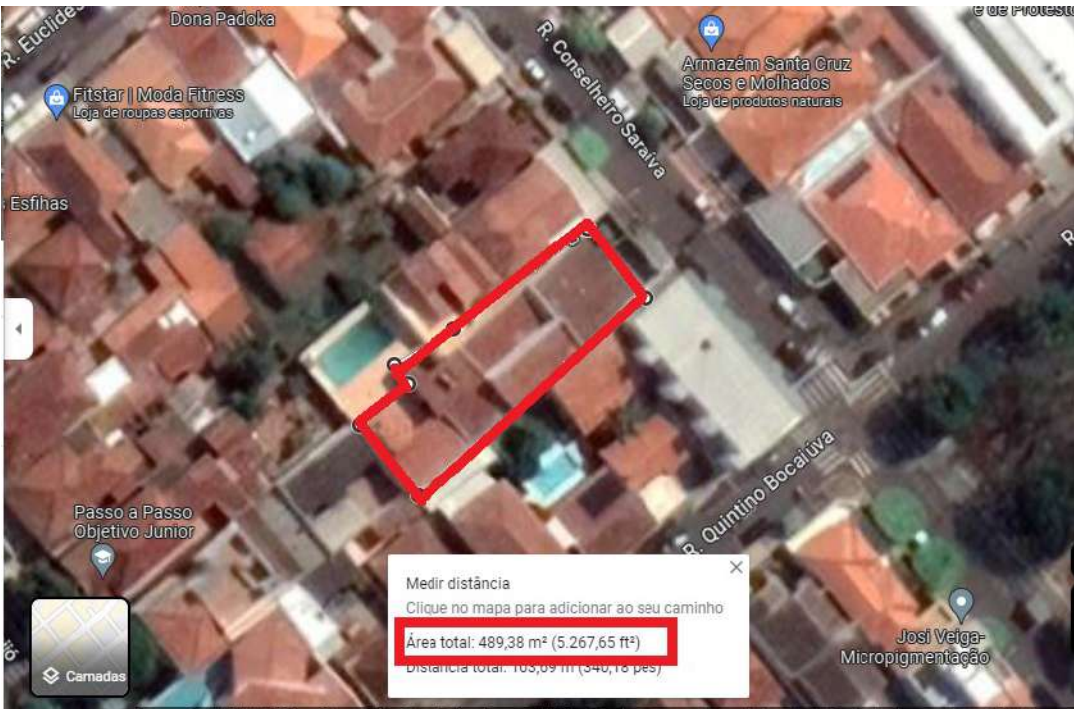
Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2025 em R\$/m²					
Padrão Baixo			Padrão Normal		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês
R-1	1.996,41	0,18	R-1	2.446,95	0,23
PP-4	1.865,40	0,24	PP-4	2.287,17	0,21
R-8	1.782,55	0,23	R-8	2.044,29	0,23
PIS	1.381,20	0,27	R-16	1.986,29	0,23

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Desta forma, tem-se que o custo de reprodução da edificação em questão seria:

Dimensão (m²) x CUB unitário (R\$) = CUSTO DE REPRODUÇÃO TOTAL (R\$)

A área construída constante no Termo de Penhora (reproduzido da matrícula) é de 241,40 m2. No entanto, ao verificarmos a vista aérea (cálculo aproximado do Google Maps), percebe-se nitidamente que a área construída é bem maior, indicando edificação não averbada na matrícula:



Desta forma, a área edificada mais condizente com a realidade é a constante o Relatório do Espelho do Cadastro Imobiliário fornecido pela Prefeitura Municipal:

¹ Consulta disponível em: <https://sindusconsp.com.br/wp-content/uploads/2025/02/01-Janeiro-2025.pdf>

DADOS DO IMOBILIÁRIO									
Nº Imóvel: 001188	Proprietário: JOSÉ EDUARDO RIOS			Compromissário:					
Bairro: CENTRO	Logradouro: R. CONSELHEIRO SARAIVA, N.º 495			Complemento:			Cobrança: NORMAL		
CEP: 18.900-000	Loteamento/Setor:			Quadras:			Lotes:		
Observação:							Situação: ATIVO		
DADOS DO TERRENO									
Área do Terreno:	642,80	Testada Principal:	11,00	Testada Taxal:	11,00	Vir.Venal Territorial:	72.128,58	Vir Venal Predial:	251.851,21
Incêndio: RESIDENCIAL-CASAS TERREAS E SOBRADOS	Localização:		0080 012	Valor Venal Imóvel:		324.009,79	Vir Venal Tributável:		324.009,79
Tombo [Decreto]:	Tombo [Motivo]:								
Testadas Secundárias	Face	Logradouro							
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO									
Característica do Terreno		Itens da Característica do Terreno							
MURO		SIM							
PASSEIO PÚBLICO		SIM							
DADOS EDIFICADOS									
Área Edif. Principal?	Tipo [Construção]	Itens [Construção]	Conservação	Categoria	Característica da Edificação		Itens da Característica da Edificação		
490,70 m²	SIM RESIDENCIAL	RESIDENCIA	ÓTIMO	BOA					
Total Edif.	490,70 m²								
DADOS PARA ENTREGA									
Endereço: AV. CEL. CLEMENTINO GONÇALVES, 17			Compl:		Bairro: VILA SANTA AURELIANA			Cidade: SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP CEP: 18.900-000	
HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL									
Ocorrência:	Data:	Processo:		Observação:					

Assim, a avaliação da edificação ficaria conforme abaixo:

$$490,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.446,95 = \text{R\$ } 1.200.718,36$$

Todavia, há que se considerar a depreciação, que se fará pelo método de Hoss-Heidecke², conforme a seguir:

Cálculo do coeficiente de depreciação de edificação urbana com as seguintes características:

Classe: Residencial

Grupo: Casa térrea ou sobrado

Idade aparente da construção: mais de 35 anos (já que a matrícula, datada de 16/01/1989 já indica a existência de, ao menos a área construída original)

Vida útil: 70 anos

TABELA 1	CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)
	RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
			SIMPLES	10
		CASA	RÚSTICO	60
			PROLETÁRIO	60
			ECONÔMICO	70
			SIMPLES	70
			MÉDIO	70
			SUPERIOR	70
			FINO	60

Percentual da idade sobre a vida útil do imóvel: 50 %

² Tabela disponível em: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

Condições físicas: Conforme registro fotográfico, a edificação encontra-se em BOM ESTADO, podendo ser classificada como “Entre regular e necessitando reparos simples (cód. D)”

Índice de depreciação conforme tabela Hoss-Heidecke: 0,574 (57,4% do valor do novo), ou seja, depreciação de 42,6%





Os coeficientes de depreciação aplicáveis são os constantes da **Tabela 2** a seguir:

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,589	0,555	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118

O valor depreciado da referida benfeitoria é então assim calculado:

CLASSE	M²	CUB	VALOR DE NOVO	VIDA ÚTIL	IDADE	IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE DE DEPRECIÇÃO
Casa térrea ou sobrado padrão “alto”	490,7	2.446,95	R\$ 1.200.718,36	70 anos	35 anos	50%	Entre Regular e necessitando reparos simples (D)	42,6%

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO: R\$ 1.200.718,36 (valor de novo) – 42,6 % de depreciação = **R\$ 689.212,33**

3 - CONCLUSÃO: AVALIAÇÃO TOTAL (TERRENO E EDIFICAÇÃO)

1. Valor de avaliação do terreno	R\$ 640.151,74
2. Valor da edificação	R\$ 689.212,33
3. Valor do imóvel (1+2)	R\$ 1.329.364,07

A ABNT, conforme seu 7.7.1 da NBR 14.653-1 permite o arredondamento do valor da avaliação, desde que não ultrapasse 1%.

Desta forma, aplicada uma margem de arredondamento tecnicamente permitida e para facilitar a intelegibilidade do presente laudo, chega-se no valor de **R\$ 1.330.000,00 (um milhão, trezentos e trinta mil reais)** para avaliação do referido imóvel (terreno e edificação).

O referido é verdade e dou fé.

Santa Cruz do Rio Pardo, 26 de fevereiro de 2025.

(assinado digitalmente)

CRISTIANO FLORIANO SANESHIMA
OFICIAL DE JUSTIÇA
MATRÍCULA 360.660-4





























































