

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA 28.169 FOLHA 1 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
Catanduva, 24 de Janeiro de 19 92

IMÓVEL: APARTAMENTO número 02 (dois), no pavimento térreo do edifício "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATIBAIA", situado à Rua Caputira nº 447, esquina da Rua Auriflama, com acesso por esta última via pública, nesta cidade, distrito, município e comarca de Catanduva-SP., face direita de quem da rua Auriflama olha para o edifício, apartamento esse que contém dois dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, área de serviço, banheiro de empregada e sacada, com a ÁREA ÚTIL de 79,695 m²., ÁREA COMUM de 7,725 m² e ÁREA TOTAL de 87,42 m²., correspondendo-lhe a FRAÇÃO IDEAL de 48,43166 m²., ou 16,6666% no terreno

Finalidade do laudo: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins judiciais.

Imóvel: Rua Caputira nº447, Edifício "Condomínio Residencial Atibaia", Apto. 02 – Térreo – Parque Iracema – Catanduva-Sp.

Matricula: 28.169 – Registrado junto ao 1º Cartotio de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva/SP.

Carlos Alberto Volpini Júnior

Perito Avaliador de Imóveis

Creci nº 146.212 – 2ª Região (Brasil)

Cnai. 17.394

[Rua Venezuela 206](#) – Jd. Amêndola - Catanduva, Brasil, BR

Fone: (17)99200-0404 - E-mail: juniorvolpini@creci.org.br

Catanduva/SP, 18 de outubro de 2024.

3ª Vara Cível - Catanduva/SP.

Processo 0002514-15.2023.8.26.0132

Classe – Assunto – Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial.

Exequente: Ricardo Donizete Galbeline.

Executado: Graziella Correa.


LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

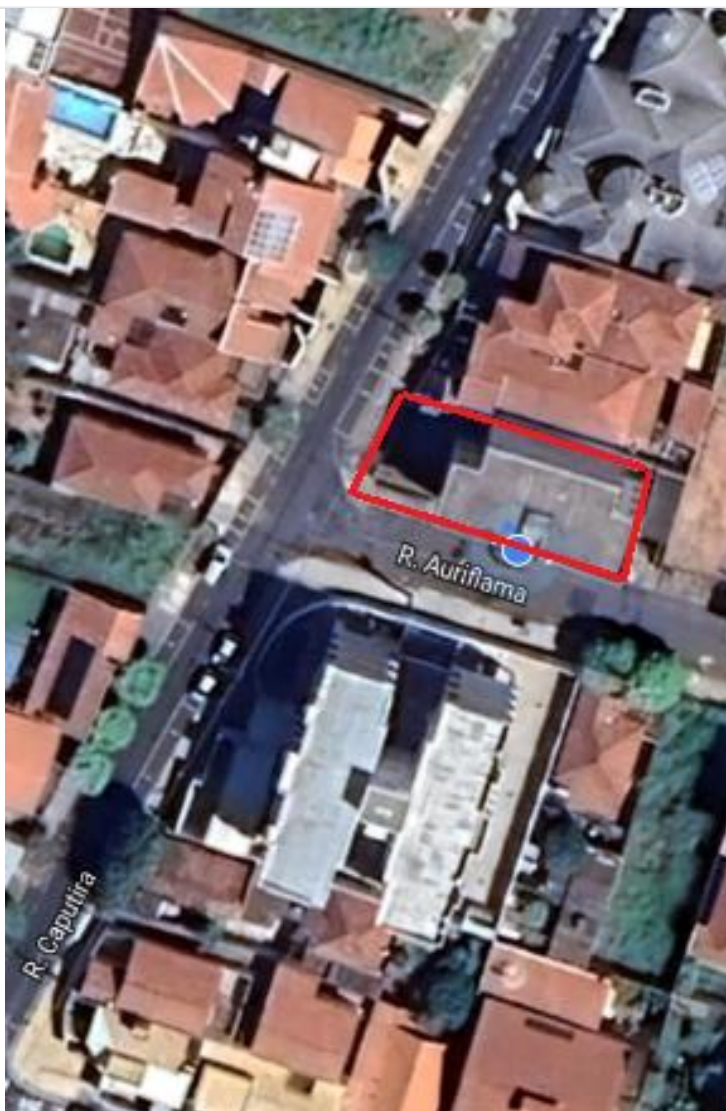
FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins Judiciais.

Este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

Resultado da Consulta		
 Inscrição: 712956021201002		
Código: 0003294801		
Proprietário: GRAZIELLA CORREA		
Localização: RUA CAPUTIRA		Nº: 447
Quadra: 47	Lote: 06	Complemento: APTO 02
Bairro: PARQUE IRACEMA		
Área Terreno: 290,59	Área Imóvel: 524,52	Área Estabelecimento: 87,42
O Imóvel acima descrito pertence às ZONAS PRODOMINANTES RESIDENCIAIS		
<i>Uso Permitido</i>	<i>Exceção</i>	
Residência	- Profissionais autônomos.	



VISTORIA

Informo que estive no local no dia 15/10/2019, às 09:00 horas como informado nos autos, onde não fui autorizado a adentrar ao imóvel pois encontrava-se apenas o filho Lourenço da executada (efetivando conversa por interfone) o qual me informou não possuir a chave para adentrar ao edifício. Aguardei por 30 minutos e efetivei a vistoria apenas externamente.

Prédio de esquina, não possui porteiro, calçada simples cimentada e algumas vagas cobertas com telhas de metal.

Características do imóvel: 01 sala de estar, 02 dormitórios, 01 cozinha, 01 banheiro social, 01 área de serviço/lavanderia e 01 banheiro de empregada e 01 sacada.

O imóvel avaliando em questão está matriculado sob nº28.169, registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva/SP, contendo um apartamento sob nº02 (dois), pavimento térreo do edifício "Condomínio Residencial Atibáia" sito à Rua Caputira nº447 esquina com a Rua Auriflama, com acesso por esta última via pública, nesta cidade e comarca de Catanduva/SP. Possuindo uma área útil de 79,695m² e uma área comum de 7,725m² e Área Total 87,42m² (Oitenta e sete metros e quarenta e dois centímetros quadrados), como também comprova o cadastro da prefeitura municipal de Catanduva sob nº0003294801 e sua inscrição/identificação sob nº712956021201002; que cita a área de terreno e construção total que serão utilizados nesta avaliação.

O local tem serviços dos melhoramentos públicos, tais como iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, rede telefônica, internet, ponto de ônibus, dentre outros melhoramentos.

A vistoria do imóvel não revelou mais nenhuma observação digna de nota.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores que atuam na região, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, viabilizando assim a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

Nº	BAIRRO / EDIFÍCIO	ÁREA TOTAL	VALOR	R\$/M²
1	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 230.000,00	R\$ 2.630,97
2	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 130.000,00	R\$ 1.487,07
3	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 260.000,00	R\$ 2.974,14
4	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 150.000,00	R\$ 1.715,85
5	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 190.000,00	R\$ 2.173,41

*** Preço tipo "Oferta"

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	BAIRRO / EDIFÍCIO	ÁREA TOTAL	VALOR	R\$/M²
1	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 207.000,00	R\$ 2.367,87
2	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 117.000,00	R\$ 1.338,36
3	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 234.000,00	R\$ 2.676,73
4	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 135.000,00	R\$ 1.544,26
5	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 171.000,00	R\$ 1.956,07

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

<p>Média Aritmética = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados m}^2}{\text{Número de valores pesquisados}}$</p>

Média Aritmética =
$$\frac{\text{R\$ 9.883,29}}{5}$$

Média Aritmética = R\$ 1.976,65/m²

2) **Cálculo da Média Ponderada:**

Adotou-se 25% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com metros quadrados superiores à R\$ 2.470,81 (média aritmética + 25%); e eliminando-se os imóveis pesquisados com metros quadrados inferiores à R\$ 1.482,48 (média aritmética - 25%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	BAIRRO / EDIFÍCIO	ÁREA TOTAL	VALOR	R\$/M²
1	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 207.000,00	R\$ 2.367,87
2				
3				
4	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 135.000,00	R\$ 1.544,26
5	Parque Iracema/Cond. Atibáia	87,42m²	R\$ 171.000,00	R\$ 1.956,07

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 5.868,20}}{3}$$

Média Ponderada = R\$ 1.956,06m².

Logo:

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ 1.956,06}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$$

Valor do imóvel avaliando = 87,42m² (ÁREA TOTAL DO IMÓVEL) X R\$ 1.956,06 (VALOR DO METRO QUADRADO) = R\$170.998,76.

Portanto:

$$\text{Valor de mercado do imóvel avaliando} \\ \text{R\$ 170.998,76}$$

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$170.998,76 (Cento e setenta mil e novecentos e noventa e oito reais e setenta e seis centímetros quadrados).**

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 162.448,82 e o máximo de R\$ 179.548,69.

Carlos Alberto Volpini Júnior
Perito Avaliador de Imóveis
Creci nº 146.212 – 2ª Região (Brasil)
Cnai. 17.394

[Rua Venezuela 206](#) – Jd. Amêndola - Catanduva, Brasil, BR
Fone: (17)99200-0404 - E-mail: juninhovolpini@gmail.com

Catanduva/SP, 18 de outubro de 2024.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

1 - Fotografias do imóvel avaliando:



Vista Frontal do Imóvel Avaliado







IMÓVEIS COMPARADOS (AMOSTRAS)

Amostra 1

R\$ 230.000,00.

Edifício Condomínio Residencial Atibaia
 Rua Caputira nº447 – Apto. nº11 – 1º Andar.
 Bairro Parque Iracema – Catanduva – SP.
 Área da unidade/imóvel = 87,42m²
 18/10/2024

36820 - Parque Iracema - Catanduva
 Rua Auriflama, 440, Apto. 11, 1º andar - Atibaia - 15809-075

Ver site Placa Portais Não ocupado Observações

Categoria: Alugado
Apartamentos/Padrão

Locação: R\$1.000,00

Vendas: R\$ 230.000,00

Condomínio: R\$ 60,00

2 dorm
 2 banheiro(s)
 1 sala(s)
 2 garagem(ns)
 Área útil: 87.42 m²
 Área total: 87.42 m²
 IPTU: N/C
 Recepção: N/C
 Ano de Construção: N/C
 Sem cadastro
 Mobília, 1 lavanderia, 1 cozinha

1/9 - Foto

Amostra 2

R\$ 130.000,00.

Edifício Condomínio Residencial Atibaia
 Rua Caputira nº447 – Apto. nº01 – 1º Andar.
 Bairro Parque Iracema – Catanduva – SP.
 Área da unidade/imóvel = 87,42m²
 18/10/2024

Parque Iracema - Catanduva
 Rua Auriflama, 440, Apto. 01 - Atibaia - 15809-075

Ver site Placa Portais Não ocupado Observações

Categoria:
Apartamentos/Padrão

Locação: R\$780,00

Vendas: R\$ 130.000,00

Condomínio: R\$ 0,00

2 dorm
 2 banheiro(s)
 1 sala(s)
 1 garagem(ns)
 Área útil: 80.00 m²
 IPTU: N/C
 Recepção: N/C
 Ano de Construção: N/C
 Sem cadastro
 1 lavanderia, 1 cozinha

1/9 - Foto

1 lavanderia, 1 cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2024 às 16:53, sob o número WCCTD24700952890. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002514-15.2023.8.26.0132 e código hrRflJxX.

Amostra 3

R\$ 260.000,00.

Edifício Condomínio Residencial Atibaia
 Rua Caputira nº447 – Apto. nº01 – Térreo.
 Bairro Parque Iracema – Catanduva – SP.
 Área da unidade/imóvel = 87,42m²
 18/10/2024

Parque Iracema - Catanduva
 Rua Auriflama, 440, Apto. 1 - Térreo - **Atibaia** - 15809-075

Ver site ✖ Placa ✖ Portais ✖ Não ocupado ✔ Observações ¹



1/33 - Foto

Categoria: Ativo
Apartamentos/Padrão

Vendas:
 R\$ 260.000,00

2 dorm sendo 1 suite(s)	2 banheiro(s)	1 sala(s)	IPTU: N/C
1 garagem(ns)	Área útil: 79.69 m²	Área total: 87.42 m²	Recepção: N/C
Ano de Construção: N/C 1 lavanderia, 1 cozinha	Agendar!!!! ¹		

Amostra 4

R\$ 150.000,00.

Edifício Condomínio Residencial Atibaia
 Rua Caputira nº447 – Apto. nº02 – 2º andar.
 Bairro Parque Iracema – Catanduva – SP.
 Área da unidade/imóvel = 87,42m²
 18/10/2024

Parque Iracema - Catanduva
 Rua Auriflama, 440, Apto. 2, 2º andar - **Atibaia** - 15809-075

Ver site ✖ Placa ✖ Portais ✔ Ocupado ✔ Observações ¹



3/9 - Sala

Categoria: Ativo
Apartamentos/Padrão

Vendas:
 R\$ 150.000,00

Condomínio:
 R\$ 60,00

2 dorm	2 banheiro(s)	2 sala(s)	IPTU: N/C
1 garagem(ns)	Área útil: 0 m²	Área total: 0 m²	Recepção: N/C
Ano de Construção: N/C 1 lavanderia, 1 cozinha, Aceita permuta	Sem cadastro		

Amostra 5

R\$ 190.000,00.

Edifício Condomínio Residencial Atibaia
 Rua Caputira nº447 – Apto. nº12 – 1º andar.
 Bairro Parque Iracema – Catanduva – SP.
 Área da unidade/imóvel = 87,42m²
 18/10/2024

Parque Iracema - Catanduva
 Rua Auriflama, 440, Apto. 12, 1º andar - **Atibaia** - 15809-075



✔ Ver site ✘ Placa ✘ Portais ✘ Não ocupado ✔ Observações ⁱ



6/9 - Foto

<p>Categoria: Alugado</p> <p>Apartamentos/Padrão</p> <p>2 dorm</p> <p>1 garagem(ns)</p> <p>Ano de Construção: N/C</p> <p>1 lavanderia, 1 cozinha</p>	<p>Locação:</p> <p>R\$850,00</p> <p>1 banheiro(s)</p> <p>Área útil: 56.00 m²</p> <p>Sem cadastro</p>	<p>Vendas:</p> <p>R\$ 190.000,00</p> <p>1 sala(s)</p> <p>Área total: 56.00 m²</p>	<p>Condomínio:</p> <p>R\$ 80,00</p> <p>R\$ 40,92 de IPTU</p> <p>Recepção: N/C</p>
---	---	---	---