EXCELENTISSIMO SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOTICABAL/SP

Processo n. 0010734-25.2014.8.26.0291

00107342520148260291

ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS
Requerente: José Paulo Vaz Rodrigues dos Santos
Requerida: Ana Lúcia dos Santos

291.FJAL.18.00004131-0 200218 1401 42

GUSTAVO HENRIQUE CARONE, brasileiro, casado, perito judicial avaliações, portador do RG 11245798, inscrito no CPF/MF sob o n. 105.333.558-00, credenciado junto ao Creci/SP sob n.º 81748, com escritório profissional IMOBILIÁRIA HENRU, à Rua 24 de maio, n.º 846, centro, Jaboticabal/SP, e-mail: gucarone@hotmail.com, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o laudo de avaliação do imóvel anexo e requer a expedição dos honorários pela Justiça Gratuita.

Estes os termos que pede e espera deferimento.

Jaboticabal, 08 de fevereiro de 2018.

Gustavo Henrique Carone
Perito Judicial

60

Laudo técnico – Avaliação de imóveis

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

IMOVEL RESIDENCIAL URBANO

Rua Norival Lacerda, n.º 451

Bairro Jardim Angélica

Cidade de Jaboticabal- S/P.

Área do Terreno = 125,00m²

Área construída= 144,34m²

Matricula 22.260 do C. R. I. de Jaboticabal.

DA LOCALIZAÇÃO.

UM IMOVEL RESIDENCIAL, em seu respectivo terreno, situado na Rua Norival Lacerda, nº. 451, no bairro Jardim Angélica, na cidade de Jaboticabal/SP, local de área mista e de classe populacional de renda média/baixa, atendida por toda infraestrutura exigida pelos órgãos públicos competentes (*pavimentação, calçada, guia e sarjeta, rede de água e esgoto, energia publica e domiciliar, arborização, rede telefônica fixa, transporte coletivo, coleta de lixo, etc.),* distante 4000m(quatro mil metros) do centro comercial e bancário da cidade e num raio de 300m (trezentos metros), é atendido por variado comércio de supermercado, açougue, padaria, lojas, lanchonete, escola, Igreja e outros estabelecimentos de pequeno porte. Fica na periferia do município a aproximadamente 300m(trezentos metros) de avenidas de entrada.

DAS ÁREAS

Um prédio residencial com aproximadamente 144m² de área construída, e seu respectivo terreno denominado "F2", parte do lote "F", da quadra 4, com frente para a Rua Projetada "D", do loteamento denominado "Residencial

Capalbo Netto", nesta cidade de Jaboticabal/SP, e que assim se descreve: 5,83 metros de frente para a citada via pública, de quem olha para o terreno, no seu lado direiot mede 20,53 metros e confronta-se com o terreno denominado "F-1", de propriedade de Benedita Borges Soares, do seu lado esquerdo confronta-se com o lote "E", mede 22,40 metros e nos fundos medindo 6,05 metros, confrontando-se com o loteamento "Jardim Angélica", localizado no lado da numeração impar e encerrando a área de 125,00 metros quadrados.

DAS DEPENDENCIAS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

De construção com recuo na frente e laterais, em seu respectivo terreno de topografia plana, de formato irregular, de alvenaria de tijolos, construído na divisa da calçada, estrutura de telhas de amianto, apenas três cômodos com forro de madeira, piso diversificado de cerâmicas, portas e portais de madeira internas, veneziana, vitraux e portas externas de aço, que contem nas dependências internas (3) dormitórios, (1)banheiro, (1) sala, (1) cozinha, (1) lavanderia, (1) garagem, (1) salão comercial na frente, (1)quarto construído no andar de cima(assobradada), com escada de ferro estilo caracol para acesso. Pintura ruim com marcas de trincos, banheiro com revestimento, garagem e área dos fundos com telha de amianto sem forro e piso de concreto, frente com portão e porta de mola com chapa de ferro(comercio).

DA IDADE FISICA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A idade física aparente do imóvel é de aproximadamente 15(quinze) anos e encontra-se em mal estado de conservação, com trincos aparentes e pintura ruim com marcas, muros sem calhas e rufos, construídos de tijolos estruturais(tijolo baiano), em algumas área sem reboco, terreno plano com pequeno aclive para frente.

DOS TITULOS DE PROPRIEDADE

62

O imóvel encontra-se registrado na matricula de nº. 22.260, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal, onde figuram como proprietária BENEDITA BORGES SOARES, CPF: 055.910.288-70.

No cadastro da Prefeitura de Jaboticabal consta como proprietário principal José Paulo Vaz Rodrigues dos Santos, código do imóvel n.12799.

DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo atender à nomeação determinada no processo n.0010734-25.2014.8.26.0291, com trâmite pela 2ª Vara Cível de Jaboticabal/SP, para avaliação do imóvel situado na Rua Norival Lacerda, n.451, na cidade de Jaboticabal/SP, matrícula de n.22.260 junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

Será realizado pelo método comparativo, obedecendo às normas (ABNT) Associação Brasileira de Normas Técnicas, com base dos cálculos do (Sinduscom) Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, utilizando-se a tabela de depreciação Ross-Heldecke, com consultas a Engenheiros Cíveis e pesquisas com Imobiliárias e pessoas do ramo de imóveis da cidade.

É única e exclusiva a finalidade de se determinar o mais provável valor do imóvel para venda e locação, nas atuais condições de mercado, dentro das suas características de padrão e conservação encontradas quando da vistoria realizada, não havendo, portanto, nenhum envolvimento, ou interesse pessoal da parte deste Perito.

Foi realizada pesquisa de mercado, procurando-se informações sobre os imóveis vendidos ou em oferta que possam ser comparados com o imóvel avaliado. A lista de amostras de imóveis está no ANEXO II, "IMÓVEIS PESQUISADOS", indicando suas respectivas localizações, valores de negociação, áreas aproximadas de terreno e construção.

DA HOMOGENEIZAÇÃO

A homogeneização é a aplicação de fatores destinados a compensar eventuais diferenças entre os imóveis pesquisados (amostras) e o imóvel

63

em avaliação (objeto), para ao final encontrarmos o valor da avaliação. Está localizada no anexo III e IV explicada conforme texto abaixo:

A tabela de homogeneização anexos "III e IV" possui os seguintes elementos:

- Linha 1- Valor (V) = É o preço da negociação de cada imóvel em amostra, conforme relação de imóveis pesquisados, anexo IV.
- Linha 2: Natureza do negócio = Se o negócio já foi concretizado, se está em oferta ou semi-concretizado.
- Linha 3: Área do terreno (At) = área de terreno do objeto e de todas as amostras.
- Linha 4: Frente do terreno(F) = medida da frente do terreno do objeto e das amostras.
- Linha 5: Profundidade equivalente = medida da profundidade do terreno do objeto e das amostras.
- Linha 6: Área da construção (Ac) = medida da área construída do objeto e das amostras.
- Linha 7: Padrão da construção = análise do padrão do imóvel, se popular, médio ou fino, conforme tabela do custo unitário básico abaixo:

PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
R-1= 1.225,90	R-1 =1.506,05	R-1 = 1.812,81
PP-4 =1.117,17	PP-4= 1.415,50	R-8 = 1.451,27
R-8 =1.062,42	R-8= 1.234,12	R-16 = 1.549,78
PIS =830,35	R-16 = 1.193,18	

-

- Linha 8: Custo/m² construção = Custo determinado pelo padrão do imóvel conforme tabela acima.
- Linha 9: Valor inicial construção (Vic) = Resulta da multiplicação da área construída de cada imóvel por seu respectivo custo/m², extraído da tabela acima.
- Linha 10: Idade (Y) em anos = a idade aparente dos imóveis.
- Linha 11: Estado de conservação (categoria) = análise do estado de conservação dos imóveis conforme a tabela de Ross-Heidecke abaixo e do Estado e conservação:

CÔDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
IR em % de VU	A	B	C	D	E	F	G	H

64

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
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	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
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- Linha 12: Coeficiente de estado(C) = coeficiente do estado de conservação do imóvel conforme tabela acima.
- Linha 13: Depreciação(D) = calcula-se a depreciação do imóvel pela fórmula seguinte = D = [Y/100 + (1 – Y/100)x C] x 0,8
- Linha 14: Parcela (1-D) = é o que sobra depois da depreciação.

- Linha 15: Valor atual da construção (Vc) = Corresponde ao valor de cada construção após a depreciação, calculada pela fórmula seguinte – Vc = Vic x (1 – D)
- Linha 16: Valor do terreno (Vt) = é a diferença entre o valor pesquisado e o valor da construção atual.
- Linha 17: Profundidade padrão (Pp) = determina-se através de pesquisa no local dos imóveis a profundidade mínima e máxima padrão.
- Linha 18: Frente padrão (Fp) = determina-se através de pesquisa no local dos imóveis a frente padrão dos mesmos.
- Linha 19: Índice de profundidade (Ip) = desvaloriza parcialmente os imóveis que possuam profundidade além ou aquém da profundidade padrão.
- Linha 20: Índice de frente (If) = Valoriza ou desvaloriza imóveis conforme tenham frentes maiores ou menores que a padrão para aquela região.
- Linha 21: Valor m²o terreno = Calcula-se pela divisão do valor do terreno pela área do terreno xpresso em R$/m²
- Linha 22: Influcia do terreno (Kt) = Determina-se pela divisão entre o valor do terreno pelalor da negociação = Vt / V
- Linha 23: Infncia da construção (Kc) = Determina-se pela divisão entre o valor da consão atual pelo valor da negociação = Vc / V.
- Linha 24: Fnor natureza) = Designa o tipo ou estágio da negociação em que se encontra imóveis em amostra. Negócios concretizados = 1,0, negócios em oferta <
- Linha 25: For área) = É calculado pela seguinte fórmula :
Fa = (Ac obje amostra)x Kc + (At objeto / At amostra) x Kt
- Linha 26 ator profundidade) = É dada pela relação entre os índices de profund do objeto e da amostra aplicada ao terreno: Fpr = (Ip objeto/ Ip amostr + Kc.
- Linha ator frente) = Compensa imóveis com terrenos de frente diferente da fre rão. Ft = (If objeto / If amostra) x Kt + Kc
- Linh d(Fator Depreciação) = Relacionado a idade e o estado de con do objeto em relação à amostra. Fd = [(1-D) objeto / (1-D)] Kc + Kt.
- Li p(fator padrão) = Fp = (Q(custosm²)objeto/Q(custom²)amostra)xKc
+ Valor Homogeneizado (Vh) = É a multiplicação do valor pesquisado nostra pelos fatores de homogeneização.

NAR O VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:

Calcula-se na planilha do anexo IV a média aritmética dos valores os, dividindo-se a somatória dos valores homogeneizados (Vh) pelo nostras.

Em seguida, eliminam-se as amostras que extrapolem 30% acima ou 30% édia provisória.

66

Assim, calcula-se nova média com as amostras restantes, que será o valor final da avaliação do imóvel e se necessário arrendamos os valores para maior clareza.

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não foi feito por esse Perito nenhuma medição de campo e tão pouco analise sob o aspecto legal da documentação, e, todas as metragens retro mencionadas foram obtidas junto a Prefeitura Municipal de Jaboticabal, com consulta e conferências transcritas nas matriculas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

E, ainda, foram obtidas por fontes fidedignas e de boa fé com corretores de Imóveis e Imobiliárias da cidade, que opinaram favoravelmente quanto aos valores determinados e foram consideracos sua localização, o estado de conservação e o atual mercado imobiliário.

São partes inteantes deste trabalho os seguintes anexos:
(I) Fotos do imóvel
(II) Relação de imóveis pesquisados
(III) Tabela de homogeneização do imóvel,
(IV) Apuração do valor do objeto pela homogeneização
(V) Ficha cadastro Prefeitura

Isto posto, conclui-se que o imóvel sito à Rua Norival Lacerda, n.451, na cidade de Jaboticabal, tem seu preço aproximado de mercado atualmente para venda em R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

Espero ter atendido de forma satisfatória a incumbência recebida, este Avaliador coloca-se ao inteiro dispor para quaisquer informações que se fizerem necessárias.

Jaboticabal, 08 de fevereiro de 2018.

GUSTAVO HENRIQUE CARONE
Corretor de imóveis

66

Assim, calcula-se nova média com as amostras restantes, que será o valor final da avaliação do imóvel e se necessário arrendamos os valores para maior clareza.

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não foi feito por esse Perito nenhuma medição de campo e tão pouco analise sob o aspecto legal da documentação, e, todas as metragens retro mencionadas foram obtidas junto a Prefeitura Municipal de Jaboticabal, com consulta e conferências transcritas nas matriculas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

E, ainda, foram obtidas por fontes fidedignas e de boa fé com corretores de Imóveis e Imobiliárias da cidade, que opinaram favoravelmente quanto aos valores determinados e foram considerados sua localização, o estado de conservação e o atual mercado imobiliário.

São partes integrantes deste trabalho os seguintes anexos:
(I) Fotos do imóvel
(II) Relação de imóveis pesquisados
(III) Tabela de homogeneização do imóvel,
(IV) Apuração do valor do objeto pela homogeneização
(V) Ficha espelho Prefeitura

Isto posto, conclui-se que o imóvel sito à Rua Norival Lacerda, n.451, na cidade de Jaboticabal/SP, tem seu preço aproximado de mercado atualmente para venda em R$ 85.000,00(oitenta e cinco mil reais).

Esperando ter atendido de forma satisfatória a incumbência recebida, este Avaliador, coloca-se ao inteiro dispor para quaisquer informações que se fizerem necessárias.

Jaboticabal, 08 de fevereiro de 2018.

GUSTAVO HENRIQUE CARONE
Corretor de imóveis

65

- Linha 15: Valor atual da construção (Vc) = Corresponde ao valor de cada construção após a depreciação, calculada pela fórmula seguinte – Vc = Vic x (1 – D)
- Linha 16: Valor do terreno (Vt) = é a diferença entre o valor pesquisado e o valor da construção atual.
- Linha 17: Profundidade padrão (Pp) = determina-se através de pesquisa no local dos imóveis a profundidade mínima e máxima padrão.
- Linha 18: Frente padrão (Fp) = determina-se através de pesquisa no local dos imóveis a frente padrão dos mesmos.
- Linha 19: Índice de profundidade (Ip) = desvaloriza parcialmente os imóveis que possuam profundidade além ou aquém da profundidade padrão.
- Linha 20: Índice de frente (If) = Valoriza ou desvaloriza imóveis conforme tenham frentes maiores ou menores que a padrão para aquela região.
- Linha 21: Valor m² do terreno = Calcula-se pela divisão do valor do terreno pela área do terreno, expresso em R$/m²
- Linha 22: Influência do terreno (Kt) = Determina-se pela divisão entre o valor do terreno pelo valor da negociação = Vt / V
- Linha 23: Influência da construção (Kc) = Determina-se pela divisão entre o valor da construção atual pelo valor da negociação = Vc / V.
- Linha 24: Fn (fator natureza) = Designa o tipo ou estágio da negociação em que se encontram os imóveis em amostra. Negócios concretizados = 1,0, negócios em oferta <1.
- Linha 25: Fa(Fator área) = É calculado pela seguinte fórmula :

Fa = (Ac objeto/ Ac amostra)x Kc + (At objeto / At amostra) x Kt

- Linha 26: Fpr(fator profundidade) = É dada pela relação entre os índices de profundidade do objeto e da amostra aplicada ao terreno: Fpr = (Ip objeto/ Ip amostra) x Kt + Kc.
- Linha 27: Ff(Fator frente) = Compensa imóveis com terrenos de frente diferente da frente padrão. Ft = (If objeto / If amostra) x Kt + Kc
- Linha 28: Fd(Fator Depreciação) = Relacionado a idade e o estado de conservação do objeto em relação à amostra. Fd = [(1-D) objeto / (1-D)amostra]x Kc + Kt.
- Linha 29: Fp(fator padrão) = Fp = (Q(custosm²)objeto/Q(custom²)amostra)xKc + Kt
- Linha 30: Valor Homogeneizado (Vh) = É a multiplicação do valor pesquisado da cada amostra pelos fatores de homogeneização.

PARA DETERMINAR O VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:

Calcula-se na planilha do anexo IV a média aritmética dos valores homogeneizados, dividindo-se a somatória dos valores homogeneizados (Vh) pelo número de amostras.

Em seguida, eliminam-se as amostras que extrapolem 30% acima ou 30% abaixo da média provisória.

67

ANEXO I – FOTOS

68

69

30

ANEXO II – imóveis pesquisados

DADOS DOS IMÓVEIS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA 1- Rua Waldomiro Marcondes, 126
VALOR DO NEGÓCIO:R$ 120.000,00
NATUREZA DO NEGÓCIO:concretizado
ÁREA DO TERRENO:200m²
FRENTE DO TERRENO:10,00 m
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:80,00 m²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO(CONFORME TABELA 1):baixo-PIS
IDADE EM ANOS DO IMÓVEL: 30
ESTADO DE CONSERVAÇÃO(TABELA 2): (c)

AMOSTRA 2- Rua Angelica Castro Alves, n.280
VALOR DO NEGÓCIO:R$ 110.000,00
NATUREZA DO NEGÓCIO: oferta
ÁREA DO TERRENO:200,00 m²
FRENTE DO TERRENO: 10,00m
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 68,00 m²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO(CONFORME TABELA 1): baixo-PIS
IDADE EM ANOS DOS IMÓVEIS: 60
ESTADO DE CONSERVAÇÃO(TABELA 2): (e)

AMOSTRA 3- Rua José Pedro Neto, n.121
VALOR DO NEGÓCIO:R$ 115.000,00
NATUREZA DO NEGÓCIO:concretizado
ÁREA DO TERRENO: 160,00 m²
FRENTE DO TERRENO:8,00m
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 45,50 m²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO(CONFORME TABELA 1): baixoPP-4
IDADE EM ANOS DOS IMÓVEIS: 1
ESTADO DE CONSERVAÇÃO(TABELA 2): (C)

AMOSTRA 4- Rua Saul Borsari, n.72
VALOR DO NEGÓCIO:R$ 70.000,00
NATUREZA DO NEGÓCIO:concretizado
ÁREA DO TERRENO:250,00 m²
FRENTE DO TERRENO: 10,00m
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 52,00 m²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO(CONFORME TABELA 1): baixo-PIS
IDADE EM ANOS DOS IMÓVEIS: 40

ESTADO DE CONSERVAÇÃO(TABELA 2): (h)

AMOSTRA 5- Rua Brasília, n.340
VALOR DO NEGÓCIO:R$ 150.000,00
NATUREZA DO NEGÓCIO: oferta
ÁREA DO TERRENO: 240,00 m²
FRENTE DO TERRENO: 12,00 m
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 85,00m²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO(CONFORME TABELA 1): baixo pp-4
IDADE EM ANOS DOS IMÓVEIS: 35
ESTADO DE CONSERVAÇÃO(TABELA 2): (e)

AMOSTRA 6- Rua André Garcia Camacho, n.21
VALOR DO NEGÓCIO: R$ 120.000,00
NATUREZA DO NEGÓCIO: oferta
ÁREA DO TERRENO: 200,00m²
FRENTE DO TERRENO: 10,00 m
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 90,00m²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO(CONFORME TABELA 1): baixo-PIS
IDADE EM ANOS DOS IMÓVEIS: 15
ESTADO DE CONSERVAÇÃO(TABELA 2): (g)

AMOSTRA 7- Rua Salvador Turco, 120
VALOR DO NEGÓCIO: R$ 130.000,00
NATUREZA DO NEGÓCIO: oferta
ÁREA DO TERRENO: 200,00m²
FRENTE DO TERRENO: 10,00 m
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 80,00m²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO(CONFORME TABELA 1): baixo-R-8
IDADE EM ANOS DOS IMÓVEIS: 10
ESTADO DE CONSERVAÇÃO(TABELA 2): (d)

ANEXO III-

	ANEXO III -TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS- matrícula 22.260								
	ELEMENTOS	matricula22.260	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7
1	Valor (V)		R$ 120.000,00	R$ 110.000,00	R$ 115.000,00	R$ 70.000,00	R$ 150.000,00	R$ 120.000,00	R$ 130.000,00
2	Natureza do negócio		Concretizado	oferta	Concretizado	Concretizado	oferta	oferta	Oferta
3	Área do terreno(At)(m2)	125,00	200,00	200,00	160,00	250,00	240,00	200,00	200,00
4	Frente do terreno(F)	5,83	10,00	10,00	8,00	10,00	12,00	10,00	10,00
5	Profundidade equival.	25,00	20,00	20,00	20,00	25,00	20,00	20,00	20,00
6	Área de construção(Ac)	144,34	80,00	68,00	45,50	52,00	85,00	90,00	80,00
7	Padrão da construção	baixo pis	baixo pis	baixo pis	baixo pp-4	baixo pis	baixo pp-4	baixo pis	baixo r-8
8	Custo/m2 construção(Q)	R$ 830,35	R$ 830,35	R$ 830,35	R$ 1.117,17	R$ 830,35	R$ 1.117,17	R$ 830,35	R$ 1.062,42
9	Valor inicial construção (Vic)	R$ 119.852,72	R$ 66.428,00	R$ 56.463,80	R$ 50.831,24	R$ 43.178,20	R$ 94.959,45	R$ 74.731,50	R$ 84.993,60
10	Idade(Y) em anos	15,00	30,00	60,00	5,00	40,00	35,00	15,00	10,00
11	Estado de conservação(categoria)	g	c	e	c	h	e	g	d
12	Coeficiente de estado(C)	0,4170	0,7850	0,4260	0,9440	0,3410	0,6190	0,4300	0,8690
13	Depreciação(D)	0,5530	0,6796	0,6163	0,7574	0,4837	0,6019	0,4124	0,7057
14	Parcela(1-D)	0,4470	0,3204	0,3837	0,2426	0,5163	0,3981	0,5876	0,2943
15	Valor atual construção(Vc)	R$ 53.574,17	R$ 21.283,53	R$ 21.664,03	R$ 12.329,62	R$ 22.293,77	R$ 37.805,26	R$ 43.912,23	R$ 25.015,32
16	Valor do terreno(Vt)		R$ 98.716,47	R$ 88.335,97	R$ 102.670,38	R$ 47.706,23	R$ 112.194,74	R$ 76.087,77	R$ 104.984,68
17	Profundidade padrã(Pp)	20,00/30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00
18	Frente padrão(Fp)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
19	Índice de profundidade (Ip)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Índice de frente(If)	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,15	1,00	1,00
21	Valor m2 terreno(Vt)		R$ 493,58	R$ 441,68	R$ 641,69	R$ 190,82	R$ 467,48	R$ 380,44	R$ 524,92
22	Influência do terreno(Kt)		0,82	0,80	0,89	0,68	0,75	0,63	0,81
23	Influência da construção(Kc)		0,18	0,20	0,11	0,32	0,25	0,37	0,19
24	Fn(Fator Natureza)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
25	Fa(Fator Área)		0,83	0,92	1,04	1,22	0,82	0,91	1,00
26	Fpr(Fator profundidade)		0,90	0,90	0,90	0,85	1,00	0,90	0,85
27	Ff(Fator frente)		1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	1,10	1,00
28	Ft(Fator Transposição)		1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Fd(Fator Depreciação)		1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,90
30	Valor Homogeneizado(Vh)		R$ 90.088,74	R$ 81.968,01	R$ 81.618,02	R$ 72.875,15	R$ 83.390,12	R$ 107.091,51	R$ 80.554,50

GUSTAVO HENRIQUE CARONE
Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

Escritório: Rua 24 de maio, 846 –Centro –Jaboticabal/SP
Tel: 16-32033456/ 16-32020454

73
97

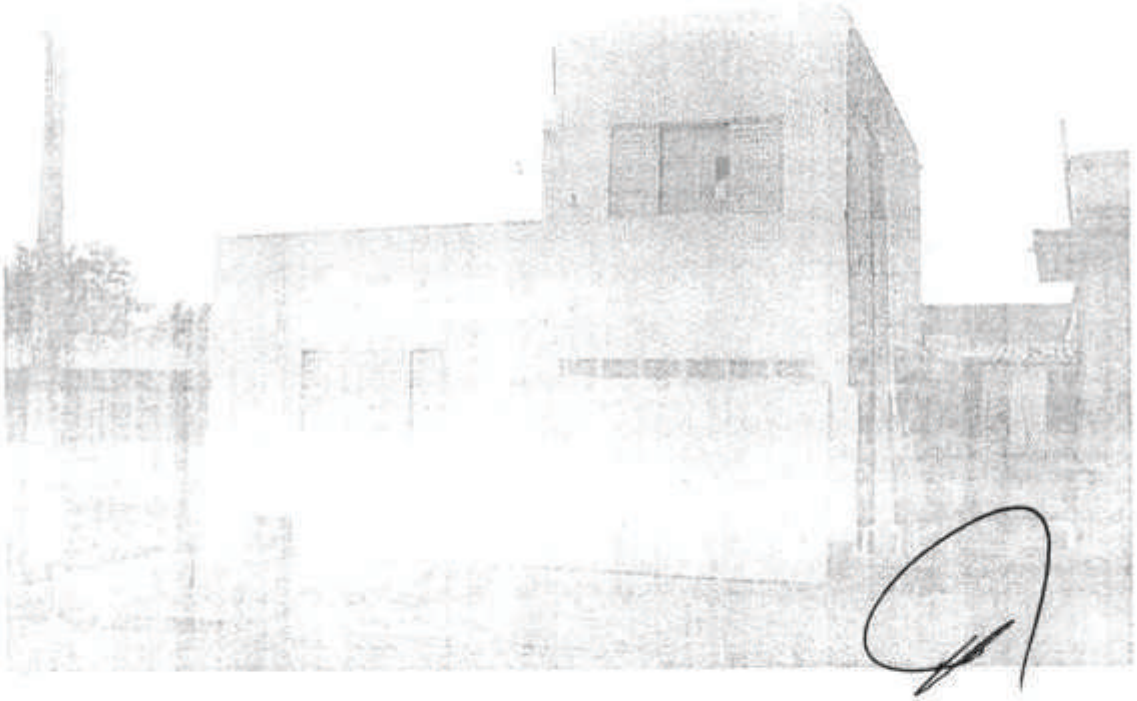
ANEXO IV-

	ANEXO IV - APURAÇÃO DO VALOR DO OBJETO PELA HOMOGENEIZAÇÃO									
30	Somatória dos valores homogeneizados	R$ 597.586,06								
31	Número de amostras	7								
32	Média provisória	R$ 85.369,44								
33	Valor 30% maior	R$ 110.980,27								
34	Valor 30% menor	R$ 59.758,61								
35	Amostras a eliminar									
36	Somatória dos valores homogeneizados restantes	R$ 597.586,06								
37	Número de amostras restantes	7								
38	Valor do imóvel todo-ARREDONDAMENTO	**R$ 85.000,00**								

OBSERVAÇÕES:
Fn(Fator natureza):a) Ofertas Fn<1; b) Propostas: Fn>1; c) Negócios concretizados:Fn=1.
Fp(Fator padrão):Compensa a diferença de padrão de construção entre o imóvel e a amostra.
Ft(Fator transposição): Compensa a diferença de áreas entre o imóvel objeto e a amostra
Fd(Fator depreciação): Compensa a diferença de idade e estado de conservação entre o objeto e a amostra
Fa(Fator área): Compensa a diferença de áreas entre o imóvel objeto e a amostra.

74

ANEXO-V

Detalhes do Imóvel nº 12799

Ativo Sim
Inscrição Cadastral: 1.03.0442.00006.01.00.000
Proprietário Principal: JOSE PAULO VAZ RODRIGUES DOS SANTOS
Endereço: RUA [illegible]
Bairro: RESIDENCIAL [illegible]
Cep: 14875-555
Quadra Original: 1
Lote Original: 1
Área do Terreno: 125,00 m²
Fração Ideal: 0,00
Topografia: PLANO
Pedologia: NORMAL
Situação: MEIO DA QUADRA
Uso do Terreno: EDIFICADO
Benfeitoria: NENHUMA
Categoria da Propriedade: PARTICULAR
Testadas: Face: 01 - 5,83 m
Tem Predial: Sim
Área Construída: 144,34 m²
Testada Principal: 5,83 m
Agrupamento: 7.32
Soma dos Fatores: 1,00
Valor Venal Terreno: R$ [illegible]
Valor Venal Predial: R$ [illegible]
Valor Venal Imóvel: R$ [illegible]
Imóvel Inativo: Não
Valor do IPTU: R$ 598,11