

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SOROCABA/SP**

Processo nº 1016694-45.2015.8.26.0602

Requerente: Darwin Minello Junior

Requerido: Valdir Aparecido dos Santos e Jane Aparecida Dias dos Santos.

FABIO SOUZA PINTO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 166.986, credenciado perante esta R. Serventia para atuar na condição de perito judicial nos autos acima epigrafados, vem expor e requerer o quanto segue:

I – Sinopse da ação

Alega o requerente que as partes firmaram contrato de locação em 20/11/2014, com duração de 12 (doze) meses, mediante pagamento mensal do locativo de R\$1.700,00, além de impostos e encargos referentes ao imóvel, figurando a segunda Requerida como fiadora.

Tendo em vista a inadimplencia desde fevereiro/2015, o requerente ajuizou ação de despejo e cobrança. As fls. 47 dos autos o requerente postulou fosse gravada na matrícula nº 167.276 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, a segunda

Executada é proprietária de 50% (cinquenta por cento) a existência deste feito.

O requerido peticionou, as fls.63-64, afirmando não possuir bens passíveis de penhora. Ainda, que a segunda requerida era proprietária de imóvel situado na Rua Professora Dulce Mezen Pacheco, 217, Novo Horizonte, Sorocaba, aonde residia.

Diante da ausência de indicação pelos Executados de bens penhoráveis no prazo legal, o requerente postulou pela penhora da parte ideal do imóvel (50%) matriculado sob o nº 167.276 perante o 1º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, pertencente à segunda requerida.

A penhora foi averbada, conforme fls.92-94 dos autos. O autor requereu a intimação da condômina Maria Conceição Cardoso, considerando a informação da matrícula juntada de que esta e a Requerida JANE residiam na Rua Terezinha Troy Giraldi, 211, Jardim Novo Horizonte, CEP 18071-840, Sorocaba/SP.

O requerente informou o falecimento da Sra. Maria Cardoso, bem como, a ausência de inventário, e pugnou pugna pela designação de leilão, considerando a penhora realizada. Contudo, em despacho de fls. 163, o D. Juízo determinou a comprovação, pelo autor, da cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – Localizado na cidade de Sorocaba Rua Terezinha Troy Giraldi, lote 20, quadra A – Sorocaba –S.P.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: tratam-se de um terreno sem benfeitorias, com 204 metros quadrados, descrito na matrícula 167.276 do Primeiro Cartório de Registros de Sorocaba.



VALOR DA AVALIAÇÃO PARA VENDA: R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais).

Sendo assim, informamos que a avaliação levou em consideração a localização do referido imóvel, suas características, bem como a oferta de imóveis segundo o mercado imobiliário.

Sorocaba, 19 de fevereiro de 2019.

Mônica Aparecida da Silva Campos
CRECI/SP 111615

Fls.169 – Mônica Aparecida da Silva Campos

Características do imóvel:

Terreno com frente localizada para a Rua Terezinha Troy Giraldi, com área total de 204,99, devidamente descrito e documentado sob o número de matrícula 167.276 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.

Inscrição Cadastral: 35.24.51.0150.00.000.

Valor de Comercialização:

Considerando suas características e localização, o valor sugerido do imóvel para comercialização deve ser praticado em **R\$60.000,00** (sessenta mil reais).

Sorocaba, 15 de fevereiro de 2019.

BWM Ass. Consultoria e Negócios Imobiliários Ltda.
Creci: 17.693-0
Gustavo de Mello Andrade.

Fls.170 – BWM Ass Consultoria e Negócios Imobiliários Ltda

Jo digitalmente por MARIANA APARECIDA GOTTTSFRITZ, protocolado em 20/02/2019 às 11:55:11 /esaj.tisp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016694-4

Jo digitalmente por MARIANA APARECIDA GOTTTSFRITZ, protocolado em 20/02/2019 às 12:55:11 /esaj.tisp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016694-4

Por sua vez, as fls.176, o **requerido** apresentou 03 (três) laudos elaborados por profissionais credenciados junto ao CRECI, constando o valor total do imóvel. Ressaltou, na ocasião, que a devedora Jane é proprietária apenas de 50% (cinquenta por cento) do imóvel.

B) IMÓVEL OBEJETO DA AVALIAÇÃO

TIPO: Terreno com edificação não averbada;
ENDEREÇO: Rua Terezinha Troy Giraldi, 211, Jd. Novo Horizonte, Sorocaba-SP
MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Faz frente para a Rua Terezinha Troy Giraldi, para a qual mede em curva 8,35 metros em duas linhas, uma de 1,14 metros e outra de 7,21; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 26,15 metros, confrontando com o lote nº 19; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 27,50 metros, confrontando com o lote nº 21; e os fundos onde mede 7,09 metros, confronta com o lote nº 18; encerrando uma área de 204,99 metros quadrados; Possui uma área de aproximadamente 100m² de área construída, que não consta averbada na matrícula.
Nº MATRÍCULA: 167.276 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.
CADASTRO MUNICIPAL: 35.24.51.0150.00.000 na Prefeitura Municipal de Sorocaba

C) MÉTODO UTILIZADO

Para a avaliação foi utilizado o VALOR MERCADOLÓGICO (PREÇO MÉDIO DE MERCADO);

D) AVALIAÇÃO PARA PAGAMENTO Á VISTA:

R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais)

Sorocaba, 17 de Setembro de 2.019

assinado digitalmente por THIAGO VICENTE SAMPAIO DA SILVA, protocolado em 17/09/2019 às 15:4

Fls. 177 – Atos Consultoria Imobiliária Ltda

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

IMÓVEL: Um terreno designado por lote nº 20, da quadra A, da planta de regularização fundiária do "NÚCLEO HABITACIONAL JARDIM NOVO HORIZONTE", promovida pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, no Jardim Novo Horizonte, bairro da Terra Vermelha, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Terezinha Troy Giraldi, para a qual mede em curva 8,35 metros em duas linhas, uma de 1,14 metros e outra de 7,21; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 26,15 metros, confrontando com o lote nº 19; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 27,50 metros, confrontando com o lote nº 21; e os fundos onde mede 7,09 metros, confronta com o lote nº 18; encerrando uma área de 204,99 metros quadrados; Possui uma área de aproximadamente 100m² de área construída, que não consta averbada na matrícula.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 35.24.51.0150.00.000.
REGISTRO: 167.276 1º Cartório de registro de Imóveis de Sorocaba.

MÉTODO UTILIZADO:

Preço médio de mercado.

AValiação PARA VENDA A VISTA:

R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais)

Sorocaba, 16 de Setembro de 2019

Fls. 178 – MPB Imobiliária

Requerente:	
Nome: JANE APARECIDA DIAS DOS SANTOS - CPF/MF: 122.638.378-50	
Endereço: Rua Terezinha Troy Giraldi, 211, Jardim Novo Horizonte, Sorocaba-SP	
Imóvel objeto da avaliação:	
Endereço: Rua Terezinha Troy Giraldi, 211	
Bairro: Jardim Novo Horizonte	
Município: Sorocaba-SP	
Especificações:	
IMÓVEL: Um terreno designado por lote nº 20, da quadra A, da planta de regularização fundiária do "NÚCLEO HABITACIONAL JARDIM NOVO HORIZONTE", promovida pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, no Jardim Novo Horizonte, bairro da Terra Vermelha, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Terezinha Troy Giraldi, para a qual mede em curva 8,35 metros em duas linhas, uma de 1,14 metros e outra de 7,21; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 26,15 metros, confrontando com o lote nº 19; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 27,50 metros, confrontando com o lote nº 21; e os fundos onde mede 7,09 metros, confronta com o lote nº 18; encerrando uma área de 204,99 metros quadrados; Aproximadamente 100m ² de área construída, que não consta averbação na matrícula. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 35.24.51.0150.00.000. REGISTRADO NA MATRÍCULA Nº 167.276 1º Cartório de registro de Imóveis de Sorocaba.	
Avaliação e Método Utilizado: Valor médio de mercado.	
Valor da avaliação para venda à vista	R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais)

Fls. 179 – Sorocaba Imóveis Net

al. assinado digitalmente por THIAGO VICENTE SAMPAIO DA SILVA, protocolado em 17/09/2019 às 14:11 site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016694-4

THIAGO VICENTE SAMPAIO DA SILVA, protocolado em 17/09/2019 às 15:57, sob o número 1016694-45.2015.8.26.0602

III – Da nomeação do perito

O D. Juízo a quo, as folhas 201-202, fixou como ponto controvertido o real valor do imóvel. Isso porque as partes divergiram a respeito das avaliações apresentadas por cada qual delas.

Dessa forma, entendeu como necessária a avaliação do bem, por perito de confiança do juízo, equidistante das partes, com vasto conhecimento e experiência nesse campo.

Indicou, então, este perito para elaboração de laudo.

IV – Objetivo do laudo

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor médio de mercado do imóvel designado por lote 20, da quadra A, no Jardim Novo Horizonte, situado na Rua Terezinha Troy Giraldi, 211, Sorocaba, SP.

O trabalho de campo foi realizado aos 29/04/2022, por colaborador da equipe deste perito, através do levantamento de todas as características do bem a avaliar.

Posteriormente, foram realizadas análises e tratamento dos dados obtidos, bem como, a pesquisa de mercado e trabalhos de coleta de preços para a identificação do valor corrente.

Ao final, apresentação organizada dos resultados e das conclusões do trabalho.

V – Apresentação do Laudo

FICHA RESUMO	
Objeto	Terreno urbano matrícula
Objetivo	Determinação do valor de mercado de venda do imóvel
Finalidade	Instruir processo nº 1016694-45.2015.8.26.0602, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba.
Localização	Rua Terezinha Troy Giraldi, 211, Sorocaba, SP
Área construída	88,19 metros quadrados

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2; avaliação de bens; na certidão de matrícula 167.276; em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel realizada aos 29/04/2022 e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, e que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Com a apresentação do presente laudo, este “expert” se coloca a disposição do R. Juízo, para questionamentos que se fizerem, bem como requer, desde logo, a juntada aos autos de MLE, bem como que V. Exa. determine o imediato levantamento dos honorários já depositados nos autos.

Sorocaba, 16 de maio de 2022.

Fabio Souza Pinto

OAB/SP 166.986

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Carlos Tardelli

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	WFSP Adm empresarial	Data da Solicitação:	15/04/2022	
Proprietário:	Jane Aparecido dos Santos e Valdir Aparecido dos Santos	Data da Vistoria:	29/04/2022	
Endereço:	Rua Tarezinha Troy Giraldi, 211, lote 20 quadra A	Data do Laudo:	13/05/2022	
Complem.:		Matrícula/Cartório:	167.276	
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Objetivo:	Valor de Mercado	
Cidade:	Sorocaba	UF:	SP	
	CEP:	18071-840	Finalidade:	Compra/venda

Informações de Áreas

Vistoriado		IPTU	
Terreno:	204,99 m ²	Terreno:	
Construída:	88,19 m ²	Construída:	
Comum:	116,80 m ²	Fração Ideal:	
Garagem:		Área Considerada	
Depósito:		Terreno:	204,99 m ²
Total:	204,99 m ²	Construída:	88,19 m ²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	30 anos
Topografia:	Em alicive até 10%
Est. Conservação:	Entre reparos simples e importantes
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	3
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 129.700,00

(CENTO E VINTE E NOVE MIL, SETECENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

A avaliação da edificação teve como parâmetro os procedimentos de cálculo através do Método Evolutivo a partir do valor do seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

Como base de preços de terrenos, foram utilizados preço médio de mercado na mesma região da edificação.

Quanto a benfeitorias e o estado de conservação da edificação, foi constatado as condições aparentes dos sistemas estrutural, cobertura, hidrosanitárias, elétricas, pisos, forros, esquadrias, impermeabilizações, etc...

Já o fator de comercialização leva em conta local, acesso, condições de mercado e pode ser maior ou menor variando de acordo com a conjuntura do mercado.

 Responsável Técnico: **Eng. Carlos Henrique Tardelli**

 Telefone de Contato: **15 9 8146 0970**

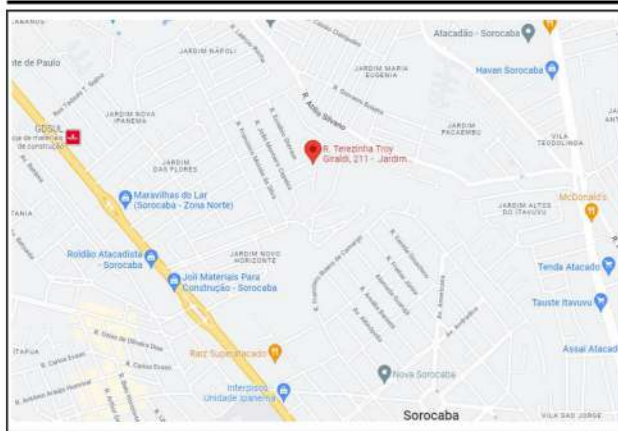
 Identificação: **CREA 5062328470**

Assinatura: _____

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Active	Regular	Irregular	Isolada	ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3
Frete:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
8,35 m	26,15 m	27,50 m	7,09 m	204,99 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento	Regular	Antigo	Residencial	Popular	Moderado
Área Sujeita a Enchentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Sim	Baixo	Residencial	Active	Seco	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	500 m - 1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Não		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

O Novo Horizonte fica na Zona Norte de Sorocaba, uma das regiões mais populosas da cidade. Estima-se que a população dessa área se aproxime de 290 mil – a cidade inteira tem 700 mil habitantes.

O principal ponto de referência na região é o Aeroporto Estadual Bertram Luiz Leopold, que fica a cerca de 5 km do centro de Sorocaba. Por conta dele, o local tem um atendimento bastante abrangente do transporte público. Região abastecida por escolas, centros comerciais, shopping center, unidades de poupa tempo e UPA.

Relatório Fotográfico



Edificação 3 - Quarto



Edificação 3 - Cozinha



Edificação 3 - Banho



Edificação 3 - Banho



Edificação 3 - Varanda de serviço



Edificação 3 - Fachada

Relatório Fotográfico



Edificação 2 - Fachada



Edificação 2 - Cozinha



Edificação 2 - Cozinha



Edificação 2 - Banho



Edificaçã 2 - Banho

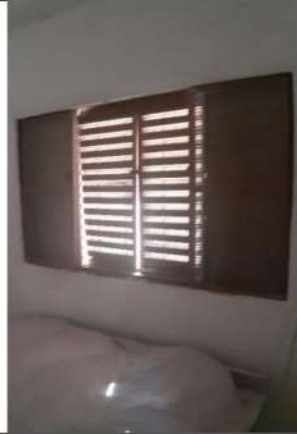


Edificação 2 - Banho

Relatório Fotográfico



Edificação 2 - Quarto



Edificação 2 - Quarto



Edificação 2 - Fachada



Quintal



Quintal - Frente a Edificação 3



Edificação 1 - Fachada

Relatório Fotográfico



Edificação 1 - Lavanderia

Edificação 1 - Quadro de entrada energia



Edificação 1 - Sala e cozinha







Edificação 1 - Sala



Edificação 1 - Cozinha

Edificação 1 - Banho

Relatório Fotográfico

	
<p>Edificação 1 - Banho</p>	<p>Edificação 1 - Quarto</p>
	
<p>Edificação 1 - Lavanderia</p>	<p>Quintal</p>
	
<p>Quintal - Muro de divisa parcialmente construído</p>	<p>Quintal - Sem muro de divisa</p>

Dados considerados do Imóvel avaliando						
Imóvel Objeto da Avaliação - Terreno						
Endereço:	Rua Terezinha Troy Giraldi, 211, lote 20 quadra A					
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	88,19	Topografia:	Em active até 10%	Testada:	8,35	
Área do Terreno:	204,99	Uso:	Residencial	Profundidade:	26,15	
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-	-	
Idade Aparente:	30 anos	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	1,00	Unitário/m²:	R\$ 617,69	Data Amost.:	13/05/2022	
Observações:	Valor obtido através de pesquisa de mercado para preço de lotes semelhantes					
N/A						
Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 1 - Valor terreno						
Endereço:	Rua Euzebio Stevaux Matr. 161.426 1 Registro - Lote 4C					
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP	
Informante:	Imobiliária Mendes Ortega, anuncio internet					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:	6,00	
Área do Terreno:	144,00	Uso:	-	Profundidade:	24,00	
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-	-	
Idade Aparente:	5 anos	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 625,00	Data Amost.:	13/05/2022	
Observações:						
Elemento Comparativo 2 - Valor terreno						
Endereço:	Rua Terezinha Troy Giraldi Matr. 427 1 Registro - Lote 4D					
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP	
Informante:	Imobiliária Mendes Ortega, anuncio internet					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:	5,00	
Área do Terreno:	140,80	Uso:	-	Profundidade:	28,16	
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-	-	
Idade Aparente:	5 anos	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 95.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 607,24	Data Amost.:	13/05/2022	
Observações:						
Elemento Comparativo 3 - Valor terreno						
Endereço:	Rua Terezinha Troy Giraldi Matr. 161.428 1 Registro - Lote 4E					
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP	
Informante:	Imobiliária Mendes Ortega, anuncio internet					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:		
Área do Terreno:	131,75	Uso:	-	Profundidade:		
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	5 anos	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 90.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 614,80	Data Amost.:	13/05/2022	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos					
Elemento Comparativo 4 - Valor terreno					
Endereço:	Rua Terezinha Troy Giraldi Matr. 161.429 1 Registro - 4F				
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP
Informante:	Imobiliária Mendes Ortega, anuncio internet				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Em active até 10%	Testada:	5,00	
Área do Terreno:	128,45	Uso:	-	Profundidade:	25,69
Tipo:	Lote	Classificação:	-		
Idade Aparente:	5 anos	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 88.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 616,58	Data Amost.:	13/05/2022
Observações:					
Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Rua Terezinha Troy Giraldi Matr. 161.430 1 Registro - Lote 4G				
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Cidade:	Sorocaba	UF:	SP
Informante:	Imobiliária Mendes Ortega, anuncio internet				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Em active até 10%	Testada:	5,00	
Área do Terreno:	125,75	Uso:		Profundidade:	25,15
Tipo:	Lote	Classificação:	-		
Idade Aparente:	5 anos	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 87.300,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 624,81	Data Amost.:	13/05/2022
Observações:					

Diagnóstico de Mercado

O preço do lote teve como parâmetro a média dos valores valores aplicados na região do bairro Jardim Novo Horizonte mais especificamente a rua Terezinha Troy Giraldi.

Quanto a edificação, sua valorização é comprometida tendo em vista os fatores de ausência de área construída na matrícula do imóvel (irregular), falhas no processo construtivo uma vez que os sistemas de hidráulica, elétrica, vedações e acabamentos encontram-se em condições precárias. Por fim a constatação da falta de manutenção do dia a dia causando a depreciação do bem nas instalações existentes como infiltrações, bolor, etc..

Comercialização:	Ruim	Nível de Oferta:	Baixo
Localização:	Regular	Nível de Demanda:	Baixo
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Difícil
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Formato - Fator Formato
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia
- 7 N/A - Não se Aplica
- 8 F. Novo1# - Fator Novo Disponível
- 9 F. Novo2# - Fator Novo Disponível
- 10 F. Novo3# - Fator Novo Disponível

Homogeneização de Dados													
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m ²	F. Top.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 95.000,00	140,80	R\$ -	0,900	R\$ 607,24	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 607,24
2	R\$ 90.000,00	131,75	R\$ -	0,900	R\$ 614,80	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 614,80
3	R\$ 88.000,00	128,45	R\$ -	0,900	R\$ 616,58	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 616,58
4	R\$ 100.000,00	144,00	R\$ -	0,900	R\$ 625,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 625,00
5	R\$ 87.300,00	125,75	R\$ -	0,900	R\$ 624,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 624,81

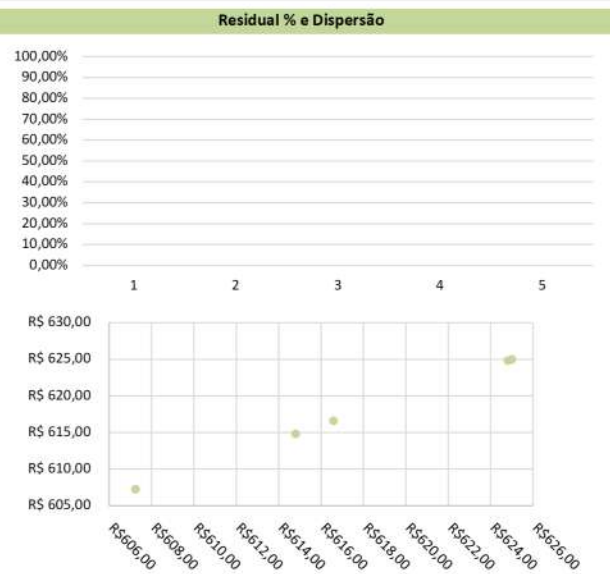
Média	R\$ 617,69	Média	R\$ 617,69
Desvio	7,464	Desvio	7,464
Coef. de variação	0,012	Coef. de variação	0,012

Média Saneada	R\$ 617,69
Limite Inferior	R\$ 432,38
Limite Superior	R\$ 802,99
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 126.600,00
	204,99		R\$617,69		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 432,38
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 617,69
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 802,99
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 617,69
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	7,46
Coefficiente de Variação:	0,012
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 5,72
Inferior (p/m ²):	-0,93% R\$ 611,97
Superior (p/m ²):	0,93% R\$ 623,41
Amplitude Total	1,85%



Comentários sobre o cálculo

O cálculo levou em consideração preços de terrenos no bairro ou na mesma rua da edificação em vistoria, objetivando assim retrair e valorar de forma mais precisa o valor do lote em questão.

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)																		
A	Descrição	Área Construída (m ²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Resíduo al %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado			
1	Edificação 1+2+3	88,19	20	Entre reparos importantes e sem valor	Casa Proletário	Mín	R\$ 1.130,63	60	20	0%	0%	0%	R\$ 99.710,26	0,356	R\$ 35.544,71			
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
TOTAL															R\$ 99.710,26	-		R\$ 35.544,71

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB																		
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado							
1			m ²			-	0%	0%	R\$ 0,00	0,356	R\$ 0,000							
2						-												
3						-												
4						-												
5						-												
6						-												
7						-												
8						-												
9						-												
10						-												
11						-												
12						-												
13						-												
14						-												
15						-												
TOTAL															R\$ 0,00	-		R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 35.544,71
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 35.544,71
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 126.600,00
Fator Comercialização:	0,80
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 129.700,00

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 2%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benefitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II