

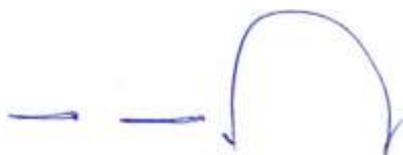
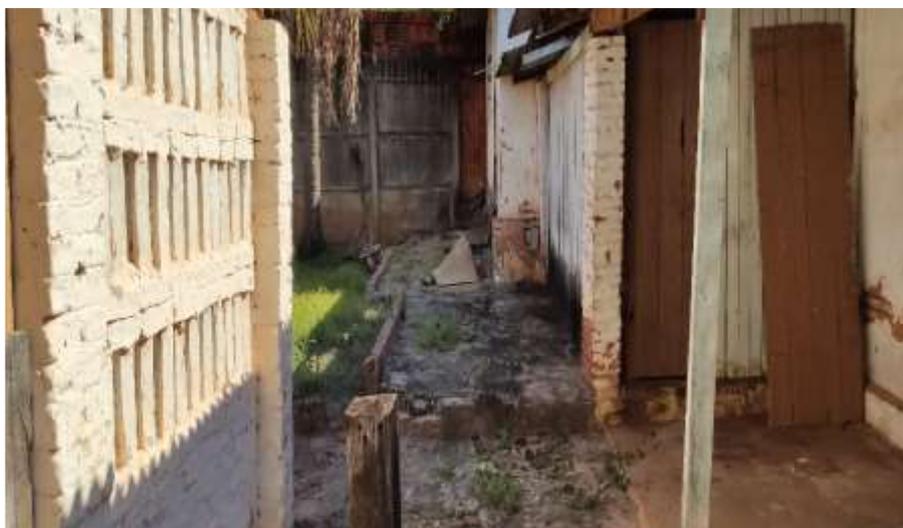
LAUDO DE AVALIAÇÃO**EXEQUENTE** : ADRIANA CARLA MARTIM DE ALEXANDRE**EXECUTADO** : MARCIO ROBERTO MARTIM TOROLLO**LOCAL DO IMÓVEL** : Rua Fortaleza nº 686**TIPO DO IMÓVEL** : TERRENO E RESIDÊNCIA**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO** : ALIENAÇÃO JUDICIAL**Nº DO LAUDO** : 8/A/2020**DATA BASE** : agosto de 2023ARI ÂNGELO DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060060648 7-SP
PERITO JUDICIAL

Foto 1



Vista parcial do imóvel avaliado sito à Rua da Fortaleza nº 686

Foto 2



Vista parcial fundos do imóvel avaliado

I. INTRODUÇÃO

Em atenção ao Mandado de Intimação, para proceder a avaliação; nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo a propriedade em referência.

1. OBJETIVO

Visa o presente laudo, a avaliação e alienação do imóvel descrito na matrícula de fls. 49

2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração do Laudo de Avaliação compreende:

- a. Foi constatada a matrícula nº 13.094, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis de Lins-SP.

3. NIVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO II

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 DA ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. NOTA

Na presente avaliação, considera-se que as informações referentes às pesquisas, são verdadeiras pois, todas as amostras foram vistoriadas pelo perito e informações prestadas por corretora de imóvel e imobiliárias de Lins-SP.

II. VISTORIA

No dia 18 de julho de 2023 às 9:30hrs., iniciamos, a vistoria no imóvel em questão, que corresponde a um lote de terreno, medindo 11,50 x 35,00, perfazendo uma área de 402,50m², e sua respectiva construção mista, perfazendo as seguintes áreas: 91,38 m² em alvenaria e 86,37m² em madeira, situada à Rua da Fortaleza nº 686, nesta cidade comarca de Lins-SP.

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se no perímetro urbano nesta cidade e comarca de Lins-SP.

1.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E SITUAÇÃO

Um “UMA CASA mista de tijolos e madeira, coberta com telhas, com quatorze cômodos, e respectivo terreno de 11,50 metros de frente, por 35,00 metros de frente aos fundos, ou seja com área de 402,50 m² e que corresponde a data nº 8 da quadra nº 17, da Vila Garcia, cadastrado na municipalidade sob o código 3/003/006, confrontado na frente com a Rua Fortaleza, de um lado com o lote nº 9, se outro lado com o lote nº 7 e nos fundos com o lote nº 5, situado à Rua Fortaleza, nº 686, nesta cidade de Lins.

ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

O imóvel possui acesso por meios próprios.

1.4 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por propriedades urbanas.

2. DESCRIÇÃO

2.1. DETALHAMENTO DA ÁREA AVALIADA

A área avaliada, corresponde a um lote de terreno que faz frente para a Rua Fortaleza nº 686, que se encontra protegida por muro frontal e lateral, com área total de 402,50m².

VISTORIA:

Em vistoria efetuada em agosto de 2023, a referida terra tem a seguinte classificação:

DISCRIMINAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
Capacidade de uso de terra	Classe II
Recursos Hídricos	Normal
Acesso	Ótimo
Melhorias Públicas	Energia Elétrica, telefone e ônibus.

METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A avaliação será feita pelo Método Comparativo Direto, seguindo as determinações da NBR-14653-1

HOMOGENIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Preço unitário	Fator de Fonte	Farto de capacidade de uso	Fator de Acesso	Valor unitário homogeneizado
Paradigma		1,00	1,00	1,00	
1	513,70	0,90	1,00	1,00	462,33
Razão		0,90	1,00	1,00	
2	495,00	0,90	1,00	1,00	445,50
Razão		0,90	1,00	1,00	
3	478,50	0,90	1,00	1,00	430,65
Razão		0,90	1,00	1,00	
4	571,45	0,90	1,00	1,00	514,30
Razão		0,90	1,00	1,00	
5	535,13	0,90	1,00	1,00	481,61
Razão		0,90	1,00	1,00	
6	495,00	0,90	1,00	1,00	445,50
Média					463,31

Fator de Fonte:

Considerado um redutor de 10% no preço em oferta, atribuindo a este então, no preço de compra.

Fator de Testada:

$$K1 = \sqrt[2]{T/Tp}$$

T= testada efetiva

Tp = testado padrão

Obs: Para Intervalo

$$0,5 \leq T/Tp \leq 2,0$$

$$T/Tp < 0,5 \quad K1 = 0,840$$

$$T/Tp > 2,0 \quad K1 = 1,189$$

Fator de Topografia:

Segundo – (DEI VEGNINERI)

Caimento para o fundo (declive)	K2	Caimento para a frente (active)	K2
Até 5%	0,9	Plano	1
5% e 10%	0,8	Suave	0,9
Acima 10%	0,7	Acentuado	0,7

Fator de Acesso:

Condução	K3
Área fora do eixo urbano	0,6
Área no eixo urbano	1
Área central	1,1

Fatores de Especiais:

Descriminação	K4
Lote de Vila	0,7
Lote encravado ou de fundos	0,5
Terreno industrial c/ desvio ferroviário	1,2

ANÁLISE ESTATÍSTICA:

Tabela 1 – (Tabela de cálculos estatísticos)

Elemento Estatístico	Valor	Unidade
Média homogeneizada	463,31	R\$/m ²
Desvio Padrão	42,67	R\$/m ²
Variância	1391,05	R\$/m ²
Nº de Amostras	6	Amostras
Grau de Liberdade	5	Unidade
Coeficiente de Student	1,44	
Coeficiente de Chauvenet	1,80	
Intervalo de Confiança	5,36	R\$/m ²

ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS – CRITÉRIO DE CHAUVENET

Tabela 5 – (Tabela Critério de Chauvenet)

Extremos	Diferença	d/s (observado)	d/s (tabelado)	Amostra
Inferior	32,50	1,51	1,80	Segura
Superior	51,15	1,62	1,80	Segura

DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Tabela 2 – (Tabela de Determinação do Campo de Arbítrio)

Limites	Média	I.C	Campo de Arbítrio
Inferior	463,31	5.36	457,95
Superior	463,31	5.36	468,67

Grau de Precisão: Grau III

Extremos	Valor	Unidade
Inferior (média – 30%)	324,20	R\$/m ²
Superior (média + 30%)	602,09	R\$/m ²

Grau de Fundamentação III

Item	Especificações das Avaliações de imóveis rurais	Condição	Pontos
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados:	≥ 3 (k + 1) e no mínimo 5	18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Pesquisa em Imobiliárias	
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por caderno de preços	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Por caderno de preços	3
6	Apresentação do laudo conforme seção 11	Completo	16
7	Utilização de método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	8
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial e levantamento topográfico planimétrico	4
Total			81

FIXAÇÃO DO VALOR DA TERRA:

Para a fixação de um preço básico para a área a ser avaliada será considerado que:

A avaliação do imóvel, foi requerida pela Exequente.

Analise aos valores de mercado de lotes na cidade de Lins, estão contidos nas amostras anexadas no laudo.

Com estas considerações e apoiado nos estudos acima, conclui-se ser razoável fixar para a área objeto desta avaliação, o valor de R\$463,15/m².

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Valor do m² = R\$463,15

Área do imóvel = 402,50m²

VALOR TOTAL = (R\$ 463,31/m²) * (402,50 m²) = R\$ 186.482,27 (cento e oitenta e seis mil quatrocentos e oitenta e dois reais e vinte e sete centavos)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Áreas de Construção

Residência de Madeira: 86,56M²
Residência de Alvenaria: 91,3876M²

1. Valor do R\$/M², Custos Unitários Caixa Econômica Federal
R\$1.365,94/M² - padrão baixo
Tempo estimado da construção = 35anos
Fator de depreciação: Kd = 0,112
Vcu = R\$1.365,94/M²

Corpo Alvenaria

Área construída: Suc = 91,98M²
Valor da Construção Vc = Vcu x Suc x Kd
Vc = 1.365,94 x 91,98 x 0,112
Vc = R\$14.071,00

Valor da Construção de Alvenaria = R\$14.071,00 (quatorze mil e setenta e um reais)

Corpo de Madeira

Área construída: $Suc = 86,37m^2$

Valor da Construção $Vc = Vcu \times Suc \times Kd$

$Vc = 600,00 \times 86,37 \times 0,112$

$Vc = R\$5.804,00$

Valor da Construção de Madeira = R\$5.804,00 (cinco mil oitocentos e quatro reais)

AValiação DAS CONSTRUÇÕES E DO TERRENO

R\$186.482,27 + R\$14.071,00 + R\$5.804,00 = R\$206.357,27 (duzentos e seis mil, trezentos e cinquenta e sete reais e vinte e sete centavos)

AValiação TOTAL está contida no campo de arbítrio e foi baseada, devido a situação econômica e o valor de mercado.

Lins, 7 de agosto de 2023

ARI ÂNGELO DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060060648 7-SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS COMPARATIVOS**AMOSTRA Nº1 - Endereço do Imóvel**

Informante: MM IMOBILIÁRIA Nome: Marcelo
DDD: 14 Telefone: 996622007

Endereço: Rua Avanhandava esquina com a Rua Rio Branco
Bairro: Bairro do Garcia
Cidade: Lins-SP

Dimensões e características: TERRENO

Situação: 02 frente Topografia: declive lateral esquerda
Área Total: 300,00m² Testada:10,00m Profundidade:30,00m
Superfície: Seca Índice:85 Fator extra: 100

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Imóvel não possui benfeitorias.

Preço da venda

Tipo da venda: Valor solicitado Valor R\$: 154.000,00 - R\$513,70/m²

ELEMENTOS COMPARATIVOS

AMOSTRA Nº2 - Endereço do Imóvel

Informante: MM Imobiliária

Nome: Marcelo

DDD: 14

Telefone: 996622017

Endereço: Rua Avanhandava nº 560
Andrade

Bairro: Bairro do Garcia

Cidade: Lins-SP

Dimensões e características: TERRENO

Situação: 01 frente

Topografia: declividade lateral esquerda

Área Total: 300,00m²

Testada: 10,00m

Profundidade: 30,00m

Superfície: Seca

Índice:85,00

Fator extra: 100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Imóvel murado.

Preço da venda

Tipo da venda: Valor solicitado

Valor R\$: 148,500,00 - R\$495,00/m²

ELEMENTOS COMPARATIVOS

AMOSTRA Nº3 - Endereço do Imóvel

Informante: MM Imobiliária

Nome: Marcelo

DDD: 14

Telefone: 996622007

Endereço: Rua Avanhandava s/n ao lado do imóvel de nº 560

Bairro: Centro

Cidade: Lins-SP

Dimensões e características: TERRENO

Situação: 01 frente

Topografia: Plana

Área Total: 300,00ms

Testada: 10,00m

Profundidade: 30,00

Superfície: Seca

Índice: 85,00

Fator extra: 100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Imóvel não possui benfeitorias.

Preço da venda

Tipo da venda: Valor solicitado

Valor R\$: 143.000,00 - R\$476,66/m²

ELEMENTOS COMPARATIVOS

AMOSTRA Nº4 - Endereço do Imóvel

Informante: Corretora Nome: Aline Oliveira

DDD: 14 Telefone: 981326528

Endereço: Rua Olavo Bilac s/n, esquina com a Rua Rangel Pestana

Bairro: Bairro do Garcia

Cidade: Lins-SP

Dimensões e características: TERRENO

Situação: 02 frente Topografia: declividade para frente

Área Total: 385,00 Testada: 17,50 Profundidade: 22,00

Superfície: Seca Índice: 85,00 Fator extra: 100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Imóvel não possui benfeitorias.

Preço da venda

Tipo da venda: Valor solicitado Valor R\$: 220.00,00 – 571,42/m²

ELEMENTOS COMPARATIVOS

AMOSTRA Nº5 - Endereço do Imóvel

Informante: NEI Imóveis

Nome: NEI

DDD: 14

Telefone: 35225966

Endereço: Rua Luiz Gama s/n, ao lado do imóvel de nº 1014

Bairro: Centro

Cidade: Lins-SP

Dimensões e características: TERRENO

Situação: 01 frente

Topografia: plana

Área Total: 740,00 m²

Testada: 18,50

Profundidade: 40,00

Superfície: Seca

Índice: 85

Fator extra: 100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Imóvel não possui benfeitorias.

Preço da venda

Tipo da venda: Valor solicitado

Valor R\$: 396.000,00 - R\$535,13/m²

ELEMENTOS COMPARATIVOS

AMOSTRA Nº6 - Endereço do Imóvel

Informante: Proprietário

Nome: Elizabete

DDD: 14

Telefone: 997858394

Endereço: Rua Olavo Bilac s/n ao lado do imóvel nº 955

Bairro: Centro

Cidade: Lins-SP

Dimensões e características: TERRENO

Situação: 01 frente

Topografia: plana

Área Total: 200,00 m2

Testada: 10,00

Profundidade: 20,00

Superfície: Seca

Índice: 85

Fator extra: 100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Imóvel não possui benfeitorias.

Preço da venda

Tipo da venda: Valor solicitado

Valor R\$: 99.000,00 - R\$495,00/m2