

**Thiago de Souza**

*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

---

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE  
DIREITO DA 01<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE  
IBIÚNA, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO 1002535-88.2016.8.26.0238**

**THIAGO DE SOUZA**, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Carta Precatória*, proposta por **MARICY HENRIQUEZ ADAIME MEIRELLES**, em face de **OSVALDO FRACAROLLI JUNIOR**, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório vêm, respeitosamente, tendo entregue o seu trabalho, solicitar a expedição da guia de levantamento dos honorários definitivos depositados às fls. 58/59 dos autos.

Termos em que,

Pede deferimento.

Ibiúna, 11 de abril de 2018.

*Thiago de Souza*

*Perito Judicial*

*CRECI/SP 137477*

**Thiago de Souza**

*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

---

**EXCELENTESSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE  
DIREITO DA 01<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE  
IBIÚNA, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO 1002535-88.2016.8.26.0238**

**THIAGO DE SOUZA**, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Carta Precatória*, proposta por **MARICY HENRIQUEZ ADAIME MEIRELLES**, em face de **OSVALDO FRACAROLLI JUNIOR**, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessárias ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou por intermédio da presente:

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

<u>ÍNDICE</u>	<u>PÁGINA</u>
<b>I - RESUMO DOS VALORES</b>	<b>03</b>
<b>II - PRELIMINARES</b>	<b>04</b>
<b>III - OBJETIVO</b>	<b>04</b>
<b>IV - VISTORIA</b>	<b>04</b>
<b>V - LOCALIZAÇÃO</b>	<b>05</b>
<b>VI - REGISTROS LEGAIS</b>	<b>07</b>
<b>VII - TERRENO</b>	<b>07</b>
<b>VIII - CONSTRUÇÕES</b>	<b>13</b>
<b>IX - A REGIÃO</b>	<b>16</b>
<b>X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA</b>	<b>16</b>
<b>XI - MÉTODO AVALIATÓRIO</b>	<b>16</b>
<b>XII - ELEMENTOS DE PESQUISA</b>	<b>17</b>
<b>XIII - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS</b>	<b>19</b>
<b>XIV - CONCLUSÕES</b>	<b>26</b>
<b>XV - TERMO DE ENCERRAMENTO</b>	<b>27</b>
<b>ANEXO I – FICHA CADASTRAL</b>	

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

## I - RESUMO DO VALOR

O valor de mercado para o imóvel denominado: **Recanto do Beija Flor**, localizado na Avenida das Andorinhas, s/n, (Lote nº 05 da quadra "C" do loteamento Recanto dos Pássaros), Bairro do Votorantim:

- Matrícula: **nº 2.771, registro geral livro nº 2 e indicador real ficha: nº 1.940(U);**
- Proprietário – R. **04/2.771: Osvaldo Fracarolli Junior** casado em regime da comunhão parcial de bens com a dona Edilaine Ferreira Fracarolli;
- Código do Imóvel: **40.95972.51.03.0712.00.000;**

**Importa em:**

**R\$ 411.000,00**

*(quatrocentos e onze mil reais)*

**abril / 2018**

**x 50% (percentual Penhorado fls. 01 dos autos) =**

**R\$ 205.500,00**

*(duzentos e cinco mil e quinhentos reais)*

**abril / 2018**

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

### II - PRELIMINARES

Tem por finalidade a presente ação, a Penhora de 50% (cinquenta por cento) do Lote nº 05 da quadra "C" do loteamento Recanto dos Pássaros, Bairro do Votorantim, objeto da matrícula nº 2.771 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna - SP".

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 42 dos autos para proceder à avaliação do imóvel.

Não foram ofertados quesitos e as partes não indicaram Assistentes Técnicos.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da NBR 14653-2 imóveis Urbanos, Lei 6.530 / 1978 que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e Resolução 1.066 / 2007 do COFECI que estabelece a competência do Corretor de Imóveis para elaboração do Parecer.

### III - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo e real valor do imóvel denominado: **Recanto do Beija Flor** localizado na Avenida das Andorinhas, s/n (Lote nº 05 da quadra "C" do loteamento Recanto dos Pássaros), Bairro do Votorantim, objeto da matrícula nº 2.771 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna - SP.

### IV - VISTORIA

A vistoria do imóvel e o seu entorno, foram realizadas no dia 12 de março de 2018.

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

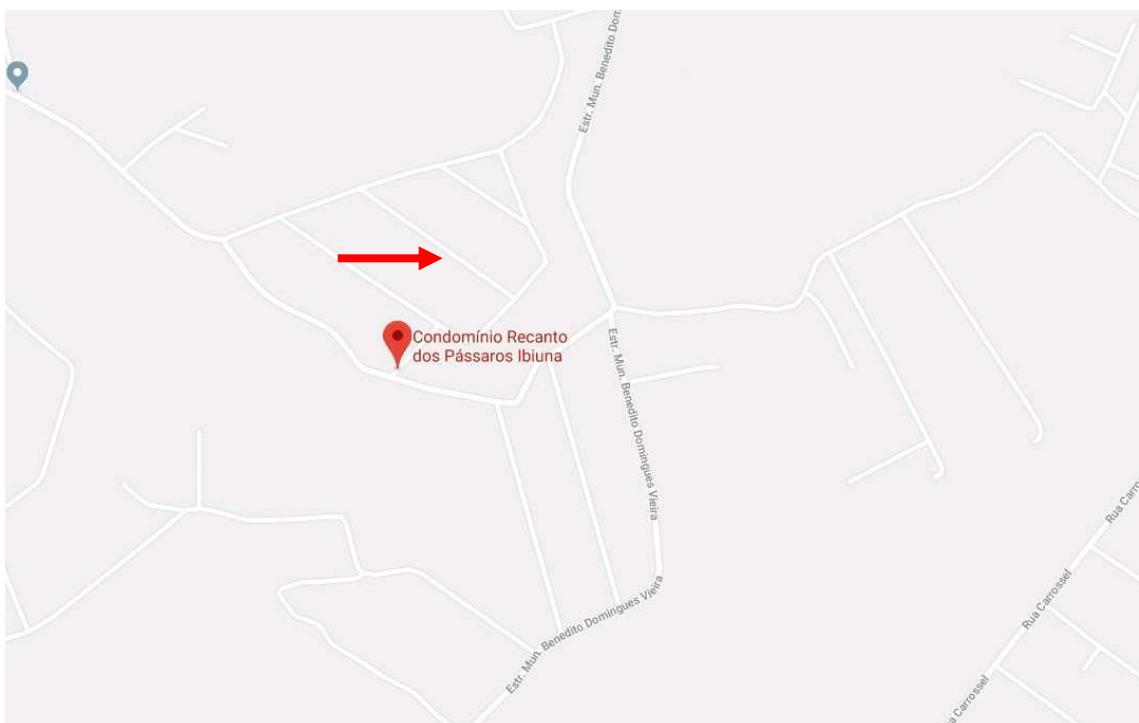
Este Signatário realizou diligências junto à Prefeitura da Comarca de Ibiúna no dia 12 de março de 2018, onde foram colhidos os seguintes documentos:

- **Ficha cadastral (Anexo-I da Avaliação);**
- **Planta do Loteamento.**

Todos os levantamentos foram catalogados com todos os requisitos necessários para a avaliação, tais como: fotos, análises das condições do terreno (áreas de acesso), localização e análise mercadológica no entorno do imóvel.

## V - LOCALIZAÇÃO

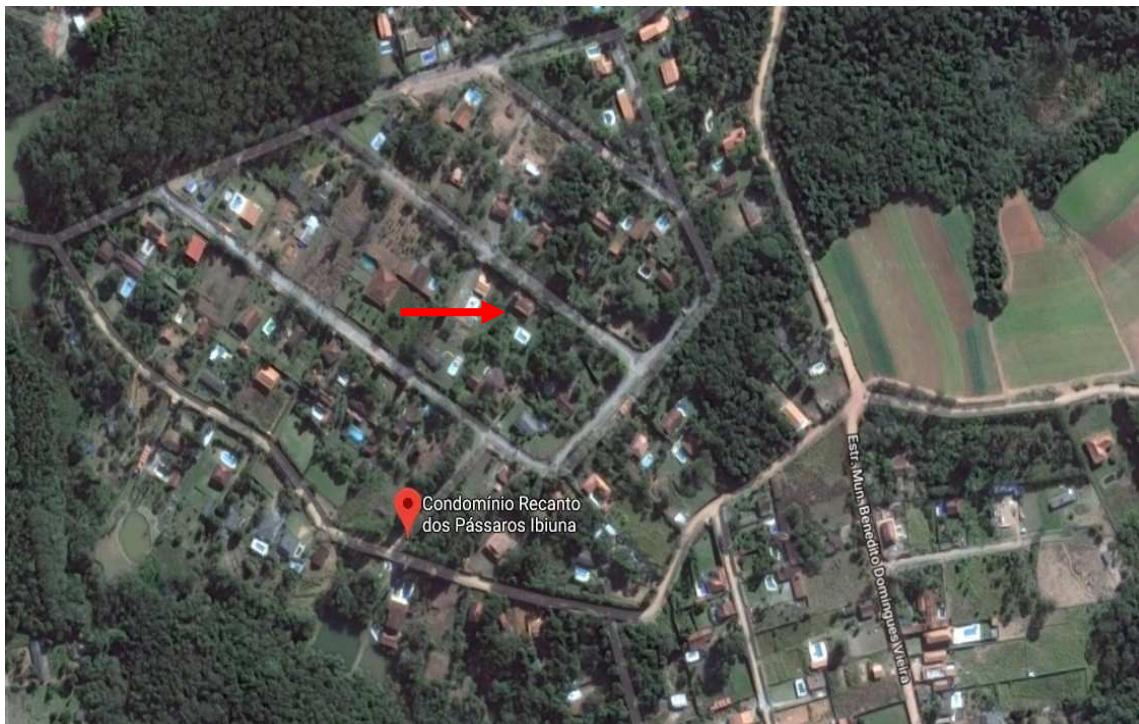
### MAPA (GOOGLE):



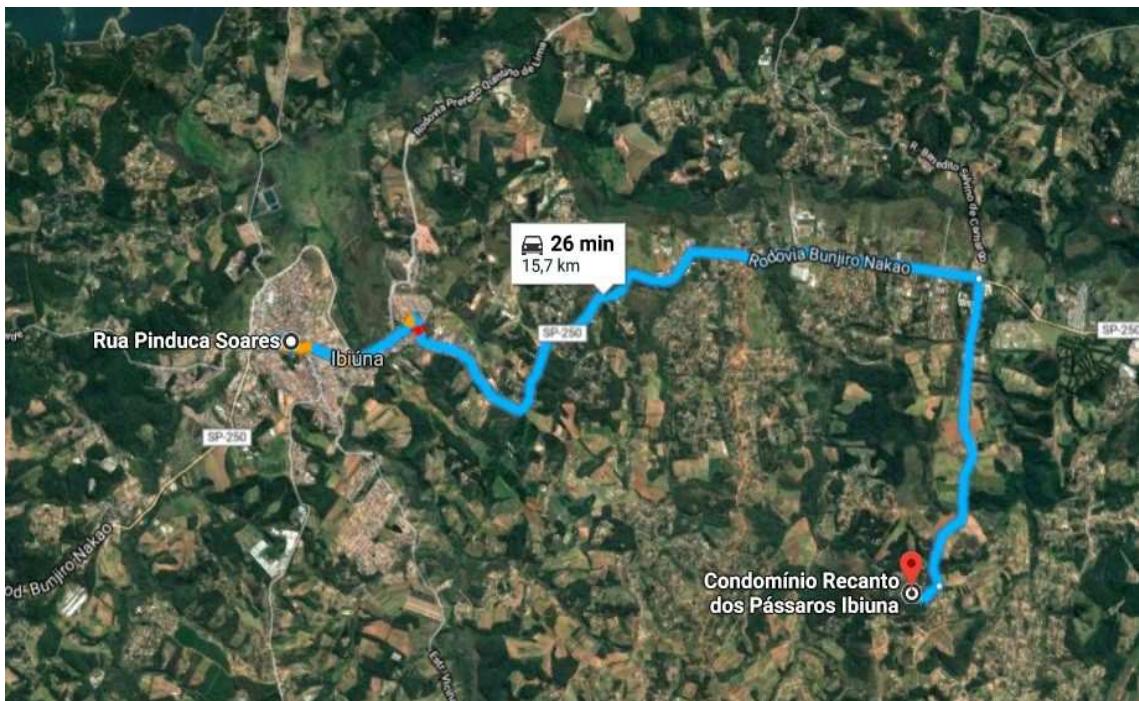
**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**IMAGEM AÉREA (GOOGLE):**



O Imóvel Avaliado, está localizado aproximadamente 15,7 Km do centro de Ibiúna, conforme imagem (Google) abaixo:



**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

## VI - REGISTROS LEGAIS

O domínio do imóvel encontra-se registrado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, fls. 25/28 dos autos, conforme abaixo mencionado:

- Matrícula: nº 2.771, registro geral livro nº 2 e indicador real ficha: nº 1.940(U);
- Proprietário – R. 04/2.771: **Osvaldo Fracarolli Junior** casado em regime da comunhão parcial de bens com a dona Edilaine Ferreira Fracarolli;
- Código do Imóvel: **40.95972.51.03.0712.00.000.**

## VII - TERRENO

### Fls. 25 dos autos:

**Denominação:** Lote nº 05 Quadra “C” Loteamento “Recanto dos Pássaros”, Situação Bairro do Votorantim, zona urbana.

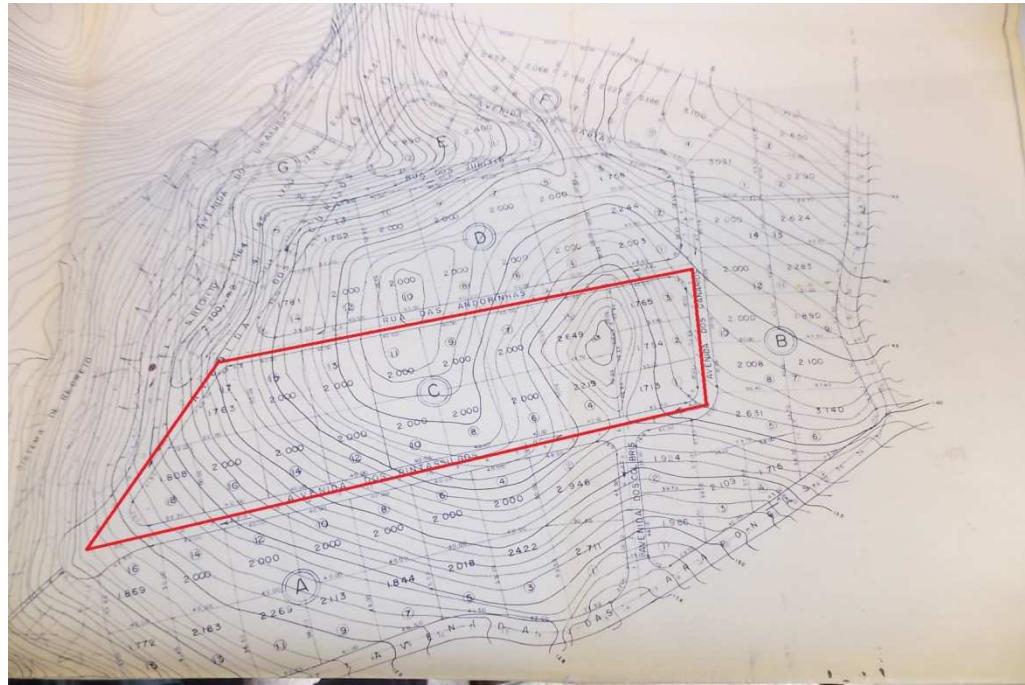
**Descrição:** Um Lote medindo 2.649,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 57,50 metros de frente para a Avenida das Andorinhas; a esquerda confrontando com a viela nº 3, mede 50,50 metros, nos fundos 48,70 metros, confrontando com o lote nº 4 e a direita, confrontando com o lote nº 7, mede 50,00 metros, todos da quadra “C”.

O lote de terreno apresenta sua topografia: **IRREGULAR** e em declive com o nível da Rua.

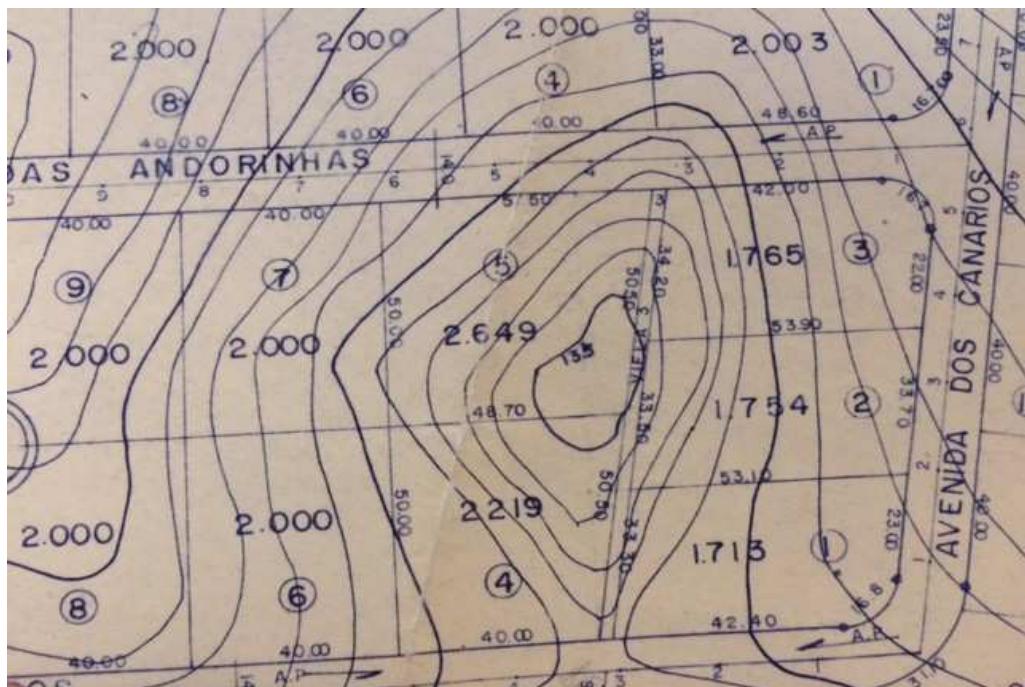
# Thiago de Souza

*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

## **Planta da quadra “C”**

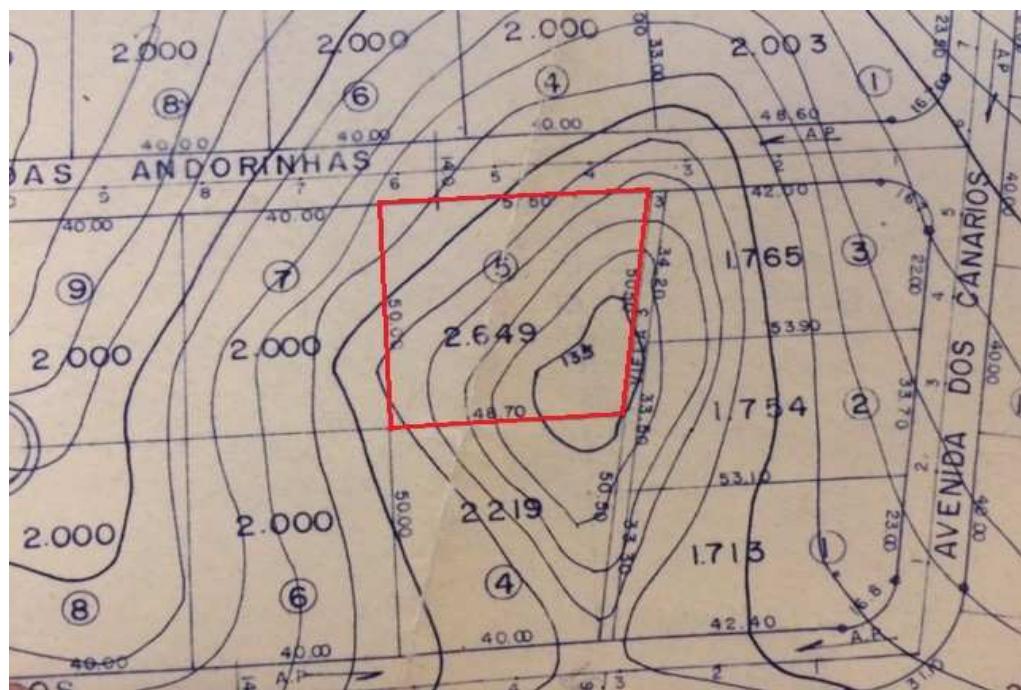


## **Lote 05:**



**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



**Imagens do terreno do imóvel Avaliando (áreas de Acesso):**



Vistas.

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

---



Vistas.



Vistas.

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

---



Vistas.



Vistas da lateral (viela).

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

---



Vistas da lateral (viela).



Vistas da lateral (viela).

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

## VIII - CONSTRUÇÕES

Foram constatadas pela Perícia, algumas construções no terreno.

Segundo a ficha cadastral fornecida pela Prefeitura de Ibiúna, o imóvel Avaliando possui uma área construída total de 188,81m<sup>2</sup>.

Após as análises, este signatário estima uma idade aparente de 02 anos para as construções (conforme indicado na ficha cadastral).

Os aspectos construtivos (**áreas de acesso – Imóvel Fechado**) são mostrados nas fotografias e descrições abaixo:

### Vistas das construções 01 (casa principal):



Vistas.

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

---



Vistas internas (áreas de acesso).



Vistas internas (áreas de acesso).

## Thiago de Souza

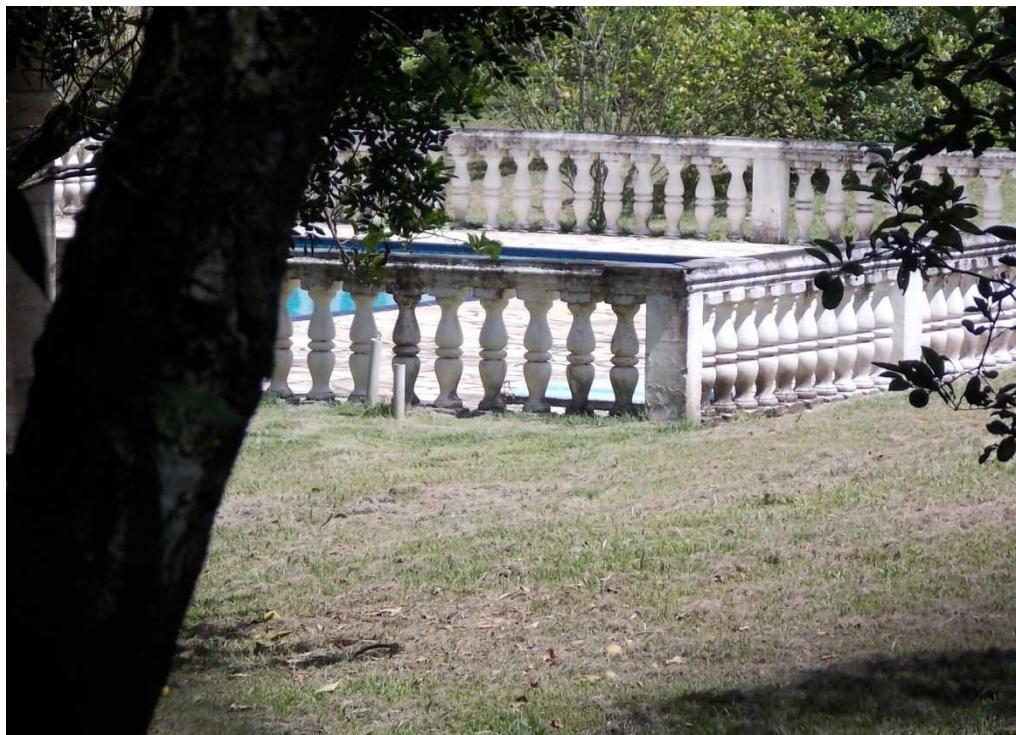
Perito Judicial – CRECI/SP 137477

---

### Vistas das construções 02:



### Vistas da piscina:



## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

O estado das edificações analisadas (áreas de acesso) foi classificado como Regular, **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES (pintura externa)**, levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria.

## IX - A REGIÃO

A região onde está inserido o imóvel avaliando, apresenta-se em diversos trechos em acrílico e declive, e o seu acesso se dá por Ruas de terra batida, sendo que a região é servida por alguns dos equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, contando apenas com:

- infraestrutura para distribuição de energia elétrica.

## X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A região do Bairro do Votorantim, no município de Ibiúna/SP, o qual abriga o imóvel avaliando, se destaca como sendo de interesse para o mercado imobiliário local de Chácaras e Sítios.

## XI - MÉTODO AVALIATÓRIO

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, no qual o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características iguais ou similares, homogeneizando os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado.

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

### Rigor Aplicado

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado.

Nível aplicado ao presente caso – **Normal**.

### XII - ELEMENTOS DE PESQUISA

As pesquisas foram realizadas nos dias 14 de março a 10 de abril de 2018 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras dentro do próprio Bairro, o que determinou uma qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral de 05 (cinco) elementos.

As amostras foram coletadas através de anúncios e pesquisas (internet):

#### Elemento de Pesquisa nº. 01

Endereço: Ibiúna	Bairro: Votorantim
Tipo: Terreno	
Terreno: 3.016m <sup>2</sup>	
Área Construída: 0,00m <sup>2</sup>	
Valor de Venda: R\$ 110.000,00	
Fonte: <a href="http://www.delmassoimoveis.com.br">www.delmassoimoveis.com.br</a>	
Contato: Delmasso Imóveis	Telefone: (15) 3241 - 2846

## Thiago de Souza

*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

### Elemento de Pesquisa nº. 02

Endereço: Ibiúna	Bairro: Votorantim
Tipo: Terreno	
Terreno: 3.840m <sup>2</sup>	
Área Construída: 0,00m <sup>2</sup>	
Valor de Venda: R\$ 150.000,00	
Fonte: <a href="http://www.demarcarimoveis.com.br">www.demarcarimoveis.com.br</a>	
Contato: Demarcar Imóveis	Telefone: (11) 2301 - 2806

### Elemento de Pesquisa nº. 03

Endereço: Ibiúna	Bairro: Votorantim
Tipo: Terreno	
Terreno: 2.000m <sup>2</sup>	
Área Construída: 0,00m <sup>2</sup>	
Valor de Venda: R\$ 110.000,00	
Fonte: <a href="http://www.delmassoimoveis.com.br">www.delmassoimoveis.com.br</a>	
Contato: Delmasso Imóveis	Telefone: (15) 3241 - 2846

### Elemento de Pesquisa nº. 04

Endereço: Ibiúna	Bairro: Votorantim
Tipo: Terreno	
Terreno: 2.483m <sup>2</sup>	
Área Construída: 0,00m <sup>2</sup>	
Valor de Venda: R\$ 110.000,00	
Fonte: <a href="http://www.xavierimoveis.com.br">www.xavierimoveis.com.br</a>	
Contato: Xavier Imóveis	Telefone: (11) 4158 - 7070

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

### Elemento de Pesquisa nº. 05

Endereço: Ibiúna	Bairro: Votorantim
Tipo: Terreno	
Terreno: 4.000m <sup>2</sup>	
Área Construída: 0,00m <sup>2</sup>	
Valor de Venda: R\$ 140.000,00	
Fonte: <a href="http://www.josueramosimoveis.com.br">www.josueramosimoveis.com.br</a>	
Contato: Josué Ramos Imóveis	Telefone: (11) 4159 - 4141

### XIII - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Os elementos pesquisados deverão passar por processo de tratamento por fatores, para sua homogeneização.

- **FATOR OFERTA:** Refere-se ao ajuste do valor dos imóveis ofertados, aplicando se um fator para correção da euforia do mercado. Normalmente considera se o fator de 0,90, gerando um desconto de 10%.
- **FATOR TESTADA:** Variação do valor do terreno em função de sua largura.
- **FATOR TRANSPOSIÇÃO OU LOCALIZAÇÃO:** Para transposição de valores de um local para o outro dentro da mesma zona de ocupação.
- **FATOR PROFUNDIDADE:** Variáveis que influenciam no preço de terrenos relativos à sua formação física.
- **FATOR TOPOGRAFIA:** Terrenos em elevação, depressão, acente ou declive, influenciam na sua valorização ou desvalorização, sendo aplicados os fatores nas tabelas abaixo para correção:

## Thiago de Souza

*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

---

### **TERRENO EM DECLIVE:**

- Caído para os fundos, até 5% ..... 0,95.
- Caído para os fundos, de 5% até 10% ..... 0,90.
- Caído para os fundos, de 10% até 20% ..... 0,80.
- Caído para os fundos, mais de 20% ..... 0,70.

### **TERRENO EM ACLIVE:**

- Em aclive, até 10% ..... 0,95.
- Em aclive, de mais de 10% até 20% ..... 0,90.
- Em aclive, acima de 20% ..... 0,85.

### **TERRENO EM DESNÍVEL**

- Abaixo do nível da rua, até 1,00 metro ..... 1,00.
- Abaixo do nível da rua, de 1,00 metro até 2,50 metros ..... 0,90.
- Abaixo do nível da rua, de 2,50 metros até 4,00 metros ..... 0,80.
- Acima do nível da rua, até 2,00 metros ..... 1,00.
- Acima do nível da rua, de 2,00 metros até 4,00 metros ..... 0,90.

### **CONSISTÊNCIA DO TERRENO:**

- Terreno seco ..... 1,00.
- Terreno inundável ..... 0,50.
- Terreno brejoso ou pantanoso ..... 0,60.
- Terreno alagadiço ..... 0,70.

# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

## ELEMENTOS:

	<b>IMÓVEL</b>	<b>ENDEREÇO / BAIRRO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>ÁREA TERRENO M2</b>
1	TERRENO	IBIÚNA - VOTORANTIN	<b>R\$ 110.000,00</b>	<b>3.016m2</b>
2	TERRENO	IBIÚNA - VOTORANTIN	<b>R\$ 150.000,00</b>	<b>3.840m2</b>
3	TERRENO	IBIÚNA - VOTORANTIN	<b>R\$ 110.000,00</b>	<b>2.000m2</b>
4	TERRENO	IBIÚNA - VOTORANTIN	<b>R\$ 110.000,00</b>	<b>2.483m2</b>
5	TERRENO	IBIÚNA - VOTORANTIN	<b>R\$ 140.000,00</b>	<b>4.000m2</b>

<b>SITUAÇÃO</b>		
<b>TERRENO</b>	<b>IMOBILIÁRIA/VENDEDOR</b>	<b>TELEFONE</b>
IRREGULAR	DELMASSO IMÓVEIS	015 - 3241-2846
IRREGULAR	DEMARCAR IMÓVEIS	011 - 2301-2806
IRREGULAR	DELMASSO IMÓVEIS	015 - 3241-2846
IRREGULAR	XAVIER IMÓVEIS	011 - 4158-7070
IRREGULAR	JOSUE RAMOS IMÓVEIS	011 - 4159-4141

## HOMOGENEIZAÇÃO:

<b>Amostra</b>	<b>Área / Terreno</b>	<b>Valor</b>	<b>Dados Iniciais</b>
	(m <sup>2</sup> )	(R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	3.016,00m2	R\$ 110.000,00	<b>R\$ 36,47</b>
2	3.840,00m2	R\$ 150.000,00	<b>R\$ 39,06</b>
3	2.000,00m2	R\$ 110.000,00	<b>R\$ 55,00</b>
4	2.483,00m2	R\$ 110.000,00	<b>R\$ 44,30</b>
5	4.000,00m2	R\$ 140.000,00	<b>R\$ 35,00</b>

<b>F. Oferta</b>	<b>F. Testada</b>	<b>F.Transp.</b>	<b>F. Profund.</b>	<b>F. Topograf.</b>	<b>Homogeneização</b>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	R\$/m <sup>2</sup>
0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 26,25
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 33,39
0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 39,60
0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 33,88
0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 26,77
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>					<b>R\$ 31,97</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)					R\$ 22,38
					R\$ 41,56

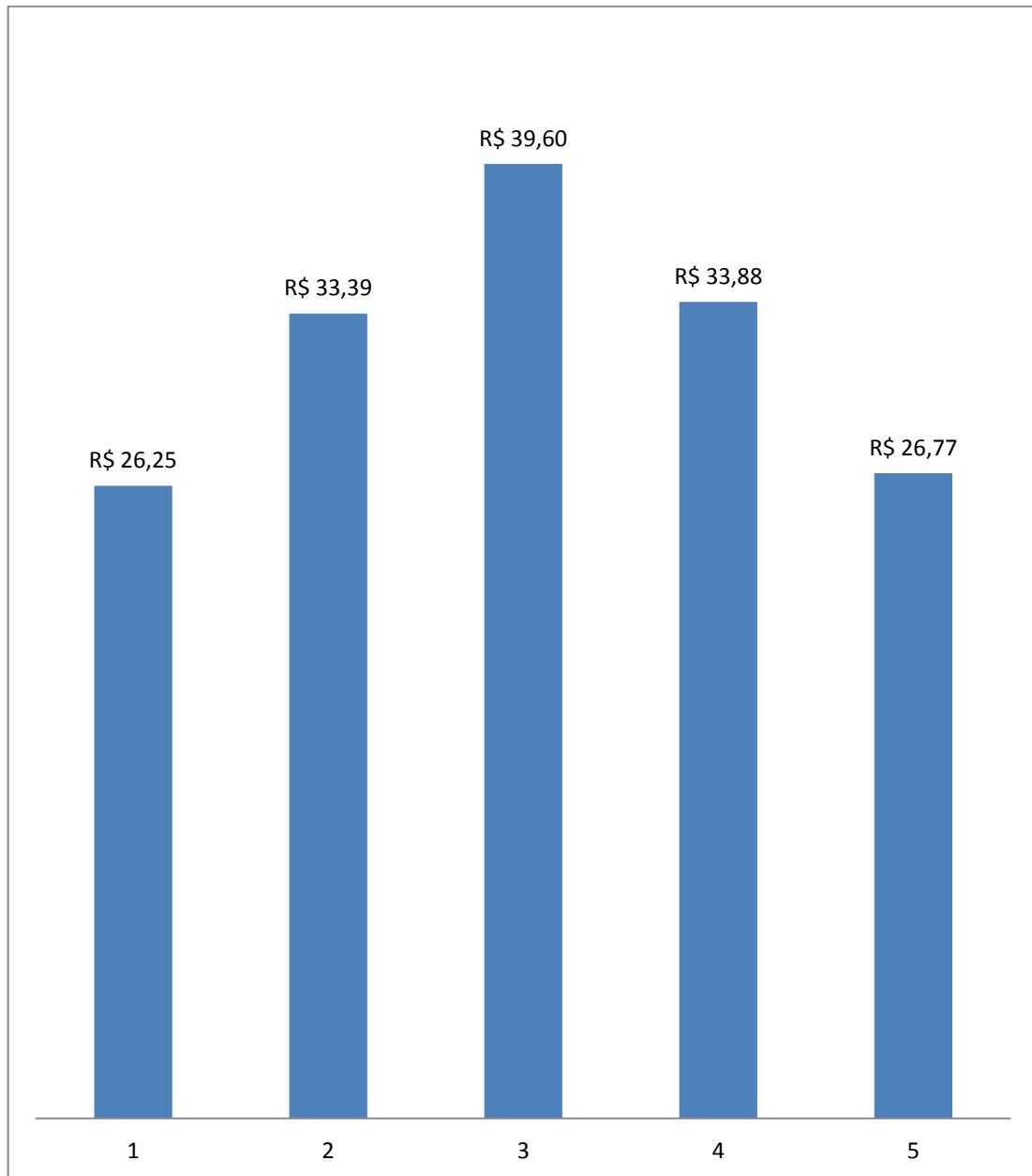
(1) - Fator Oferta (2) - Fator Testada (3)- Fator de Transposição (4) - Fator Profundidade (5) - Fator Topografia

**Valor final Homogeneizado = R\$ 31,97/m<sup>2</sup>**

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

### GRÁFICO:



Analizando o gráfico acima, não foram identificados elementos discrepantes, permanecendo dentro da média final saneada de 30% para mais ou para menos.

$$\text{Valor unitário (Vu)} = \text{R\$ } 31,97/\text{m}^2$$

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

### VALOR DO TERRENO:

At 2.649,00m<sup>2</sup> (fls. 25 dos autos) x Vu =

**Vt = R\$ 84.688,53**

### VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

As construções foram classificadas como Padrão Médio (**conforme ficha cadastral**), sendo que o valor unitário (CUB) importa em R\$ 1.337,98m<sup>2</sup> (Fonte: Sindicato da Construção).

Devido à idade e ao estado de conservação do imóvel avaliado, será aplicado um coeficiente devido a sua idade de 02 anos (**conforme idade constante na certidão cadastral**) para uma área construída de 181,81m<sup>2</sup>, sendo aplicado o Método Ross-Heidecke:

A	NOVO	E	REPAROS SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
C	REGULAR	H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E S/VALOR
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES		

Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,990	<b>0,965</b>	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
3	0,985	0,985	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
4	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
5	0,974	0,974	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
6	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
7	0,963	0,963	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
8	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
9	0,951	0,951	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
10	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
11	0,939	0,939	0,915	0,863	0,769	0,627	0,445	0,233
12	0,933	0,933	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
13	0,927	0,927	0,903	0,852	0,759	0,619	0,439	0,230
14	0,920	0,920	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228

# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

15	0,914	0,914	0,891	0,840	0,749	0,611	0,433	0,227
16	0,907	0,907	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
17	0,901	0,901	0,878	0,828	0,738	0,602	0,427	0,224
18	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
19	0,887	0,887	0,865	0,816	0,727	0,593	0,421	0,220
20	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
21	0,873	0,873	0,851	0,803	0,715	0,583	0,414	0,217
22	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
23	0,859	0,859	0,837	0,789	0,703	0,574	0,407	0,213
24	0,851	0,851	0,830	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
25	0,844	0,844	0,823	0,776	0,691	0,564	0,400	0,209
26	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
27	0,829	0,829	0,808	0,762	0,679	0,554	0,393	0,206
28	0,821	0,821	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
29	0,813	0,813	0,793	0,747	0,666	0,543	0,386	0,202
30	0,805	0,805	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
31	0,797	0,797	0,777	0,733	0,653	0,533	0,378	0,198
32	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
33	0,781	0,781	0,761	0,718	0,639	0,522	0,370	0,194
34	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
35	0,764	0,764	0,745	0,702	0,626	0,511	0,362	0,190
36	0,755	0,755	0,736	0,694	0,619	0,505	0,358	0,187
37	0,747	0,747	0,728	0,686	0,612	0,499	0,354	0,185
38	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
39	0,729	0,729	0,710	0,670	0,597	0,487	0,346	0,181
40	0,720	0,720	0,701	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
41	0,711	0,711	0,693	0,654	0,583	0,475	0,337	0,177
42	0,701	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
43	0,692	0,693	0,675	0,637	0,568	0,463	0,329	0,172
44	0,683	0,683	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
45	0,674	0,674	0,657	0,620	0,552	0,450	0,320	0,167
46	0,664	0,664	0,648	0,611	0,544	0,444	0,315	0,165
47	0,655	0,655	0,639	0,602	0,536	0,438	0,311	0,163
48	0,645	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
49	0,635	0,635	0,619	0,584	0,520	0,425	0,301	0,158
50	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
51	0,615	0,615	0,600	0,565	0,504	0,411	0,292	0,153
52	0,605	0,605	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
53	0,595	0,595	0,580	0,547	0,487	0,397	0,282	0,148
54	0,584	0,584	0,570	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
55	0,574	0,574	0,560	0,528	0,470	0,383	0,272	0,143
56	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
57	0,553	0,553	0,539	0,508	0,453	0,369	0,262	0,137

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

58	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
59	0,531	0,531	0,518	0,488	0,435	0,355	0,252	0,132
60	0,520	0,520	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129

Área Construída = 181,81m<sup>2</sup>.

CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = R\$ 1.337,98m<sup>2</sup> x 1,212 (Padrão Médio) = R\$ 1.621,63m<sup>2</sup>.

Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,965.

Ac x Cub x Foc =

181,81m<sup>2</sup> x R\$ 1.621,63m<sup>2</sup> x 0,965 =

**Vc = R\$ 284.509,55**

### PISCINA:

**Cotação piscina:** Replan Serviços em Piscinas LTDA, CNPJ 016.661.042/0001-36, Contatos: 011 - 5183-5630 / 011 - 99790-4860 / 011 - 96049-2993.

### Cálculo (área estimada 50,00m<sup>2</sup>):

R\$ 50.000,00 x Foc (Coeficiente de Ross Heidecke) 0,840 =

**Piscina = R\$ 42.000,00**

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

## XIV - CONCLUSÕES

Diante todo o exposto, sendo considerados todos os fatores que possam influir no valor de um imóvel, resultados das operações efetuadas no corpo deste trabalho, o valor de mercado para o imóvel denominado: **Recanto do Beija Flor**, localizado na Avenida das Andorinhas, s/n, (Lote nº 05 da quadra "C" do loteamento Recanto dos Pássaros), Bairro do Votorantim, objeto da matrícula nº 2.771 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, importa em:

Valor do Terreno:

**Vt = R\$ 84.688,53**

Valor das Construções:

**Vc = R\$ 284.509,55**

Valor da Piscina:

**Piscina = R\$ 42.000,00**

***Vi (Valor do Imóvel): R\$ 411.198,08 redondos =***

**R\$ 411.000,00**

***(quatrocentos e onze mil reais)***

***abril / 2018***

**x 50% (percentual Penhorado fls. 01 dos autos) =**

**R\$ 205.500,00**

***(duzentos e cinco mil e quinhentos reais)***

***abril / 2018***

**Thiago de Souza**

*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

---

**XV - TERMO DE ENCERRAMENTO**

---

Dando por encerrado o presente PTAM, em 27 folhas, sendo esta última datada e assinada. Compõem este Parecer 01 (um) anexo.

Ibiúna, 11 de abril de 2018.

*Thiago de Souza*

*Perito Judicial*

**CRECI/SP 137477**

**Thiago de Souza**

*Perito Judicial – CRECI/SP 137477*

---

**ANEXO – I**

**FICHA CADASTRAL**

# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

## PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE IBIUNA

(Página: 1 / 1)

Usuário: roberto

Data: 13/03/2018 09:16

Sistema CECAN

Exercício: 2018

### Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2018]

IBIUNA

Usuário: roberto r

Imóvel: 18941      Inscrição Imóvel : 40.95972.51.03.0712.00.000  
Inscrição Anterior:

Endereço : 6076 - Rua - RUA DAS ANDORINHAS Nr.  
Andar : Apto :  
Complemento :  
Bairro : RECANTO DOS PASSAROS  
Quadra/Lote(Fiscal) :QUADRA 03 / 0712  
Loteamento : 76 - REC. DOS PASSAROS  
Quadra/Lote (Loteamento) : C / S  
Zoneamento : /  
Nº Total Sub-Lotes: 0

CEP : 18150-000

Proprietário : 47714 - OSVALDO FRACAROLI JUNIOR  
CNPJ/CPF : 06344956828      RG : 14423451  
Endereço : RUA RUA DELMIRO GOUVEIA Nr.72  
Andar : Apto :  
Complemento :  
Bairro : PQ. NOVO ORATORIO      CEP : 03266-190  
UF: SP Cidade : SAO PAULO      Telefone : (11)2916-6290 (11)9199-0189 (11)9456-1489 (11)7740-1274  
Email: O.FRACAROLI@TERRA.COM.BR  
Compromissário(s) :

Co-Proprietário(s) :

Co-Compromissário(s) :

Mud. Entrega : RUA - RUA DELMIRO GOUVEIA Nr. 72  
Andar : Apto :  
Complemento :  
Bairro : PQ. NOVO ORATORIO      CEP : 03266-190  
UF: SP Cidade : SAO PAULO

#### Dados do Terreno

Área Terreno : 2.649,00  
Fracção Área Comum Terreno: 0,00  
Valor M2 Terreno : 19,08  
Valor Venal Territ. : 50.842,92  
Coeficiente VVT : 1,00  
Fracção Ideal : 0,00  
Fator Caract. Terreno : 1,0000  
Fator Gleba : 1,0000  
Fator Testada : 1,0000  
Zona : 5 Zona 5  
Setor : 1 - SETOR 1  
METROS

#### Dados da Edificação Principal

Área Construída : 188,81  
Fracção Área Comum Constr.: 0,00  
Valor M2 Construído : 438,12  
Valor Venal Edifíc. : 81.777,39  
Coeficiente VVE : 1,00  
Ano Construção : 2016  
Área Total Construída : 188,81  
Fator Obsolescência : 0,0000  
Categoria :  
Edificação Secundária :  
Classe : 3 - DE 150,01 A 200,00  
Pontuação :  
Fator Caract. Construção : 1,0000

Tipo Construção : 3 - CASA-MÉDIO

Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS

#### Informações Adicionais

Testada Principal : 57,00  
Testada 2 : 0,00  
Testada 3 : 0,00  
Testada 4 : 0,00  
Testada 5 : 0,00

Zona1 : 5,00  
Zona2 :  
Zona3 :  
Zona4 :  
Zona5 :  
Cartório :  
:

#### Campos Auxiliares ( Descrição e Valor )

Registro Número :

Matrícula :

#### TAXAS COBRADAS

Taxa de Expediente -> 26,91  
Aliquota : 1,00  
Valor Venal Imóvel : 192.820,81  
Valor Imposto : 1.329,20

Valor Imposto/Taxa : 1.350,11  
Imposto Parcelas : 147,12  
Parcela Única : 1.283,95