

EXMA. SRA.DR JUIZA DE DIREITO DA QUINTA VARA
CIVEL DA COMARCA DE FRANCA

Feito . Nº 1012535-79.2016.8.26.0196

Ação : EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

JOÃO TURIDO TREVIZANI, engenheiro civil, avaliador habilitado, nomeado junto aos autos da ação acima referida , vem mui respeitosamente , após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas, levantamentos e demais serviços complementares, apresentar os resultados de seu trabalho, em que consta como Requerente CONJUNTO HABITACIONAL FRANCA J. WILSON PRESOTTO e Requerida ESTER APARECIDA DOS REIAS, através de seu.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que
P.Deferimento

Franca, 18 de julho de 2017

João Turido Trevizani
Eng-Civil CREA 0400484623
Avaliador

**EXMA. SRA. DRA JUIZA DE DIREITO DA QUINTA
VARA CIVEL DA COMARCA DE FRANCA - SP.**

AÇÃO : EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

PROCESSO : 1012535-79.2016.8.26.0196

JOÃO TURIDO TREVIZANI, engenheiro civil, perito avaliador habilitado, nomeado junto aos autos acima referido, vem mui respeitosamente, após conclusão de seus trabalhos avaliatorios, em que consta como Requerente CONJUNTO HABITACIONAL FRANCA J. WILSON PRESOTTO e Requerida ESTER APARECIDA DOS REIS, vem através desta SOLICITAR liberação de honorários depositados as fls

Termos em que

P. Deferimento

Franca, 18 de julho de 2017

João Turido Trevizani
Eng. Civil CREA 0400384623
Perito oficial

1 - TITULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

2- INTERESSADOS:

CARTORIO DA QUINTA VARA CIVEL DA COMARCA DE FRANCA /SP

FEITO : 1012535-79.2016.8.26.0196

PROCESSO : EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: CONJUNTO HABITACIONAL FRANCA J. WILSON PRESOTTO

REQUERIDA :ESTER APARECIDA DOS REIS

3 - INTRODUÇÃO

O signatário, tendo sido nomeado , para proceder a avaliação do imóvel, apresenta qualificação técnica conforme RESOLUÇÃO n.º 218 do CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (atividade 06), apurando ao final os valores técnicos , obedecendo critérios e normas técnicas de avaliação.

4 - OBJETIVO

O presente trabalho tem pôr mira apurar o justo valor de IMÓVEL avaliando, utilizando metodologia e critérios técnicos de avaliação, pesquisas de mercado e homogeneização dos valores pesquisados.

5 - PROVIDENCIAS INICIAIS

Para proceder o presente trabalho, foi efetuada vistoria ao IMÓVEL em data e horário agendado com a Requerente , para a coleta de subsídios e elementos para avaliação, à seguir foi feito um levantamento junto aos Autos , a fim de coletar dados físicos referente ao IMÓVEL.

Após análise para a presente avaliação, foi efetuada pesquisa de mercado imobiliário na cidade de Franca , enfocando a micro-região de localização do IMÓVEL, além de pesquisas junto a empresas e casas comerciais do ramo imobiliário, visando obter as cotações dos mesmos, para fins de avaliação do imóvel.

6 - PRELIMINARES

Após as providenciais iniciais, levando em consideração as dificuldades, diligências, vistorias, exames, análises e estudos, passamos a proceder o trabalho.

7. VISTORIA AO IMÓVEL OBJETO

Foi efetuada ao imóvel situado á Avenida da Cpn cordia nº 4570,Bloco F apto 44 Bairro , Conjunto Habitacional “ CONDOMINIO RESIDENCIAL WILSON PRESOTO”,visando conhecer da melhor maneira possível e atualizada o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que os mesmos pertencem, daí resultando condições para a adequada orientação da coleta de dados para a realização do trabalho, sendo considerado para fins de avaliação o preço médio de terreno .

7.1. CARACTERIZAÇÃO DAS REGIÕES:

7.1.1. ASPECTOS FÍSICOS:

Topografia	Plana
Natureza predominante do solo	Solo boa consistência
Ocupação Predominante	Residências padrão médio/popular

7.1.2. ASPECTOS LIGADOS À INFRA-ESTRUTURA URBANA :

A região é atendida por todos os melhoramentos urbanos disponíveis, até a presente data, no Município, quais sejam: rede de água potável, rede de esgoto sanitário, galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica, telefone, rede elétrica domiciliar e pública, além de outros usuais.

7.1.2. ASPECTOS LIGADOS À LOCALIZAÇÃO:

Imóvel oriundo da matrícula 56.135 situa-se em um edifício plurifamiliar sendo o terreno em questão constituído de uma área total de 6965,68 m²

Imóvel pertencentes ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca-SP .

7.1.4. SERVIÇOS PUBLICOS E COMUNITARIOS

O imóvel é servido pôr : coleta de lixo, escolas, transporte coletivo, comércio, escolas, saúde, segurança, lazer.

7.1.5. ASPECTOS LIGADOS AOS LOGRADOUROS

O imóvel confronta com a seguinte via pública:

AVENIDA DA CONDORDIA

7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

7.2.1. ASPECTOS FÍSICOS:

- Topografia	Regularizada
- Natureza do solo	Boa consistência
- Infra-estrutura urbana	Toda disponível no loteamento

7.2.2. DESCRIÇÃO DO TERRENO :

MATRICULA 56.135

*. UM TERRENO, situado nesta cidade e Comarca de Franca ,Bairro Vila Champagnat o ,1º Subdistrito, com área de **6.965,68 m2**,sendo a fração ideal do terreno de 1,041667% cadastrado junto a Prefeitura Municipal 1.21.06.014.08.16*

*Portanto área equivalente de terreno de **72,76 m2***

08 - IMÓVEL OBJETO DA LIDE

8.1. - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação, esta localizado em área urbana da cidade de Franca .

8.2. -- TOPOGRAFIA E GEOLOGIA DO SOLO

Situação topográfica	F1
Terreno considerado em pesquisa	1,00

8.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os melhoramentos públicos existentes no loteamento utilizado como parâmetro, são: rede de água potável, rede coletora de esgotos, rede de energia elétrica, rede de telefonia, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo domiciliar, arborização, meios normais de transporte coletivo, limpeza e conservação viária, pavimentação asfáltica, e outros usuais.

8.4. - ZONA DE INFLUÊNCIA

A Zona de Influência de localização dos imóveis é mista, possuindo em sua vizinhança o loteamentos residenciais popular/medio.

9.0 - CONSTRUÇÃO

Matricula 56135

De acordo com levantamento constatou-se que no local apresenta edificação pluriresidencial sendo que o imóvel em tela é composto por uma unidade apartamento com área útil de **44,89 m2**, área comum 7,29344 m2, perfazendo um total edificada de **52,18 m2**, cadastrada em 08/10/87, área total edificada de 5009,61 m2 fração ideal de 1,04167% ; apartamento situado no terceiro andar de um bloco de contem 4 andares sendo 04 unidades por andar : contendo dois dormitórios ,um banheiro social, sala de estar cozinha/área serviço ; possui uma vaga na garagem , no geral em bom estado de conservação idade aparente 10 anos ,pode -se afirmar que a construção enquadra como padrão popular ,necessitando reparos simples .

10.0 - AVALIAÇÃO

10.1. - INTRODUÇÃO

O imóvel em questão, situado no Município e Comarca de Franca - SP, pelas características já citadas pode-se afirmar que encontra-se em posição privilegiada dentro do loteamento.

10.2.- METODOLOGIA

A metodologia básica aplicável para avaliação de lotes urbanos localizados dentro da mesma micro-região geo/econômica ,análoga é o método Comparativo com nível de precisão normal ,nos termos do itens 6 e 7 da NBR/5676 da ABNT.

10.2.1. - MÉTODO COMPARATIVO

É aquele que define o valor em comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos elementos pesquisados, que exercem influencia na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitando os níveis de rigores apontados pela norma .

10.3. - VALOR UNITÁRIO DO LOTE PADRÃO

Para a aplicação dos métodos descritos e em vista das características da área avalianda, se faz necessário determinar o valor unitário de um lote urbanizado na região do imóvel avaliando. No caso, teremos como situação paradigma, um lote padrão com os melhoramentos públicos implantados nos referidos bairros confrontantes , já que essas características são as de maior ocorrência na região onde se localiza o imóvel avaliando.

Dessa forma, os elementos de pesquisa imobiliária serão ajustados para essa situação paradigma, pela aplicação dos seguintes fatores de homogeneização recomendados pelas normas de avaliação:

10.3.1.- FATOR DE OFERTA (Ff):

Os elementos de pesquisa coletados como ofertas sofrerão a aplicação de um fator de oferta de $Ff = 0,90$ (desconto de 10%), para cobrir uma natural elasticidade de negociação.

10.3.2. – FATOR LOCALIZAÇÃO

Nos elementos de pesquisa será aplicado um fator de localização, tendo em vista a posição da área avalianda em relação aos lotes de terrenos levantados, determinados no caso em função de observação local e estimativa dos corretores imobiliários que para o caso são os loteamentos confrontantes, caso em tela 1,0.

10.3.3. - FATOR TESTADA

No caso em tela considerado 1,0

10.3 .4 – FATOR ESQUINA

No caso em tela considerado 1,0

10.4. - PESQUISAS/HOMOGENEIZAÇÃO

O terreno, imóvel avaliando, segundo fatores retromensionados, cujos cálculos se encontram demonstrados em planilha acostada a este laudo, obedecem assim as normas de pesquisas imobiliárias e de homogeneização.

10.5. - COTAÇÕES

As cotações/informações, foram coletadas de tal forma a adequar o terreno ao valor de mercado.

Situação paradigma: Pmí = 20,00 m Fr = 10,00 m
Zona de Norma: 4ª ZN Pma = 40,00 m

pesquisa	Terrenos vagos –		Bairros.	Parque Moema			
Elem. 01 :	Tipo :	Terreno	Área:	250,00 m²	Valor:	R\$ 170.000,00	Condições.:
	Local:	Parque Moema					À vista
	Situação:	½ de quadra	Topografia.:	Plano		Superfície:	Seco
	Formado:	Regular	Frente projetada (Fp):	10,00 m	Prof. equivalente (Pe):	25,00 m	
Natureza:	Opinião	Fonte:	Corretora	Fone:	37125100	Nome do informante:	Traansação Imob
Coefficientes e fatores de homogeneização:							
Esquina. (Ce):	1	Prof. (Cp):	1	Test. (Cf):	1	Topofrafia (Ft):	
Local (Fl) :	0,9	Elast. (Fe) :	1	Consist.(Fc):	1	Melhoram. públicos (Cm):	
Valor unitário homogeneizado:				R\$680,00/m²			
Elem. 02 :	Tipo :	Terreno	Área:	260,00 m²	Valor:	R\$ 150.000,00	Condição.:
	Local:	Parque Moema					à vista
	Situação:	½ de quadra	Topografia:	Plano		Superfície:	Seco
	Formado:	Regular	Frente projetada (Fp):	10,00 m	Prof. Equivalente (Pe):	25,00 m	
Natureza:	Opinião	Fonte:	Corretor	Fone:	34091020	Nome do informante:	Focco Imob
Coefficientes e fatores de homogeneização:							
Esquina. (Ce):	1	Prof. (Cp):	1	Test. (Cf):	1	Topofrafia (Ft):	
Local (Fl) :	0,9	Elast. (Fe) :	1	Consist.(Fc):	1	Melhoram. públicos (Cm):	
Valor unitário homogeneizado:				R\$ 576,92 /m²			
Elem. 03 :	Tipo :	Terreno	Área:	247,00 m²	Valor:	R\$ 160-.000,00	Cond.:
	Local:	Parque Moema					À vista
	Situação:	½ quadra	Topografia:	Plano		Superfície:	Seco
			Frente projetada (Fp)				
	Formado:	Regular	:	10,00m	Prof. Equivalente (Pe):	24,70 m	
Natureza:	Opinião	Fonte:	Corretor	Fone:	3722 5005	Nome do informante:	Aluvend
Coefficientes e fatores de homogeneização:1.							
Esquina. (Ce):	1	Prof. (Cp):	1	Test. (Cf):	1	Topofrafia (Ft):	
Local (Fl) :	0,9	Elast. (Fe) :	1	Consist.(Fc):	1	Melhoram. públicos (Cm):	
Valor unitário homogeneizado:				R\$647,77/m²			
Elem. 04 :	Tipo :	Terreno	Área:	259,70 m²	Valor:	R\$ 160.000,00	Condição
	Local:	Parque Moema					à vista
	Situação:	½ de quadra	Topografia:	Plano		Superfície:	Seco
	Formado:	Regular	Frente projetada (Fp):	10,00 m	Prof. Equivalente (PE):	25,97 m	
Natureza:	Opinião	Fonte:	Corretor	Fone:	37230045	Nome do informante:	Martheus
Coefficientes e fatores de homogeneização:							
Esquina. (Ce):	1	Prof. (Cp):	1	Test. (Cf):	0,8409	Topofrafia (Ft):	
Local (Fl) :	0,9	Elast. (Fe) :	1	Consist.(Fc):	1	Melhoram. públicos (Cm):	
valor unitário homogeneizado:				R\$616,00/m²			

Elem. 05 :	Tipo :	Terreno	Área:	250,00 m²	Valor:	R\$ 170.000,00	Condições.:
	Local:	Parque Moema					à vista
	Situação:	½ de quadra	Topografia:	Plano		Superfície:	Seco
	Formado:	Regular	Frente projetada (Fp):	10,00 m	Prof. equivalente (PE):		25,00 m
Natureza:	Opinião	Fonte:	Corretor	Fone: 3707-3377	Nome do informante:		Marcos
Coefficientes e fatores de homogeneização:							
Esquina. (Ce):	1	Prof. (Cp):	1	Test. (Cf):	1	Topografia (Ft):	1
Local (Fl) :	0,9	Elast. (Fe) :	1	Consist.(Fc):	1	Melhoram. públicos (Cm):	1
Valor unitário homogeneizado:				R\$ 680,00/m²			
Elem. 06 :	Tipo :	Terreno	Área:	250,00 m²	Valor:	R\$175..000,00	Condição.:
	Local:	Parque Moema					à vista
	Situação:	½ de quadra	Topografia:	Plano		Superfície:	Seco
	Formado:	Regular	Frente projetada (Fp):	13,00 m	Prof. Equivalente (PE):		39,00 m
Natureza:	Opinião	Fonte:	Corretora	Fone: 3713-4855	Nome do informante:		Luis Carlos
Coefficientes e fatores de homogeneização:							
Esquina. (Ce):	1	Prof. (Cp):	1	Test. (Cf):	1	Topografia (Ft):	
Local (Fl) :	0,9	Elast. (Fe) :	1	Consist.(Fc):	1	Melhoram. públicos (Cm):	
Valor unitário homogeneizado:				R\$ 700,00/m²			
Elem. 07 :	Tipo :	Terreno	Área:	361,00 m²	Valor:	R\$ 190.000,00	Cond.:
	Local:	Parque Moema					à vista
	Situação:	½ quadra	Topografia:	Plano		Superfície:	Seco
	Formado:	Regular	Frente projetada (Fp):	12,,00 m	Prof. equivalente (PE):		30,00 m
Natureza:	Opinião	Fonte:	Corretor	Fone: 37212112	Nome do informante:		Antonio Carlos
Coefficientes e fatores de homogeneização:							
Esquina. (Ce):	1	Prof. (Cp):	1	Test. (Cf):	1	Topografia (Ft):	
Local (Fl) :	0,9	Elast. (Fe) :	1	Consist.(Fc):	1	Melhoram. públicos (Cm):	
Valor unitário homogeneizado:				R\$526,31/m²			

11.0 Tabela de homogeneização dos valores pesquisados

Imóv.	R\$/m2	F1	F2	R\$/m2 homog.
1	680,00	0,90	1,00	612,00
2	576,92	0,90	1,00	519,23
3	647,77	0,90	1,00	583,00
4	616,10	0,90	1,00	554,49
5	680,00	0,90	1,00	612,00
6	700,00	0,90	1,00	630,00
7	526,32	0,90	1,00	473,68

11.1 Tratamento Matemático Estatístico

Numero de amostras	(Ud) :	7
Grau de liberdade	(Ud) :	6
Menor Valor	(R\$/m2) :	473,68
Maior valor	(R\$/m2):	630,00
Somatório dos valores Homogeneizados.....	(R\$ /m2):	3.984,00
Numero de intervalos de classe	(Ud) :	3
Amplitude de classe	(R\$/m2) :	52,11
Amplitude total	(R\$/m2) :	156,32
Media aritmética	(R\$/m2):	569,20
Mediana	(R\$ /m2):	583,00
Desvio médio	(R\$/m2):	45,770782
Desvio padrão	(R\$/m2):	56,843853
Variância.....	R\$/m2 ² :	3.231.223624

11.2 Saneamento das amostras(CRITERIO DE CHAUVENET)

D/S Critico (Tabela de CHAUVENET) = 1,80

TESTANDO A AMOSTRA DO VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc = (Media – Menor valor) / Desvio padrão

D/S calc. Para Menor Valor= 1,6803

TESTANDO A AMOSTRA DO VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc = (Maior valor- Media) / Desvio padrão

D/S calc. Para Maior Valor= 1,0696

*** Todas as amostras são validas**

11.4.1 Distribuição amostral

Coeficiente de variação (%) = (desvio padrão/ media) x100

Coeficiente de variação (CV)(%) = 9,99

11.5.1 Intervalo de confiança :

Limite Inferior (Li) = Media – (TC x desvio Padrão)/ (Nº Amostra)^{0,50}

Limite Superior (Ls) = Media +(TC x desvio Padrão)/ (Nº Amostra)^{0,50}

Adotado a distribuição “t” de Student ,onde :

Nível de confiança.....(%) =	80
TC (Tabela de Student)..... .(ud) =	1,44
Limite inferior unitário (Li)(R\$/m2)=	538,26
Estimativa de tendência central(R\$/m2)=	569,20
Limite superior unitário (Ls)..... ..(R\$/m2)=	600,14

Amplitude do intervalo de confiança em torno da est. de tendência central...(%) = 5,44

Amplitude do inter de conf . de 80% em torno da est. de tendência central...(%) = 5.44

Grau de fundamentação (NBR 14653/2011).....(ud)= 2

Grau de precisão (NBR 14653/2011).....(ud)= 3

11.3 Campo de Arbítrio

Limite de arbítrio inferior unitário (L_{Ai}).....(R\$/m²)= 483,82
Estimativa de tendência central(R\$/m²)= 569,20
Limite de arbítrio superior unitário (L_{As}).....(R\$/m²)= 654,58

11.4 Valor Terreno

Considerando as análises , conclui-se que o valor do m² do terreno em tela e de R\$ 569,20/m² , estando o referido valor dentro do campo de arbítrio

VT = Valor Arbitrado (R\$ /m²) x Área equivalente do imóvel (m²)

Sendo

Área Equivalente(m²) = 72,78

Unitário arbitrado(R\$/m²) = 569,20

VALOR TERRENO =R\$ 41.426,00 (QUARENTA E UM MIL QUATROCENTOS E VINTE E SEIS REAIS)

12.) VALOR DAS CONSTRUÇÕES

12.1) DESCRIÇÕES

Vide corpo do laudo

12.2) VALORES UNITARIOS BASICOS

Os valores unitários considerados foram com base nos índices publicados pela revista Construção, elaborados pela editora Pini, em harmonia com os índices estabelecidos na cidade de Franca/SP e com Estudo da Comissão de Peritos, no caso em tela:

Apartamento =R\$ 1.266,63

12.3 DEPRECIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

A depreciação de um imóvel é um termo geral e amplo ,sendo definida como a perda de aptidão,pôr todas as influencias que atacam os bens materiais .

No caso em tela este fator considerado para apartamento com idade aparente de 10 anos ,reparos simples $k_d = 0,834$

12.4 VANTAGEM DA COISA FEITA.

Estimada de acordo com o Método dos Engenheiros Ernesto Carneiro e Joaquim Rocha, no caso em tela estima-se em 1,05.

12.5 VALOR DA CONSTRUÇÃO

Apartamento

Área total = 52,18 m²

Sendo :

V.Unitário = R\$ 1.266,63

KD= 0,834

V.c.f = 1,05

Valor da Construção = 52,18 x R\$1.266,63 x 0,834x 1,05

Valor construção =R\$ 57.877,00(CINCOENTA E SETE MIL OITOCENTOS E SETENTA E SETE REAIS)

12.6) VALOR GLOBAL DO IMÓVEL URBANO (V.Terreno + V.Construção)

VGI = R\$ 41.426,00 + R\$ 57.877,00

VGI =R\$ 99.303,00 (NOVENTA E NOVE MIL TREZENTOS E TRES REAIS)

OBS : De acordo com o CDHU (fls 297) o imóvel possui um saldo devedor de R\$ 28.807,00 (Vinte e oito mil oitocentos e sete reais),valor este que será abatido do Valor Global do Imóvel .

13.0) - CONCLUSÃO

Conclui o signatário, que o valor encontrado para o imóvel descrito no corpo do laudo situado a Avenida da Concordia nº 4570 Bloco F apto 44 Conjunto Habitacional Parque J.Wilson Presoto – Parque Moema descontando o valor do saldo devedor ,nesta data é de: **R\$ 70.496,00(SETENTA MIL QUATROCENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS)**

14.0). ENCERRAMENTO

Encerra o presente trabalho com assinatura na primeira folha , , seguido de anexo fotográfico , ficando o signatário a disposição , para esclarecimentos que se fizerem necessários.

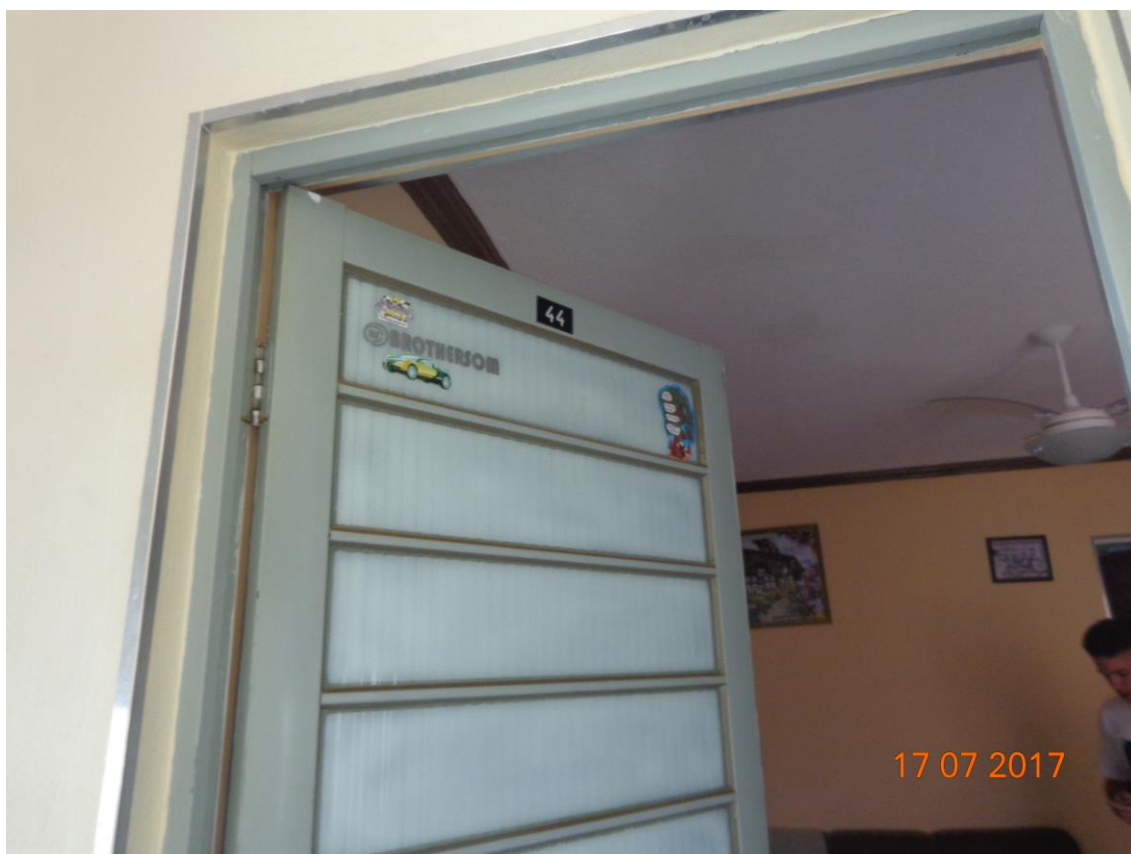
Franca, 18 de julho de 2.017.



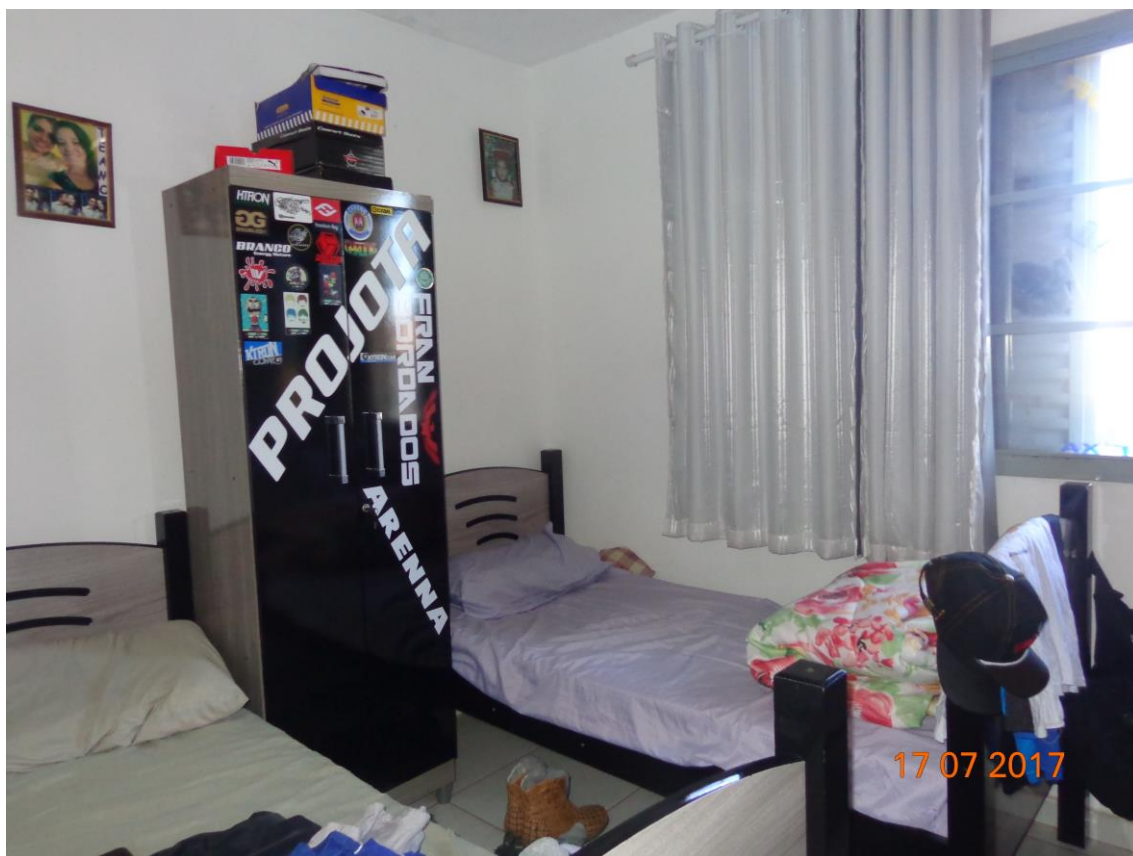
Vista externa Condomínio



Vista vaga garagem



Vista porta de entrada apartamento

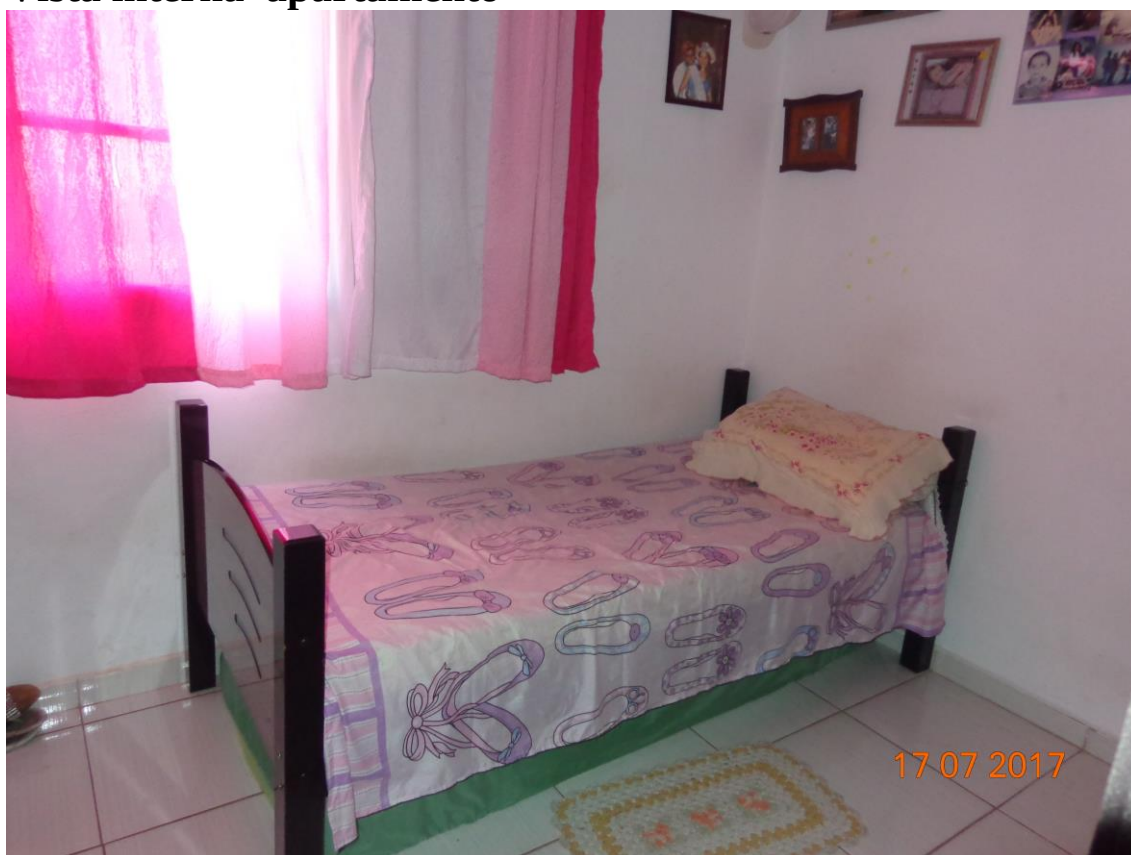


Vista interna apartamento





Vista interna apartamento





Vista interna apartamento

