

Aginaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fores: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

LAUDO

PERICIAL

DE

AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO - Imóvel processo nº 0008508-13.2021.8.26.0320

SOLICITANTE - EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE LIMEIRA - SP

FINALIDADE - Definir o valor real e atual do imóvel em litígio.

Aginaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fores: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. VISTORIA	3
2.1. Localização	3
2.2. Mapa de Localização.....	4
2.3. Zoneamento.....	5
2.4. Características da Região	6
2.5. Acessibilidade.....	6
2.6. Descrição do Imóvel	6
2.7. Melhoramentos Públicos.....	7
2.8. Características do Terreno.....	7
3. AVALIAÇÃO	8
3.1. Normas Observadas	8
3.2. Metodologia	8
3.3. Seleção	9
3.4. Homogeneização	9
3.5. Especificação das Avaliações.....	9
4. DETERMINAÇÃO VALOR DO IMÓVEL	10
4.1. Dados do Imóvel	10
4.2. Calculo do valor médio.....	10
5. CONCLUSÃO	11
6. ENCERRAMENTO	12

Agnaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fores: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel objeto de penhora no processo nº 0008508-13.2021.8.26.0320, onde atualmente existem 4 (quatro) residências uni familiares.

2. VISTORIA

Foi feita visita ao imóvel para vistoria, no dia 18/03/2022 as 9:00h, objetivando fotografar o móvel e analisar as condições do mesmo para ser avaliado. Conforme lista (Anexo 1), estavam presentes o requerido, Sr. João Carlos Fregonese, seu filho Bruno e o patrono dos requerentes Dr. Carlos Eduardo Gagliardi.

A vistoria ocorreu no imóvel, localizado a Rua Professora Aurora Jerez Rios, 552 – Vila Santa Josefa, Limeira-SP. Na ocasião, foram feitas varias fotos do imóvel e também do carne do IPTU, conforme anexo 2.

Segundo o carne do IPTU, o imóvel contem área construída de 352,60m² num terreno com área de 420m² e o proprietário do imóvel é o Sr. **João Fregonese**. A foto abaixo, do dia da vistoria, mostra a fachada do imóvel.

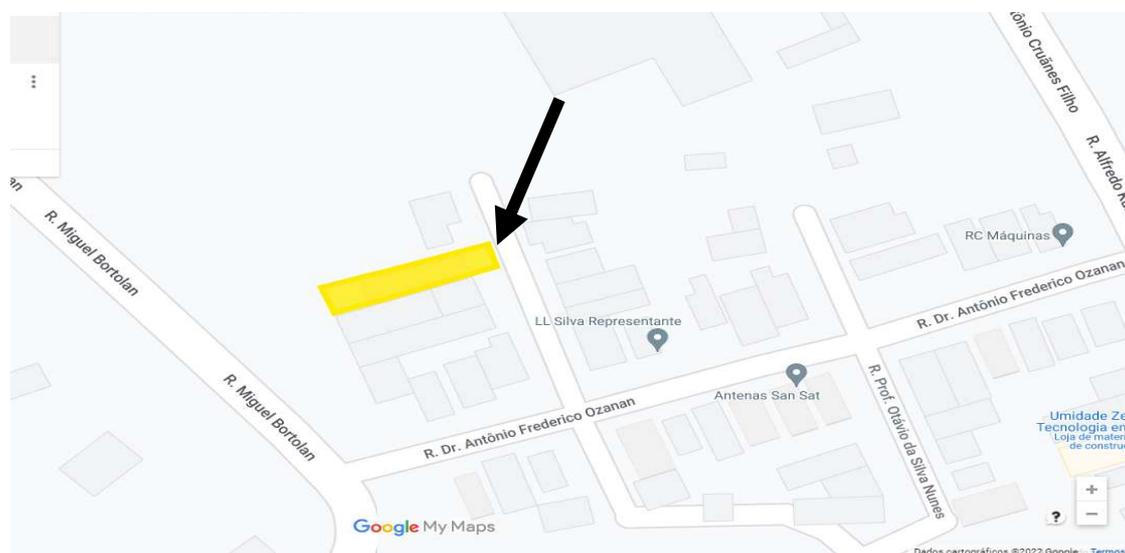


Aginaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fonos: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

2.1. Localização

O imóvel situa-se no Município de Limeira, no bairro denominado Vila Santa Josefa, com acesso pela Rua Professora Aurora Jerez Rios, 552, situado do lado esquerdo, da referida rua de quem acessa a mesma pela Rua Doutor Antonio Frederico Ozanan, na região noroeste do Município.

Abaixo a imagem do Google Maps mostra o local onde se encontra o imóvel.



2.2. Mapa de Localização

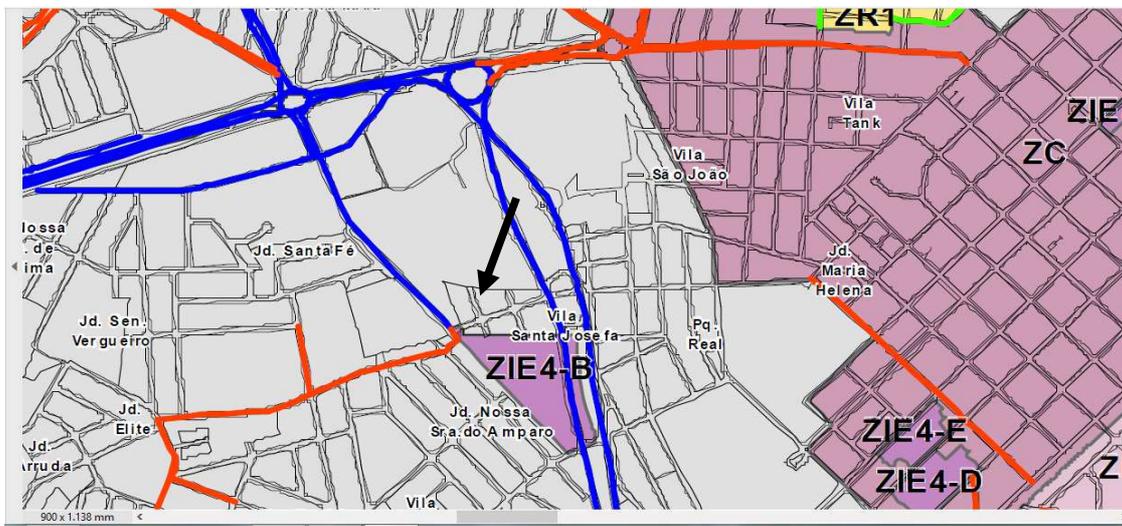
A figura abaixo extraída do Google Earth, indica a localização:



Agnaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fonos: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

2.3. Zoneamento

Conforme a Lei Complementar 442/09, que dispõe sobre o uso e ocupação do Município de Limeira, o imóvel em questão se enquadra em **ZPR1**, ou seja, Zona Predominante Residencial 1, destinada para usos residenciais, podendo porém ser autorizado o uso não residencial pelo município. A figura abaixo mostra o mapa de zoneamento da região.



ZPR-1 Zona Predominantemente Residencial 1

LEGENDA		ESCALA: 1/17.500	
ZC - Zona Predominantemente Comercial Central	ZPR-1 Zona Predominantemente Residencial 1	ZIE-1 Zona de Intervenção Estratégica 1	
ZR-1 Zona Esplendor Residencial 1	ZPR-2 Zona Predominantemente Residencial 2	ZIE-2 Zona de Intervenção Estratégica 2 (A, B, C, D, E, F e G)	
ZR-2 Zona Esplendor Residencial 2	ZPR-3 Zona Predominantemente Residencial 3	ZIE-3 Zona de Intervenção Estratégica 3	
ZRS-1 Zona Residencial e Serviços Específicos 1	ZI-1 Zona Predominantemente Industrial 1	ZIE-4 Zona de Intervenção Estratégica 4 (A, B, C, D e E)	
ZRS-2 Zona Residencial e Serviços Específicos 2	ZI-2 Zona Predominantemente Industrial 2	ZUE Zona de Utilização Específica	
ZEIS - Zona Esp. Int. Social	ZI-3 Zona Predominantemente Industrial 3	ZRA Zona de Reserva Ambiental	
			FOLHA 5 ZONEAMENTO URBANO

2.4. Características da Região

O imóvel está situado na região noroeste do Município, que concentra índices de ocupação e crescimento urbano altos. Trata-se de uma região, próxima ao centro, composta por edifícios residenciais uni familiares e multifamiliares de padrão alto, médio e popular, além de edifícios comerciais de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, etc. e conta também com fácil acesso a toda estrutura oferecida pelo Município, como praças, escolas públicas, hospitais, transporte publico, etc. Estando inclusive em rua lateral ao Forum Civil de Limeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AGNALDO CESAR DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/04/2022 às 23:47, sob o número WLRA22700658949. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008508-13.2021.8.26.0320 e código C7CE481.

Agnaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fofones: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

2.5. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é feito pela Rua Professora Aurora Jeres Rios que é acessada pelas Ruas Dr. Antonio Frederico Ozanan que por sua vez é acessada pelas Ruas Miguel Bortolan, Professor Estevan Lange Adrien e Rua Alfredo Kuhl (Anel Viário). A figura abaixo do Google Maps, mostra as principais vias de acesso ao imóvel.



2.6. Descrição do Imóvel

O imóvel possui inscrição **0939001000** junto a Prefeitura do Município, e o projeto de construção junto ao órgão é de 1972, onde consta que o terreno tem área de 420m² e a área construída é de 352,60m², sendo de uso residencial, de acordo com Carne de IPTU que segue em anexo e é nessa metragem que se baseará esta avaliação.

Construção é dividida em varias habitações feitas em alvenaria de fechamento, com chapisco, reboco e pintura simples. O imóvel da frente se encontra em estado razoável de conservação já nos fundo as habitações se encontram em estado bastante precário. A casa principal é composta por 2

Agnaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fofones: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem e área de serviço, logo após temos outra casa com 1 quarto, sala, cozinha, área de serviço e 1 banheiro externo e alguns outros cômodos bastante deteriorados do que acredita-se terem sido pequenas habitações nos fundos.

2.7. Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, iluminação pública, internet, água encanada, redes de esgoto, asfalto, guias e sarjetas que se estendem pela Rua Professora Aurora Jeres Rios, 552.

2.8. Características do Terreno

O terreno, lote 03 da quadra G da Vila Santa Josefa, onde se encontra o imóvel, possui relevo de aclave, ou seja, a topografia do terreno apresenta a parte mais elevada nos fundos para quem olha de frente para o mesmo. Medindo 10m de frente e de fundos e 42m nas laterais. A figura do Google Maps abaixo ilustra a poligonal, em amarelo, que descreve o imóvel.



Aginaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fores: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

3. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

3.1. Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- * Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1
- * Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2005

Os cálculos desenvolvidos, com valores para o mes de abril de 2022.

3.2. Metodologia

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados 19 elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos adotou-se o critério do Eng. João Ruy Canteiro, com exceção da acessibilidade, para a qual se adotou o critério do Eng. O. T. Mendes Sobrinho.

Agnaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fofones: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

3.3. Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

3.4. Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng. ^o João Ruy Canteiro apresentado na obra “Construções – Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação” – 3ª Edição, Ed. Pini – São Paulo - 1980.

3.5. Especificação das Avaliações

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2005, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) **Mínimo de 5 elementos amostrais** efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2005.

Agaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fores: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados onze elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1, (alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2005.

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. Dados do imóvel

Local: Rua Professora Aurora Jerez Rios, 552 – Vila Santa Josefa
 - Limeira-SP

Área do terreno: 420,0 m² (10,0m x 42,0m)

Área Construída: 352,60 m² (IPTU)

Conforme Carne do IPTU da Prefeitura Municipal de Limeira
 (Anexo 02).

4.2. Cálculo do valor médio

Com base nos dados coletados no mercado (Anexo 03) montou-se a seguinte tabela:

	Codigo	Bairro	Area terreno	Area Util	Valor	Valor / M ²	Imobiliaria
1	30445	Jardim Elite	250,00	105,00	280.000,00	1.120,00	Roque Imóveis
2	31581	Jardim Nossa Senhora de Fatima	293,00	169,00	400.000,00	1.365,19	Roque Imóveis
3	33559	Jardim Nossa Senhora de Fatima	250,00	200,00	395.000,00	1.580,00	Roque Imóveis
4	49100	Jardim Nossa Senhora de Amparo	250,00	112,00	300.000,00	1.200,00	Roque Imóveis
5	52802	Jardim Santa Cecilia	393,00	173,00	400.000,00	1.017,81	Roque Imóveis
6	10173	Jardim Elite	321,00	150,00	450.000,00	1.401,87	Imobiliaria Bom Lar
7	11815	Jardim Elite	250,00	160,20	380.000,00	1.520,00	Imobiliaria Bom Lar
8	12815	Jardim Nossa Senhora de Fatima	250,00	148,42	260.000,00	1.040,00	Imobiliaria Bom Lar
9	13812	Jardim Nossa Senhora de Fatima	285,00	150,00	430.000,00	1.508,77	Imobiliaria Bom Lar
10	14609	Jardim Santa Fé	702,00	360,00	800.000,00	1.139,60	Imobiliaria Bom Lar
11	20750	Jardim Nossa Senhora do Amparo	349,90	92,80	350.000,00	1.000,29	Imobiliaria Bom Lar
12	10145	Jardim Nossa Senhora do Amparo	250,00	137,10	340.000,00	1.360,00	Sassi Imóveis
13	10254	Jardim Nossa Senhora do Amparo	349,09	92,80	380.000,00	1.088,54	Sassi Imóveis
14	10748	Jardim Nossa Senhora de Fatima	250,00	135,00	400.000,00	1.600,00	Sassi Imóveis
15	11225	Jardim Santa Cecilia	290,00	120,00	390.000,00	1.344,83	Sassi Imóveis
16	11225	Jardim Santa Josefa	350,00	267,00	450.000,00	1.285,71	Viva Real / Sacchetto Imóveis
17	13682	Jardim Santa Cecilia	280,00	100,00	290.000,00	1.035,71	Viva Real / Imobilia Bom Lar
18	14634	Jardim Santa Cecilia	250,00	144,00	380.000,00	1.520,00	Viva Real / Imobilia Bom Lar
19	ZAP475	Jardim Nossa Senhora do Amparo	250,00	110,00	290.000,00	1.160,00	Viva Real / Celso Prates Imóveis
Valor Médio do M² ==>						1.278,33	

Aginaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fofones: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

Destaca-se o valor Médio do m² dos dados coletados: **R\$ 1.278,33**. Conforme determina a norma, aplica-se uma faixa de 30% sobre essa média para mais e para menos, teremos:

Máxima: R\$ 1.278,33 + 30% = **R\$ 1.661,83**

Mínima: R\$ 1.278,33 - 30% = **R\$ 894,93**

Segundo a norma, excluem-se das amostras os itens fora dessa faixa, máxima e mínima e refazem-se os cálculos, porém não ocorreram valores acima ou abaixo dessa faixa nos valores de M² dos imóveis utilizados como amostras, conforme a tabela acima e portanto, mantém-se o valor médio obtido. Assim, o **Valor Médio** após a homogeneização será o mesmo: **R\$ 1.278,33 / m²**

Valor do imóvel = Valor Médio X Área do terreno

Valor do imóvel = R\$ 1.278,33 x 420,00m²

Valor do imóvel = R\$ 536.899,88

Como esses valores se baseiam em valores de imobiliárias, desconta-se 10% a título de honorários e negociação de praxe. Portanto:

Valor do imóvel = R\$ 536.899,88 – 10%

Valor do imóvel = R\$ 483.209,90

5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado nas normas citadas acima, conclui-se que o valor do imóvel em litígio é aproximadamente **R\$ 483.209,90** (Quatrocentos e oitenta e tres mil, duzentos e nove reais e noventa centavos) **válido para abril/2022**.

No entanto, há de se observar que, poderá sofrer variações para mais ou para menor a depender do mercado imobiliário.

Agnaldo César de Oliveira – Perícias Contábeis, Contratos, Avaliações e Fiscalização
fores: 19 99761-0871
Rua Santa Cruz nº 569 s/22 Limeira SP - CEP 13480-040 -
cesar_pocos@hotmail.com

6. ENCERRAMENTO

Diante dos elementos e critérios adotados, definido na Norma do IBAPE/SP 2005 e NBR 14.653-1.

Nada mais havendo a esclarecer, não havendo quesitos a serem respondidos, encerro o presente laudo, composto por 12 laudas e 3 anexos.

Limeira, 25 de abril de 2022.

Engº AGNALDO CÉSAR DE OLIVEIRA
CREA/SP 5069872485
Perito do Juízo