

I - OBJETIVO E FINALIDADE

Trata-se de ação de Execução e tem como objetivo e finalidade a avaliação de 1 (um) imóvel localizado na cidade de Vinhedo-SP.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Uma chácara sob nº 07, desmembrada da gleba J, do Parque do Vale da Santa Fé, na cidade de Vinhedo, possuindo área de 1.701.50m ² e área construída de 310,87m ² , localizada na Alameda Igaratá, nº 267	R\$ 580.816,06

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 580.816,06 (QUINHENTOS E OITENTA MIL, OITOCENTOS E DEZESSES REAIS E SEIS CENTAVOS).

I - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme Certidão da matrícula nº 14.579 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Uma Chácara sob nº 07, desmembrada da gleba J, do Parque Vale da Santa Fé, na cidade de Vinhedo, com a área de 1.701,50m², medindo 93,00 metros de frente para a Alameda Igaratá, do lado direito de quem da rua olha o terreno, mede 37,00 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 8, do lado esquerdo mede 3,00 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 6, e nos fundos mede 81,00 metros confrontando com a Fazenda São Gabriel, todos da gleba J.

Esse imóvel recebeu o nº 267 da Alameda Igaratá. Nele tem 310,87m² de área construída, conforme informação da Prefeitura de Vinhedo, porém as construções existentes (duas casas e uma quadra poliesportiva) não estão averbadas na matrícula.

II – MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Na avaliação do imóvel em causa utilizou-se para a determinação de seu valor, o Método Comparativo de Dados de Mercado por ser o mais indicado para esta avaliação e por representar resultados mais preciso e por ter sido possível obter amostras suficientes para utilização do método.

Foram utilizadas 13 (treze) amostras de imóveis que estão à venda no mesmo loteamento, sendo feitos os ajustes necessários para se chegar ao valor da avaliação.

III – VISTORIA

A vistoria do local foi realizada no dia 07/06/2017, porém não conseguimos ter acesso interno no imóvel, pois apesar de ter sido comunicado pela portaria a nossa entrada, os moradores não nos atenderam. Voltamos dia 16/06/2017, porém também sem sucesso.

Foi feito então levantamento externo cujas fotos fazem parte deste Laudo.

Para se obter a área construída, como já foi dito, foi recorrido à Prefeitura de Vinhedo que deu essa informação.

Esse loteamento, Parque do Vale da Santa Fé é todo pavimentado, muito bem cuidado, porém o imóvel que está sendo avaliado fica distante da Portaria do Empreendimento.

IV – OFERTAS DE IMÓVEIS (Amostras)
Dentro do loteamento Parque do Vale da Santa Fé encontramos os seguintes imóveis à venda:

Nº 1

Área de 2.070 m²
Valor R\$ 400.000,00
Imobiliária Nova Era
Telefone (019) 3836-3269
www.imeisnovaera.com.br

Nº 2

Área de 2.000m²
Valor R\$ 420.000,00
Josué Tártari Imóveis
Telefone (019) 3876-0021
www.vinhedoimeis.com.br

Nº 3

Área de 2.800m²
Valor R\$ 400.000,00
Gallo Imobiliária
Telefone (019) 3876-0621
www.galloimobiliaria.com.br

Nº 4

Área de 2.890m²
Valor R\$ 340.000,00
Pazim Imóveis
Telefone (019) 3876-5610
www.pazim.com.br

Nº 5

Área de 2.850m²
Valor R\$ 340.000,00
Remax Remo Vinhedo-SP.
Fone (019) 3826-3000
www.remoimeis.com.br

Nº 6
Área de 1.575,00m2
Valor R\$ 320.000,00
Reale Imóveis
Telefone (019) 3876-0001
www.realeimoveis.com.br

Nº 7
Área de 3.467m2
Valor R\$ 650.000,00
Reale Imóveis
Telefone (019) 3876-0001
www.realeimoveis.com.br

Nº 8
Área de 2.070m2
Valor R\$ 405.000,00
Imobiliária Marques
Telefone (019) 3878-3902
www.imarques.com.br

Nº 9
Área de 2.500m2
Área construída de 300m2
Valor R\$ 1.100.000,00
Passarelli Imóveis
Telefone (019) 3886-3863
www.passarelli-imoveis.com.br

Nº 10
Área de 2.500m2
Área construída de 250m2
Valor R\$ 890.000,00
BRM Megócios Imobiliários
Telefone (019) 3876-1929
www.brmimobiliaria.com.br

Nº 11

Área de 3.303m²
Área construída de 200m²
Valor R\$ 850.000,00
Mário Gallo Imóveis
Telefone (019) 3886-5060
www.mariogalloimoveis.com.br

Nº 12

Área de 3.300m²
Área construída de 400m²
Valor R\$ 1.300.000,00
Remax Remo Vinhedo-SP.
Telefone (019) 3826-3000
www.remoimoveis.com.br

Nº 13

Área de 2.330m²
Área construída de 390m²
Valor R\$ 1.210.000,00
Imobiliária Vida Nova
Telefone (019)3876-5124
www.imobvidanova.com.br

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

V - CÁLCULO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (HOMOGENEIZAÇÃO)

AMOSTRAS	ÁREA M2	VALOR PEDIDO R\$	FATOR OFERTA	VR.AJUSTADO R\$	VALOR POR M2
1	2070,00	400.000,00	0,90	360.000,00	173,91
2	2000,00	420.000,00	0,90	378.000,00	189,00
3	2800,00	400.000,00	0,90	360.000,00	128,57
4	2890,00	340.000,00	0,90	306.000,00	105,88
5	2850,00	340.000,00	0,90	306.000,00	107,37
6	1575,00	320.000,00	0,90	288.000,00	182,86
7	3467,00	650.000,00	0,90	585.000,00	168,73
8	2070,00	405.000,00	0,90	364.500,00	176,09
				SOMA.....	1.232,41

Valor de R\$ 1.232,41 dividido por 8 amostras dá uma média de R\$ 154,05 por metro quadrado de área de terreno.

AMOSTRAS	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONSTRUÇÃO M2	VALOR PEDIDO R\$	FATOR OFERTA	VALOR AJUSTADO R\$	VALOR TERRENO R\$	VALOR CONSTRUÇÃO R\$	VALOR M2 CONSTRUÇÃO R\$
9	2500,00	300,00	1.100.000,00	0,90	990.000,00	385.125,00	604.875,00	2.016,25
10	2500,00	250,00	890.000,00	0,90	801.000,00	385.125,00	415.875,00	1.663,50
11	3303,00	200,00	850.000,00	0,90	765.000,00	508.827,15	256.172,85	1.280,86
12	3300,00	400,00	1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	508.365,00	661.635,00	1.654,09
13	2330,00	390,00	1.210.000,00	0,90	1.089.000,00	358.936,50	730.063,50	1.871,96
							SOMA.....	8.486,66

Valor de R\$ 8.486,66 dividido por 5 amostras dá uma média de R\$ 1.697,33 por metro quadrado de área construída.

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

Como as construções tem mais de 25 (vinte e cinco) anos foi usada a Tabela de Depreciação de Ross-Heideck, a saber:

Vida útil de uma casa: 65 anos
Idade das construções avaliadas: 25 anos
 $(25 \times 100) / 65 = 38,46\%$

Idade em porcentagem de vida: 38%
Olhando o Estado de Conservação "e" (reparos simples) da Tabela de Depreciação, a porcentagem de vida (38%) das construções nos remete a uma depreciação de 39,6%.

Área do terreno 1.701,50m ² x R\$ 154,05.....	R\$ 262.116,08
Área de construção de 310,87 x R\$ 1.697,33.....	R\$ 527.648,98
(-) Depreciação de 39,6% (Tabela Ross-Heideck).....	R\$ 208.949,00
Valor das Construções.....	R\$ 318.699,98
Valor de Avaliação do Imóvel.....	R\$ 580.816,06

5950

VALDIR GIATTI
Perito Judicial



PLANTA DO LOTEAMENTO



FOTO SATELITE DO LOTEAMENTO



PORTARIA DO LOTEAMENTO



LAGO INTERNO

597

VALDIR GIATTI
Perito Judicial



FOTO INTERNA DO LOTEAMENTO



**VISTA ÁEREA DO IMÓVEL
DUAS CASAS E A QUADRA**



CASA REVESTIDA COM PEDRA (FUNDOS) AO LADO DO PORTÃO SUPERIOR DO IMÓVEL

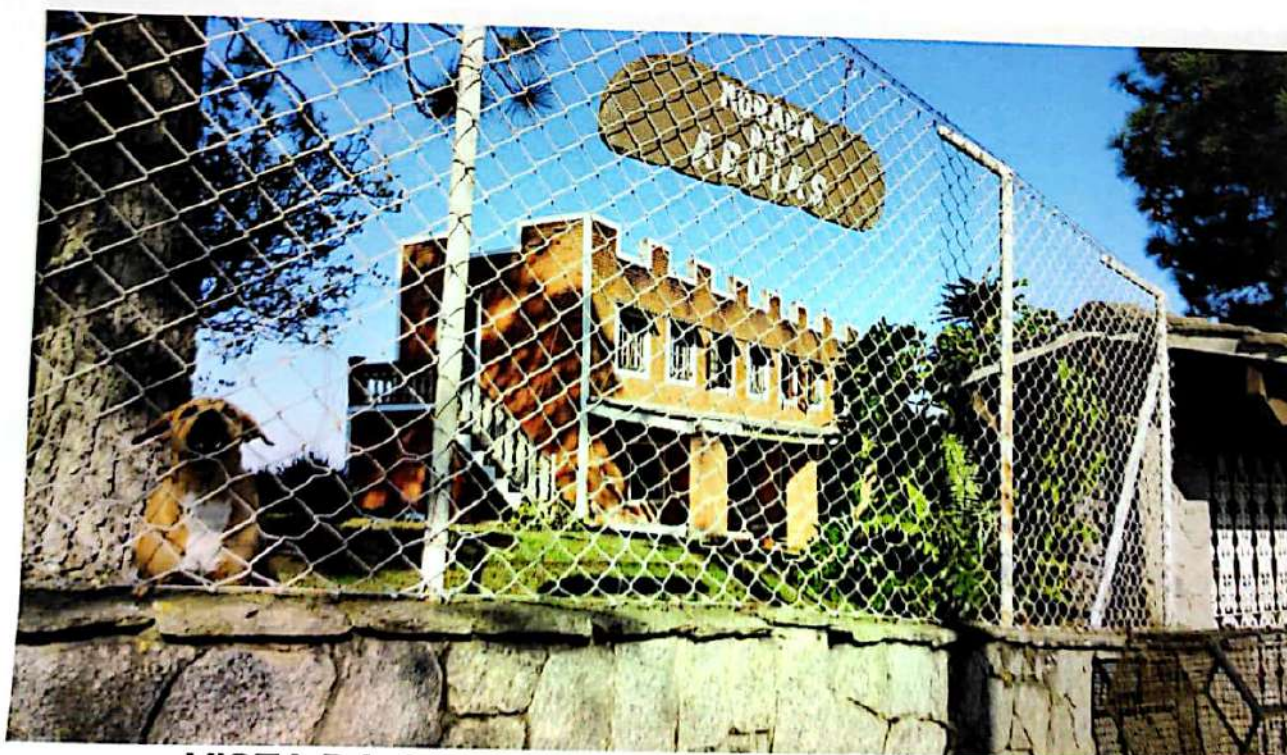


CASA REVESTIDA COM PEDRAS VISTA DA ALAMEDA

VALDIR GIATTI
Perito Judicial



PORTAO DE ENTRADA DE CASA REVESTIDA DE TIJOLINHOS

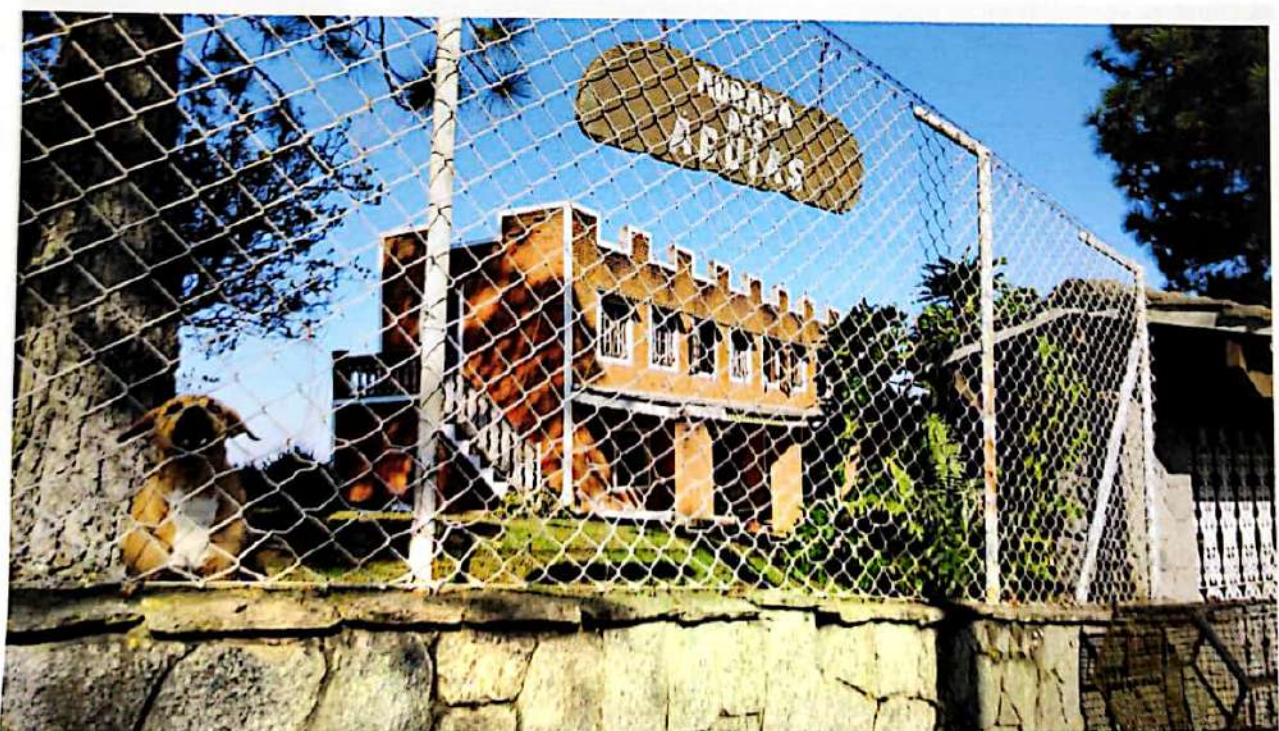


VISTA DA CASA REVESTIDA COM TIJOLINHOS

VALDIR GIATTI
Perito Judicial



PORTAO DE ENTRADA DE CASA REVESTIDA DE TIJOLINHOS



VISTA DA CASA REVESTIDA COM TIJOLINHOS



FRENTE DO IMÓVEL



**FRENTE DO IMÓVEL
AOS FUNDOS, A QUADRA POLIESPORTIVA**

601
a

VALDIR GIATTI
Perito Judicial



QUADRA POLIESPORTIVA

CAPA DO CANTO DE N. O. DA QUADRA POLIESPORTIVA A ÁREA
COM O CANTO DE N. O. DA QUADRA POLIESPORTIVA

602

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

IMÓVEL: 01.158.007
Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
Aviso: 1488

Exercício **2017**

Proprietário: **ARNALDO BARRETO GIORGETTI**
Promissário:

Endereço de Entrega: **R ROMILDA M GABRIEL**
ITAIM **SAO PAULO** **121** **APTO 201**
Inscrição Auxiliar: **SP 04530-090**

Local do Imóvel Ala **IGARATA**
Lote: **07** Quadra: **J** **VALE DA SANTA FE, RESIDENCIAL**
Vila: **SANTA FE, RESIDENCIAL PARQUE VALE** **13280-000**

Não Entregue - Motivo

Mudou-se Lote Vazio
 Desconhecido Nº Não Encontrado
 End. Insuficiente

Em **Tentativas de Entrega**
Entregador

RECEBI A PRESENTE 2ª VIA DO CARNÊ DE IPTU EM: ___/___/___

Nome: _____ Assinatura: _____

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Imóvel: 01.158.007 Aviso: 1488 Exercício **2017**

Proprietário: **ARNALDO BARRETO GIORGETTI**
Promissário:

Endereço de Entrega: **R ROMILDA M GABRIEL**
ITAIM **SAO PAULO** **121** **APTO 201**
Cod. Deb. Automático: 0022523111

Local do Imóvel Ala **IGARATA**
Lote: **07** Quadra: **J** **VALE DA SANTA FE, RESIDENCIAL** Testada Principal: 88,70
Vila: **SANTA FE, RESIDENCIAL PARQUE VALE** **13280-000** Inscr. Aux:

Terreno	Área/Exc./Comun/Total	Valor	V.Venal/Exc./Comun/Total	Alíquota	Imp.Terr./Exc./Comun/Total
	1.701,80	50,79	86.419,19	0,80	691,35
	0,00	0,00	0,00	2,40	0,00
	1.701,80		86.419,19		691,35

Padrão	Uso	Área Construída	Valor Venal Fr. Ideal	Alíquota	Imposto Predial
3	RESIDENCIAL	310,87	171.297,14 1	0,8	1.370,38

V.V. Total do Imóvel: 257.716,33 Valor Total do Imposto: 2.061,73 Valor Total das Taxas: 699,46 Parcelas: 12
Vir da Parcela: 230,09 Venc. Parcela: 16/01/2017 Vir da Cota Única: 2.485,07 %Deso.Única: 10 Venc. Integral: 16/01/2017

CAPA DO CARNÊ DE IPTU ONDE CONSTA A ÁREA CONSTRUÍDA

TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente LAUDO 19 (dezenove) folhas, incluindo este termo de encerramento, sendo a primeira e esta última assinadas e as demais rubricadas.

Jundiaí, 16 de junho de 2017



Valdir Giatti
CRECI 58.805