TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITU/SP

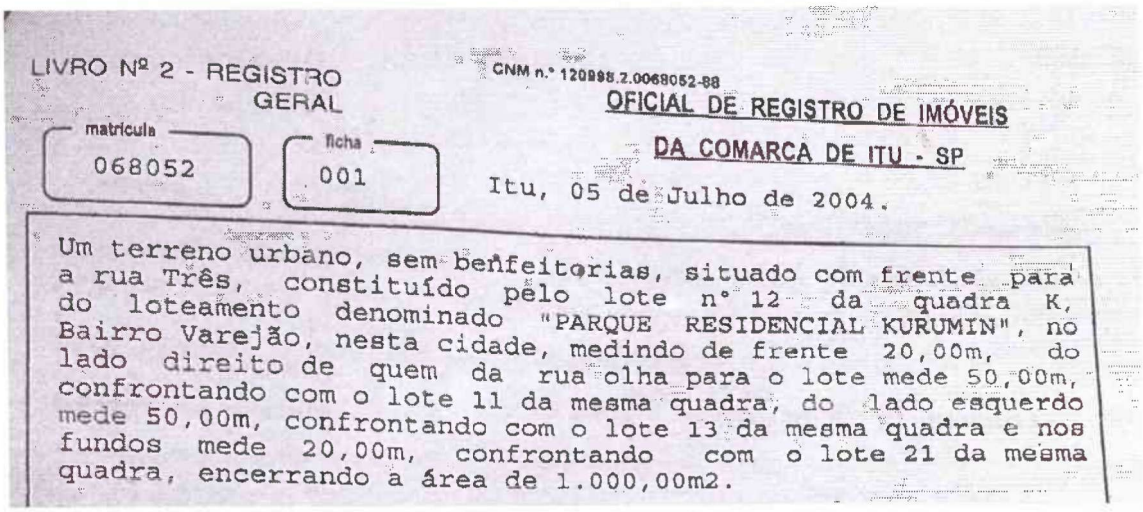
LAUDO DE AVALIAÇÃO[1] DE IMÓVEL URBANO

1

Processo Nº 0003111-12.2020
Mandado Nº 21170-2

Aos 18 (dezoito) dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), nesta cidade de Itu, Estado de São Paulo, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça do Estado infra-assinado, a fim de dar cumprimento no Mandado Nº 21170-2, extraído dos autos da ação Cumprimento de Sentença - Compromisso, tendo como exequente Lynden Empreendimentos e Participações Ltda e executado Kurumin Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. **Descrição do Imóvel[2]:**
   O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se de imóvel constante na matrícula Nº 068052, datada de 05/07/2004, Registrado no Livro 2 no CRIA da comarca de Itu/SP e tem como proprietária a executada, acima mencionado, imóvel este que possui as seguintes características:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM n.º 120998.2.0068052-88

matrícula 068052 | ficha 001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITU - SP

Itu, 05 de Julho de 2004.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 12 da quadra K, do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL KURUMIN", no Bairro Varejão, nesta cidade, medindo de frente 20,00m, do lado direito de quem da rua olha para o lote mede 50,00m, confrontando com o lote 11 da mesma quadra, do lado esquerdo mede 50,00m, confrontando com o lote 13 da mesma quadra e nos fundos mede 20,00m, confrontando com o lote 21 da mesma quadra, encerrando a área de 1.000,00m2.

(vide registro fotográfico digitalizado no processo).

2. **Zona e Logradouro[3]**

   Loteamento Redidencial Parque Kurumin, entrada pelo km 75 da Rod. Castelo Branco, sentido São Paulo 0 bairro Varejão, Itu/SP, CEP 13314-050.

[1] Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 - CPC
[2] Art. 872, I do CPC
[3] NBR 14653-1, ítem 10.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO DE PAULA, liberado nos autos em 21/11/2024 às 11:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003111-12.2020.8.26.0286 e código I7U3UEmi.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITU/SP

3. **Condições de Infraestrutura Urbana**

O local onde se encontra o imóvel é um condomínio fechado e conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, e portaria 24h. Conta ainda com playground, guarita, quadra de tênis e quadra poliesportiva.

4. **Perspectivas de Mercado**[4]

Atualmente, na cidade de Itu, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura.

5. **Data da Vistória**[5]**:**

A visita feita ao imóvel ocorreu na terça-feira, dia 12 de novembro de 2024, ocasião na qual tive acesso ao imóvel com o consentimento da adm do Condomínio Kurumin.

6. **Registro fotográfico do imóvel vistoriado:**
Fonte: Oficial de Justiça Avaliador

Vide anexo fotográfico, digitalizado direto no processo.

7. **Método Avaliatório**[6]**:**

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação para casas e terrenos urbanos, seguindo, portanto, o que orientam as **NBR 14653-2, conforme o seu ítem 8.1.1 e NBR 14653-1 no ítem 8.2.1, ambas da ABNT**, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo

[4] NBR 14653-1, ítem 7.7.2
[5] NBR 14653-1, ítem 7.7.3
[6] NBR 14653-1, ítem 7.5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO DE PAULA, liberado nos autos em 21/11/2024 às 11:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003111-12.2020.8.26.0286 e código I7U3UEmi.

levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes e características semelhantes do imóvel avaliando, no mesmo condomínio, de tal modo que a comparação dos imóveis e paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

3

7.1 **Quadro 1 –** Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.[7]

Número De Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área terreno	Valor pedido ou vendido	Valor do m^2
Imóvel 01	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-condominio-fazenda-kurumin-itu-sp-1000m2-id-2650694871/	1000m²	R$ 680.000,00	R$ 680,00
Imóvel 02	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-condominio-fazenda-kurumin-itu-sp-1000m2-id-2736561224/	1000m²	R$ 850.000,00	R$ 850,00
Imóvel 03	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1000-m-por-r$-750.000-condominio-3001405290.html	1000m2	R$ 750.000,00	R$ 750,00
Imóvel 04	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-fazenda-kurumin-bairros-itu-1000m2-venda-RS800000-id-2667560309/	1000m²	R$ 800.000,00	R$ 800,00
Imóvel 05	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-fazenda-kurumin-bairros-itu-1000m2-venda-RS850000-id-2736561826/	1000m²	R$ 850.000,00	R$ 850,00

Fonte: Lima, 2019

7.2 **Cálculos para obtenção da média por metro quadrado:**

Imóvel 1 = R$ 680,00/m²
Imóvel 2 = R$ 850,00/m²
Imóvel 3 = R$ 750,00/m²
Imóvel 4 = R$ 800,00/m²
Imóvel 5 = R$ 850,00/m²

Total = R$ 3.930,00/m² / 5 => Média = R$ 786,00 / m²

[7] Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostra utilizadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO DE PAULA, liberado nos autos em 21/11/2024 às 11:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003111-12.2020.8.26.0286 e código I7U3UEmi.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITU/SP

7.3 **Exclusão dos elementos discrepantes:**

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos no resultado da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média encontrada em relação ao metro quadrado dentre os demais paradigmas para cima e 20% para baixo, e, para encontrar a média definitiva deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada, conforme segue:

Valor médio inicial homogeneizado: R$ 786,00 por m²
Aplicação para baixo do valor da média (R$ 786,00 – 20%) = R$ 628,80 /m²
Aplicação para cima do valor da média (R$ 786,00 + 20%) = R$ 943,20/m²

Nenhum imóvel das amostras utilizadas são considerados discrepantes, não tendo nenhum imóvel abaixo de R$628,80 e, nem acima de R$943,00 ; portanto nenhuma amostra será excluída.

Média = R$786,00/m² referente a área do terreno

7.4 **Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:**

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04 e 05
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%
1.9 Transp.Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%
1.10 Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%
Melhoramento Público - face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução					

7.4.1 **Outros Fatores de redução ou majoração do valor**

7.4.1.2 **Fator fonte, também denominado de fator oferta:**

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter na venda, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% do valor, para menor. Levando em consideração que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, inclusive alguns com mais de 06 (seis) meses de espera, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

Cálculo para aplicação do fator fonte: R$786,00 – 10% = **R$ 707,40/ m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO DE PAULA, liberado nos autos em 21/11/2024 às 11:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003111-12.2020.8.26.0286 e código I7U3UEmi.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITU/SP

7.5.1.3 **Demais fatores:**

Os demais fatores possíveis de aplicação não serão utilizados em virtude de que, levando em consideração as características do local dos imóveis (paradigmas e avaliando), não terão efeitos para majorar ou reduzir o valor, bem como não vislumbro qualquer outro critério que possa acrescentar valores ou reduzi-los.

7.6 **Cálculo para obtenção do valor do imóvel avaliando:**

Área do terreno do imóvel avaliando = 1000,00 m²
1000,00m² x R$ 707,40 = **R$ 707.400,00**

8. **Definição do Valor de Mercado:**

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Área do Imóvel Avaliando: **1000,00 m² (utilizado a metragem da área privativa)**
Valor do Imóvel Avaliando: **R$ 707.400,00**
Arredondamento: R$600,00
Valor final do imóvel com arredondamento: **R$708.000,00**
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de ± 10%
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R$ 778.800,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R$ 637.200,00

9. **Identificação do Valor de Mercado[8]:**

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra ultrapassou três, e, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R$ 708.000,00 (setecentos e oito mil reais).**

Itu, 18 de novembro de 2024.

Fábio Augusto de Paula
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 317.992 TJSP

[8] NBR 14653-1, item 7.7.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO DE PAULA, liberado nos autos em 21/11/2024 às 11:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003111-12.2020.8.26.0286 e código I7U3UEmi.