

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Engenheiro Civil José Wandir Petrocelli Junior

Avaliação de imóvel urbano situado a rua Guilherme Lebeis, quadra 33, lote 06 Vila São Sebastião, na cidade de Taquaritinga, com número de matrícula 4.201 do CRI da cidade.

Valor: R\$ 92.000,00

Data base: fevereiro/2025

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1 – Interessados.....	3
1.2 – Proprietários	3
1.3 – Objetivo e Finalidade	3
1.3.1 – Identificação do Imóvel.....	3
1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Taquaritinga-SP).....	4
1.3.3 – Finalidade	8
1.4 – Atividades Básicas	8
1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens	9
1.6 – Condições e Limitações	10
1.7 – Diagnóstico de Mercado	10
2 – METODOLOGIA	11
2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado.....	11
2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores	11
2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação	12
2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão – Valor do Terreno	12
2.3 – Aproveitamento eficiente.....	14
3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS	14
3.1 – Localização.....	15
3.1.1 – Acesso.....	15
3.1.3 – Ocupações circunvizinhas.....	16
3.1.4 - Infraestrutura urbana	16
3.1.5 – Características construtivas	16
4 – COLETA DE DADOS	16
5 – DA AVALIAÇÃO	17
5.1 – Da avaliação do terreno	17
5.1.1 - Valor Unitário Médio e Específico	17
6 – CONCLUSÃO.....	18
ENCERRAMENTO.....	18
ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32 (TERRENO).....	22
ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS	27
ANEXO C – MATRÍCULA.....	28
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	33

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

José Wandir Petrocelli Junior, portador do RG: 41.574.365-5 SSP/SP, inscrito no Conselho Regional de Engenharia pelo CREA/SP nº: 5070680509, e registrado no Conselho Federal de Engenharia – CONFEA RNP: 2619365970, membro do AEAAT (Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Taquaritinga). Graduado em Engenharia Civil pelo Instituto Taquaritinguense de Ensino Superior – ITES e Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias na Instituição Anhanguera Educacional, Pós-Graduando em Engenharia de Segurança do Trabalho na Universidade Pitágoras Unopar.

1.1 – Interessados

Nome: Ironildo de Oliveira e Luci Helena de Souza.

1.2 – Proprietários

Nome: Ironildo de Oliveira.

1.3 – Objetivo e Finalidade

A presente Avaliação tem por objetivo determinar o valor justo de mercado do imóvel do item

1.3.1. O imóvel em questão encontra-se situado no perímetro urbano do Município de Taquaritinga. É objeto deste trabalho efetuar a vistoria no imóvel, levantando os elementos necessários para a obtenção de valor justo.

1.3.1 – Identificação do Imóvel

Trata-se de imóvel urbano residencial (terreno), situado a rua Guilherme Lebeis, quadra 33, lote 06, do bairro Jardim São Sebastião do município de Taquaritinga, de número de matrícula 4.201 do CRI da cidade. O imóvel possui um terreno de 360 metros quadrados.



Imagem 1: Perímetro aproximado do imóvel avaliado (destacado em amarelo)

1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Taquaritinga-SP)

Fundado em 8 de junho de 1868, com a doação de terras por proprietários rurais, liderados por Bernardino José de Sampaio, de uma área de 64 alqueires encravada em uma propriedade denominada Fazenda Boa Vista, nas proximidades do Ribeirão dos Porcos. As terras, avaliadas em 180000 réis, foram doadas para constituírem a localidade de São Sebastião dos Coqueiros, denominação esta devido à abundância desta árvore na região. O marco a partir do qual a doação de Taquaritinga foi feita é onde atualmente se encontra a Praça Doutor Waldemar d'Ambrósio (antiga Praça Centenário), embora ela não seja mais a referência para as medidas do perímetro urbano do município, sendo utilizada, para esse fim, desde 1992, a Praça 1º de Maio.

A partir do final do século XIX e, sobretudo, nas primeiras décadas do século XX, a cidade recebeu grande influxo de imigrantes europeus meridionais. Os mais numerosos foram, de longe, os italianos, seguidos dos espanhóis e portugueses. A cidade também recebeu sírios e libaneses,

algumas famílias de origem germânica, mas as principais minorias são formadas por afrodescendentes, japoneses e pequena população vinda de outros estados brasileiros para o trabalho rural a partir da década de 1980.

No presente, é visível o predomínio da cultura sul italiana, que é refletido não só no comportamento, mas também no comércio e relações de trabalho. O conservadorismo também é um traço cultural marcante, influência do predomínio da Igreja Católica, observado não só nas relações interpessoais, mas também na arquitetura e nas atividades culturais.

Localiza-se a uma latitude 21°24'21" sul e a uma longitude 48°30'18" oeste, estando a uma altitude de 565 metros. O ponto mais alto é o Monte do Broa, na Serra do Jabuticabal, com 718 metros. Possui uma área de 595,84 km². O clima é tropical de altitude com inverno moderado e seco e, verão quente e chuvoso. Temperatura média anual de 24° Celsius e precipitação pluviométrica de 1 600 mm. O terreno é ondulado e o solo predominante é o Arenito Bauru datado da era cenozóica.

A economia da cidade é baseada no agronegócio e, cada vez mais, nos serviços. Já foi a maior produtora mundial de goiaba, uma das maiores de tomate, o que, aliado a outros produtos gerou na cidade uma concentração de indústrias alimentícias, as quais - a partir dos anos 1980 - se transferiram para o Centro-Oeste devido a incentivos fiscais.

Durante a década de 1980, vivenciou enriquecimento associado à laranja, mas a partir da década de 1990 sua economia se diversificou sem que alcançasse as antigas taxas de crescimento econômico e populacional.

O estabelecimento de cursos superiores e o desenvolvimento dos serviços vieram acompanhados de relativa estagnação populacional e econômica em relação às cidades vizinhas. A população do município pouco variou de 1990 até 2009 configurando clara queda de taxa de natalidade associada a migração de jovens para outras cidades e Estados em busca de melhores oportunidades de trabalho. Na Educação, dentre as principais destacamos, ITES – Instituto Taquaritinguense de Ensino Superior, Fatec e ETEC, claro, além das escolas públicas particulares de Ensino Infantil ao Médio. Extraído de <https://pt.wikipedia.org/wiki/Taquaritinga> em 14/02/2025.



Imagem 2: Localização do município de Taquaritinga (em vermelho no mapa de São Paulo):
extraído de Wikipédia

https://pt.wikipedia.org/wiki/Taquaritinga#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_Taquaritinga.svg
em 14/02/2025

Do desenvolvimento

“Desde os primórdios até nossos dias, notamos que o município passou por vários “ciclos de desenvolvimento”. O primeiro desses “ciclos” é o que antecede o ato de nascimento oficial da cidade, que se deu em 1868. Vamos denominá-lo de “ciclo pré-fundação”. Embora, oficialmente, a nossa cidade tem seu registro de nascimento ocorrido a 8 de junho de 1868, que corresponde à data da escritura da doação das terras, mas o seu surgimento de fato retroage entre os anos de 1825 a 1840, com a vinda de dona Maria Francisca de Jesus, “a dona da capa preta”, viúva de Manoel Francisco de Castilho, que formaram a Família Castilho – Capa Preta, que tem descendentes até hoje em nossa cidade e região”. Extraído de <https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia>.

“O segundo “ciclo” compreende desde a data da fundação (1868), passando pela elevação do Patrimônio à categoria de Distrito de Paz, subordinado à Comarca de Jaboticabal. Depois é elevado à categoria de Vila; em seguida, a criação e a instalação do Município; a elevação da Sede do

Município à categoria de Cidade, culminando com a criação e a instalação da Comarca. Esse segundo “ciclo” que vai de 1868 a 1908, vamos denominá-lo de “ciclo da emancipação e consolidação político-administrativo e judiciário” de nosso Município. Entre a doação das terras (1868), que se constitui no ato oficial do surgimento de nossa cidade, até que ocorresse a sua emancipação político-administrativa (1892), transcorreram 24 anos. Entre a emancipação político-administrativa, está consolidada com a criação do Município (1892) e a instalação da Comarca (1908), transcorreram mais 16 anos”. Extraído de <https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia>.

“O terceiro período se caracteriza pela “consolidação econômica do Município”, que se deu com a chegada dos trilhos da estrada de ferro. Esse “ciclo” vai de 1901 até os primeiros anos da década de 30. Foi o período áureo do ciclo do café. A estrada de ferro, sem dúvida, foi o marco que consolidou o progresso de nosso município. A partir da instalação da estrada de ferro, novas fazendas com a cultura do café foram se instalando”. Extraído de <https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia>.

“O quarto “ciclo” compreende um período de grandes dificuldades, que se estendeu do ano de 1930 até 1950. A crise do café deu origem a uma crise política, que culminou com um período ditatorial, durante o Governo de Getúlio Vargas, que durou 15 anos (de 1930 a 1945). Esse período vamos chamá-lo de ciclo de recessão econômica”. Extraído de <https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia>.

“O quinto “ciclo” teve seu início a partir dos anos 50. Tivemos um período de transição até o início da década de 60. A partir do início dessa década ocorreu um novo “ciclo” de grande desenvolvimento e crescimento, que se estendeu pelos anos 70 e 80. Durante esse período a cidade se expandiu, com o surgimento de diversos bairros periféricos e instalação de indústrias. Esse período o denominamos de “ciclo de desenvolvimento e crescimento”. Foi nessa época que começaram a surgir os novos bairros – São Sebastião, Talavasso, Vila Buscardi, Vila Di Santi”. Durante os anos 60, se estendendo pelos anos 70, aqui se instalaram várias indústrias – Colombo, Peixe, Paoletti – que transformavam produtos agrícolas em produtos industrializados. A partir da década de 80, a cidade passou a crescer para a parte sul, com o surgimento dos bairros Santo Antonio, Paraíso e a nordeste, com a abertura dos loteamentos denominados Jardim Contendas e Residencial Laranjeiras, que se constituem na parte nova e mais nobre da cidade”. Extraído de <https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia>.

“O sexto “ciclo” teve seu início na década de 90 e se estendeu até anos 2000. A década de 90 foi de grandes dificuldades, motivadas pela desativação de indústrias, fechamento de casas comerciais, inadimplência de produtores agrícolas com os baixos preços da laranja, que se constituía

no principal produto agrícola, gerador de riquezas que movimentava todo o comércio de nosso Município. Todos esses fatores desembocaram no desemprego em massa, principalmente dos trabalhadores braçais, ocasionando sérios problemas sociais. Esse período o denominamos de ciclo de estagnação econômica”. Extraído de <https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia>.

“A partir do ano 2000, a cidade voltou a ter um período de crescimento lento mas com consistência. Foi implantado o “Centro Empresarial”, localizado à margem da Rodovia SP-333, onde se encontram instaladas empresas e indústrias de porte, que empregam um número considerável de trabalhadores. O nosso comércio é formado por empresários competentes e sólidos financeiramente. O setor agrícola teve uma migração de cultura: os pomares de laranja sofreram uma sensível diminuição, dando lugar ao plantio da cana-de-açúcar, que vem dando sustentação à nossa economia. Esse período vamos denominá-lo de “ciclo da restauração do crescimento”, o que nos leva a acreditar que o nosso Município e a nossa cidade encontrarão o caminho do progresso sustentável”. Extraído de <https://www.taquaritinga.sp.gov.br/historia>.

1.3.3 – Finalidade

Avaliação de valor do imóvel para fins de processo número 0001324-74.2024.8.26.0619.

1.4 – Atividades Básicas

Etapas desenvolvidas durante a realização do trabalho avaliatório.

- Vistoria efetuada em 14/02/2025 com início às 14:30;
- Não houve acompanhamento de nenhuma das partes na perícia;
- Diagnóstico de mercado;
- Coleta de dados: procedidas através de levantamentos realizados em anúncios, anúncios, classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde situa o imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor do Imóvel;
- Considerações finais e conclusão.

1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens

Valor de mercado é a expressão monetário de um bem na data da referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedora das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação.

“Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, extraído da NBR14653-1.

“A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade radas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes, claramente explicitada. “Extraído da NBR14653-1.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- Perfeita mobilidade dos fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado;

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

- O Valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

- “5.2 – Valor de Mercado: a quantia estimada pelo qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto

a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coração.”

1.6 – Condições e Limitações

Este Laudo de Avaliações segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

A avaliação das benfeitorias não reprodutivas referente as edificações construídas (casas, barracões, entre outros), foram avaliadas pelo lado externo destas, tendo em vista que não houve o comparecimento de nenhum proprietário na vistoria. O capítulo referente a avaliação desse tipo de benfeitoria irá explanar o levantamento da área e da composição da edificação de forma expedita.

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações **prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.**

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização desta Avaliação em conexão com qualquer outro.

A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

Para fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos **considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico;**

Por último, esta avaliação vale apenas para a finalidade a que se destina, conforme item 1.3.3, razão pela qual é vedada seu uso por outros fins diferente daquele já citado.

1.7 – Diagnóstico de Mercado

Trata-se de um bairro residido por pessoas mais humildes, constituído por residências de padrões baixo a médio, com algumas poucas residências de padrão alto. É um bairro misto, com grande quantidade de comércios, principalmente mais a frente das ruas Carlos Soldi e Dona Celeste Cavalini. Podemos citar inúmeros comércios como: loja de presentes e utilidades, lanchonetes, pizzarias, choperias, lojas de roupas, supermercado, padaria, sorveterias, farmácias, oficinas de autos

e de cuidados para veículos, academia, loja de material de construção, açougues, postos de combustível, etc. A rua Carlos Soldi, perpendicular à rua Guilherme Lebeis (verificar imagem 1) é a via pública conhecida como a “rua da feirinha”.

Todos os serviços básicos são fornecidos nesta região: coleta de lixo, distribuição de água e rede de esgoto, iluminação pública. A pavimentação do local da rua do imóvel é precária, entretanto algumas vias públicas para adentro do Jardim São Sebastião, como por exemplo a rua Carlos Soldi, é de bom rolamento a razoável. Os terrenos da região são de topografia favorável, com pouca declividade, entretanto encontramos alguns locais com declividade mais acentuada.

Todos os serviços básicos são fornecidos nesta região: coleta de lixo, distribuição de água e rede de esgoto, iluminação pública. A pavimentação do local é de satisfatória para boa.

O desempenho do mercado e sua liquidez é considerado como NORMAL.

2 – METODOLOGIA

Será aplicado com os preceitos das NBR 14653-1 e NBR14653-2 utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno, especificamente o método por tratamento de fatores, e o Método Evolutivo, compondo a avaliação das Edificações.

2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” NBR14653-1

O Método comparativo de dados de mercado é para avaliação de bens e realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliando. Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos e características dos elementos comparáveis, constituintes da amostra pesquisada.

2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores

Utiliza-se fatores de homogeneização e saneamento de amostras com relação ao bem avaliando.

2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação

A NBR14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza) da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

O nível de precisão está condicionado à qualidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos estudados. Para tal precisão, impõe ainda, a confiabilidade de cada um dos elementos estudados seja assegurada quanto:

- Idoneidade e a completa identificação das fontes;
- Descrição das características;
- Características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes;
- Levantamentos de campo, utilizando-se técnicas e equipamentos adequados;
- Visita de campo;
- Levantamento e coleta de dados amostrais para avaliação do imóvel objeto deste trabalho;
- Levantamento de documentos necessários para a elucidação dos fatos referente a avaliação;
- Utilização de material fotográfico, com o objetivo de uma melhor visualização do imóvel;

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)

2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão – Valor do Terreno

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Itens	Descrição	Grau			Laudos
		3	2	1	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	3
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea					
Total de pontos obtidos					9
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:					
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;					
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;					

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.				
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores				
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>Laudo</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	<i>10</i>	<i>6</i>	<i>4</i>	
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	<i>2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II</i>	<i>2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no Grau I</i>	<i>I</i>
Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores				
<i>Descrição</i>	<i>Grau III</i>	<i>Grau II</i>	<i>Grau I</i>	<i>Laudo</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<i>≤30%</i>	<i>≤40%</i>	<i>≤50</i>	<i>3</i>
Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação 2 e Precisão 3				

2.3 – Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS

Terreno de formato regular sem benfeitorias, medindo 12 metros de frente para a rua Sebastião Lebeis, por 30 metros da frente aos fundos. Faz divisa à esquerda, de quem de frente se encontra para o imóvel, com o lote 07 e; à direita, na mesma referência de sentido, com o lote 05.

Perfazendo uma área total de 360,00 metros quadrados.

3.1 – Localização

O posicionamento do imóvel dentro do perímetro urbano e possui as características de endereço conforme capítulo 1.3.1

- Referência Principal de via pública: Rua Carlos Soldi.

3.1.1 – Acesso

Na rodovia Nemésio Cadetti, sentido Jaboticabal à Taquaritinga, pegue o trevo de acesso do km 142 para à pequena Rodovia Dr. Horácio Ramalho. A referida rodovia passar a ser chamada de Avenida Alfi Cucolichio após passar o bairro Osmar Giroto. Na primeira rotatória da avenida, faça a deflexão à direita para acessar a avenida Emílio Calil. Percorra por aproximadamente 640 metros até a rotatória próximo ao clube do SAAET. Continue reto a referida rua que passará a denominação de avenida Dr. Paulo Zupani. Percorra a referida avenida por 1,5 km até defletir à direita na rua Otávio Cavalcanti Martineli passando por debaixo do pontilhão da linha férrea. Após, percorra a referida via pública por aproximadamente 990 metros até defletir quase 150° retornando na rua Carlos Soldi. Na intersecção da rua Carlos Soldi com a rua Guilherme Lebeis, faça a deflexão á direita na rua Guilherme Lebeis. O terreno ficará à direita após percorre por aproximadamente 40 metros.

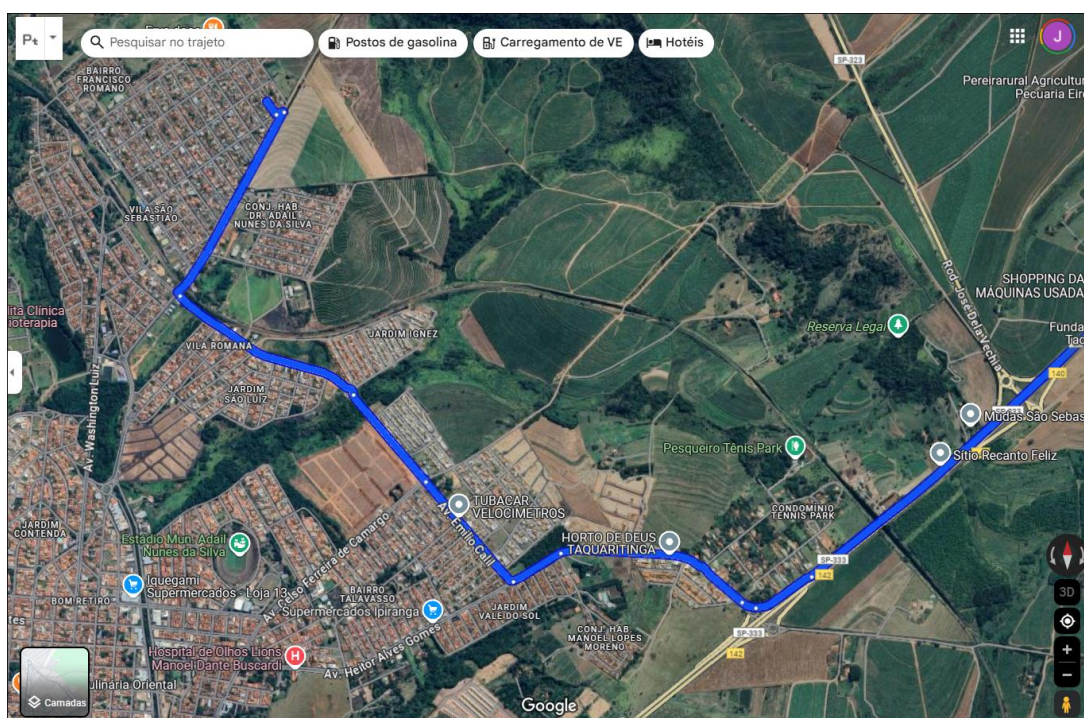


Imagem 6: Acesso ao imóvel (extraído de google maps)

3.1.3 – Ocupações circunvizinhas

Nas proximidades do imóvel encontramos, dentre outros:

- Tipo de imóveis: Residencial Unifamiliar e Comercio;
 - Padrão construtivo: baixo para médio.
- Postos de Combustível;
- Pizzaria, lanchonetes e mercados;
- Igrejas;
- Supermercados em bairros próximos;
- Oficina de autos.

3.1.4 - Infraestrutura urbana

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo próximo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5 – Características construtivas

Lote de terra nua sem construção de valor agregado. Há uma construção inacabada como paredes de alvenaria e área de aproximadamente 18 metros quadrados em estágio de quase ruína. Esta construção, do modo como se encontra, não agrega valor ao lote.

4 – COLETA DE DADOS

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva de terrenos, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos no mesmo bairro

com semelhanças nas características de mercado, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

5 – DA AVALIAÇÃO

Este profissional, optou por avaliar o imóvel pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Após discorrido sobre os procedimentos de identificação e avaliação do bem, seguiremos com as questões avaliatória.

5.1 – Da avaliação do terreno

Foi desenvolvida a pesquisa imobiliária, conforme anexo A e B, no qual este profissional encontrou o valor unitário do metro quadrado da região.

5.1.1 - Valor Unitário Médio e Específico

O valor unitário médio do metro quadrado (lote nu sem benfeitorias) encontrado foi de R\$ 242,21. Considera-se esse valor, com a média de todas as amostras, **homogeneizadas**, porém sem o devido saneamento destas.

A amostra 3 ficou fora do desvio padrão da média das quatro amostras que foi de R\$ 28,70. Nenhuma amostra ficou fora do intervalo admitido adotado por este signatário de 25% para mais ou para menos.

Tipo:		Terreno	Área (m²):	360,00	Intervalo da média simples (25%)	R\$ 209,45	Desvio padrão	R\$ 213,51				
						R\$ 349,08		R\$ 270,91				
Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (m²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m²)	Informante	CRECI	Foferta	Fator área	VU homogeneizada do (R\$/m²)	Intervalo da média	Dentro do desvio padrão	Fora do desvio padrão
1	Oferta	288,00	R\$ 85.000,00	R\$ 295,14	Gis Imobiliária	38623-J	0,90	0,94574	R\$ 251,21	Dentro	Dentro	
2	Oferta	288,00	R\$ 85.000,00	R\$ 295,14	Gis Imobiliária	38623-J	0,90	0,94574	R\$ 251,21	Dentro	Dentro	
3	Oferta	420,00	R\$ 90.000,00	R\$ 214,29	Portal Imóveis	27268	0,90	1,03929	R\$ 200,43	Dentro	Fora	R\$ 28,70
4	Oferta	288,00	R\$ 90.000,00	R\$ 312,50	Portal Imóveis	27268	0,90	0,94574	R\$ 265,99	Dentro	Dentro	
			Média Simples	R\$ 279,27				Média Saneada	R\$ 242,21			

O valor unitário específico, excluindo a amostra 3 que ficou fora do desvio padrão, é de R\$ 256,14.

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (m²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m²)	Informante	CRECI	Foferta	Fator área	VU homogeneizada (R\$/m²)	Intervalo da média	Dentro do desvio padrão
1	Oferta	288,00	R\$ 85.000,00	R\$ 295,14	Gis Imobiliária	38623-J	0,90	0,94574	R\$ 251,21	Dentro	Dentro
2	Oferta	288,00	R\$ 85.000,00	R\$ 295,14	Gis Imobiliária	38623-J	0,90	0,94574	R\$ 251,21	Dentro	Dentro
4	Oferta	288,00	R\$ 90.000,00	R\$ 312,50	Portal Imóveis	27268	0,90	0,94574	R\$ 265,99	Dentro	Dentro
		Média Simples		R\$ 300,93					Média Saneada	R\$ 256,14	

O valor avaliado do terreno foi calculado conforme abaixo.

V. terreno = área x R\$/m²

V. terreno = 360,00 x R\$ 256,14

V. terreno = **R\$ 92.210,40**

6 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel conforme apresentado nos capítulos anteriores é:

R\$ 92.210,40 – para o imóvel de matrícula 4.210 do CRI de Taquaritinga.

Para fins didáticos é permitido por norma, ao avaliador, arredondar o valor do imóvel em até 1%. Deste modo defino o valor do terreno em **R\$ 92.000,00**.

R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais)

ENCERRAMENTO

Diante do trabalho de avaliação exposto, dou por encerrado o laudo pericial de avaliação do imóvel com um total de 33 páginas, imagens, registro fotográfico (nos anexos) com 6 fotos e anexos.

Não foram propostos quesitos.

Taquaritinga, 24 de fevereiro de 2025.

Sem mais,

José Wandir Petroccelli Junior

Engenheiro Civil - CREA: 5070680509

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Frente do lote



Foto 2: Vista à esquerda de quem de frente se encontra para o terreno



Foto 3: Vista à direita de quem de frente se encontra para o terreno



Foto 4: Recuo de construção inacabada, (construção não agrega valor ao lote)