

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Agosto/2022



Engo.
Leandro
Gonçalves

Perito avaliador de imóveis

CREA-SP: 5061056174

CASA RESIDENCIAL

Rua Rosário Amaral da Silva nº 36

Bairro Boa Vista

ITAJUBÁ - MG



1. Solicitante: TM Leilões

2. Objetivo: Avaliação Patrimonial

3. Finalidade: Este laudo tem por finalidade apresentar valor de mercado e atende as atividades básicas da ABNT 14.653-1:2019.

4. Objeto da Avaliação:

Trata-se de uma casa residencial térrea, situada à Rua Rosário Amaral da Silva nº 36, na cidade de Itajubá / MG, com área construída de 70 m² conforme ampliação realizada em agosto/2009. (vide matrícula 26.226 no Anexo I).

O terreno possui 10,0 metros de frente e fundos por 20,0 metros de cada lado, totalizando uma área de 200 m² (duzentos metros quadrados).

O lote de terreno faz frente com a Rua Rosário Amaral da Silva, confronta do lado direito com o lote 12, do lado esquerdo com o lote 10 e nos fundos com o lote 08.

A unidade autônoma avaliando, corresponde a uma fração ideal equivalente de 123,24 m² deste terreno com origem na matrícula 12.820, sendo assim o lote de terreno foi desmembrado em duas matrículas 26.226 e 26.227 com entradas distintas conforme memorial fotográfico (item 6.2) deste laudo.



Detalhe de localização do terreno de 10x20 metros

5. Diagnóstico da região:

O bairro Boa Vista localizado no município de Itajubá-MG é predominantemente residencial, com casas térreas e sobradadas. As ruas são pavimentadas com blocos sextavados de concreto no sistema intertravado com guias de concreto limitando as calçadas para os pedestres.

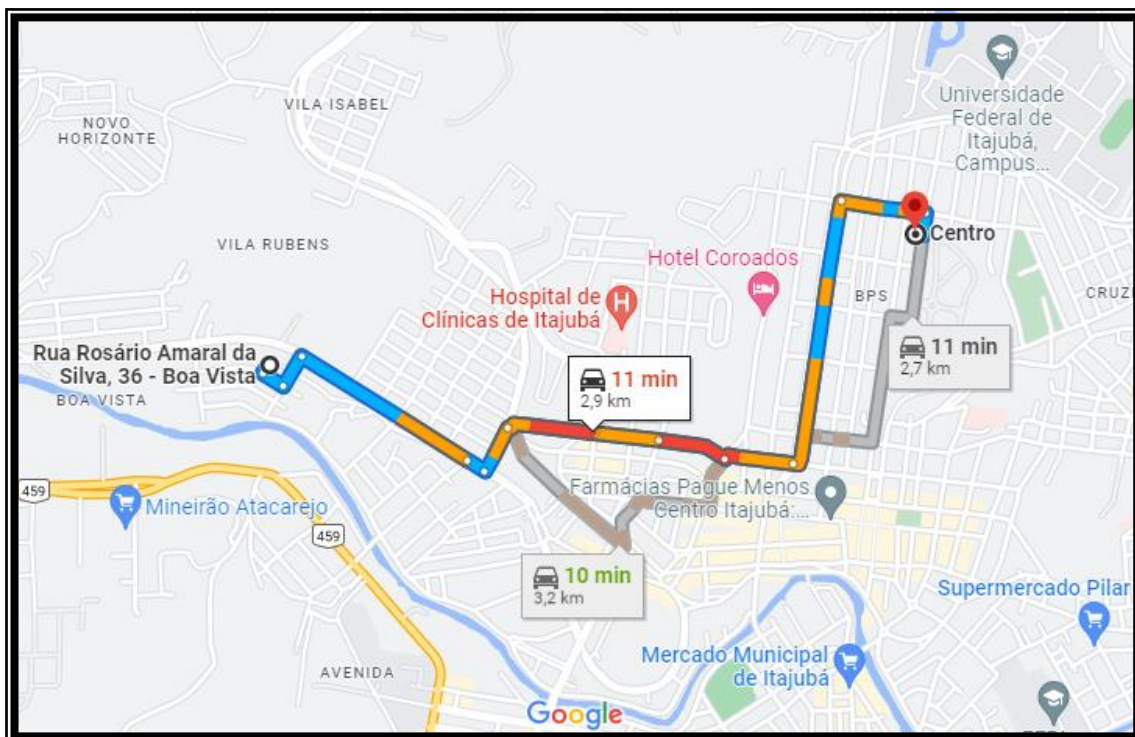
O bairro é limitado pelo Rio Sapucaí de um lado e pela Avenida Silvestre Antônio Junqueira Ferraz do outro lado e fica a aproximadamente 3 Km de distância do centro de Itajubá.

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

*Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67
Cel: 11 99864-3214
Email: leandrofg76@gmail.com*

*São Caetano do Sul - SP
CEP: 09580-720*



Detalhe do Google Maps – distância ao centro de Itajubá

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Trata-se de uma casa residencial térrea, construída em 1997, portanto com 25 anos de idade. Inicialmente com área construída de 60 m² e que posteriormente em agosto/2009 sofreu uma ampliação de mais 10,0 m² totalizando 70 m² (setenta metros quadrados).

Construída sobre um terreno retangular com área total de 200 m² (duzentos metros quadrados), sendo 10,0 m de frente e fundos e 20,0 m de cada lado.

Neste lote existem duas unidades construídas conforme Espelho do cálculo do IPTU (vide Anexo I) e a fração ideal equivalente do terreno para o imóvel avaliando é de 123,24 m².

6.1. Vistoria

A vistoria realizada no dia 05/05/2022, para confirmação da localização da casa, assim como reconhecimento do bairro, análise do entorno e da circunvizinhança para obtenção de dados de mercado.

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67
Cel: 11 99864-3214
Email: leandrofg76@gmail.com

São Caetano do Sul - SP
CEP: 09580-720

6.2. Memorial fotográfico do imóvel



Detalhe da casa 36 na Rua Rosário Amaral da Silva



Detalhe frontal da fachada

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

São Caetano do Sul - SP

Cel: 11 99864-3214

CEP: 09580-720

Email: leandrofg76@gmail.com



Acesso lateral para casa dos fundos

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

*Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67
Cel: 11 99864-3214
Email: leandrofg76@gmail.com*

*São Caetano do Sul - SP
CEP: 09580-720*



Detalhes da gargem coberta e porta de entrada

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

São Caetano do Sul - SP

Cel: 11 99864-3214

CEP: 09580-720

Email: leandrofg76@gmail.com

7. Metodologia empregada

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa SISDEA.

A Pesquisa de dados foi realizada através de websites especializados em venda e locação de imóveis, sites de imobiliárias de Itajubá e por contato telefônico com corretores da região.

Todos os imóveis da pesquisa estão no município de Itajubá, e cuja oferta contemplava destinação residencial, que totalizaram 9 dados para construção da amostragem. Os detalhes do resultado da pesquisa se encontram no Anexo III.

8. Resultado da Avaliação

De acordo com os dados da pesquisa, os quais foram embasados no valor praticado na cidade de Itajubá-MG, e através da ponderação dos dados por inferência estatística foram obtidos os seguintes valores:

Area privativa (m²)	Distancia ao centro (em Km)	Vagas de garagem coberta	Vr. Médio (R\$/m²)	Vr. Mínimo (R\$/m²)	Vr. Máximo (R\$/m²)	Intervalo de Confiança	Valor avaliado do imóvel
			Moda			%	
70,0	3,0	1	3.355,74	3.098,63	3.659,38	16,7%	R\$ 235.000

Sendo assim, baseado no valor médio ponderado de mercado, avalio o terreno pelo valor total de R\$ 235.000 (duzentos e trinta e cinco mil reais), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

O Memorial de cálculo do processo avaliatório está no ANEXO IV.

9. Grau de Fundamentação e Precisão

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão.

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

O Grau de precisão foi definido como III devido ao Intervalo de Confiança ser menor que 30% no modelo estatístico, conforme tabela abaixo:

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

O Grau de Fundamentação está detalhado no quadro abaixo.

Obs.: No modelo estatístico não foi observado correlação e nem colinearidade entre as variáveis. Tampouco micronumerosidade na amostragem utilizada.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	12
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Detalhes quanto a responsabilidade técnica do presente laudo no ANEXO II.

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

Cel: 11 99864-3214

Email: leandrofg76@gmail.com

São Caetano do Sul - SP

CEP: 09580-720

10. Observações Complementares Importantes:

Foi encontrado uma divergência de valores na fração ideal equivalente do terreno onde está o imóvel avaliando. Na matrícula 26.226 o valor é de 123,97 m² enquanto que no Espelho de Cálculo do IPTU o valor mencionado é de 123,24 m². Ambos os documentos podem ser conferidos no Anexo I deste laudo.

Esta diferença em nada interferiu na avaliação do imóvel, visto que a comparação estatística considerou a área privativa de 70 m² para cálculo do valor de mercado.

11. Referências Normativas e Bibliográficas:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- Engenharia de Avaliações Vol. 1 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Engenharia de Avaliações Vol. 2 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;

12. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 11 folhas impressas, contemplando 4 anexos, sendo a última datada e assinada.

O referido é verdade e DOU FÉ,

São Paulo, 02 de Agosto de 2022.



Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA: 5061056174

ANEXO I – Documentação do Avaliando**Matrícula: 26.226****CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 001.

MATRÍCULA N.º 26.226-PR01.63.840(abert.mat)-26.02.97.-**Denominação do Imóvel:** Rua Rosário Amaral, 36.-.-.-.-.-

IMÓVEL: Casa RESIDENCIAL, situada à Rua Rosário Amaral, nº 36, nesta cidade, possuindo a área construída de 60,00m², cuja unidade autônoma corresponderá a uma fração ideal equivalente a 123,97 m², do terreno com a área total de 200,00m², cujas medidas e confrontações são:- Medindo 10,00 metros de frente e fundos por 20,00 metros de cada lado, situado à Rua Rosário Amaral, no Loteamento São José, nesta cidade, confrontando na frente com a referida rua; do lado direito com o lote 12; do lado esquerdo com o lote 10 e nos fundos com o lote 08.

Origem:- Livro "2", fls. 001, sob nº R-3/AV-4/mat. 12.820 Livro 3-AB, fls. 170, sob nº R-1/Nº 2502 em 26.02.1997.

PROPRIETÁRIO:- IRINEU ALMEIDA DE OLIVEIRA, brasileiro, encarregado de obras, RG 1-323.327-SSP/AG e CIC nº 676.64 0.900-20, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria Ivone de Oliveira, brasileira, costureira, RG 1.4.9 49.809-SSP/AG e CIC nº 532.552.656-20, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Horácio Souza Oliveira, nº 173, Bairro Vila Rubens.//.

TÍTULO:- Instrumento particular de convenção de condomínio com instituição e especificação de unidade autônoma, datado de 24.02.1997, feito pelos próprios interessados. Dou fé. Itajubá, 26.02.97

UF Minas .-.-.-.-.-

R-1/-Mat.26.226-PR01.64.115- 1º/04/1997- COMPRA E VENDA- Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda e mutuo com obrigações e hipoteca, datado de 25.03.1997, pela CEF; IRINEU ALMEIDA DE OLIVEIRA e s/a Maria Ivone de Oliveira, acima qualificados; **VENDIDA** à VALDIR DE OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 31.05.1964, metalurgico, RG nº5.398.861-SSP/AG, expedida em 21.01.1988, CPF Nº 560.978.836-68 e s/m Olivia Sidneia Xavier de Oliveira, brasileira, nascida em 21.06.1968, do lar, RG Nº-4.132.070-SSP/AG, expedida em 21.05.1985, CPF Nº 613.993.966-68, residentes e domiciliados à Rua Pousa Alegre, 431, Itajubá-AG; o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$28.000,00, sendo R\$... R\$7.000,00 referentes à utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, R\$19.500,00 referente ao valor do financiamento ora concedido e o restante, no valor de R\$1.500,00 pago diretamente aos vendedores, a título

Solicitado por: 36171181862 - Data da Solicitação: 26/04/2022 13:36

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

São Caetano do Sul - SP

Cel: 11 99864-3214

CEP: 09580-720

Email: leandrofg76@gmail.com

lo de sinal e principio de pagamento, que por este instrumento renova a quitação irrevogável já conferida em favor dos compradores. Dou fé. Itajuba, 02.04.1997. OF *W. M. M. M.*

1. R-2/- Mat. 26.226-PROT. 64.115- 1º/04/1997- HIPOTECA:- / Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda mutuo com obrigações e hipoteca, datado de 25.03.1997, pela CEF; VALDIR DE OLIVEIRA e s/m Oli - via Sidnei Xavier de Oliveira, já qualificados; DERAM EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula, ao CREDOR:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL- CEF, / Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto -Lei nº 759, de 12.08.1969 e constituída pelo Decreto nº 66.303 de 06.03.1970, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 1138 de 09.05.1994, registrado e arquivado na junta comercial do Distrito Federal, sob nº 5313242-9 de 07.06.1994, com setor Bancário Sul, quadra 4, lotes/ 3/4, em Brasília-DF, CEC/PB nº 00.360.3050001-04, representada por seu escritório / de Negócios Sul de Minas/MG, na forma mencionada no final deste instrumento, doravante designada CEF; pelo valor de-R\$19.500,00. Mutuo/Resgate/prestações/demais valores/Condições- Origem dos recursos- FCTIS- Norma regulamentadora CIGBACI/CBCIT 300-97; Valor da dívida- inicial-R\$19.500,00; Taxas incorporadas- R\$0,00; Juros de Carencia- R\$0,00; Total- R\$19.500,00; Valor da garantia R\$28.000,00-Plano de reajuste+ plano de equivalência salarial-PES; Sistema de amortização- Tabela Price; Prazos em meses- de carencia- x.x.; de amortização- 240 meses; de renegociação- 108 meses; Taxa anual de juros-nominal 3,1000; Efetiva- 5,2209; Coeficiente de equiparação salarial-CES: 1,12; Vencimento do 1º encargo Mensal- 30 dias após a assinatura do contrato; Comprometimento máximo da renda familiar- 23,10%; Época de reajustamento dos Encargos- de acordo com as cláusulas décima primeira ou décima segunda; Encargo inicial- R\$200,90; Mês de recálculo do encargo- Mês da assinatura do contrato. Concor - dam as partes em que o valor do imóvel ora hipotecado, para fins do artigo 818 do Código Civil, é o expresso / em moeda corrente nacional, assinalado na ltera C, deste contrato, sujeito a atualização monetária na forma do caput da cláusula nona, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação. Demais cláusulas e condições constantes do mencionado instrumento, ficam fazendo parte integrante do presente registro. Foi apresentado em Cartório, comprovante de pagamento do ITBI a importância de R\$275,50, que fica devidamente arquivado. Dou fé. / Itajuba, 02.04.97. OF *W. M. M. M.*

...continua fls. 002...

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 002

MATRÍCULA Nº 26.226 - continuação

Denominação do Imóvel: Rua Rosário Amaral, nº 36, Loteamento São José, nesta cidade

IMÓVEL: AV.3/26.226 - PROT. 86.899 - 06/03/2007. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, passado nesta cidade, datado de 13 de Julho de 2006, para constar o CANCELAMENTO da hipoteca R.2 desta matrícula em virtude de ter o devedor **VALDIR DE OLIVEIRA** liquidado seu débito para com a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL- CEF**. Dou fé. (SMP) Itajubá 07/03/2007. O OFICIAL:

AV.4 - PROT. 93.980 - 04/08/2009. AMPLIAÇÃO - Conforme certidão da PMI, nº 299/09, de 04/08/2009, averba-se a **AMPLIAÇÃO** de 10,00m² (dez metros quadrados) na área construída. Valor R\$3.153,50 (três mil cento e cinquenta e três reais e cinquenta centavos), totalizando a área de 70,00m² (setenta metros quadrados). Inscrição nº 02.038.0540/01. (RV) Itajubá, 06/08/2009. O REGISTRADOR:

R.5 - PROT. 94.723 - 21/10/2009. COMPRA E VENDA. Conforme contrato de venda e compra nº 000599385, datado pelo **BRADESCO** em 09/10/2009, **Olivia Sidnea Xavier de Oliveira e s/mº Valdir de Oliveira**, retro qualificados, venderam o imóvel a **Alfresa Usinagem e Caldeiraria Ltda ME**, inscrita no CNPJ sob nº 04.460.685/0001-00, com sede à Avenida Silvestre Antonio Junqueira Ferraz, 37, Bairro Boa Vista, nesta cidade, representada por seu sócio administrador **José Alfredo Cantelmo da Silva**, brasileiro, casado, metalúrgico CI RG M-1.234.267-SSP/MG, CPF 286.879.496-34, com endereço comercial supracitado, nas seguintes condições: valor R\$30.942,50 (trinta mil e novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), sendo: recursos próprios R\$2.725,00 (dois mil e setecentos e vinte e cinco reais) e carta de crédito R\$28.217,50 (vinte e oito mil e duzentos e dezessete reais e cinquenta centavos). Apresentadas guias de informação ITBI - "intervivos" com CND municipal no verso e de arrecadação, quitada. (AS) Itajubá, 27/10/2009. O REGISTRADOR:

R.6 - PROT. 94.723 - 21/10/2009. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Conforme contrato registrado sob nº 5, **Alfresa Usinagem e Caldeiraria Ltda ME**, retro qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel à **Bradesco Administradora de Consórcios Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Deus, s/nº Vila Yara Osasco/SP, CNPJ/ME 52.568.821/0001-22, em garantia do pagamento -

(continua no verso)

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

Cel: 11 99864-3214

Email: leandrofg76@gmail.com

São Caetano do Sul - SP

CEP: 09580-720

(continuação)

da dívida de R\$25.776,82 (vinte e cinco mil e setecentos e setenta e seis reais e oitenta e dois centavos), amortizável em 079 meses, no valor de R\$326,27 (trezentos e vinte e seis reais e vinte e sete centavos), com vencimento do 1º encargo em 10/10/2009 e a última em 10/04/2016. Valor de venda em leilão público R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). (AS) Itajubá, 27/10/2009. O REGISTRADOR: _____

AV.7 - PROT. 102.959 - 13/03/2012. PREMONITÓRIA. Conforme certidão oriunda da 2ª Secretaria Cível de Itajubá/MG, autos nº 0324.12.001610-4, de 05/03/2012, em que **Caroline Ferreira Braga**, CPF 345.198.768-69, move contra **Alfresa Usinagem e Calderaria Ltda**, retro qualificada, averba-se o ajuizamento de execução. Valor da causa R\$34.000,00 (trinta e quatro mil reais). Emolumentos R\$34,63 - TFE R\$10,79 - Total R\$45,42. (RV) Itajubá, 14/03/2012. O REGISTRADOR: _____

AV.8 - PROT. 102.960 - 13/03/2012. PREMONITÓRIA. Conforme certidão oriunda da 2ª Secretaria Cível de Itajubá/MG, autos nº 0324.12.001611-2, de 05/03/2012, em que **André Abreu Braga** move contra **Alfresa Usinagem e Calderaria Ltda**, retro qualificada, averba-se o ajuizamento de execução. Valor da causa R\$46.000,00 (quarenta e seis mil reais). Emolumentos R\$34,63 - TFE R\$10,79 - Total R\$45,42. (RV) Itajubá, 14/03/2012. O REGISTRADOR: _____

R.9 - PROT. 107.436 - 12/08/2013. HIPOTECA JUDICIÁRIA. Conforme ofício nº 00435/13, oriundo da Vara do Trabalho de Itajubá, expedido nos autos nº 0000466-79/2012.503.0061, em 01/08/2013, registra-se a hipoteca judiciária sobre imóvel origin R.5. (IV) Itajubá, 14/08/2013. O REGISTRADOR: _____

AV.10 - PROT. 109.328 - 11/03/2014. INDISPONIBILIDADE. Em conformidade com mandado oriundo da 1ª Vara Cível de Itajubá, expedido nos autos nº 0324.12.012361-1, ofício 161/2014, de 24/02/2014, foi declarada a indisponibilidade do imóvel. Beto de emolumentos. (RV) Itajubá, 18/03/2014. O REGISTRADOR: _____

AV-11-26226 - 23/12/2019 - Protocolo: 127467 - 17/12/2019

INDISPONIBILIDADE ADI. Conforme Ofício nº 663/2019, oriundo da 2ª Vara Cível do Comarca de Itajubá/MG expedido nos autos de recuperação judicial nº 0324.12.002017-1, em 12/12/2019, averba-se a indisponibilidade dos bens de **Alfresa Usinagem e Calderaria Ltda**, CNPJ 04.460.685-0001-00, Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomp: R\$ 0,00. Taxa de Escalção Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinário ofício 00000324040148, atribuição: Intocels, localidade: Itajubá, Nº selo de consulta 000W43804, código de segurança: 7488518889078012. Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br/> CMK O REGISTRADOR: _____

Solicitado por: 36171181862 - Data da Solicitação: 26/04/2022 13:36

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

São Caetano do Sul - SP

Cel: 11 99864-3214

CEP: 09580-720

Email: leandrofg76@gmail.com

Espelho do Cálculo IPTU

 Município de Itajubá Relatório de Espelho do Cálculo - Imóvel: 25754		Exercício: 2022 Data de Impressão: 05-05-2022 Página: 1	
Informações sobre o Proprietário			
Proprietário: 5355 - ALFREDA USINAGEM E CALDEIRARIA LTDA Endereço: AV. - POÇOS DE CALDAS, 1432 - DISTRITO INDUSTRIAL - ITAJUBA - MG - 37.504-126			
Localização do Imóvel			
Logradouro: RUA - ROSARIO AMARAL DA SILVA, 36		CEP: 37.505-112	
Bairro: BOA VISTA		Complemento:	
Região: 01	Setor: 002	Quadra: 00038	Lote: 00540 Unidade: 00002
Informações sobre o Terreno			
Loteamento:		Quadra:	
Fator Topográfico: 1 - PLANO		Lote:	
Área Terreno (m²): 200,00		Fator Pedológico: 1 - FIRME	
Área Terr. Isento (m²): 0,00		Total de Unidades no Lote: 2	
Fração Ideal (m²): 123,24		Área Total Construída no Lote (m²):	
Informações sobre o Imóvel		Informações sobre a Edificação	
Ocupação: 4 - Construído	Passado: 3 - Acabado	Categoria: 1 - CASA	Conservação: 3 - REGULAR
Utilização: 2 - Residencial	Imposto: 1 - Tributável	Posição: RECUADA	Situação: QUALQUER
Patrimônio: 2 - Particular	Taxas: 1 - Tributável	Fachada: QUALQUER	Área Construída (m²): 70,00
Muro: 3 - Acabado			Área Edícula (m²): 0,00
Taxas			
Taxa de Conservação: 1 - Tributável		Taxa de Iluminação: 1 - Tributável	
Taxa de Coleta de Lixo: 1 - Tributável		Taxa de Água e Esgoto: 1 - Tributável	
Taxa de Limpeza: 1 - Tributável		Taxa de Expediente: 1 - Tributável	
Testadas			
Logradouro: RUA ROSARIO AMARAL DA SILVA		Segmento: 1	Lado: D Tamanho: 10,00
Características da Edificação			
(IDADE - 10 - 20 ANOS)			
Serviços Públicos			
(FREQ. COLETA - TRES VEZES) (TIPO COLETA - RESIDENCIAL)			
Valor Venal do Imóvel			
R\$ 43.048,20 (Quarenta e Três Mil e Quarenta e Oito Reais e Vinte Centavos)			
Demonstração de Cálculo do ITU Fórmula: $ITU = ValorTerreno * (Aliquota / 100)$, sendo:			
$ValorTerreno = (ÁreaTerreno * FatorEsquina * FatorTopografico * FatorPedologico * ValorMetroTerreno) =$ $= (123,24 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 71,29) =$ $ITU = 8.785,78 * (0,00 / 100) = 0,00$			
Demonstração de Cálculo do IPU Fórmula: $IPU = ValorVenalImovel * (Aliquota / 100)$, sendo:			
$ValorEdificacao = (FatorC * FatorST * ValorMetroConstr. * (CAT / 100) * ÁreaConstrução) =$ $= (0,7620 * 0,0000 * 642,34 * (0,0000 / 100,0000) * 70,00) =$ $= 34.262,42$ $ValorVenalImovel = (ValorTerreno + ValorEdificacao) =$ $= (8.785,78 + 34.262,42) = 43.048,20$ $IPU = 43.048,20 * (0,50 / 100) = 215,24$			
Demonstração de Cálculo das TSU			
Taxa de Limpeza = (ValorMetroLinear X TamanhoTestadas) = (0,00 X 0,00) = 0,00			
Taxa de Conserv. = (ValorMetroLinear X TamanhoTestadas) = (0,00 X 0,00) = 0,00			
Taxa de Iluminação = (ValorMetroLinear X TamanhoTestadas) = (0,00 X 0,00) = 0,00			
Taxa de Coleta = 111,63			
Totalização			
Total = (IPTU+TSU+Expediente+Multas) = (215,24 + 111,63 + 8,05 + 0,00) = 334,92			

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

São Caetano do Sul - SP

Cel: 11 99864-3214

CEP: 09580-720

Email: leandrofg76@gmail.com

ANEXO II – Anotação de Responsabilidade Técnica



CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E ANOTAÇÕES

Número da Certidão: CI - 2501720/2021

CERTIFICAMOS, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que, fazendo rever os arquivos deste Conselho, foi verificado constar que o profissional abaixo mencionado se encontra registrado neste CREA-SP, nos termos da Lei nr. 5.194, de 24 dezembro de 1966, conforme dados a seguir:

Nome: LEANDRO FONSECA GONCALVES

Data de Nascimento: 09/02/1976

Identidade: Tipo: CNH - Carteira Nacional de Habilitação **Número:** 03163764607 DETRAN/SP

C.P.F: 153.650.178-62

Endereço: Rua ALEGRE, 935
SANTA PAULA
09550-250 - SÃO CAETANO DO SUL - SP

Número de registro no CREA-SP: 5061056174

Expedido em: 11/01/2021
(Data de registro no CREA-SP)

Registro Nacional do Profissional: 2619790905

Título(s) e atribuição(ões):

ENGENHEIRO CIVIL

Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Diploma/Certificado expedido em: 29/01/1999

Pelo(a): UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS - UNICAMP

Ano Letivo: 1998 **Data de Colação de Grau:** 29/01/1999

Curso: BACHARELADO - ENGENHARIA CIVIL

A presente certidão possui também a finalidade de substituição da carteira profissional de anotações, extinta pela Resolução 1007, de 2003, do Confea, e perderá a validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

Esta certidão refere-se a dados de registro e anotações constantes do cadastro do profissional, não invalidando qualquer débito ou infração que posteriormente venham ser apurados em nome do(a) profissional acima.



IBAPE-SP CONECTA

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

CERTIFICADO

Leandro Fonseca Gonçalves

Participou nos dias 10, 11, 12, 16, 17, 18 e 19 de Março 2021 com carga horária de 24 horas, do curso EAD

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS POR TRATAMENTO CIENTÍFICO (INFERÊNCIA ESTATÍSTICA)

São Paulo, 19 de março de 2021.


Eng.º Luiz Henrique Cappellano
Presidente


Eng.º Paulo Roberto Magri
Diretor Cultural

IBAPE, esta certificação concede ao seu portador o direito de exercer atividades nos campos de engenharia de avaliações e das perícias de engenharia, para as quais é necessário que o profissional seja devidamente habilitado nos termos da legislação vigente.
Certificado Registrado sob 2566
Livro 03 Folha 191 Em 14/02/2020

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

Cel: 11 99864-3214

Email: leandrofg76@gmail.com

São Caetano do Sul - SP

CEP: 09580-720

ANEXO III – Pesquisa de Mercado

A Pesquisa foi realizada entre os dias 26 e 28 de Julho, através de pesquisa em websites especializados e por contato telefônico com imobiliárias e corretores de Itajubá-MG.

Foram levantados dados de 09 (nove) amostras para formação da Pesquisa de Mercado.

Dados Cadastrais				
El.	Endereço	Fonte de Informação (copiar link)	Cod Imóvel	Contato
1	bairro Santos Dumont, Itajubá MG	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-santos-dumont-2953850543.html	CA00087	Amauri Simões Imóveis
2	bairro Açude, Itajubá MG	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-acude-2964137345.html	CA00116	Maria Angelica Machado
3	Rua Antonio de Souza Camargo, Santa Rosa - Itajubá	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-otima-casa-no-bairro-santa-rosa-2959933824.html	41075AO	Vivian Caldeira
4	bairro N.S. de Fátima, Itajubá MG	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-recem-construida-no-bairro-n.-s.-de-fatima-2963806263.html	CA0060	Minas Brasil Imóveis
5	Centro, Itajubá MG	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-no-bairro-santa-terezinha-em-2960813084.html	CA0034	Minas Brasil Imóveis
6	R. Coronel Francisco Braz, 1284 - Centro, Itajubá MG	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-casa-nova-no-bairro-acude-2964255413.html	41TH73N	Vivian Caldeira
7	bairro Anhumas, Itajubá MG	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-sendo-uma-suite-no-comeco-do-2958817983.html	CA0024	Minas Brasil Imóveis
8	bairro Anhumas, Itajubá MG	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-recem-construida-com-2-dormitorios-sendo-uma-2961981068.html	CA0038	Minas Brasil Imóveis
9	bairro Açude, Itajubá MG	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-casa-no-bairro-acude-2960103838.html	41ODE7S	Vivian Caldeira

Dados Cadastrais				VARIÁVEL DEPENDENTE		VARIÁVEIS INDEPENDENTES		
				Preço de Venda do Imóvel (oferta descontado de 6%)	Valor Unitário Valor Total/Área Privativa	Área Privativa	Distancia do centro	Vaga de garagem
El.	Cod Imóvel	Preço Imóvel (R\$)	Natureza (Oferta /	VARIÁVEL DEPENDENTE	VARIÁVEL DEPENDENTE	QUANTITATIVA (m2)	QUANTITATIVA (Km)	No. de vagas cobertas
1	CA00087	R\$ 240.000	Oferta	R\$ 225.600,00	R\$ 3.222,86	70,00	5,3	1
2	CA00116	R\$ 190.000	Oferta	R\$ 178.600,00	R\$ 2.747,69	65,00	7,3	0
3	41075AO	R\$ 260.000	Oferta	R\$ 244.400,00	R\$ 3.491,43	70,00	5,7	0
4	CA0060	R\$ 250.000	Oferta	R\$ 235.000,00	R\$ 4.272,73	55,00	4,1	0
5	CA0034	R\$ 195.000	Oferta	R\$ 183.300,00	R\$ 3.055,00	60,00	0	0
6	41TH73N	R\$ 210.000	Oferta	R\$ 197.400,00	R\$ 3.525,00	56,00	0	0
7	CA0024	R\$ 330.000	Oferta	R\$ 310.200,00	R\$ 4.136,00	75,00	4,3	1
8	CA0038	R\$ 320.000	Oferta	R\$ 300.800,00	R\$ 4.297,14	70,00	4,3	0
9	41ODE7S	R\$ 300.000	Oferta	R\$ 282.000,00	R\$ 2.350,00	120,00	7,3	1

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

Cel: 11 99864-3214

Email: leandrofg76@gmail.com

São Caetano do Sul - SP

CEP: 09580-720

Foram tomados os seguintes cuidados durante o levantamento de dados para formação da amostragem:

- imóveis no mesmo município do bem avaliando;
- todos do mesmo tipo: casa residenciais;
- sempre que possível as informações foram buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações foram ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- todas as fontes de informações foram identificadas, com o fornecimento de link do anúncio e telefone para averiguação;
- nos preços ofertados foi considerado um abatimento de 6% (seis por cento) para obter o valor real de venda, considerando que os valores ofertados estavam abertos a contraproposta;

Em relação as variáveis independentes, foi considerado 1 imóvel avaliando neste laudo de acordo com a matrícula do Anexo I e com os seguintes dados considerados para as variáveis independentes:

		VARIÁVEIS INDEPENDENTES		
Imóvel Avaliando		Área Privativa	Distancia do centro	Vaga de garagem
El.	Endereço	QUANTITATIVA (m2)	QUANTITATIVA (Km)	No. de vagas cobertas
1	Rua Rosário Amaral da Silva no. 36	70,00	3,0	1

O quadro abaixo apresenta a base de dados utilizada para tratamento científico utilizando modelos de regressão linear através do software SisDEA.

El.	Area privativa (m ²)	Distancia ao centro (em Km)	Vagas de garagem coberta	Valor unitário (R\$/m ²)
1	70,0	5,3	1	3.222,86
2	65,0	7,3	0	2.747,69
3	70,0	5,7	0	3.491,43
4	55,0	4,1	0	4.272,73
5	60,0	0	0	3.055,00
6	56,0	0	0	3.525,00
7	75,0	4,3	1	4.136,00
8	70,0	4,3	0	4.297,14
9	120,0	7,3	1	2.350,00

Foi considerado como polo valorizante nesta pesquisa a distância ao centro da Cidade de Itajubá, esta distância foi medida através do Google Maps simulando o trajeto de carro em Km entre o imóvel pesquisado e o centro da cidade.

ANEXO IV – Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Modelo do SisDEA

Dados do modelo:	9
Dados utilizados:	9
Variáveis do modelo:	2
Variáveis utilizadas:	2

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,653282744	0,483550744
Coef. de determinação	0,426778343	0,233821322
Desvio padrão	5,23092E-05	643,4847294

Normalidade:	[66, 100, 100]
--------------	-----------------

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	71,22	55,00	120,00	0,00	2,28	5,64	x
Valor unitário	0,00	0,00	0,00	0,00	2,11	7,28	1/y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	1,426E-08	1	1,426E-08	5,21168098
Não explicada	1,9154E-08	7	2,7362E-09	
Total	3,3414E-08	8		

Descrição das variáveis utilizadas:

Nome	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area privativa	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Quantitativa	distancia em KM ao polo valorizante (centro da cidade)	não
Vagas de garagem coberta	Quantitativa	Total de vagas de garagem cobertas	não
Valor unitário	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	sim

As variáveis independentes 'Distância ao centro da cidade' e 'Vagas de garagem coberta' foram desconsideradas após análise estatística por apresentarem significância superior a 20% e acabar por distorcer o modelo.

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	9
Dados utilizados no modelo:	9

Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67
 Cel: 11 99864-3214
 Email: leandrofg76@gmail.com

São Caetano do Sul - SP
 CEP: 09580-720

Equação de regressão:

$1/\text{Valor unitário} = +0,000146822714 + 2,159631168\text{E-}006 * \text{Area privativa}$

Resultados da regressão linear:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,6532827 / 0,4835507
Coeficiente de determinação:	0,4267783
Fisher - Snedecor:	5,21
Significância do modelo (%):	0,20

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

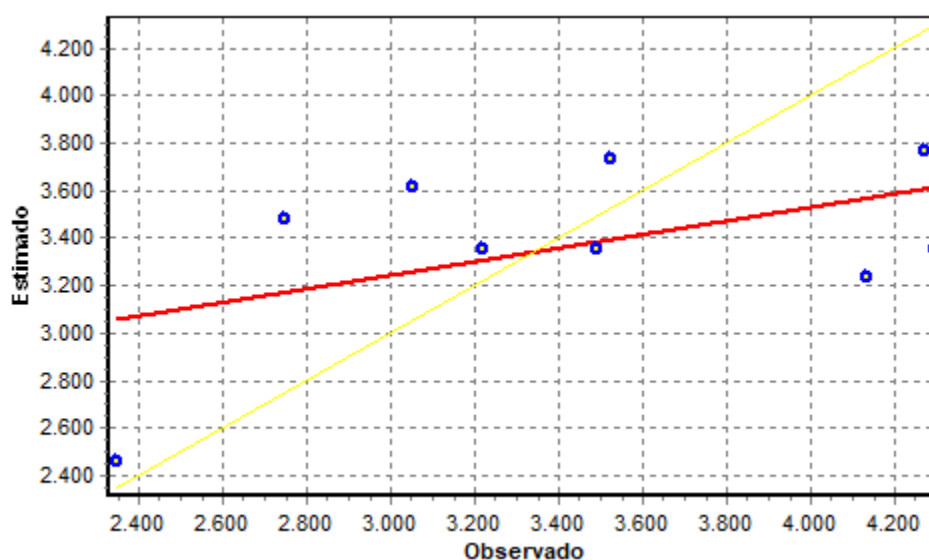
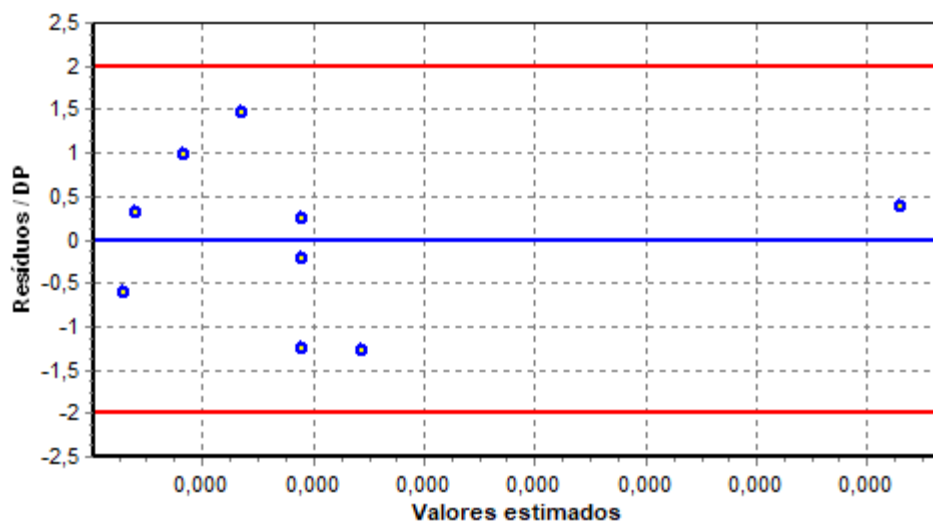


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Engo. Leandro Fonseca Gonçalves

CREA-SP: 5061056174

Endereço: Rua Justino Paixão, 547 - casa 67

São Caetano do Sul - SP

Cel: 11 99864-3214

CEP: 09580-720

Email: leandrofg76@gmail.com