

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

- I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II – VISTORIA**
- III – RESPOSTA AOS QUESITOS**
- IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- V – PESQUISA DE MERCADO**
- VI – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- VII – RESULTADO DA AVALIAÇÃO**
- VIII – ENQUADRAMENTO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO**

ANEXOS

- ANEXO I – Situação Geográfica do Imóvel.**
- ANEXO II – Situação Geográfica dos terrenos.**
- ANEXO III – Ficha Cadastral da Prefeitura Municipal de Assis.**
- ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria.**
- ANEXO V – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo estabelecer o valor de mercado atualizado e à vista do imóvel urbano localizado à Rua Antonio Bermejo, nº 160, Jardim Europa, no município de Assis – SP.

E, embora o imóvel penhorado na presente Demanda esteja registrado na Matrícula do Imóvel como sendo um “lote de terreno”, está edificado no local uma ampla residência assobradada em alvenaria, onde residem a Sra. Mara Ligia Correa e Silva e seu marido, o Sr. Antônio Carlos da Silva, como pode ser constatado pelas imagens fotográficas do Anexo IV.

Todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo seguirão as Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Brasileira oficial de avaliação de bens imóveis urbanos é a NBR 14653-2, sendo válida para todo o território nacional, entretanto como a própria norma recomenda, serão levadas em consideração as particularidades da região onde se encontra o Imóvel.

II) VISTORIA:

A Vistoria ao imóvel foi realizada na data de 06 de Agosto de 2019 às 10:00 hrs, na Rua Antonio Bermejo, nº 160, Jardim Europa, no município de Assis – SP.

Estiveram presentes durante a Vistoria ao imóvel, a Sra. Mara Ligia Correa e Silva, que reside no local, e o seu Assistente Técnico, o Sr. Wagner Mansolelli, que acompanharam todas as medições e o registro fotográfico do imóvel.

Com o início dos trabalhos periciais constatou-se que a ampla residência edificada no local está construída em dois lotes contíguos, e o imóvel penhorado na presente Demanda, de Matrícula 22.266, é o lote localizado à direita de quem da rua olha para o imóvel, no qual está construída somente uma fração menor da residência, ou seja, é o imóvel de menor valor, pois em sua maior parte não há área construída.

Sendo importante registrar que para a definição de qual dos imóveis contíguos correspondia ao imóvel penhorado, foi necessário a medição em relação a Av. Prof. Charles P. Fraga Moreira, e estabelecer a distância de 167.00 metros como referência inicial do imóvel.

Com o levantamento de todas as informações necessárias à Avaliação e com a conclusão do registro fotográfico do imóvel, os trabalhos periciais foram encerrados às 11:30 hrs.

III - RESPOSTA AOS QUESITOS:

1 - QUESITOS DO REQUERENTE (fls. 59/61):

1- Queira o Sr. Perito informar a(s) metodologia(s) empregada(s) na elaboração do laudo, justificando a sua utilização.

R: Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o **Método Evolutivo**, onde o valor do terreno foi apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução das Benfeitorias foi determinado adotando-se o Método da Quantificação de Custo, tomando-se como referência os Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizado pelo IBAPE/SP.

De qualquer maneira a metodologia utilizada na avaliação do imóvel está melhor detalhada no Item "VI – Metodologia e Procedimentos Utilizados".

2- Queira o Sr. Perito Judicial descrever o imóvel avaliado.

R: Todas as informações relacionadas a descrição do imóvel estão detalhadas no Item "IV – Descrição do Imóvel".

3- Quais as características da região em torno do imóvel avaliado?

R: Trata-se de um imóvel localizado em um dos bairros mais valorizados e nobres da cidade de Assis, e neste contexto em torno do imóvel avaliado estão construídas residências de alto padrão, alinhadas e condizentes ao padrão construtivo do Jardim Europa.

4- Existem benfeitorias construídas no imóvel avaliado? Existe projeto legal aprovado pela prefeitura municipal para todas as benfeitorias construídas no imóvel? Queira indicar se as benfeitorias existentes estão averbadas na(s) matrícula(s) do imóvel.

R: Sim, está edificado no imóvel uma pequena fração da ampla residência construída no local, estando construído no imóvel avaliado uma parte da Sala de Estar, o Hall de Entrada, o Escritório e uma parte da Varanda dos fundos, também foi constatado na parte dos fundos do imóvel a construção de uma Gazebo em madeira rústica e uma Casa de Bonecas.

As benfeitorias construídas no imóvel foram aprovadas e estão devidamente cadastradas na Prefeitura Municipal de Assis, como pode ser constatado na Ficha Cadastral disponibilizada no Anexo III, entretanto as benfeitorias ainda não se encontram averbadas na Matrícula do imóvel.

5- Benfeitorias eventualmente encontradas no imóvel são classificadas com que padrão, estado de conservação, idade, etc?

R: O imóvel encontra-se em bom estado de conservação/manutenção, e o padrão construtivo foi determinado como sendo de alto padrão.

E com relação a idade das benfeitorias, foi estimado que a ampla residência construída no local está edificada há aproximadamente 20 anos.

6- Queira o Sr. Perito classificar o imóvel quanto à liquidez (baixa, normal, alta), desempenho de mercado (recessivo, normal, aquecido), número de ofertas (baixa, média, alta) e absorção pelo mercado (sem perspectiva, difícil, demorada e rápida).

R: O imóvel avaliado possui liquidez baixa; o desempenho do mercado pode ser considerado recessivo e o número de ofertas será baixo devido à baixa perspectiva de absorção pelo mercado, uma vez que a dificuldade do fracionamento do imóvel será alta, principalmente quanto levado em consideração que a ampla residência construída no local terá que ser readequada caso o imóvel penhorado for liquidado.

7- O imóvel periciado hoje se encontra em nome dos Réus?

R: Sim.

8- Queira o Sr. Perito Judicial anexar fotos do imóvel e dos elementos comparativos. Queira também localizar o imóvel em mapa da região (Google Maps, etc), se possível com referência geográfica, inclusive para os elementos comparativos.

R: As fotos do imóvel encontram-se disponibilizadas no Anexo IV, entretanto não foram disponibilizados pelas imobiliárias as fotos dos dois terrenos utilizados como elementos comparativos.

E a localização geográfica do imóvel está disponibilizada no "Anexo I – Situação Geográfica do Imóvel", e as localizações dos dois terrenos utilizados como parâmetros de referência estão disponibilizadas no "Anexo II – Situação Geográfica dos Terrenos".

9- Queira o Sr. Perito informar o grau de fundamentação e a precisão do método adotado para determinação do valor do imóvel.

R: Neste Laudo de Avaliação foi atingido o Grau II de Fundamentação, conforme pode ser constatado no Item "VIII – Enquadramento quanto a Fundamentação".

10- Qual o valor de mercado do imóvel objeto da ação?

R: O valor de mercado do imóvel penhorado foi estimado em **R\$ 290.000,00** (duzentos e noventa mil reais).

11- Queira o Sr. Perito indicar o valor de venda forçada do imóvel.

R: No caso de uma liquidação forçada o valor da venda sempre será abaixo do valor avaliado, uma vez que a velocidade da venda reduz a concorrência natural do mercado, fator muito importante e que eleva o valor do imóvel durante a comercialização.

Isto posto, um valor adequado em relação a uma liquidação forçada ficará em torno de uma redução na casa dos 20 %, ou seja, um valor estimado para uma liquidação forçada do imóvel penhorado será próximo de **R\$ 230.000,00** (duzentos e trinta mil reais)

2 - QUESITOS DO REQUERIDO (fl. 65):

1- Descrever detalhadamente o imóvel objeto da avaliação.

R: Todas as informações relacionadas a descrição do imóvel estão detalhadas no Item "IV – Descrição do Imóvel".

2- Indicar a localização do imóvel, estabelecendo os principais pontos de referência.

R: O imóvel avaliado possui uma localização privilegiada, pois está localizado nas proximidades da Avenida Perimetral, com facilidade de acesso para várias regiões da cidade, e o principal ponto de referência é o Supermercado Amigão.

3- Quais as características da região em que o imóvel se encontra inserido?

R: O Jardim Europa é um dos bairros nobres e valorizados da cidade de Assis, com residências construídas em alto padrão, como é o caso do imóvel em questão.

4- Quais são as condições de mercado atual do imóvel e quais foram os critérios utilizados para a sua apuração?

R: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o **Método Evolutivo**, onde o valor do terreno foi apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução das Benfeitorias foi determinado adotando-se o Método da Quantificação de Custo, tomando-se como referência os Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizado pelo IBAPE/SP, conforme detalhado no Item "VI – Metodologia e Procedimentos Utilizados".

E quanto as condições de mercado, não será fácil a sua comercialização devido à dificuldade no desmembramento do imóvel, uma vez que somente uma fração da ampla residência construída no local encontra-se inserida no imóvel penhorado, e no caso de uma liquidação será necessário a adequação da referida residência.

5- Qual é o valor de mercado atual do imóvel e quais foram os critérios utilizados para a sua apuração?

R: O valor de mercado atual do imóvel penhorado foi estimado em **R\$ 290.000,00** (duzentos e noventa mil reais), sendo utilizado o Método Evolutivo para a sua avaliação como detalhado no Item “VI – Metodologia e Procedimentos Utilizados”.

6- Existem imóveis no entorno com características semelhantes? Indicar o valor de mercado desses imóveis paradigmas, considerando a avaliação elaborada por, pelo menos, três imobiliárias. Descrevê-los.

R: Sim, foram utilizados como parâmetro de referência dois terrenos com características semelhantes localizados nas proximidades, cujos valores estão disponibilizados no Item “V – Pesquisa de Mercado”, sendo também utilizados como amostras de mercado valores levantados junto a conceituadas imobiliárias da região.

7- Quais foram as fontes de pesquisa/comparação utilizadas pelo Sr. Perito para avaliação do imóvel?

R: Para a avaliação do terreno foram consideradas os valores levantados junto as imobiliárias da região, além de duas ofertas de terrenos localizados nas proximidades.

E para a avaliação das Benfeitorias foi utilizado como referência os Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizados pelo IBAPE/SP, de acordo com a Tabela disponibilizada no Anexo V.

IV - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Descrição conforme Matrícula Nº 22.266:

“**Imóvel:** Um lote de terreno sob nº 19 da quadra DI, do loteamento denominado “Jardim Europa I”, localizado do lado par da rua Antonio Bermejo, ex. Rua 11, nesta cidade, distrito, município e comarca de Assis, distante 167,00 metros da rua prof. Charles P. F. Moreira, medindo 15,00 m, na frente, dividindo com a rua Antonio Bermejo, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 30,00 metros, dividindo com o lote 18, do lado esquerdo mede 30,00 metros, dividindo com o lote 20 e pelos fundos mede 15,00 metros, dividindo com o lote 14, encerrando uma área de 450,00 metros quadrados, estando cadastrado na Prefeitura Municipal, como: setor 05, quadra 266, lote 19.”

2 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um imóvel residencial urbano localizado em um dos bairros mais valorizados e nobres da cidade de Assis, situado nas proximidades da Avenida Perimetral e próximo ao Supermercado Amigão, com facilidade de acesso para várias regiões da cidade.

- O acesso ao imóvel é realizado seguindo pela Avenida Otto Ribeiro, sentido centro - bairro, até atingir a rotatória de acesso a Av. Prof. Charles P. Fraga Moreira, deste ponto seguir no sentido do Supermercado Amigão, a Rua Antonio Bermejo é a primeira rua à esquerda.

- No imóvel está edificado uma pequena fração da ampla residência construída no local, estando inserido no imóvel, parte da Sala de Estar, o Hall de Entrada, o Escritório e parte da Varanda dos fundos, como pode ser constatado na imagem 03 do Anexo IV.

- As dependências inseridas no imóvel seguem um alto padrão de acabamento, com torração em madeira nobre, pisos cerâmicos de qualidade, esquadrias em alumínio, gesso liso nas paredes e pilares de madeira na Varanda

- A Sala de Estar foi construída com pé-direito duplo, recurso arquitetônico que valoriza o ambiente e agrega valor ao imóvel.

- Foi constatado que o imóvel está em um bom estado de conservação, indicando que as importantes manutenções periódicas estão sendo realizadas adequadamente.

- Também foi construído na parte dos fundos do imóvel um Gazebo em madeira rústica e uma Casa de Bonecas, entretanto são construções sem valor comercial.

V - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor do mercado para o Terreno em questão, foram levantados valores junto a conceituadas Imobiliárias da região, com grande experiência em negócios realizados, além de incluir duas ofertas referente a venda de terrenos próximo ao local e com características similares ao terreno em questão.

As informações levantadas junto as Imobiliárias estão relacionadas ao valor do metro quadrado (m²) do terreno para o local onde se encontra o imóvel, levando-se em consideração aspectos relacionados a localização, acesso, infraestrutura urbana e topografia, que são fundamentais para estabelecer um parâmetro adequado/satisfatório para a avaliação.

Os valores levantados durante a realização da Pesquisa de Mercado, em relação ao Terreno, estão discriminados abaixo:

- 1 - Visa Imobiliária – Creci: 042788-J
Rua Ângelo Bertoncini, nº 161 – Assis – SP.
Corretor: Sr. Edison Mariprim.
Fone: (18) 3302-8088 / (18) 99713-0544
Atribuiu o valor do terreno ----- R\$ 550,00/m2

- 2 - Imobiliária Luzia Imóveis – Creci: 89536
Rua Padre David, nº 242 – Assis – SP
Fone: (18) 3022-2872 / (18) 99748-6456
Corretor: Sr. Antônio Rebelatto
Atribuiu o valor do terreno ----- R\$ 550,00/m2

- 3 - Silvana Lopes Imobiliária – Creci: 30156-J
Rua Ângelo Bertoncini, nº 50 – Assis – SP
Fone: (18) 3022-1123 / (18) 99680-7997
Corretora: Sra. Silvana A. Lopes
Atribuiu o valor do terreno ----- R\$ 550,00/m2

- 4 - Kasa Imobiliária – Creci: 8483-J
Rua Ângelo Bertoncini, nº 451 – Assis – SP
Fone: (18) 3302-8080 / (18) 3322-6200
Corretor: Sr. Marcos.
Atribuiu o valor do terreno ----- R\$ 500,00/m2

- 5 - Imobiliária Meirimóveis – Creci: 028395-J
Rua Padre David, nº 700 – Assis – SP
Fone: (18) 3324-4615
Corretora: Sra. Meire.
Atribuiu o valor do Alqueire ----- R\$ 500,00/m2

Segundo recomendação do IBAPE para se estabelecer um parâmetro seguro e confiável na prospecção das amostras de mercado, deve se considerar que os imóveis estejam na mesma região e possuam características similares, além de estarem o mais próximo possível do imóvel avaliado.

Nesta linha, também será considerado como amostra de mercado, além das informações levantadas junto as imobiliárias, duas ofertas de terrenos que se encontram à venda nas proximidades, que se enquadram nas recomendações estabelecidas pelo IBAPE, que são as detalhadas abaixo:

- 6 - Imobiliária Adbens – Creci: 7556-J
Corretora: Neusa
Rua Rangel Pestana, nº 33 – Assis– SP
Fone: (18) 3322-8433 / (18) 99751-4013

“01 Lote de Terreno com 15 x 30 m = 450 m², localizado na Rua Ezequiel Corrêa, s/n Jardim Europa, com topografia plana, excelente localização. Ref.: 90314.”

Valor ofertado para o terreno ----- R\$ 250.000,00
Portanto valor ofertado ----- R\$ 555,55/m²

OBS: Para os efeitos de Pesquisa de Mercado os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10 % (dez por cento) para atender a natural elasticidade dos negócios, conforme item 10.1 das Normas do IBAPE/SP-2011, portanto:

Valor ofertado do terreno com 10% desconto ----- R\$ 225.000,00
Portanto valor ofertado com 10% desconto ----- **R\$ 500,00/m²**

- 7 - Imobiliária Fadel – Creci: 8058-J
Rua Barão do Rio Branco, nº 352 – Assis – SP
Fone: (18) 3322-4851 – (18) 99776-1891
Corretor: Sr. Hélio.

“Um Terreno localizado no bairro nobre Jardim Europa na cidade de Assis – SP, medindo 15 x 30, perfazendo 450 m², topografia plana, localizado na Rua João Cabianca, s/n Jardim Europa. Ref.: 33479.”

Valor ofertado para o terreno ----- R\$ 230.000,00
Portanto valor ofertado ----- R\$ 511,11/m²

OBS: Para os efeitos de Pesquisa de Mercado os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10 % (dez por cento) para atender a natural elasticidade dos negócios, conforme item 10.1 das Normas do IBAPE/SP-2011, portanto:

Valor ofertado do terreno com 10% desconto ----- R\$ 207.000,00
Portanto valor ofertado com 10% desconto ----- **R\$ 460,00/m²**

VI - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para a avaliação do imóvel em questão será utilizado o **Método Evolutivo**, onde o valor do terreno será apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução da Benfeitoria será determinado adotando-se o Método da Quantificação de Custo, como será melhor detalhado a seguir:

1 – Valor do Terreno (VT):

Para a avaliação do valor do Terreno Urbano em questão será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que consiste na prospecção de valores referentes ao metro quadrado (m²) em regiões próximas e que possuam similaridade com as características do Terreno avaliado.

Farão parte da amostragem os valores levantados junto as Imobiliárias e a oferta de dois terrenos que estão à venda nas proximidades, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório e seguro para a avaliação.

O valor do terreno será determinado pela média dos valores da amostragem multiplicado pela área correspondente, respeitando os fatores de homogeneização recomendados pelas Normas de Avaliação.

2 – Valor da Benfeitoria (VB):

As benfeitorias existentes no imóvel terão seu valor reproduzido utilizando o Método da Quantificação de Custos, tomando como referência os Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizado pelo IBAPE/SP.

Também será aplicado um coeficiente de depreciação, correspondente ao desgaste natural de qualquer construção que será determinado utilizando-se o Método de Valor Decrescente, procurando assim apurar um valor adequado, atualizado e realista para as benfeitorias existentes no imóvel.

É importante salientar que no imóvel avaliado estão inseridas algumas benfeitorias que correspondem a uma fração da ampla residência construída no local, como já esclarecido anteriormente, neste sentido será considerado na avaliação as áreas das benfeitorias levantadas no local durante os trabalhos periciais, cujas medições foram devidamente acompanhadas pelo Assistente Técnico do requerido.

Também é importante salientar que algumas edificações construídas no imóvel não serão consideradas na avaliação, por não possuírem valor comercial, e, portanto, não agregarem nenhum valor ao imóvel, como é o caso do Gazebo em madeira rustica e a Casa de Bonecas.

Portanto para o cálculo do Valor das Benfeitorias será utilizada a fórmula:

$$VB = Ab \times Ve \times (1 - R)^n$$

Onde: VB = Valor das Benfeitorias
Ab = Área das Benfeitorias
Ve = Valor da Edificação – IBAPE/SP
R = Razão de Depreciação
n = Idade Aparente

3 – Valor do Imóvel (VI):

O Valor do Imóvel resultará na soma do valor do Terreno mais o Valor da Benfeitoria:

$$VI = VT + VB$$

Onde: VI = Valor do Imóvel
VT = Valor do Terreno
VB = Valor da Benfeitoria

VII - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

1 – Valor do Terreno (VT):

Será determinado pela média dos valores das amostragens de mercado prospectadas:

- Visa Imobiliária -----	R\$ 550,00/m2
- Luzia Imóveis -----	R\$ 550,00/m2
- Silvana Lopes Imobiliária -----	R\$ 550,00/m2
- Kasa Imóveis -----	R\$ 500,00/m2
- Imobiliária Meirimóveis -----	R\$ 500,00/m2
- Oferta Imobiliária Adbens -----	R\$ 500,00/m2
- Oferta Imobiliária Fadel -----	R\$ 460,00/m2

Portanto a média dos valores de mercado referente ao metro quadrado (m2) do Terreno para a região é de R\$ 515,70/m2.

A área da parte Varanda dos fundos medida no local foi de $Ab = 27.00\text{-m}^2$.
A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.
Pelo estado de conservação da benfeitoria estima-se que ela esteja construída há aproximadamente 20 anos, ou seja, o fator $n = 20$.

Diante disto aplicando-se a fórmula: $VB = Ab \times Ve \times (1 - R)^n$, teremos:

$$\begin{aligned} VB &= 27.00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 486,00/\text{m}^2 \times (1 - 0.015)^{20} \\ VB &= \text{R\$ } 13.122,00 \times 0.7391 \\ VB &= \text{R\$ } 9.698,50 \end{aligned}$$

Portanto o valor da área externa: **VB2 = R\$ 9.700,00**

Para o Valor das Benfeitorias (VB) será necessário a somatória dos valores avaliados individualmente, portanto teremos:

$$\begin{aligned} VB &= VB1 + VB2 \\ VB &= \text{R\$ } 50.500,00 + \text{R\$ } 9.700,00 \\ VB &= \text{R\$ } 60.200,00 \end{aligned}$$

Portanto o Valor da Benfeitoria: **VB = R\$ 60.000,00**

3 – Valor do Imóvel (VI):

O Valor do Imóvel será a soma do Valor do Terreno (VT) mais o Valor da Benfeitoria (VB)

$$\begin{aligned} VI &= VT + VB \\ VI &= \text{R\$ } 232.000,00 + \text{R\$ } 60.000,00 \\ VI &= \text{R\$ } 292.000,00 \end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 290.000,00
(Duzentos e noventa mil reais)

VIII - ENQUADRAMENTO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO:

Neste Laudo de Avaliação foi atingido o Grau II de Fundamentação, conforme pode ser observado pelas Tabelas abaixo:

TABELA 10 da ABNT 16.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do Terreno	Grau III de Fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de Fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de Fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de Fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de Fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – IBAPE	Grau I de Fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado similar, com mais de 3 elementos	Inferido em mercado similar, com 3 elementos	Justificado

TABELA 06 da ABNT 16.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de CUB para projeto similar ao projeto padrão	Pela utilização de CUB para projeto diferente do projeto padrão
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo do bem	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se o estado de conservação	Arbitrada

ANEXO I – Situação Geográfica do Imóvel.



Localização: Rua Antonio Bermejo, nº 160, Jardim Europa, no município de Assis - SP.

ANEXO II – Situação Geográfica dos Terrenos.



Localizações: Rua João Cabianca e Ezequiel Corrêa, Jardim Europa, Assis - SP.

ANEXO III – Ficha Cadastral da Prefeitura Municipal de Assis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - CNPJ: 46179941000135
Av. Rui Barbosa, Nº 926 - CENTRO
Ficha Cadastral - Exercício: 2019

Data Emissão: 23/08/2019
Hora: 14:08:29
Exercício: 2019
Usuário: FERNANDA
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Inscrição: 5.266.019 Setor: 5 Quadra: 266 Lote: 019 Urub: 001
Cobrança: Territorial + Predial Período: 9999 Lei: Valor Venal: 294.634,02 QNT.FRAÇÕES: 1

Proprietário

Nome: MARA LIGIA CORREA E SILVA
CPF/CNPJ: 114.103.628-62 RG/Insc: 16544303

Compromissário ou Co-responsável

Nome: RG/Insc:

Endereço do Imóvel

Logra: RUA ANTONIO BERMEJO, 160 -
Bairro: JARDIM EUROPA CEP: 19814900
Loteamento:

Endereço de Correspondência

Logra: RUA ANTONIO BERMEJO, 160 -
Bairro: JARDIM EUROPA CEP: 19815190
Cidade: ASSIS UF: SP

Característica do Terreno

Área do Terreno: 900,00 Testada: 30,00
Quantidade de Frações: 1 Valor Venal Terreno: 45.671,25

Característica da Edificação

Área Principal Fração: 285,71 Área Depência Fração: 107,88 Área Total da Fração: 393,59 Área Edificada Total: 393,59
Pontos da Construção: 35 Valor Venal Fração: 248.962,77 V. Venal Total Fração: 294.634,02

Característica

Desdobro

0035 Função	0001 R.P (Aliq. 1,00) - Residência Própria
0049 Murado	0001 Sim
0026 Esquina	0002 Não
0027 Depreciação	0002 Não
0034 Estrutura	0003 Alvenária

ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria.

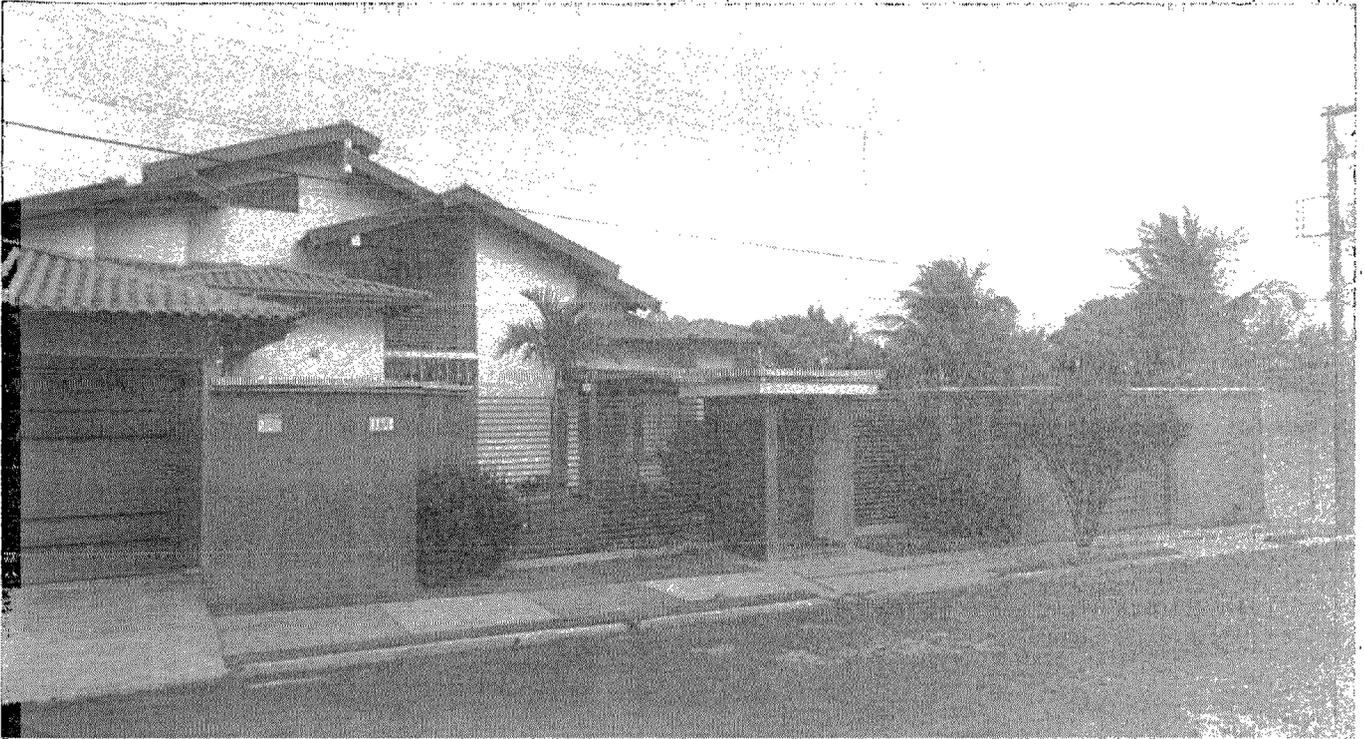


Imagem 01 – Fachada do imóvel - Rua Antonio Bermejo, nº 160, Jardim Europa, Assis-SP, dois terrenos contíguos, o imóvel penhorado correspondente a Matrícula 22.266 é o da direita.



Imagem 02 – Fachada do imóvel - Rua Antonio Bermejo, nº 160, Jardim Europa, Assis-SP, a ampla residência registrada neste imagem foi construída em dois terrenos contíguos.

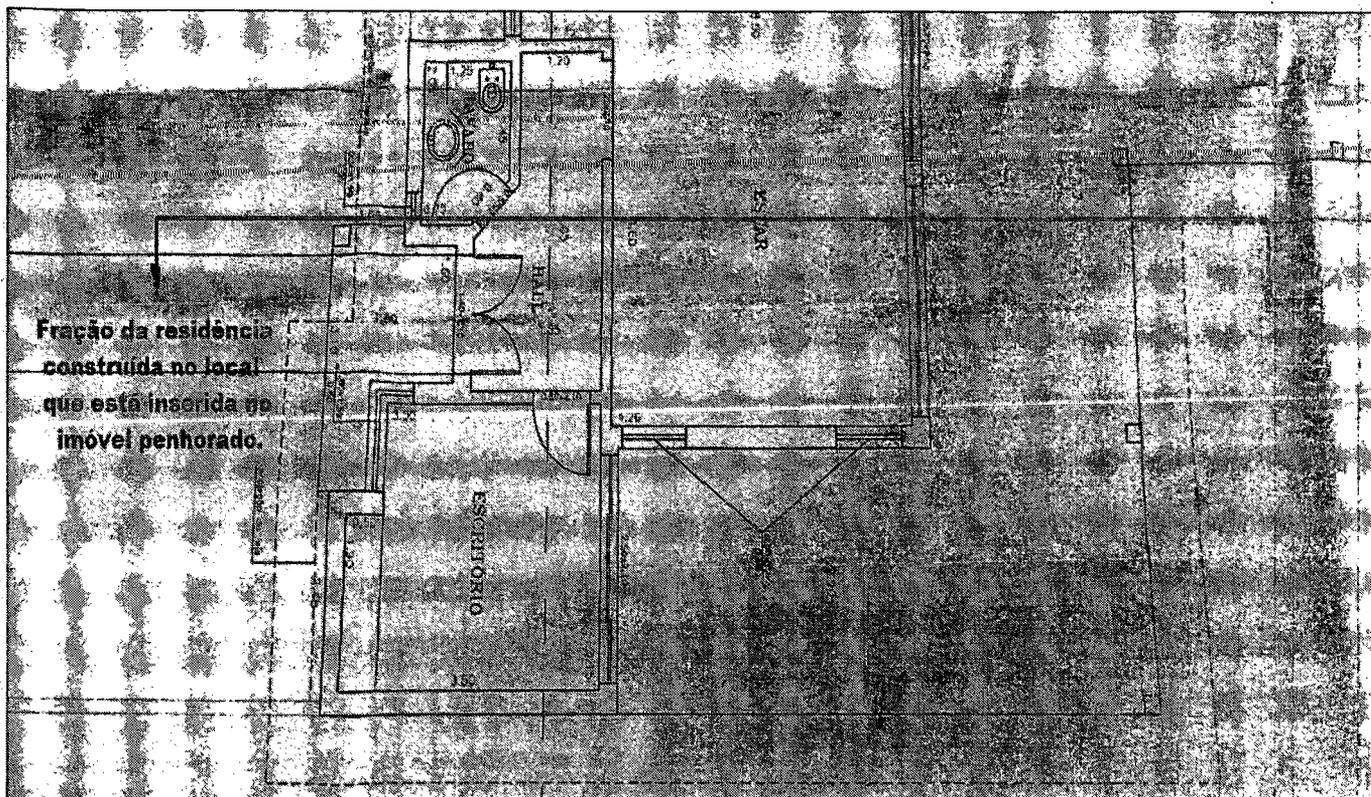


Imagem 03 – Projeto da residência construída no local - somente estão inseridas no imóvel penhorado: parte da Sala de Estar, Hall de Entrada, Escritório e parte da Varanda dos fundos.



Imagem 04 – Residência construída no local - estão inseridas no imóvel penhorado, parte da Sala de Estar, Hall de Entrada, Escritório e parte da Varanda dos fundos.

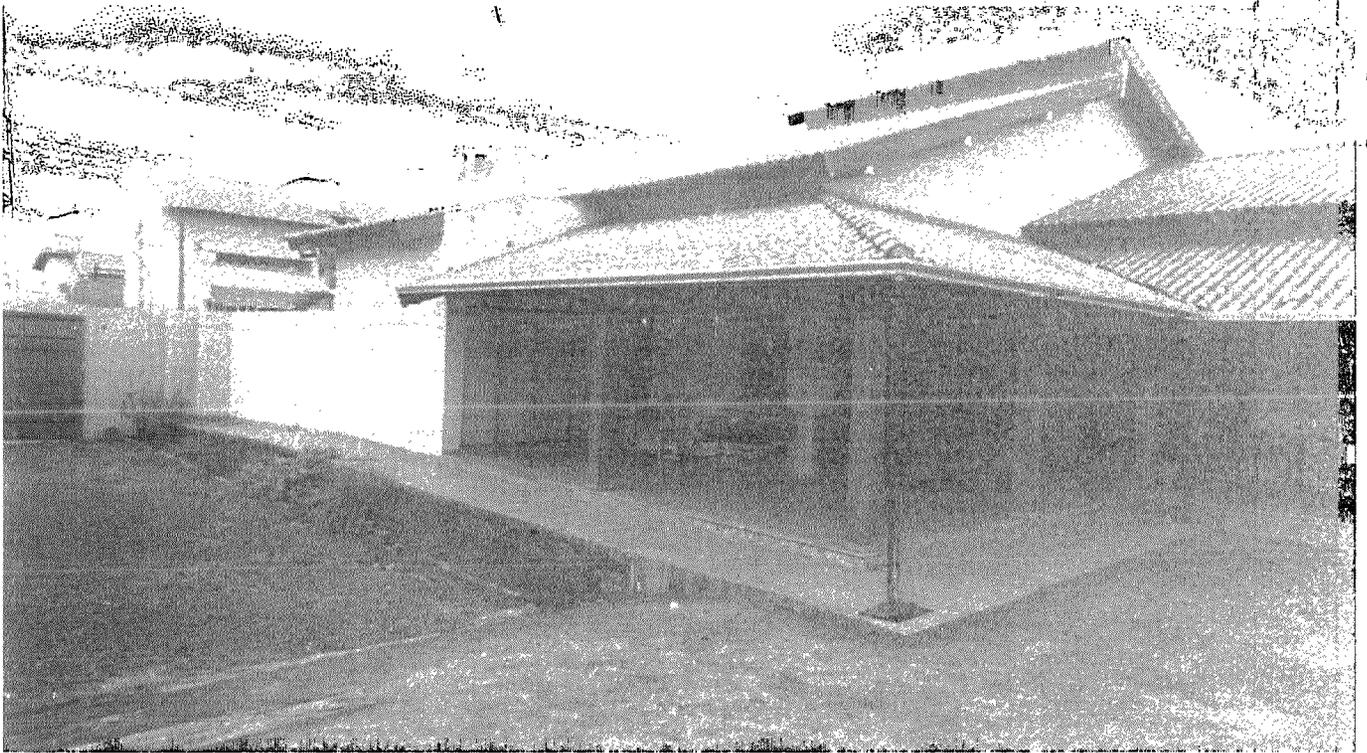


Imagem 05 – Benfeitorias construídas no imóvel penhorado - alto padrão construtivo.

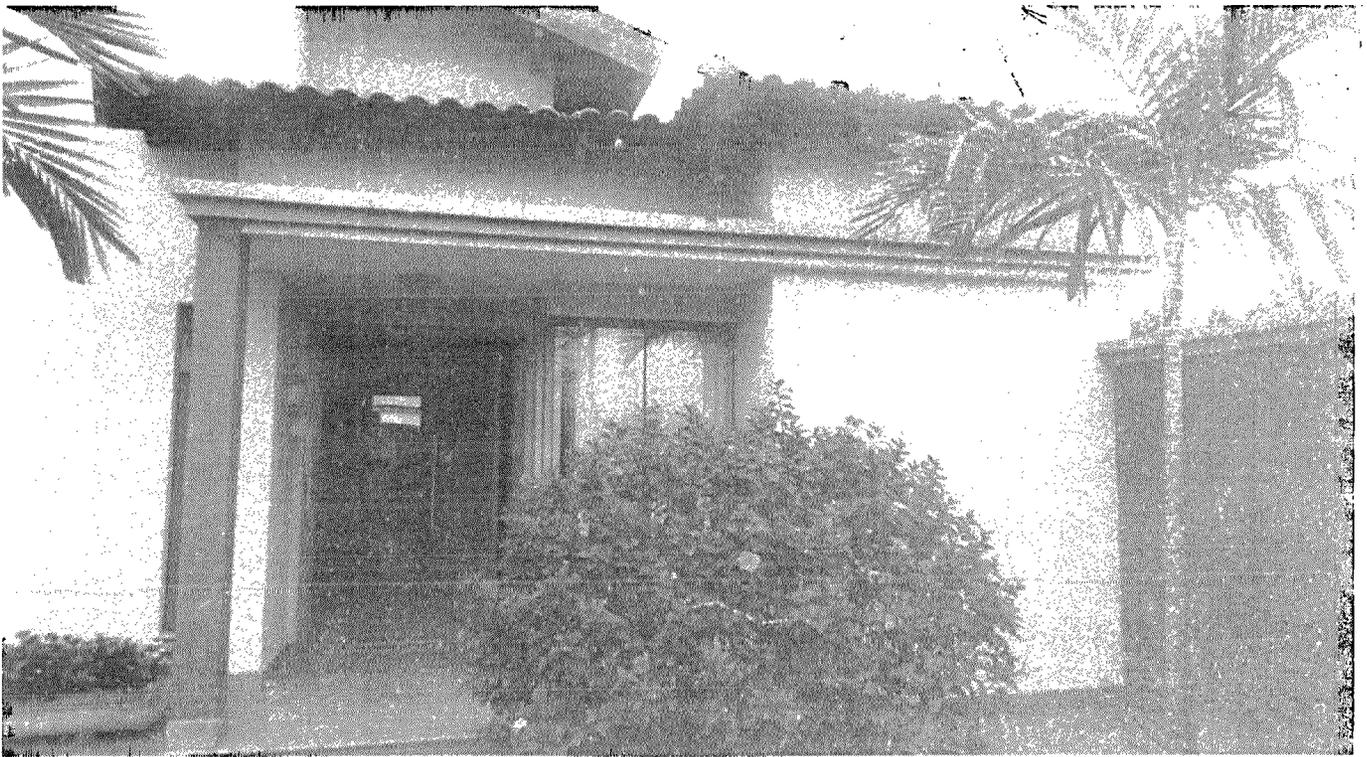


Imagem 06 – Fachada do imóvel penhorado – alto padrão construtivo.



Imagem 07 – Interior da Sala de Estar - piso cerâmico de qualidade, esquadrias em alumínio e gesso liso nas paredes, imóvel com alto padrão de acabamento.

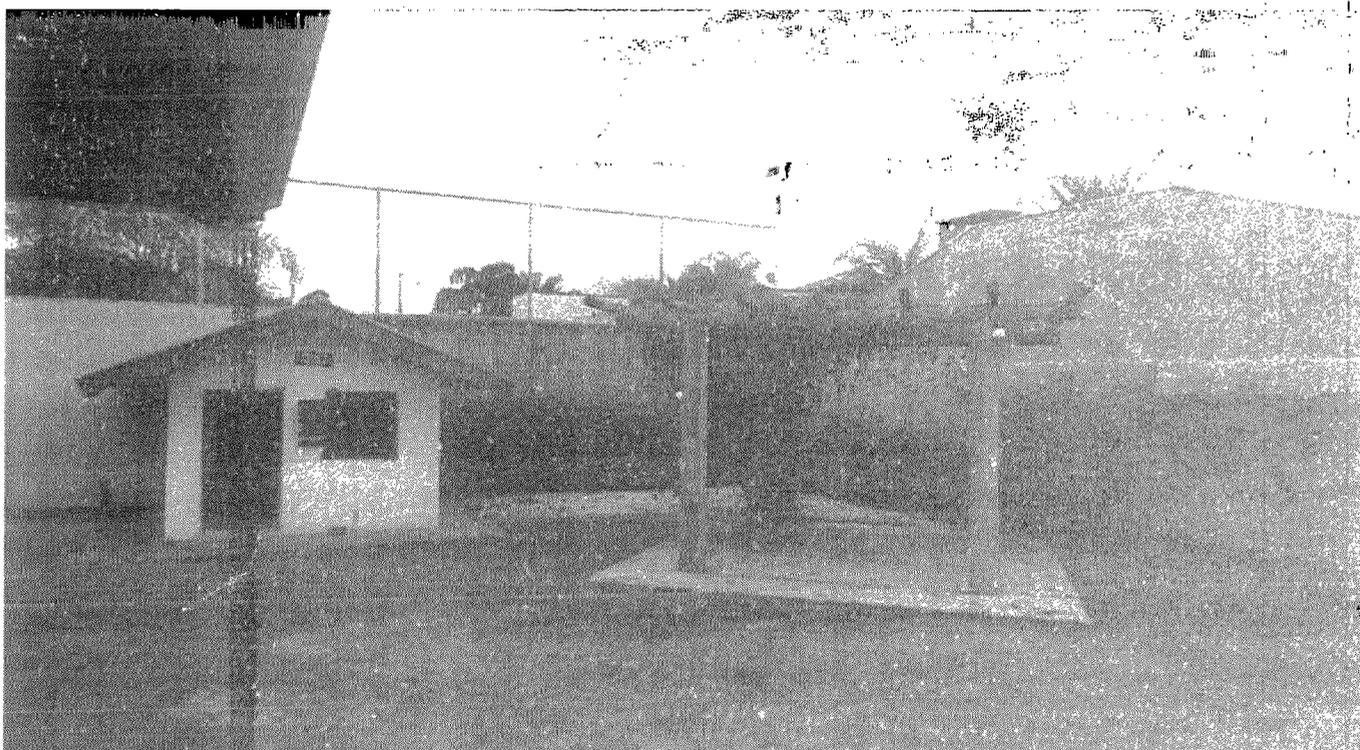


Imagem 08 – Fundos do Imóvel - Gazebo em madeira rústica e Casa de Bonecas, construções sem valor comercial, e, portanto, não agregam nenhum valor ao imóvel.

ANEXO V - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo	4,843	----	----
	APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2 – Padrão Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
		1.3.3 – Padrão Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4 – Padrão Superior com elevador	2,172	2,226	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
1.3.6 – Padrão Luxo	3,490	----	----		
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2 – Padrão Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3 – Padrão Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4 – Padrão Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo	3,610	----	----
		GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609
	2.2.2 – Padrão Simples		0,982	1,125	1,268
	2.2.3 – Padrão Médio		1,368	1,659	1,871
	2.2.4 – Padrão Superior		1,872	----	----
	ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142
3.1.2 – Padrão Médio			0,229	0,293	0,357
3.1.3 – Padrão Superior			0,333	0,486	0,639

- Os parâmetros adotados na avaliação das Beneficiárias foram os correspondentes a Casa no Padrão Médio, com Intervalo de Preços Máximo, no valor de **R\$ 2.355,00**, e a Cobertura no Padrão Superior, com Intervalo de Preços Médio, no valor de **R\$ 486,00**.