

837
A

LAUDO AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO

Bairro Nova Capão Bonito

Capão Bonito – SP

Matricula Nº 3.001

123_FCPB-21-00001442-5 011021 1812 34

838
A

Índice

Anexo I – Parecer Técnico.....	Página 01
Anexo II – Resumo do IA.....	Página 02
Anexo II – Metodologia.....	Página 03/04
Anexo II – Conceito - Homogeneização dos Dados....	Página 05/06
Anexo II – Conclusão.....	Página 07
Anexo III – Ficha Analítica.....	Página 08
Anexo III – Certidão de Valor Venal.....	Página 09

Processo nº	0000723-24.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP
Interessados:	Req: Arysta Lifescience do Brasil- Req: Nutri Agro Dimas Ind. e Com. Ltda. e outro
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Antônio de Souza Lopes S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
R ₁ - Imóvel Referencial I	Rua João Oliva do Amaral S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
R ₂ - Imóvel Referencial II	Rua Rafael Machado Neto S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
R ₃ - Imóvel Referencial III	Rua Aroldo Crepaldi S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP

1- FATOR TESTADA

- 1.1 - Menor que 5 m
- 1.2 - De 5 a 10 m
- 1.3 - De 11 a 15 m
- 1.4 - Superior a 15 m

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X		030
			X	090
				100*
				120

2- PROFUNDIDADE

- 2.1 - Menor que 25 m
- 2.2 - De 25 a 30 m
- 2.3 - Acima de 30 m
- 2.4 - Superior a 60 m

IA	R1	R2	R3	IP
	X	X		050
X				100*
				110
				120

3- MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Menor que 250 m²
- 3.2 - De 250 a 300 m²
- 3.3 - Acima de 300 m²
- 3.4 - Superior a 2.000 m²

IA	R1	R2	R3	IP
	X	X		090
X				100*
				120
				130

4- LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra
- 4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
- 4.3 - De esquina
- 4.4 - Com 2 esquinas

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				120
				110
				130

5- NATUREZA TERRENO

- 5.1 - Seco
- 5.2 - Alagadiço
- 5.3 - Brejoso
- 5.4 - Sujeito a enchentes

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

6- TOPOGRAFIA

- 6.1 - Inclinado para o fundo
 - 6.1.1 - Até 0,50 m
 - 6.1.2 - Superior a 0,50 m
 - 6.1.3 - Superior a 1,50 m

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				070
				060

6.2 - Plano

- 6.2.1 - Nível do logradouro
- 6.2.2 - Abaixo até 0,50 m
- 6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m
- 6.2.4 - Superior a 1,00 m

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

6.3 - Acima do Logradouro

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m
- 6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m
- 6.3.3 - Superior a 1,50 m

IA	R1	R2	R3	IP
				110
				100
				090

7- REDE DE ÁGUA

- 7.1 - Há rede em frente
- 7.2 - Há rede dentro de 100 m
- 7.3 - Há rede entre 100 a 300 m
- 7.4 - Há poço / cisterna
- 7.5 - Não há rede / poço

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				080
				060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 8.1 - Há rede com luz
- 8.2 - Há rede sem luz
- 8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
- 8.4 - Não há rede próxima

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

9- PAVIMENTAÇÃO

- 9.1 - Asfalto
- 9.2 - Paralelepípedo / Bloquet
- 9.3 - Cascalho
- 9.4 - Terra

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

10- REDE DE ESGOTO

- 10.1 - Há em frente
- 10.2 - Há nos próximos 100 m
- 10.3 - Há superior a 100 m
- 10.4 - Não há

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

11- CALÇADA / PASSEIO

- 11.1 - Existe em boas condições
- 11.2 - Existe em más condições
- 11.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

- 12.1 - Existe disponível
- 12.2 - Existe não disponível
- 12.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

13- TRANSP. PÚBL/COLETIVO

- 13.1 - Existe em frente
- 13.2 - Disponível dentro de 100m
- 13.3 - Disponível dentro de 400m
- 13.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
				090
X	X	X	X	080
				070

14- LOCAL DO TERRENO

- 14.1 - Nobre
- 14.2 - Comercial
- 14.3 - Classe Média
- 14.4 - Pobre
- 14.5 - Ruim

				Fontação
				Paradigma +1500=100%
IA	R1	R2	R3	
				1300
X	X	X	X	1270
				1270
				1220

Vide detalhes no Anexo II - Gráficos de Equivalência Comparativa.

15	PADRÃO/CONST.			CONSERVAÇÃO			
	Baixo	Médio	Alto	TAB. ROSS-HEIDECHE	m ² terreno	m ² Construção	Valor da Venda
IA					371,55		
R1					260,00		R\$ 180.000,00
R2					300,00		R\$ 200.000,00
R3					210,00		R\$ 190.000,00
Valor Médio do m ² do Terreno na Região:							R\$ 741,00

16- Custo de Reposição/Reprodução da Construção Existente

O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:

Valor do m ² (R\$) com base no SINDUSCON - SP, 09-2018.				
PADRÃO	IA	R1	R2	R3
Baixo				
Médio				
Alto				

Respeitando o Padrão já identificado de cada imóvel, obtomos valores de Reprodução

Imóvel	PADRÃO m ²			M ² Construção x custo
	Baixo	Médio	Alto	
IA				
R1				
R2				
R3				

17- Ajustes Depreciativos por Tempo de Construção e Identificação dos Valores dos Terrenos

	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Idade aprox. construção				
Venda Imóvel Global				
Custo Repos./Reprod.				
Const Deprec/Anexo III				
Benefitorias Ajustadas				
Valor do terreno		180.000,00	200.000,00	190.000,00
Valor m ² do Terreno		692,30	666,66	904,76

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

NOTA : Vide Anexo I - Continuação, Conclusão e Laudo.
 Vide Anexo II - Ficha Analítica e Valor Venal

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
 CPF/MF 930.788.118-91
 CRECI - 52.433

Processo nº	0000723-24.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP
Interessados:	Req: Arysta Lifescience do Brasil - Req: Nutri Agro Dimas Ind. e Com. Ltda. e outro.
Imóvel em Avaliação	Rua Antônio de Souza Lopes S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
Imóvel Referencial I	Rua João Oliva do Amaral S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
Imóvel Referencial II	Rua Rafael Machado Neto S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
Imóvel Referencial III	Rua Aroldo Crepaldi S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

IA - Imóvel designado como Lote 16 da Quadra 01, situado a Rua Antônio de Souza Lopes S/N, Bairro Nova Capão Bonito, Município de Capão Bonito Estado de São Paulo; via dotada de todos os melhoramentos públicos, cadastrada no Imposto Territorial Predial Urbano (IPTU) sob o nº 01.06.065.0020.001, objeto da Matrícula Nº 3.001 assim sendo: Lote 16 da Quadra 01 com a área de trezentos e setenta e um (371) metros e cinquenta e cinco (55) decímetros quadrados, com as medidas e confrontações seguintes:- "Pela frente, em alinhamento da Rua 01, mede dez (10) metros e dez (10) centímetros; pelos fundos, mede dez (10) metros, confrontando com parte do lote 13; lado direito mede trinta e seis (36) metros e quarenta e cinco (45) centímetros, confrontando com o lote 17; e do lado esquerdo, mede trinta e sete (37) metros e oitenta e seis (86) centímetros, confrontando com o lote 15".



Localização "Google Earth - IA: 24°00'21.78" S 48°20'23.57" O

Conforme diligências no Imóvel em Avaliação este perito constatou que existe um terreno com uma área total de 371,55 m² (Trezentos setenta e um metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados), cadastrada junto à municipalidade conforme segue em anexo Ficha Cadastral Analítica 15.041 e Certidão Venal da Secretaria de Finanças Nº 6430/2021 da Prefeitura Municipal de Capão Bonito - SP.



Foto 01 – Fachada esquina IA



Foto 02 – Vista Logradouro lado esquerdo IA.



Foto 03 – Vista Logradouro lado direito IA.

METODOLOGIA

Adotaremos neste trabalho o **METODO COMPARATIVO** com aplicação direta, considerando não necessariamente imóveis à venda ou vendidos recentemente, mas sim, o valor que viabilize a liquidez deste imóvel no entendimento das Fontes de Consultas (FC) identificadas no Anexo I, no caso, Corretores de Imóveis ou Imobiliárias conforme o Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI RESOLUÇÃO Nº 1.066, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2007 - Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências com reconhecida experiência no mercado imobiliário, para posterior tratamento dessas informações na **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

Identificamos no mercado imobiliário, três imóveis que se aproximassem do perfil do IA, e identificamos os seguintes chamados neste trabalho de **Imóveis Referencias (R1, R2 e R3)**:

Imóvel Referencial I – R₁

- A venda pela imobiliária: Porthal Imóveis Consultoria Imobiliária

Endereço: Rua João Oliva do Amaral S/N – Bairro Nova Capão Bonito; Capão Bonito - SP
Telefone: 15 – 3542.2530

Contato: Flavio Lerya

Imóvel Referencial R₁: - Localizado a Rua João Oliva do Amaral s/nº, Bairro Nova Capão Bonito; Município de Capão Bonito; Estado de São Paulo, cuja via é dotada de todos os melhoramentos públicos, com uma área total de 260,00 m² (10x26), Imóvel a venda pelo valor de R\$ 180.000,00.



R₁ – Google Earth: 24°00'07.14"S / 48°20'02.91" O

Imóvel Referencial II – R₂

- A venda pela imobiliária: Marcio Mariano Negócios Imobiliários

Endereço: Rua Rafael Machado Neto s/n, Bairro Nova Capão Bonito; Capão Bonito – SP.

Telefone: (15) 3542.3780

Contatos: Marcio Mariano

Imóvel Referencial R₂: Localizado a Rua Rafael Machado Neto s/n, Bairro Nova Capão Bonito; Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo, cuja via é dotada de todos os melhoramentos públicos, com uma área de 300,00 m² (10x30), imóvel a venda pelo valor de R\$ 200.000,00



R₂ – Google Earth: 24°00'21.09" S 48°20'13.20" O

Imóvel Referencial III – R₃
 Venda pela imobiliária: Porthal Imóveis Consultoria Imobiliária
 Endereço: Rua Nove de Julho Nº 210 - Capão Bonito – SP.

843

Telefone: (15) 3542.2530

Contato: Flavio Lerya

Imóvel Referencial R²: Localizado a Rua Aroldo Crepaldi s/n, Bairro Nova Capão Bonito; Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo, cuja via é dotada de todos os melhoramentos públicos, com uma área de 210,00 m² (15x14), imóvel a venda pelo valor de R\$ 190.000,00



R³ - Google Earth: 24°00'06.69" S 48°20'13.85" O

CONCEITO

Os dados até aqui levantados serão homogeneizados a seguir, onde o imóvel avaliando é comparado ao Imóvel Paradigma (IP) e o ÍNDICE DE LIQUIEZ atribuída por cada uma das Fontes de Consultas (FC) reflete de 80,00 a 100,00 a possibilidade de liquidez considerando o valor de mercado atribuído bem como o atual comportamento mercadológico e o produto.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme Anexo I, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético *Imóvel Paradigma*, assim se representam suas virtudes e seus perfis:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação/1300%=x%
IA	1300 pontos = 100%	1300	100,00%
R ₁		1270	97,69%
R ₂		1270	97,69%
R ₃		1220	93,84%

Assim, temos que, a média entre os referenciais é:

$$\% \text{ Representativa} = \frac{\%R_1 \cdot 97,69 + \%R_2 \cdot 97,69 + \%R_3 \cdot 93,84}{3} = 96,40 \% \text{ Média}$$

$$\text{R\$/m}^2 \text{ do imóvel} = \frac{\text{R\$/m}^2 R_1 \cdot 692,30 + \text{R\$/m}^2 R_2 \cdot 666,66 + \text{R\$/m}^2 R_3 \cdot 904,76}{3} = \text{R\$ } 754,57 / \text{m}^2 \text{ Médio}$$

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a: $\frac{\text{R\$ } 754,57 / \text{m}^2 \text{ Médio}}{96,40 \% \text{ Média}} = \text{R\$ } 727,40 (=100\%)$

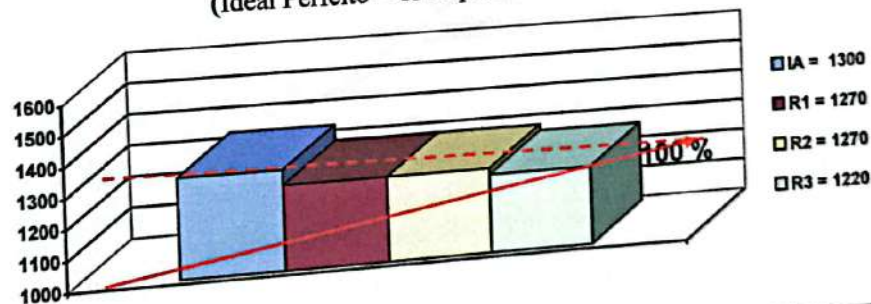
Se o IA representa 10 % quando comparado ao hipotético *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste *paradigma* é igual a R\$ 727,40 então, o valor do m² do Imóvel Avaliando (IA) é 100,00 % da porcentagem total do *Imóvel Paradigma* (100%), ou seja:

$$\text{R\$ } 727,40 \text{ (valor do m}^2 \text{ do IP)} \times 100,00 \% \text{ (% Repres. do IA)} = \text{R\$ } 727,40 \text{ m}^2 \text{ do IA}$$

Que multiplicado pela área total (371,55 m²) que o IA possui, nos fornece seu valor de terra, que é igual a R\$ 270.265,47 (Duzentos setenta mil duzentos e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos).

Finalmente, o valor do terreno, já identificadas no *Anexo I*, concluímos que o Imóvel Avaliando tem seu valor global aproximado de R\$ 270.265,47 (Duzentos setenta mil duzentos e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos).

GRÁFICOS DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA
(Ideal Perfeito = 1300 pontos = 100%)



CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado, no caso, profissionais de respeitável atuação no ramo imobiliário, que expressaram um valor cada um em sua convicção que viabilize a liquidez deste imóvel informando ainda em que grau em função do atual comportamento mercadológico. A vistoria ao imóvel avaliando se deu segundo previsto na NBR 14.653 da ABNT e aplicado fatores de transposição, consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como a do CAAVI - Conceitos Avançados em Avaliações de Imóveis.

Trata-se de uma avaliação expedita/técnica que se louva em informações obtidas junto aos profissionais do mercado imobiliário.


845-

Concluo que o imóvel ora avaliado, objeto deste trabalho, o imóvel tem seu valor global aproximado de R\$ 270.265,47 (Duzentos setenta mil duzentos e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos).

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial conforme solicitado as fls. 809 que vai editado em nove (9) folhas de um só lado, seguindo esta datada e assinada, aproveito a oportunidade para respeitosamente solicitar a Vossa Excelência que seja expedida a guia de levantamento dos honorários periciais já arbitrados e depositados, conforme consta nos autos fls. 811 colocando-me a disposição deste E. Juízo de direito, para eventuais esclarecimentos que se necessários.

Finalmente, conforme consta.

Capão Bonito - SP 01 de outubro 2021


Artur Eduardo Martins Ferreira
CPF/MF nº 930.788.118-91
RG nº 9.427.519
CRECI nº 52.433

A



Prefeitura Municipal de Capão Bonito
 DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
 FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

4R Tecnologia

Registro Cadastral					
Nº DE CADASTRO	Nº DE CADASTRO	ZONA	CIDADE	DATA CADASTRO	DATA DE EXPIRAÇÃO
15042	01 06 065 0020 001	ZONA UNGUA	NOVA CAPAO BONITO	01/01/2009	05/01/2021
PREÇO	SETOR	ÁREA	CATEGORIA	RELAÇÃO REGISTRO	DATA HABITE-SE
PREÇO 4	SETOR SEIS	01			/ /
Proprietário					
NOME					
DIMAS DAVID FERREIRA E OU					
CPF/CNPJ	RG/RN	P.E.	TELEFONE RESIDENCIAL	TELEFONE COMERCIAL	
169.196.358-20	6.917.982	SP-SSP			
Contribuinte(s) Compromissário(s)					
NOME		TIPO	CPF/CNPJ	RG/RN	P.E.
AGROPECUARIA DIMAS LTDA.FILIAL		CO-PROPRIETARIO	16.907.736/0007-98	251.022.430.11	
NOME		TIPO	CPF/CNPJ	RG/RN	P.E.
DIMAS DAVID FERREIRA E OU		PROPRIETARIO	169.196.358-20	6.917.982	SP-SSP
Localização da Unidade Imobiliária					
CONDOMÍNIO		Nº MÓDULO	CASA	LOTAMENTO	ÁREA
ANTONIO DE SOUZA LOPES		02		05	01
COMPLEMENTO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	Nº DE REG. ANT. TERRENO
					0011198
LOGRADOURO ESQUINA					CPF
					18394-040
Endereço de Entrega à Definir					
ENDEREÇO			CIDADE		
RUA DOM LINO DEODATO RODRIGUES DE CARVALHO 395			JARDIM PRIMAVERA		
CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	COMPLEMENTO	
CAMPENAS SP	13026-480		64	RESIDENCIAL PORTO DE NUCCI	
Outras Informações					
ISENÇÃO	ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA TERRENO	
SEM ISENÇÃO	4,00	31.228,07	0,00	0,00	
Terreno					
TESTADA PRINCIPAL	TESTADA DOS	TESTADA F. TAXAS	ÁREA TERRENO	FRACÇÃO IDEAL	VALOR M² TERRENO
00.1000		20.1000	372,00	1,00	63,07
Características do Terreno			Serviços e Equipamentos		
SITUAÇÃO	UMA FRENTE	COLETA DE LIXO			
PERFIL	PLANO	CONSERVAÇÃO DE VIAS			
SOLO	FIRME	ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
Ocupação	NÃO EDIFICADO	MEIO FIO			
Patrimônio	PARTICULAR	PAVIMENTAÇÃO			
UTILIZAÇÃO	TERRENO VAGO	SANEAMENTO			
MURO CALCADA	S/MURO - S/ CALCADA				
LANÇAMENTO	DISCRIMINADO				
CERCA MURO	DOIS				
OPCIONAL63	DOIS				
OPCIONAL64	UM				
Tributos					
CONSERVAÇÃO DE VIAS			30,28		
EMOLUMENTOS			14,48		
ILUMINAÇÃO PÚBLICA			105,52		
IMPOSTOS			1249,12		
TOTAL			1399,20		

847
A



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DIVISÃO DE RENDAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 6429/2021

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Exercício: 2021

Cadastro: 15042
Inscrição Cadastral: 01.06.065.0020.001
Endereço: RUA ANTONIO DE SOUZA LOPES 82
Bairro: NOVA CAPAO BONITO
Cidade: Capão Bonito / SP Cep: 18300-900
Quadra: 01 / Lote: 16
Complemento:
Proprietário: DIMAS DAVID FERREIRA E/OU

Area do Terreno: 372.0000
Area Total Construída: 0.0000
Valor Territorial: 31.228,07
Valor Predial: 0,00
Valor do Imóvel: 31.228,07

Certidão do Exercício Corrente: 2021

Capão Bonito, Segunda-feira, 13 de Setembro de 2021 às 17:02
Certidão emitida em conformidade com o Decreto número: 11.912/2009 de 06/05/2009.

A veracidade desta certidão esta condicionada a verificação de sua cópia original na Internet, no endereço
<http://portalcidadao.4rtec.com.br/pmccapaobonito>.

KIMBKK-006429/2021
13/9/2021 17:02:09

A validade desta certidão se aplica ao exercício corrente.