



X. LOTE Nº 06 DA QUADRA Nº 26, SITUADO NA RUA DOUTOR FRANCISCO MANÍGLIA – JARDIM DR. ANTONIO PETRAGLIA– FRANCA – SP

X.1. VISTORIA

X.1.1 LOCALIZAÇÃO E QUADRA FISCAL

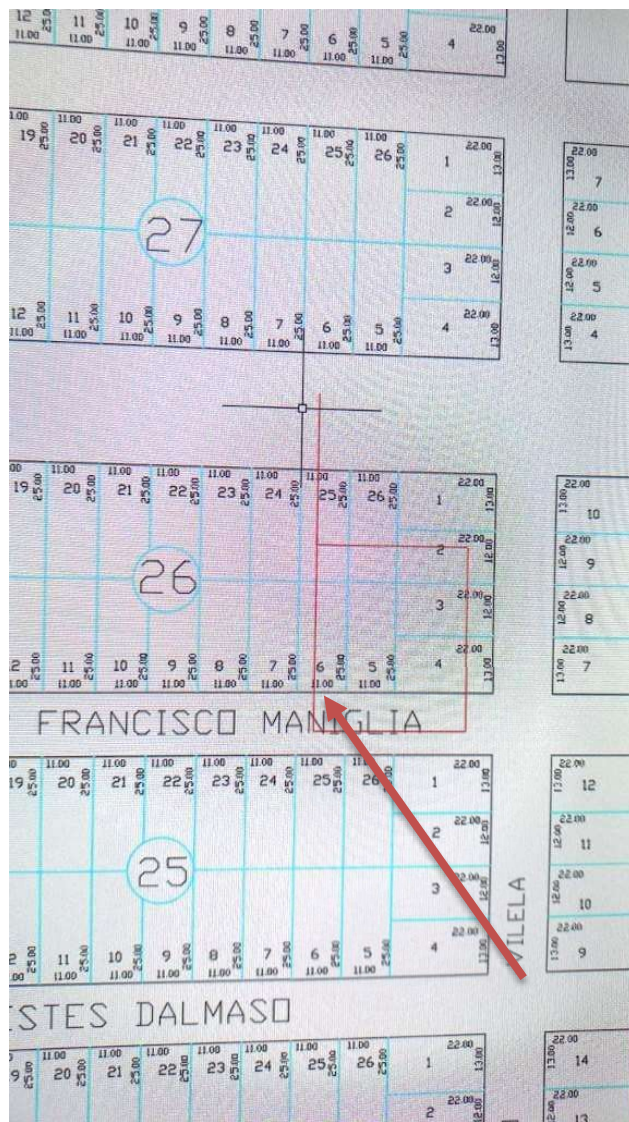
O imóvel em questão localiza-se na Rua Doutor Francisco Maníglia nº 2.415 – Jardim Dr. Antonio Petraglia– Franca – SP. (Matrícula nº 42.345 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – fls. 135 / 141 dos autos).

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aerofoto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





O imóvel avaliando situa-se no lote 06 da 26, como mostra no croqui abaixo, como indicado a seguir.





X.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Jardim Dr. Antonio Petraglia, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.



X.1.3. TERRENO

O terreno avaliando possui formato regular e sua topografia é praticamente plana. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência

Conforme descrito na Matrícula nº 42.345 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franca (fls. 135 / 141 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **42.345** Ficha **01** FRANCA, 19 de Janeiro de 2004

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, constituído pelo lote nº 06 da quadra nº 26, no loteamento denominado **JARDIM DOUTOR ANTÔNIO PETRÁLIA**, medindo 11,00m de frente e fundos por 25,00 m de cada um dos lados, da frente aos fundos, confrontando na frente com a **RUA DOUTOR FRANCISCO MANÍGLIA**, nos fundos com o lote nº 25, de um lado com o lote nº 07 e do outro lado com o lote nº 05, encerrando a área de 275,00 m², sendo os lotes confinantes todos da mesma quadra.
(CONTRIBUINTE nº 3.21.14.020.06.00 da PM de Franca-SP).

X.1.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito não existem benfeitorias, apenas base removível para antena de telefonia, fechamentos em alvenaria e portão de aço na frente do terreno.

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



94 – Vista da Rua Dr. Francisco Maniglia.





94 – Vista da Rua Dr. Francisco Maniglia.





95 – Vista do imóvel.



R



96 – Vista da Rua Dr. Francisco Maniglia.



Handwritten signature in blue ink.



X.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

X.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

X.2.2 VALOR DO IMÓVEL

Para a definição do Valor Unitário Básico de Terreno que reflita a realidade imobiliária no Setor avaliando, o signatário valeu-se do Método Comparativo de Valores de Mercado, quando buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:



- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando.
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na posição em relação à malha viária, acesso, pavimentação, melhoramentos públicos, padrão, características da ocupação, etc
- d) Testada de Referência igual a 10,00 m e profundidade entre 25,00 e 40,00 m.
- e) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$



Parâmetros					
Data Avaliação:	IGP-M Data Aval.	Zona:	Frete Ref.:	Prof. Mínima Ref:	Prof. Máxima Ref:
dez/23	1,000		10,00	25,00	40,00
Exp. Frente (f):	Exp. Prof (p):	Lim.Mult.Frent (%)	Obs:		
0,20	0,50	10,00			

Elemento Comparativo nº 1					
Endereço:			Fonte:		
Rua Gino Balerini			Marina Cintra Pereira - (16) 9910-29179		
Setor:	Quadra:	IF:	Valor Ofertado R\$	Data Pesquisa:	IGP-M Data Pesq:
		2,50	250.000,00	dez/23	1,000
Tipo:	Área Terreno:	Área Construída:	Classificação:	Padrão:	Idade:
Oferta	270,00	0,00			
Estado:	FOC:	Valor Constr.	Fator Oferta:	Valor Terreno:	V.Ter. Atualizado:
		0,00	0,90	225.000,00	225.000,00
Frete Proj.:	Frete Limitada:	Prof.Equiv. :	Prof.Equiv. Limit:	Multipl. Frentes:	Consistencia Terreno:
11,00	11,00	24,55	24,55	não	seco
Coef. Consist. Te	Topografia:	Coef. Topografia:	Fator.Frente. (f1):	Fator Prof. (f2)	Fator.Mult.Fr.(f3)
1,000	Plana	1,000	0,981	1,009	1,000
Fator.Consis.(f4)	Fator.Topogr.(f5)	Fator.Transp.(f6)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):		Situação:
1,000	1,000	1,200	991,95		Utilizado

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço:			Fonte:		
Jd. Antonio Petraglia			Espaço Nobre Imob. - (16) 99169-7716		
Setor:	Quadra:	IF:	Valor Ofertado R\$	Data Pesquisa:	IGP-M Data Pesq:
		3,50	370.000,00	dez/23	1,000
Tipo:	Área Terreno:	Área Construída:	Classificação:	Padrão:	Idade:
Oferta	276,00	0,00			
Estado:	FOC:	Valor Constr.	Fator Oferta:	Valor Terreno:	V.Ter. Atualizado:
	0,000	0,00	0,90	333.000,00	333.000,00
Frete Proj.:	Frete Limitada:	Prof.Equiv. :	Prof.Equiv. Limit:	Multipl. Frentes:	Consistencia Terreno:
11,00	11,00	25,09	25,09	não	seco
Coef. Consist. Te	Topografia:	Coef. Topografia:	Fator.Frente. (f1):	Fator Prof. (f2)	Fator.Mult.Fr.(f3)
1,000	Plana	1,000	0,981	1,000	1,000
Fator.Consis.(f4)	Fator.Topogr.(f5)	Fator.Transp.(f6)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):		Situação:
1,000	1,000	0,857	1.011,38		Utilizado

(Handwritten signature)



Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Jd. Antonio Petraglia			Fonte: Agnelo Imóveis - (16) 3711-0000		
Setor:	Quadra:	IF:	Valor Ofertado R\$	Data Pesquisa:	IGP-M Data Pesq:
		2,50	350.000,00	dez/23	1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 337,00	Área Construída: 0,00	Classificação:	Padrão:	Idade:
Estado: e	FOC: 0,655	Valor Constr. 0,00	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 315.000,00	V.Ter. Atualizado: 315.000,00
Frente Proj.: 11,00	Frente Limitada: 11,00	Prof.Equiv. : 30,64	Prof.Equiv. Limit: 30,64	Multipl. Frentes: não	Consistencia Terreno: seco
Coef. Consist. Te 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 0,981	Fator Prof. (f2) 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,200	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 1.104,01		Situação: Utilizado

Média Saneada					
Elemento Comp. 1 991,95	Elemento Comp. 2 1.011,38	Elemento Comp. 3 1.104,01	Elemento Comp. 4 0,00	Elemento Comp. 5 0,00	Elemento Comp. 6 0,00
Média Aritmética 1.035,78	Limite Sup. (+30%) 1.346,51	Limite Inf. (-30%) 725,05	Total elem. Utiliz. 3	Total elem. Discrep. 0	Média Saneada: 1.035,78

IMÓVEL AVALIANDO					
Endereço: Rua Dr. Antônio Petraglia L 6 Q 26			Setor:	Quadra:	IF: 3,00
Área Terreno: 275,00	Frente Proj.: 11,00	Frente Limitada: 11,00	Prof.Equiv.: 25,00	Prof.Equiv. Limit: 25,00	Multiplas. Frentes: não
Consistencia Ter seco	Coef.. Consist. Te 1,00	Topografia: plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator Frente. (f1): 1,019	Fator Prof. (f2) 1,000
Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000	Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Obs:		
MÉDIA SANEADA (R\$/m ²): 1.035,78		VALOR UNIT. HOMOGENEIZADO (R\$/m ²): 1.055,71		VALOR DO TERRENO : R\$ 290.321,15	

Ou, em números comerciais:

$$VI_{15} = Vt_{15} = R\$ 290.000,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$



XI. RESPOSTAS AOS QUESITOS

XI.1 – DOS AUTORES (FLS. 439)

1 – Queira o Sr. Perito descrever e indicar as áreas dos imóveis avaliados.

Resposta: A descrição completa de cada imóvel encontra-se indicada no corpo do presente Laudo.

2 – Queira o Sr. Perito informar qual o método de avaliação utilizado para determinação.

Resposta: A metodologia avaliatória utilizada para cada avaliação encontra-se indicada no corpo do presente Laudo.

3 – Queira o Sr. Perito informar quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação.

Resposta: Os imóveis utilizados como comparativos encontram-se indicados no corpo do presente Laudo.

4 – Queira o Sr. Perito informar se, para confecção do laudo de avaliação, utilizou-se de dados utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos etc.

Resposta: Sim, tal como preconizam as normas técnicas vigentes.



5 – Queira o Sr. Perito indicar se os imóveis estão localizados em zona urbana, suburbana ou rural.

Resposta: Os imóveis situam-se em zona urbana.

6 – Queira o Sr. Perito informar o valor por m² dos imóveis, considerando sua localização, relevo etc.

Resposta: Os valores unitários encontram-se indicados no corpo no corpo do presente Laudo.

7 – Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias nos imóveis. Em caso positivo, quais seriam e quais seus valores?

Resposta: Tais informações encontram-se indicadas em cada um dos imóveis avaliandos.

8 – Queira o Sr. Perito informar o estado de conservação dos móveis.

Resposta: Tais informações encontram-se indicadas em cada um dos imóveis avaliandos.

9 – Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado dos imóveis.

Resposta: Favor reportar-se à Conclusão do presente Laudo.



XI.2 – DOS RÉUS (FLS. 433)

1 – Favor descrever analiticamente as características dos imóveis periciados, tais como área, localização, situação atual e confronto analítico com as descrições constantes nas respectivas matrículas imobiliárias.

Resposta: Tais informações encontram-se indicadas em cada um dos imóveis avaliandos.

2 – Qual o valor de mercado dos imóveis que se pretende a expropriação?

Resposta: Favor reportar-se à Conclusão do presente Laudo.

3 – Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel periciado?

Resposta: A metodologia avaliatória utilizada para cada avaliação encontra-se indicada no corpo do presente Laudo.

4 – Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resposta: Os imóveis utilizados como comparativos encontram-se indicados no corpo do presente Laudo.

5 – Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

Resposta: Tais informações encontram-se indicadas em cada um dos imóveis avaliandos.



6 – Qual o valor do metro quadrado dos imóveis da perícia designada?

Resposta: Os valores unitários encontram-se indicados no corpo no corpo do presente Laudo.

7 – Quais são as benfeitorias existentes no imóvel e seus respectivos valores?

Resposta: Tais informações encontram-se indicadas em cada um dos imóveis avaliandos.

8 – Qual seu estado de conservação?

Resposta: Tais informações encontram-se indicadas em cada um dos imóveis avaliandos.

9 – Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

Resposta: Tais informações encontram-se indicadas em cada um dos imóveis avaliandos.

10 – O zoneamento urbano previsto para referidos imóveis e respectivo potencial construtivo afeta em que medida a avaliação realizada?

Resposta: Sim, razão pela qual forma tomados como comparativos imóveis semelhantes.



11 – Pede-se apresentar amostras, dados e vistoria que fundamentarem o parecer exarado nos moldes da Norma NBR 14653, explicitando analiticamente os critérios utilizados para tal conclusão.

Resposta: Os imóveis utilizados como comparativos encontram-se indicados no corpo no corpo do presente Laudo.