

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

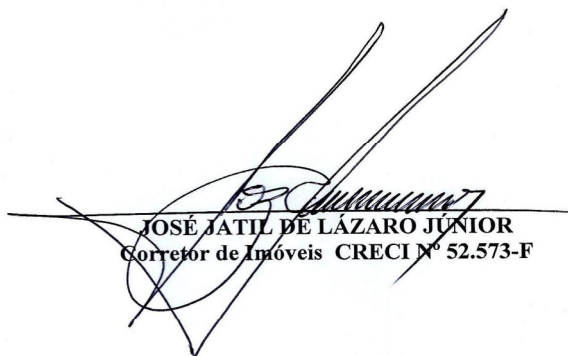
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CIVIL DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP.

JOSÉ JATIL DE LÁZARO JUNIOR, avaliador nomeado nos autos Processo - nº 0001808-54.2020.8.26.0482, tendo como requerente, ANA MARIA MESSIAS e OUTRO e como requerido ALINE EM GALECO KIMURA e OUTRO em trâmite por esse E. Juízo e respectivo cartório, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o laudo de avaliação que segue em anexo, composto de 15(quinze) laudas digitadas somente no anverso.

N. termos,

P. Deferimento.

Presidente Prudente - SP, 02 de Setembro o de 2020.



JOSÉ JATIL DE LÁZARO JÚNIOR
Corretor de Imóveis CRECI Nº 52.573-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

1 – SOLICITANTE

MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Presidente Prudente, nos autos do Processo nº 0001808-54.2020.8.26.0482 onde figura como requerente, ANA MARIA MESSIAS e OUTRO e como requerido ALINE EMY GGALECO KIMURA e OUTRO.

2 – IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO I.A.



3 – ENDEREÇO DO I.A.

**AVENIDA PAULO MARCONDES, 649
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO SAINT PAUL™
APARTAMENTO 303 - BLOCO 02
PRESIDENTE PRUDENTE - SP**

4 – OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel para os fins a que se destina

5 – LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/09/2020

*Laudo de Avaliação nº 002/09/2020
Elaborado por: José Jatil de Lázaro junior
CRECI-SP Nº 52.573-F Página 2 de 16*

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

6 – DA COMPETÊNCIA

6.1 – DA LEI FEDERAL 6.530/78

"Artigo 1º - o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional é regido pelo disposto na Lei Federal n. 6.530/78".

Este Laudo de Avaliação foi elaborado de conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei Federal n. 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) a seguir transcrito:

"Artigo 3º - compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "opinar quanto à comercialização e ou locação imobiliária".

Atende ainda o presente trabalho às Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci) n.º 957 de 22 de maio de 2006, publicada no Diário Oficial da União aos 26/06/2006 e n.º 1.066 de 22 de novembro de 2.007, publicada no Diário Oficial da União aos 29 de novembro de 2.007, as quais dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de Laudo de Avaliação e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e também regulamentam como concluir este mister.

6.2 – DA ABNT/NBR 14.653

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**avaliação de bens**".

- Parte 1** – Procedimentos gerais,
- Parte 2** – Imóveis urbanos;
- Parte 3** – Imóveis rurais;
- Parte 4** – Empreendimentos;
- Parte 5** – Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6** – Recursos naturais e ambientais e
- Parte 7** – Patrimônio histórico.

A primeira parte da NBR 14.653 norteia o trabalho de avaliação, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

7 – ABREVIATURAS

- IA** – Imóvel avaliando
- CRECI-SP** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR** – Normas Brasileiras
- M²** - metro quadrado
- IPTU** – Imposto predial, territorial e urbano.
- ZCS2/ZR2** - Zona de Comércio e Serviços de Eixos Viários e Ocupação Vertical/Zona Residencial de Média Densidade Populacional.

8 – PRELIMINARES / VISTORIA

8.1 – A requerimento do solicitante, o objeto do presente constitui apresentação de Laudo de Avaliação acerca do valor de mercado da área e todas as edificações

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

8.2 – O I.A. é objeto pela matrícula numero 39.875do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente – SP.

8.3 – Vistoria do I.A. - dia 25/08/2020 as 10:30 horas.

9 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE INSERIDO O I.A.

9.1 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Área dotada de todos os melhoramentos públicos convencionais tais como:

Energia elétrica pública e domiciliar , água encanada e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica , telefone , coleta de lixo, transporte coletivo, e a maioria dos serviços comunitários, classificada como BOA.

9.2 – ZONEAMENTO

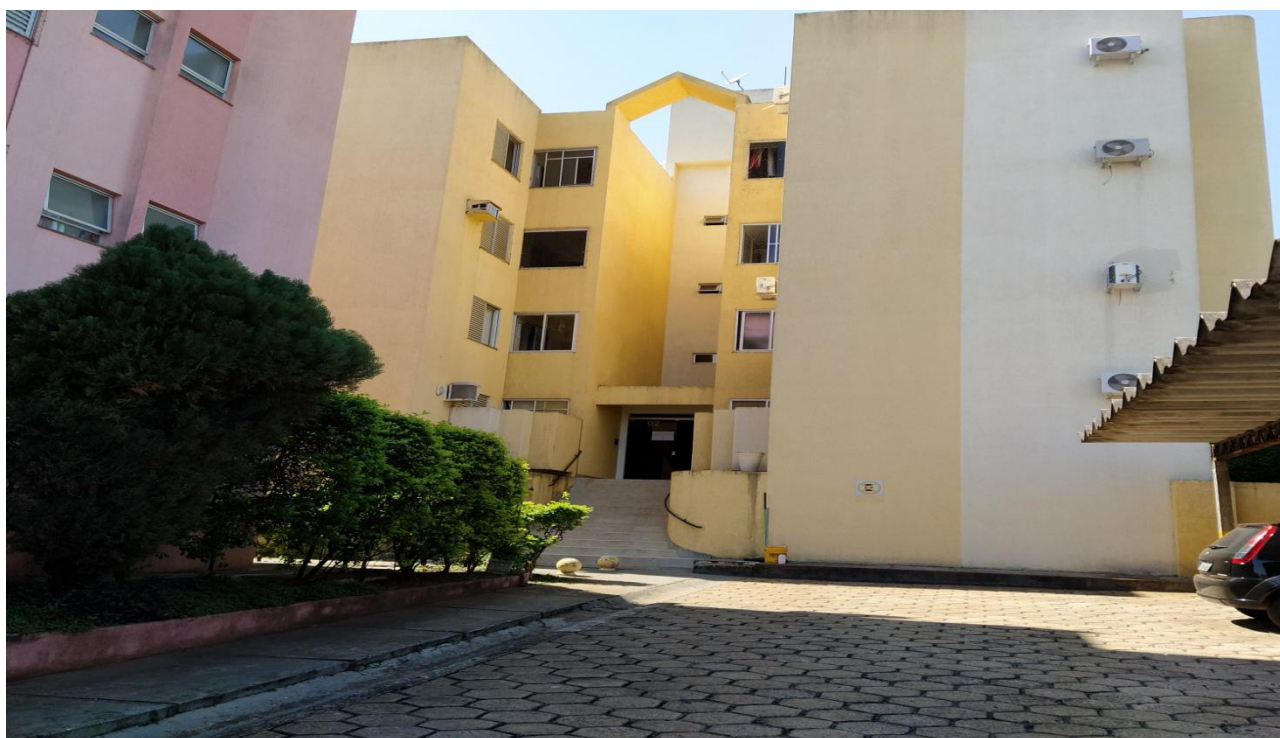
ZCS2/ZR2

10 – DESCRIÇÃO DO I.A. COM FOTOS

UMA UNIDADE AUTÔNOMA (Apartamento), sob o nº. 303 (trezentos e três) do Bloco numero "02" (dois), do "CONDOMINIO RESIDENCIAL EDIFICIO SAINT PAUL", localizado a Avenida Paulo Marcondes, (647) 649, nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, com a área útil de 73,975 ms²., área de uso comum de 4,178 ms², totalizando uma área de 78,153 m², contendo hall, sala de estar/jantar, 03 (três) dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, área de serviço, WC para empregada e sacada, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 72,079093 ms², competindo-lhe o direito a utilização de uma Vaga de Garagem sob o numero 24, localizada no estacionamento,o imóvel é objeto da matrícula numero 39.875 do 1º CRI, e encontra-se em BOM estado de conservação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA DE FREITAS. Liberado nos autos digitais por Adriana Aparecida de Freitas, em 14/12/2020 às 18:56.
Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)



Laudo de Avaliação n° 002/09 /2020
Elaborado por: José Jatil de Lázaro junior
CRECI-SP N° 52.573-F Página 6 de 16

Este documento é copia do original assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA DE FREITAS. Liberado nos autos digitais por Adriana Aparecida de Freitas, em 14/12/2020 às 18:56.
Para acessar a cópia digitalizada, acesse o link <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

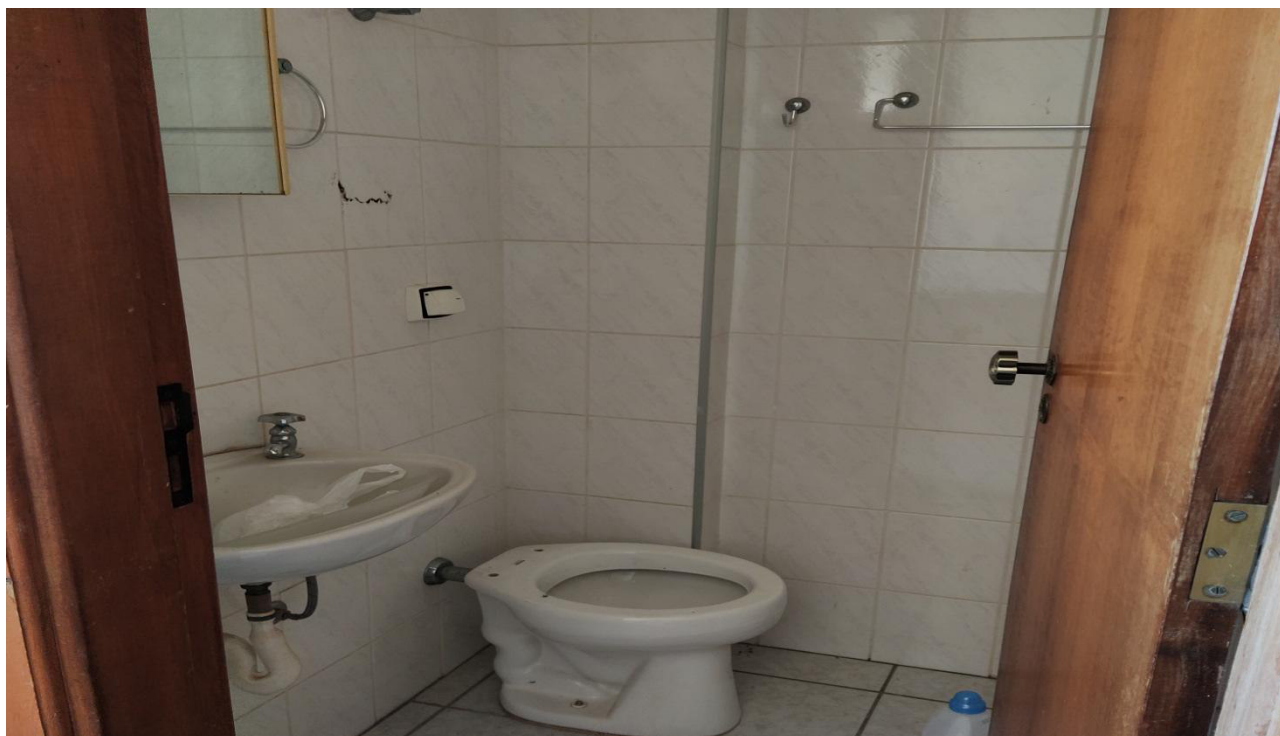
Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA DE FREITAS. Liberado nos autos digitais por Adriana Aparecida de Freitas, em 14/12/2020 às 18:56.
Para acessar a cópia digital, acesse o link <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA DE FREITAS. Liberado nos autos digitais por Adriana Aparecida de Freitas, em 14/12/2020 às 18:56.
Para acessar a cópia digitalizada, acesse o link <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA DE FREITAS. Liberado nos autos digitais por Adriana Aparecida de Freitas, em 14/12/2020 às 18:56. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA DE FREITAS. Liberado nos autos digitais por Adriana Aparecida de Freitas, em 14/12/2020 às 18:56. Para acessar a cópia digitalizada, acesse o link <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA DE FREITAS. Liberado nos autos digitais por Adriana Aparecida de Freitas, em 14/12/2020 às 18:56.
Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

11 – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

11.1 – MATRÍCULA

Numero 39.875 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente – SP (nos autos do processo).

Cadastro da Prefeitura Municipal Numero 715645831

12 – METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para elaboração do Laudo de Avaliação é do **"método comparativo"**

Método Comparativo é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.

Através de pesquisa no site e imobiliárias obtivemos os elementos comparativos através de opinião direta e aplicamos o Tratamento de homogeneização (elasticidade).

ELEMENTOS

1- RENATO TELLI – Negócios Imobiliarios

CÓD. VA18 - Apartamento em EDIFÍCIO SAINT PAUL - Presidente Prudente

- Apartamento
- 3 dormitório(s)
- 1 suíte(s)
- 1 vaga(s) na garagem
- 2 banheiro(s)
- Preço de Venda: **R\$ 200.000,00**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

2 – BELMONT IMÓVEIS

EDIFÍCIO SAINT PAUL
 REF - APO 156 –BEMO
 03 DORM – (SENDO 01 SUITE)
 01 VAGA DE GARAGEM
 Venda R\$ 195.000,00

3- KELLY IMÓVEIS EDIFÍCIO SAINT PAUL

Código do imóvel: 871
 Cidade: Presidente Prudente - SP
 Área útil
 78,00 M²
 Cômodos
 3 Dormitório(s), 1 Banheiro, 1 área de serviço.
 Venda R\$ 185.000,00

4 – LEAL IMÓVEIS

ELDORADO, Presidente Prudente / SP

Apartamento para Venda
 # Ref: AP74203

R\$ 195.000,00

Apartamento Á Venda Bairro: Eldorado - Edifício San Paul I Valor: R\$ 195.000,00 Composto Por 03 Dormitórios Sendo 01 Suít...

5 – NOVA DINAMICA IMÓVEIS

APARTAMENTO EM PRESIDENTE PRUDENTE - JARDIM ELDORADO - REF: VA-0024

73,95m² de Área Privativa

3 Dormitório(s)

1 Vagas de Garagem

03 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE C/ARMÁRIO SALA VISITA E JANTAR COM SACADA COZINHA PLANEJADA WCS BOX GABINETE DEPENDENCIA EMPREGADA WC SERVIÇO LAVANDERIA PISO FRIO 01 VAGA PORTARIA 24 HORAS PLAYGROUND

R\$ 220.000,00

Este documento é copia do original assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA DE FREITAS. Liberado nos autos digitais por Adriana Aparecida de Freitas, em 14/12/2020 às 18:56. Para acessar o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

1	RENATO TELLI Negócios Imobiliários		Cidade: PRES. PRUDENTE		UF SP
	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO SAINT PAUL		Fonte de informação: PESQUISA INTERNET		
			Conservação BOM	Padrão MÉDIO	
	Valor de venda: R\$ 200.000,00	Preço por m² R\$ 2.703,43		Área edificação (m²) 73,98	
2	BELMONT IMOVEIS		Cidade: PRES. PRUDENTE		UF SP
	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO SAINT PAUL		Fonte de informação: PESQUISA INTERNET		
			Conservação BOM	Padrão MÉDIO	
	Valor de venda: R\$ 195.000,00	Preço por m² R\$ 2.635,85		Área edificação (m²) 73,98	
3	KELLY IMOVEIS		Cidade: PRES. PRUDENTE		UF SP
	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO SAINT PAUL		Fonte de informação: PESQUISA INTERNET		
			Conservação BOM	Padrão MÉDIO	
	Valor de venda: R\$ 185.000,00	Preço por m² 2.500,68		Área edificação (m²) 73,98	
4	LEAL IMOVEIS		Cidade: PRES. PRUDENTE		UF SP
	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO SAINT PAUL		Fonte de informação: PESQUISA INTERNET		
			Idade Aparente	Conservação BOM	Padrão MÉDIO
	Valor de venda: R\$ 195.000,00	Preço por m² 2.635,85		Área edificação (m²) 73,98	
5	NOVA DINAMICA IMOVEIS		Cidade: PRES. PRUDENTE		UF SP
	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO SAINT PAUL		Fonte de informação: PESQUISA INTERNET		
			Idade Aparente	Conservação BOM	Padrão MÉDIO
	Valor de venda: R\$ 220.000,00	Preço por m² 2.793,78		Área edificação (m²) 73,98	

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fi (5)	F. Est. (6)	Homogeneização R\$/m²
1	73,98	200.000,00	2.703,43	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.433,09
2	73,98	195.000,00	2.635,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.372,27
3	73,98	185.000,00	2.500,68	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.250,61
4	73,98	195.000,00	2.635,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.372,27
5	73,98	220.000,00	2.793,78	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.514,40
MEDIA DA AMOSTRA										2.388,53

- (1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição
 (3) - Fator de Área (4) - Fator Equivalência
 (5) - Fator de idade (6) - Fator Estacionamento

Calculo do Valor de Avaliação:

Área da edificação	73,98	m	Valor do m	R\$ 2.388,53	VALOR TOTAL	176.703,44
VALOR DO IMÓVEL					R\$ 176.703,44	

Este documento é copia do original assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA DE FREITAS. Liberado nos autos digitais por Adriana Aparecida de Freitas, em 14/12/2020 às 18:56. Para acessar o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001808-54.2020.8.26.0482 e código 5B70FFA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

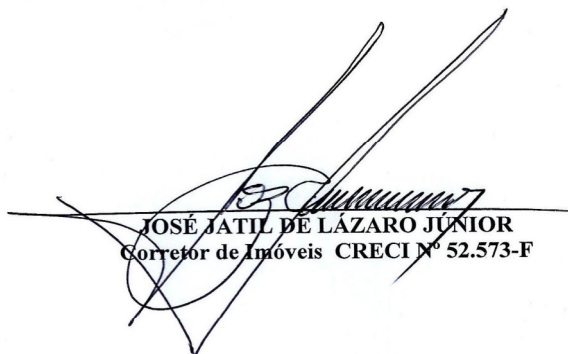
CONCLUSÃO E VALOR

O valor final utilizando aproximação em números exatos para o referido imóvel é de;

R\$ 177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais).

Nesta oportunidade apresento o Laudo de Avaliação e me coloco a inteira disposição para quaisquer esclarecimentos ou justificativas que se fizerem necessárias.

Presidente Prudente, 02 de Setembro de 2.020



JOSE JATIL DE LÁZARO JÚNIOR
Corretor de Imóveis CRECI N° 52.573-F