



 (14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
 ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

 (14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
 ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Requerente: JOSE APARECIDO DE FARIAS

Rua Prefeito Dr. Carlos Rogner, número 628, Jardim Aclimação

Pirajuí/SP - CEP: 16604-060

ART: 28027230211027796

[Handwritten signatures and stamps in the bottom right corner]



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
 ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
 ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO	03
2.METODOLOGIA EMPREGADA	04
3.SOLICITANTE	05
4.FINALIDADE	05
5.OBJETIVO	05
6.CRITÉRIOS DE AJUSTE E CONSIDERAÇÃO	06
6.1.CONCEITUAÇÃO	06
6.2.CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	07
7.CARACTERIZAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL	08
7.1.CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	08
7.2.LOCALIZAÇÃO DO LOTE	12
7.3.DADOS DO LOTE	14
7.4.DADOS DO COMÉRCIO DA REGIÃO	15
8.DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
9.AVALIAÇÃO	18
10.CONCLUSÃO	20
11.TERMO DE ENCERRAMENTO	20
ANEXOS	21



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

1. INTRODUÇÃO

Segundo a ABNT NBR 14653-1:2019, avaliação é uma análise técnica, realizada pelo engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Em outras palavras, a norma afirma que o levantamento do valor de mercado de um bem não é a única finalidade da avaliação. Podemos citar, entre outros, a segurança patrimonial, a contratação de seguros baseados em valores reais ou a utilização do patrimônio como garantia na tomada de recursos.

Além disso, a norma também afirma que essas atividades somente são competências de um engenheiro avaliador.

E quais são os pré-requisitos para ser um avaliador?

Após a Lei 5.194 de 1996, art. 7º, a avaliação de imóveis passou a ser atividade exclusiva de engenheiros, arquitetos e engenheiros agrônomos, devidamente registrados nos seus respectivos Conselhos. Ou seja, é condição necessária o registro no CREA e/ou CAU para o profissional estar apto a emitir laudo técnico.

Além disso, a resolução do COFECI nº 1.064 de 2007 prevê a possibilidade de o corretor de imóveis elaborar parecer técnico de avaliação mercadológica, desde que ele possua diploma de curso superior em Gestão Imobiliária ou equivalente e/ou certificado de conclusão de curso de Avaliação de Imóveis.

No entanto, vale ressaltar que a nova atualização de 2019 da NBR 14653-1 excluiu a definição de parecer técnico, o que significa que agora todas as manifestações técnicas sobre valor devem ser realizadas por meio de laudos de avaliação realizados conforme os preceitos normativos.



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070748425

2. METODOLOGIA EMPREGADA

A avaliação de um imóvel pode ser realizada por meio de vários métodos, devendo a metodologia escolhida ser compatível à natureza do bem, à finalidade, ao objetivo e ao prazo-limite da avaliação, bem como, definida conforme a disponibilidade de dados de mercado (NBR 14653). A norma de avaliação de bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 14.653, em suas partes 1 – Procedimentos Gerais e 2 – Imóveis Urbanos, preceitua que, sempre que possível, deve ser preferível utilizar o método comparativo direto de dados de mercado para a identificação do valor de mercado.

Sendo assim, a avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, profissionais construtores, bem como as metodologias previstas na norma NBR 14653 de 2001.

De acordo com o que foi solicitado, uma visita com fins de vistoria e inspeção foi realizada no local, também foi realizado uma Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado da região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário.

Considerando a natureza e características da estrutura, adotou-se a seguinte metodologia:

- Vistoria do local;
- Levantamento fotográfico;
- Levantamento de dados;
- Análise dos dados;



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070748425

3. SOLICITANTE

Senhor JOSE APARECIDO DE FARIAS, RG n.º 23.540.900-5, CPF n.º 190.864.488-52, natural de Londrina/PR.

4. FINALIDADE

A finalidade deste Laudo Técnico é a apresentação da análise de valor da propriedade analisada.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito dos seus emissores, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

5. OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: terreno de propriedade de JOSE APARECIDO DE FARIAS, bem como de todos conforme relação abaixo:

- **Imóvel:** Localizado à Rua Prefeito Doutor Carlos Rogner, número 628, Jardim Aclimação, em Pirajuí/SP, com cadastro municipal sob número 000330710, com Matrícula 12118, setor 17, quadra 20, lote 25.

O lote que ora se descreve, para quem de frente olha para o imóvel, encontra-se no lado par da Rua Prefeito Doutor Carlos Rogner, a 13,19 metros da esquina com a Rua Prefeito Joaquim Gabriel de Oliveira.

Handwritten signature/initials in blue ink.



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

Descrição inicial do lote:

Lote com 11,46m de frente, confrontando-se à direita na distância de 21,59m com o lote 13, à esquerda na distância de 21,59m com o lote 36, aos fundos com distância de 10,64m com o lote 272, encerrando a área de 238,45m².

6.CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina. Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área. É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

6.1.CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro de uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico.

Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos. O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como: “O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem”.

6.2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- O signatário informa que foi realizada uma vistoria no lote objeto deste trabalho, em 21 de Julho de 2021, ocasião em que foi realizado o levantamento Fotográfico apresentado em Anexo deste laudo;
- Esta Avaliação está definida no item 7.5 da NB-502, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece aos princípios fundamentais escritos a seguir:
 - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
 - Os honorários profissionais do AVALIADOR não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070748425

▪ O relatório foi elaborado pelo AVALIADOR e ninguém, a não serem os seus próprios Profissionais envolvidos no trabalho, preparou as análises e respectivas conclusões.

▪ No presente relatório Assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.

▪ As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.

▪ O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

▪ Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

7. CARACTERIZAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL

7.1 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Pirajuí, palavra indígena que significa "Rio do Peixe Dourado", é um município do estado de São Paulo, no Brasil. O município é formado pela sede e pelos distritos de Corredeira, Pradínia e Santo Antônio da Estiva. Localiza-se a uma latitude 21°59'55" sul e a uma longitude 49°27'26" oeste, estando a uma altitude de 468 metros. Sua população estimada em 2010 era de 22.704 habitantes. Possui uma área de 821,68 km².



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425



PONTO TURÍSTICO DA CIDADE DE PIRAJUI, "PARQUE DO POVO", Jardim Aclimação – Fonte: GOOGLE.COM

Dados tabulados sobre a População de Pirajui-SP

Índice de Desenvolvimento Humano	0,749
Área da unidade territorial	824,196 km²
Estabelecimentos de Saúde SUS	9 estabelecimentos
Matrícula - Ensino fundamental - 2012	2.377 matrículas
Matrícula - Ensino médio - 2012	855 matrículas
PIB per capita	10.543,24 reais
População residente	22.704
População residente - Homens	12.570
População residente - Mulheres	10.134
População residente que frequentava creche ou escola	4.838

Dados da População de Pirajui – Fonte: IBGE



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070748425

Caracterização do território

Área 820,8 km²	IDHM 2010 0,749	Faixa do IDHM Alto (IDHM entre 0,700 e 0,799)	População (Censo 2010) 22.704 hab.
Densidade demográfica 27,69 hab/km²	Ano de instalação 1914	Microrregião Bauru	Mesorregião Bauru

Características do território de Pirajui – Fonte: IBGE

Trabalho e Rendimento: Em 2016, o salário médio mensal era de 2(dois) salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 14.6%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 454 de 645 e 503 de 645, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 1807 de 5570 e 2108 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 39.9% da população nessas condições, o que o colocava na posição 44 de 645 dentre as cidades do estado e na posição 2742 de 5570 dentre as cidades do Brasil.

Educação: Em 2015, os alunos dos anos iniciais da rede pública da cidade tiveram nota média de 5.7 no IDEB. Para os alunos dos anos finais, essa nota foi de 4.8. Na comparação com cidades do mesmo estado, a nota dos alunos dos anos iniciais colocava esta cidade na posição 532 de 645. Considerando a nota dos alunos dos anos finais, a posição passava a 356 de 645. A taxa de escolarização (para pessoas de 6 a 14 anos) foi de 97.3 em 2010. Isso posicionava o município na posição 482 de 645 dentre as cidades do estado e na posição 3221 de 5570 dentre as cidades do Brasil.

Saúde: A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 4.18 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 0.3 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 480 de 645 e 332 de 645, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 4140 de 5570 e 3907 de 5570, respectivamente.



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070748425

Clima: Em Pirajuí, O clima é quente e temperado. O verão é longo, quente, abafado, com precipitação e de céu quase encoberto; o inverno é curto, agradável e de céu quase sem nuvens. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 15 °C a 30 °C e raramente é inferior a 11 °C ou superior a 35 °C. Pirajuí tem uma temperatura média de 21.3 °C. 1198 mm é o valor da pluviosidade média anual. Em Pirajuí existe uma pluviosidade significativa ao longo do ano. Mesmo o mês mais seco ainda assim tem muita pluviosidade.

Topografia: Para fins deste relatório, as coordenadas geográficas de Pirajuí são: latitude -21,999°, longitude -49,457° e 516 m de altitude. A topografia dentro do perímetro de 3 quilômetros de Pirajuí contém apenas variações *pequenas* de altitude, com mudança máxima de 115 metros e altitude média acima do nível do mar igual a 502 metros.

Dentro do perímetro de 16 quilômetros, há apenas variações *pequenas* de altitude (214 metros). Dentro do perímetro de 80 quilômetros, há variações *significativas* de altitude (363 metros). A área dentro do perímetro de 3 quilômetros de Pirajuí é coberta por *terra fértil* (71%) e *árvores* (14%); dentro do perímetro de 16 quilômetros, por *terra fértil* (73%) e *árvores* (16%). Finalmente, dentro do perímetro de 80 quilômetros, por *terra fértil* (61%) e *árvores* (20%).

Saneamento Básico: Apresenta 91.4% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 97.5% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 23.7% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 254 de 645, 214 de 645 e 317 de 645, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 374 de 5570, 489 de 5570 e 1599 de 5570, respectivamente.



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

Habitação

Indicadores de Habitação - Município - Pirajuí - SP

	1991	2000	2010
% da população em domicílios com água encanada	87,95	96,35	98,56
% da população em domicílios com energia elétrica	97,60	99,67	99,90
% da população em domicílios com coleta de lixo	87,11	98,17	99,14

Fonte: PNLD, Ipea e FJP

Indicadores Habitacionais de Pirajuí – Fonte: IBGE

7.2 – LOCALIZAÇÃO DO LOTE

Localizado à Rua Prefeito Doutor Carlos Rogner, número 628, Jardim Aclimação, com cadastro municipal sob número 000330710, com Matrícula 12118, setor 17, quadra 20, lote 25. Situado no perímetro urbano da sede do município de Pirajuí-SP, o qual advém da Demarcação Urbanística nº 001/2016m averbada sob nº 05 no Registro 013 do Livro Auxiliar 08 (Registro de Loteamento) e sob nº 01 na Transcrição nº 16.203 – Livro 3-Q, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirajuí-SP.



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
 ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
 ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425



Vista Aérea da região onde o lote está localizado – Fonte: GoogleMaps.com



Vista Aérea aproximada da região onde o lote está localizado – Fonte: GoogleMaps.com

Handwritten signature or initials.



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENG° CIVIL - CREA/SP 5070748425

7.3 – DADOS DO LOTE

O lote que ora se descreve, para quem de frente olha para o imóvel, encontra-se no lado par da Rua Prefeito Doutor Carlos Rogner, a 13,19metros da esquina com a Rua Prefeito Joaquim Gabriel de Oliveira. Lote com 11,46m de frente, confrontando-se à direita na distância de 21,59m com o lote 13, à esquerda na distância de 21,59m com o lote 36, aos fundos com distância de 10,64m com o lote 272, encerrando a área de 238,45m².

Conforme dados cadastrais do município de Pirajuí (documento em anexo) O lote aqui avaliado possui as seguintes características:

CÓDIGO – CARACTERÍSTICA -DESDOBRO

- 0821 - MURO - Sim
- 0822 - PASSEIO - Sim
- 0827 - PAVIMENTAÇÃO - Sim
- 0829 - GUIAS - Sim
- 0912 - LIXO - Não
- 0913 - LIMPEZA - Sim
- 0917 - ILUMINACAO - Sim
- 0003 - INFRA - ESTRUTURA - Completa
- 0004 - PEDOLOGIA - Firme
- 0005 - TOPOGRAFIA - Plano
- 0006 - SITUAÇÃO DO TERRENO - Lote com uma frente

O lote ora avaliado possui edificação e benfeitorias em seu interior, conforme croqui que segue em anexo, divididas da seguinte forma: Dois pontos comerciais, sendo que um deles, com uma área aproximada de 40,92m², se encontra alugado à terceiros sendo utilizados como uma Barbearia e uma Loja de Roupas. O Outro ponto comercial encontra-se desocupado, este possui um banheiro, um escritório e uma cozinha industrial, perfazendo cerca de 56,00m².



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

Ao fundo desses comércios, existe ainda a construção de dois imóveis residenciais geminados, sendo que um deles encontra-se alugado a terceiros, cada um deles possuindo um banheiro e uma sala/cozinha e um quarto, sendo que um deles apresenta ainda uma varanda, enquanto o outro apresenta um cômodo a parte com outro banheiro, como pode-se verificar no croqui em anexo.

Estas construções apresentam as seguintes características:

- Comércio 1: Telhado "Eternit" em sua totalidade. Na área da cozinha industrial possui revestimento até o teto, com Forro em PVC e com 3,60m de Pé Direito. No escritório, corredor e no banheiro possui pé direito de 2,70m e revestimento apenas no piso. O local se encontra em boas condições.
- Comércio 2: Telhado "Eternit" em sua totalidade. Na área da barbearia possui revestimento até o teto, com Laje e com 3,20m de Pé Direito. Na área da Loja de Roupas possui pé direito de 3,00m, forro em PVC e com revestimento também até o teto. O local se encontra em ótimas condições.
- Residência 1 e 2: Telhado em Telha Cerâmica, com estrutura de madeira e sem forro. Possui revestimento cerâmico apenas no banheiro, sendo que este também apresenta laje.

OBS.: No levantamento fotográfico pode-se perceber a situação atual (data da vistoria) dessas construções dentro do lote avaliado.

7.4 – DADOS DO COMÉRCIO NA REGIÃO

Ainda classificado como rua (Prêfeito Doutor Carlos Rogner), porém, já considerada por alguns como avenida, pelo constante crescimento do comércio em sua extensão e pelo cruzamento com a avenida principal de entrada e saída da cidade (Orestes Quêrcia). É a rua principal do bairro, onde trafega caminhões e ônibus para acesso entre bairros, também é o percurso do circular da cidade (no momento está interrompido pela administração municipal). Rua de percurso do Ônibus Escolar Municipal. Os empreendimentos, como



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

comércio, igrejas e outros, localizados nesta rua são: Restaurante Cabana Gaúcha, Lava rápido Lalis Car, Empresa de Material de Limpeza Xanday, Transrodler, Barbearia, Mercado e Depósito de Gás Supergasbras, Três igrejas Evangélicas, Igreja Católica Santo Antônio e Centro Social Santo Antônio, Barracão de produtos alimentícios, Três bares, Atacado Rastelão, Alinhamento de Carro, e um Posto de Saúde. Nas ruas adjacentes temos ainda um Centro de Fisioterapia, além de um Centro de Lazer Municipal, conhecido como Parque do Povo.

OBS.: Foi anexado a esta avaliação um croqui da região em torno do lote avaliado, demonstrando a localização desses pontos comerciais, além de um levantamento fotográfico específico da fachada frontal dos mesmos.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Por meio de pesquisa no bairro Jardim Aclimação observou-se valores diferentes entre terrenos e propriedades deste bairro. A pesquisa constatou terrenos variando de 30 a 60 mil de acordo com a localização. Foi constatado através de pesquisa que os terrenos e construções próximos ao Centro de Lazer (Parque do Povo) e próximo à rua principal (a mesma onde se localiza o lote aqui avaliado), possuem valores maiores em relação a terrenos e propriedades localizados no mesmo bairro, porém mais afastado da rua pref. Dr. Carlos Rogner e do Parque do Povo.

Começamos por citar a CERTIDÃO DE VALOR VENAL do lote avaliado, emitida em 21 de Julho de 2021 às 13:18 horas, sob número de controle: 41BB7BEE68778147, que segue em anexo, à qual dá um valor venal total ao lote avaliado, considerando já a área edificada total de 215,41m² aproximadamente, de R\$ 142.460,33.



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
 ENG° CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
 ENG° CIVIL - CREA/SP 5070748425

Também foi verificada a existência de dois lotes a venda por um valor de R\$ 110.000,00, cada um medindo 11mx30x, perfazendo uma área total de 660m², resultando num preço médio de R\$ 166,67 por m². Esses lotes estão localizados na mesma rua do lote avaliado neste laudo. Fonte: <http://www.siqueira-imoveis-pirajui.com.br/imovel/1634285/terreno-venda-pirajui-sp-jardim-aclimacao>.



Foto do Lote a Venda – Fonte: Siqueira Imóveis

Constado também a venda de um imóvel comercial, localizado na mesma rua do lote aqui avaliado, com cerca de 135m² pelo valor de R\$ 180.000,00, perfazendo dessa forma um valor de R\$ 1333,33 por m². Este imóvel é onde se localiza hoje um comércio de Alinhamento e Balanceamento de Autos.



Foto do Comercio a Venda – Fonte: Autores



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
 ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
 ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

Observação: O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor.

Também constatamos um imóvel residencial a venda, localizado na rua lateral ao lote aqui avaliado, com Sala, Cozinha Americana, Banheiro, dois quartos, Garagem para 2 carros, e uma edícula, pelo valor de R\$ 170.000,00.



Foto do Imóvel Residencial a Venda – Fonte: Autores

9. AVALIAÇÃO

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor.

Obtivemos os valores médios de:

Terreno: R\$ 166,67 por m²

Imóvel Comercial: R\$ 1333,33 por m²

Valor Venal do Imóvel Área Edificada: R\$ 572,91 por m²

Média entre os Valores de Área Edificada: R\$ 953,12 por m²

Tabela SINAPI: R\$ 1421,87 por m² (Atualizado em 16/07/2021–Índice Nacional da Construção Civil-INCC/Sinapi)

Considerando o estado de conservação, o tempo de construção, a simplicidade das residências construídas no lote, a desvalorização imobiliária, o tempo de construção e o mercado imobiliário, para efeito de cálculo, foi

Handwritten signature or initials in blue ink.



(14) 99689-3523
MICHEL CASSERES
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070635961

(14) 99677-6948
LAZARO MANZEPI
ENGº CIVIL - CREA/SP 5070748425

determinado para essa avaliação uma margem de segurança de 10%. Desta forma temos que:

$$V_t = \text{Áreas} \times \text{Valor Unitário Médio}$$

$$\text{Áreas Edificadas} = 215,41 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 953,12 / \text{m}^2 - 10\% = \text{R\$ } 857,81$$

$$V_{t1} = 215,41 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 857,81 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 184.780,85$$