

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE  
ALTINÓPOLIS/SP.**

**Processo: 0000057-97.1997.8.26.0042 (012.01.1997.000057)**

Requerente: Café Altinópolis Ltda.

Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e  
Empresas de Pequeno Porte.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.
2. METODOLOGIA.
3. HISTÓRIA
4. APROVEITAMENTO
5. ELEMENTOS COMPARATIVOS
6. MÉDIA SANADA E AVALIAÇÃO
7. VALORES UNITÁRIOS
8. VALORES DOS ANALISADOS.
9. CONSIDERAÇÕES
10. ANEXOS
11. FOTOS

## 1- INTRODUÇÃO

O presente laudo de avaliação é elaborado sob a responsabilidade de Adriano Teixeira Doffe - Creci 65513, perito avaliador.

O objetivo do trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel sito a **Rua. Carlos Memic, 56 Bairro Vila Alza no município de São Sebastião do Paraíso – Estado de Minas Gerais.**

**Matricula n º 21.610 CRI São Sebastião do Paraíso-MG.**

## 2- METODOLOGIA

### 2.1- MÉTODO COMPARATIVO

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o **COMPARATIVO** é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados. Segundo normas, assim definidas, é aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros, de características similares.

Na realidade, em qualquer processo de avaliação de mercado, seja direto ou indireto, os dados serão ponderados e analisados. No processo direto, ora utilizado, pesquisa-se no mercado os imóveis disponíveis ou que possam se assemelhar ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros. Já na forma indireta, é certo que somente em raras ocasiões, é possível encontrar dados relativos a imóveis que tenham exatamente as mesmas características, razão pela qual utilizamos os parâmetros (comparativos).

Os elementos de referencia serão homogeneizados ao imóvel avaliando, levando-se em consideração a fonte de informação, o local e o padrão construtivo, caso o tenha NORMA NBR 14.653-3 ABNT

## 3- VISTORIA

A vistoria foi realizada ao dia 11 de Julho de 2017 e de acordo com elementos fornecidos através do Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal da Cidade de Altinópolis/SP, bem como através de dados obtidos em outras fontes (pesquisa imobiliária).

Sendo as principais características do objeto de avaliação, são as seguintes:

### **3.1- CARACTERISTICAS DA REGIÃO**

O imóvel avaliando encontra-se inserido em região com predominância residencial, bem como comercio de pequeno porte.

#### **3.1.1- ZONEAMENTO**

Tipo Residencial / Comercial

#### **3.1.2- CARACTERISTICAS GERAIS DO LOGRADOURO**

Trata-se de um logradouro em pavimentação asfáltica, em bom de conservação.

#### **3.1.3- SERVIÇOS PÚBLICOS**

Encontramos infraestrutura completa.

Há na local rede elétrica pública, bem como rede telefônica, e rede de água e esgoto.

#### **3.1.4 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.**

O imóvel objeto desta perícia está localizado a Rua Carlos Momic próximo a Avenida Oliveira Resende, sendo de fácil acesso e localização.

#### **3.1.5- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de um imóvel residencial, adequado a utilização comercial composto por salas, copa, recepção, sanitários em bom estado de conservação edícula aos fundos, em estado precário de conservação, boa localização e circunvizinhança de uso misto.

### **4. – ÁREAS.**

Área de terreno. 240,00 m<sup>2</sup>

Área de Construção (casa). 85,40 m<sup>2</sup>

Área de Construção (edícula). 40,00 m<sup>2</sup>

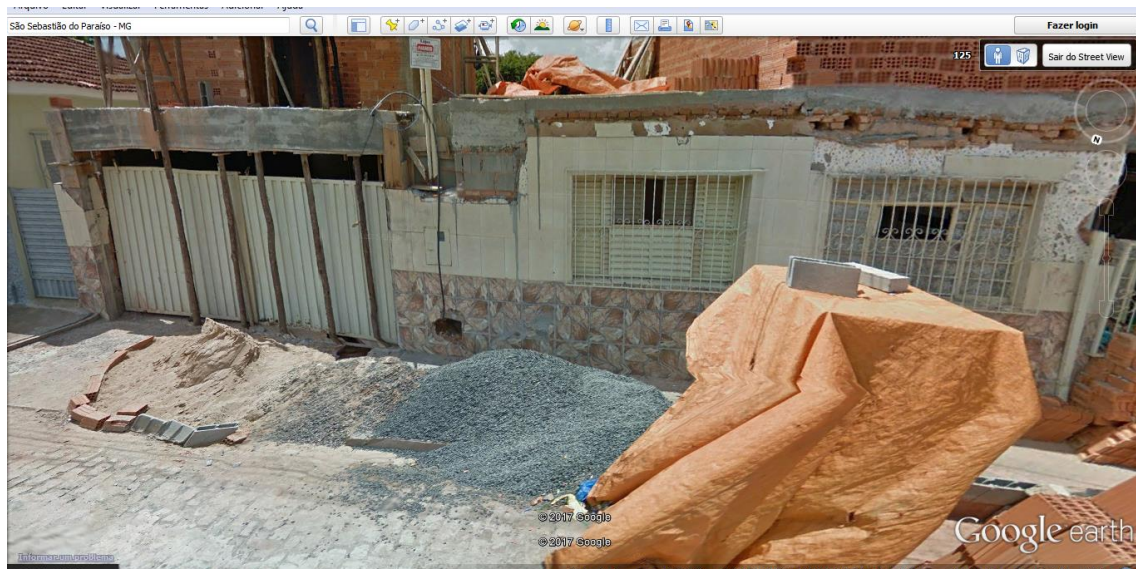
Área de Construção Total. 125,40 m<sup>2</sup>

Obs. Área de Terreno Extraída da Matrícula nº 21.610 e Construção IPTU

## 5. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAÇÃO.

Após pesquisa realizada na região onde se localiza o imóvel em questão, obtivemos a amostragem apresentada a seguir.

### COMPARATIVO – 01



Endereço. Rual Alza, 125 Bairro Vila Alza São Sebastião do Paraiso-MG

Área Terreno. 321,68 m<sup>2</sup>

Área Construída. 110,00 m<sup>2</sup>

Valor Vendido: R\$ 150.000,00

Valor atribuído a construção: R\$ 55.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	1.1
- Fator Topografia	1.0

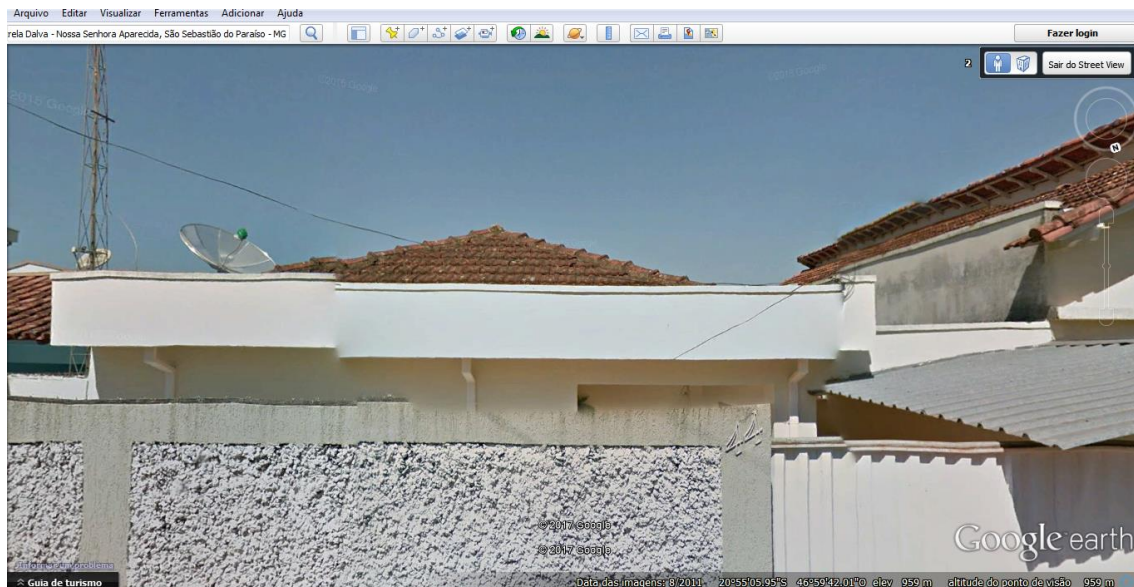
Valor Unitário Final: R\$ 292,35 m<sup>2</sup>

Fonte.

Rejane Imóveis.

Fone. 35-3531.7988

## COMPARATIVO – 02



Endereço. Rua Estrela Dalva, 44 Vila Alza São Sebastião do Paraíso-MG

Área Terreno: 395,00 m<sup>2</sup>

Área de Construção: 200,00 m<sup>2</sup>

Valor solicitado: R\$ 240.000,00

Valor Atribuído a Construção: R\$ 100.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.9
- Fator Topografia	1.0

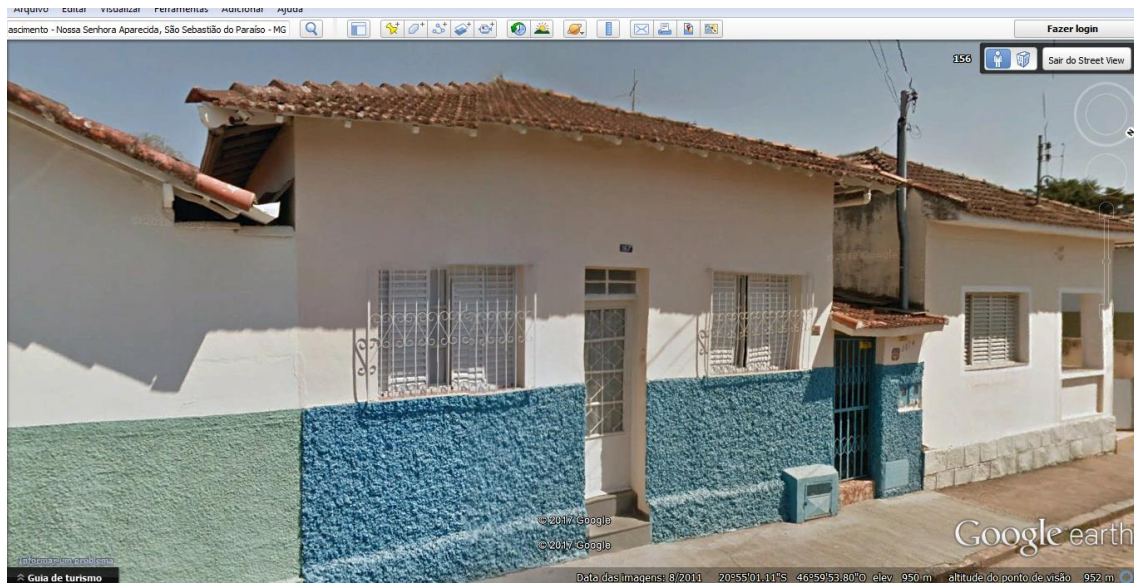
Valor Unitário Final: R\$ 287,08 m<sup>2</sup>

Fonte.

Rejane Imóveis.

Fone. 35-3531.7988

## COMPARATIVO – 03



Endereço. Rua Custodio do Nascimento, 167 Vila Alza São Sebastião do Paraíso-MG

Área Terreno. 250,00 m<sup>2</sup>

Área Construída. 100,00 m<sup>2</sup>

Valor Solicitado: R\$ 180.000,00

Valor Atribuído a Construção: R\$ 50.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.8
- Fator Topografia	1.0
- Fator Padrão Construtivo	0.9

Valor Unitário Final: R\$ 336,96 m<sup>2</sup>

Fonte

Rejane Imóveis.

Fone. 35-3531.7988

## COMPARATIVO – 04



Área Terreno: 174,25 m<sup>2</sup>

Valor Solicitado: R\$ 70.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.9
- Fator Aproveitamento	1.0

Valor Unitário Final: R\$ 325,38 m<sup>2</sup>

Fonte.

[http://imobiliariamaristela.com.br/imoveis\\_detalhes.php?id=1067](http://imobiliariamaristela.com.br/imoveis_detalhes.php?id=1067)



## COMPARATIVO – 05



Área de Terreno: 270,00 m<sup>2</sup>

Valor Solicitado: R\$ 210.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.7
- Fator Topografia	1.0
- Fator Aproveitamento	0.7

Valor Unitário Final: R\$ 342.99 m<sup>2</sup>

Fonte.

[http://imobiliariamaristela.com.br/imoveis\\_detalhes.php?id=687](http://imobiliariamaristela.com.br/imoveis_detalhes.php?id=687)

## 6 – MÉDIA SANEADA E AVALIAÇÃO

### Elementos Comparativos VALOR (R\$/unidade)

Comparativo nº. 01	R\$ 292,35
Comparativo nº. 02	R\$ 287,08
Comparativo nº. 03	R\$ 336,96
Comparativo nº. 04	R\$ 325,38
Comparativo nº. 05	R\$ 342,99

Total R\$ 1.584,76

**Média = R\$ 1.584,76/ 5 = R\$ 316,95**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 412,03

### Fatores de Homogeneização:

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 221,86

**Somatória Total = Média Saneada = R\$ 316,95 / m<sup>2</sup>**

## 8 – VALOR DO IMÓVEL.

Área Total de Terreno: 240,00 m<sup>2</sup> x R\$ 316,95 / m<sup>2</sup> = R\$ 76.068,00

Área Total de Construção: 125,40 x R\$ 650,00 / m<sup>2</sup>= R\$ 81.510,00

**Valor total do imóvel R\$ 157.578,00 (cento e cinquenta e sete mil quinhentos e setenta e oito reais)**

**Arredondando R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).**

## 9- CONCLUSÃO

Após estudos, pesquisas, diligências e demais serviços complementares, conclui-se que o **valor de mercado** do imóvel objeto da presente avaliação é de **R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)**.

## 10- CONSIDERAÇÃO FINAL.

O perito avaliador abaixo assinado coloca-se a inteira disposição, para eventuais esclarecimentos às partes.

Estando certo do atendimento da nomeação, apresento o laudo de avaliação, que vai digitado em 11 (onze) folhas somente em seu anverso, devidamente rubricado e ao final assinado.

Jaguariúna 18 de setembro de 2017



**ADRIANO TEIXEIRA DOFFE**  
Perito Avaliador  
CRECI nº65513