

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA / SP.**

Processo Digital nº: 1010702-88.2022.8.26.0269

Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens

Requerente: New Trade Fundo Investimento Em Direitos Creditórios
Multissetorial

Requerido: Maxima Cadernos Industria e Comercio Ltda. e outros

EDUARDO CECECONELO, engenheiro civil, perito judicial nomeado nesta ação de **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO PERICIAL

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

SINOPSE

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II- OBJETO DA AVALIAÇÃO - Av. Aracajú, nº 291 (antigo 610)

II.I- TIPO DO BEM

II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I- TERRENO

II.III.II- EDIFICAÇÃO

III- FINALIDADE

IV- VISTORIA AO IMÓVEL

V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V- ZONEAMENTO

VII- AVALIAÇÃO

VII.I- METODOLOGIA

VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII – CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X – ENCERRAMENTO

ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

ANEXO II- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III- QUESITOS

ANEXO IV- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens.**

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 146 dos autos.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo misto - residencial e comercial.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como principal denominada Rua Quintino Bocaiúva, 271 - Centro, município de Itapetininga/SP, CEP: 18200-014.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 01 – Vista do logradouro Rua Quintino Bocaiúva.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 02 – Outra vista do logradouro Rua Quintino Bocaiúva.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 04 – Detalhe da numeração do imóvel avaliando.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 05 – Vista da escadaria de acesso à entrada principal do imóvel.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 06 – Vista da entrada principal do imóvel (terraço).

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 07 – Vista do corredor de acesso aos ambientes pela porta principal.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 08 – Vista dormitório 1.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 09 – Vista do dormitório 2.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 10 – Vista do dormitório 3.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 11 – Vista da de estar/jantar.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 12 – Vista da cozinha.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 13 – Vista do banheiro geral.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 14 – Outra vista do banheiro geral.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 15 – Vista do corredor lateral externo.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 16 – Vista da área externa dos fundos.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 17 – Outra vista da área externa dos fundos.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 18 – Vista da área de serviço.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 19 – Vista do banheiro da área externa dos fundos.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel conta com **área de terreno de 150,00m²** e **área construída de 95,00m²**, de acordo com a Ficha Cadastral - Analítica - BIC ATUAL da Prefeitura Municipal de Itapetininga, conforme *Anexo IV*, deste relatório.

Inscrição Cadastral nº: 01.02.122.0301.001;

Nº do Cadastro: 5667.

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em meio de quadra.

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: 150,00 m²;

Testada: 9,00 m;

Sua classificação altimétrica é plana e entre 2,00 e 4,00m acima do nível do logradouro frontal (Rua Quintino Bocaiúva).

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área construída: 95,00 m².

Divisão interna: terraço frontal, 3 (três) dormitórios, banheiro geral e cozinha, na área externa banheiro e área de serviço.

Estado de conservação: regular estado geral de conservação.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para alienação** do imóvel em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 12 de abril de 2.023.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- Matrícula nº 36.854 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga/SP, conforme fls. 127 a 131 dos autos; e
- Ficha Cadastral - Analítica - BIC ATUAL da Prefeitura Municipal de Itapetininga. Para maiores detalhes vide *Anexo IV*, deste relatório.

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza mista (residencial/comercial), de ocupação horizontal, padrão construtivo médio, destacando-se a própria Rua Quintino Bocaiúva, Rua Prudente de Moraes e Rua Dr. Campos Salles - onde há

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive de áreas livres (terrenos).

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é acidentada.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e, o calçamento em concreto.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões semelhantes à média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta MÉDIA LIQUIDEZ.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de Zona Central que compreende o centro histórico da cidade e as áreas a ele contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico, segundo as leis de uso e ocupação do solo do Município de Itapetininga/SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDM) definimos o

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

valor para o terreno e pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias (MCCRB) o valor das benfeitorias.

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

No caso dos presentes autos, aplicamos o método residual, que é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias, onde assim estabelecemos o valor unitário de terreno (v); e o método do custo de reprodução de benfeitorias, para se calcular o valor total do imóvel (vt), que é a soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de abril e maio de 2023.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram utilizados **7 (sete) imóveis**, como comparativos.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-2-2010 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**, para cálculo do imóvel.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 7 (sete) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;
- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;
- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: abril / 2.023, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 1.914,68/m² - vide *Anexo I*;

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006 – vide *Anexo I*.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;
- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de rossheideck (K), que é dado pela fórmula: $Foc = R + K \times (1-R)$, sendo Foc = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 - vide Anexo I;
- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em aclive ou declive possua em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano e acima do nível do logradouro até 2,00m $Ft = 1,00$, caído para os fundos até 5,00% e em aclive até 10,00% $Ft = 0,95$; caído para os fundos de 5% até 10%, em aclive até 20%, abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m e acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m $Ft = 0,90$, em aclive acima de 20% $Ft = 0,85$; caído para os fundos de 10% até 20% $Ft = 0,80$ e abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m $Ft = 0,80$; e caído para os fundos acima de 20% $Ft = 0,70$;

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **Fator localização (Fl):** para imóveis de localização privilegiada, será adotado o fator 1,10; para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para imóveis de localização regular, será adotado o fator 0,85.

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, para a Residência - padrão simples – intervalo inferior ($F_{pcr} = 1,251$), idade aparente de 30 anos em regular estado de conservação, localização privilegiada ($F_{locr} = 1,25$) e, topografia acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m ($F_{topr} = 0,90$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)
			FONTE	CONTATO	FONE	
Itapetininga/SP	1	Rua Quintino Bocaiuva, nº 265	Valquiria Trindade Imóveis	Valquiria	(15) 3272-5672 (15) 99740-9782	350.000,00
Itapetininga/SP	2	Rua Dr. Campos Sales, nº 141	Marcelo Plens Imóveis	Marcelo	(15)99656-3382 (15)3272-1125	525.000,00
Itapetininga/SP	3	Rua Dr. Campos Sales, nº 38	Elo Imóvel	Jesuel	(15) 3527-7578	370.000,00
Itapetininga/SP	4	Rua Paulo Quadri Prestes, ao lado do nº 34	Conceito Imóveis	João	(15)3271-2424 (15) 99716-4711	600.000,00
Itapetininga/SP	5	Rua Aldimir Torres, ao lado do nº 57	Franciosi Imóveis	Sirlene	(15) 3275-9400 (15) 99140-8303	440.000,00
Itapetininga/SP	6	Rua Quintino Bocaiuva, nº 664	Atual Imóveis	Satico	(15) 3271-2269 (15) 99704-2913	1.100.000,00
Itapetininga/SP	7	Rua Quintino Bocaiuva, ao lado do nº 664	Corretora	Camila Almeida	(15) 96693-3635 (15) 99627-5547	900.000,00

N	CONSTRUÇÃO			TERRENO				LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
	IDADE	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE (m)	TOPOGRAFIA	Ftop	ÁREA (m²)			
1	40	1,070	80,00	10,00	plana	1,00	150,00	privilegiada	Oferta	mai/23
2	--	--	0,00	7,50	plana	1,00	380,00	boa	Oferta	mai/23
3	30	1,251	105,00	10,00	plana	1,00	150,00	boa	Oferta	mai/23
4	--	--	0,00	10,00	plana	1,00	600,00	regular	Oferta	mai/23
5	--	--	0,00	18,00	em declive até 10%	0,90	540,00	regular	Oferta	mai/23
6	35	1,251	220,00	12,00	plana	1,00	540,00	privilegiada	Oferta	mai/23
7	30	0,972	250,00	6,50	plana	1,00	350,00	privilegiada	Oferta	mai/23

Eduardo Ceconelo

Engenharia de Avaliações e Perícias

PARÂMETROS GERAIS				INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
ZONA		R8N	1914,68	T= (N-1) =	11
Fr	10,00	f	0,20	t student	1,363
Pmi	25,00	p	0,50	DESV. PADRÃO	115,30
Pma	40,00	ca	0,00	FÓRMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
				RESULTADO	47,38
				VALOR MÉDIO	1345,96
				VALOR MÍNIMO	1298,57
				VALOR MÁXIMO	1393,34

-3,52%

3,52%

Será adotado o valor médio.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Frete	7,70	Coef. Frete	0,949
At	150,00	Coef. Profund.	0,883
Prof. Equiv.	19,48	Fator Área	1,000
		*topografia	0,900
		**fator localização	1,25

*acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m

** localização privilegiada.

MOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frete	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno
350.000,00	0,90	67.025,02	247.974,98	10,00	15,00	150,00	1.653,17
525.000,00	0,90	0,00	472.500,00	7,50	50,67	380,00	1.243,42
370.000,00	0,90	164.640,91	168.359,09	10,00	15,00	150,00	1.122,39
600.000,00	0,90	0,00	540.000,00	10,00	60,00	600,00	900,00
440.000,00	0,90	0,00	396.000,00	18,00	30,00	540,00	733,33
1.100.000,00	0,90	281.395,69	708.604,31	12,00	45,00	540,00	1.312,23
900.000,00	0,90	265.578,34	544.421,66	6,50	53,85	350,00	1.555,49
						Média	1.217,15
						L. Inf.	852,00
						L. Sup.	1.582,29
						Desvio	331,15
						CV	0,272

Homogeneização do fator topografia			
Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1,0000	0,9000	-165,32	1.487,85
1,0000	0,9000	-124,34	1.119,08
1,0000	0,9000	-112,24	1.010,15
1,0000	0,9000	-90,00	810,00
0,9000	1,0000	0,00	733,33
1,0000	0,9000	-131,22	1.181,01
1,0000	0,9000	-155,55	1.399,94
		Média	1.105,91
		L. Inf.	774,14
		L. Sup.	1.437,68
		Desvio	280,98
		CV	0,254

SIM

Eduardo Ceconelo

Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator localização				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,25	1,0000	0,00	1.653,17
2	1,00	1,2500	310,86	1.554,28
3	1,00	1,2500	280,60	1.402,99
4	0,75	1,6667	600,00	1.500,00
5	0,75	1,6667	488,89	1.222,22
6	1,25	1,0000	0,00	1.312,23
7	1,25	1,0000	0,00	1.555,49
Média				1.457,20
L. Inf.				1.020,04
L. Sup.				1.894,36
Desvio				151,93
CV				0,104

SIM

Homogeneização do fator área				
N	Fator área Amostra	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	1.653,17
2	1,0000	1,0000	0,00	1.243,42
3	1,0000	1,0000	0,00	1.122,39
4	1,0000	1,0000	0,00	900,00
5	1,0000	1,0000	0,00	733,33
6	1,0000	1,0000	0,00	1.312,23
7	1,0000	1,0000	0,00	1.555,49
Média				1.217,15
L. Inf.				852,00
L. Sup.				1.582,29
Desvio				331,15
CV				0,272

SIM

Homogeneização da frente					Homogeneização da profundidade					SANEAMENTO DA AMOSTRA			
N	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	N	Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	1,00000000	0,9491	-84,20	1.568,97	1	0,77459667	1,1396	230,79	1.883,96	1.487,85	1.487,85	1.487,85	1.487,85
2	0,94408751	1,0053	6,56	1.249,98	2	0,97653122	0,9039	-119,43	1.123,99	1.429,93	1.429,93	1.429,93	1.429,93
3	1,00000000	0,9491	-57,16	1.065,23	3	0,77459667	1,1396	156,69	1.279,09	1.290,75	1.290,75	1.290,75	1.290,75
4	1,00000000	0,9491	-45,84	854,16	4	0,93883219	0,9402	-53,78	846,22	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00
5	1,12474611	0,8438	-114,54	618,79	5	1,00000000	0,8827	-85,99	647,34	1.222,22	1.222,22	1.222,22	1.222,22
6	1,03713729	0,9151	-111,43	1.200,80	6	0,99364545	0,8884	-146,47	1.165,76	1.181,01	1.181,01	1.181,01	1.181,01
7	0,91745056	1,0345	53,61	1.609,10	7	0,96448641	0,9152	-131,85	1.423,64	1.399,94	1.399,94	1.399,94	1.399,94
Média				1.166,72	Média				1.195,71	1.345,96	1.345,96	1.345,96	1.345,96
L. Inf.				583,36	L. Inf.				597,86	942,17	942,17	942,17	942,17
L. Sup.				1.750,08	L. Sup.				1.793,57	1749,75	1749,75	1749,75	1749,75
Desvio				359,12	Desvio				400,31				
CV				0,308	CV				0,335				

NÃO

NÃO

Eduardo Ceconelo

Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R\$N	1.914,68	abr/23				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Avaliando	30	70	3,0	20%	95,00	1,251	2.395,26	227.550,14	65,5%	148.960,83
1	40	70	4,0	20%	80,00	1,070	2.048,71	163.896,61	40,9%	67.025,02
2	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
3	30	70	3,0	20%	105,00	1,251	2.395,26	251.502,79	65,5%	164.640,91
4	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
5	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
6	35	70	3,5	20%	220,00	1,251	2.395,26	526.958,23	53,4%	281.395,69
7	30	70	3,5	20%	250,00	0,972	1.861,07	465.267,24	57,1%	265.578,34

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
NOTA Observar subseção 9.1.					PONTOS 11

Grau				II
Graus	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Nota Observar subseção 9.1.				

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota Observar subseção 9.1.			

Precisão III

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

O cálculo do valor de mercado (Vt) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Terreno	
Área de terreno (m²)	150,00
Vu terreno (R\$/m²)	1.345,96
Valor total (R\$)	201.893,74
Construção	
Área construída (m²)	95,00
Vu construção (R\$/m²)	1.568,01
Valor total (R\$)	148.960,83
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno (R\$)	201.893,74
Valor Construção (R\$)	148.960,83
Fator de comercialização (FC)	1,00
Valor total (R\$)	350.854,57

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado (ref.: maio/2023)

R\$ 351.000,00

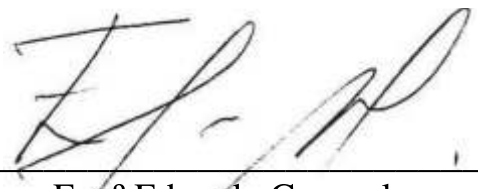
(Trezentos e cinquenta e um mil reais).

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 37 (trinta e sete) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

Itapetininga, 9 de maio de 2.023.



Engº Eduardo Ceconelo
CREA/SP: 5060938814

ANEXOS

- Anexo I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO.
- Anexo II – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- Anexo III – QUESITOS.
- Anexo IV – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



AVALIANDO



Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO II
FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	1	Rua Quintino Bocaiuva, nº 265
-------	---	-------------------------------



Elem.	2	Rua Dr. Campos Sales, nº 141
-------	---	------------------------------

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	3	Rua Dr. Campos Sales, nº 38
-------	---	-----------------------------



Elem.	4	Rua Paulo Quadri Prestes, ao lado do nº 34
-------	---	--

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	5
-------	---

Rua Aldimir Torres, ao lado do nº 57



Elem.	6
-------	---

Rua Quintino Bocaiuva, nº 664

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	7	Rua Quintino Bocaiuva, ao lado do nº 664
-------	---	--

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO III

QUESITOS

- Não há quesitos.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Tributos	
IMPOSTOS	420,84
Taxa de Coleta de Lixo	88,92
TOTAL	509,76



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA
Secretaria Municipal de Finanças
Praça dos três poderes, 1000 - Jardim Marabá

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS (Itapetininga)

Imóvel: **5767** Inscrição Cadastral: **01.02.122.0301.001**

Proprietário: **ANTONIO JACINTO**

Compromissário:

Endereço: **QUINTINO BOCAIUVA, 271** Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Quadra: Lote:

Certifico que em nome do interessado (a), acima identificado (a), não constam débitos até a presente data no que se refere a tributo imobiliário ressaltado o direito da Fazenda Municipal de exigir, a qualquer tempo, créditos tributários que venham a ser apurada posteriormente, Lei Complementar Nº. 13 de 29/12/2003 Art. 332 – (Código tributário Municipal).

Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do contribuinte no âmbito desta municipalidade em relação aos créditos tributários pertencentes à Fazenda Pública Municipal.

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <https://portalcidadeao.jsoft.com.br/pmitapetininga>

ODQ@OO-020951/2023

17/4/2023 11:00:14

Certidão válida por 30 (trinta) dias.