

ILUSTRÍSSIMO SENHOR DOUTOR CARLOS HENRIQUE GASPAROTO – 2º
PROMOTOR DE JUSTIÇA DA COMARCA DE FRANCA/SP.

Assunto: Regularização do loteamento “Recanto Campestre Ouro Verde”

Proc. 259/08

Recebido

09.08.19

Fl. 08

Érica Cristina Cintra
Oficial de Promotoria
Matr. 6706-3

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES

DO RECANTO CAMPESTRE OURO VERDE, CNPJ nº 07.046.860/0001-05, com endereço na Rua Salim Emer, 741, São Joaquim, Franca/SP, CEP 14.406-343, por seu presidente, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar que foram feitos pedidos de orçamentos para elaboração de laudo de avaliação.

Informa, ainda, que o orçamento do profissional João Turido Trevisan foi aprovado, cujo avaliador já elaborou, inclusive, o laudo de avaliação conforme segue em anexo.

Foi emitida nota fiscal em data de 02/08/2019, com conclusão dos trabalhos em 06/08/2019 e pagamento realizado aos 07/08/2019. (doc. anexo)

Conforme conclusão constante do laudo, o profissional elaborou 03 (três) formas de se chegar ao valor pretendido para acordo, nos termos que ficou avençado em última ata de audiência junto ao Ministério Público.

Nesta oportunidade, renovamos protestos de elevada estima e consideração.

Franca/SP, 07 de agosto de 2019.

ASSOCIAÇÃO DOS PROP. E MORADORES DO REC. CAMP. OURO VERDE

EXMO. SR. PROMOTOR DA SEGUNDA PROMOTORIA DE FRANCA
SP - HABITAÇÃO E URBANISMO .

INQUERITO CIVIL nº 259/08

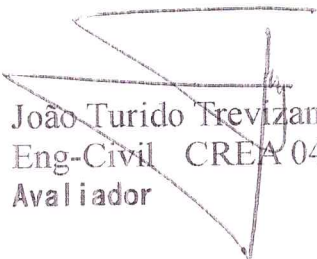
Requerente : Prefeitura Municipal de Franca SP

Requeridos : Associação Campestre Ouro Verde.

JOÃO TURIDO TREVIZANI, engenheiro civil, avaliador, contratado junto aos autos acima referido , vem mui respeitosamente , após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas, levantamentos e demais serviços complementares, apresentar os resultados de seu trabalho, através de seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Franca, 06 de agosto de 2019


João Turido Trevizani
Eng-Civil CREA 0400484623
Avaliador

1 - TITULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.

2- INTERESSADO:

SEGUNDA PROMOTORIA DE FRANCA SP – HABITAÇÃO E URBANISMO .

3 - INTRODUÇÃO

O signatário, tendo sido contratado , para proceder a avaliação do imóvel, bem como atualização de valor monetário apresenta qualificação técnica conforme RESOLUÇÃO n.º 218 do CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA (atividade 06), apurando ao final os valores técnicos , obedecendo critérios e normas técnicas de avaliação.

4 - OBJETIVO

O presente trabalho tem pôr mira apurar o justo valor de IMÓVEL urbanos , utilizando metodologia e critérios técnicos de avaliação, pesquisas de mercado e homogeneização dos valores pesquisados.

5 - PROVIDENCIAS INICIAIS

Para proceder o presente trabalho, foi primeiramente efetuada vistoria ao IMÓVEL, para a coleta de subsídios e elementos para avaliação, à seguir foi feito um levantamento junto aos Autos e ao Cadastro Físico , a fim de coletar dados físicos referentes ao IMÓVEL.

Após análise para a presente avaliação, foi efetuada pesquisa de mercado imobiliário na cidade de Franca, enfocando as micro-regiões de localização do IMÓVEL, além de pesquisas junto a empresas e casas comerciais do ramo imobiliário, visando obter as cotações dos mesmos, para fins de avaliação dos terrenos, imóveis avaliando.

6 - PRELIMINARES

Após as providenciais iniciais, levando em consideração as dificuldades, diligências, vistorias, exames, análises e estudos, passamos a proceder o trabalho.

7. VISTORIA

Foi efetuada, visando conhecer da melhor maneira possível e atualizada dos imóveis avaliando e o contexto imobiliário a que os mesmos pertencem, daí resultando condições para a adequada orientação da coleta de dados para a realização do trabalho .

7.1. CARACTERIZAÇÃO DAS REGIÕES:

7.1.1. ASPECTOS FÍSICOS:

Topografia	Declive moderado a
Consistencia do solo	Solo superficialmente seco de média consistencia
Ocupação Predominante	Residências de veraneio

7.1.2. ASPECTOS LIGADOS À INFRA-ESTRUTURA URBANA :

As regiões são atendidas por todos os melhoramentos urbanos disponíveis, até a presente data, no Município, quais sejam: rede de água potável, rede de esgoto sanitário, pavimentação asfáltica, rede elétrica domiciliar e pública, além de outros usuais.

7.1.3. ASPECTOS LIGADOS À LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em questão, pertencente ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca- SP .

7.1.4. SERVIÇOS PUBLICOS E COMUNITARIOS

Os imóveis são servidos pôr : coleta de lixo, transporte coletivo, comercio ,escolas, saúde, segurança, lazer.

7.1.5. ASPECTOS LIGADOS AOS LOGRADOUROS

O imóvel confronta com a seguinte via pública:

Rua 100 e Rua 103

7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

7.2.1. ASPECTOS FÍSICOS:

- Topografia	Regularizada
- Natureza do solo	Seco e de bôa consistência
- Infra-estrutura urbana	Toda infra-estrutura disponível no loteamento.

8.0 DESCRIÇÃO DA AREA OCUPADA .

MATRICULA

Parte de uma área institucional utilizada como bacia de contenção situada no loteamento de chácaras denominado Recanto Campestre Ouro Verde nesta cidade de Franca, com a seguinte medidas e confrontações: mede 16,00(dezesseis) metros de frente na confluência das Ruas 100 e Rua 103 ; 12,00 (doze) metros aos fundos confrontando com o remanescente da Area Institucional , nas laterais da frente aos fundos mede de um lado 64,73(sessenta e quatro metros e setenta e três centímetros) e do outro lado 54,78 (cincoenta e quatro mil setenta e oito centímetros) confrontando nas laterais com o remanescente da área .Encerrando o terreno com uma área de 728,60 m2 .

9 - IMÓVEL OBJETO DA LIDE

9.1. - LOCALIZAÇÃO

Os imóvel objeto da presente avaliação, esta localizado em área urbana da cidade de Franca, em meio de quadra e situação razoável dentro do bairro,

9.2. -- TOPOGRAFIA E GEOLOGIA DO SOLO

Situação topográfica	F1
Terreno regularizado, situação considerada em pesquisa para lotes semelhantes	1,00

9.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os melhoramentos públicos existentes no loteamento utilizado como parâmetro, são: rede de água potável, rede coletora de esgotos, rede de energia elétrica, rede de telefonia, galeria de águas pluviais, coleta de lixo domiciliar, arborização, meios normais de transporte coletivo, limpeza e conservação viária, pavimentação asfáltica, e outros usuais.

9.4. - ZONA DE INFLUÊNCIA

A Zona de Influência da gleba situada no Recanto Campestre Ouro Verde Monte têm a finalidade de veraneio

9.5 - CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS

O imóvel vistoriado tratam-se de terreno vago

10 - AVALIAÇÃO

10.1. - INTRODUÇÃO

O imóvel em questão, situado no Município e Comarca de Franca - SP, para sua avaliação, devemos utilizar os critérios recomendados pela técnica especializada endossada pela NORMA BRASILEIRA, da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, quando possível, verificadas suas dificuldades.

10.2.- METODOLOGIA

Esta avaliação foi elaborada segundo as Normas NBR – 5676 – itens 6 e 7 “Avaliação de Imóveis Urbanos” – ABNT, com o nível de rigor normal e por Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, utilizando-se o seguinte método avaliatório:

10.2.1. - MÉTODO COMPARATIVO

É aquele que define o valor em comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos elementos pesquisados, que exercem influencia na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitando os níveis de rigores apontados pela norma.

10.3. - VALORES UNITÁRIOS BASICOS

Com objetivo de apurar o justo valor do m² do TERRENO, foi feita uma pesquisa ao mercado imobiliário da cidade de FRANCA-SP, enfocando a micro região em estudo.

Dessa forma, os elementos de pesquisa imobiliária serão ajustados para essa situação paradigma, pela aplicação dos seguintes fatores de homogeneização recomendados pelas normas de avaliação:

10.3.1.- FATOR DE OFERTA (Ff):

Os elementos de pesquisa coletados como ofertas sofrerão a aplicação de um fator de oferta de $Ff = 0,90$ (desconto de 10%), para cobrir uma natural elasticidade de negociação. Nos elementos coletados como negócios realizados e estimativa, o fator será igual a $Ff = 0,90$.

11.8 Valores apurados para a área objeto

11.8.1) Valor Monetário atualizado

$$VA = 728,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 11,30$$

$$VA = \text{R\$ } 8.233,00 \text{ (Oito mil duzentos e trinta e três reais)}$$

$$11.8.2) \text{ Valor pela Média} = \frac{\text{R\$ } 40,00 + \text{R\$ } 11,30}{2}$$

$$VM(\text{área}) = 728,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 25,65$$

$$\text{Valor Area} = \text{R\$ } 18.688,60 \text{ (Dezoito mil seiscentos e oitenta e oito reais sessenta centavos)}$$

11.8.3) Valor atual =

$$V \text{ área} = 728,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 40,00$$

$$\text{Valor Area} = \text{R\$ } 29.144,00 \text{ (Vinte e nove mil cento e quarenta e quatro reais)}$$

12.0 ANEXOS

Anexo 01 : Fotos do imóvel

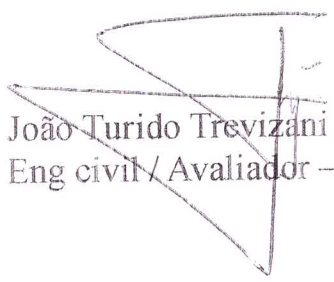
13. - CONCLUSÃO

Conclui o signatário, que o valor global encontrado para os imóvel pertencente ao 2º CRIA com área de 728,60m2 localizado em área institucional do Loteamento Recanto Campestre Ouro Verde ,nesta Cidade e Comarca de Franca- SP, descritos no corpo do laudo, nesta data apresenta três hipóteses a serem analisadas pela partes, a primeira seria pelo valor obtido na atualização de 29/12/ 2011 que seria de R\$ 8.233,00 (OITO MIL DUZENTOS E TRINTA E TRES REAIS) ;a segunda seria pela média dos valores atual com a atualização do valor obtido em 29/12/2011 que seria de : R\$ 18.688,60 (DEZOITO MIL SEISCENTOS E OITENTA E OITO REAIS E SESSENTA CENTAVOS); a terceira seria com o valor atual obtido que seria de : R\$ 29.144,00(VINTE E NOVE MIL CENTO E QUARENTA E QUATRO REAIS).

14. ENCERRAMENTO

Encerra o presente trabalho, em folhas impressas no anverso , ficando o signatário a disposição , para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Franca, 06 de agosto de 2.019.

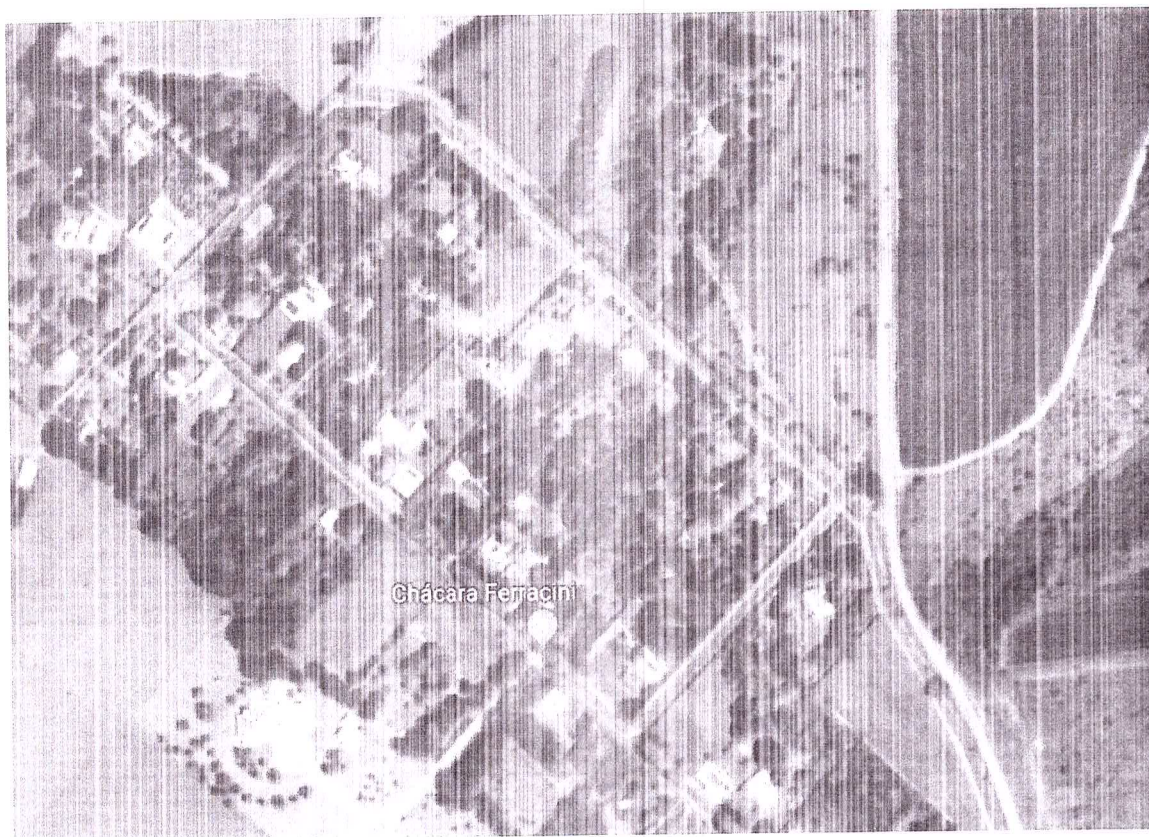

João Turido Trevizani
Eng civil / Avaliador – CREA 0400384623



Vista parcial área ocupada



Vista parcial área ocupada



Vista localização Recanto Campestre Ouro Verde, em destaque área ocupada .