

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0. DADOS PROCESSO

Vara: 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º: 0001738-38.2022.8.26.0071

Ação: AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Requerente: Ivan da Conceição Mesquita

Requerida: Lilian de Fatima Lorgefo

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo avaliar o imóvel e o aluguel do imóvel objeto deste processo.

3.0. IMÓVEL OBJETO

UM TERRENO, situado no lado par do quarteirão 04 da Rua Salathiel Victorino da Silva, distante 36,00 metros da esquina da Rua Brasilino Carvalho, correspondente a parte do lote 15, da quadra 17, do loteamento JARDIM MARILIA, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 137,50 m², medindo 5,50 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a Rua Salathiel Vistorino da Silva, do lado direito de quem da via publica olha para o imóvel com o lote 14, do lado esquerdo com parte deste lote 15 e nos fundos com o lote 08.

Matricula nº 85.365 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi feita no dia 13 de setembro de 2023, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanhou a vistoria a requerida

Efetuamos consulta em órgãos públicos, publicações técnicas e em imobiliárias, corretores de imóveis ou sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	137,50 m ²
Bairro	Jardim Marília
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Caído frente
Superfície terreno	Firme e seca
Rede de água	Sim
Rede esgoto	Sim
Rede elétrica	Sim
Rede iluminação	Sim
Rede telefonia	Sim
Guias e sarjetas	Sim
Pavimento da rua	Asfalto
Cadastro	4/3174/37
Lote	Parte do lote 15
Quadra	17

Construções e benfeitorias	
Áreas	92,89 m ²
Tipo	Residencial
Divisões	Sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios e garagem
Cobertura	Telha fibrocimento
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Cerâmica e cimentado
Revestimento	Cerâmica
Forro	Forro de madeira na sala e restante sem forração
Esquadrias	Metálicas, pvc e madeira
Pintura	Látex e esmalte, parte sem pintura
Fechamento	Alvenaria inacabada (sem rebocar externamente em parte)
Conservação	Ruim com pontos regulares e boa internamente
Localização	Rua Salathiel Victorino da Silva nº 4-46

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Metodologia aplicada

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelo método evolutivo, calculando o valor do terreno e acrescentando os valores das áreas construídas e aplicando um fator de oferta/procura.

Avaliação do terreno: Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites ou profissionais liberais devido às características do imóvel.

Avaliação da construção: Pelo método Ross-Heidecke, utilizando a tabela e estado das construções e benfeitorias.

6.2. Cálculos da avaliação

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m²
1	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Prof. Wilson M. Bonato nº 1-38	600,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	700,00
3	Corretor Manoel O. Godoy, Rua Oliciar de O. Guimaraes nº 7-25	600,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.900,00 Média aritmética: 633,34 30% Acima (desvio padrão): 823,64 30% Abaixo (desvio padrão): 443,33 Média saneada: 633,34 Q = Valor Saneado = 633,34 R\$/m²		$V_t = S \times Q$ V_t = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R\$/m² $V_T = 137,50 \times 633,34$
$V_T = R\\$ 87.084,25$ (valor sem fator de oferta/procura e arredondamento)		

Avaliação da construção nº 2-75 - V_C			
Item	K: depreciação física $K = 1 - (V/100)$ V = Variável entre estado de conservação, idade aparente e classificação	Vcu: Valor unitário da construção devido suas características: $V_{cu} = Proxy \times CUB$ Proxy: variável aproximação CUB: índice estadual	Vc: valor da construção: $V_c = Suc \times V_{cu} \times K_d$ Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção Kd: Depreciação idade
1	$K = 1 - (55,20/100)$ $K = 0,448$	$V_{cu} = 0,60 \times 1.957,54$ $V_{cu} = 1.174,52 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 92,89 \times 1.174,52 \times 0,448$ $V_c = R\$ 48.877,32$
$V_C = R\\$ 48.877,32$ (valor sem fator de oferta/procura e arredondamento)			

Valor do imóvel - V_I	
$V_I = (V_T + V_C) F_c$ V _I : Valor do imóvel V _T : Valor do terreno V _C : Valor da construção F _c : Fator de comercialização	$V_I = (87.084,25 + 48.877,32) \times 0,90 = 122.365,41$ Arredondamento máximo 1% $V_I = R\\$ 123.000,00$

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM TERRENO, situado no lado par do quarteirão 04 da Rua Salathiel Victorino da Silva, distante 36,00 metros da esquina da Rua Brasilino Carvalho, correspondente a parte do lote 15, da quadra 17, do loteamento JARDIM MARILIA, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 137,50 m², medindo 5,50 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a Rua Salathiel Victorino da Silva, do lado direito de quem da via publica olha para o imóvel com o lote 14, do lado esquerdo com parte deste lote 15 e nos fundos com o lote 08.

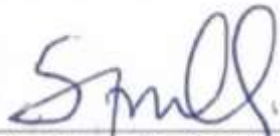
Matricula nº 85.365 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Observação: possui área construída

Em: **R\$ 123.000,00** (cento e vinte e três mil reais)

8.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 09 páginas.
Bauru, 17 de setembro de 2023


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial



RUA SALATHIEL VICTORINO 4

10.00	22	1	5.00
		23	5.00
10.00	21	2	5.00
		24	5.00
5.00	20	3	5.00
5.00	42	25	5.00
5.00	19	4	5.00
5.00	41	26	5.00
5.00	18	5	5.00
5.00	40	27	5.00
10.00	17	6	5.00
25.00		28	5.00
5.50	16	7	5.50
5.50	38	29	5.50
5.50	15	8	5.50
5.50	37	30	5.50
5.50	14	9	5.50
5.50	36	31	5.50
6.00	13	32	11.00
6.00	35		6.00
14.00	12	34	14.00
5.00		11	6.00
11.00		33	6.00
		10	4.00

8

RUA JULIO SIMOES 3

RUA BRASILINO CARVALHO 10



