





829  
J. L. N.

### I-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente trabalho de proceder à avaliação dos lotes abaixo descritos, nas condições de mercado observadas na presente data.

Após vistoriá-los, constatei que tratam-se de lotes urbanos, sem benfeitoria, fechados em suas frentes por muro de alvenaria com tijolos do tipo baiano, localizados no Loteamento Parque Residencial Atenas do Sul, município e Comarca de Itapetininga/SP.

Suas características são as seguintes:

**01- Lote 465 - Quadra U, do Loteamento Parque Residencial Atenas do Sul, Itapetininga/SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga sob nº 19.948, medindo 11,00m de frente para a Rua Antenor da Silva, atual denominação da Rua XIII; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, na extensão de 25,00m, divide com o lote 464; pelo lado esquerdo, na extensão de 25,00m, divide com o lote 466 e nos fundos, na extensão de 11,00m, divide com o lote 470, encerrando a área de 275,00m<sup>2</sup>;**

**04- Lote 466 - Quadra U, do Loteamento Parque Residencial Atenas do Sul, Itapetininga/SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga sob nº 19.949, medindo 11,00m de frente para a Rua Antenor da Silva, atual denominação da Rua XIII; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, na extensão de 25,00m, divide com o lote 465; pelo lado esquerdo, na extensão de 25,00m, divide com o lote 467 e nos fundos, na extensão de 11,00m, divide com o lote 469, encerrando a área de 275,00m<sup>2</sup>;**



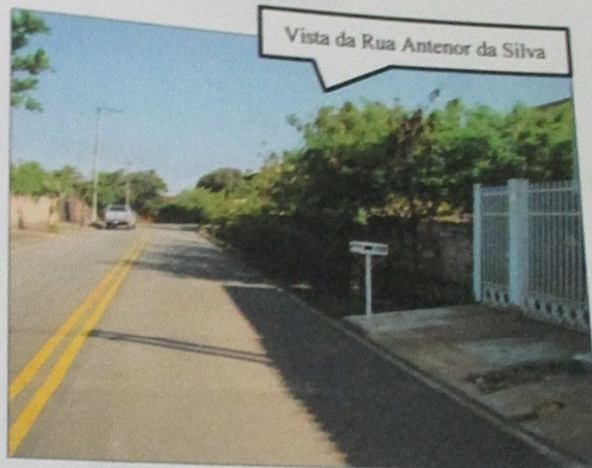
**JOSÉ LAURO NALESSO**

ENGRº CIVIL e de SEGURANÇA DO TRABALHO - CREA/SP Nº 0600370549  
Rua Antonio Campos nº 375 - Hortolândia/SP - Fone - 3271-1477 Fax - 3271-0025

3  
220  
12/3

Os lotes avaliados têm topografia em auge (frente aos fundos) e encontram-se fechados com muros de alvenaria em sua parte da frente. Neles não existem benfeitorias. São servidos por todos os melhoramentos do serviço público (rede de energia elétrica, rede de água e esgoto da SABESP, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica).

## II-FOTOS ILUSTRATIVAS



Vista da Rua Antenor da Silva



Vista dos lotes 466 e 465

*[Handwritten signature]*







# JOSÉ LAURO NALESSO

ENGº CIVIL e de SEGURANÇA DO TRABALHO - CREA/SP Nº 0600370569  
Rua Antonio Cerqueira nº 575 - Itapetininga/sp - Fone - 3271-1477 Fax - 3271-0035

5

832  
JL  
NA

100  
C

## Elemento 02:

Terreno medindo 330 m<sup>2</sup>. Valor: R\$140.000,00  
Endereço RUA ANTÔNIO CARDOSO, QUADRA V/LOTE 496 S/N - PARQUE  
ATHENAS DO SUL - ITAPETININGA A.T. 330 m<sup>2</sup>  
- homogeneização =  $R\$ 140.000,00 : 330m^2 \times 0,90$  (f.f.)  
= R\$ 381,82/m<sup>2</sup>



119 598 598 01022013108 515- 02 0016883-41

## Elemento 03:

Terreno medindo 210 m<sup>2</sup> (7 x 30). Valor: R\$110.000,00  
Endereço RUA DOUTOR ALBERTO LEME CAVALHEIRO ESQ. RUA MATILDE  
GOMES MUNHOZ, S/N FRENTE AO S/N - JARDIM SHANGRILA -  
ITAPETININGA A.T. 210 m<sup>2</sup>  
- homogeneização =  $R\$ 110.000 : 210m^2 \times 0,90$ (f.f.)  $\times 1,05$ (f.e.)  
= R\$ 495,00/m<sup>2</sup>



Handwritten signature or mark.



893  
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Elemento 04:

Terreno medindo 303 m<sup>2</sup> Valor: R\$150.000,00  
Endereço JOSE ANTONIO VIEIRA, EM FRENTE AO Nº 100 S/N - JARDIM SHANGRILA - ITAPETININGA A.T. 303 m<sup>2</sup>

- homogeneização =  $R\$ 150.000,00 : 303m^2 \times 0,90$  (f.f.)  
= R\$ 445,54/m<sup>2</sup>



Elemento 05:

Terreno medindo 1.398 m<sup>2</sup>, vende inteiro ou fracionado 147 m<sup>2</sup> no valor de R\$ 60 mil 309 m<sup>2</sup> no valor de R\$130 mil 163 m<sup>2</sup> com 1 casa no valor de R\$ 95 mil Valor:R\$170.000,00 Endereço RUA MOISES OZI/RUA HORACIO DOS SANTOS/RUA GAL. OSORIO, AO LADO 109 S/N S/N - JARDIM SHANGRILA - ITAPETININGA A.C. 45 m<sup>2</sup> A.T. 1398 m<sup>2</sup>

- homogeneização =  $R\$ 60.000,00 : 147m^2 \times 0,90$   
= R\$ 367,35/m<sup>2</sup>

[Handwritten signature]

129 596 596 012201010 STS-02 0016885-41

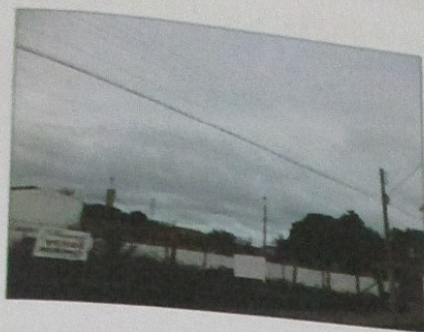


**JOSÉ LAURO NALESSO**

ENGRº CIVIL e de SEGURANÇA DO TRABALHO - CREA/SP Nº 0600370569  
Rua Antônio Cerqueira nº 575 - Itapetininga/SP - Fone - 3271-1477 Fax - 3271-0035

804  
JLN

129 596 012021118 515-02 0016883-41



**Elemento 06:**

Terreno medindo 330 m<sup>2</sup> (11 x 30) Valor = R\$145.000,00  
Endereço RUA ANTENOR DA SILVA, AO LADO S/N - PARQUE ATHENAS  
DO SUL - ITAPETININGA A.T. 330 m<sup>2</sup>  
- homogeneização = R\$ 145.000,00 : 330m<sup>2</sup> x 0,90 (f.f.)  
= R\$ 395,45/m<sup>2</sup>



JLN



JOSÉ LAURO NALESSO

ENGº CIVIL e de SEGURANÇA DO TRABALHO - CREA/SP Nº 0600370569  
Rua Antonio Carqueira nº 575 - Itapetininga/SP - Fone - 3271-1477 Fax - 3271-0035

Calculando-se a média aritmética dos elementos em oferta, existentes nas proximidades dos lotes avaliandos, tem-se:

$$(381,82 + 381,82 + 495,00 + 445,54 + 367,35 + 395,45)/6 = \text{R\$ } 411,16/\text{m}^2$$

Calculando-se a média saneada no intervalo de mais ou menos 30% da média aritmética, aceito pelas normas de avaliação, tem-se:

$$- \text{R\$ } 411,16 \times 1,30 = \text{R\$ } 534,51$$

$$- \text{R\$ } 411,16 \times 0,70 = \text{R\$ } 287,81;$$

Como todos os elementos pesquisados estão dentro do intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento), a amostra é aceita, portanto, o valor dos lotes avaliandos são iguais a:

$$- \text{LOTE 465} - 275,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 411,16/\text{m}^2 = \text{R\$ } 113.069,00$$

(CENTO E TREZE MIL E SESENTA E NOVE REAIS);

$$- \text{LOTE 466} - 275,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 411,16/\text{m}^2 = \text{R\$ } 113.069,00$$

(CENTO E TREZE MIL E SESENTA E NOVE REAIS);

#### IV-ENCERRAMENTO

Na expectativa de ter cumprido a honrosa missão que me foi atribuída, dou por encerrado este trabalho que é composto por oito (08) folhas microdigitadas somente no anverso, todas devidamente rubricadas e esta última datada e assinada.

Itapetininga, 29 de março de 2.016.

Perito Judicial - José Lauro Nalesso  
Engº Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA nº 0600370569  
Membro Titular do IBAPE/SP nº 649.