

**EXMO. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE OURINHOS – SP.**

**Processo: 0003043-21.2019.8.26.0408**

**Requerente: NOELI PIMENTEL OLIVEIRA**

**Requerido: JOÃO FRANCISCO BLANCO SILVA e outro**

**MARCOS ANTONIO PERINO**, engenheiro agrônomo inscrito no CREA sob nº 0601636570 – SP, nomeado **Perito Judicial** nos Autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- ALIENAÇÃO JUDICIAL** sendo o requerente **NOELI PIMENTEL OLIVEIRA**, e o requerido **JOÃO FRANCISCO BLANCO SILVA e outro** tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, apresentar a Vs. Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

## **LAUDO PERICIAL**

Termos em que,  
Pede Deferimento.

**Marcos Antonio Perino  
CREA: 0601636570 / SP.**

## ÍNDICE

1	PRELIMINARES	3
2	VISTORIA	5
2.1	Localização	5
2.2	Características da região	8
2.3	Características do imóvel avaliando	8
2.4	Estado de Conservação	8
3	FOTOS	11
4	AVALIAÇÃO	68
4.1	Metodologia Adotada	68
5	PESQUISA DE MERCADO	69
5	CONCLUSÃO	72
6	ENCERRAMENTO	73

## LAUDO

### 1. PRELIMINARES

A Autora, ajuizou ação de Alienação Judicial de Bens em face de João Francisco Blanco da Silva e outros. Diz que as partes são proprietários do imóvel objeto da matrícula 1.849, na proporção de 50% cada um, conforme estabelecido nos autos da conversão de separação judicial em Divórcio nº 131/2010. O imóvel encontra-se na posse do requerido. Pede a extinção do condomínio, bem como que o requerido seja condenado ao pagamento de aluguéis, no valor de R\$ 500,00, que corresponde à metade do valor da avaliação, a partir do registro da partilha (fls. 2/4).

Pede a extinção do condomínio, bem como que o requerido seja condenado ao pagamento de aluguéis, no valor de R\$ 500,00, que corresponde à metade do valor da avaliação, a partir do registro da partilha

A requerente postula por aluguel no valor de R\$ 500,00 mensais, referente à sua parte no imóvel, a partir da data do registro da partilha na ação de conversão de Separação Consensual em Divórcio.

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado de venda e compra do imóvel situado na cidade de Ourinhos/SP na Rua Arlindo Viveiros Figueiredo, Jardim Matilde – 2ª Secção, Matrícula 1.849 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Ourinhos, para a data atual, afim de que se afira o valor do imóvel.

Através do R. Despacho de fls. 32 dos Autos, o subscritor é nomeado Perito Judicial.

Às fls. 196 dos autos, o subscritor marcou a perícia para o dia 05 de Outubro de 2020, às 8:30 h.

A vistoria foi realizada no dia e hora marcada, cabe consignar que **NÃO** estavam presentes requerente nem requeridos.

A presente avaliação está de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2001 “Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais”; ABNT NBR 14653-2: 2011, “Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos”, em especial seu item 8.2.1.4.2; “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

O IBAPE/SP é entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

É Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo e CAU/SP – Conselho de Arquitetos e Urbanistas de São Paulo, e filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional, que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Em âmbito internacional o IBAPE mantém filiação ao IVSC – Internacional Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAV – União Panamericana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente.

## 2. VISTORIA

### 2.1. Localização

O imóvel avaliando situa-se na Rua Arlindo Viveiros Figueiredo, 605, Jardim Matilde, 2ª Secção, Lote 09 (nove), Quadra IV (quatro), Ourinhos /SP, de acordo com a Matrícula 1.849 do C.R.I. de Ourinhos/SP.

De acordo com Plano Diretor Municipal de Ourinhos/SP, Anexo 8, situa-se na Região Sul, e de acordo com o anexo 4, art. 83, classifica-se como (Z.P.R) Zona Predominantemente Residencial.

#### TÍTULO I - APRESENTAÇÃO

Conceituação, Finalidade, Abrangência, Definições, Objetivos Gerais e Princípios

Art. 1º. Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº. 10.257 – Estatuto da Cidade, e dos arts. 291 a 295 da Lei Orgânica do Município de Ourinhos, fica aprovado, nos termos desta Lei Complementar, o Plano Diretor do Município de Ourinhos.

#### LEI COMPLEMENTAR Nº. 499

De 28 de dezembro de 2006.

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Ourinhos e dá outras providências.

### PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OURINHOS (resumo Anexo 8)

#### Quadro de Identificação de Bairros por Regiões

REGIÃO	BAIRRO	LOTEAMENTO
SUL	JARDIM MATILDE	JD MATILDE 1ª SECÇÃO
		JD MATILDE 2ª SECÇÃO
		JD STA MARIA
		VILA SÃO JOSÉ – 2ª SECÇÃO
		VILLE DE FRANCE I,II,III
		VILA VILAGE SAN RAFAEL

#### CAPÍTULO IV - DO MACROZONEAMENTO

**Art. 79.** O macrozoneamento consiste na divisão do território do Município de Ourinhos em parcelas nas quais se autorizam determinadas atividades ou interdita-se, de modo absoluto ou relativo, o exercício de outras atividades, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

**Art. 80.** O território do Município fica dividido em duas Macrozonas, delimitadas no Mapa de Macrozoneamento/Zoneamento, Anexo 4, integrante desta Lei Complementar, a saber:

I. **Macrozona Urbana – MZU:** é aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução, sendo a porção que concentra a infraestrutura do Município delimitada administrativamente;

II. **Macrozona Rural – MZR:** é aquela que se opõe à Macrozona Urbana, onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, o qual se destina à exploração agrícola, pecuária ou industrial, não podendo existir o parcelamento do solo para fins urbanos.

#### SEÇÃO I - DO ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA - MZU

**Art. 83.** Na Macrozona Urbana – MZU poderão ser utilizados os instrumentos previstos na Lei Federal nº.10.257/01 – Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no art. 81 desta Lei Complementar.

**Art. 84.** A Macrozona Urbana – MZU, conforme Mapa de Macrozoneamento/Zoneamento, **Anexo 4** se subdivide em:

- I. ZC – Zona de Centralidade;
  - II. ZM – Zona Mista;
  - III. **ZPR – Zona Predominantemente Residencial;**
  - IV. ZER – Zona Estritamente Residencial;
  - V. ZICS – Zona Industrial, Comercial e de Serviços;
  - VI. NUD – Núcleo Urbano Destacado.
- SUBSEÇÃO II - DA ZONA MISTA – ZM

**Art. 88.** A Zona Mista – ZM contempla as áreas delimitada no Mapa de Macrozoneamento/Zoneamento, Anexo 4.

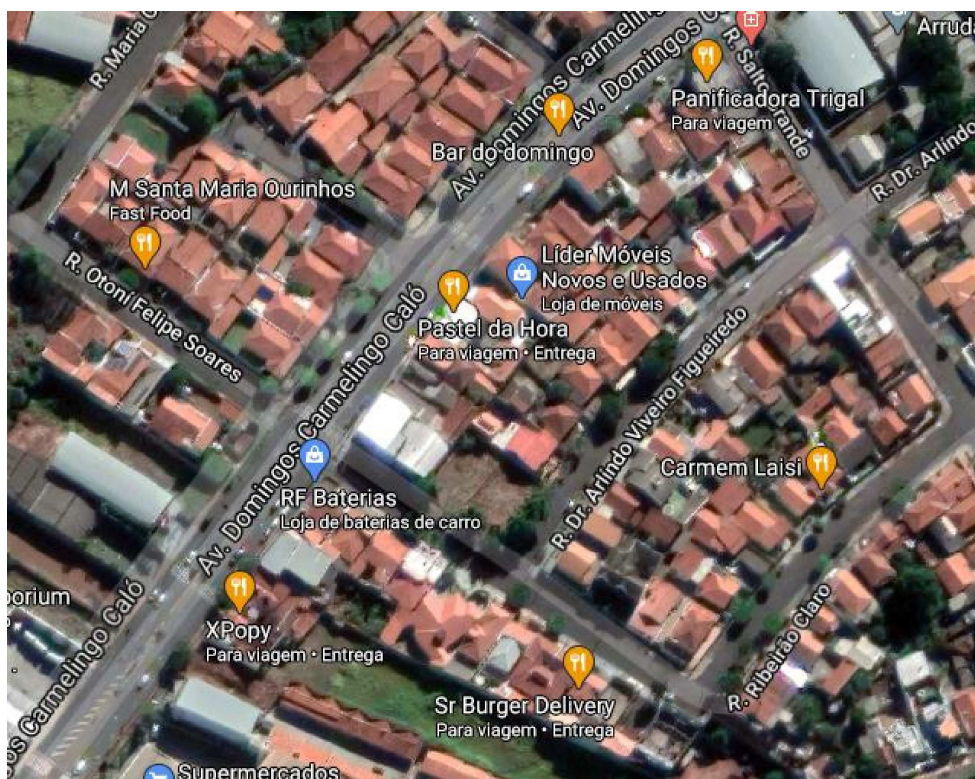
**Art. 89.** A Zona Mista caracteriza-se por fácil acessibilidade e poderá ser ocupada por usos mistos com predomínio de usos residenciais da população fixa do Município.

**Art. 90.** Esta zona está destinada a absorver atividades produtivas diversificadas de padrões operacionais compatíveis com o uso residencial, visando favorecer o desenvolvimento de empresas familiares de baixa concentração de capital, muitas vezes associadas à própria moradia, uso comercial tradicional que se desenvolvem juntamente com os usos residenciais.

Parágrafo único. Incluem-se nesta categoria tanto o centro comercial principal da cidade, quanto o comércio que se desenvolve linearmente ao longo de ruas.

**Art. 91.** Deverá ser permitida nestas zonas a maior gama de usos terciários, sempre que compatíveis com o uso residencial, visando desconcentrar o atual centro principal e propiciar a redução dos deslocamentos.

A quadra onde se situa o imóvel é formada pelas seguintes vias públicas: Rua Arlindo Viveiros Figueiredo, Rua Ribeirão Claro, Rua Otoni Felipe Soares e Rua Salto Grande.



**VISTA AÉREA**

Foto 2 – Mapa da localização do bairro em relação ao centro (Praça Mello Peixoto). Distância 2.040 m



## 2.2. Características da Região

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Ourinhos/SP, Anexo 8, situa-se na Região Sul. O imóvel se localiza na ZPR – Zona Predominantemente Residencial; de acordo com o Anexo 4.

A região onde se localiza o imóvel avaliando possui uso Predominantemente residencial (unifamiliar e multifamiliar), apresentando os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água; luz; esgoto; telefonia; iluminação pública; pavimentação; arborização; transporte público direto através de rede de ônibus, além de equipamentos comunitários de segurança, educação.

Situa-se aproximadamente a 2,04 km (dois, zero quatro quilômetros) de distância da Praça Mello Peixoto, ponto central da cidade.

## 2.3. Características do imóvel avaliando

O imóvel é constituído de um prédio residencial principal de tijolos coberto com telhas cerâmicas e edícula de tijolos coberta com telhas de fibra amianto, seu respectivo terreno com área de 360,60 m<sup>2</sup>, registrado na matrícula nº 18.849 do CRI de Ourinhos/SP, Alvará de Licença para construção Alvará de Licença - Habits nº 16.770 de 17/11/77.

Consideramos a idade do imóvel de quase 44 (quarenta e quatro) anos.

## 2.4. Estado de Conservação

Segundo Matrícula nº 18.849 do CRI de Ourinhos/SP, juntada aos Autos às fls. 27/29, foi tirado em Alvará de Licença para construção Alvará de Licença - Habits nº 16.770 de 17/11/77, idade que será adotada na presente avaliação.

Segundo Ruy Figueiredo (2004) a depreciação física manifesta-se pelo desgaste dos componentes construtivos resultantes do uso e exposição



ambiental a que estiveram submetidos, e da não execução de obras de conservação com a periodicidade recomendável.

Verificou-se em vistoria que o imóvel avaliando, se encontra em **péssimo estado de conservação**, tendo sido verificado, a olho nu, anomalias que depreciam o imóvel, além das de uso normal e coerentes com a idade da edificação.

## CONSTATAÇÕES

- Imóvel principal de tijolos coberto com telhas de barro tipo portuguesa.
- A edícula é de tijolos coberta com telhas de amianto, é composta por cozinha, lavanderia, quarto e banheiro, azulejos na cozinha, lavanderia e banheiro são até o meio da parede, se apresenta em péssimas condições o reboco está se desprendendo da laje, apresenta paredes com rachaduras em 45° de cima a baixo nas paredes as quais atravessam as paredes, mesmo a parte com azulejos apresenta trincas e também na horizontal, faltam vários azulejos, não apresenta portas, somente batentes, telhas quebradas, trincas na coluna de cima a baixo
- Aos fundos da edícula há uma parte do terreno sem edificação, apenas mato, a escada que dá acesso está afundando.
- O imóvel principal é composto por 1 sala de estar, 1 banheiro, 1 sala de jantar, 1 cozinha, 3 quartos e garagem coberta.
- Sala de estar, com piso cerâmico em bom estado, com laje, paredes revestidas de massa corrida, pintura necessitando de reparos.
- Garagem, com reboco se desprendendo da laje, piso lajota cerâmica em péssimo estado, trincas nas paredes e mal estado de conservação.
- Cozinha com piso frio, apresenta rachadura que atravessa para o quarto dos fundos, vidro da janela quebrado, azulejo até o teto.

- Sala de jantar apresenta infiltração na laje ao lado do banheiro, apresenta rachadura horizontal do canto da janela à direita em no canto de cima, e no canto de baixo à esquerda, rachadura nos azulejos em 45° e na horizontal, azulejos estão despregando da parede.
- Corredor estão faltando vários tacos, a laje apresenta infiltração.
- Quarto I (frente) a laje apresenta 3 trincas de a fora que descem em 45° pelas paredes, piso de tacos necessitando de manutenção, portas e batentes de madeira, apresenta infiltração na parede acima da janela, rachadura passa para a sala de estar
- Quarto II (meio), o piso em taco necessitando de manutenção, descascados (sinteco), paredes com rachaduras em todas as 4 paredes, janela em péssimo estado, necessitando de manutenção.
- Quarto (fundos) ao lado da cozinha, piso de taco em péssimo estado, descascando necessitando de manutenção (sinteco), parede dos fundos com rachaduras em 45° na parede toda e na parede divisória com a cozinha também, trinca na laje em toda a extensão.
- Banheiro, piso cerâmico, com azulejos até o teto, apresentando algumas falhas dos mesmo pois foi realizado um reparo no encanamento, janela necessitando de manutenção (pintura) e vidro quebrado.
- Muros com reboco se desprendendo.
- Calçada do passeio público está danificada.

### 3. FOTOS

Fotos 1 e 2 - Vistas da Fachada do imóvel



Foto 3 – Fundos do imóvel.



Foto 4 – Vista da edícula pelos fundos.



Foto 5- Vista da edícula, lado esquerdo, escada de acesso aos fundos.



Foto 6 – Fachada da edícula.



Foto 7 – Detalhe das rachaduras na lavanderia.



Foto 8 –Lavanderia, pode-se visualizar a rachadura com abertura da qual se visualiza o ambiente externo da casa.



Foto 9 – Detalhe da rachadura da foto 8.



Foto 10 – Detalhe da cozinha da edícula, azulejos quebrados na pia e nas paredes, rachaduras por toda a extensão da parede em frente à porta de quem entra.



Foto 11 – Vista do detalhe da foto 10.





Foto 12 – Detalhe do reboco soltando da laje da cozinha e trinca de fora a fora.



Foto 13 - Banheiro



Foto 14 – Quarto da edícula.

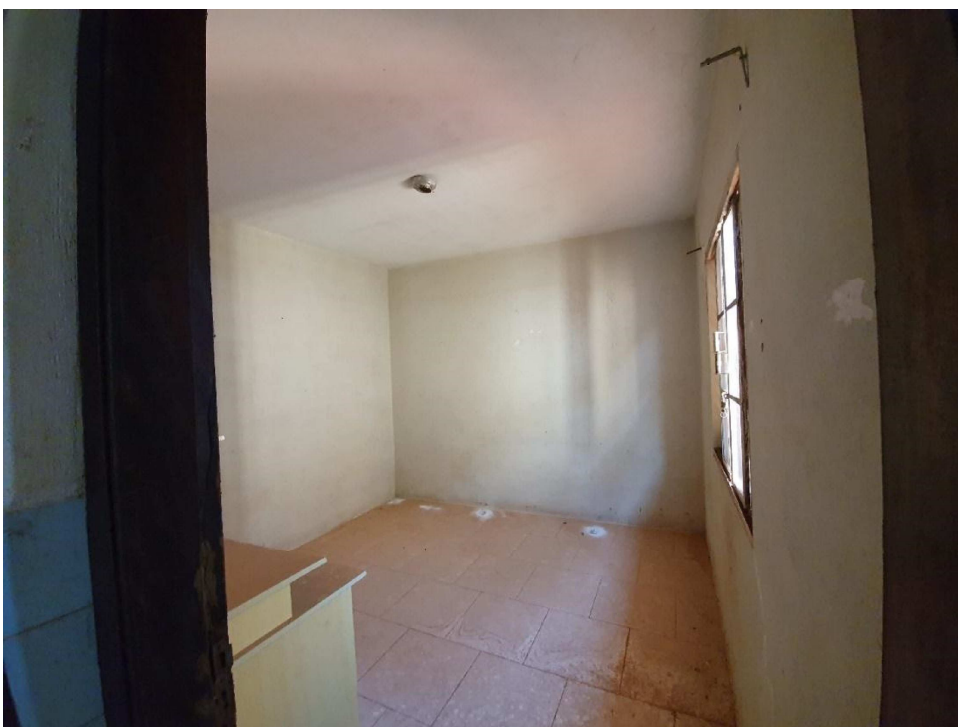


Foto 15 – Detalhe da rachadura na laje a qual desce em ângulo pela parede onde se encontra a janela do quarto.



Foto 16 - Trincas em 45° no canto direito da janela do quarto.



Foto 17 – Detalhes da rachadura na coluna do corredor de acesso ao quarto da edícula, junto ao batente da porta.



Foto 18 – Deslocamento do telhado em relação à parede, percebe-se pela distância do caibro em relação à parede.



Foto 19 – Parede acima da janela da lavanderia, rachaduras em ângulo e perto da janela, na horizontal.



Foto 20 – Rachadura em ângulo na fachada da edícula, mesmo sentido de dentro.





Foto 21 – Rachaduras na fachada da edícula.

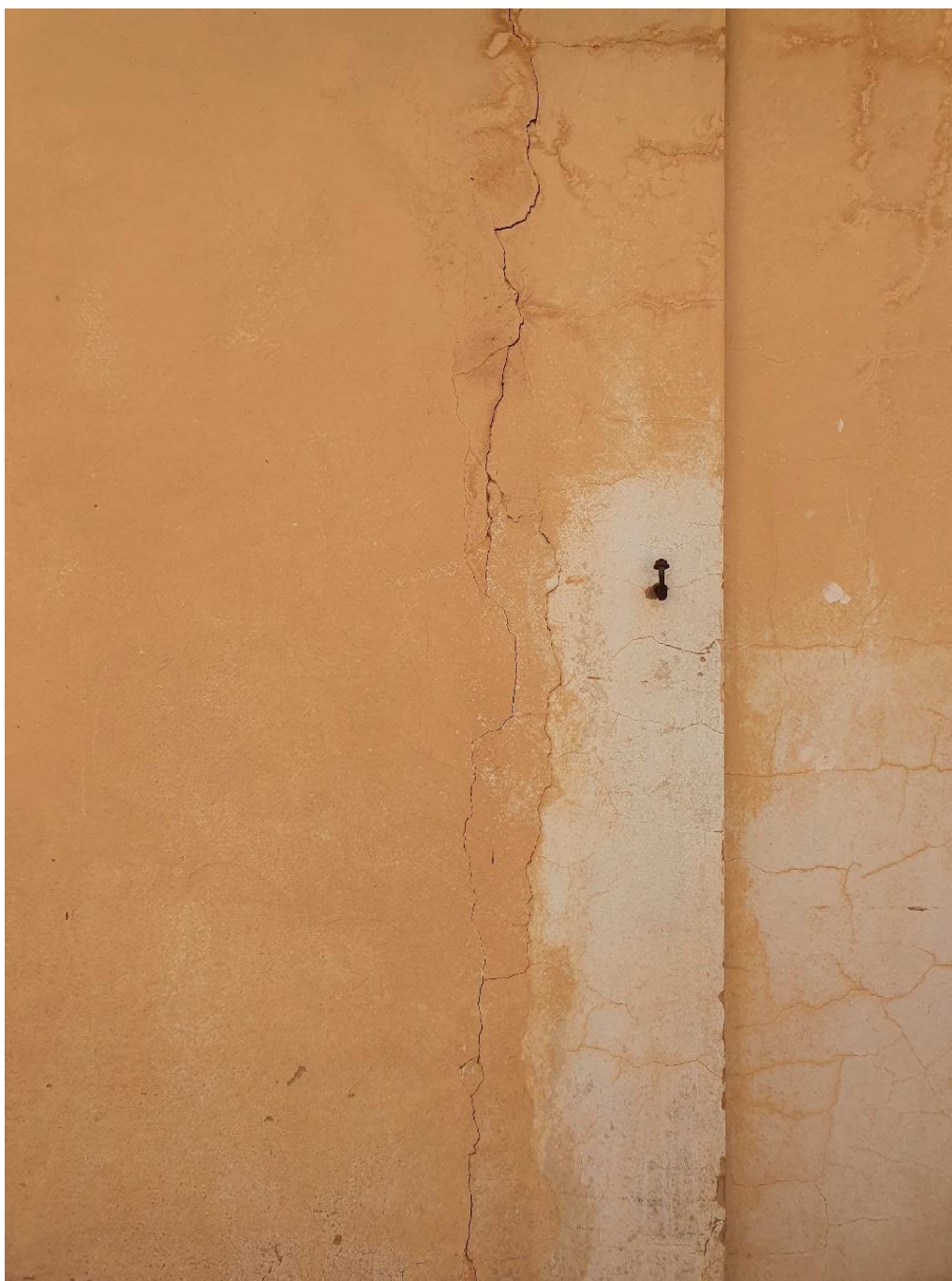


Foto 22 – Calçada que dá acesso aos fundos do imóvel está afundando.



Foto 23 – Muro esquerdo pra quem fica de costas pra rua.



Foto 24 –Garagem, vista dos fundos para a frente



Foto 25 - Vista da lateral esquerda da casa, para quem fica de costas para a rua



Foto 26 - Entrada principal, pela garagem.



Foto 27 – Vista da sala de estar.

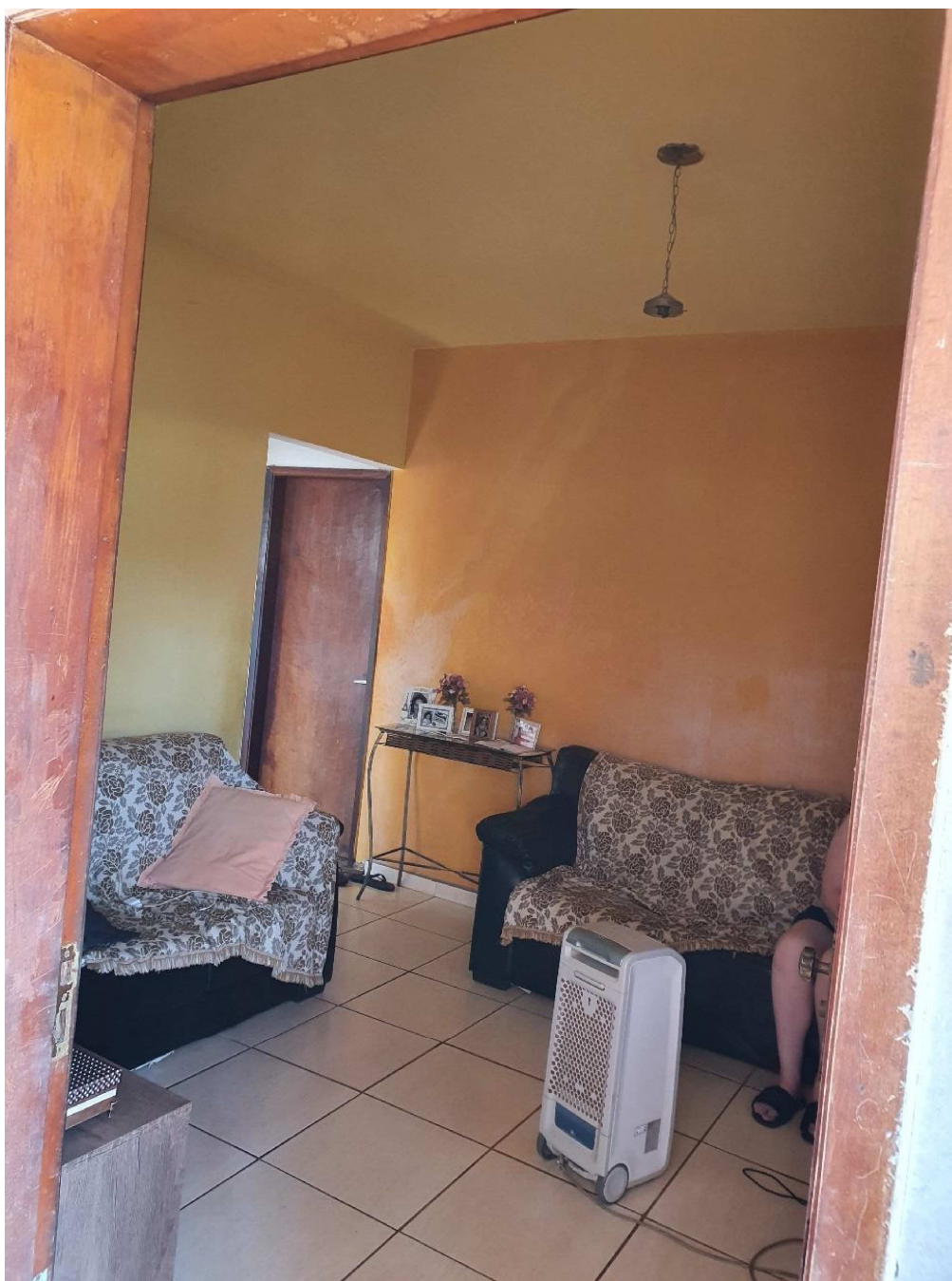


Foto 28 – Detalhes de infiltração, rachaduras na parede, divisa com o quarto I e na laje em toda a sua extensão.



Foto 29 – Infiltração na parede, divisa com o banheiro.



Foto 30 – Infiltração na mesma parede da foto anterior.





Foto 31 – Banheiro, faltam azulejos no local onde houve conserto do encanamento do vaso sanitário.



Foto 32 – Vitro enferrujado e com vidro quebrado.



Foto 33 – Infiltração na laje do banheiro.



Foto 34 – Trincas na laje, em toda a sua extensão.



Foto 35 – Vista da cozinha.



Foto 36 – Azulejos até o teto e piso de cerâmica.



Foto 37 – Parede divisória com o quarto III, se encontra com rachaduras em ângulo em toda a sua extensão.



Foto 38 – Sala de Jantar, apresenta infiltração na laje.



Foto 39 – Outra vista da sala de jantar



Foto 40 – Várias Rachaduras horizontais nos azulejos ao lado da janela, lado direito para quem fica de frente para ela.





Foto 41 – Rachaduras no azulejo lado esquerdo.



Foto 42 – Rachadura em ângulo na parede oposta à janela.

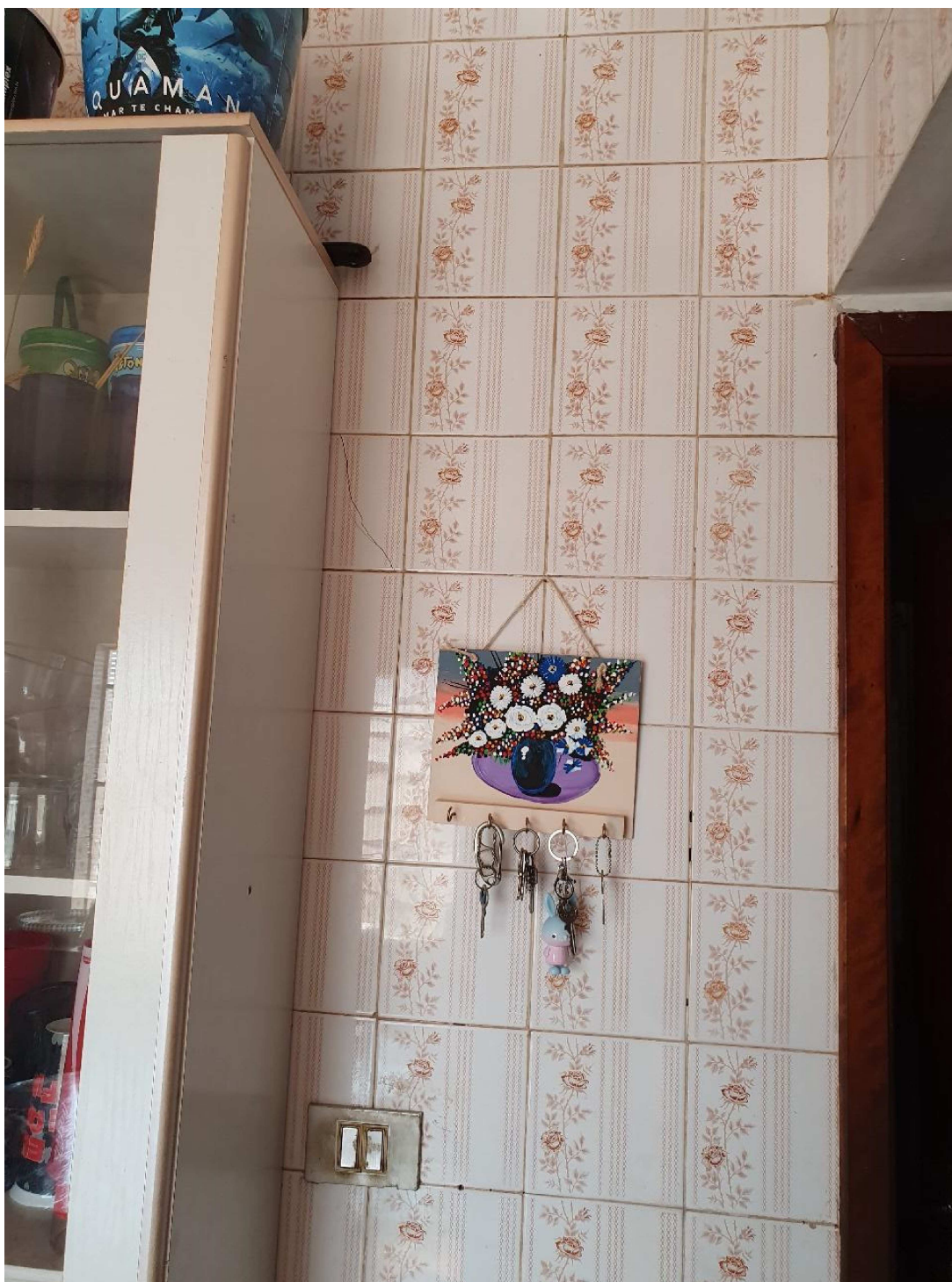


Foto 43 – Vista do Quarto II



Foto 44 – Janela necessita de manutenção, a parede apresenta várias trincas.



Foto 45 – Tacos do piso em péssimo estado, necessitando de manutenção.



Foto 46 – Rachadura no lado direito da janela



Foto 47 – Trinca em ângulo de 45° ao lado esquerdo da janela



Foto 48 – Rachaduras horizontais na laje e na parede direita pra quem da porta olha o quarto.



Foto 49 – Trincas seguem pela parede da janela.



Foto 50 – Parede da porta, trincas são em 45 ° e próxima a laje também.





Foto 51 – Parede do corredor com várias trincas, perda de reboco e vários tacos do piso faltando e necessitando de manutenção (sinteco).



Foto 52 – Detalhes mais próximo da foto acima.



Foto 53 – Detalhe da infiltração na laje do corredor.



Foto 54 - Quarto I, necessitando de manutenção no piso de tacos (sinteco).



Foto 55 – Detalhe de infiltração na parede da janela.



Foto 56 e 57 e 58 – Rachaduras na laje em toda a sua extensão.



Foto 57

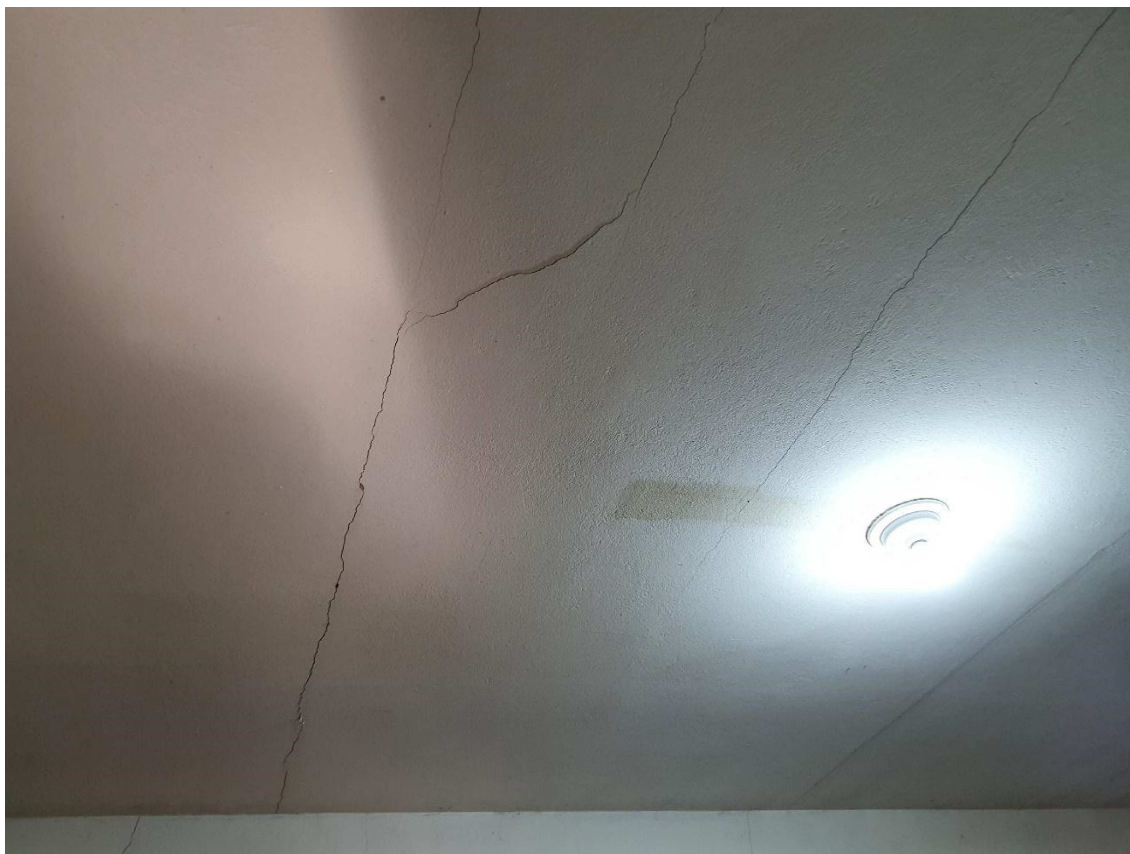


Foto 58



Foto 59 – Trincas descem em 45 ° pela parede de frente para a porta.





Foto 60 – Mesma parede foto anterior, trinca em 45 °



Foto 61- Rachadura que desce em ângulo, da laje até o batente da porta.



Foto 62 – Quarto necessita de pintura.



Foto 63 – Infiltração ao longo de toda a parede da janela, perto da laje.

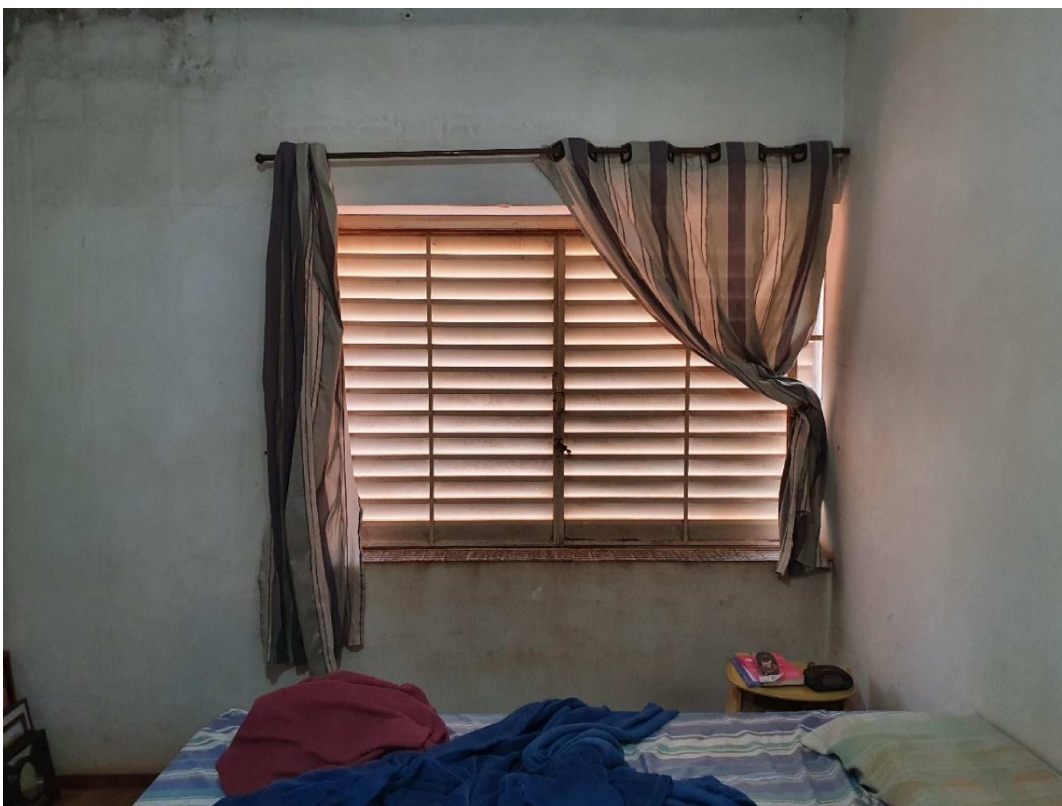


Foto 64 – Janela vista pelo lado externo, muito danificada e parede apresentando muitas rachaduras.



Foto 65 – Corredor lado direito pra quem fica de costas para a rua, as rachaduras dentro do quarto I atravessam para a área externa, muro apresenta muitas rachaduras em toda a sua extensão.



Foto 66 – Rachadura na parte externa que vem de dentro, de cima abaixo.



Fotos 67, 68 e 69 – Beiral acima da porta da cozinha, necessitando de manutenção.



Foto 68



Foto 69





Foto 70 – Parede externa apresenta as rachaduras no mesmo local do lado de dentro.

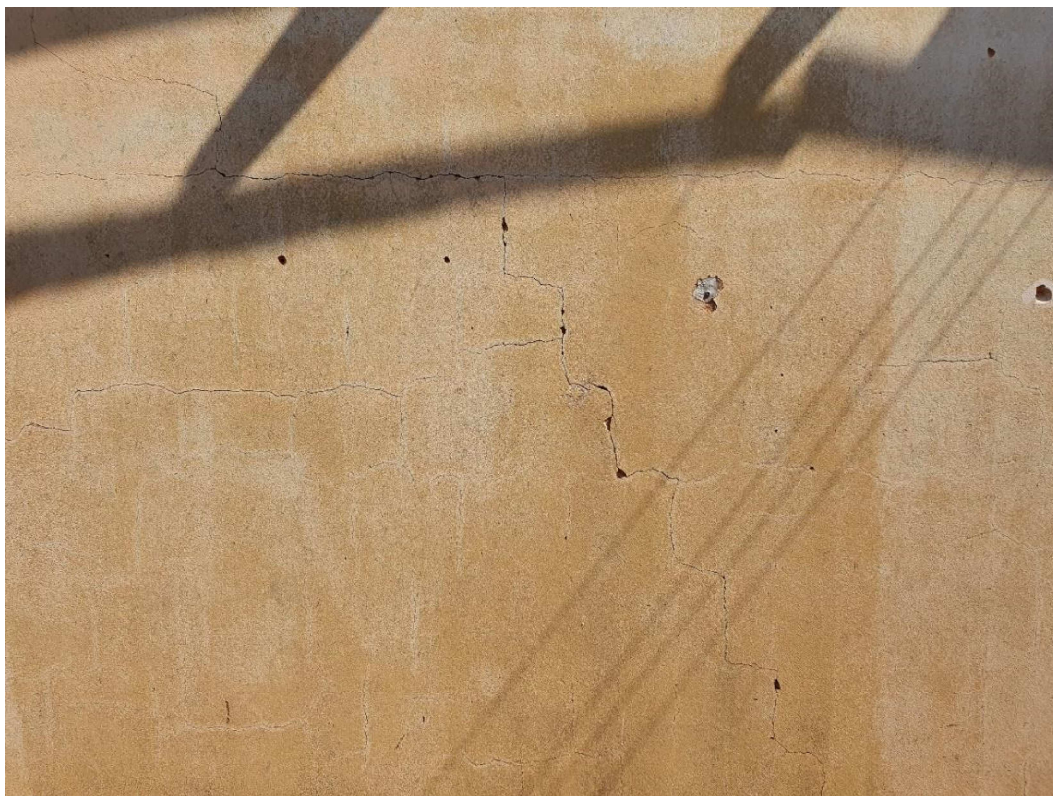


Foto 71 – Parede externa da cozinha apresenta rachaduras horizontais e em ângulo

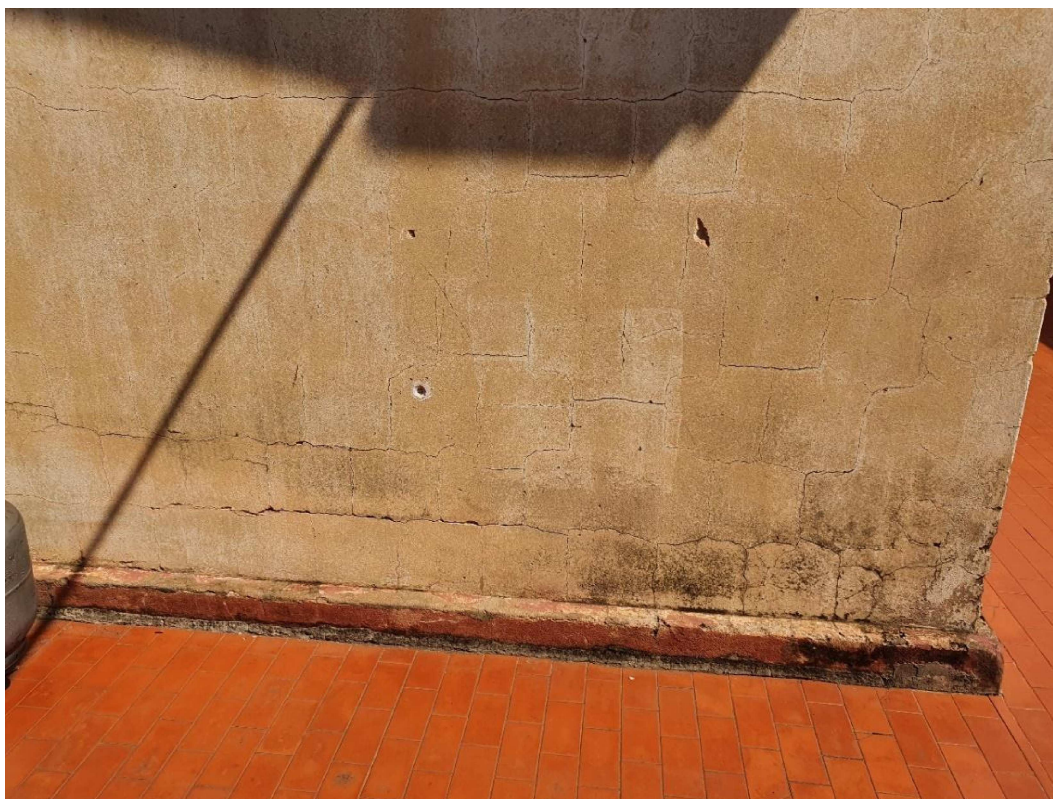


Foto 72 – Vista do muro e portão da entrada da casa, reboco caindo e muitas rachaduras, falta de vários pisos cerâmicos.



Foto 73 – Reboco do muro despregando, calçada do passeio público, quebrada



## 4 – AVALIAÇÃO

### 4.1. Metodologia adotada

De acordo com a Norma ABNT1 NBR 14653-1, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Em pesquisa à região, o signatário obteve dados de casas de venda com características físicas e construtivas análogas ou idênticas ao imóvel avaliando.

Diante do exposto, a avaliação dos imóveis será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, de acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o

“Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.”

Também de acordo com a citada Norma, item 9.2, este método,

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as

valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Foram estudadas as seguintes variáveis:

- a) **Localização:** Tomado por base o padrão da região em que está inserido os imóveis em questão;
- b) **Padrão construtivo:** através da adoção de coeficientes apresentados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP;
- c) **Fator de obsolescência:** através da adoção de coeficientes apresentados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, considerando a idade real /estimada dos imóveis e o estado de conservação.

Do exposto, o signatário adotará o estado de conservação “entre regular e necessitando de reparos”, item “f” do Quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP:

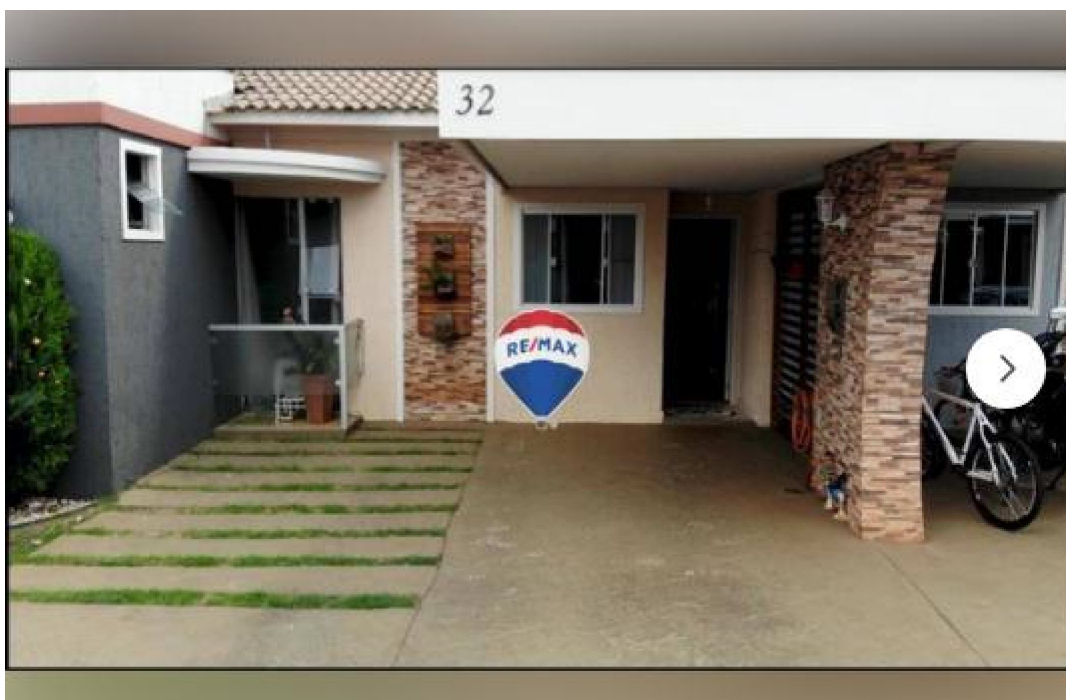
Consoante o citado estudo, considerando as classificações adotadas, idade de 44 (quarenta e quatro) anos, estado de conservação “necessitando de reparos de simples a importantes”, Vida Referencial de 60 (sessenta) anos e Valor Residual de 20%, o Foc – “Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação” resulta em 0,538.

## 5. PESQUISA DE MERCADO

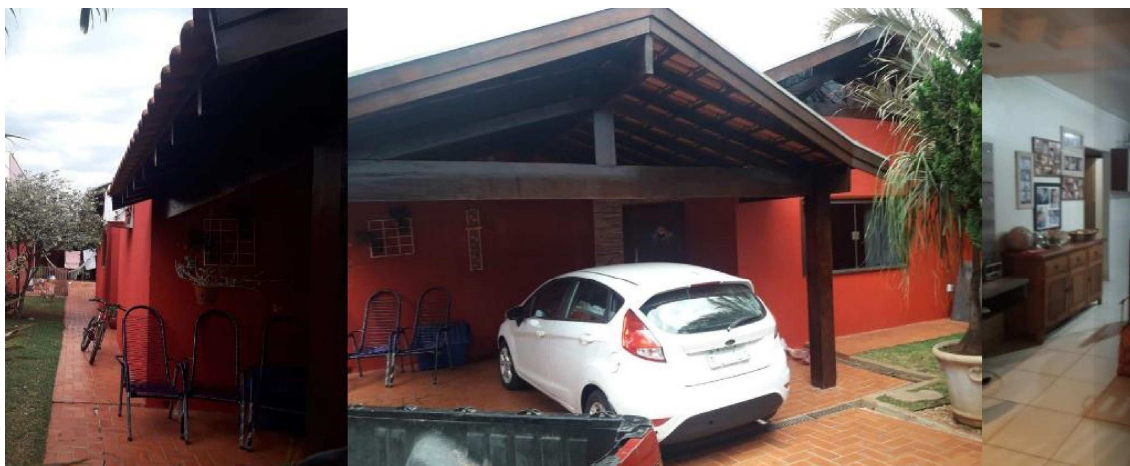
**Houseimob** – Imóvel com 127 m<sup>2</sup> de área construída, terreno com 360 m<sup>2</sup>, Jardim Matilde, valor pedido R\$ 350.000,00



**Remax Dynamic** - Imóvel com 108 m<sup>2</sup> de área construída, 3 quartos, Jardim Matilde, valor pedido R\$ 330.000,00



**Fort Imóveis** - Imóvel com 175 m<sup>2</sup> de área construída, 3 quartos, sendo 1 suíte, terreno de 360,0 m<sup>2</sup>, Jardim Matilde, valor pedido R\$ 420.000,00



**Mercado Livre** – Jardim Matilde, imóvel com 3 dormitórios, 2 banheiros, terreno com 360,0 m<sup>2</sup>, valor R\$ 400.000,00



## Preço médio das casas pesquisadas

Imobiliária	Valor R\$
<b>Houseimob</b>	350.000,00
<b>Remax Dynamic</b>	330.000,00
<b>Fort Imóveis</b>	420.000,00
<b>Mercado Livre</b>	400.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.500.000,00</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>375.000,00</b>

**Obs.** Todos os imóveis pesquisados para a venda tem um padrão muito superior quando comparado ao imóvel avaliando, não foi possível encontrar nenhum imóvel a venda com as mesmas condições e características.

Portanto, pesquisamos terrenos a venda no mesmo bairro, terrenos com área de 360,0 m<sup>2</sup>, semelhante a área do imóvel avaliando, encontramos terrenos com preço variando de R\$ 165.000,00 a 190.000,00, com **preço médio de R\$ 177.500,00**.

Considerando a idade do imóvel e a condição precária do imóvel avaliando, uma pessoa com condições financeira de adquiri-lo, estará mais interessado na localização, portanto irá demoli-lo e construir uma nova casa.

## 6. CONCLUSÃO

O imóvel está localizado em um bairro nobre na cidade de Ourinhos/SP, porém se encontra em **péssimo estado de conservação**, apresenta vários tipos de trincas e rachaduras, como as de 45º que indicam problemas estruturais graves, além de outros problemas como pode se observar através das fotos apresentadas no Laudo apresentado.

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado na Rua Arlindo Viveiros Figueiredo, 605, Jardim Matilde 2ª Seção, Ourinhos/SP, considerando a condição livre de eventuais contaminações do solo, pelo valor de **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais), válido para Fevereiro de 2021.

Cabe destacar que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, valor de mercado é a

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”



## 7. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente Laudo Pericial, que se compõem por 74 (setenta e quatro) folhas numeradas, sendo a última datada e assinada.

Termos em que  
Pede Deferimento

Ourinhos, 05 de Fevereiro de 2021.



Marcos Antonio Perino  
CREA: 0601636570 / SP.