



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DA COMARCA DE AVARÉ-SP.

Processo Digital nº 1004796-70.2015.8.26.0073

Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Extinção**

Requerente: **Nelson Sevilha**

Requerido: **Dulcinéia de Laras Sevilha e outros**

ANTONIO JOSÉ DE OLIVEIRA, Engenheiro Agrimensor, registrado no CREA-SP sob nº 0641025962, perito judicial nomeado nos autos da ação em epígrafe, requerente **Nelson Sevilha**, requerido **Dulcinéia de Laras Sevilha e outros**, tendo realizado as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente.....

LAUDO

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

ÍNDICE

1. Preliminares
2. Características do Imóvel
3. Vistoria
4. Considerações e Normas
5. Valor Final
6. Encerramento

ANEXO

1. Fotografias do Imóvel
2. Pesquisa de mercado

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

1. Preliminares

O presente trabalho tem por objetivo apurar o valor real de mercado para o imóvel desta ação, considerando-se como data-base da avaliação o mes de janeiro de 2.021. Para tanto, a perícia desenvolverá avaliação tomando como base dados pesquisados no mercado imobiliário local.

Foi nomeado o seguinte bem para avaliação, constante dos autos de avaliação.

Um imóvel, localizado na rua Firmino Gomes, nº 41 Vila Timóteo na cidade de Avaré-SP, com área de **208,00m²** e área edificada de **79,90 m²**, imóvel registrado sob nº 74.407, no cartório de registro de imóveis de Avaré
Cadastrado na Prefeitura sob nº 3.060.010.000

Com a seguintes descrição:

Situado na Vila Timóteo, Chácara Nunes ou Água Branca, nesta cidade de Avaré-SP, fazendo Frente para a Rua Firmino Gomes, medindo 8,00 metros por 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com Pedro Máximo; de outro lado com Mário Timóteo.

2. Características do Imóvel

O imóvel avaliando localiza-se na vila Timóteo nº 41, rua Firmino Gomes, sendo a referida rua com pavimentação de lajotas, e possuindo todos os equipamentos urbanos, terreno do lado impar, com pequena declividade para os fundos.

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.1br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

3. Vistoria

As vistorias ocorreram nos dias 18 e 19 de janeiro 2021, às 9:00 horas. Na vistoria “ in loco” do imóvel constatou que o terreno se encontra todo murado, e que existe uma construção (casa de moradia) de 79,90 m². Trata-se de construção simples de alvenaria, no nível da rua Firmino Gomes, toda murada, construída à mais de 25 anos, em péssimo estado de conservação, possuindo 05 cômodos, sendo 02 quartos, 1 banheiro, 1 sala e 1 cozinha, sem forração coberto com telhas de barro, acabamento simples de cimento queimado, com uma pequena edícula nos fundos em péssimo estado de conservação .

A pericia também realizou busca no setor de lançadoria da Prefeitura Municipal de Avaré-SP, constatando que o imóvel está cadastrado sob nº 3.060.010.000.

Consultando as imobiliárias locais, conclui-se que o valor do imóvel, **da rua Firmino Gomes, nº 41, Vila Timóteo**, cidade de Avaré-SP, possui o valor de mercado de **R\$ 137.393,20 (Cento Trinta e Sete Mil, Trezentos e Noventa e Três Reais e Vinte Centavos)**, para a área de 208,00 m² de terreno, com 79,90 m² de construção, avaliado em **R\$ 480,77 (Quatrocentos Oitenta Reais e Setenta e Sete Centavos)** o m² (metro quadrado) para o terreno, e de **R\$ 468,00 (Quatrocentos Sessenta e Oito Reais)** m² (metro quadrado) da edificação.

4. Considerações e Normas

O método de comparação direta leva em consideração a pesquisa de mercado realizada, onde as informações colhidas são a base de referência para estabelecer-se o valor unitário do imóvel, localizado na Vila Timóteo, Avaré-SP.

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

5. Valor final

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia conclui que o valor de mercado para o Imóvel nesta ação, praticado nesta data, importa em **R\$ 137.393,20 (Cento Trinta e Sete Mil, Trezentos e Noventa e Três Reais e Vinte Centavos)**, para a venda imediata.

6. Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 05 folhas impressas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 02 anexos.

Avaré -SP, 22 de janeiro de 2.021

Antonio José de Oliveira
Engenheiro Agrimensor
CREA-SP-nº 0641025962

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

ANEXOS

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.1br



FOTO 01 – Mostrando a frente da casa do imóvel nº 41, rua Firmino Gomes.



FOTO 02 – Mostrando a rua Firmino Gomes

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



FOTO 03 – Mostrando o quintal e no fundo a edícula em péssimo estado de conservação.



FOTO 04 – Mostrando a área de serviço, simples, aberta e coberto com telhas de amianto

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



FOTO 05 – Cozinha do imóvel

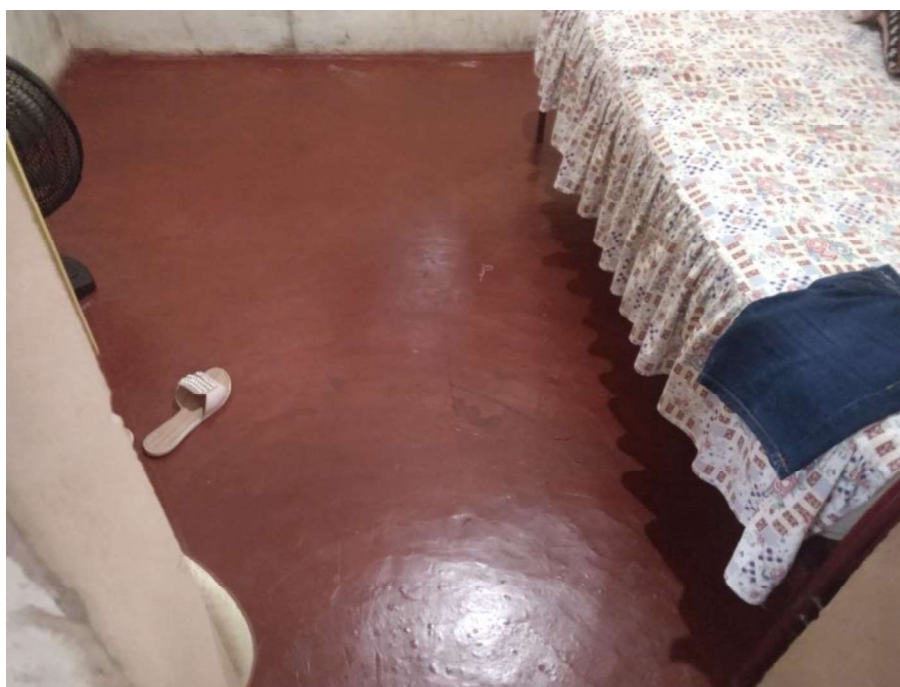


FOTO 06 – Mostrando o quarto do imóvel com piso de cimento queimado.

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



FOTO 7 – Mostrando outro quarto do imóvel.



FOTO 08 – Mostrando a sala do imóvel.

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



FOTO 09 – Mostrando o banheiro do imóvel.

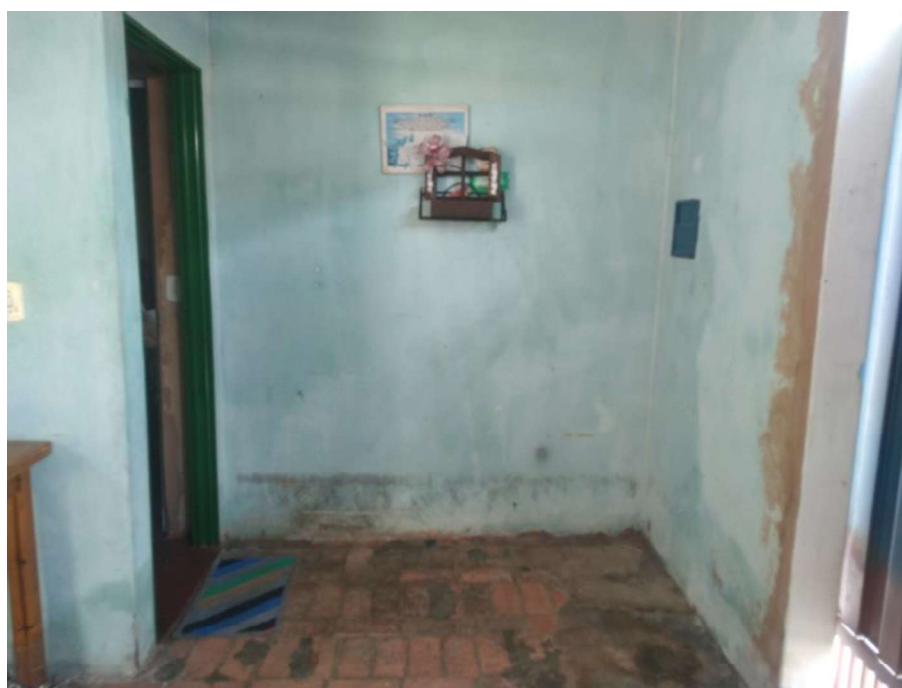


FOTO 10 – Mostrando a entrada da casa.

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



FOTO 11 – Mostrando o telhado com telhas de barro sem forro.

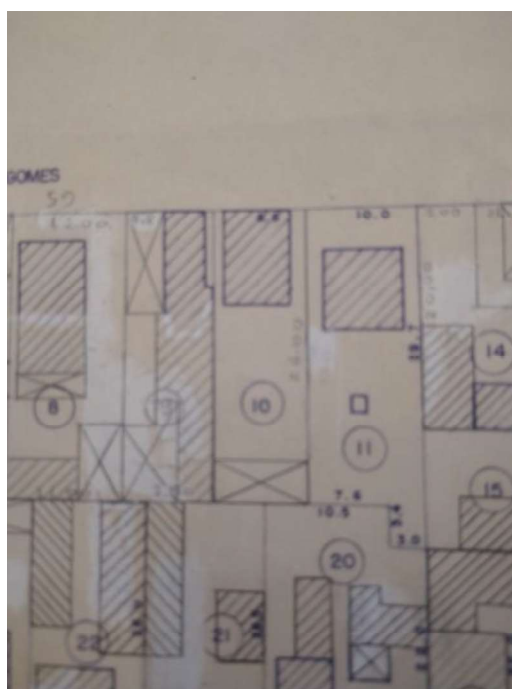


FOTO 12 – Mostrando o mapa da Prefeitura com a localização do imóvel

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

PESQUISA DE MERCADO:

- Elemento nº 01

- Informanta Adilson Imóveis, – Tel. 14-3733-6675 e 14-9707-6909 – Avaré/SP,
- Localização: Vila Timóteo – Avaré-SP.
- R\$ 160.000,00 – lote de 113,00 m² valor terreno R\$ 884,95 m², constr. 55,30 m² = valor R\$ 1.084,99 m²

- Elemento nº 02

- Informanta Adilson Imóveis, – Tel. 14-3733-6675 e 14-9707-6909 – Avaré/SP,
- Localização: Vila Timóteo– Avaré-SP.
- R\$ 165.000,00 – lote de 141,50 m² valor terreno R\$ 706,71, constr. 56,53 m²= R\$ 1.149,83 m²

- Elemento nº 03

- Informante: Crystal Imóveis – Tel. 14-37322546 – Avaré/SP
- Localização: Vila Timóteo
- R\$ 150.000,00 – lote de 130,00 m² - valor do terreno R\$ 692,31 , constr. 100 m²= R\$ 600,00 m²

- Elemento nº 04

- Informante: Imobiliária Hirata – Tel. 14-3732-1383 – Avaré/SP
- Localização: Vila Timóteo
- R\$ 140.000,00 – lote de 208,00 m², valor do terreno R\$ 432,69 constr. 80 m² = R\$ 625.00

- Elemento nº 05

- Informante: Opção imóveis – Tel. 14-37331515 – Avaré/SP
- Localização: Vila Martins
- R\$ 130.000,00 – lote de 115,00 m² , valor do terreno R\$ 695,65 constr. 80,00 m² = R\$ 625,00 m²

- Elemento nº 06

- Informante: Opção imóveis – Tel. 14-37331515 – Avaré/SP

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2021 às 16:50, sob o número WAVR21700026003 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004796-70.2015.8.26.0073 e código 701F5D2.



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

- Localização: Vila Martins II
- R\$ 215.000,00 – lote de 200,00 m², R\$ 450,00 m² - constr. 180,00 m²= R\$ 750,00 m²

- Homogeneização:

$$1.084,99 + 1.149,83 + 600,00 + 625,00 + 625,00 + 750,00 = 4.834,82/6 = 805,80 \text{ m}^2$$

Média total/6

$$30\% + = 1.047,54$$

$$30\% - = 564,06$$

Elemento 02, fora da média

Nova Homogenização 4 elementos

$$600,00 + 625,00 + 625,00 + 750,00 = 2.600,00/4 = \underline{\text{R\$ 650,00 / m}^2}$$

Adequação da média pesquisada a área avalianda

- Valor por metro quadrado de área construída: R\$ 650,00 / m²
- Depreciação do imóvel com mais de 25 anos, dado pela seguinte fórmula:

$$Kd = 1 - \frac{(i - 5)}{5} \times 0,07 = 0,72$$

- Valor por metro quadrado de área construída, considerando fator de depreciação:

$$\text{R\$ } 650,00 \times 0,72 = \text{R\$ } 468,00$$

- Área Construída: 79,90 m²

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

• **Valor da edificação:** Valor por metro quadrado X Área Construída:
 $R\$ 468,00 \times 79,90 \text{ m}^2 = \underline{R\$ 37.393,20}$

• **Valor para o terreno de 208,00m² = R\$ 100.000,00**

• **Valor da edificação + terreno = R\$ 37.393,20 + R\$ 100.000,00 = R\$ 137.393,20**

Valor total do imóvel = R\$ 137.393,20

(Cento Trinta e Sete Mil, Trezentos e Noventa e Três Reais e Vinte Centavos).

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DA COMARCA DE AVARÉ-SP.

Processo Digital nº 1004796-70.2015.8.26.0073

Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Extinção

Requerente: Nelson Sevilha

Requerido: Dulcinéia de Laras Sevilha e outros

ANTONIO JOSÉ DE OLIVEIRA, Engenheiro Agrimensor, registrado no CREA-SP sob nº 0641025962, perito judicial nomeado nos autos da ação em epígrafe, requerente **Nelson Sevilha**, requerido **Dulcinéia de Laras Sevilha e outros**, tendo realizado as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar resposta a manifestação de fls 234.

As imobiliárias consultadas e os métodos comparativos e os parâmetros utilizados pela perícia para se chegar ao valor de mercado do terreno e da construção encontra-se anexo ao laudo pericial das fls 207/221, também segue abaixo:

PESQUISA DE MERCADO:

- Elemento nº 01

- Informante Adilson Imóveis, – Tel. 14-3733-6675 e 14-9707-6909 – Avaré/SP,
- Localização: Vila Timóteo – Avaré-SP.
- R\$ 160.000,00 – lote de 113,00 m² valor terreno R\$ 884,95 m², constr. 55,30 m² = valor R\$ 1.084,99 m²

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/04/2021 às 16:49, sob o número WAVR21700230824. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004796-70.2015.8.26.0073 e código 753C33D.



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

- **Elemento nº 02**

- Informanta Adilson Imóveis, – Tel. 14-3733-6675 e 14-9707-6909 – Avaré/SP,
- Localização: Vila Timóteo– Avaré-SP.
- R\$ 165.000,00 – lote de 141,50 m² valor terreno R\$ 706,71, constr. 56,53 m²= R\$ 1.149,83 m²

- **Elemento nº 03**

- Informante: Crystal Imóveis – Tel. 14-37322546 – Avaré/SP
- Localização: Vila Timóteo
- R\$ 150.000,00 – lote de 130,00 m² - valor do terreno R\$ 692,31 , constr. 100 m²= R\$ 600,00 m²

- **Elemento nº 04**

Informante: Imobiliária Hirata – Tel. 14-3732-1383 – Avaré/SP

- Localização: Vila Timóteo
- R\$ 140.000,00 – lote de 208,00 m², valor do terreno R\$ 432,69 constr. 80 m² = R\$ 625,00

- **Elemento nº 05**

- Informante: Opção imóveis – Tel. 14-37331515 – Avaré/SP
- Localização: Vila Martins
- R\$ 130.000,00 – lote de 115,00 m² , valor do terreno R\$ 695,65 constr. 80,00 m² = R\$ 625,00 m²

- **Elemento nº 06**

- Informante: Opção imóveis – Tel. 14-37331515 – Avaré/SP
- Localização: Vila Martins II
- R\$ 215.000,00 – lote de 200,00 m², R\$ 450,00 m² - constr. 180,00 m²= R\$ 750,00 m²

- **Homogeneização:**

$$1.084,99 + 1.149,83 + 600,00 + 625,00 + 625,00 + 750,00 = 4.834,82/6 = 805,80 \text{ m}^2$$

Média total/6

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

30% + = 1.047,54

30% - = 564,06

Elemento 02, fora da média

Nova Homogeneização 4 elementos

$600,00 + 625,00 + 625,00 + 750,00 = 2.600,00/4 = \underline{\text{R\$ } 650,00 / \text{m}^2}$

Adequação da média pesquisada a área avalianda

- Valor por metro quadrado de área construída: R\$ 650,00 / m²
- Depreciação do imóvel com mais de 25 anos, dado pela seguinte fórmula:

$$Kd = 1 - \frac{(i - 5)}{5} \times 0,07 = 0,72$$

- Valor por metro quadrado de área construída, considerando fator de depreciação:

$$\text{R\$ } 650,00 \times 0,72 = \text{R\$ } 468,00$$

- Área Construída: 79,90 m²

- Valor da edificação: Valor por metro quadrado X Área Construída:

$$\text{R\$ } 468,00 \times 79,90 \text{ m}^2 = \underline{\text{R\$ } 37.393,20}$$

- Valor para o terreno de 208,00m² = R\$ 100.000,00

- Valor da edificação + terreno = R\$ 37.393,20 + R\$ 100.000,00 = R\$ 137.393,20

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

Valor total do imóvel = R\$ 137.393,20

(Cento Trinta e Sete Mil, Trezentos e Noventa e Três Reais e Vinte Centavos)

Avaré -SP, 05 de abril de 2.021

Antonio José de Oliveira

Engenheiro Agrimensor

CREA-SP-nº 0641025962

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br