



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 **1002254-11.2017.8.26.0073**  
Classe – **Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial**  
Requerente: **Debora Kock**  
Requerido: **José Ferreira de Souza**

**ANTONIO JOSÉ DE OLIVEIRA**, Engenheiro Agrimensor, registrado no CREA-SP sob nº 0641025962, perito judicial nomeado nos autos da ação em epígrafe, requerente **Debora Kock**, requerido **José Ferreira de Souza**, 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**



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



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

## 1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo apurar o valor real do imóvel desta ação, considerando como data-base da avaliação do imóvel o dia 20 de agosto de 2020 a 20 de setembro de 2020, e a vistoria no imóvel realizado dia 30 de julho de 2020, às 10:00 horas com a presença do requerido Sr José Ferreira de Souza e o representante da requerente o Sr. Edson Bagagli.

Na vistoria "*in loco*" foi constatado que o imóvel pertence a um lote de 195,00 m<sup>2</sup>, na rua Capitão Felisbino Vieira Cordeiro, Vila Água Branca, nº 181, em Avaré-SP, sendo 333,20 m<sup>2</sup> de área edificada em 03 pavimentos, sendo térreo piso 1, piso 2 e piso 3.

Esta 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 nesta cidade, no bairro água Branca, rua Capitão Felisbino Vieira Cordeiro, 181, com frente para a rua Capitão Felisbino Vieira Cordeiro, onde mede seis metros e cinquenta centímetros (6,50); pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta com os lotes nºs 04 e 05, na extensão de (30,00) metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 03, na extensão de trinta (30,00) metros; e no fundo confronta com o lote 08, na extensão de seis metros e cinquenta centímetros (6,50), perfazendo a área de 195,00 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 47.870 RI de Avaré-SP, na averbação av-06/47.870, consta a edificação com a área de 333,20 m.”*

## 2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se no bairro Água Branca, rua Capitão Felisbino Vieira Cordeiro, nº 181, Avaré-SP, sendo a referida rua com pavimentação de lajotas, possuindo todos os equipamentos urbanos, terreno do lado ímpar, com topografia plana.

## 3. VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 30 de julho de 2020 às 10:00 horas, com a presença da requerido o sr. José Pereira de Souza, e do sr Edson Bagagli, representante da requerente.

Conforme vistoria "*in loco*" do imóvel, constatou que o imóvel estava todo murado, com área de 195,00m<sup>2</sup>, existindo uma edificação de 333,20 m<sup>2</sup>, em 03 pavimentos, sendo piso térreo ou 1, piso 2 e piso 3. Trata-se de construção simples de alvenaria, acabamento médio, contendo 04 suites,



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

03 salas, cozinha, banheiro social e garagem, área de lazer churrasqueira, cozinha, banheiro e área de serviços, porém pouco funcional, devido a sua estrutura de 03 pisos, de acesso somente por escadas internas, de difícil manutenção e limpeza. Constatou-se a falta manutenção dos telhados e calhas, onde foi observado várias infiltrações e necessidade de novas pinturas.

Consultando as imobiliárias locais, e estudos e pesquisas na região, conclui-se que o valor médio para o imóvel e de **R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais), para venda.**

#### 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 referencia para estabelecer-se o valor do imóvel no bairro Água Branca, Avaré-SP.

#### 5. VALOR FINAL

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia conclui que o valor de mercado para a venda do imóvel desta ação para essa data é de **R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais).**

#### 6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 04 folhas impressas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 02 anexos.

Itaí -SP, 20 de setembro de 2.020

**ANTONIO JOSÉ DE OLIVEIRA**  
Engenheiro Agrimensor  
CREA-SP-nº 0641025962

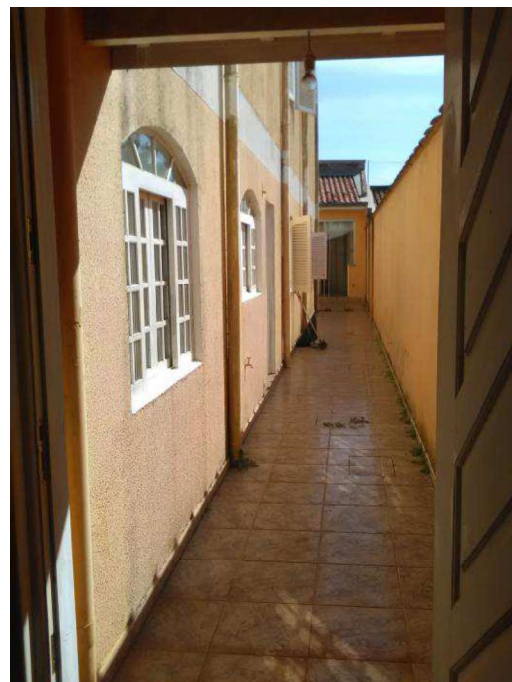
Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP  
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957  
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



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

# ANEXOS

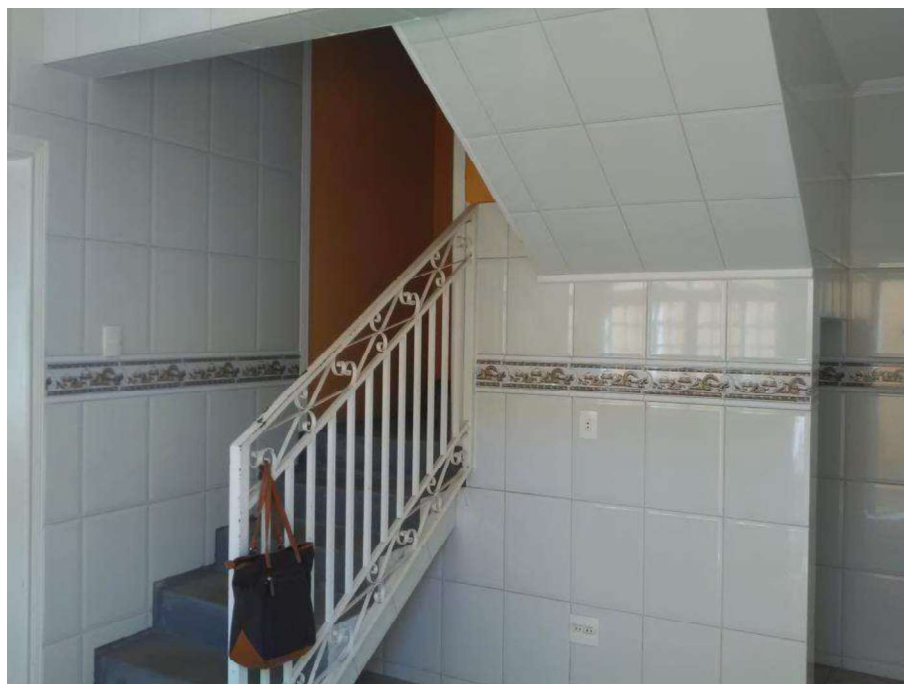
Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP  
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957  
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



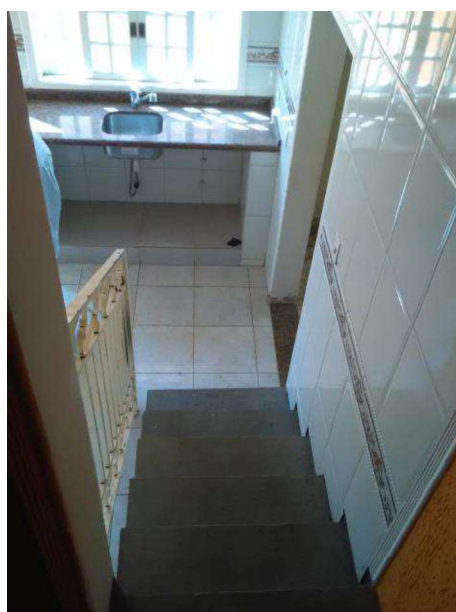
**FOTOS 01 e 02** – Mostrando a frente da casa do imóvel nº 181 e corredor do lado direito



**FOTOS 03 e 04** – Mostrando a garagem piso terreo e varanda do 3º piso.



**FOTO 05** – Mostrando a escada de acesso aos pisos superiores.



**FOTOS 06 e 07** – Mostrando escada de acesso a cozinha e escada de acesso ao piso superior.



**FOTO 08 e 09** – Mostrando banheiros do imóvel.



**FOTO 10** – Mostrando um dos quartos da casa





**FOTO 11** – Mostrando o banheiro com hidromassagem na suite do casal



**FOTO 12** – Mostrando a área de serviço e lazer .



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

### PESQUISA DE MERCADO:

#### - Elemento nº 01

- Informante Estancia Imóveis, – (14) 3733-2766 | 99661-2766 – Avaré/SP.
- **Valor de R\$ 400.000,00**

#### - Elemento nº 02

- Informante Garcia imóveis, – Tel. 14-9707-8295 – Avaré/SP.
- **Valor de R\$ 400.000,00**

#### - Elemento nº 03

- Informante: Renato Imóveis – Tel. 14-99632-8889 – Avaré/SP
- **Valor de R\$ 400.000,00**

#### - Elemento nº 04

- Informante: Imobiliaria Hirata – Tel. 14- 3732.1383 – Avaré/SP
- **Valor de R\$ 500.000,00**

#### - Homogeneização:

$$400.000,00 + 400.000,00 + 400.000,00 + 500.000,00 = 1.700.000,00 / 4 = 425.000,00$$

Média total/4

$$30\% + = 552.500,00$$

$$30\% - = 297.500,00$$

Todos os elementos dentro da média

#### Adequação da média pesquisada

Valor do imóvel para essa data = **R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais).**