

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte **Laud**o:

### **1.0. DADOS DO PROCESSO**

Vara: 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º: 1018081-97.2019.8.26.0071

Ação: de Execução de Título Extrajudicial

Requerente: ASSUA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA

Requeridos: CASTELO & ANASTACIO CONSTRUÇÃO E REFORMAS LTDA E OUTROS

### **2.0. OBJETIVO DO LAUDO**

Este laudo tem como objetivo, avaliar o imóvel objeto deste processo.

### **3.0. IMÓVEL OBJETO**

**UM TERRENO**, situado no lado impar do quarteirão 8 da rua Olavo Moura, esquina com a rua Antonio Manoel Costa, correspondente ao lote 10 da quadra 11, do loteamento denominado **JARDIM ALVORADA**, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob n° 3/949/10, com a área de 257,60 metros quadrados, medindo 02,00 metros de frente para a referida rua Olavo Moura; 25,00 metros pelo lado direito, de quem da via publica olha para o imóvel, dividindo com o lote 11; 16,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com a referida rua Antonio Manoel Costa, com a qual faz esquina em curva, com raio de concordância de 9,00 metros, e 11,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 09.

Av. 09 – Em 21 de dezembro de 2005. Por autorização da escritura do R.08, procede-se a presente para constar que de acordo com o Habite-se n° 00240/2005, expedido em 12/05/2005 no processo n° 16.466/2005, da Prefeitura Municipal de Bauru, SP, conforme processo n° 39.696/2004, foi construído no terreno, um prédio residencial com 146,50 m<sup>2</sup>, que recebeu os n°s 2-08, 2-12, 2-16, e 2-22 da Rua Antonio Manoel Costa no Jardim Alvorada em Bauru – SP .....

Matricula n° 57.755 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

### **4.0. VISTORIAS E CONSULTAS**

A vistoria no imóvel foi feita no dia 14 de dezembro de 2021, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanharam a vistoria, o sr. Renan no n° 2-18 e o sr. Rudney no n° 2-14, ambos nos informaram que alugam os imóveis.

Efetuamos consulta à Prefeitura Municipal, para coleta de dados dos imóveis e em imobiliárias, sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

**5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES**

<b>Terreno, cadastro e melhoramentos públicos</b>	
Área terreno	257,60 m <sup>2</sup>
Bairro	Jardim Alvorada
Formato terreno	Irregular, aparente retangular
Posição terreno	Esquina
Topografia terreno	Aplainado em partes, 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	3/949/10
Lote	14
Quadra	I

<b>Construções e benfeitorias.</b>	
Área	156,21 m <sup>2</sup> (cadastro PMB)
Tipo	Residencial
Divisões	4 casas, com 1 dormitório, sala/cozinha, banheiro e garagem cada uma
Piso interno	Cerâmica
Revestimento	Cerâmica nos banheiros e cozinha
Forro	Laje e parte sem forração
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, verniz e esmalte
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Partes regulares e ruins
Localização	Rua Antonio Manoel Costa n <sup>os</sup> 2-08, 2-12, 2-16, e 2-22, Bauru/SP

## 6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelos seguintes procedimentos:

Avaliação do terreno: Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites ou profissionais liberais devido à falta de transações recentes e seguras.

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

Ao final aplicaremos um fator de comercialização procedimento adotado em transações imobiliárias.

Avaliação do terreno - $V_T$		
Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m <sup>2</sup>
1	Corretor Manoel O. Godoy, Rua Oliciar O. Guimaraes nº 7-25	700,00
2	Corretor Joel Araújo Junior, Rua Gustavo Maciel nº 21-50 sala 19	700,00
3	Reis Jr Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	700,00
Cálculos		
Soma dos valores: 2.100,00		$V_t = S \times Q$ $V_t =$ Valor do terreno $S =$ Área do terreno $Q =$ Valor Saneado em R\$/m <sup>2</sup> $V_T = 257,60 \times 700,00$
Média aritmética: 700,00		
30% Acima (desvio padrão): 910,00		
30% Abaixo (desvio padrão): 490,00		
<b>Q = Valor Saneado = 700,00 R\$/m<sup>2</sup></b>		
<b><math>V_T =</math> R\$ 180.320,00</b> (valor sem fator de comercialização e arredondamento)		

Avaliação da construção – $V_C$			
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: <b><math>V_{cu} = Proxy \times CUB</math></b> Proxy: variável aproximação CUB: custo unitário básico-índice estadual	Vc: valor da construção: <b><math>V_c = Suc \times V_{cu} \times K</math></b> Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção K: depreciação física
1	$K = 1 - (16,60/100)$ $K = 0,834$	$V_{cu} = 1,00 \times 1.749,99$ $V_{cu} = 1.749,99$ R\$/m <sup>2</sup>	$V_c = 156,21 \times 1.749,99 \times 0,834$ $V_c =$ R\$ 227.987,19
<b><math>V_C =</math> R\$ 227.987,19</b> (valor sem fator de comercialização 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	$V_I = (180.320,00 + 227.987,19) 0,95 = 387.891,83$ Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 $V_I =$ R\$ 390.000,00
<b><math>V_I =</math> R\$ 390.000,00</b>	

## **7.0. CONCLUSÃO**

Avaliou-se o imóvel:

**UM TERRENO, situado no lado ímpar do quarteirão 8 da rua Olavo Moura, esquina com a rua Antonio Manoel Costa, correspondente ao lote 10 da quadra 11, do loteamento denominado JARDIM ALVORADA, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 3/949/10, com a área de 257,60 metros quadrados, medindo 02,00 metros de frente para a referida rua Olavo Moura; 25,00 metros pelo lado direito, de quem da via publica olha para o imóvel, dividindo com o lote 11; 16,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com a referida rua Antonio Manoel Costa, com a qual faz esquina em curva, com raio de concordância de 9,00 metros, e 11,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 09.**

**Av. 09 – Em 21 de dezembro de 2005. Por autorização da escritura do R.08, procede-se a presente para constar que de acordo com o Habite-se nº 00240/2005, expedido em 12/05/2005 no processo nº 16.466/2005, da Prefeitura Municipal de Bauru, SP, conforme processo nº 39.696/2004, foi construído no terreno, um prédio residencial com 146,50 m<sup>2</sup>, que recebeu os nºs 2-08, 2-12, 2-16, e 2-22 da Rua Antonio Manoel Costa no Jardim Alvorada em Bauru – SP .....**

Matricula nº 57.755 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP

Observação: área construída maior que a contida na tabua registral.

Em: **R\$ 390.000,00** (trezentos e noventa mil reais)

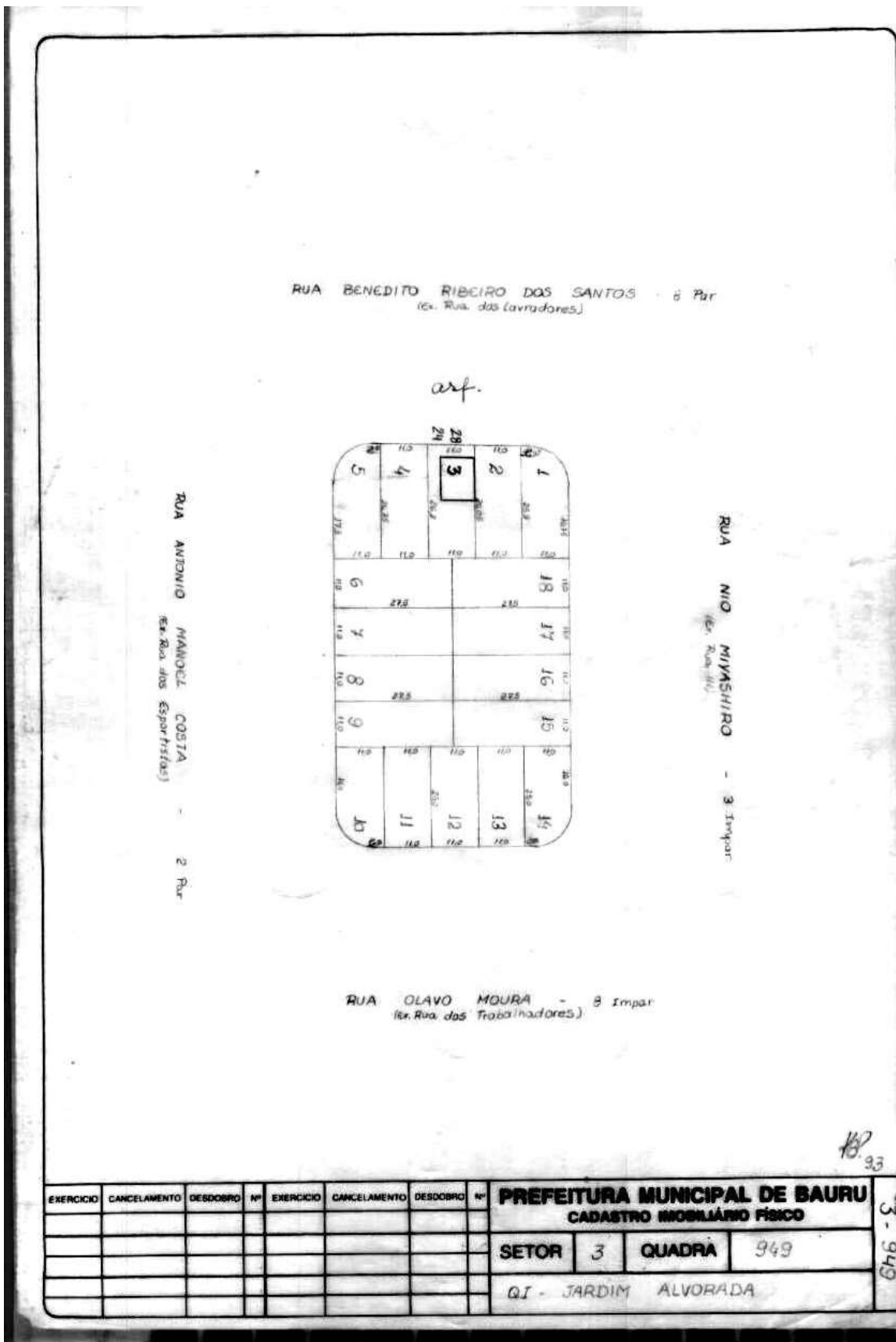
## **8.0. OBSERVAÇÕES:**

Este laudo contém 11 páginas.  
Bauru, 15 de dezembro de 2021.



**Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli**  
Perito Judicial





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2021 às 12:23 , sob o número WBRU21703909453 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018081-97.2019.8.26.0071 e código A09F10B.









