

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

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 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 pública 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 m², 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.

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 nº 2-18 e o sr. Rudney no nº 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

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	257,60 m ²
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

Construções e benfeitorias.	
Área	156,21 m ² (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 ^{os} 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 ²
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 Média aritmética: 700,00 30% Acima (desvio padrão): 910,00 30% Abaixo (desvio padrão): 490,00 Q = Valor Saneado = 700,00 R\$/m²		$V_t = S \times Q$ Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R\$/m ² $V_T = 257,60 \times 700,00$
$V_T = R\\$ 180.320,00$ (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: $V_{cu} = Proxy \times CUB$ Proxy: variável aproximação CUB: custo unitário básico-índice estadual	Vc: valor da construção: $V_c = Suc \times V_{cu} \times K$ Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção K: depreciação física
1	$K = 1 - (16,60/100)$ $K = 0,834$	$V_{cu} = 1,00 \times 1.749,99$ $V_{cu} = 1.749,99 R\$/m^2$	$V_c = 156,21 \times 1.749,99 \times 0,834$ $V_c = R\$ 227.987,19$
$V_C = R\\$ 227.987,19$ (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$

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 m², que recebeu os nºs 2-08, 2-12, 2-16, e 2-22 da Rua Antonio Manoel Costa no Jardim Alvorada em Bauru – SP

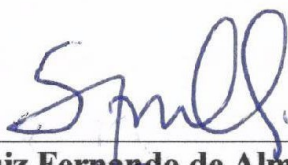
Matricula nº 57.755 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP

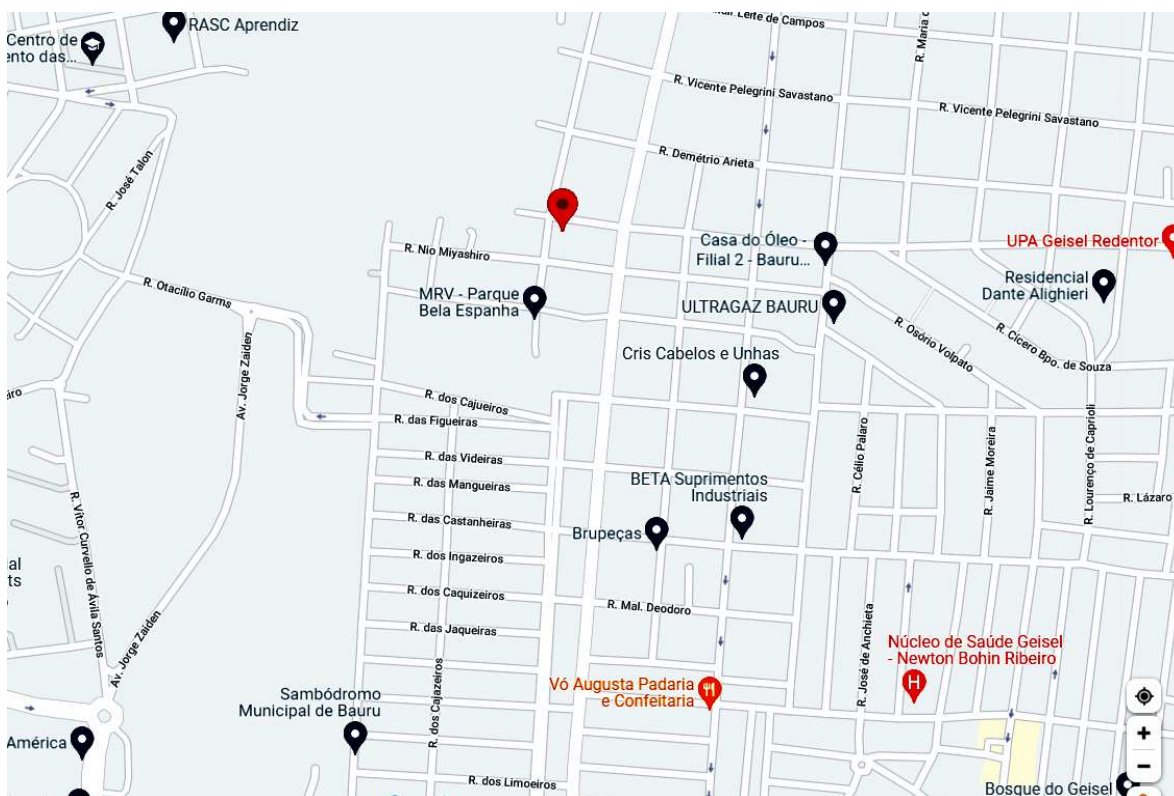
Observação: área construída maior que a contida na tabua registral.

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



RUA BENEDITO RIBEIRO DOS SANTOS - 8 Par
(ex. Rua dos Lavradores)

arf.

RUA ANTONIO MANOEL COSTA - 2 Par
(ex. Rua dos Esportistas)

RUA NIO MIYASHIRO - 3 Impar
(ex. Rua 110)

RUA OLAVO MOURA - 8 Impar
(ex. Rua dos Trabalhadores)

EXERCICIO	CANCELAMENTO	DESDOBR	Nº	EXERCICIO	CANCELAMENTO	DESDOBR	Nº

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
CADASTRO IMOBILIÁRIO FÍSICO

SETOR 3 QUADRA 949

QI - JARDIM ALVORADA

182 33

646-5

