

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.**

**Processo n.º 1026401-39.2019.8.26.0071**  
**Ação de Alienação Judicial**

**LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL** que **VANDA MARISTELA DAS NEVES** move em relação a **VANI ROSALINA DAS NEVES BASTOS** vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

### **1.0. OBJETO DA AÇÃO**

Trata-se de uma **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL** que **VANDA MARISTELA DAS NEVES** move em relação a **VANI ROSALINA DAS NEVES BASTOS**.

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

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

### **3.0. IMÓVEL OBJETO**

O imóvel é assim descrito:

**UM PRÉDIO RESIDENCIAL, térreo, de alvenaria de tijolos, com 33,75 m<sup>2</sup> de área construída, contendo sala, dois dormitórios, cozinha e banheiro, sob nº 2-60, da Rua Urbano Arantes Figueiredo, e seu respectivo terreno, correspondente ao lote 18 da quadra P, do loteamento denominado Jardim Nova Esperança II, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 4E/3422/18, com a área de 176,00 metros quadrados, medindo 8,80 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Urbano Arantes Figueiredo; de um lado com o lote 17; de outro lado com o lote 19, e pelos fundos com o lote 03.**

Matricula nº 48.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

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

A vistoria no imóvel foi feita no dia 11 de agosto de 2020, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

A Sra. que se identificou verbalmente como Vani nos acompanhou na vistoria.

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

**5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES**

<b>Terreno, cadastro e melhoramentos públicos</b>	
<b>Área terreno</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Bairro</b>	Nova Esperança II
<b>Formato terreno</b>	Retangular
<b>Posição terreno</b>	Meio quadra
<b>Topografia terreno</b>	Aplainado em parte, caído frente
<b>Superfície terreno</b>	Firme e seca
<b>Rede de água</b>	Sim
<b>Rede esgoto</b>	Sim
<b>Rede elétrica</b>	Sim
<b>Rede iluminação</b>	Sim
<b>Rede telefonia</b>	Sim
<b>Guias e sarjetas</b>	Sim
<b>Pavimento da rua</b>	Asfalto
<b>Lote</b>	Nº 18
<b>Quadra</b>	Nº P

<b>Construções e benfeitorias.</b>	
<b>Área</b>	Corpo original: 33,75 m <sup>2</sup> Ampliação 1: garagem e área de serviço: 25,08 m <sup>2</sup> Ampliação 2: depósito: 7,02 m <sup>2</sup>
<b>Tipo</b>	Residencial
<b>Divisões</b>	Dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, garagem, área de serviço e depósito nos fundos
<b>Cobertura</b>	Telhas cerâmicas e fibrocimento
<b>Estrutura da cobertura</b>	Madeira
<b>Piso</b>	Cerâmica e cimentado
<b>Revestimento</b>	Paredes rebocadas e barrado cerâmico na cozinha
<b>Forro</b>	Madeira, pvc e sem forração
<b>Esquadrias</b>	Metálicas e madeira
<b>Pintura</b>	Látex e esmalte
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Conservação</b>	Péssima
<b>Localização</b>	Rua Urbano Arantes Figueiredo nº 2-60

## 6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia

Devido às características do imóvel, elaboraremos a avaliação do corpo original e terreno do imóvel objeto, no estado em que se encontra, pela comparação entre os valores obtidos na consulta efetuada e as áreas ampliadas 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 corpo original com terreno - $V_{CO}$		
N.º	Imobiliárias	Valor
1	Corretor Joel Araújo Junior, Rua Gustavo Maciel nº 21-50, sala 19	110.000,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	110.000,00
3	Corretor Manoel de oliveira Godoy, Rua Oliciar de Oliveira Guimaraes nº 7-25	130.000,00
Cálculos		
Soma dos valores: 350.000,00		
Média aritmética: 116.666,67		
30% Acima (desvio padrão): 151.666,67		
30% Abaixo (desvio padrão): 81.666,67		
Média saneada: 116.666,67		
<b><math>V_{CO} = R\\$ 116.666,67</math></b> (valor sem fator de comercialização e arredondamento)		

Avaliação das ampliações – $V_{AP}$			
Item	K: depreciação física $K = 1 - (V/100)$ V = Variável entre estado de conservação, idade aparente e classificação	$V_{cu}$ : 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	$V_c$ : valor da construção: <b><math>V_c = Suc \times V_{cu} \times K</math></b> Suc: Área construída $V_{cu}$ : Valor unitário construção K: depreciação física
1	$K=1-(58,30/100)=0,417$	$V_{cu}=0,05 \times 1.468,15 = 73,40 \text{ R\$/m}^2$	$V_c=25,08 \times 73,40 \times 0,417 = 767,64$
2	$K=1-(41,20/100)=0,588$	$V_{cu}=0,10 \times 1.468,15 = 146,81 \text{ R\$/m}^2$	$V_c=7,02 \times 146,81 \times 0,588 = 605,99$
<b><math>V_{AP}</math></b>	<b><math>R\\$ 1.373,63</math></b> (valor sem fator de comercialização e arredondamento)		

Valor do imóvel - $V_I$	
$V_I = (V_{CO} + V_{AP}) F_C$ $V_I$ : Valor do imóvel $V_{CO}$ : Valor do corpo original e terreno $V_{AP}$ : Valor das ampliações $F_C$ : fator de comercialização	$V_I = (116.666,67 + 1.373,63) 0,90 = 106.236,27$ Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 $V_I = R\$ 107.000,00$
<b><math>V_I = R\\$ 107.000,00</math></b>	

## **7.0. CONCLUSÃO**

Avaliou-se o imóvel:

**UM PRÉDIO RESIDENCIAL, térreo, de alvenaria de tijolos, com 33,75 m<sup>2</sup> de área construída, contendo sala, dois dormitórios, cozinha e banheiro, sob nº 2-60, da Rua Urbano Arantes Figueiredo, e seu respectivo terreno, correspondente ao lote 18 da quadra P, do loteamento denominado Jardim Nova Esperança II, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 4E/3422/18, com a área de 176,00 metros quadrados, medindo 8,80 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Urbano Arantes Figueiredo; de um lado com o lote 17; de outro lado com o lote 19, e pelos fundos com o lote 03.**

Matricula nº 48.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

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

Em:

**R\$ 107.000,00** (cento e sete mil reais)

## **8.0. OBSERVAÇÕES:**

Este laudo contém 10 paginas  
Bauru, 12 de agosto de 2020

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











