

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA DA
COMARCA DE PENÁPOLIS**

Processo n.º 0003941-65.2024.8.26.0438

Mandado n.º 438.2025/007917-8

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E VALOR DE LOCAÇÃO

Aos cinco (05) dias do mês de junho (06) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), em cumprimento ao mandado anexo, expedido nos autos do processo em epígrafe, **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CLAUDIA GASTALDI DA COSTA** move contra **MARIA LUIZA GASTALDI PERES BARDINI**, em trâmite pela Quarta Vara Judicial, nesta comarca de Penápolis, dirigi-me, eu, Oficial de Justiça, ao final assinado, à Rua Luiz Ramos da Silva n.º 547, Centro, nesta cidade de Braúna, comarca de Penápolis/SP, onde, depois de observadas às formalidades legais, **PROCEDI** à **AVALIAÇÃO** do imóvel de matrícula n.º 6.327 do CRI de Penápolis e também o valor de locação nos seguintes termos:

1) LOCALIZAÇÃO

a) Acesso/localização

O imóvel, objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Rua Luiz Ramos da Silva n.º 547, Centro, esquina com a Rua Floriano Peixoto, cidade de Braúna, comarca de Penápolis-SP, a 150/200 metros da Igreja Matriz e Prefeitura Municipal, respectivamente.



b) Características dos logradouros de situação

As Ruas Enedir Sampaio e Floriano Peixoto desenvolvem-se em pistas simples, asfaltadas, ambas vias de mão dupla. Contam com passeios para pedestres, guias/sarjetas, iluminação pública, praça da igreja matriz e arborização.

c) Tipo da ocupação circunvizinha

O imóvel encontra-se na área central da urbe, bairro onde predominam imóveis antigos, tanto residenciais como comerciais, os padrões são, a maioria, médios e populares, excepcionalmente alto padrão, há baixo crescimento demográfico e estagnação imobiliária por ser área antiga. Há, no entorno, vários comércios, como mercados, padarias, posto de gasolina, agência bancária, correios, escolas, creches, açougue, bares, lanchonetes, farmácias, lojas diversas, depósito de bebidas etc.

d) Serviços públicos

Independentemente da localização do imóvel, por se tratar de cidade pequena, a urbe conta com serviços de coleta de lixo, limpeza urbana, Unidade Básica de Saúde há 200 metros, escola estadual, municipal e creche.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NA MATRÍCULA

Uma casa residencial, construída de tijolos, coberta com telhas francesas, sem forro, com 4 cômodos, e mais área de frente e fundos, com o seu respectivo terreno, constituído de 230 metros quadrados, o qual mede 11,50 metros de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 20,00 metros de cada lado, medindo-se da frente aos fundos, situados casa e terreno ao lado ímpar da Rua Luiz Ramos da Silva, antiga Rua General Ozorio, n.º 547, entre as ruas Floriano Peixoto, com a qual faz esquina, e Tiradentes, distando desta rua 68,50 metros, na cidade, distrito e município de Braúna-sp, desta comarca, ficando-se na rua Luiz Ramos da Silva, de frente para o imóvel, o mesmo confronta-se pelo lado direito em 20,00 metros com a rua Floriano Peixoto, com a qual faz esquina, pelo lado esquerdo, também em 20,00 metros com Braulino Verga, pelos fundos em 11,50 metros com Claudio Danelucci, e finalmente, também em 11,50 metros, com referida rua Luiz Ramos da Silva, sendo esta confrontação pela frente. **Matrícula n.º 6.327 do CRI de Penápolis.**

DATA DA VISTÓRIA

A vistoria do imóvel foi realizada em 29/05/2025

SITUAÇÃO/VISTORIA DO IMÓVEL

O terreno de matrícula 6.327 é de 233,40 mts² (duzentos e trinta e três metros vírgula quarenta metros quadrados), muito bem localizado na cidade e sobre ele fora construída uma casa residencial que recebeu o número 547 de frente para a Rua Luiz Ramos da Silva. A casa é muito antiga, mais de 50 anos, construída de tijolos comuns, telhado de madeira e coberto com cerâmicas francesas, forro de madeira, piso de cimento queimado desempenado na cor verde (tipo “vermelhão”), esquadrias metálicas, portas antigas de madeira, composta de cozinha, sala, três quartos, BWC e varanda lateral e, nos fundos, há um quarto forrado e BWC, varanda com telhas de fibrocimento e área de lazer com churrasqueira, muros de tijolos comuns e, parte dele, placas de cimento. Além de muito antiga o padrão da construção é baixo padrão, embora habitável, encontra-se em mau estado de conservação pela ausência de reformas e manutenções.

Foto da fachada

MÉTODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A fim de ser o mais fiel possível, procedi ao levantamento de valores de mercado de imóveis residenciais similares à venda na própria urbe (método comparativo), ademais pesquisei valores de aluguel de casas para avaliar a valor de locação. Além disso, pesquisei lotes de terrenos à venda na cidade de Braúna e apliquei também, quanto às construções e benfeitorias base de dados do SindusCon – SP, do preço do metro quadrado do padrão baixo (R-1) com desoneração do mês de maio de 2025, considerando a construção pronta, depreciando-a utilizando o trinômio: padrão, tempo e estado de conservação das construções/benfeitorias em cotejo com o método comparativo de valores levantados de imóveis à venda ou vendidos recentemente em Braúna.

AVALIAÇÃO

Valor do terreno (média auferida em terrenos à venda na urbe)

Fórmula

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno

V = valor unitário básico de terreno por metro quadrado

Tem-se

$V_t = A_t \times v$

$V_t = 233,40 \text{ mts}^2 \times 400,00 \text{ mt}^2$

$V_t = \text{R\$ } 93.360,00$

Valor das construções

O valor da construção calculei com base no Boletim Econômico – maio de 2025 do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon – SP), onde consta que o custo da construção padrão baixo (R-1) com desoneração no estado é de R\$ 1930,51.

$V_b = V_c \times A \times F_d$, onde

V_b = Valor total das benfeitorias

V_c = Valor unitário da construção

A = área da construção

F_d = fator de depreciação da construção

O valor da depreciação é baseado no trinômio: padrão, tempo e estado de conservação das construções/benfeitorias, dentro das seguintes margens:

Construção de padrão baixo e nova.....	1,00
Construção de padrão baixo e seminova.....	0,80
Construção de padrão baixo e ótimo estado de conservação.....	0,60 / 0,70
Construção de padrão baixo e bom estado de conservação.....	0,50 / 0,60
Construção de padrão baixo e regular estado de conservação.....	0,40 / 0,50
Construção de padrão baixo e mau estado de conservação.....	0,20 / 0,30

Calculando:

$V_c = V_b \times A \times F_d$

$V_c = 1.930,51/\text{m}^2 \times 129,82 \text{ m}^2 \times 0,30$

$V_c = \text{R\$ } 75.185,65$

Valor total do imóvel (terreno e construção)

$V_t + V_c = \text{R\$ } 168.545,65$

AVALIAÇÃO FINAL

Por todos os itens expostos, considerando as metragens quadradas do imóvel (lote e construção) e sopesando o baixo padrão da casa, tempo da construção (mais de 50 anos), habitável, porém ausente manutenções e reformas estruturais, em contrapartida lote de esquina e ótima localização, região central da urbe, bairro com boa infraestrutura, serviços públicos e comércios próximos e, por fim, a realidade do mercado braunense de pouco interesse especulativo e investimento em propriedades urbanas conforme pesquisas para levantamento de imóveis a vendas ou vendidos recentemente na cidade, **AVALIO o imóvel e o aluguel/mês:**

- 1) O imóvel de matrícula n.º 6.327 do CRI de Penápolis (terreno, construção/benfeitorias), arredondo o preço encontrado (cálculos acima), cujo valor final, em caso de eventual adjudicação/leilão/hasta pública, é de **RS 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)**.
- 2) O aluguel, além de pesquisas de imóveis similares locados nas proximidades, aplico os percentuais entre de 0,3 a 0,5% sobre a avaliação supracitada, de acordo com o padrão/qualidade da construção, o que, no caso concreto, aplico 0,4%, cujo valor mensal é de **RS 680,00 (seiscentos e oitenta reais)**.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto, digitado em uma lauda, ao final, assinado digitalmente nos autos.

Penápolis, 05 de junho de 2024.

(assinado digitalmente)

José Ailton Tognon