

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0. DADOS PROCESSO

Vara: 5ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º: 0005928-78.2021.8.26.0071

Ação: AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA

Requerente: COOPERATIVA DE CREDITO MUTUO DOS SERVIDORES PUBLICOS DO MUNICIPIO DE BAURU/SP (CREDISERV)

Requerida: ADAIR COSTA BELUCI E OUTRO

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

UM LOTE DE TERRENO, sob nº 9, da quadra 48 da Vila Pacifico, situado à Rua Tufick Achoa, quarteirão 1, lado impar, distante 52,00 metros da esquina da Rua Antonio da Silva Souto, incluindo o raio de curva, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 360,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente e de fundos por 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a Rua Tufick Achoa; de uma lado com o lote 8; de outro lado com o lote 10 e pelos fundos com o lote 19.

Av. 9/15.031, em 30 de dezembro de 2002. Em petição firmada em Bauru, aos 27 de dezembro de 2002, acompanhada por Certidão nº 1.592/01, expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru, aos 28 de novembro de 2001 se verifica que LUIZ HENRIQUE FORATO fez construir no terreno objeto desta matrícula, através do processo nº 503/97, um prédio residencial em alvenaria de tijolos, térreo, com a área construída de 259,84 m², contendo os seguintes cômodos: 1 abrigo para autos, 1 varanda, 1 hall social, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 despensa, 1 lavanderia, 1 hall de distribuição, 1 escritório, 1 sala de tv/som, 1 circulação, 1 banheiro social, 2 dormitórios e 1 dormitório com vestir e banheiro conjugados; em anexo ao prédio uma edícula composta de: 1 área de lazer, 1 wc, e 1 despejo, que após a sua conclusão conforme processo de habite-se nº 4.132/01, o prédio recebeu o N° 1-55, pela RUA TUFICK ACHOA

Matricula nº 15.031 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi feita no dia 11 de dezembro de 2023, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanhou a vistoria o sr. Jeferson Campos.

Efetuamos consulta em órgãos públicos, publicações técnicas e em imobiliárias, corretores de imóveis ou sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	360,00 m ²
Bairro	Vila Pacifico
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	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	05/0608/009
Lote	9
Quadra	48

Construções e benfeitorias	
Áreas	259,84 m ²
Tipo	Residencial
Divisões	1 abrigo para autos, 1 varanda, 1 hall social, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 despensa, 1 lavanderia, 1 hall de distribuição, 1 escritório, 1 sala de tv/som, 1 circulação, 1 banheiro social, 2 dormitórios e 1 dormitório com vestir e banheiro conjugados; em anexo ao prédio uma edícula composta de: 1 área de lazer, 1 wc, e 1 despejo
Cobertura	Telha cerâmica
Estrutura da cobertura	Madeira e concreto
Piso	Cerâmica, madeira, porcelanato e pedra
Revestimento	Cerâmico
Forração	Laje e madeira
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, verniz e esmalte
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Boa, com pontos regulares
Localização	Rua Tufick Achoa nº 1-55

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Metodologia aplicada

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelo método evolutivo, calculando o valor do terreno e acrescentando os valores das áreas construídas e aplicando um fator de oferta/procura.

Avaliação do terreno: Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites ou profissionais liberais devido às características do imóvel.

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

6.2. Cálculos da avaliação

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m²
1	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Prof. Wilson M. Bonato nº 1-38	450,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	450,00
3	Corretor Manoel O. Godoy, Rua Oliciar de O. Guimaraes nº 7-25	450,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.350,00		$V_t = S \times Q$ $V_t =$ Valor do terreno $S =$ Área do terreno $Q =$ Valor Saneado em R\$/m ² $V_T = 360,00 \times 450,00$
Média aritmética: 450,00		
30% Acima (desvio padrão): 585,00		
30% Abaixo (desvio padrão): 315,00		
Média saneada: 450,00		
Q = Valor Saneado = 450,00 R\$/m ²		
$V_T = \text{R\\$ } 162.000,00$ (valor sem fator de oferta/procura 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 e localização: $V_{cu} = \text{Proxy} \times \text{CUB}$ Proxy: variável aproximação CUB: índice estadual	Vc: valor da construção: $V_c = \text{Suc} \times V_{cu} \times K_d$ Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção Kd: Depreciação idade
1	$K = 1 - (29,10/100)$ $K = 0,709$	$V_{cu} = 1,00 \times 1.955,60$ $V_{cu} = 1.955,60 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 259,84 \times 1.955,60 \times 0,709$ $V_c = \text{R\$ } 360.273,46$
$V_C = \text{R\\$ } 404.481,91$ (valor sem fator de oferta/procura 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	$V_I = (162.000,00 + 360.273,46) \times 0,90 = 470.046,11$ Arredondamento máximo 1% $V_I = \text{R\$ } 470.000,00$
$V_I = \text{R\\$ } 470.000,00$	

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM LOTE DE TERRENO, sob nº 9, da quadra 48 da Vila Pacifico, situado à Rua Tufick Achoa, quarteirão 1, lado ímpar, distante 52,00 metros da esquina da Rua Antonio da Silva Souto, incluindo o raio de curva, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 360,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente e de fundos por 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a Rua Tufick Achoa; de uma lado com o lote 8; de outro lado com o lote 10 e pelos fundos com o lote 19.

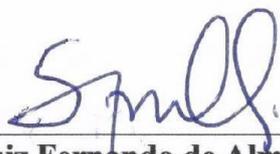
Av. 9/15.031, em 30 de dezembro de 2002. Em petição firmada em Bauru, aos 27 de dezembro de 2002, acompanhada por Certidão nº 1.592/01, expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru, aos 28 de novembro de 2001 se verifica que LUIZ HENRIQUE FORATO fez construir no terreno objeto desta matrícula, através do processo nº 503/97, um prédio residencial em alvenaria de tijolos, térreo, com a área construída de 259,84 m², contendo os seguintes cômodos: 1 abrigo para autos, 1 varanda, 1 hall social, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 despensa, 1 lavanderia, 1 hall de distribuição, 1 escritório, 1 sala de tv/som, 1 circulação, 1 banheiro social, 2 dormitórios e 1 dormitório com vestir e banheiro conjugados; em anexo ao prédio uma edícula composta de: 1 área de lazer, 1 wc, e 1 despejo, que após a sua conclusão conforme processo de habite-se nº 4.132/01, o prédio recebeu o N° 1-55, pela RUA TUFICK ACHOA

Matrícula nº 15.031 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

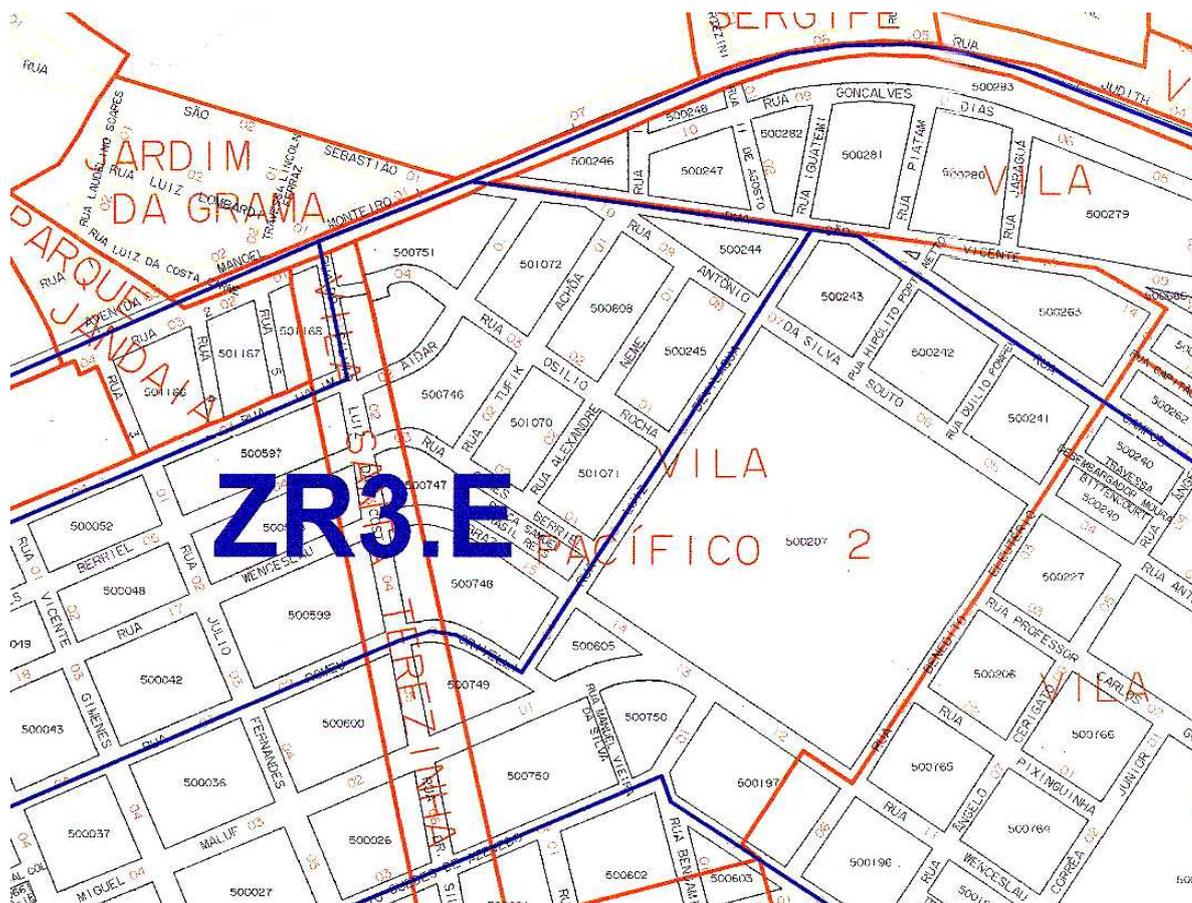
Em: **RS 470.000,00** (quatrocentos e setenta mil reais)

8.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 10 páginas.
Bauru, 13 de dezembro de 2023

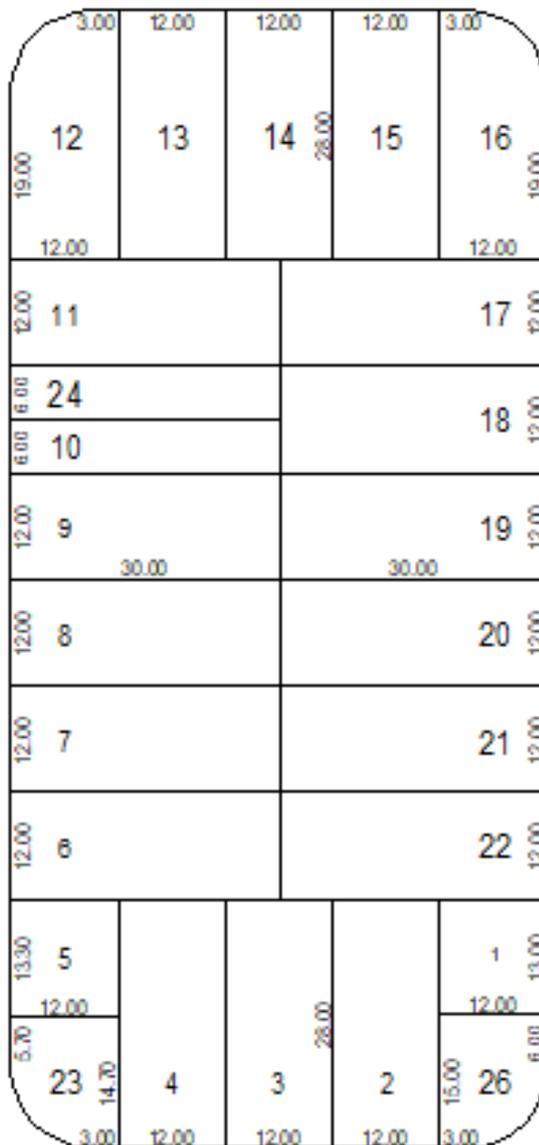


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial



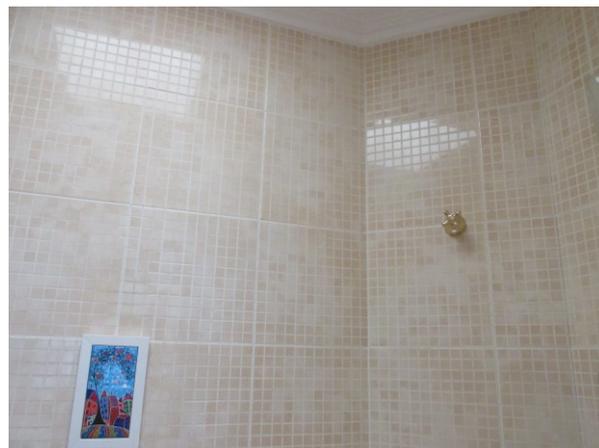
Rua Antonio da Silva Souto - 9 impar

Rua Tufik Achoa - 1 impar



Rua Alexandre Neme - 1 par

Rua Osilio Rocha - 2 par





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 13/12/2023 às 14:55, sob o número WBRU23704641995. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005928-78.2021.8.26.0071 e código Lis4GUdw.

