



**REGINALDO SOARES BARBOSA**  
 Eng<sup>o</sup> Civil / Especialista Geo / Gestor Ambiental  
**CREA 064158436-5**  
 Av. 45, n.º 79 – Bairro Palmares - Guaira - SP  
 Fone: (17) 3331 2890 / 8156 4140  
 email: rsoaresbarbosa@gmail.com



**EXMO SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA DA COMARCA DE GUAIRA-SP**

**Proc.: 1001818-87.2021.8.26.0210**

**ALIENAÇÃO JUDICIAL.**

**REQUERENTE.:** Evandro Rodrigues dos Santos Gomes.

**REQUERIDO.:** Ana Aparecida Rezende Gomes

**REGINALDO SOARES BARBOSA**, Brasileiro, Eng.º. Civil, CREA 064.158.436-5, residente a Av. 45 n.º. 79 , bairro Palmares, na cidade de Guaira -SP, fone (17) 981564140, como Perito Judicial, nomeado nos Autos em referência vem apresentar o presente: **LAUDO AVALIATORIO.**

Guaira / SP., 27 de março de 2023.

**REGINALDO SOARES BARBOSA**  
 Eng.º. Civil CREA 064158436-5  
 Perito Nomeado.



**REGINALDO SOARES BARBOSA**  
 Eng<sup>o</sup> Civil / Especialista Geo / Gestor Ambiental  
**CREA 064158436-5**  
 Av. 45, n.º 79 – Bairro Palmares - Guaira - SP  
 Fone: (17) 3331 2890 / 8156 4140  
 email: rsoaresbarbosa@gmail.com



## LAUDO PERICIAL

### LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Interessado: Processo: 1001818-87.2021.8.0210 – Alienação Judicial.

Objetivo da avaliação: **Definição do valor do imóvel**

Endereço completo dos imóveis:

Cidade: **Guaira**  
 UF: **SP**  
 CEP: **14790-000**

Endereço : **Av. 5A, Nº 854, Bairro JardimCalifornia**

Área Total Terreno (m²): **200,00 m²**

Área Construída (m²): **124,05 m²\***

Método(s) utilizado(s): **Método comparativo direto de dados de mercado.**

Resultados de avaliação:

**- Valor de mercado para venda do imóvel:**

**R\$ 128.000,00 (Cento e vinte e Oito mil reais)**

Classificação quanto à liquidez: Baixa

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:

**Eng. Civil Reginaldo Soares Barbosa**  
 CPF: 048.299.238-73 CREA 064.158.436-5.

Local e data do laudo de avaliação: **Guaira, 10 de março de 2023.**

\*Planta baixa anexo



**REGINALDO SOARES BARBOSA**  
 Engº Civil / Especialista Geo / Gestor Ambiental  
**CREA 064158436-5**  
 Av. 45, n.º 79 – Bairro Palmares - Guaíra - SP  
 Fone: (17) 3331 2890 / 8156 4140  
 email: rsoaresbarbosa@gmail.com



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. Solicitante

Processo nº 1001818-87.2021.8.26.0210- Alienação Judicial

### 2. Interessado / Proprietário

Repte.: Evandro Rodrigues dos Santos Gomes

Reqdo: Ana Aparecida Rezende Gomes

### 3. Finalidade

Avaliação / Alienação de Bens, visando valor locatício de imóvel

### 4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para locação de imóvel urbano.

### 5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Área Residencial.

Endereços:

Cidade: **Guaíra** UF: **SP** CEP: **14790-000**

**Área : Av. 5A, nº 854**

**Área Total (m²): Área : 200,00 m²\***

O imóvel, para uso residencial, está localizado na região periférica da cidade de Guaíra, sendo constituído por:

- Residência com piso em cimento, com paredes em alvenaria, e pintura látex, totalizando uma área de: **124,05 m²**, estando a construção localizada no nível da via pública, **sem padrão de acabamentos** e **em regular estado de conservação**.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado por proprietário/litisconsorte.

Tipo de ocupação: Residência.

\*Planta baixa anexo

### 6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.



## 7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 10/03/2023, as 9:00 horas.

### 7.1) Caracterização da região

#### 7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de regiões inserida na malha urbana do Município de Guaíra, com infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizados relativamente distante dos principais polos valorizantes municipais.

A região é formada por construções de **médio a bom padrão construtivo** e possui uma baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é mediano, com tipo de comércio local e atratividade média.

#### 7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

### 7.2) Caracterização dos imóveis avaliandos:

7.2.1) Área: Trata-se de imóvel para uso residencial, edificado em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, da Cidade de Guaíra.

O imóvel avaliando possuem estrutura geral em madeira **e sem padrão de acabamento encontra-se em regular estado de conservação.**

O terreno apresenta formato irregular, com acesso pela frente do terreno voltada para o logradouro (Av. 5A).

Foi observado o acabamento dos imóveis em estudo como segue:

- Piso: cimentado.
- Paredes: reboco.
- Forro : ---
- Banheiros: em área interna, em regular estado de conservação.
- Fachadas: esquadrias de ferro com vidro.

## 8. Diagnóstico do Mercado

O município de Guaíra possui uma população de aproximadamente 43000 habitantes.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e as absorções pelo mercado possam ser consideradas normais.

O imóvel avaliando encontra-se dentro de um padrão construtivo usual em nossa cidade, **estando sem acabamento**, porem limitada tal somente aquela região onde foram encontradas para a formação da amostra, Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliandos, estes são classificados como de **LIQUIDEZ BAIXA.**



**REGINALDO SOARES BARBOSA**  
 Engº Civil / Especialista Geo / Gestor Ambiental  
**CREA 064158436-5**  
 Av. 45, n.º 79 – Bairro Palmares - Guaíra - SP  
 Fone: (17) 3331 2890 / 8156 4140  
 email: rsoaresbarbosa@gmail.com



### 9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

### 10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 02/01/2023 a 11/03/2023.

Tratamento dos Dados:

### 11. Resultado da Avaliação

**Valor de mercado:**

**Resultante :  $VI = VT + VB$  , onde:**

VI- valor total do imóvel

VT- valor do terreno

VB- valor da benfeitoria

**Portanto:  $VB = A \times Vu \times (1-R)^n$**

**Onde:  $VT^1 = R\$ 60.000,00$**

**$VB^2 = R\$ 68.000,00$**

**Totalizando assim:**

**Área 1:  $VT+VB= R\$ 60.000,00 + R\$ 68.000,00= 128.000,00$  (Cento e vinte e oito mil reais)**

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

### 13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.



**REGINALDO SOARES BARBOSA**  
 Engº Civil / Especialista Geo / Gestor Ambiental  
**CREA 064158436-5**  
 Av. 45, n.º 79 – Bairro Palmares - Guaiúra - SP  
 Fone: (17) 3331 2890 / 8156 4140  
 email: rsoaresbarbosa@gmail.com



## 15. Considerações Finais

Não existe por parte do perito, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas no laudo, achando-se livre para desempenhar tal função.

## 16. Encerramento

Nada mais tendo a acrescentar, e certo de haveremos honrado a digna nomeação da Justiça de nossa Comarca, o presente trabalho é encerrado com 07 (sete) folhas impressas, sendo a sétima assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos (fotos do imóvel).

Guaiúra / SP, 27 de março de 2023

**Reginaldo Soares Barbosa**

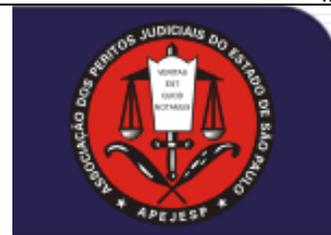
Eng. Civil / Perito Avaliador  
 CREA : 064.158.436-5  
 CPF: 048.299.238-73

### Anexos:

- I – Documentação Fotográfica do Avaliando



**REGINALDO SOARES BARBOSA**  
 Engº Civil / Especialista Geo / Gestor Ambiental  
**CREA 064158436-5**  
 Av. 45, n.º 79 – Bairro Palmares - Guaíra - SP  
 Fone: (17) 3331 2890 / 8156 4140  
 email: rsoaresbarbosa@gmail.com



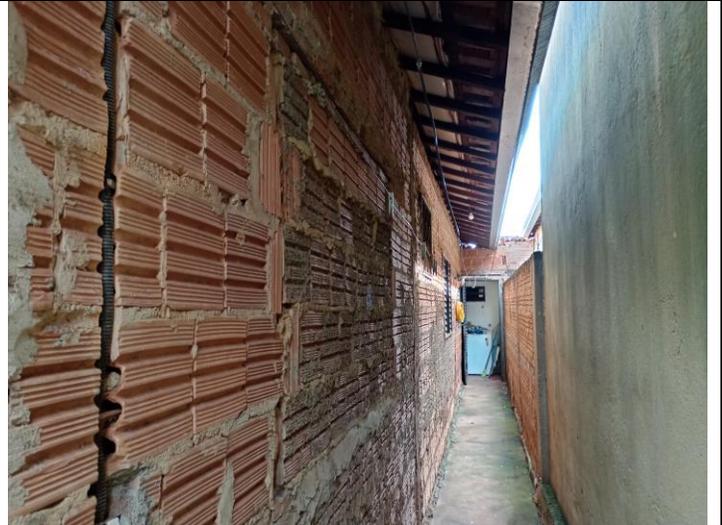
FOTOS DO IMÓVEL:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REGINALDO SOARES BARBOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 10:32, sob o número WGRIR23700086784. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001818-87.2021.8.26.0210 e código QOIGZpbw.



**REGINALDO SOARES BARBOSA**  
 Engº Civil / Especialista Geo / Gestor Ambiental  
**CREA 064158436-5**  
 Av. 45, n.º 79 – Bairro Palmares - Guaíra - SP  
 Fone: (17) 3331 2890 / 8156 4140  
 email: rsoaresbarbosa@gmail.com





**REGINALDO SOARES BARBOSA**  
 Engº Civil / Especialista Geo / Gestor Ambiental  
**CREA 064158436-5**  
 Av. 45, n.º 79 – Bairro Palmares - Guaira - SP  
 Fone: (17) 3331 2890 / 8156 4140  
 email: rsoaresbarbosa@gmail.com



 <p><b>CREA-SP</b></p>	<p><b>REGINALDO SOARES BARBOSA</b>                  Engº Civil / Especialista Geo / Gestor Ambiental  <b>CREA 064158436-5</b>                  Av. 45, n.º 79 – Bairro Palmares - Guaira - SP                  Fone: (17) 3331 2890 / 8156 4140                  email: rsoaresbarbosa@gmail.com</p>	
--	--	--

Anexo

-Planta Baixa do Imóvel

