

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE AGUDOS-SP**

**Processo nº 0002289-58.2002.8.26.0058**

Adriana Menegazzo Fontes da Silva, perita avaliadora, nomeada nos autos da ação de Inadimplemento, número em epígrafe, onde figura como autor **JOSÉ CARLOS SANCHES** e como requerido **ANTONIO CARLOS DA CUNHA CASTRO NETO**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do primeiro ofício de justiça cível, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após os estudos, diligências e outros levantamentos, apresentar os resultados de sua vistoria, consubstanciada no anexo **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, requerer o que se segue:

1. Juntada do laudo de avaliação aos autos;
2. Intimar a defensoria pública para efetuar o pagamento dos honorários.

Termos em que,

P. Juntada e Deferimento.

Bauru, 14 de novembro de 2019.

  
**ADRIANA MENEGAZZO FONTES DA SILVA**  
Perita Designada

## INTRODUÇÃO

Trata-se de Ação de Inadimplemento – processo número 0002289-58.2002.8.26.0058, onde figura como autor José Carlos Sanches e como requerido Antônio Carlos da Cunha Castro Neto.

## OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado **referente a parte ideal correspondente a cinquenta por cento (50%), pertencente ao requerido**, do imóvel residencial situado nesta cidade e Comarca de Bauru, consistente na matrícula 84.232 do CRI.

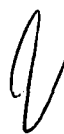
## DESENVOLVIMENTO

### PRELIMINARMENTE

Inicialmente é de ficar consignado que esta Perita Avaliadora fora nomeada pelo Juízo em face de ter cumprido com às determinações constantes de Provimento emanado pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura, estando sua habilitação, onde lá constam seus dados pessoais, certidões, etc., devidamente arquivado em cartório. Declara, outrossim, sob as penas da Lei, que não tem vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, até o quarto grau, com os M.M. Juizes de Direito das Varas desta cidade e Comarca, ou qualquer outro servidor dessa unidade judiciária, declarando, ainda, que não se opõe à vista de seu prontuário pelas partes, respectivos patronos e demais interessados.

## DOS TRABALHOS E VISTORIA

A pesquisa e apuração da perícia contidos no presente laudo, obedeceram ao critério de comparação e verificação *in loco*, método esse usual em pesquisas dessa natureza.



## **DA DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL – MATRÍCULA N. 84.232 DO CRI DE BAURU**

UM TERRENO, sem acessões e benfeitorias, formado por part do lotes 3 e 4, da quadra P, do JARDIM ESTORIL II, situado na Rua Professor Luiz Braga, quarteirão 3, lado par, distante 10,00 metros da Avenida Comendador José da Silva Marta, mais a curva de esquina com raio de 9,00 metros, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com área de 450,00 m<sup>2</sup>, medindo 15,00 metros de frente e de fundos por 30,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada Rua Professor Luiz Braga, do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, dividindo com o terreno formado por parte dos lotes 3 e 4, do lado esquerdo, dividindo com o lote 5, e nos fundos com o lote 2. P.M.B. 02/862/33.

A descrição do imóvel foi obtida diretamente junto a matrícula n. 84.232 do CRI de Bauru.

### **BENFEITORAS EDIFICADAS**

Sob o referido lote acima qualificado, consta a construção de um prédio residencial, com 295,09m<sup>2</sup> de área construída, que após sua conclusão recebeu o nº 3-26 pela Rua Professor Luiz Braga e foi constatado que mesmo está em condições de ser habitado ou utilizado para os fins para o qual foi construído.

### **CADASTRO IMOBILIÁRIO**

O imóvel avaliado, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru, sob o número: 20862033.

Área total da edificação do imóvel avaliado é de 400,82 metros quadrados.

## OBSERVAÇÃO

A área construída mencionada no presente laudo de avaliação, foi obtida diretamente junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Bauru, não tendo sido efetuada medições "in loco".

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIADO

Ao ser avaliado, ficou constatado que o referido imóvel encontra-se em bom estado de conservação, estando em condições de uso.

Em vistoria ao local, verificou-se que o terreno é de solo plano seco e firme.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em região predominantemente residencial. Considerado e avaliado como de bom padrão.

A região caracteriza-se pela ocupação residencial, essas definidas pelos imóveis nas proximidades.

## MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Referido imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias e sarjeta, rede de esgoto, rede de energia elétrica e cabos telefônicos.

9

## DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS EDIFICAÇÕES RELACIONADAS

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado do terreno e benfeitorias, foram realizadas extensas pesquisa na região visando à obtenção do valor de mercado.

Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, o qual resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

De modo geral e especificamente a zona econômica na qual se localiza o imóvel em questão, sendo considerados elementos comparativos com características de imóvel assemelhado, bem como as operações realizadas, permitem ajustar os elementos selecionados, procedendo-se a homogeneização em relação àquele paradigma.

Nestes termos, efetuando pesquisa de valores, consultando corretores de imóveis e imobiliárias credenciadas na cidade, levantando preços médios, a perita signatária do presente laudo, efetuou pesquisa de valores, essa em relação ao valor de mercado do imóvel e construção em questão. Foi levado em consideração as características próprias de cada imóvel. Com isso, obteve valores médios que somadas as imperfeições que assim se apresenta, a localização, ocupação destinação e melhoramentos públicos existentes, seus atributos foram considerados como um todo para efeito da presente avaliação do valor de mercado praticado na cidade, quer por oferta, quer por procura. Observou-se também a área do terreno, fator ocupação, localização, padrão construtivo das benfeitorias.

Para tanto, especificamente foram consultadas imobiliárias da cidade, estando elas há muito tempo instaladas na cidade e de grande credibilidade. Além dessas consultas, também foram verificados os cadernos imobiliários dos

jornais locais, com pesquisa de preços praticados no mercado local, também com constatação de imóveis e terrenos a venda nas proximidades.

Com esses dados, os valores a que chegou a perita signatária do presente laudo é o seguinte:

A) Valor venal constante do terreno com 450,00 m<sup>2</sup> é de **R\$ 304.348,00 (trezentos e quatro mil, trezentos e quarenta e oito reais).**

B) Valor venda constante da área edificada com 400,82 metros quadrados é de **R\$ 741.994,00 (setecentos e quarenta e um mil, novecentos e noventa e quatro reais).**

C) Total dos valores venais é de **R\$ 1.046.342,00 (um milhão, quarenta e seis mil, trezentos e quarenta e dois reais).**

D) Valor de mercado apurado para o metro quadrado da área do terreno de 450,00 m<sup>2</sup> é de R\$ 925,00 perfazendo um total de **R\$ 416.250,00 (quatrocentos e dezesseis mil, duzentos e cinquenta reais).**

E) Valor de mercado apurado para o metro quadrado da área edificada com 400,82 m<sup>2</sup> é de R\$ 2.300,00, perfazendo um total de **R\$ 921.886,00 (novecentos e vinte e um mil, oitocentos e oitenta e seis reais).**

### CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe a perita como valor total de mercado relativo ao terreno e edificações constantes no presente laudo, considerados também os melhoramentos públicos existente, o importe de R\$ 1.338.136,00 (um milhão, trezentos e trinta e oito mil, cento e trinta e seis reais), sendo **R\$ 669.068,00 (seiscentos e sessenta e nove mil, sessenta e oito reais), referente a parte ideal correspondente a**

*[Handwritten signature]*

**cinquenta por cento (50%) do imóvel objeto, pertencente a Antônio Carlos da Cunha Castro Neto**, esclarecendo que esse valor foi obtido em relação ao valor de mercado praticado na cidade de Bauru, bem como as consultas de preços e análise de valores ofertados em Imobiliárias e cadernos de imóveis de jornais locais.

Esse valor de mercado proposto para o imóvel foi definido como valor praticado no mercado imobiliário na cidade, valor esse que o bem poderá alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, com vendedor desejando, mas não estado obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com o inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais será adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo, estar compelido à compra.

### **VISTORIA**

Quanto a vistoria do imóvel, para a proposta do valor final foram consideradas também as características da região, do terreno e das edificações com suas benfeitorias, com detalhamento descritivo.

Precedeu a intimação das partes para a realização da vistoria e trabalho de avaliação no dia 24 de outubro de 2019, as dez horas (10:00h).

Não foi possível adentrar no imóvel pois, nenhuma das partes acompanhou a perícia e o morador, aparentemente não estava no local.

Deve ficar consignado que, não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, litígios ou alienações contra imóvel avaliado. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como as benfeitorias relacionadas, sejam as vigentes e que se encontram devidamente corretas. A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício das funções de avaliação.

**ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e impresso em 07 laudas, ao final por mim assinado, seguindo anexas os seguintes documentos:

**ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

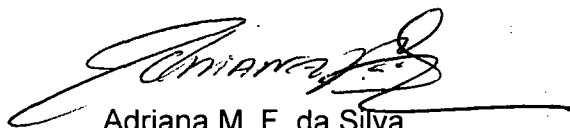
**ANEXO II - CERTIDÃO DA MATRÍCULA**

**ANEXO III - ATESTADO DO VALOR VENAL**

Termos em que,

P. juntada aos autos.

Bauru, 14 de novembro de 2019.



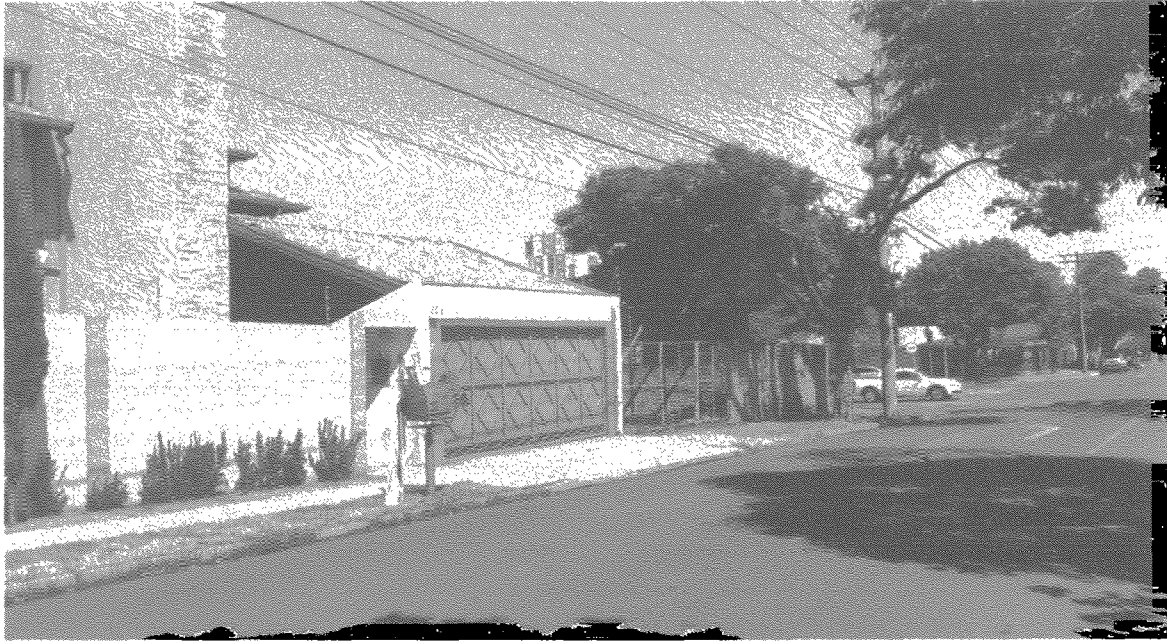
Adriana M. F. da Silva

Creci nº 89.815

5618



2



2