

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE LINS**

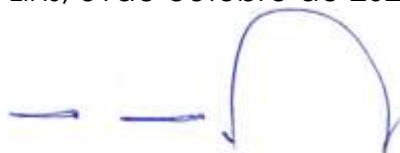
Processo nº 1004763-65.2022.26.0322

ARI ANGELO DA SILVA, engenheiro civil, devidamente inscrito no CREA, sob o nº 060060648 7-SP, residente e domiciliado à Rua Avanhandava, 127, na cidade de Lins, Estado de São Paulo, PERITO JUDICIAL, nomeado nos autos da Ação Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial, atendendo ao Mandado de Intimação, vem reverentemente à presença de Vossa Excelência, apresentar, **laudo de avaliação do imóvel, e solicitar seja notificada a Defensoria Pública, para liberação dos honorários periciais depositados.**

ARI ÂNGELO DA SILVA
BANCO DO BRASIL
AG: 0058-2
CC: 67.786-8

Termos em que,
Pede Deferimento

Lins, 31 de outubro de 2023



ARI ÂNGELO DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060060648 7-SP
PERITO JUDICIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Requerente: ROSANE APARECIDA ESCUDEIRO

Requerido: IVANILDO DE FREITAS

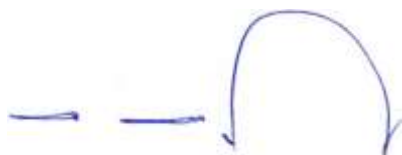
Local do Imóvel: Rua João Bossonaro nº 1.490
"Residencial Santa Lucia"
Lins-SP

Tipo dos imóveis: Terreno e Residência

Finalidade da Avaliação: Avaliação de imóvel

Nº do Laudo: 10/2023

Data: outubro de 2023



ARI ANGELO DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060060648 7-SP
PERITO JUDICIAL

Foto 1



Fachada do imóvel sito a Rua João Bossonaro nº 1.490

Foto 2



Esta foto comprova a conservação do imóvel

Foto 3



Esta foto comprova a falta de acabamento da área de serviço

Foto 4



Esta foto comprova a conservação do imóvel

Foto 5



Esta foto comprova a conservação do imóvel

Foto 6



Esta foto comprova a conservação do imóvel

Foto 7



Esta foto comprova a conservação do imóvel

Foto 8



Esta foto comprova que não foi executado o revestimento externo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI ANGELO DA SILVA, R. José Correia de Mello, 159 - Centro, Lins - SP, 13200-000, em 25/10/2023 às 17:55, sob o número WLIS25700709929. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000863-86.2022.8.26.0322 e código YWPS000000.

A. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local e dados obtidos nas imobiliárias, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

A. 1. LOCALIZAÇÃO

O objeto da presente avaliação, consiste em um imóvel residencial e seu respectivo terreno, que se situa à Rua Bossonaro nº 1490, - "Residencial Santa Lucia" Lins - SP.

A. 1. 1 ZONEAMENTO

O imóvel, se localiza na Zona Urbana do município e comarca de Lins-SP.

A. 2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E SITUAÇÃO

Esta Rua, se desenvolve em pequeno declive, reta, com aproximadamente 10,00 metros de largura, pavimentação asfáltica, em bom estado de conservação.

Obs. As descrições acima mencionadas, referem-se somente ao trecho onde se localiza o imóvel

A. 3. MELHORAMENTOS PUBLICOS

O local possui os seguintes melhoramentos públicos à saber: rede de energia elétrica, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto e telefonia.

A. 4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

O imóvel possui acesso por meios próprios e transportes coletivos.

A. 5. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A zona do imóvel, predominantemente ocupado por residências padrão popular.

A. 6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Uma Residência padrão popular, construída em alvenaria, coberta com telhas cerâmicas, forro de laje pré, piso cerâmico, contendo as seguintes dependências: 1 sala /copa cozinha/ 2 quartos / 1 bwc, 1 área de serviço, que se encontra inacabada e a falta o revestimento externo.

Áreas:
Corpo Principal: 84,43m²

B. AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

- Valor do R\$/M², Custos Unitários Caixa Econômica Federal
R\$2.157,38/M² - padrão popular = Vcu
Suc = 84,43m²
Tempo estimado da construção = 20 anos
Fator de depreciação: Kd = 0,46

Corpo Principal

Área construída: Suc = 84,43M²
Valor da Construção Vc = Vcu x Suc x Kd = 2.157,38 x 84,43 x 0,46
Vc = R\$83.787,89 (quinze mil, novecentos e cinquenta e seis reais e treze centavos)
Avaliação da Construção = R\$83.787,89 (oitenta e três mil setecentos e oitenta e sete reais e oitenta e nove centavos)

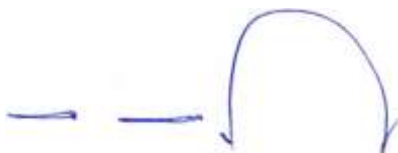
C. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Avaliação do m² do terreno segundo pesquisa nas imobiliárias da cidade, estimado em R\$330,00/M²
Área do terreno = 347,81/M²
Valor do terreno = R\$114.777,30 (cento e quatorze mil, setecentos e setentas e sete reais e trinta centavos)

D. AVALIAÇÃO TOTAL

Avaliação total do imóvel = R\$198.565,19 (cento e noventa e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e dezenove centavos)

Lins, 31 de outubro de 2023



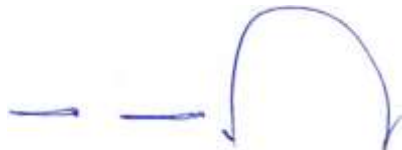
ARI ÂNGELO DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060060648 7-SP
PERITO JUDICIAL

QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERENTE

1. *Informe o Sr. Perito qual o método adotado para avaliação do imóvel?*
R. Avaliação descrita no Laudo
2. *Informe o Sr. Perito qual o estado de conservação do imóvel??*
R. O estado de conservação do imóvel é normal.
3. *Informe o Sr. Perito se o imóvel apresenta paredes rebocadas no seu exterior.*
R. O imóvel não apresenta paredes rebocadas no seu exterior.
4. *Informe o Sr. Perito se o imóvel apresenta paredes azulejadas na cozinha.*
R. Sim, o imóvel apresenta paredes azulejadas na cozinha.
5. *Informe o Sr. Perito se o imóvel apresenta alguma reforma ou obra de melhoramento recente.*
R. O imóvel não apresenta reforma ou obra de melhoramentos recente.
6. *Sendo positiva a resposta do item anterior, esclareça o Sr. Perito qual o critério ou técnica para estabelecer a data da reforma ou melhoramento?*
R. O imóvel não apresenta reforma ou obra de melhoramentos recente.
7. *Informe o Perito se o imóvel está habitado.*
R. As fotos comprovam sinais de "habitabilidade", mas não que o imóvel está sendo habitado.
8. *Informe o Sr. Perito qual o valor do metro quadrado na região onde se encontra o imóvel?*
R. Avaliação descrita no Laudo.

- 9. Informe o Sr. Pedrito qual o valor aproximado para locação mensal do imóvel.

- R. Segundo Informações, o valor aproximado para locação mensal fica compreendido numa faixa entre R\$500,00 a R\$600,00 reais.



ARI ÂNGELO DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060060648 7-SP
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI ANGELO DA SILVA, Perito Judicial, em 08/04/2022 às 17:55, sob o número WLIS25700709929. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000003-66.2022.8.26.0322 e código YWPS000000.

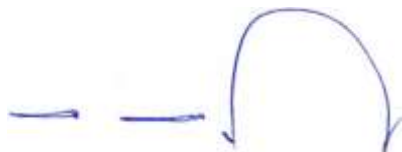
QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERIDO

1. *Queira o Sr. Perito descrever o imóvel;*
- R. Uma Residência padrão popular, construída em alvenaria, coberta com telhas cerâmicas, forro de laje pré, piso cerâmico, contendo as seguintes dependências: 1 sala /copa cozinha/ 2 quartos, 1 bwc, 1 área de serviço, que se encontra inacabada, e o revestimento da parte externa, não foi concluído.
2. *Queira o Sr. Perito informar qual o tipo de zona Endereço situa o imóvel?*
- R. Zona Urbana – Rua João Bossonaro nº 1.490 - “Residencial Santa Lucia” - Lins-SP
3. *Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros*
- R. Existe transporte público para o centro da cidade
4. *Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?*
- R. Avaliação total do imóvel = R\$198.565,19 (cento e noventa e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e dezenove centavos)
5. *Queira Sr. Perito informar se o imóvel se encontra em boas condições de uso?*
- R. O imóvel encontra-se em boas condições de uso.
6. *Quanto ao estado de conservação do bem, pode o Sr. perito informar se o imóvel passou por melhorias? Ou seja, foram ao mesmo agregadas benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação?*
- R. O imóvel encontra-se inacabado, não foram agregadas benfeitorias recentemente e/ou úteis à sua conservação.
7. *Favor descrever o estado de conservação do telhado e do sistema de captação de águas pluviais (se existente na forma de calha e condutores;*
- R. Segundo Informação prestada pelo Requerido na vistoria, a data da construção do imóvel é de 2004, a cobertura em duas águas,

aparenta estar atendendo as necessidades; não existe sistema de captação de águas pluviais, calhas e condutores.

8. *Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessário ao julgamento da lide.*

R. nada mais a declarar.



ARI ÂNGELO DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060060648 7-SP
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI ANGELO DA SILVA, Perito Judicial, em 17/05/2022 às 17:55, sob o número WLIS25700709929. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000063-66.2022.8.26.0322 e código YWPSQ00000.

Santa Clara, mesmo bairro. Remate Imóveis, Lins SP. Pesquisa 06/10/2025

remateimoveis.com.br/imovel/casa-antiga-necessita-de-reformas-abaixou-o-valor-de-rs-190-mil-para-rs-160-mil-para-venda-santa-c...

[← Voltar](#)

CASA ANTIGA / NECESSITA DE REFORMAS // ABAIXOU O VALOR DE R\$ 190 MIL PARA R\$ 160 MIL PARA VENDA - SANTA CLARA - LINS | REMATE IMÓVEIS - IMOBILIÁRIA EM LINS | R\$ 160.000,00



Fale com a
Remate Imóveis
(14) 3522-6666

Gostou do imóvel Ref 4667?

Nome

Telefone

E-mail

Sua Mensagem


Não sou um robô
Os Termos de Serviço do reCAPTCHA estão mudando. [Acesse](#).

 reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Jardim do Sol, Bairro Próximo. Remate Imóveis, Lins SP. Pesquisa 06/10/2025

remateimoveis.com.br/imovel/abaixou-o-valor-de-rs-170-mil-para-rs-155-mil-para-venda-jd-do-sol-lins/ref/5041

ABAIXOU O VALOR DE R\$ 170 MIL PARA R\$ 155 MIL PARA VENDA - JD DO SOL - LINS | REMATE IMÓVEIS - IMOBILIÁRIA EM LINS | R\$ 155.000,00



Fale com a
Remate Imóveis
(14) 3522-6666

Gostou do imóvel Ref 5041?


Nome

Telefone

E-mail

Sua Mensagem

Não sou um robô
Os Termos de Serviço do reCAPTCHA estão mudando. [Acesse](#).

 reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Jardim Santa Clara, mesmo bairro. União Imóveis, Lins SP – pesquisa 06/10/2025

uniainmoveis.com.br/imovel/venda/casa/lins/jardim-santa-clara-544038/?&dormitorios=&suites=&banheiros=&vagas=&vmi=&vma=2...

UNIAO IMÓVEIS

VENDA ▾ LOCAÇÃO ▾ INFORMAÇÕES ▾ CONTATO Código: 🔍

IMÓVEIS DISPONÍVEIS, VENDA, CASA, LINS, JARDIM SANTA CLARA, VALOR ATÉ R\$ 200.000,00

1 imóveis encontrados. Página 1 Ordenar Por: Ordenar por ▾

Finalidade: Venda ▾
 Tipo: Casa ▾
 Cidade: Lins ▾
 Bairro: Jardim Santa Clara ▾

Jardim Santa Clara, Lins / SP
 Casa para Venda

← 211,00 m² 🛏 3 🚿 2 🚗 2

Casa com 01 dormitório, sala, copa/cozinha, banheiro social, lavanderia, garagem p/ 2 carros; Casa fundo com 02 dormitórios, sala, copa/cozinha, banheiro s...

R\$ 185.000,00 Ver Detalhes

Jardim Santa Clara, mesmo bairro. Aliança Imóveis, Lins SP – pesquisa 06/10/2025

aliancainmoveis.com.br/imovel/casa-lins-3-quartos-90-m/CA0301-ALK8?from=sale

ALIANÇA imóveis

Casa com 3 dormitórios à venda, 90 m² por R\$ 160.000,00 - Jardim Santa Clara - Lins/SP **R\$ 160.000**

Home > Imóveis > À venda > Casa > Lins > Jardim Santa Clara > Casa com 3 dormitórios à venda, 90 m² por R\$ 160.000,00 - Jardim Santa Clara - Lins/SP CA0301-AL

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#) Entendi