



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE AGUDOS/SP

PROCESSO Nº 0001123-19.2024.8.26.0058

**PATRIZZIA VERONESI**, perita judicial nomeada, vem a presença de vossa senhoria REQUERER a juntada de seu **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**.

### **Do Objeto da Ação**

A presente ação tem por objetivo a avaliação mercadológica do lote de terreno localizado a Rua Prefeito Doutor Antônio Condi, sem identificação numérica, ao lado esquerdo de quem de frente olha para o número 249, melhor descrito a seguir de acordo com a matrícula nº 9.655 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Agudos:

"IMÓVEL: - UM LOTE DE TERRENO urbano de formato regular, sem benfeitorias, denominado de lote B-2, desdobrado de área maior, lote B, com as seguintes medidas e confrontações: distante 33,00 m (trinta e três metros), da confluência do alinhamento da Rua Prefeito Doutor Antônio Condi, lado ímpar, com Av. Benedito Otoni, lado par, daí segue por uma extensão de 12,00 m (doze metros) de frente, confrontando com a Rua Prefeito Doutor Antônio Condi daí deflete a esquerda por uma extensão de 20,00 m



(vinte metros) confrontando com o imóvel de cadastro 04.21.03, daí deflete a esquerda por uma extensão de 12,00 (doze metros), confrontando com o imóvel cadastrado sob o n.04.21.02, daí deflete a esquerda por uma extensão de 20,00 (vinte metros), confrontando com a parte desdobrada do imóvel denominada B-1, cadastrado sob o n. 04.21.11, de propriedade de Construtora João de Barro, até o ponto de partida, encerrando uma área de 240,00 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados). Cadastro Municipal nº 04.21.12.



**Fonte:** <https://maps.app.goo.gl/zn2aTeaPcP5xSJT97> consultado as 10h45 de 20/06/2025.



**Fonte:** Foto autoral da fachada do terreno obtida em 18/06/2025 às 11h38



**Fonte:** Foto autoral de dentro do terreno a partir do portão de entrada focada ao lado direito de quem de frente olha, obtida em 18/06/2025 às 11h38



**Fonte:** Foto autoral de dentro do terreno a partir do portão de entrada focada ao lado esquerdo de quem de frente olha, obtida em 18/06/2025 às 11h38

Trata-se de um terreno desprovido de benfeitorias e edificação, apenas murado, com os muros parcialmente chapiscados/rebocados com altura padrão de 2,00 metros, o muro do lado esquerdo de quem da rua olha para dentro possui arranques de ferragens. O piso é terra com gramíneas, possui alguns resquícios de materiais de construção dentro do imóvel, bem como poda de árvore/arbusto.

O imóvel objeto deste laudo possui asfalto e calçamento a porta, está inserido em área totalmente urbana da região central da cidade, distante 550 m (quinhentos e cinquenta metros) da Praça Central de Agudos e Paço Municipal.



A localização do imóvel, é beneficiada comercialmente pela proximidade a comércios principais da cidade, bem como instituições financeiras, tratando-se de zona mista entre residências, comércios e serviços. O acesso de quem entra na cidade e se dirige ao imóvel é todo bem pavimentado, sinalizado, conotando a região como totalmente urbana, embora tratar-se de cidade interiorana de pequeno porte com aproximadamente 37.680 habitantes segundo informações extraídas do site do IBGE no censo realizado em 2022. A cidade de Agudos é circundada por outras cidades de menor potencial econômico/financeiro como Cabrália Paulista, Piratininga, Paulistânia, Espírito Santo do Turvo, e faz limite com a cidade de Bauru, esta sim com grande potencial econômico/financeiro.

## **Do método da avaliação**

O critério utilizado foi o consistente no método comparativo aquele que o profissional busca pelo bem semelhante ao avaliado com características compatíveis ao que está sendo objeto da perícia estabelecendo um paralelo possível de extrair um resultado compatível com o mercado.

### **7.5 Escolha da metodologia**

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo

direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.

#### **8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### **8.3.1 Método comparativo direto de custo**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



Na presente avaliação será levado em consideração o valor do imóvel puro e simples considerando suas características físicas, comerciais e mercadológica baseando-se no método comparativo, em atendimento a **NBR 14653-1**.

## Avaliação

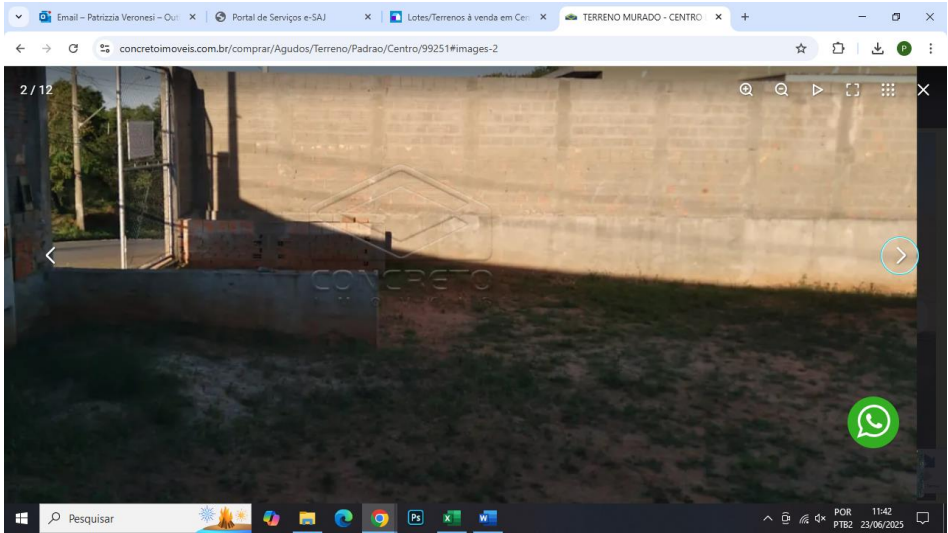
Realizadas visitas na cidade de Agudos, com esforços concentrados nas imediações do imóvel em questão, foram encontradas algumas ofertas de imóveis para venda o que permitiu-se apurar a média de valor praticado pela região, podendo assim obter o valor real e atual do mercado imobiliário, observe-se a seguir, **as referências comparativas:**

### IMÓVEL 1:



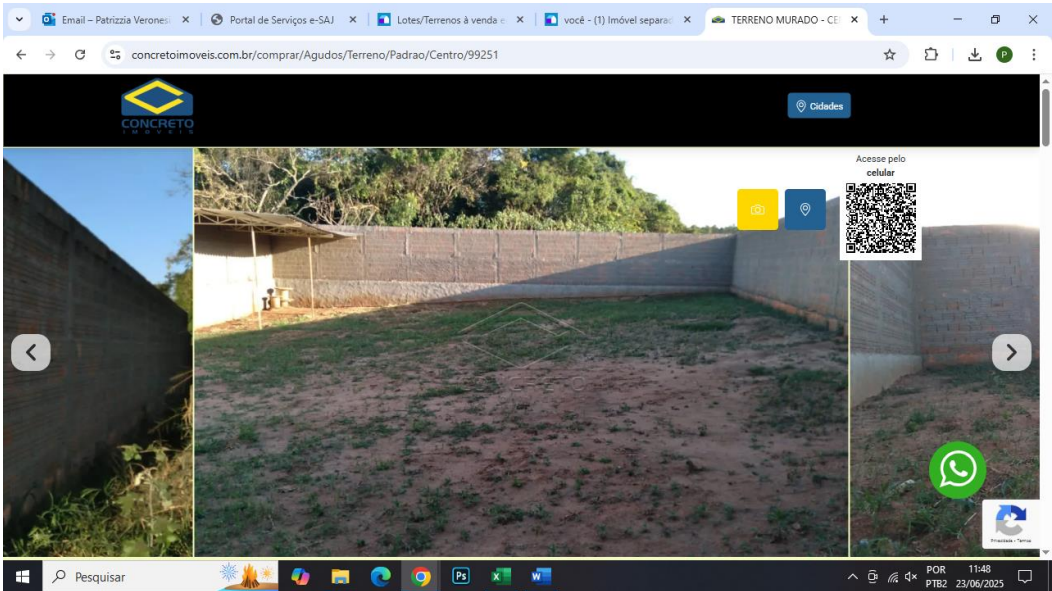
Fonte: <https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Centro/99251>

Data da consulta: 23/06/2025 as 11h38



Fonte: <https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Centro/99251>

Data da consulta: 23/06/2025 as 11h42



Fonte: <https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Centro/99251>

Data da consulta: 23/06/2025 as 11h41

|                |           |               |
|----------------|-----------|---------------|
| Valor Total    | Metragem  | Valor/M²      |
| R\$ 250.000,00 | 448,52 m² | R\$ 557,88 m² |

Av. Getúlio Vargas, nº 25-25, sala 1403 Edifício Prime Square, Vila Aviação Bauru/SP contato: 14-99813.4165



Data da consulta: 23/06/2025 as 12h06

Data da consulta: 23/06/2025 as 12h06

Av. Getúlio Vargas, nº 25-25, sala 1403 Edifício Prime Square, Vila Aviação Bauru/SP contato: 14-99813.4165

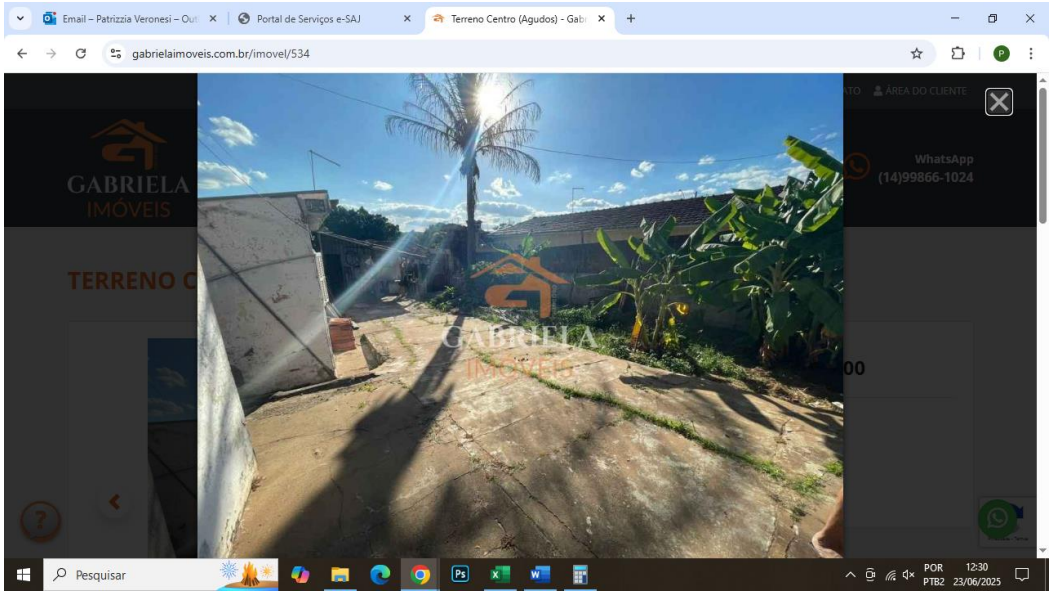


Imóvel 3



Fonte: <https://gabrielaimoveis.com.br/imovel/534>

Data da consulta: 23/036/2025 as 12h29



Fonte: <https://gabrielaimoveis.com.br/imovel/534>

Data da consulta: 23/06/2025 as 12h31

|                |          |               |
|----------------|----------|---------------|
| Valor Total    | Metragem | Valor/M²      |
| R\$ 140.000,00 | 242 m²   | R\$ 578,51 m² |

Av. Getúlio Vargas, nº 25-25, sala 1403 Edifício Prime Square, Vila Aviação Bauru/SP contato: 14-99813.4165



### **Conclusão e apontamento do valor do imóvel**

Baseando-se nas pesquisas de mercado com foco principalmente nas ofertas referenciadas, onde somando-se o valor do metro quadrado dos imóveis a venda na cidade e dividindo-se pela quantidade de imóveis elencados, obtém-se a média do valor **por metro quadrado de R\$ 569,59**, portanto, temos que o valor para venda do imóvel objeto da perícia é de no **mínimo R\$ 136.702,40** (cento e trinta e seis mil, setecentos e dois reais e quarenta centavos).

Bauru, 23/06/2025

Termos em que Pede Juntada e Deferimento

**PATRIZZIA VERONESI**

**PERITA**