



AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Processo nº 1000545-33.2015.8.0453/01

Aos 08 dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte, nesta Comarca de Pirajuí, Estado de São Paulo, em cumprimento ao r. mandado junto, expedido pelo (a) MM. Juiz (a) de Direito da 2ª Vara do Foro de Pirajuí-SP, nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **MARINALVA COLARES VASCONCELOS OLIVEIRA DE CARVALHO** contra **EDUARDO NASCIMENTO JUNIOR**, vim eu, Oficial de Justiça abaixo assinado, na cidade de Presidente Alves-SP., onde, na forma da lei, **AVALIEI DE FORMA INDIRETA 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel de matrícula nº 20.040, localizado na Rua XV de Novembro, 24, em Presidente Alves-SP, o qual avaliei o preço total do imóvel em R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), sendo que a parte ideal de 25%, AVALIEI EM R\$27.500,00 (VINTE E SETE MIL E QUINHENTOS REAIS).** E, para constar, lavrei este auto que, lido e achado conforme, vai assinado por mim, Oficial de Justiça. Nada mais;



JOSÉ CLAUDINEI RINALDI
OFICIAL DE JUSTIÇA



Maria Luiza Fontes de Lion
Eng^a. Civil e Segurança do Trabalho
Perita Judicial
CREA: 5069873050

Excelentíssimo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Pirajuí/SP.

LAUDO PERICIAL

Processo: 1000545-33.2015.8.26.0453/01.

Requerente: Marinalva Colares Vasconcelos Oliveira de Carvalho.

Requerido: Eduardo Nascimento Junior.

Maria Luiza Fontes de Lion, Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho, inscrita no CREA: 5069873050, nomeada nos autos para efetuar a perícia referente ao **Processo nº 1000545-33.2015.8.26.0453/01**, onde **Marinalva Colares Vasconcelos Oliveira de Carvalho** move contra **Eduardo Nascimento Junior**, tendo procedido aos estudos, diligências, análises e vistorias que se fizeram necessárias, a que foi honrosamente incumbido, vem apresentar a Vossa Excelência, a conclusão que vai tudo consubstanciado no seguinte **LAUDO PERICIAL**, ao qual segue para apreciação:

1. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Fig. 01: Fachada imóvel avaliado.

1.1. LOCALIZAÇÃO:

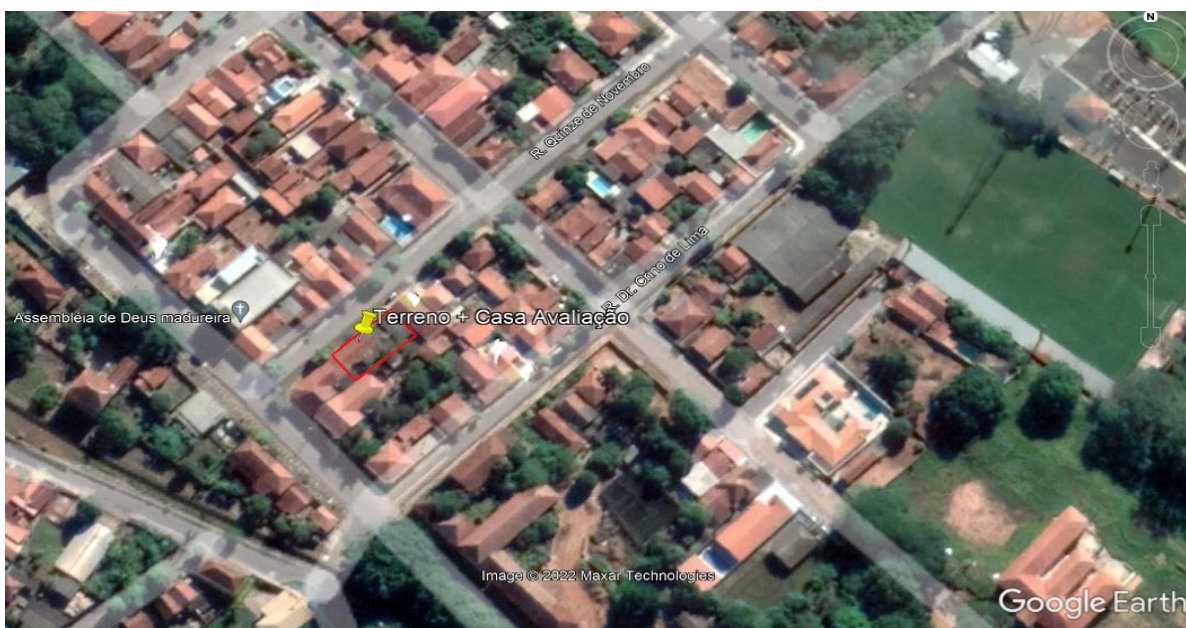


Fig. 02: Localização imóvel avaliado.



Maria Luiza Fontes de Lion
Eng.ª Civil e Segurança do Trabalho
Perita Judicial
CREA: 5069873050

1.2. COLETA DE DADOS PARA AVALIAÇÃO:

Item	Bairro	Cidade	Link do Anúncio	Data da Coleta
1	Rua Álvaro Caparroz Rodrigues, * - Jardim Colina do Sol II	Presidente Alves	https://m.facebook.com/groups/1485427871679881/permalink/2670430839826239/?_rdar	03/03/2022
2	Rua João Pessoa, * - Centro	Presidente Alves	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-presidente-alves-com-garagem-150m2-venda-R\$200000-id-2521090400/	03/03/2022
3	Rua Sete de Setembro, * - Centro	Presidente Alves	https://sp.mqimoveis.com.br/casa-linda-em-presidente-alves-centro-venda-sp-presidente-alves-area-servico-248015637	04/06/2021
4	*	Presidente Alves	https://sp.mqimoveis.com.br/casa-terrea-venda-sp-presidente-alves-terrea-no-municipio-presidente-alves-na-237857260	07/06/2021
5	Rua Antônio Ortega Munhoz, * - Jardim Colina do Sol I	Presidente Alves	https://www.facebook.com/groups/463015567051883/permalink/3591769407509801	07/06/2021
6	Rua Abel Neves, * - Jardim Colina do Sol II	Presidente Alves	-	03/03/2022
7	Rua Antônio Alberto Garcia, * - Jardim Guaricanga	Presidente Alves	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-presidente-alves-com-garagem-120m2-venda-R\$160000-id-81667893/	27/02/2022
8	Rua Bandeirantes, * - Centro	Presidente Alves	https://imoveibauru.com.br/imodce0	01/03/2022
9	Rua José Penitente Lopes, 40 - Jardim Colina do Sol II	Presidente Alves	http://www.siqueira-imoveis-pirajui.com.br/imovel/2214012/casa-venda-presidente-alves-sp-jardim-colina-do-sol-ii	03/03/2022
10	Jardim Colina do Sol I	Presidente Alves	http://www.siqueira-imoveis-pirajui.com.br/imovel/2214011/casa-venda-presidente-alves-sp-jardim-colina-do-sol-i	01/03/2022
11	Rua Emílio Berbel, * - Jardim Guaricanga	Presidente Alves	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/casa-a-venda-presidente-alves-999160199#	13/03/2022
12	Rua Pedro Ribeiro, * - Vila Ferreira	Presidente Alves	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/casa-residencial-em-presidente-alves-sp-presidente-alves-1036436308?is-listing_no_category	11/10/2022
13	Rua Tiradentes, * - Centro	Presidente Alves	Sandra Palmeira	06/03/2022
14	Rua Luis Greca, * - Vila Ferreira	Presidente Alves	Márcia Carvalho	06/03/2022
15	Rua Emílio Berbel, * - Jardim Guaricanga	Presidente Alves	Fernando Moura	06/03/2022
16	Rua Tiradentes, * - Centro	Presidente Alves	Nilson Couti	06/03/2022
17	Rua Eduardo Pereira de Camargo, * - Jardim Guaricanga	Presidente Alves	Guilherme Giles	06/03/2021
18	Rua Vereador Luís Michelan Filho, * - Centro	Presidente Alves	Cristiano dos Santos	06/03/2021
19	Rua Eduardo Pereira de Camargo, * - Jardim Guaricanga	Presidente Alves	Alexandre Paulino	06/03/2021

Fig. 03: Coleta de dados – Fonte (Pref. Municipal de Presidente Alves).

Item	Localização	Área do Terreno	Área Privativa	Dormitórios	Banheiros	Suíte	Vagas de Garagem Coberta	Idade Aparente	Estado de Conservação	Padrão de Acabamento	Oferta/Transação	Valor de Venda (Deságio 10%)	Valor de Oferta
1	0,735	220,00	52,30	1	1	1	0	3	2	0	0	105000,00	
2	0,735	440,00	150,00	3	2	1	2	2	2	0	1	198000,00	220000,00
3	0,735	360,00	250,00	4	3	1	1	1	2	0	1	225000,00	250000,00
4	0,735	220,00	42,00	2	1	0	2	1	2	0	1	67500,00	75000,00
5	0,735	200,00	120,00	3	1	0	2	1	2	0	1	130500,00	145000,00
6	0,735	220,00	147,00	2	1	0	2	3	2	0	1	207000,00	230000,00
7	0,735	200,00	120,00	3	1	0	1	1	2	0	1	144000,00	160000,00
8	0,735	158,00	61,00	2	1	0	0	1	1	0	1	90000,00	100000,00
9	0,735	220,00	132,60	2	2	0	0	1	2	0	1	162000,00	180000,00
10	0,735	200,00		3	1	0	1	1	1	0	1	108000,00	120000,00
11	0,735	200,00	268,00	3	3	1	2	3	2	0	1	252000,00	280000,00
12	0,735	200,00	165,00	3	3	1	1	2	2	0	1	225000,00	250000,00
13	0,735	300,00	166,00	2	2	0	2	2	2	0	1	225000,00	250000,00
14	0,735	350,00	212,00	3	3	1	2	2	1	0	0	250000,00	
15	0,735	320,00	32,00	2	1	0	0	1	1	0	0	80000,00	
16	0,735	400,00	185,00	3	2	1	1	1	1	0	0	130000,00	
17	0,735	200,00	160,00	2		0	1	2	2	0	0	150000,00	
18	0,735	384,00	205,00	3	2	0	1	2	2	0	0	200000,00	
19	0,735	200,00	166,71	2	2	1	2	1	2	0	0	200000,00	

Fig. 04: Coleta de dados – Fonte (Pref. Municipal de Presidente Alves).

1.3. FOTOS DO IMÓVEL:



Fig. 05: Varanda Imóvel Avaliado.



Fig. 06: Sala TV Imóvel Avaliado.



Fig. 07: Sala de Jantar Imóvel Avaliado.



Fig. 08: Cozinha Imóvel Avaliado.



Fig. 09: Suíte Imóvel Avaliado.



Fig. 10: Dormitório 01 Imóvel Avaliado.



Fig. 11: Dormitório 02 Imóvel Avaliado.



Fig. 12: Banheiro Social Imóvel Avaliado.



Fig. 13: Lavanderia Imóvel Avaliado.



Fig. 14: Garagem Imóvel Avaliado.



Fig. 15: Estrutura telhado garagem Imóvel Avaliado, comprometida pôr fogo.

2. AVALIAÇÃO:

2.1. TERRENO: Trata-se de terreno de topografia irregular, acima do nível da rua, com inclinação para frente, de formato regular, com área de 249,70m² (Como consta em documentos acostados nos autos (Matricula número 20.040) e verificação in-loco), localizado na região central da cidade, em local servido por todos os melhoramentos urbanos necessários, sendo a rua em questão com leito em pavimentação asfáltica, com largura de 8,50m. Com base de ofertas de terrenos na região, e considerando as características próprias do terreno em questão, adotamos com base de cálculo, o valor de R\$ 400,00 para o m² do terreno em objeto. Sendo assim, temos:

Terreno (metragem quadrada) = 249,70m²

Valor base de cálculo = R\$ 400,00

Daí, temos: 249,70m² x R\$ 400,00/m² = R\$ 99.880,00.

2.2. BENFEITORIAS: Trata-se de uma residência térrea em tijolos coberta com telhas cerâmicas com área construída de 180,78 m², com idade aparente de 25 anos, necessitando de vários reparos:

- Piso nas áreas úmidas, corredores de circulação e quartos (todos necessitando de reparos);
- Portas e janelas necessitando de pintura e reparos;
- Paredes internas e externas necessitando de reparo na pintura e na impermeabilização (vê-se mofo e umidade por toda a casa);
- Estrutura do telhado em madeira (onde se vê que uma boa parte está comprometida);



Maria Luiza Fontes de Lion
Eng.ª Civil e Segurança do Trabalho
Perita Judicial
CREA: 5069873050

- Forro em laje;
- Há trincos e rachaduras nas paredes;
- Parte hidráulica e elétrica necessitando de reparos;
- Área de quintal em cimento liso (vários locais necessitando de reparos);
- Área da lavanderia com cobertura comprometido;
- Estrutura garagem completamente comprometida.

- Divisão interna da casa:

- 2 dormitórios;
- 1 suíte;
- Sala de TV;
- Sala de jantar;
- 1 cozinha;
- 1 banheiro social;
- 1 Lavanderia;
- 1 varanda;
- 1 garagem contando um banheiro.

Atribuímos um valor unitário para essa construção de R\$ 300,00. Sendo assim, temos:

Metragem quadrada casa = 180,78 m²

Valor base de cálculo = R\$ 300,00

Daí, temos: 180,78 m² x R\$ 300,00/m² = 54.234,00.



2.3. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:

Terreno = R\$ 99.880,00 + Benfeitorias = 54.234,00 = R\$ 154.114,00.

3. DA PARTE IDEIAL:

Avalia-se 25% (vinte e cinco por cento) de parte ideal do imóvel em questão, ficando assim então:

-Valor total da avaliação do imóvel = R\$ 154.114,00

-25% (vinte e cinco por cento) do valor total avaliado = R\$ 38.528,50.

4. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o meu trabalho, finalizo o presente Laudo Técnico Pericial.

À disposição de Vossa Excelência para outras informações que julgar pertinentes.

Atenciosamente,

Reginópolis-SP, 07 de Novembro de 2022.

Maria Luiza Fontes de Lion
Eng.ª Civil e Segurança do Trabalho
CREA: 5069873050