



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MIRASSOL/SP

FABIO SALOMÃO SPINELLI, brasileiro, Corretor de Imóveis, CRECI nº 82.885, Avaliador COFECI, CNAI nº 3.393, **Perito Avaliador Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos do **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **TRÊS BARRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** move em relação a **EMERSON SOUZA SILVA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar **Laudo de Avaliação**:

1. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se do **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **TRÊS BARRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** move em relação a **EMERSON SOUZA SILVA**.

2. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo avaliar o imóvel objeto deste processo.

3. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS

A área é assim descrita:

"Imóvel: Lote 31, da quadra J, medindo 10 metros de frente e 20 metros da frente aos fundos, confrontando-se com os lotes 30 e 32, fundos com o lote 23 da mesma quadra, com frente para o prolongamento da Rua Projetada 07 do Loteamento Residencial Moreira & Guimarães, encerrando uma área total de 200,00 m².

Matrícula nº 20.601 do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol, SP.

4. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi realizada no dia 17 de outubro de 2023, quando foram elaboradas as fotos contidas no anexo deste laudo.

Foram efetuadas consultas às imobiliárias e corretores de imóveis para coleta de valores.

5. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos.	
Área terreno	200,00 m²
Bairro	Residencial Moreira & Guimaraes
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Aplainado
Superfície terreno	Firme e seca
Rede de água	Sim
Rede esgoto	Sim
Rede elétrica	Sim
Rede iluminação	Sim
Rede telefonia	Sim
Guias e sarjetas	Sim
Pavimento da rua	Asfalto

Construções e benfeitorias	
Área construída	145,00 m²
Tipo	Residencial
Divisões	3 dormitórios, 1 banheiro, 1 sala, 1 copa, 1 cozinha, 1 varanda
Cobertura	Cerâmica
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Cerâmico
Revestimento	Banheiro
Forro	laje
Esquadrias	Madeira e metálica
Pintura	Látex, esmalte, verniz e parte sem
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Reparo simples
Localização	Rua Orestes Brienze 2384

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido às características *sui generis* do imóvel objeto, elabora-se a avaliação pelos seguintes procedimentos:

Avaliação do terreno: Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites e/ou profissionais liberais devido à falta de transações recentes e seguras.

Avaliação da construção: Pelo método Ross-Heidecke, utilizando tabela e estado das construções e benfeitorias.

Ao final, aplica-se o fator de oferta/procura.

6.1. Avaliação do Terreno – V_T

Avaliação do Imóvel - V_i					
Coleta de valores					
Nº	Imobiliárias/corretores	R\$/M²	Fator de Fonte	Fator Loc	Valor
1	VIVAREAL IMOVEIS Valor R\$ 90.000,00 Área: 200,00 m² https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-moreira-e-guimaraes-bairros-mirassol-200m2-venda-RS90000-id-2655336359/	450,00	0,90	1,00	405,00
2	VIVAREAL IMOVEIS Valor: R\$ 95.000,00 Área: 200,00 m² https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-moreira-e-guimaraes-bairros-mirassol-200m2-venda-RS95000-id-2612934315/	475,00	0,90	1,00	427,50
3	VIVAREAL IMOVEIS Valor: R\$ 95.000,00 Área: 200,00 m² https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-moreira-e-guimaraes-bairros-mirassol-200m2-venda-RS95000-id-2522042190/	475,00	0,90	1,00	427,50
Desvio padrão (sem fatores)					
Soma dos valores:					1.400,00
Média aritmética:					466,66
30% Acima (desvio padrão):					606,65
30% Abaixo (desvio padrão):					326,66
Cálculos					
Soma dos valores:					1.260,00
Média aritmética:					420,00
200,00 m² X 420,00 R\$/m²					84.000,00
Fator oferta					- 5%
Arredondamento máximo 1% item 6.8.1 NBR 14653-1					79.800,00
Valor do Imóvel – V_i					80.000,00

6.2. Avaliação da área construída

Avaliação da construção (casa) – V_c			
Item	K: depreciação física $K = 1 - V/100$ V = Variável entre estado de conservação, idade aparente e classificação	Vcu: Valor unitário da construção devido suas características: $Vcu = Proxy \times CUB$ Proxy: variável aproximação CUB: custo unitário básico-índice estadual	Vc: valor da construção: $Vc = Suc \times Vcu \times K$ Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção K: depreciação física
1	$K = 1 - 22,60/100 = 0,774$	$Vcu = 0,60 \times 1.956,58 = R\$ 1.173,94/m^2$	$Vc = 145,00 \times 1.173,94 \times 0,774$
$V_c = R\\$ 131.751,28$ (valor sem fator de oferta/procura e arredondamento)			
Fator de Oferta e Procura 5%			125.163,72
Arredondamento máximo 1% item 6.8.1. NBR 14653-1			125.000,00

6.3. Valor final do imóvel - V_i

Valor do imóvel - V_i	
$V_i = V_T + V_c$ V_i: Valor do imóvel V_T: Valor do terreno V_c: Valor da construção	$V_i = 80.000,00 + 125.000,00 = 205.000,00$
$V_i = R\\$ 205.000,00$	

7. CONCLUSÃO

Avaliou-se:

"Imóvel: Lote 31, da quadra J, medindo 10 metros de frente e 20 metros da frente aos fundos, confrontando-se com os lotes 30 e 32, fundos com o lote 23 da mesma quadra, com frente para o prolongamento da Rua Projetada 07 do Loteamento Residencial Moreira & Guimarães, encerrando uma área total de 200,00 m².

Matrícula nº 20.601 do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol, SP.

Terreno em:

R\$ 80.000,00 (oitenta e cinco mil reais)

Benfeitorias em:

R\$ 125.000,00 (cento e trinta e seis mil reais)

Total em:

R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais)

8. OBSERVAÇÃO

Este laudo possui 10 páginas.

Mirassol, 23 de outubro de 2023

Fabio Salomão Spinelli

Avaliador Judicial - Corretor de Imóveis - Avaliador COFECI
Pós Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil



Localização e fotos

Imóvel Objeto





