

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª
Vara Cível da Comarca de Panorama – SP.**

Processo nº1000896-49.2017.8.26.0416

Ídolo Guastaldi Junior, engenheiro avaliador, com especialização em avaliações e perícias de engenharia legal, inscrito no CREA/SP sob nº. 0600495231, membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, n.º658, nomeado nos Autos de Alienação Judicial de Bens, onde figura como requerente **Bruna Andressa de Sousa e Souza e Outro**, e como requerido **Ivonete Alves de Souza e Outros**, em tramite pela 1ª Vara Cível da Comarca de Panorama – SP – **Processo digital n.1000896-49.2017.8.26.0416**, após ter realizado as diligências, fotografando e cadastrando detalhes que se fez necessários, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência, o seguinte:

Laudo Avaliatório de Imóvel Urbano

1 - DOS OBJETIVOS.

Trata-se da Avaliação de 01 (um) imóveis Residencial Urbano onde consta como requerente **Bruna Andressa de Sousa e Souza e Outro**, e como requerido **Ivonete Alves de Souza e Outros**, na Ação de Alienação Judicial de Bens, em tramite pela **1ª Vara Cível da Comarca de Panorama - SP - Processo digital n.1000896-49.2017.8.26.0416**.

2 - DO CONCEITO DE AVALIAÇÃO.

2.1 Definições

"Valor de mercado é o que um bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus detalhes". Avaliação é a determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre o bem, entretanto, ficou estabelecido que a avaliação do referido imóvel será no dia da vistoria.

2.2 Metodologias

Os trabalhos avaliatórios devem ser baseados nas normas da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual rege as avaliações, dando as diretrizes básicas à boa avaliação e orientam segundo três métodos:

2.2.1 - Método Comparativo

É aquele em que o valor do bem, ou das partes que o constituem, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

2.2.2 - Método de Custo

É aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento para determinação do valor de reposição daqueles bens ou através da composição de custos de outros bens equivalentes.

2.2.3 - Método da Renda

É aquele em que o valor do bem, ou das partes que os constituem, é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista.

3 - DAS DILIGÊNCIAS.

No ato da vistoria realizada nos dias 01 e 02/03/2023 nos horários comerciais, foram improdutivas visto o imóvel estar fechado a algum tempo, e seus herdeiros proprietários não se encontrarem no local.

Nessa vistoria constamos que o imóvel localizado a Rua EMILIO CONDE n.1.333, constante da Matrícula n.7.668 do CRI de PANORAMA.

Trata se de uma Residência unifamiliar padrão baixo, R-8, construído em alvenaria de tijolo, forro de laje, cobertura de telha de barro do tipo romana, contendo 1 (uma) suíte, 2 (dois) quartos, 2 (duas) salas, cozinha e WC social, nos fundos tem uma Edícula.

Idade aparente de 20 anos. Fator de Depreciação igual a 0,68.

Seu Estado Físico e Funcional e **BOM**, com um fator de Depreciação igual a 0,80



Foto 01. Vista frontal.
Rua EMILIO CONDE, n.1.333 - Centro da Cidade



Foto 02. Vista frontal.
Rua EMILIO CONDE, n.1.333 - Centro da Cidade

Foto 02. Vista frontal.
Rua EMILIO CONDE, n.1.333 - Centro da Cidade



Foto 03. Planta ILUSTRATIVA DO LOCAL
Rua EMILIO CONDE, n.1.333 - Região Central da Cidade

4 - Avaliação

4.1. - Residência + Edícula

Benfeitoria			
01 Residência + Oficina			
Dimensões	Área Total	Estado de Conservação	Idade Aparente
Corpo = 147,00m ² Edícula = 51,00 m ²	198,00m ²	BOM 0,80	20 anos 0,68
Descrição Corpo: Edificação residencial unifamiliar, construído em alvenaria de tijolo comum, pé direito 3 m, fundação estável, colunas de concreto armado, esquadrias de ferro, cobertura de telhas do tipo romana , sobre estrutura de madeira dispostas em duas águas e cumeeira, com forro de laje, contra piso em concreto desempenado espessura = 8cm, piso com revestimento em cerâmica em todas as dependências, alvenaria revestida de azulejo na cozinha e nos sanitários e argamassa mista sobre chapisco nos demais cômodos, pintura interna e externa em látex, instalações elétricas com pontos de luz e tomadas em todas as dependências e instalações hidráulicas.			
Custo Unitário de Edificações - Residencial tipo R-8 padrão normal - referência dezembro de 2.022 - Sinduscon = R\$1.913,72/m ²			
Vb1 = (R\$1.913,72/m ² x 147,00m ² x 0,68 x 0,80) + (R\$1.913,72/m ² x 51,00m ² x 0,68 x 0,80 x 0,50) = R\$179.583,48 (para março de 2.023)			

5 - Valor Total das Benfeitorias

5.1 - Residência + Edícula

Valor no estado em que se encontra:

$$Vb1 = R\$179.583,48 \text{ (para março de 2.023)}$$

5.2 - Terreno - Lote 10 da Quadra 57

Valor no estado em que se encontra:

$$Vb2 = R\$100.000,00 \text{ (para março de 2.023)}$$

VALOR TOTAL DA RESIDENCIA

$$VB = R\$179.583,48 + R\$100.000,00$$

VB = R\$279.583,48 (Duzentos e setenta e nove mil quinhentos e oitenta e três reais e quarenta e oito centavos).

6 - Encerramento

Consta o presente trabalho de 7 (sete) folhas digitalizada de um só lado, estando esta datada e assinada digitalmente.

Panorama, 09 de março de 2.023.

**IDOLO GUASTALDI
JUNIOR:74526324868**

Assinado de forma digital por
IDOLO GUASTALDI
JUNIOR:74526324868
Dados: 2023.03.14 15:26:34 -03'00'

Idolo Guastaldi Junior

Avaliações e perícias de engenharia legal
engenheiro agrimensor, técnico em pontes e estradas
membro titular do IBAPE nº468
creasp n. 0600495231