

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA
FCA UNESP
CREA Nº 0601385715

fls/f187417

LAUDO DE AVALIAÇÃO

-**Interessado:** BANCO DO BRASIL S.A.

- **Imóvel:** Rua Luiz Bruno, 165, loteamento Alto da Colina II, Avaré - SP.

1- **Situação:**

1.1-Identificação: Setor 04, quadra 377, lote 010.

1.2-Matrícula C.R.I. nº: 61.742.

2- **Terreno:**

2.1-Perímetro: 10,00m; 27,00m; 10,00m; 27,00m.

2.2-Forma: Regular.

2.3-Frente: 10,00m, no alinhamento da R. Luiz Bruno.

2.4-Topografia do local: Em declive de aproximadamente 10% da frente aos fundos do referido lote.

2.5-Melhoramentos Públicos: Todos.

2.6-Área: 270,00 m².

3- **Benfeitorias:**

3.1-Natureza e ocupação: Residencial;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2022 às 10:17, sob o número WAVR22700202180. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008501-93.2018.8.26.0136 e código 3NGNK4iE.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA
FCA UNESP
CREA Nº 0601385715

- 3.2-Conservação: Boa;
- 3.3-Idade: Aproximadamente 05 anos;
- 3.4-Estrutura: Alvenaria de tijolos;
- 3.5-Cobertura: Telhas cerâmicas;
- 3.6-Piso: Cerâmico;
- 3.7-Forro: Laje pré-fabricada;
- 3.8-Esquadrias: Madeira/ferro;
- 3.9-Instalação sanitária: Interna à residência e completa;
- 3.10-Revestimento: Reboco simples;
- 3.11-Acabamento: Pintura Látex;
- 3.12-Área edificada: 174,80 m²

4- Avaliação:

- Vc = Sc x Vu x Fo; onde:
- Vc = Valor da Construção;
- Vu = Valor unitário de construção, obtido da tabela de custos unitários básicos de edificações da Revista Construção SP, residência padrão Médio 1,212 de R8-N, expresso em R\$/m²
- Sc = Área construída;
- Fo = Fator de obsolescência, obtido da tabela de coeficientes de depreciação de edificações, em função da idade => $D = 1 - \{[(i-5)/5] \times 7\%$, nesse caso, D=0,93.
- Vc = 174,80 m² x 1,212 x R\$ 1.763,03 x 0,93;
- Vc = R\$ 347.365,51.**

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA
FCA UNESP
CREA Nº 0601385715

5- Valor do Terreno:

Para obtenção do valor do terreno em questão, optamos pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, para tanto, efetuamos pesquisas junto às Imobiliárias, conforme pesquisa abaixo:

Imóvel	Consulta	Área (m²)	R\$/m²
Terreno R. Luiz Bruno	Imobiliária Estoril	200,00	590,00
Terreno R. Luiz Bruno	Cidade Imóveis	200,00	590,00
Terreno R. Luiz Bruno	Imobiliária Hirata	200,00	611,17
Terreno R. Luiz Bruno	Project Imóveis	254,00	590,00
Terreno R. Luiz Bruno	Ailton Marques Imóveis	250,00	600,00

- Valor médio das amostra obtidas: **R\$ 596,23;**

Valor 30% superior à média: R\$ 775,10;

Valor 30% inferior à média: R\$ 417,36;

Como a média dos valores obtidos encontra-se dentro da média superior e inferior encontrados, seria mantido o valor médio obtido.

-Vt = S x qm, onde:

-Vt = Valor do terreno;