

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CATANDUVA/SP

Conclusão: pagina 6

**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 **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movido por **JORGE ALBERTO VISCARDI CINTRA E OUTRO** em face de **MARCELO FRANCO E OUTRO**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar **Laudo de Avaliação**:

**1. OBJETO DA AÇÃO**

Trata-se de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movido por **JORGE ALBERTO VISCARDI CINTRA E OUTRO** em face de **MARCELO FRANCO E OUTRO**.

**2. OBJETIVO DO LAUDO**

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

**3. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS**

O imóvel é assim descrito:

**"IMÓVEL: UM TERRENO denominado lote nº 27 (vinte e sete) da quara "L", medindo 11,00 (onze) metros de frente pela rua Guaporé: 40,00 (quarenta) metros de um lado confinado com os lotes nº 28 (vinte e oito) e 4 (quatro); - 40,00 (quarenta) metros de outro lado confinado com parte do lote nº 26 (vinte e seis); e , 11,00 (onze) metros nos fundos confiando com parte do lote nº 5 (cinco); - terreno esse situado nesta cidade na Vila São Jorge.**

**Av. 5/3.300.- Catanduva, 05 de julho de 1.989.- No terreno matriculado, foi construído um prédio residencial, sob número 735, com frente para a rua Guaporé, nesta cidade, com 266,40-metros quadrados de área construída, isto tudo conforme se verifica do habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta-cidade, em 22 de fevereiro de 1.989.-**

Matricula nº 3.300 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva, SP.

**4. VISTORIAS E CONSULTAS**

A vistoria foi realizada no dia 07 de agosto de 2024, quando foram elaboradas as fotos contidas no anexo deste laudo.

Acompanharam a vistoria:

Parte requerente: Assistente técnico Sr. Alexandre Constâncio

Parte requerido: Sr. Marcelo Franco

5. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos.	
Área terreno	440,00 m²
Bairro	Vila São Jorge
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	meio
Topografia terreno	Plano
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	266,40 m²
Tipo	Residencial
Divisões	Garagem, lavabo, sala, sala tv, escritório, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, depósito, banheiro, 2 dormitórios, 1 suíte com closet e banheiro, varanda, churrasqueira, depósito banheiro fundos. Contem poço artesiano, ar condicionado e água aquecida
Cobertura	Cerâmico e fibrocimento
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Pedra, cerâmica e madeira
Revestimento	Banheiro e cozinha
Forro	Laje
Esquadrias	Madeira e metálica
Pintura	Látex, esmalte e verniz
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Regular
Idade (aproximada)	35 anos
Localização	Rua Guaporé, 735, Catanduva/SP

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.

Avaliação do Imóvel - VI					
Coleta de valores					
Nº	Imobiliárias/corretores	R\$/M²	Fator Fonte	Fator Loc	Valor
1	<b>IMOBILIARIA MORADA</b> Valor R\$ 120.000,00 Área: 260,00 m² <a href="https://joaomiguelimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-260m2-vila-sao-jorge-catanduva-sp-id-823">https://joaomiguelimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-260m2-vila-sao-jorge-catanduva-sp-id-823</a>	461,54	0,90	1,00	415,39
2	<b>IMOBILIARIA PRO IMOVEIS</b> Valor: R\$ 230.000,00 Área: 396,00 m² <a href="https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/catanduva/higienopolis/24084">https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/catanduva/higienopolis/24084</a>	580,00	0,90	1,00	522,00
3	<b>IMOBILIARIA PRO IMOVEIS</b> Valor: R\$ 185.000,00 Área: 300,00 m² <a href="https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/catanduva/vila-motta/38077">https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/catanduva/vila-motta/38077</a>	616,67	0,90	1,00	555,00
Desvio padrão (sem fatores)					
Soma dos valores:				1.658,21	
Média aritmética:				552,74	
30% Acima (desvio padrão):				718,56	
30% Abaixo (desvio padrão):				386,91	
Cálculos					
Soma dos valores:				1.492,39	
Média aritmética:				497,46	
440,00 m² X 497,46 R\$/m²				218.882,40	
Valor terreno (valor sem fator de comercialização e arredondamento)				218.882,40	

6.1. Avaliação da área construída

Avaliação da construção – Vc			
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	$K = 1 - 24,70/100 = 0,753$	$Vcu = 1,10 \times 2.010,79 = R\$ 2.211,87/m^2$	$Vc = 266,40 \times 2.211,87 \times 0,753$
<b>Vc = R\$443.699,35</b> (valor sem fator de oferta/procura e arredondamento)			

6.2. Valor final do imóvel - Vi

Valor do imóvel - Vi	
$Vi = (Vt + Vc) Fc$ Vi: Valor do imóvel Vt: Valor do terreno Vc: Valor da construção Fc: Fator de comercialização	$Vi = (218.882,40 + 443.699,35) \times 0,95 = 629.452,66$ Arredondamento máximo 1% item 6.8.1 NBR 14653-1 $Vi = R\$ 630.000,00$
<b>Vi = R\$ 630.000,00</b>	

## 7. CONCLUSÃO

Avaliou-se:

**"IMÓVEL: UM TERRENO denominado lote nº 27 (vinte e sete) da quara "L", medindo 11,00 (onze) metros de frente pela rua Guaporé: 40,00 (quarenta) metros de um lado confinado com os lotes nº 28 (vinte e oito) e 4 (quatro); - 40,00 (quarenta) metros de outro lado confinado com parte do lote nº 26 (vinte e seis); e , 11,00 (onze) metros nos fundos confiando com parte do lote nº 5 (cinco); - terreno esse situado nesta cidade na Vila São Jorge.**

**Av. 5/3.300.- Catanduva, 05 de julho de 1.989.- No terreno matriculado, foi construído um prédio residencial, sob número 735, com frente para a rua Guaporé, nesta cidade, com 266,40-metros quadrados de área construída, isto tudo conforme se verifica do habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta-cidade, em 22 de fevereiro de 1.989.-**

Matricula nº 3.300 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva, SP.

Em:

**R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)**

## 8. OBSERVAÇÃO

Este laudo possui 13 páginas.

Catanduva, 27 de agosto de 2024

---

**Fabio Salomão Spinelli**

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

## Localização e fotos





















