

# LAUDO DE AVALIAÇÃO CIRCUNSTANCIADO

Processo nº: 1000444-84.2021.8.26.0291

Comarca: Jaboticabal – SP

Vara: Vara Cível

Requerente: Igrejas Empreendimentos SPE Ltda. e outra

Requeridos: José Santana dos Santos e Valquíria de Lima Manzoli Santos

Perito Judicial: Eng. Agrônomo Caio Máximo – CREA/SP 5071306882

## 1. OBJETIVO

O presente laudo tem como finalidade proceder à avaliação do imóvel localizado no Lote nº 18 da Quadra 03, Loteamento Planalto Verde II, Jaboticabal/SP, matrícula nº 47.971 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal, de propriedade dos requeridos, para fins de instrução processual.

## 2. METODOLOGIA

Dada a impossibilidade de vistoria interna, a avaliação é realizada em formato circunstanciado, com base em:

- Observações externas in loco;
- Tentativas de vistoria registradas;
- Informações de imagens aéreas e documentação apresentada (área construída e terreno);
- Pesquisa de mercado junto a imobiliárias locais;
- Aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2 da ABNT.

### 3. TENTATIVAS DE VISTORIA

- 26/08/2025 – Ausência de moradores.
- 28/08/2025 – Ausência de moradores.
- 29/08/2025 (10h30) – Mulher não identificada recusou acesso interno, informando que o Sr. José estaria presente às 11h30.
- 29/08/2025 (11h30–12h10) – Nova tentativa sem sucesso, imóvel fechado.

Diante da impossibilidade de vistoria interna, seguiu-se com a avaliação circunstanciada.

### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Localização: Lote 18, Quadra 03, Loteamento Planalto Verde II, Jaboticabal/SP.
- Matrícula: nº 47.971 do CRI de Jaboticabal.
- Área do terreno: 200,00 m<sup>2</sup>.
- Área construída: 47,25 m<sup>2</sup> (consta em documento).

Observações externas:

- Telhado em telha de fibrocimento;
- Paredes externas rebocadas;
- Muros apenas chapiscados, sem emboço ou reboco;
- Portão metálico em estado severamente danificado;
- Imóvel aparenta ser de padrão popular, sem pintura ou acabamento final visível.

### 5. PESQUISA DE MERCADO

Foram pesquisados imóveis similares no bairro Planalto Verde II, Jaboticabal/SP:

- San Marino Imobiliária – Terreno 205,50 m<sup>2</sup> – R\$ 100.000,00 (Ref. 1900).
- Nosralla Imobiliária – Terreno no loteamento – R\$ 100.000,00 (Cod. 1725128).
- Eleva Imobiliária – Casa padrão, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga – R\$ 200.000,00 (Ref. 510).
- San Marino Imobiliária – Casa padrão no bairro – R\$ 230.000,00 (Ref. 4275).

## 6. ANÁLISE

- O terreno isolado tem valor estimado em R\$ 100.000,00.
- Casas padrão popular no loteamento variam entre R\$ 200.000,00 e R\$ 230.000,00.
- O imóvel avaliado encontra-se em padrão inferior às unidades ofertadas, pois apresenta ausência de pintura, muros inacabados e portão danificado, aplicando-se depreciação de 20% para compatibilizar com a realidade em que o imóvel pode se encontrar.
- Assim, em relação ao valor de referência de uma casa padrão (R\$ 200.000,00), o imóvel foi ajustado para R\$ 160.000,00.

## 7. CONCLUSÃO / VALOR DE AVALIAÇÃO

Assim, atribui-se ao imóvel:

- Valor do terreno: R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- Valor da construção (ajustada com depreciação): R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);
- Valor total de mercado: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais);
- Débitos existentes: IPTU em atraso e contribuição de iluminação pública no valor de R\$ 2.141,96 (não inclusos no valor de avaliação, mas relevantes ao processo).

Jaboticabal/SP, 29 de agosto de 2025

Caio Máximo  
Engenheiro Agrônomo – Perito Judicial  
CREA/SP 5071306882