

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP.

Processo Digital: 1008910 - 87.2015.8.26.0320

Ação: Procedimento Comum - Condomínio

• Requerente: Marileide Aparecida Butijelli Conde e outros

Requerido: José Augusto Butijelli e outros

**José Eduardo Mantovani Sassi**, infra assinado tendo sido nomeado nos autos supra referidos, vem perante V.Exa. mui respeitosamente apresentar o seu laudo de avaliação a seguir descrito.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 – INTRODUÇÃO:

- 1.1. Em atenção ao respeitável despacho de folha 116 do volume único digital, que este avaliador tomou o cuidado de manusear o respectivo processo acima citado, observando que não existe nenhum laudo de avaliação para venda do imóvel citado, para este processo.

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



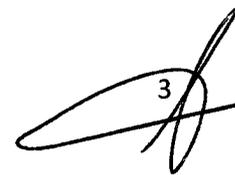
Sobre o Imóvel construído com frente para a Rua Francisco Kube Azevedo, nº 61 Jd. Cavinato, uma casa Residencial, que assim se descreve – Residência feita de Tijolos e coberta com Telhas, contendo: garagem para 01 carro, quintal, área, sala, 02 quartos, copa/cozinha, banheiro azulejado até teto, lavanderia, quintal e aos fundos mais uma edícula contendo 03 cômodos, banheiro e lavanderia, perfazendo uma área total construída de 119,36 mt<sup>2</sup> de acordo com informações obtidas junco a cópia da matrícula anexa ao processo, tudo construído sob o lote de terreno de nº 12 da quadra 07, que mede 256,25 mt<sup>2</sup>, ou seja, 11 metros de frente para a referida rua, 9,50 metros nos fundos onde faz divisa com parte dos lotes 05 e 06, por 25,00 metros da frente aos fundos de cada lado onde confronta no lado direito com o lote 11 e no lado esquerdo com o lote 13, perfazendo uma área total de 256,25 mt<sup>2</sup> imóvel este devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Limeira na Quadra 0547 Unidade 012, e devidamente registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Limeira SP, informações estas obtidas através da cópia da matrícula do imóvel junto ao processo.

- 1.2. Posto isso, na seqüência passamos a elaborar o **Laudo Avaliatório**, do bem supra mencionado, para dar andamento na Lide.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e as informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do **Laudo**.

Considerou – se **para efeito de avaliação**, o bem livre de quaisquer ônus ou problema que prejudique, o seu bom uso e comercialização.

*Para atribuição do **valor final** do imóvel avaliado, levou – se em conta o seguinte:*



3

- Localização do imóvel
- Topografia do Terreno
- Benfeitorias de infra estrutura Local
- Benfeitorias sobre o terreno.

Além dos itens acima citados, levamos em conta também, as informações obtidas, junto a imobiliárias idôneas do local e de confiança deste avaliador, todas especializadas na compra e venda de imóveis nesta cidade de Limeira, bem como a experiência deste profissional adquirida ao longo de seus 30 anos de profissionalismo na área de corretagem de imóveis.

## **2 – FINALIDADE:**

A finalidade do presente **LAUDO** será apurar e determinar, depois de efetuadas pesquisas e estudos necessários o **Valor de Mercado para VENDA** do imóvel em questão, **considerando – se os preços do mercado praticantes.**

## **3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

Trata – se de um imóvel localizado no perímetro urbano da cidade de Limeira, no seguinte local:

Imóvel localizado em Bairro residencial com algumas tendências a comercio, uma casa, com frente para a Rua Francisco Kube Azevedo, nº 061, Jd. Cavinato, hoje sendo que este imóvel está em estado regular de conservação necessitando de reparos de manutenção, para o seu bom uso.

## **4 – DESCRIÇÕES E AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS:**

Após vistoria “**in loco**” e análise dos documentos apresentados, constatamos o seguinte:



4

CRECI Nº 19.532

**4.1 – TERRENO:**

Rua Francisco Kube Azevedo, 061, Jd. Cavinatto - Limeira SP.	
Trata – se, <b>de um imóvel residencial Urbano</b> , com benfeitorias, correspondente ao terreno 12 da quadra 7, situado no bairro Jd. Cavinatto, nesta cidade de Limeira estado de São Paulo, com área superficial total de :	
Área Total do Terreno.....	256,25 m2 (Duzentos e Cinquenta e Seis Metros e Vinte e Cinco Centímetros Quadrados)
Área Total Construída.....	119,36 m2 (Cento e Dezenove Metros e Trinta e Seis Centímetros Quadrados)

**IMAGEM RETIRADA DO GOOGLE EARTH**



No local existe todo tipo de melhoramento público que a Prefeitura Municipal de Limeira, normalmente oferece, tais como:

- Asfalto
- Rede de Água e Esgoto
- Rede de energia elétrica
- Iluminação e Calçamento Público

O valor para o mt2 do terreno no local é de R\$ 508,00 (quinhentos e oito reais o metros quadrado) assim , teremos o seguinte resultado:

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.

256,25 x 508,00 = 130.175,00 - o valor de mercado para o terreno é de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**.

#### **4.2 – CONSTRUÇÕES:**

Sobre o referido Lote, existe a construção de uma residência, que assim se descreve: garagem para 01 carro, quintal, área, sala, 02 quartos, copa/cozinha, banheiro azulejado até teto, lavanderia, quintal e aos fundos mais uma edícula contendo 03 cômodos, banheiro e lavanderia, perfazendo uma área total construída de 119,36 mt2 de acordo com informações obtidas junco a cópia da matrícula anexa ao processo.

A construção está em estado regular de conservação necessitando de reparos de manutenção, para o seu bom uso, perfazendo uma área total construída de 119,36 mt2 de acordo com informações obtidas no dia da visita ao imóvel.

Levando – se em consideração o tipo de construção hoje existente no local o valor para o mt2 da construção para os cômodos acabados é de R\$ 900,00 o mt2 (novecentos reais) o metro quadrado da construção, assim teremos os seguintes resultados:

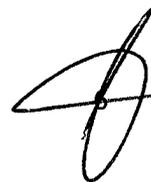
119,36 x 900,00 = 107.424,00.– valor para mercado é de **R\$ 107.000,00 (Cento e Sete mil reais)**

**VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO R\$ 107.000,00 (CENTO E SETE MIL REAIS).**

#### **5 – CONCLUSÃO:**

Assim sendo, após as necessárias verificações, e constatações no local acima indicado, devidas pesquisas e estudos já realizados usando o critério comparativo, e considerando – se os preços de mercados praticantes, passamos a avaliação total do referido imóvel:

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

**TOTAL DA AVALIAÇÃO:****R\$ 237.000,00 (DUZNETOS E TRINTA E SETE MIL REAIS), PARA A PRESENTE DATA.**

OBS: Trata – se de uma avaliação expedida, que louva informações de mercado, considerando – se fatores de transposição, e adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo – se prever uma variação de até 20% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

**6 – ENCERRAMENTO:**

Nada mais havendo a ser considerado para o valor real do imóvel, dá – se por encerrado o presente **LAUDO** , para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Limeira, 09 de novembro de 2016.



---

**JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI**

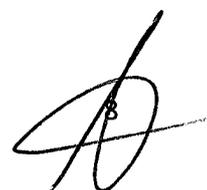
CRECI : 19.532

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

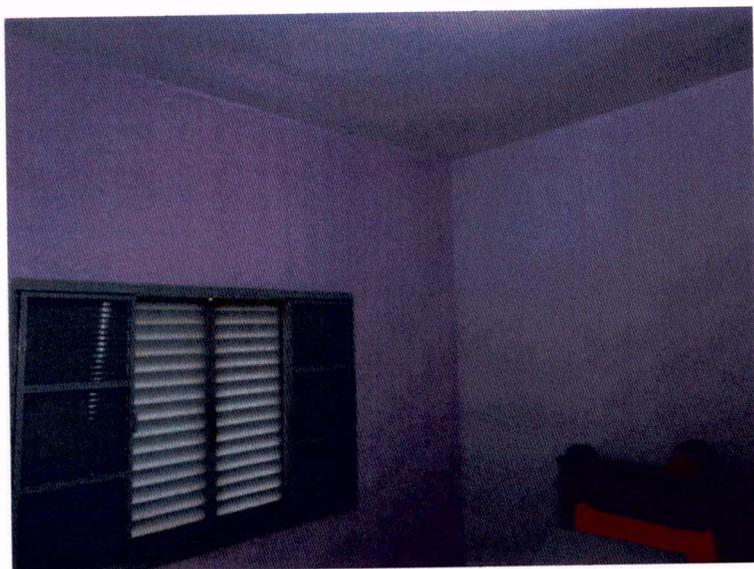
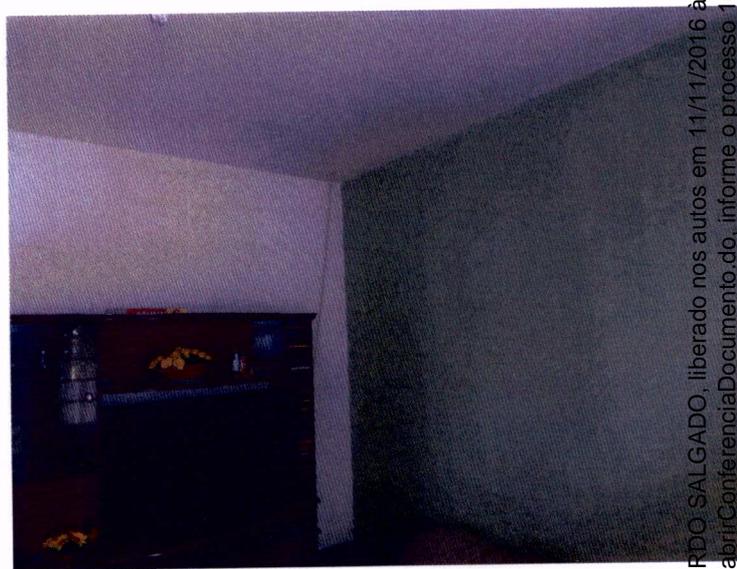
CRECI Nº 19.532

# F O T O S

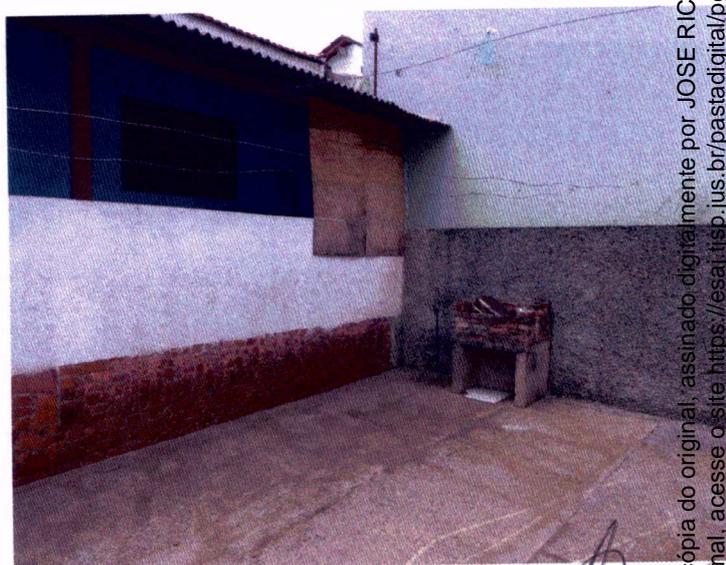
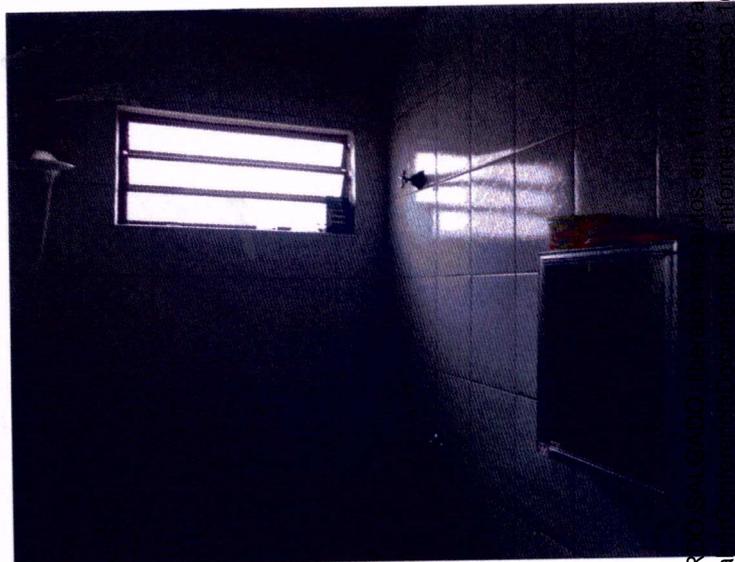
RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO SALGADO, liberado nos autos em 11/11/2016 às 17:49.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008910-87.2015.8.26.0320 e código 1C24DFF.

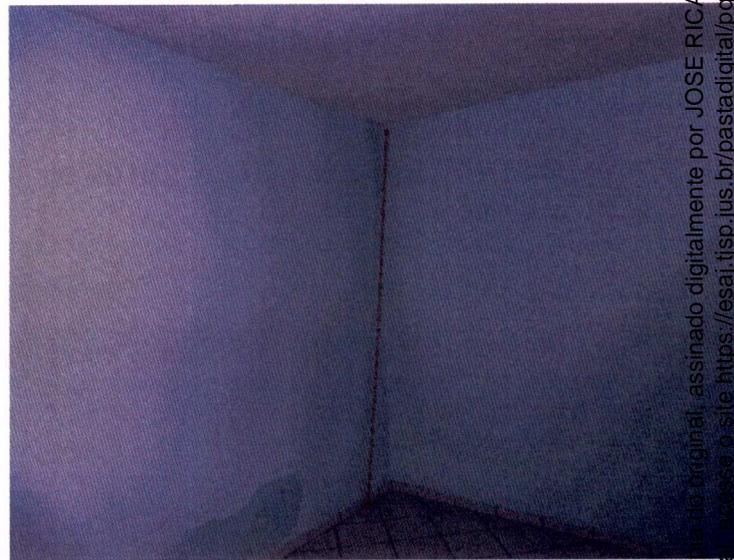
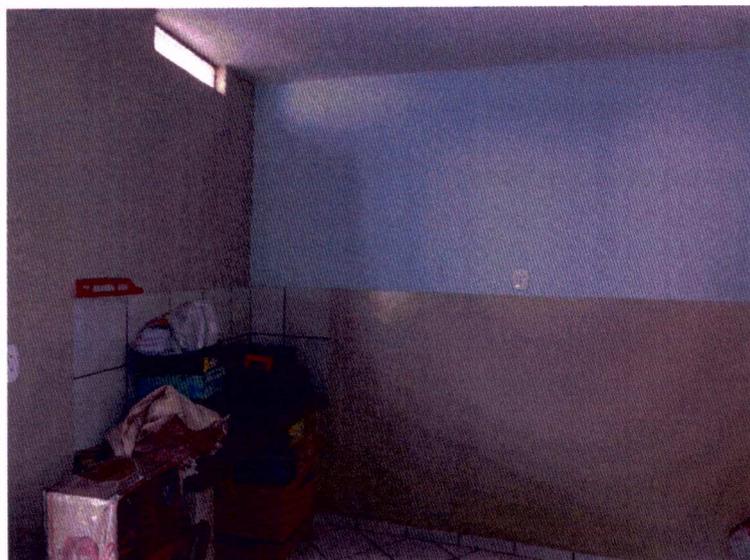


A handwritten signature or mark in black ink, located at the bottom right of the page.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO SALCADO, liberado em 08/05/2018 às 17:49:37, conforme o Art. 1º, III, 'b', do Lei nº 11.343/2006 e o Art. 6º, III, do Decreto nº 6.032/2006, código 1C24DFF. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº 1008/2017-0720157 e o código 1C24DFF.

A handwritten signature or scribble in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO SALGADO, liberado nos autos em 11/11/2016 às 17:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10089310-87.2015.8.26.0320 e código 1C24E.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.