

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP.

Processo Digital: 0006212-52.2020.8.26.0320

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RECISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DE DINHEIRO

Exequente: ALCIRLENE QUESSADA ANTONIO E OUTRO

Executado: JEFERSON EDUARDO SILVA E OUTRO

**Anderson Jacon 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 folhas 641, e 644 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 do imóvel citado, para este processo. Pede desde já o levantamento das guias periciais através da MLE, já devidamente reservados nas folhas 650,651 e 670, do volume único digital.

Sobre o Imóvel uma casa residencial, localizada no Cond. Residencial Villge Damha I , Limeira, nesta cidade de Limeira, estado de São Paulo, com frente para a Rua Menino Daniel Stocco Toledo, nº 092, contendo: garagem para 02 carros, e entrada para mais 2 , hall, sala de estar, lavabo, sala de jantar com ilha, cooktop, balcão, despensa, lavanderia com bancada, área gourmet integrada quintal com piscina, na Parte Superior hall , dala de tv com varanda, 03 suítes, sendo 01 master com closet e varanda, tudo com piso em porcelanato e carpete de madeira, teto laje, perfazendo uma área total construída de 366,07 mt<sup>2</sup>, tudo construído sobre lote de terreno 06 da quadra C, que mede 363,47 mt<sup>2</sup>, ou seja, 11,60 metros de frente para a referida rua, 11,85 metros em curva no fundo confrontando com o lote de nº 27, 31,00 metros de cada lado da frente aos fundos confrontando de um lado com o lote de nº 05 e do outro lado com o lote de nº 07, imóvel este devidamente cadastrado junto a prefeitura municipal de Limeira sob nº 4914.006.000 e devidamente registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira sob nº 68.447, de acordo com informações obtidas junto a cópia da matrícula do imóvel disponível no processo, e no site da prefeitura municipal de Limeira, e no dia de nossa visita ao imóvel.

1.2. Posto isso, na sequência passamos a elaborar o **Laudo Avaliatório**, do bem supramencionado, 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:*

- 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 26 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 Condomínio Residencial, nesta cidade de Limeira, distante 4,5 km, do centro tendo como ponto de referência a praça Dr. Toledo Barros, no Centro da cidade de Limeira, medição essa feita através do aplicativo Google Maps.

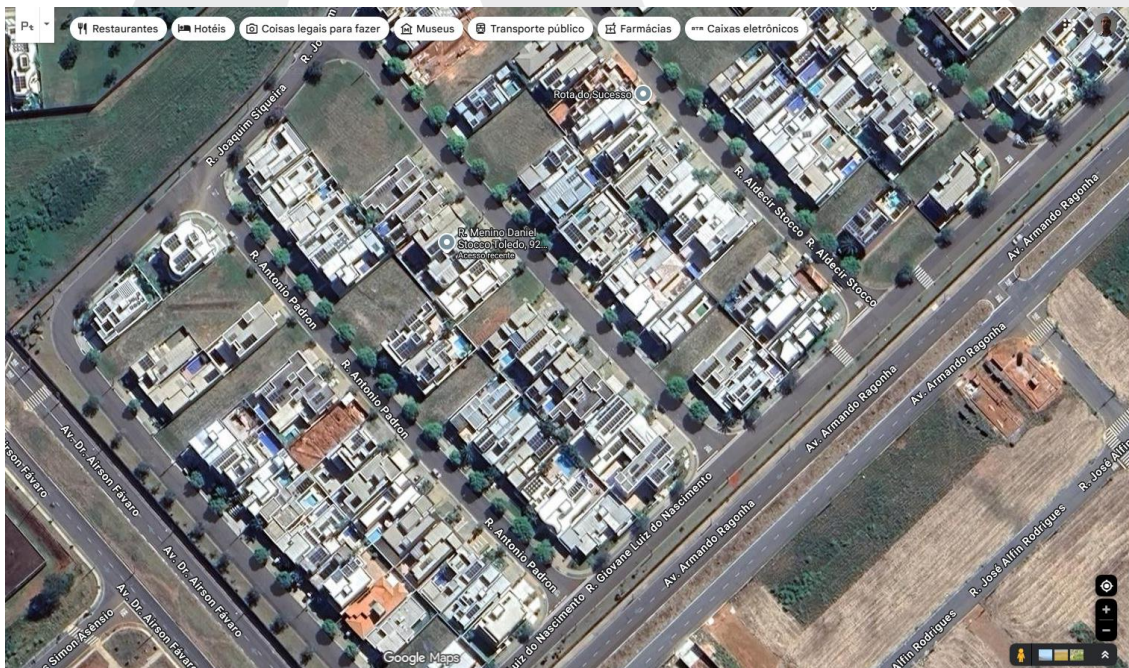
**4 – DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**

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

**4.1 – TERRENO:**

Rua Menino Daniel Stocco Toledo, nº 092, Cond. Damha Limeira I, Limeira SP	
Trata – se, de um imóvel residencial, com benfeitorias, situado no Cond. Damha, nesta cidade de Limeira estado de São Paulo, com área superficial total de:	
Área Total do terreno.....	363,47 m <sup>2</sup> (Trezentos e Sessenta e Três Metros Quadrados e Quarenta e Sete centímetros quadrados)
Área Total Construída.....	366,07 m <sup>2</sup> (Trezentos e Sessenta e Seis Metros Quadrados e Sete 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 mt<sup>2</sup> do terreno no local é de R\$ 1.100,00 (Hum mil e Cem reais o metro quadrado), assim teremos o seguinte resultado:

$363,47 \times 1.100,00 = 399.817,00$  , arredondando - se o valor de mercado para o terreno é de R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)

**VALOR TOTAL DO TERRENO:..... R\$ 400.000,00**  
**(Quatrocentos Mil Reais)**

#### **4.2 – CONSTRUÇÕES:**

Sobre o Lote de terreno acima descrito existe a construção de uma casa Residencial contendo: garagem para 02 carros, e entrada para mais 2 , hall, sala de estar, lavabo, sala de jantar com ilha, cooktop, balcão, despensa, lavanderia com bancada, área gourmet integrada quintal com piscina, na Parte Superior hall , dala de tv com varanda, 03 suítes, sendo 01 master com closet e varanda, tudo com piso em porcelanato e carpete de madeira, teto laje, perfazendo uma área total construída de 366,07 mt<sup>2</sup>, de acordo com informações obtidas no dia de nossa visita ao imóvel, junto ao carnê de IPTU.

A construção está em estado precário de conservação, necessitando de reformas para o seu bom uso, perfazendo uma área total construída de 366,07 mt<sup>2</sup> de acordo com informações obtidas junto ao site da prefeitura de Limeira.

Levando – se em consideração o tipo de construção e estado de conservação, hoje existente no local o valor para o mt<sup>2</sup> da construção é de R\$

1.900,00 o mt2 (hum mil e novecentos reais) o metro quadrado da construção, assim teremos o seguinte resultado:

$366,07 \times 1.900,00 = 695.533,00$  – valor para mercado é de **R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais)**

VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO:.....**R\$ 700.000,00 (Setecentos 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:

## TOTAL DA AVALIAÇÃO :

**Venda:**

**R\$ 1.100.000,00 (Hum milhão e Cem Mil Reais), PARA A PRESENTE DATA.**

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 30% a 35%, para a venda, nestes valores 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, 24 de Novembro de 2025.

---

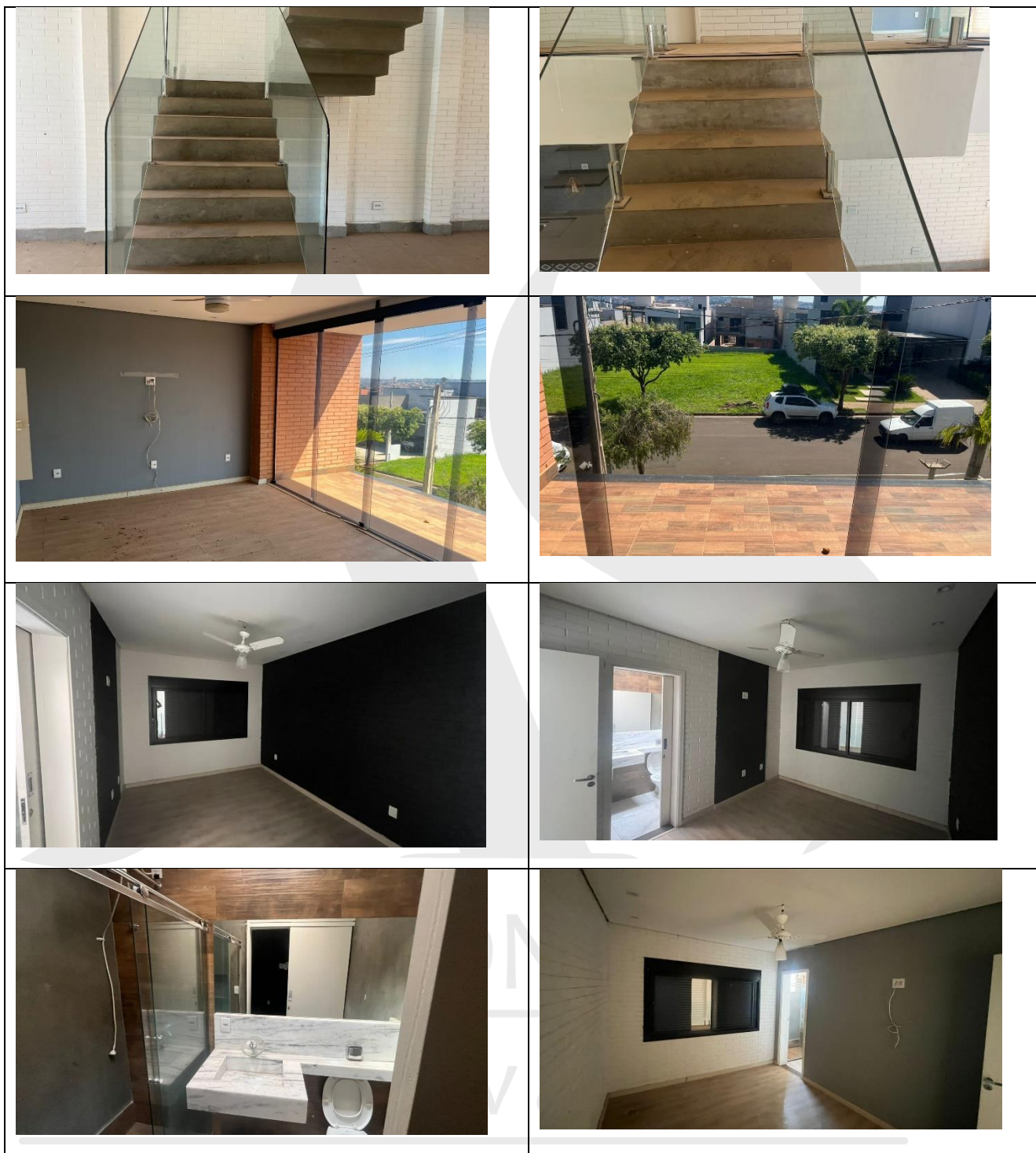
ANDERSON JACON SASSI

CRECI : 51.554

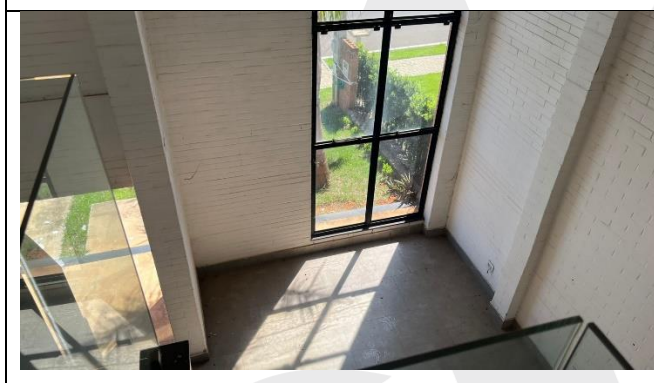
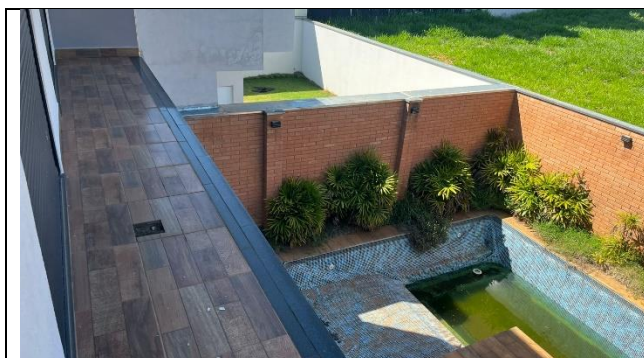












ANDERSON SASSI  
Perito Avaliador