

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

Processo Digital: 0009062-06.2025.8.26.0320

Ação: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - CONDOMINIO

Requerente: LEONIDAS CINIRO DE OLIVEIRA

Requerida: EDNICE OLIVEIRA LIMA

Anderson Jacson 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 28 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 42, do volume único digital.

Sobre o Imóvel uma chácara residencial, localizada no bairro dos Lopes, nesta cidade de Limeira, estado de São Paulo, com frente para a Servidão, da LIM 387 no cond. Atualmente denominado de Vale da Esperança, contendo: entrada para carro, rancho com churrasqueira, salão, lavanderia, sala 02 ambientes, 03 quartos, sendo 01 suíte ampla, despejo em baixo da escada, cozinha sem acabamentos, piso porcelanato, e teto laje, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 250,00 mt² de acordo com informações obtidas no dia de nossa visita ao imóvel, tudo construído sobre lote de terreno denominado de Gleba 2A (sítio São Sebastião), que mede 1.000,20 mt², ou seja, 16.67 metros de frente para a rua de servidão, e igual largura aos fundos por 60,00 metros de cada lado da frente aos fundos, imóvel este que encontra – se na área rural de limeira, em área que está em regularização, informações estas obtidas 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 **Laudos**.

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 29 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 e Locação** do imóvel em questão, **considerando – se os preços do mercado praticantes.**

3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

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

Imóvel localizado em Bairro residencial, nesta cidade de Limeira, distante 17,3 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 de Servidão da LIM 387 , s/n} , Vale da Esperança – Limeira SP.	
Trata – se, de um imóvel residencial , com benfeitorias, situado no Vale da Esperança nesta cidade de Limeira estado de São Paulo, com área superficial total de:	
Área Total do terreno.....	1.000,20 m ² (Hum mil Metros e vinte centímetros Quadrados)
Área Total Construída.....	250,00m ² (Cento e Dois Metros Quadrados e Setenta e Cinco Trinta e Sete Centímetros Quadrados)

IMAGEM RETIRADA DO GOOGLE EARTH



No local não existe os 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 m^2 do terreno no local é de R\$ 70,00 (setenta reais o metro quadrado), assim teremos o seguinte resultado:

$1.000,20 \times 70,00 = 70.014,00$, o valor de mercado para o terreno é de R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais)

VALOR TOTAL DO TERRENO:..... R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais)

4.2 – CONSTRUÇÕES:

Sobre o Lote de terreno acima descrito existe a construção de uma casa Residencial contendo: entrada para carro, rancho com churrasqueira, salão, lavanderia, sala 02 ambientes, 03 quartos, sendo 01 suíte ampla, despejo em baixo da escada, cozinha sem acabamentos, piso porcelanato, e teto laje, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 250,00 m^2 de acordo com informações obtidas no dia de nossa visita ao imóvel.

A construção está em estado regular de conservação, necessitando de pinturas de reparos, para manutenção e manutenção do telhado, perfazendo uma área total construída de 250,00 m^2 de acordo com informações obtidas no dia de nossa visita ao imóvel.

Levando – se em consideração o tipo de construção hoje existente no local o valor para o m^2 da construção é de R\$ 922,00 o m^2 (novecentos e vinte e dois reais) o metro quadrado da construção, assim teremos o seguinte resultado:

$250,00 \times 922,00 = 230.500,00$ – valor para mercado
é de **R\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais)**

VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO:.....R\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta 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 :

Valor Venda:

R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais), PARA A PRESENTE DATA.

Valor Locação:

R\$ 930,00 (Novecentos e Trinta 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, e de 2% a 5% para locação, 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, 18 de Maio de 2026.

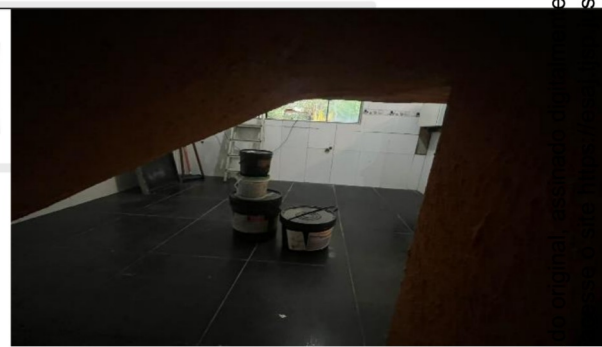
ANDERSON JACON SASSI

CRECI : 51.554

F O T O S

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador







ANDERSON SASSI
Perito Avaliador