

LAUDO AVALIATÓRIO

Eu, **MAICON BIAGI DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Georreferenciamento Rural, CREA 5070356205, residente e domiciliado nesta Cidade e Comarca de Tanabi-SP, na Rua Solange Rosimeire Pacheco, 73, Bairro: Nova Tanabi, portador do RG 40.585.587-4 e do CPF: 414.531.968-03; Perito Judicial devidamente nomeado nos autos de “**PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**” (PROCESSO Nº 1001589-08.2023.8.26.0615), Classe: Carta Precatória Cível, Assunto: Avaliação, tendo como requerente: José Messias Pereira e requerido: Chd Empreendimentos Imobiliários Ltda; após efetuar diligência ao local do imóvel abaixo descrito, e verificando sua localização, vias de acesso, estado de conservação, padrão de construção, topografia, sendo que após tais verificações procedeu a buscas a fim de apurar os valores; realizou a seguinte avaliação.

B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com

IMÓVEL MATRICULADO SOB Nº 26.108 NO CRI DE TANABI-SP

I - DADOS REFERENCIAIS DO IMÓVEL

A) Conforme consta na matrícula do imóvel; *“Imóvel urbano constante de um terreno, denominado lote nº “04”, da quadra nº “191”, do RESIDENCIAL JARDIM PROGRESSO III, no distrito e município de COSMORAMA, desta Comarca de TANABI, Estado de São Paulo, situado às margens da Rua Projetada “G”, distante 20,22 metros mais 11,87 metros em curva da esquina com o prolongamento da Rua Ananias Alves Rodrigues, medindo 9,00 metros de frente, 9,00 metros no fundo, 20,00 metros no lado direito, e 20,00 metros no lado esquerdo, totalizando a área de 180,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a Rua Projetada “G”, no fundo com o prolongamento da Avenida Vitério Luvizari, pelo lado direito com o lote nº “05”, e pelo lado esquerdo com o lote nº “03””.*

B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com



B) OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

B1 – O imóvel urbano constante de um terreno objeto de avaliação não possui ocupação circunvizinha residencial.

C) MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

C1 – No local do imóvel urbano constante de um terreno há ruas pavimentadas, guias de sarjetas, passeio público pavimentado, água, esgoto, coleta de lixo, iluminação pública e rede de energia elétrica, (vide fotografias que seguem em anexo).

D) FORMATO GEOMÉTRICO:

D1 - O imóvel é constituído por um polígono regular conforme análise documental e vistoria “*in loco*”.

E) BENFEITORIAS:

E1 – Não contem benfeitorias:

Do terreno:

E1.1 – Terreno Urbano, se encontra regular, com uma área plana, já bem próximo do nível da rua, tendo que ser executado arrimo apenas na parte dos fundos, com uma altura considerável, o mesmo encontra-se localizado em um bairro novo da cidade, distância considerável do centro da cidade em comparação aos outros bairros, na mesma quadra, não existe imóveis construídos, são todas apenas Terrenos “lotes”.

IV - VALOR DO IMÓVEL

B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com



Para se chegar ao mais justo e real valor do imóvel, pesquisei em Imobiliárias, Cartório de Notas e de Registro, Corretores de Imóveis, Prefeitura Municipal, transações imobiliárias ocorridas recentemente; considerando, sua Localização, Vias de Acesso, Topografia, etc.

A metodologia avaliatória utilizada alicerçou-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos, envolvendo além dos preços comercializados e/ ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, como por exemplo o poder de compra local para um bem com essas características físicas.

O valor a ser determinado corresponde ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pela perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

A expressão monetária de valor deverá corresponder, ao preço médio que seria obtido, em uma data de referência, em negociações que atendessem à lei da oferta e da procura por elementos amostrais semelhantes, ou à sua moda, quando estiver evidenciada de forma inequívoca.

Ocorre entretanto que os valores dos imóveis ou terrenos diferem entre si em vários aspectos, como: tipo de comercialização realizada, localização, etc..., e, os valores dos mesmos variam conforme o tipo de comercialização realizada (venda a vista, a prazo ou parcelada); Os tipos de terrenos, tem sua cultura de valorização conforme o tempo, pelo fato de valorização do local “bairro”, e conforme suas construções circunvizinhas vai se instituindo e por conta da valorização do real “dinheiro”.

Após a coleta dos dados, apliquei um tratamento estatístico nos mesmos, para chegar à conclusão de que o mais justo e real valor do imóvel constante de um terreno objeto de avaliação, é **de R\$ 37.000,00 (TRINTA E SETE MIL REAIS)**.

V- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

De acordo com a Norma Brasileira 14653, página 19, a composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, ou seja, da soma dos valores dos seus componentes.

Como o imóvel é apenas constituído de um terreno urbano, foi considerado apenas o valor de mercado do terreno “lote”.

Para chegar nesse cálculo de valor final do imóvel em questão, é preciso considerar uma possível variação mercadológica junto ao mercado imobiliário, devido a situações

B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com



decorrente do tempo no seu próprio setor, entrando a questão de valorização e desvalorização de mão de obra e produtos, que varia de 1 a 6%.

VI- CONCLUSÃO

Diante do exposto concluo que o mais justo e real valor do imóvel constante de um terreno objeto de avaliação, é de **R\$ 37.000,00 (TRINTA E SETE MIL REAIS)**.

VII - ANEXOS

O presente Laudo Avaliatório, foi digitado em 07 (sete) folhas de um só lado, assinadas digitalmente, seguidos ainda de 07 (sete) fotografias ilustrativas do imóvel em questão.

VIII - ENCERRAMENTO

Assim sendo, dei por encerrada essa missão, colocando-me a disposição de **VOSSA EXCELÊNCIA**, para prestar quaisquer esclarecimentos.

Nestes Termos,
J. aos Autos,
P. Deferimento.

Tanabi, 23 de outubro de 2023

MAICON BIAGI DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CREA 5070356205
Perito Judicial

B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com



FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com

VISTA GERAL DE QUEM OLHA DA RUA SINOBU MATSUMOTO



B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com



VISTA GERAL DA RUA SINOBU MATSUMOTO

B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com



B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com



B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com



B & N - Engenharia e Consultoria

Situado no LIFE Espaço Corporativo: Rua Cel Militão, nº 882 – Sala nº 07, Centro – Tanabi/SP - CEP: 15.170-000

Telefones: Maicon Biagi (17) 99254-4389 / Fernando Nobre (17) 99129-0250 - E-mail: Maicon_biagi@hotmail.com