

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP.

PROCESSO:- 0005070-92.2016.8.26.0533.

AÇÃO:- Cumprimento de Sentença – Inadimplemento-

REQTE:- Álvaro Aparecido Meche.

REQDO:- Oronízio Antônio de Miranda.

Joaquim Nilton Nascimento, infra-assinado,
avaliador nomeado nos autos supra referidos, vem perante **V. EXA.**, mui
respeitosamente, requerer o que se segue:

Juntada do incluso laudo de avaliação;

Levantamento dos seus honorários definitivos de
avaliação mais despesas já depositados as fls., bem como, a **expedição da
competente guia de levantamento, com urgência**, tendo em vista que
nesta data está juntando o respectivo laudo avaliatório.

Nestes termos,

Pede deferimento.

S. B. D'Oeste, 26 de Março de 2018.

Joaquim Nilton Nascimento

(Perito Judicial)

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **1ª. VARA CÍVEL** DA
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP.

PROCESSO:- 0005070-92.2016.8.26.0533.

AÇÃO:- Cumprimento de Sentença – Inadimplemento-

REQTE:- Álvaro Aparecido Meche.

REQDO:- Oronízio Antônio de Miranda.

Joaquim Nilton Nascimento, infra-assinado, avaliador nomeado nos autos supra referidos, vem perante **V. EXA.**, mui respeitosamente, apresentar o seu trabalho consubstanciado no presente.....,

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(1-) – INTRODUÇÃO:-

(1.1) - Indicado que fomos como perito avaliador, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o **valor de mercado** de **Três (03) IMÓVEIS URBANOS** terrenos contíguos, localizados no município e Comarca de Santa Bárbara D'Oeste/SP.

(1.2) - O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do **LAUDO**.

(1.3) - Para atribuição do valor final dos bens imóveis levou-se em conta o seguinte:

Localização e a topografia dos terrenos, as benfeitorias neles existentes, as consultas no local, **bem como, o conhecimento adquirido pelo Perito Avaliador, ao longo dos anos**, que sem muitos esforços, consegue achar o valor mais adequado para os determinados imóveis.

(2-) – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:-

(2.1) - Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no início do mês de Março de 2018.

(2.2) - Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

(2.3) - Os imóveis foram avaliados na suposição de que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seus valores, pressupondo que as medidas dos terrenos, bem como seus respectivos títulos (matrículas constantes do Termo de Penhora e Depósito de fls. 112-113) estejam corretas e registradas em cartório.

(2.4) - Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação dos imóveis, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

(2.5) - Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal dos imóveis.

- Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

☐ Matrículas n.º **26.557 – 26.558 – 26.559 dos autos;**

☐ Cadastro Contribuinte (P. M. S. B. D'OESTE);

- Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

- Os imóveis foram devidamente vistoriados e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais não tendo sido efetuadas medições em campo.
- Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

(3-) – **FINALIDADE:-**

A finalidade do presente **LAUDO** será apurar e determinar, depois de efetuada as pesquisas e estudos necessários, o **VALOR DE MERCADO** dos bens em questão, **considerando-se os preços de mercado praticantes para o local.**

(4-) – **LOCALIZAÇÃO DOS BENS:-**

Referidos bens imóveis estão localizados no município e comarca de Santa Bárbara D'Oeste, no loteamento denominado “RESIDENCIAL PARQUE SANTA ROSA II”, (**vide abaixo fotos ilustrativas dos referidos imóveis feitas no momento da vistoria**).



(5-) – **DESCRIÇÃO DOS BENS:-**

Após as devidas e necessárias vistorias “**in loco**” para constatar a condição atual dos referidos imóveis e as consultas junto ao setor de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal do local, passamos as suas descrições, como se seguem:

MATRÍCULA 26.557:- LOTE DE TERRENO URBANO, com benfeitorias, situado nesta cidade, no local denominado Residencial Parque Santa Rosa II, indicado pelo lote de **número 39**, da quadra “F”, com frente para a Rua C (Atual Rua João Gomes Moreira); perfazendo a área superficial de:

Área total do terreno:-.....250,00 m2-
(duzentos e cinquenta metros quadrados)

MATRÍCULA 26.558:- LOTE DE TERRENO URBANO, com benfeitorias, situado nesta cidade, no local denominado Residencial Parque Santa Rosa II, indicado pelo lote de **número 40**, da quadra “F”, com frente para a Rua C (Atual Rua João Gomes Moreira); perfazendo a área superficial de:

Área total do terreno:-.....250,00 m2-
(duzentos e cinquenta metros quadrados)

MATRÍCULA 26.559:- LOTE DE TERRENO URBANO, com benfeitorias, situado nesta cidade, no local denominado Residencial Parque Santa Rosa II, indicado pelo lote de **número 41**, da quadra “F”, com frente para a Rua C (Atual Rua João Gomes Moreira), esquina com a Rua Ermelindo Batista; perfazendo a área superficial de:

Área total do terreno:-.....470,00 m2-
(quatrocentos e setenta metros quadrados)

(6-) – **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:-**

Benfeitorias:-

No local onde estão localizados referidos imóveis acima descritos são dotados de todos os tipos de infraestrutura que a prefeitura do local normalmente oferece, tais como:

- Rede de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica e telefone;

- Asfalto, guias e sarjetas e calçadas.

(7-) - Determinação do Valor do m2 na Região onde se localizam os imóveis:-

No caso vertente, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, para apuração do **valor de mercado** dos terrenos.

As pesquisas de valores foram alicerçadas em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geoeconômica dos imóveis avaliando, ou seja, em Ruas e ou em Avenidas comerciais do município e em opiniões de alguns corretores do município, os quais foram homogeneizados adequadamente.

No caso dos Lotes de terrenos que **não são de esquina** referentes às matrículas 26.557 e 26.558 e medem 250,00 m2 de área superficial os seus valores, após a homogeneização dos resultados, conduziram a um valor básico de R\$. 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) o metro quadrado.

No caso do Lote de terreno que **é de esquina** referente à matrícula 26.559 e mede 470,00 m2 de área superficial o seu valor por metro quadrado, após a homogeneização dos resultados, conduziram a um valor básico de R\$. 400,00 (quatrocentos reais) o metro quadrado.

O critério adotado é, efetivamente, o de preço de mercado para pagamento à vista, ou seja, aquele que efetivamente vale para o vendedor e interessa ao comprador – **lei da oferta e da procura** – traduzindo-se em “**preços praticados**”, que é o que interessa ao contexto do trabalho.

Levou-se em conta também, para determinar o valor dos terrenos, o conhecimento adquirido pelo perito avaliador, ao longo dos anos, advindo do contato permanente que se tem com os preços de mercado, com as pesquisas que sempre se faz perante os vendedores, compradores e especialmente entre as imobiliárias tradicionais e de confiança, o que permite opinar o valor mais adequado para determinados imóveis.

É a metodologia comparativa (MÉTODO COMPARATIVO).

(8-) – VALOR DOS TERRENOS:

Valor de mercado p/m2 dos terrenos referentes às matrículas de números 26.557 e 26.558 pela média saneada e praticada no local:.....R\$.
650,00- (seiscentos e cinquenta reais).

250,00 m2 de terreno x R\$.650,00 = R\$. 162.500,00-

Valor total de cada terreno:-.....R\$. 162.500,00-
(cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais)

Valor de mercado p/m2 do terreno de esquina referente à matrícula de número 26.559 pela média saneada e praticada no local:.....R\$. 400,00-
(quatrocentos reais).

470,00 m2 de terreno x R\$.400,00 = R\$. 188.000,00-

Valor total de cada terreno:-.....R\$. 188.000,00-
(cento e oitenta e oito mil reais)

RESUMO

Terreno referente à matrícula 26.557.

Avaliado em:-.....R\$. 162.500,00-

Terreno referente à matrícula 26.558.

Avaliado em:-.....R\$. 162.500,00-

Terreno referente à matrícula 26.559.

Avaliado em:-.....R\$. 188.000,00-

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS:-
.....R\$. 513.000,00-
(QUINHENTOS E TREZE MIL REAIS).

(10-) – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Nestes termos,

Pede deferimento.

S. B. D'Oeste, 26 de Março de 2018.

Joaquim Nilton Nascimento

Perito avaliador judicial
CCM. 58.017