

elx
134/11
Serviço de máquina
em 25/04/19.

322
1

Ricardo Monteiro
Perito Avaliador Judicial

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº: 0000501-56.2011.8.26.0296

RICARDO MONTEIRO, perito avaliador judicial, já devidamente qualificado nos autos da Carta Precatória de número em epígrafe que tramita perante este Juízo e Cartório respectivo, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., desde logo elevando os mais sinceros votos de estima e distinta consideração e agradecendo pela confiança depositada, apresentar **LAUDO PERICIAL DEFINITIVO**.

Requer-se ainda, que V.Exa determine a expedição de Alvará de Levantamento da quantia depositada a título de honorário periciais.

Nestes Termos,

Pede deferimento.

Jaguariúna, 04 de Abril de 2019



RICARDO MONTEIRO

Perito Avaliador Judicial

CRECI 139.774

296 F.JRG.19.00002422-B 040419 1838 758

333
1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SUMARIO

1: PRELIMINARES	1
1.1: OBJETO	1
2: VISTORIA	1
2.1: LOCALIZAÇÃO	2
2.2: CARACTERISTICAS DA REGIÃO	2
2.3: MAPA DA LOCALIZAÇÃO	2
2.4: DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
2.5: MELHORAMENTOS PÚBLICOS	3
3: AVALIAÇÃO	4
3.1: NORMAS	4
3.2: METODOLOGIA	4
3.3: SELEÇÃO	4
3.4: ESPECIFICAÇÕES	5
4: CONCLUSÃO	7
5: ENCERRAMENTO	8
6: ANEXOS	9
6.1: ANEXOS DAS FOTOS DO AVALIANDO	9
6.2: ANEXOS DA MATRICULA	10

SUMÁRIO

1	1. PRELIMINARES
1.1	1.1. OBJETO
2	2. VISTORIA
2.1	2.1. LOCALIZAÇÃO
2.2	2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO
2.3	2.3. MAPA DA LOCALIZAÇÃO
2.4	2.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
2.5	2.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
3	3. AVALIAÇÃO
3.1	3.1. NORMAS
3.2	3.2. METODOLOGIA
3.3	3.3. SELEÇÃO
3.4	3.4. ESPERIFICACÕES
4	4. CONCLUSÃO
5	5. ENCERRAMENTO
6	6. ANEXOS
6.1	6.1. ANEXOS DAS FOTOS DO AVALIANDO
6.2	6.2. ANEXOS DA MATRÍCULA

1
1.1
2
2.1
2.2
2.3
2.4
2.5
3
3.1
3.2
3.3
3.4
4
5
5.1
5.2
6
6.1
6.2

3377
2

Ricardo Monteiro
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI:139774 CNAI:12378

1: Preliminares:

A pedido da Exma. Sra. Juíza de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Jaguariúna, este perito nomeado apresenta o laudo de avaliação de imóvel nos autos do processo de nº **0000501-56.2011.8.26.0296**, contendo o presente laudo o valor real e atual do imóvel objeto das matrículas de números 0817, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedreira do Estado de São Paulo.

1.1: Objeto:

O presente laudo tem como objetivo avaliar o seguinte imóvel:

RI
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pedreira-SP
Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro
Registrador
Rua Dr. Moacyr Amural nº 91 - Vila São José - Tel: (19) 3893-6755

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PEDREIRA - E. S. PAULO

MATRÍCULA: **0817** FOLHA: **01**
Pedreira, de **09 NOV 1984** de 19
Oficial Maior: *[Assinatura]*

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 12, do 19 ANDAR, do BLOCO " K ", DO CONDOMÍNIO " ÁGUAS VERDES ", localizado no Sítio Bela Vista " Gleba 2 ", Vila São Francisco, no perímetro urbano da cidade de Jaguariúna, desta comarca de Pedreira, composto de: SALA DE ESTAR/JANTAR; 03 DORMITÓRIOS; 01 BANHEIRO SOCIAL; COPA/COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO e BANHEIRO DE EMPREGADA, com as seguintes áreas: ÚTIL: 77,80 mts²., COMUM: 13,62 mts²., TOTAL: 91,42 mts²., FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO: 370,42 mts².

O imóvel acima está registrado na matrícula de nº 0817 no Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Pedreira SP. O referido imóvel está penhorado, **na parte ideal correspondente a 50% do imóvel, pertencente a executada Adriana Aparecida Reis. (AV.09).**

2: Vistoria:

A vistoria dos imóveis foi realizada no dia 30 de março de 2019, acompanhada pelo Sra. Adriana Aparecida Reis, portadora do CPF:104.668.018-82, que me indicou o imóvel em questão e presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

[Assinatura]

336
✓

Ricardo Monteiro
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI:139774 CNAI:12378

2.1: Localização:

O imóvel referente à **Matricula nº 0817**, está situado na Rua Regente Feijó, nº300 Bloco K Apartamento 12, Bairro Mauá II, município de Jaguariúna Estado de São Paulo.

2.2: Características da Região:

O imóvel está localizado no perímetro urbano da cidade, com residências unifamiliares, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, varejão, praças, escolas públicas, centro automotivo, área de lazer, etc...

A região é de fácil acesso com ruas pavimentadas, lugares tranquilos e de bom convívio, que proporcionam totais condições de moradia.

2.3: Mapa da Localização:



RP

2.1. Localização:

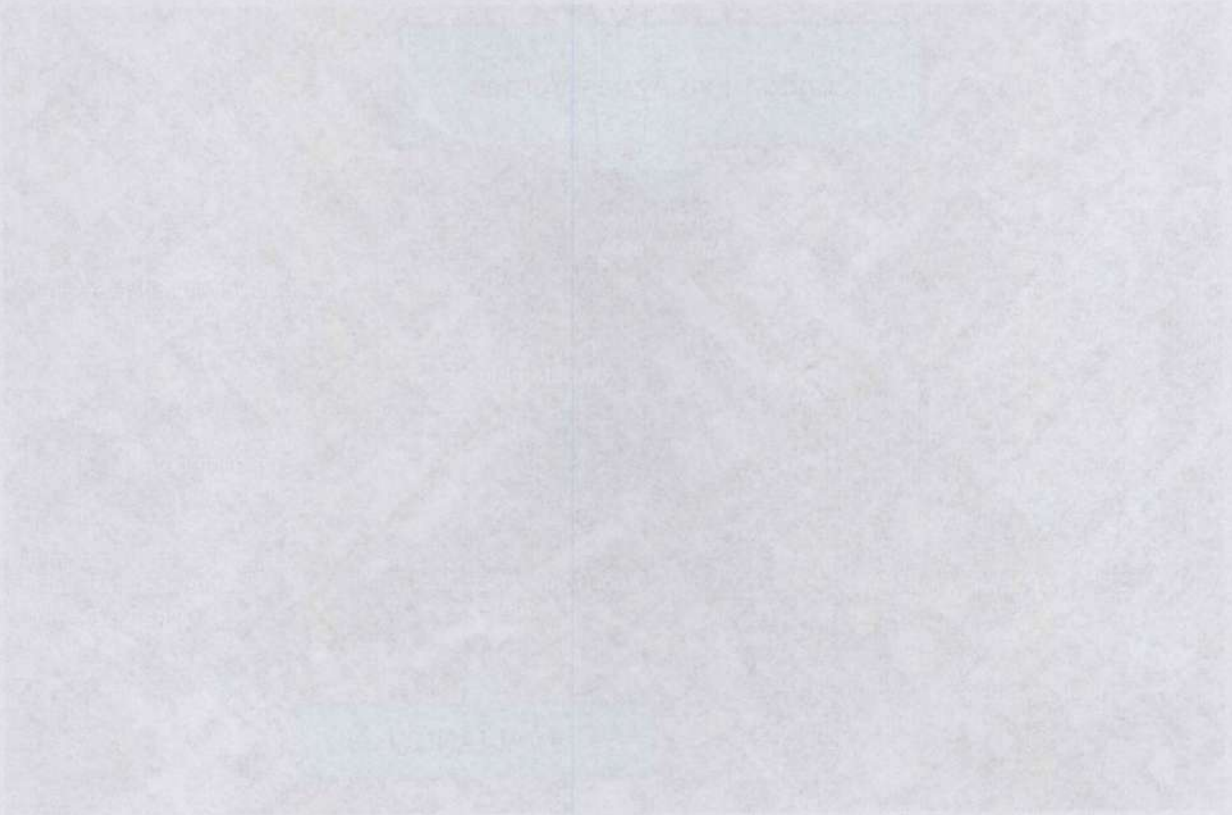
O imóvel encontra-se Matricado nº 0877, esta situada na Rua Regente Feijó nº 100, Bloco K Apartamento 12, Bairro Maria II, município de Jaqueirama, Estado de São Paulo.

2.2. Características do Imóvel:

O imóvel está localizado no perímetro urbano da cidade, com características urbanísticas, com comércio de amplo local, com fachadas, paredes, vidros, peças, esquadrias, etc, e terreno autônomo, área de 1200 m².

Acesso de fácil acesso para os caminhões, ônibus, veículos e de fácil acesso, que proporcionam boas condições de circulação.

2.3. Meio de Localização:



2.4: Descrição do Imóvel:

O imóvel avaliando se encontra no Condomínio Águas Verdes com 12(Doze) Blocos, cada bloco com 06(Seis) apartamentos, totalizando 72 (Setenta e Dois) apartamentos.

O condomínio oferece serviço de portaria 24 horas, ruas de paralelepípedos. Ampla área verde, piscina, playground, quiosque, quadra (descoberta) e lago.

O apartamento avaliando possui 77,80 mts² de área útil e 13,62 de área comum, totalizando no total 91,42mts², com uma fração ideal de terreno de 370,42mts². O imóvel se encontra no 1º Andar, composto com 02 dormitórios com armários embutidos, 01 suíte com armários embutidos, 01 cozinha com pia de granito, 01 banheiro com gabinete, 01 sala, 01 Lavanderia e 01 vaga de garagem privativo.

O Imóvel possui com instalações hidráulicas e elétricas embutidas, pisos em cerâmica esmaltada, banheiros e cozinha com azulejos até o teto, vitrô da sala em ferro, janelas em alumínio, portas em madeira e pintura com cores claras.

O imóvel avaliando necessita de reparo simples como pintura.

2.5: Melhoramentos Públicos:

O imóvel se encontra com melhoramentos públicos que se encaixam dentro de qualidade de vida favorável da região, tais como:

- Rede Telefônica (particular);
- Rede Telefônica (pública);
- Infraestrutura de rede elétrica;
- Transporte Público;
- Transporte Escolar;
- Rede de Água;
- Rede de Esgoto;
- Serviço de Correspondência;
- Iluminação Pública;
- Etc.

3: Avaliação:

3.1: Normas Observadas:

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizado pela norma atualmente em vigor, qual seja: Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1.

3.2: Metodologia:

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10. Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados seis elementos comparativos encontrados na pesquisa de mercado.

Considerando que as amostras são no mesmo condomínio, metragem e mesmas características será usado apenas o **FATOR OFERTA**.

3.3: Seleção:

Nesta etapa iniciou-se a busca por imóveis, os mais semelhantes possíveis, na mesma região e com a mesma categoria de uso, no mesmo condomínio em relação ao avaliando. Desta forma estabelecer-se-á uma comparação entre os dados de mercado, com confiabilidade e será determinado o valor final de mercado mais próximo da realidade.

3. Avaliação

3.1. Outras Observações

A avaliação é feita por duas avaliações independentes e parciais de acordo com o seguinte critério: a primeira avaliação é feita por um avaliador e a segunda por outro avaliador.

Nota - 10,00 a 0,00

3.2. Metodologia

Em todos os testes realizados a metodologia de trabalho é a mesma. Os dados são recolhidos através de questionários e os resultados são analisados através de métodos estatísticos. O método de amostragem utilizado é o método de amostragem aleatória simples. Os dados são recolhidos através de questionários e os resultados são analisados através de métodos estatísticos. O método de amostragem utilizado é o método de amostragem aleatória simples. Os dados são recolhidos através de questionários e os resultados são analisados através de métodos estatísticos. O método de amostragem utilizado é o método de amostragem aleatória simples.

FATOR DESEMPENHO

3.3. Seleção

Nesta etapa, a seleção dos dados é feita através de métodos estatísticos. Os dados são recolhidos através de questionários e os resultados são analisados através de métodos estatísticos. O método de amostragem utilizado é o método de amostragem aleatória simples. Os dados são recolhidos através de questionários e os resultados são analisados através de métodos estatísticos. O método de amostragem utilizado é o método de amostragem aleatória simples.

329
L

Ricardo Monteiro
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI:139774 CNAI:12378

3.4: Especificações das Amostras:

	
L- 21 (Á Venda) R\$ 290.000,00 Valor Homogeneizado: R\$ 261.000,00	L-22 (Á Venda) R\$ 290.000,00 Valor Homogeneizado: R\$ 261.000,00
	
F-01 (Á Venda) R\$ 300.000,00 Valor Homogeneizado: R\$ 270.000,00	B-02 (Vendido) R\$ 270.000,00 R\$ 270.000,00
	
G-12 R\$ 280.000,00 (Á Venda)	J-11 (Á Venda) R\$ 298.000,00

RJP

Ribeirão Preto

ESTADO DE SÃO PAULO
CAMPUS DE RIBEIRÃO PRETO

3.4. Especificações das Amostras



Valor Homogeneizado: R\$ 281.000,00
L-23 (A Venda) R\$ 500.000,00

Valor Homogeneizado: R\$ 281.000,00
L-21 (A Venda) R\$ 500.000,00



Valor Homogeneizado: R\$ 270.000,00
B-02 (Venda) R\$ 510.000,00

Valor Homogeneizado: R\$ 270.000,00
E-01 (A Venda) R\$ 500.000,00



Valor Homogeneizado: R\$ 285.000,00
L-11 (A Venda) R\$ 500.000,00

Valor Homogeneizado: R\$ 285.000,00
G-12 (A Venda) R\$ 500.000,00

340
✓

Ricardo Monteiro
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI:139774 CNAI:12378

Valor Homogeneizado: R\$ 252.000,00	Valor Homogeneizado: R\$ 268.200,00
--	--

$$\frac{261.000,00+261.000,00+270.000,00+270.000,00+252.000,00+268.200,00}{6}$$

Valor Médio = R\$ R\$ 263.700,00

Arredondando: R\$ 265.000,00

RF

Ricardo Monteiro

SECRETARIA DE SAÚDE
SECRETARIA DE SAÚDE

Valor Homologado: R\$ 268.200,00

Valor Homologado: R\$ 268.200,00

268.200,00

268.200,00 + 268.200,00 + 268.200,00 + 268.200,00 + 268.200,00 + 268.200,00 + 268.200,00 + 268.200,00 + 268.200,00 + 268.200,00

2

Valor Médio = R\$ R\$ 268.200,00

Previdência: R\$ 268.200,00

341
/

Ricardo Monteiro
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI:139774 CNAI:12378

4: Conclusão:

Após estudos, pesquisas, diligências e demais serviços complementares, com base no que se pratica no mercado, **AVALIO** o imóvel situado na Rua Regente Feijó, nº 300, Bairro: Mauá II, desta comarca, pelo valor de **R\$ 265.000,00 (Duzentos e Sessenta e Cinco Mil Reais Mil Reais)**, valor esse, obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

4. Conclusão

Após estas discussões, chegamos à conclusão de que a prática do mercado AVALIO é inovadora e apresenta vantagens para o consumidor e para o produtor. Além disso, o valor de R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais) é considerado um valor razoável para a aquisição de um imóvel desta natureza. Portanto, a prática do mercado AVALIO é considerada uma prática inovadora e benéfica para o consumidor e para o produtor.

mercado imobiliário

5: Encerramento:

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com folhas impressas, sendo a última folha assinada.

O referido é verdade e DOU FÉ.

Jaguariúna-SP, 03 de Abril de 2019.



RICARDO MONTEIRO

Perito avaliador de Imóveis

CRECI: 139.774

Ricardo Monteiro

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Encaminhamento:

Nada mais tendo a acrescentar o presente estudo é encaminhado com todos os anexos sendo a última cópia assinada.

O retardo é devido a falta de DDU.

Leitura - Sr. 03 de Abril de 2019

RICARDO MONTEIRO

Secretário de Educação

CRETE: 130.334

343
2

Ricardo Monteiro
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI:139774 CNAI:12378

6: Anexos:

6.1: Anexo das Fotos do Avaliando:



CONDOMINIO ÁGUAS VERDES



QUARTO



SUITE



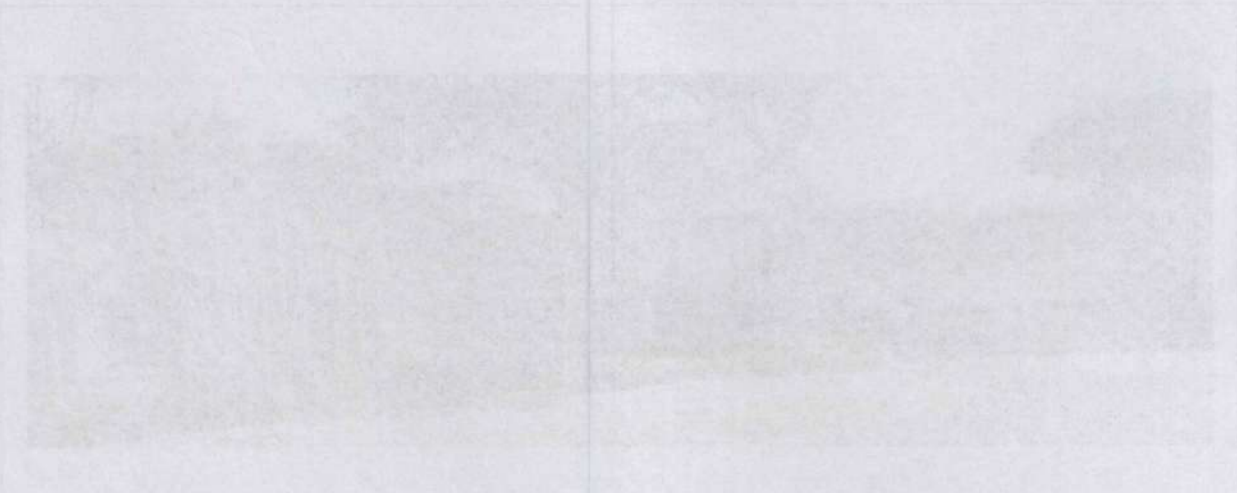
QUARTO



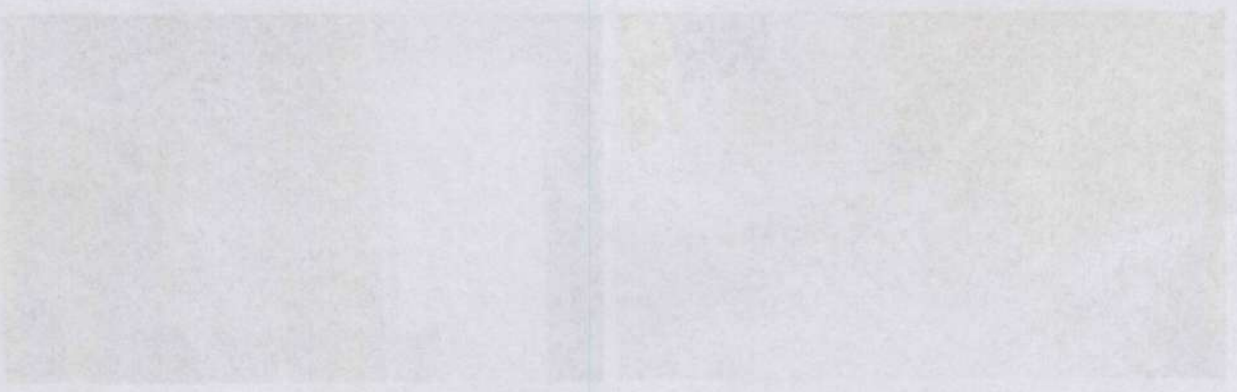
BANHEIRO SOCIAL

8. Anexo 1

8. Anexo 2

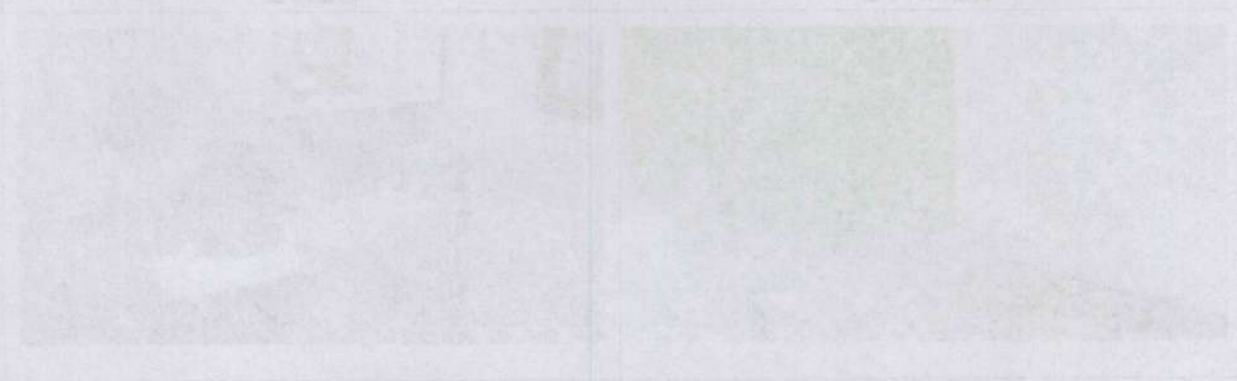


CONDOMÍNIO AGUAS VERDES



SUITE

QUARTO



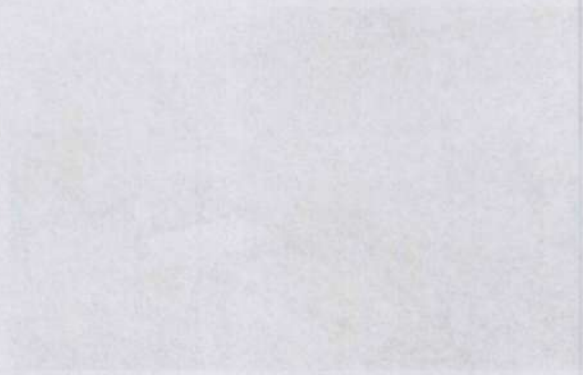
BANHEIRO SOCIAL

QUARTO

344
2

Ricardo Monteiro
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI:139774 CNAI:12378

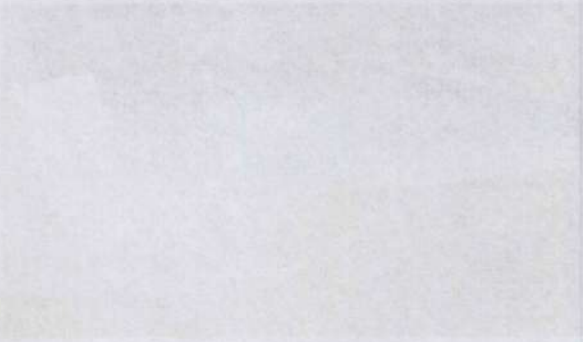
	
SALA	COZINHA
	
COZINHA	PISCINA
	
LAGO	PLAYGROUND
	
QUIOSQUE	QUADRA



COZINHA



SALA



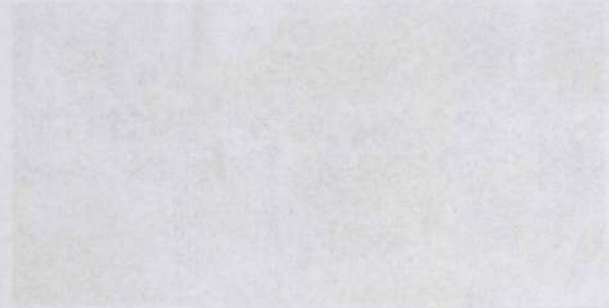
PISCINA



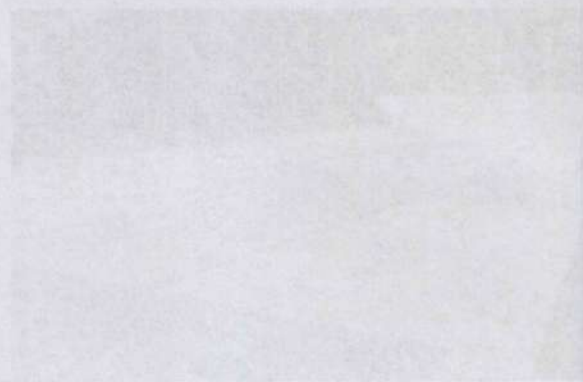
COZINHA



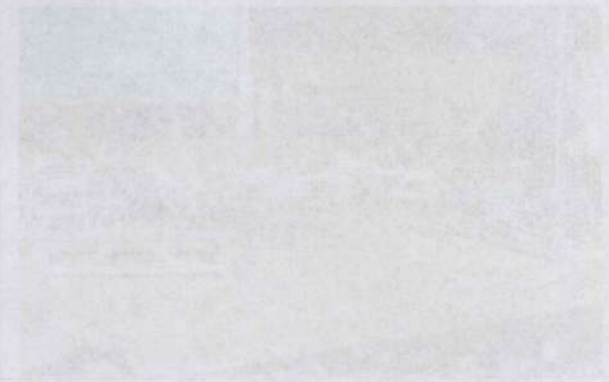
PLAYGROUND



LAGO



QUADRA



QUADRA