

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LUIZ GONZAGA/RS

PROCESSO SOB O Nº 5000039-62.2011.8.21.0034

REMI SÉRGIO BIRCK, corretor de imóveis e avaliador judicial, nomeado no processo em epígrafe para avaliação de bens, tendo feito às diligências necessárias, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO PERICIAL** solicitado:

1) GENERALIDADES

1.1. **FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:** Trata-se de avaliação de bem imóvel, disposto na matrícula sob o nº 11.982, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Luiz Gonzaga/RS, para fins de processo judicial de execução de título extrajudicial;

1.2. **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Dr. Rui Ramos, nº 1480, São Luiz Gonzaga/RS;

2) INTRODUÇÃO

O presente laudo apresenta os valores e características dos imóveis com a determinação do valor de mercado, tendo como base pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica dos imóveis.

3) DA PERÍCIA

3.1. *DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **UM TERRENO URBANO DE CENTRO***, da quadra sob o nº 305, com área de 564,20m² (quinhentos e sessenta e quatro metros quadrados e vinte centímetros quadrados), em forma retangular, medindo 15,50m (quinze metros e cinquenta centímetros), de frente para a Rua Dr. Rui Ramos, por 36,40m (trinta e seis metros e quarenta centímetros) de frente à fundos, situado em São Luiz Gonzaga/RS, distando 34,70 (trinta e quatro metros e setenta centímetros) da Rua Senador Pinheiro Machado, havendo sobre o mesmo, segundo consta na AV.3 – 11.982, ***UM PRÉDIO DE ALVENARIA***, com área de 417,60m² (quatrocentos e dezessete metros e sessenta centímetros quadrados), com dois pisos, com 21 (vinte e um) compartimentos, um abrigo lateral, coberto de brasilit, forro de lage de concreto, piso forração de cerâmica, tendo 20 (vinte) janelas e 05 (cinco) portas externas, todas de madeira.

3.2. *IMAGENS DO LOCAL À DATA DA VISTORIA*





APTO 01





FUNDOS

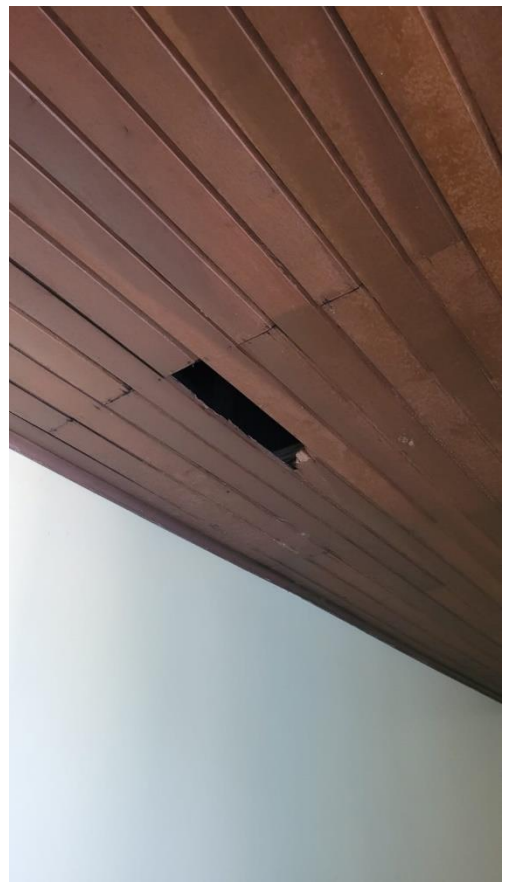


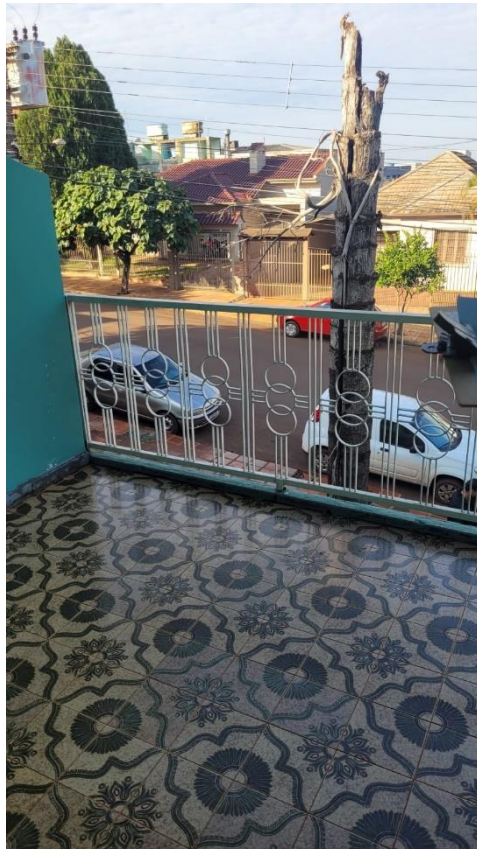
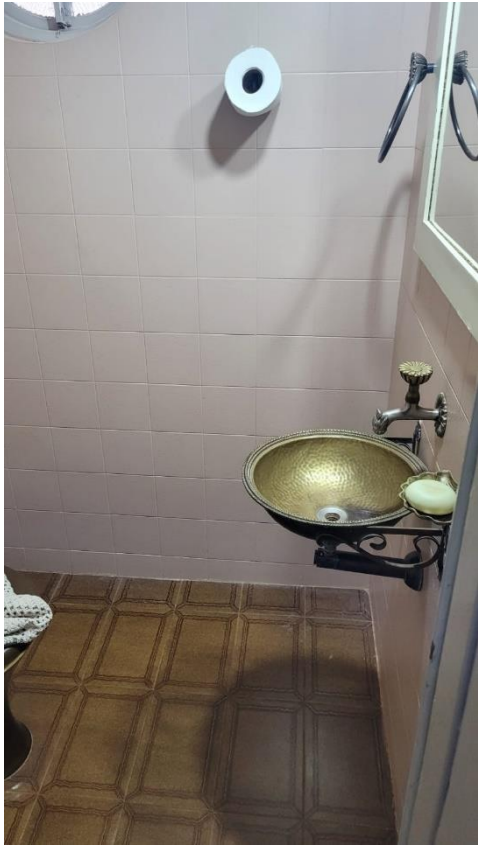




APTO 02







3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel residencial localiza-se à área urbana do Município de São Luiz Gonzaga/RS, ao centro da cidade, em uma localidade com grande potencial de crescimento. Veja-se que o imóvel faz fundos com o estacionamento de um grande Supermercado. Além disso, o imóvel possui em seu entorno novas construções prediais, o que demonstra o potencial, conforme supracitado.

O imóvel possui as seguintes instalações em suas imediações: energia elétrica, rede de abastecimento de água, e ruas de asfalto.

Importante salientar que atualmente o imóvel fora dividido em dois apartamentos/casas residenciais, sendo que ambas são locadas. Ou seja, a proprietária Cleusa auferir aluguel de dois apartamentos/casas. Inclusive, na oportunidade da presente avaliação, este perito fora recebido pela locatária, a qual referiu que Cleusa reside na cidade de Porto Alegre/RS.

Pois bem.

Um dos apartamentos, aqui denominado apto 01, é menor, não sabendo este perito dizer a sua área total, e é composto por: sala com lareira, cozinha, 02 banheiros, quarto e sacada. O quarto, por sua vez, fica localizado ao andar superior. A escada é de madeira. O piso é misto, tanto de cerâmica, quanto de *parquet*.

Aos fundos do imóvel, localiza-se uma área de lazer, composta por piscina, área de descanso, bem como: garagem, área fechada com churrasqueira, banheiro e lavanderia. Importante mencionar que este espaço é coletivo, utilizado de forma compartilhada por ambos os locatários.

O outro apartamento, aqui denominado apto 02, é maior, não sabendo este perito dizer a sua área total, e é composto por: cozinha, bancada, sala de jantar, sala de lazer, banheiro térreo, escada de madeira, 02 suítes (quartos com banheiro), 01 quarto, e outro banheiro. Conta também com duas sacadas.

Importante mencionar que o apartamento 02 possui um severo problema de infiltração de água, o qual está ocasionando danos ao forro/teto do imóvel.

No mais, em uma análise geral, a parte interna do prédio encontra-se em bom estado de conservação. Já a parte externa encontra-se regular, necessitando com urgência de reformas, especialmente no que diz respeito a pintura.

Observa-se que a construção aos fundos do imóvel, ou seja, área de garagem, churrasqueira, banheiro e lavanderia, entorno da piscina, demandam de grandes reparos, eis que estão bastante danificados.

Por certo que, com o passar do tempo, bem como pela idade do imóvel, este está sofrendo depreciações, eis que não há investimentos de reparos/cuidados com o bem pelos proprietários.

4) QUESITOS APRESENTADOS PELAS PARTES

Não foram apresentados quesitos.

5) ENCERRAMENTO: AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL

O presente laudo teve por base transações comerciais realizadas no município de São Luiz Gonzaga/RS. Inicialmente foi verificado os imóveis, localização, infraestrutura em sua volta e análise de venda de outros imóveis.

Isto posto, este perito atribui o valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) em relação ao terreno, e R\$ 735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil reais) em relação a construção predial, o que totaliza o montante de **R\$ 1.085.000,00 (UM MILHÃO E OITENTA E CINCO MIL REAIS)**.

Nesse sentido, este perito coloca-se à disposição do Juízo para elaboração de laudo complementar, se necessário.

Pede e espera deferimento.

Caibaté (RS), 16 de julho de 2024.

REMI SÉRGIO BIRCK
Corretor de Imóveis e Avaliador
CRECI RS 59.842