

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

PROCESSO SOB O Nº 5000317-87.2016.8.21.0034/RS

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 22071, 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 Cel. Marcelino Krieger, distando cerca de 38,80m da Rua Pedro Pereira de Camargo, 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:** **UMA FRAÇÃO DE TERRENO URBANO**, parte do lote nº 138, da quadra “L”, com área de 369,22m², em forma irregular, medindo 16,40m, em linha quebrada, mas 9,30m, na face Norte, onde faz frente nesta última extensão com a Rua Marcelino Krieger, por 23m na face Sul, 10,40m na face Leste, 17m na face Oeste, situado na cidade de São Luiz Gonzaga/RS, nas imediações do frigorífico, com frente para a referida Rua Marcelino Krieger, lado par, a 38,80m da Rua Pedro Pereira de Camargo, conforme matrícula nº 22.071; Sobre o terreno urbano há **UM IMÓVEL RESIDENCIAL, NÃO AVERBADO**, de madeira, cor amarela, conforme verifica-se das imagens que seguem.

3.2. **IMAGENS DO LOCAL À DATA DA VISTORIA**





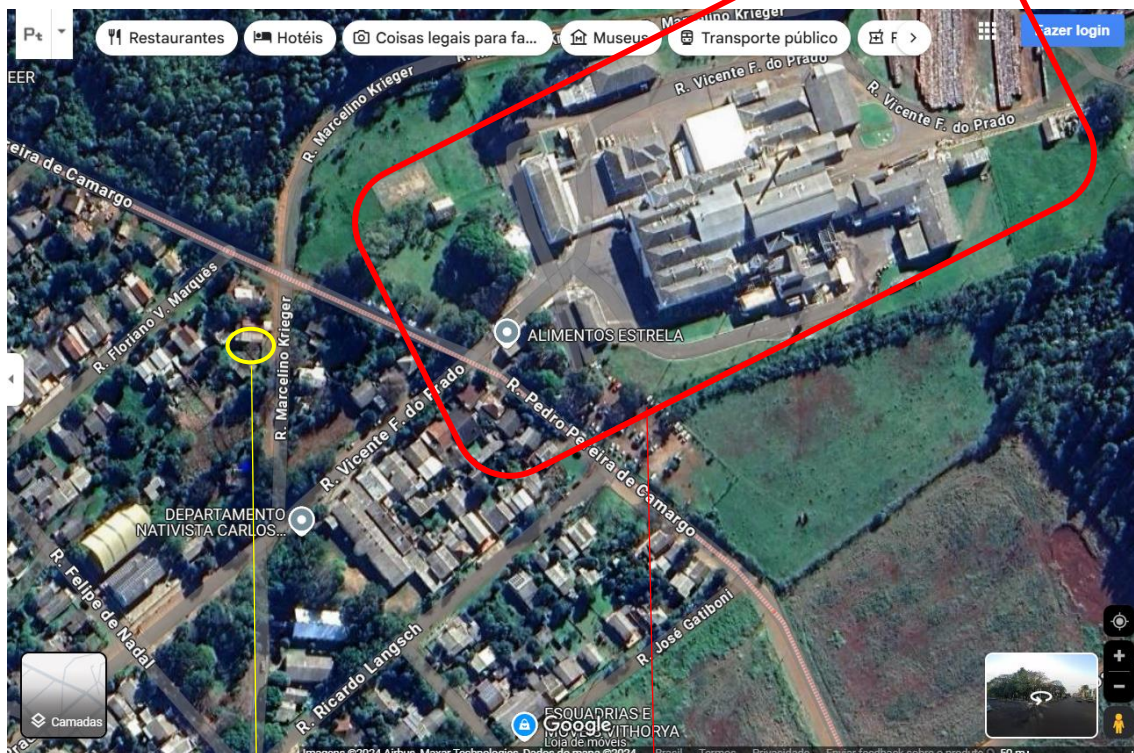
IMEDIAÇÕES DO FRIGORÍFICO



ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA

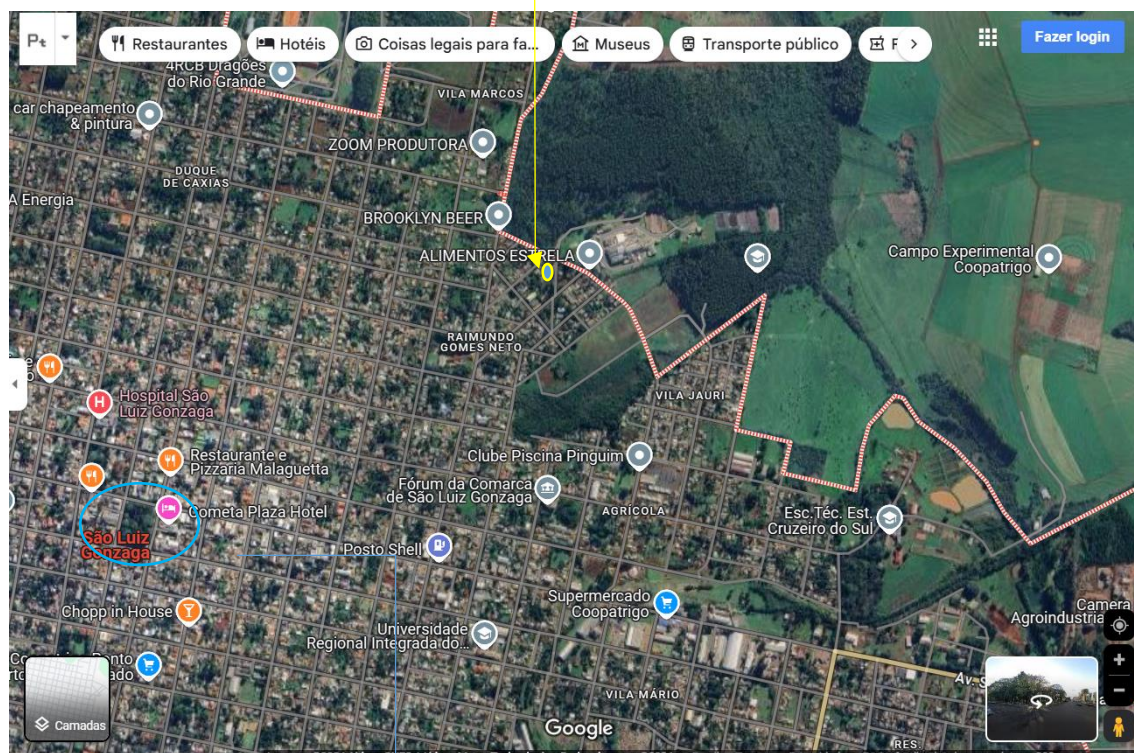
3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se à área urbana do Município de São Luiz Gonzaga/RS, ao Bairro Raimundo Gomes Neto, nas proximidades do Frigorífico, com distância de cerca de 17 quadras do Centro da Cidade, considerando a Praça Matriz. Veja-se:



LOCALIZAÇÃO DO FRIGORÍFICO

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA



CENTRO DA CIDADE

A Rua Cel. Marcelino Krieger, em específico, não possui estabelecimentos comerciais, e trata-se de localidade com baixo potencial de crescimento.

O imóvel possui as seguintes instalações em suas imediações: energia elétrica, rede de abastecimento de água e rua com pedras irregulares.

Ao lado do imóvel, na esquina, há um imóvel residencial; do outro, há um terreno baldio com área superior ao supracitado.

A benfeitoria construída ao imóvel (terreno) é extremamente precária, de madeira, na cor amarela, e carece de uma drástica reforma ou até mesmo a sua demolição.

Não fora franqueada a entrada deste perito no interior da benfeitoria. No entanto, entende desnecessária a entrada, eis que através do lado externo já fora possível alcançar o objetivo do ato pericial.

Em relação ao ato pericial, propriamente dito, ao momento da avaliação este perito fora recebido por um jovem que dizia ser locatário do imóvel. O jovem, por sua vez, referiu que o imóvel seria do Sr. Lahur Adolfini Machado. Para fins de que não ficassem dúvidas pendentes, este perito deslocou-se até a casa do Sr. Lahur para melhor entender a questão, o qual referiu que *“é genitor de Edimilson Machado, já falecido, e que embora o imóvel conste como propriedade do falecido filho, em realidade o imóvel é seu”*.

Do supracitado, este perito compreendeu que quem realiza a administração do imóvel, bem como de sua locação, é o genitor de Edimilson Machado, Sr. Lahur Adolfini Machado.

É o breve relato.

4) QUESITOS APRESENTADOS PELAS PARTES

Ao evento 56 a parte autora apresentou quesitos. Quais sejam:

a) *Queira o Sr. Perito descrever, pormenorizadamente, os imóveis objeto da presente lide, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno, padrão construtivo e demais características?*

Já respondido ao item 3.

b) *Queira o Sr. Perito informar quais as áreas construídas dos referidos imóveis?*

Ao terreno imóvel existe uma benfeitoria de madeira, conforme imagens ao item 3.2.

O imóvel compreende em torno de 35m².

c) *Queira o Sr. Perito informar quais são benfeitorias realizadas nos imóveis?*

Já respondido ao item 3.3.

d) *Queira o Sr. Perito, informar qual a qualidade dos materiais aplicados nas edificações?*

Conforme explanado ao item 3.3. a benfeitoria é bastante precária, em madeira, com materiais de baixa qualidade, especialmente considerando a depreciação com o passar do tempo.

e) *Queira o Sr. Perito informar qual a idade aparente dos imóveis?*

Acredita ser superior a 25 anos.

f) *Queira o Sr. Perito informar qual o estado de conservação das edificações?*

Estado precário. Baixo aproveitamento, carecendo de drástica reforma ou demolição.

g) *Queira o Sr. Perito informar, a localização, o zoneamento e a posição geoeconômica dos referidos imóveis avaliados?*

Vide imagens constantes ao item 3.3.

h) Queira o Sr. Perito informar sob o ponto de vista comercial, qual o padrão dos imóveis pode ser elencado Alto Padrão, Médio Padrão ou Baixo Padrão?
Baixo padrão.

i) Queira o Sr. Perito informar com aplicação do Método Direto Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias de acordo com norma Técnica de Avaliação de Imóveis, o valor de mercado de venda e compra dos imóveis?

Em relação ao terreno o seu valor atual de mercado perfaz a quantia de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais);

Já em relação a benfeitoria, o seu valor atual de mercado perfaz a quantia de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

j) Queira o Sr. Perito, prestar ao Juízo esclarecimentos complementares que considerem útil a presente demanda.

Vide item 3 e seguintes.

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 os seguintes valores ao imóvel e sua benfeitoria:

Em relação ao terreno o seu valor atual de mercado perfaz a quantia de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); já em relação a benfeitoria, o seu valor atual de mercado perfaz a quantia de R\$ 12.000,00 (doze 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), 02 de dezembro de 2024.



Documento assinado digitalmente

REMI SERGIO BIRCK

Data: 02/12/2024 20:54:17-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

REMI SÉRGIO BIRCK
CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR
CRECI RS 59.842