



Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

Laudo Técnico Judicial

INTERESSADO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 1006444.11.2017.8.26.0269

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença

Ação: Avaliação e Alienação Judicial do Imóvel Penhorado

Exequente: Odail Maximiliano Cavinatti

Executado: Izaura Aparecida Moral Lima e Outros

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDI NELSON PRESTES DE FARIAS

Eng. Ambiental e Eng. Segurança do Trabalho - CREA-SP nº. 5069553877

Perito Judicial



Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste em apurar o valor de mercado do imóvel de 10.500,00 metros quadrados, situado no loteamento Jardim Alvorada, Bairro Jurumirim, Distrito do Morro do Alto, Município de Itapetininga SP.

2. RESUMO DOS AUTOS

De acordo com a inicial, esta pericia tem por finalidade a avaliação e alienação judicial do imóvel penhorado, descrito na matrícula nº 15.651 do cartório de registros de imóveis de Itapetininga SP.

Um terreno representado pela área reservada, com 10.500 quadrados, do loteamento Jd. Alvorada, Situada no Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto, neste município dentro das seguintes divisas e confrontações:

Pela frente em 160,00 metros divide com a rua três, e com a área de sistema de recreio; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, em 84,00 metros divide com a propriedade de Benedito Lopes e Francisco Rodrigues; de outro lado em 52,00 metros, divide com Oscar Ribeiro Gomes e Aparício Lopes de Oliveira e nos fundos em 169,55 metros divide com Benedito Lopes.

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 01 - O imóvel avaliando – Imagem Google Earth

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial



Foto 02 - Terreno vista aéreo – Imagem Google Earth

Trata-se de um loteamento de chácaras, pouca densidade populacional, falta de itens públicos básicos, água encanada, coleta (lixo) de resíduos sólidos, ruas não são pavimentadas. As imagens seguintes mostram vistas gerais da fachada do imóvel e sua localidade.



Foto 03 – Loteamento de Chácaras Loteamento Jd. Alvorada – Imagem Google Earth

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial



Foto 04 – Portão de entrada da chácara;



Foto 05 – Vista interna da chácara – Pomar e riacho encanado

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial



Foto 06 – Vista interna da chácara - Campo de Futebol



Foto 07 – Vista interna da chácara - Cozinha caipira

Fogão de lenha,

Forno a lenha

Churrasqueira

Salão de jogos

Banheiros

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial



Foto 08 – Vista interna da chácara – Casa Sede



Foto 09 – Vista interna da chácara – Casa Sede

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial



Foto 10 – Vista interna da chácara – Piscina



Foto 11 – Vista interna da chácara – Lago

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial



Foto 12– Vista interna da chácara – Casa do caseiro

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inicial, esta pericia tem por finalidade a avaliação e alienação judicial do imóvel penhorado, descrito na matrícula nº 15.651 do cartório de registros de imóveis de Itapetininga SP.

Um terreno representado pela área reservada, com 10.500 metros quadrados, situado no loteamento Jd. Alvorada, Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto, neste município dentro das seguintes divisas e confrontações:

Pela frente em 160,00 metros divide com a rua três, e com a área de sistema de recreio; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, em 84,00 metros divide com a propriedade de Benedito Lopes e Francisco Rodrigues; de outro lado em 52,00 metros, divide com Oscar Ribeiro Gomes e Aparício Lopes de Oliveira e nos fundos em 169,55 metros divide com Benedito Lopes.



Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

Área construída consta com:

Projetos	Tamanhos
1 Casa - Caseiro	12 x 9
1 Casa - Sede	10 x 27
1 Piscina	10 x 6
1 Cozinha Caipira	3 x 15

5. AVALIAÇÃO

- **Análise de mercado**

A localidade onde está situado o imóvel avaliando apresenta características que não despertam relativo interesse ao mercado imobiliário local, estando situado em bairro residencial de chácaras de médio padrão onde a oferta de imóveis semelhantes à venda nas proximidades é razoável.

Trata-se de região caracterizada Rural.

- **Valor do terreno**

- Valor metros quadrado: R\$ 40,00/m²
- Área total do terreno (At): 10.500,00 m² (conforme título)

$$V_t = V_{mq} \times A_t$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 420.000,00}$$



Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

- **Valor das benfeitorias**

Assim, o valor total das casas será:

- o Valor metros quadrados construídos: R\$ 900,00/m²
- o Área total construída (At): 485,00 m² (conforme título)

$$V_t = V_{mqc} \times A_t$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 436.500,00}$$

- **Valor de mercado do imóvel**

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para o terreno e benfeitorias.

Terreno valor total de: **R\$ 420.000,00**

Área construída valor total: **R\$ 436.500,00**

Valor total do Imóvel e de: **R\$ 856.500,00**

Assim, o valor de mercado para o imóvel avaliando, perfaz o total de:

R\$ 856.500,00 (*oitocentos e cinquenta e seis mil e quinhentos reais*).



Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

6. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga, a perícia consistiu em apurar o valor de mercado do imóvel situado no loteamento Jd. Alvorada, Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto, neste Município de Itapetininga SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça perfaz o total de

R\$ 856.500,00 (oitocentos e cinquenta e seis mil e quinhentos reais).

7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por 11 (onze) páginas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Itapetininga, 09 de Outubro de 2.018.

Edi Nelson Prestes de Farias
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Registro no CREA 5069553877

Edi Nelson Prestes de Farias
Eng. de Segurança do Trabalho
CREA 5069553877