

Exmo. Sr.

Dr. Juiz de Direito do Foro de Itaí – Estado de São Paulo.

Vara única.

Processo digital: 1001276-41.2020.8.26.0263

Classe – Assunto: Carta precatória cível – penhora/depósito/avaliação.

Paulo Eduardo Keller, engenheiro agrônomo, registrado no CREA/SP sob n. 5060358981, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP sob n. 69690, perito judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerido por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face a MARCELO AUGUSTO RIPKE, vem respeitosamente à presença de V. Excelência, solicitar a juntada do LAUDO nos autos, e o levantamento dos honorários depositados (folhas 22/23 dos autos).

Avaré/SP, 21 de outubro de 2020.


Paulo Eduardo Keller

Exmo. Sr.

Dr. Juiz de Direito do Foro de Itaí – Estado de São Paulo.

Vara única.

Processo digital: 1001276-41.2020.8.26.0263

Classe – Assunto: Carta precatória cível – penhora/depósito/avaliação.

Paulo Eduardo Keller, engenheiro agrônomo, registrado no CREA/SP sob n. 5060358981, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP sob n. 69690, perito judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerido por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face a MARCELO AUGUSTO RIPKE, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente à presença de V. Excelência, apresentar as conclusões que chegou consubstanciadas no presente.

L A U D O

Í N D I C E

1. Preliminares
2. Característica do imóvel
3. Vistoria
4. Considerações e normas
5. Valor Final
6. Conclusão
7. Encerramento

A N E X O

1. Pesquisa de Mercado
2. Homogeneização
3. Fotos

1 – PRELIMINARES:

O presente trabalho constitui-se em laudo de avaliação de imóvel. O imóvel assim se descreve: **“Lote n. 30 da Quadra “HZ”, do loteamento “TERRAS DE SANTA CRISTINA” – GLEBA “II”, situado no perímetro urbano de Itai-SP, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no marco 01 cravado no alinhamento da Rua 54 e segue 40,00 metros pelo lado esquerdo, de quem da Rua 54 olha para o imóvel, confrontando com o lote 29 da quadra HZ até o marco 02, onde deflete à direita e segue 50,70 metros pelo fundo confrontando com o lote 14, 15 e 16 da quadra HZ até o marco 03, cravado no alinhamento da Rua 57, onde deflete à direita e segue 42,61 metros pelo lado direito confrontando com a Rua 57 até o marco 04, cravado no alinhamento da Rua 57, onde deflete à direita e segue em curva de 9,00 metros de desenvolvimento e raio de 9,00 metros, confrontando com as Ruas 57 e 54 até o marco 05, cravado no alinhamento da Rua 54, onde segue 20,11 metros pela frente confrontando com a Rua 54 até o marco 01, no início da descrição, encerrando a área de 1.510,78 metros quadrados”. Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré n. 61.336.**

O Objetivo deste laudo de avaliação é apurar o valor real de mercado do imóvel acima descrito, considerando-se como data base o mês de Outubro/2020.

Para tanto, a perícia desenvolverá seus cálculos tomando-se como base dados do mercado contemporâneo à avaliação, além de contar com as informações obtidas na vistoria “in loco”.

2 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

2.1 – SITUAÇÃO:

O imóvel avaliando localiza-se no município de Itai, Estado de São Paulo.

A região caracteriza-se pela exploração agrícola variada, entre cultivo de cereais e frutas, encontrando-se também exploração pecuária. Este aproveitamento beneficia-se pelo relevo ondulado, com áreas planas elevadas cortadas por córregos e pelo bom solo da região.

2.2 – MELHORAMENTOS

O principal acesso à região é a Rodovia Raposo Tavares – SP270, estrada estadual pavimentada.

3 – VISTORIA.

A vistoria ao imóvel deu-se aos 20 de Outubro de 2020.

Suas Características:

A - SITUAÇÃO:

Localização:- 18 Km do centro urbano de Itai/SP

Acesso:- Muito bom.

B - DESCRIÇÃO:

“Lote n. 30 da Quadra “HZ”, do loteamento “TERRAS DE SANTA CRISTINA” – GLEBA “II”, situado no perímetro urbano de Itai-SP, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no marco 01 cravado no alinhamento da Rua 54 e segue 40,00 metros pelo lado esquerdo, de quem da Rua 54 olha para o imóvel, confrontando com o lote 29 da quadra HZ até o marco 02, onde deflete à direita e segue 50,70 metros pelo fundo confrontando com o lote 14, 15 e 16 da quadra HZ até o marco 03, cravado no alinhamento da Rua 57, onde deflete à direita e segue 42,61 metros pelo lado direito confrontando com a Rua 57 até o marco 04, cravado no alinhamento da Rua 57, onde deflete à direita e segue em curva de 9,00 metros de desenvolvimento e raio de 9,00 metros, confrontando com as Ruas 57 e 54 até o marco 05, cravado no alinhamento da Rua 54, onde segue 20,11 metros pela frente confrontando com a Rua 54 até o marco 01, no início da descrição, encerrando a área de 1.510,78 metros quadrados”. Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré n. 61.336.

4 - CONSIDERAÇÕES E NORMAS:

O método avaliatório usado em condições de precisão normal é o método direto comparativo de avaliação de imóveis. Este fundamenta-se no conhecimento de valores de mercado, mediante inquérito local ou através de observação de transações efetuadas, guardadas as devidas semelhanças entre o bem avaliando em questão. O chamado valor de mercado é o determinado pela lei da oferta e da procura, pelo qual se realizaria uma transação de compra e venda entre as partes, desejosas, mas não obrigadas à transação.

O método de comparação direta leva em consideração a pesquisa de mercado realizada, onde as informações colhidas são a base de referência para estabelecer o valor unitário do terreno.

A pesquisa de mercado conseguiu apenas três elementos, dadas as restrições econômicas que vem se impondo ao mercado imobiliário. Há poucas transações se efetuando, e a nível de ofertas, os preços encontram-se baixos pela falta de procura.

5 - VALOR FINAL:

Para se chegar ao Valor Real de Mercado foi realizada pesquisa de valores de imóveis na região, conforme verifica-se no item Anexo 1. Dessa forma, conforme consta do item anexo, chegou-se ao Valor Real de Mercado para o imóvel avaliando:

V-Terreno = R\$ 256.832,60 (duzentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e dois reais e sessenta centavos).

6 – CONCLUSÃO:

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia conclui que o Valor Real de Mercado para o imóvel nesta ação, praticados nesta data, importa em:

V-Terreno = R\$ 256.832,60 (duzentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e dois reais e sessenta centavos).

7 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 04 (quatro) folhas impressas e timbradas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 05 (cinco) anexos também rubricados pelo signatário.

Avaré/SP, 21 de outubro de 2020.


Paulo Eduardo Keller

A N E X O

1 - PESQUISA DE MERCADO:

- 1.1 – Informante: Sr. Yrecê - CRECI 90083 – Imobiliária Avareense – Avaré/SP
- Localização:- Arandu – SP.
 - Oferta - Terreno no loteamento Santa Cristina - gleba I - R\$ 170,00 o metro quadrado.
 - Data:- Outubro/2020
- 1.2 – Informante: Sr. Célio Curto – CRECI 52260 – Imobiliária Avareense – Avaré/SP.
- Localização:- Arandu/SP
 - Oferta - Terreno no loteamento Santa Cristina – Gleba I – R\$ 160,00 o metro quadrado.
 - Data:- Outubro/2020
- 1.3 - Informante: Sr. Eduardo Zanella – Cidade Imóveis – Avaré/SP.
- Localização:- Arandu/SP.
 - Oferta:- Terreno no Loteamento Santa Cristina Gleba I - R\$ 180,00 o metro quadrado.
 - Data:- Outubro/2020

2 - HOMOGENEIZAÇÃO:

Média entre os valores encontrados:

V= Terreno = R\$. 170,00 (cento e setenta reais) o metro quadrado

3 – FOTOS:

3.1 – Entrada do Loteamento:



3.2 - Vista da Quadra onde está situado o lote.



3-3 – Vista Geral do Lote



3-4 – Vista Geral do Lote



3-5 – Vista Geral do Lote



3-6 - Vista Geral do Lote



3-7 – Mapa da Quadra onde está situado o lote

