

EDSON JOÃO AMADOR

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste/SP.

Ação:- Alienação Judicial.

PROCESSO Nº. 1000651-46.2015.8.26.0533-

Requerente:- Simone Alves da Silva.

Requerido:- Adriano Rodrigues Moreira.

Edson João Amador, infra-assinado, perito avaliador judicial nomeado nos autos supramencionados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, atendendo ao respeitável despacho retro determinado, requerer o que abaixo se segue:

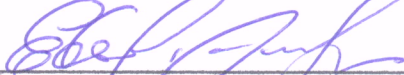
Juntada do incluso laudo de avaliação;

Depósito diretamente na conta deste signatário dos honorários de avaliação já reservados pela defensoria, conforme se observa as fls. 91 no valor de R\$. 331,00 (trezentos e trinta e um reais).

Nestes Termos,

Pede deferimento.

Americana, 16 de Maio de 2016.



Edson João Amador
Perito avaliador judicial
C.C.M. 73.892

EDSON JOÃO AMADOR

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste/SP.

Ação:- Alienação Judicial.

PROCESSO Nº. 1000651-46.2015.8.26.0533-

Requerente:- Simone Alves da Silva.

Requerido:- Adriano Rodrigues Moreira.

Edson João Amador, infra-assinado, perito avaliador judicial nomeado nos autos supramencionados, vem respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, atendendo ao respeitável despacho retro determinado, apresentar o seu trabalho de avaliação, consubstanciado no seguinte:

L A U D O

(1-) Introdução:

(1-A) - O objetivo do presente **LAUDO** consiste em **vistoriar, avaliar e atribuir** o **VALOR DE MERCADO** de um **(01) IMÓVEL RESIDENCIAL**, referente à matrícula nº. **46.688** localizado no município e comarca de Santa Bárbara D'Oeste, conforme consta das descrições contidas as fls. 04 (item III) da inicial dos autos supramencionados.

Rua Dom Pedro II nº. 275 – sala 25 – Centro – Americana – SP. Fone: (19) – 3462.7000 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVALDO JOSE ALVES, protocolado em 19/05/2016 às 16:36 , sob o número FSBT16000198200 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000651-46.2015.8.26.0533 e código 137CFF8.

EDSON JOÃO AMADOR

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

(1-B) – As informações necessárias à execução e fundamentação do respectivo do trabalho de avaliação estão apresentadas e distribuídas no corpo do laudo.

(1-C) – Considerou-se para efeito de avaliação o bem imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou problemas que venham a prejudicar o seu bom uso ou comercialização.

(2-) – Critério de Avaliação:

- Para se chegar ao valor de mercado final para o respectivo imóvel, consideramos o seguinte:

(2-A) - topografia do terreno e localização;

(2-B) – benfeitorias do local;

(3-) - Finalidade:

- A finalidade do respectivo LAUDO é de apurar e determinar, depois de efetuada as pesquisas necessárias, o VALOR DE MERCADO do imóvel em questão, considerando os preços que são praticados no local onde o mesmo se situa.

(4-) – Descrição e Localização:

Conforme constam das descrições da Matrícula nº. 46.688, trata-se do seguinte bem imóvel:

“IMÓVEL CONSTITUÍDO POR UM LOTE DE TERRENO, (RESIDENCIAL E COMERCIAL, SEM SUBDIVISÃO DE LOTE), SEM BENFEITORIAS, SITUADO NESTA CIDADE, PERÍMETRO URBANO, NO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE RESIDENCIAL ROCHELLE II”, INDICADO PELO N. 20, DA QUADRA 13, COM FRENTE PARA A RUA D, ONDE MEDE DEZ METROS (10,00M), MESMA MEDIDA NOS FUNDOS, ONDE CONFRONTA COM O LOTE 11, POR VINTE E CINCO METROS (25,00M) DE AMBOS OS LADOS, DA FRENTE AOS FUNDOS, CONFRONTANDO DO LADO ESQUERDO DE QUEM DA RUA OLHA PARA O IMÓVEL, COM O LOTE 21, E DO LADO

Rua Dom Pedro II nº. 275 – sala 25 – Centro – Americana – SP. Fone: (19) – 3462.7000 -

EDSON JOÃO AMADOR

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

DIREITO COM O LOTE 19, PERFAZENDO A ÁREA SUPERFICIAL DE 250,00 METROS QUADRADOS”.

Conforme constatação feita “in loco” e junto ao setor de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal desta cidade para a elaboração do LAUDO DE AVALIAÇÃO do referido imóvel, constatamos que o mesmo encontra-se atualmente da seguinte forma:

TERRENO:

Suas medidas não sofreram alterações, ou seja, mede 10,00 m. na frente; por 25,00 m. de ambos os lados, da frente aos fundos, num total de 250,00 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área superficial.

Lote de terreno regular, com boa topografia e bem localizado dentro do loteamento.

Valor por m2 do terreno tirando-se a média de valores praticados no local:

R\$. 700,00 (setecentos reais)-

250,00 m2 de terreno x R\$. 700,00 = R\$. 175.000,00-.

Valor do terreno:-.....R\$. 175.000,00-
(cento e setenta e cinco mil reais)

Conforme constatação feita “in loco” e junto ao setor de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal desta cidade para a elaboração do LAUDO DE AVALIAÇÃO do referido imóvel, constatamos que sobre o mesmo encontra-se atualmente edificado DUAS (02) construções residenciais com as seguintes características:

CONSTRUÇÃO EDIFICADA NA FRENTE:

Trata-se de um prédio residencial térreo com frente para a Rua Doutor Hélio Furlan sob o número 421, com aproximadamente 70,00 m2 (setenta metros quadrados) de área construída, estando no momento da vistoria em bom estado de conservação, com as seguintes características:

Dependências:

02 quartos sendo 01 com banheiro privativo, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia e garagem no recuo frontal, feita de tijolos e coberta de telhas, faltando acabamento, ou seja:

Laje, contra piso, reboco sem pintura, janelas de vidro, portas de madeira.

Rua Dom Pedro II nº. 275 – sala 25 – Centro – Americana – SP. Fone: (19) – 3462.7000 -



EDSON JOÃO AMADOR

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

Terreno todo murado nas laterais, frente e fundos, com 01 portão de ferro conjugado para entrada de veículos e pessoas.

(vide abaixo fotos do imóvel frontal).



(Nas fotos acima podemos ter uma ideia da parte interna e externa do imóvel construído na parte frontal do terreno).

CONSTRUÇÃO EDIFICADA NOS FUNDOS:

Trata-se de um prédio residencial térreo, feito de tijolos e coberto de telhas, com aproximadamente 70,00 m2 (setenta metros quadrados) de área

Rua Dom Pedro II nº. 275 – sala 25 – Centro – Americana – SP. Fone: (19) – 3462.7000 -

EDSON JOÃO AMADOR

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

construída, estando no momento da vistoria em bom estado de conservação, com as seguintes características:

Dependências:

02 quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, com as seguintes características:

Laje, piso cerâmico, azulejo, reboco com pintura em látex, esquadrias de ferro e madeira.

Entrada independente pela parte frontal do referido terreno ao lado da garagem do imóvel frontal.

(vide abaixo fotos do imóvel).



(detalhe externo do imóvel construído nos fundos do terreno)

Valor por m2 das construções tirando-se a média de valores praticados para construções do mesmo padrão construtivo (idade construtiva, tipo de acabamento e em bom estado de conservação):

R\$. 1.000,00 (um mil reais)-

Rua Dom Pedro II nº. 275 – sala 25 – Centro – Americana – SP. Fone: (19) – 3462.7000 -

EDSON JOÃO AMADOR

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

**TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA ENVOLVENDO A CONSTRUÇÃO
FRONTAL E A CONSTRUÇÃO EDIFICADA NOS FUNDOS DO TERRENO.**

140,00 M2 (CENTO E QUARENTA METROS QUADRADOS)

140,00 m2 de construção x R\$. 1.000,00 = R\$. 140.000,00-.

**Valor das construções:-.....R\$. 140.000,00-
(cento e quarenta mil reais)**

Considerações Necessárias:-

Passo a transcrever aqui, algumas considerações que se fazem necessárias ao melhor entendimento dos trabalhos de avaliações de imóveis, em geral.

O engenheiro Murilo Pessoa, em seu artigo “Técnicas de elaboração de laudos e fontes de informações para o avaliador”, diz o seguinte:

“....os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudados e testados desde longa data em uma pesquisa intensiva, permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliações e perícias estão de certo modo sedimentados, havendo apenas discrepância quanto ao melhor resultado dos diferentes processos ou sistemas, para casos típicos. Atualmente não fazem mais sentidos os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos laudos sobre um mesmo objeto. É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é uma ciência exata, não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel um estudo, um método, um critério a observar se faz necessário; a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel, influenciando em seu resultado Final. Os métodos como o de comparação com valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade, são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos peritos avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas.

Cabem então exatamente a esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, comparando-os, analisando-os para então chegarem à conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus

Rua Dom Pedro II nº. 275 – sala 25 – Centro – Americana – SP. Fone: (19) – 3462.7000 -

EDSON JOÃO AMADOR

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

conhecimentos indicarão por diferentes meios, como chegar ao valor real da coisa a avaliar, com um resultado satisfatório.

Já o engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em seu trabalho “Noções de Avaliações de terrenos urbanos”, diz:

“...Fundamentalmente o valor de um imóvel é dado pela venda entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômicas da coisa negociada. Entre as inúmeras espécies de valor – valor de mercado, valor histórico, valor estimativo, etc., interessa em avaliação o **VALOR DE MERCADO**, que é admitido como o que resulta da livre ação da oferta e da procura”.-

(6-) – Método Avaliatório:-

No presente caso, para chegarmos aos valores acima atribuídos para os imóveis em questão (terreno e construções) utilizamos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, no qual encontramos o valor procurado que é o VALOR JUSTO E ATUAL. O objetivo desse método é determinar com a melhor exatidão o valor de mercado dos bens descritos que poderiam eventualmente serem negociados.

RESUMO

Valor do Terreno:-.....R\$. 175.000,00-

Valor das Construções:-.....R\$. 140.000,00-

TOTAL:-.....R\$. 315.000,00-

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:-.....R\$. 315.000,00-
(trezentos e quinze mil reais)

OBS:- Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo-se prever uma variação de até 10% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

Rua Dom Pedro II nº. 275 – sala 25 – Centro – Americana – SP. Fone: (19) – 3462.7000 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVALDO JOSE ALVES, protocolado em 19/05/2016 às 16:36 , sob o número FSBT16000198200 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000651-46.2015.8.26.0533 e código 137CFF8.

EDSON JOÃO AMADOR

CCM:- 73.892-

Perito Avaliador Judicial ----- especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

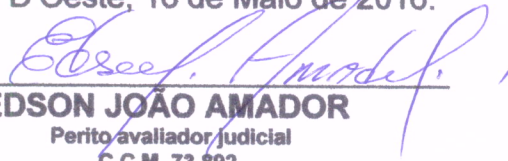
(7-) – Encerramento:

Nada mais a ser considerado, encerramos o presente **LAUDO**, para que surta os efeitos jurídicos e legais.

Nestes Termos,

Pede deferimento.

S. B. D'Oeste, 16 de Maio de 2016.


EDSON JOÃO AMADOR
Perito avaliador judicial
C.C.M. 73.892