

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

Exmo. Sr.

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

Vara Única

Processo digital: 1000991-48.2020.8.26.0263

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 JOÃO APARECIDO DO ESPIRITO SANTO, 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

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

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

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690

1 – PRELIMINARES:

O presente trabalho constitui-se em laudo de avaliação de imóvel. O imóvel assim se descreve: **LOTE DE TERRENO N. 12 DA QUADRA DY, do loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA, gleba II, situado na zona urbana desta cidade e comarca de Itaipava-SP, com a seguinte descrição: faz frente para a Rua 144, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote n. 11, medindo 40,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote n. 13, medindo 40,00 metros, e pelos fundos com o lote n. 02, medindo 15,00 metros, encerrando a área de 600,00 metros quadrados, objeto da matrícula n. 376 do CRI de Itaipava-SP.**

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 agosto/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 Itaipava, 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 SP 270 – Rodovia Raposo Tavares, estrada estadual pavimentada.

3 – VISTORIA.

A vistoria ao imóvel deu-se aos 27 de agosto de 2020.

Suas Características:

A - SITUAÇÃO:

Localização:- aproximadamente 20 km do centro urbano de Itaipava/SP.

Acesso:- Muito bom.

B - DESCRIÇÃO:

LOTE DE TERRENO N. 12 DA QUADRA DY, do loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA, gleba II, situado na zona urbana desta cidade e comarca de Itaipava-SP, com a seguinte descrição: faz frente para a Rua 144, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote n. 11, medindo 40,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote n. 13, medindo 40,00 metros, e pelos fundos com o lote n. 02, medindo 15,00 metros, encerrando a área de 600,00 metros quadrados, objeto da matrícula n. 376 do CRI de Itaipava-SP.

4 - CONSIDERAÇÕES E NORMAS:

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690

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\$22.998,00 (vinte e dois mil, novecentos e noventa e oito reais).

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\$22.998,00 (vinte e dois mil, novecentos e noventa e oito reais).

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, 01 de setembro de 2020.



Paulo Eduardo Keller

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

ANEXO

1 – PESQUISA DE MERCADO:

1.1 – Informante: Sr. Yrecê - CRECI 90.083 – Imobiliária Avareense – Avaré/SP

- Localização:- Itaí – SP.
- Oferta – Terreno no bairro Laranjal, com frente para represa - R\$ 25,00 o m2.
- Data:- Agosto/2020

1.2 – Informante: Sr. Célio Curto – CRECI 52260 – Imobiliária Avareense – Avaré/SP.

- Localização:- Arandu/SP
- Oferta - Terreno no loteamento Riviera Norte c/ frente p/ represa – R\$ 40,00 o m2.
- Data:- Agosto/2020

1.3 - Informante: Sr. Eduardo Zanella – Cidade Imóveis – Avaré/SP.

- Localização:- Arandu/SP.
- Oferta:- Terreno no Portal do Catavendo – R\$ 50,00 o m2.
- Data:- Agosto/2020

2 - HOMOGENEIZAÇÃO:

Média entre os valores encontrados:

V= Terreno = R\$. 38,33 (trinta e oito reais e trinta e três centavos) o metro quadrado

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

3 – FOTOS:

1 – Quadra onde está situado o lote:



2 – Vista Geral do Lote



PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981

Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690

3 – Vista Geral do Lote



4 – Vista Geral do Lote



PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690

5 – Vista Geral da Quadra onde se localiza o lote



6 – Vista Geral da Entrada do Loteamento



PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

7 – Vista Geral da Entrada do Loteamento

