

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ITANHAÉM – SP.**

Ref.: Processo n.º 0003054-30.2015.8.26.0266

LUIZ GETÚLIO ALVES, Perito Judicial devidamente compromissado nos autos da Carta Precatória, retirada dos Autos da Ação de Alienação Judicial de Bens, em que é requerente MARIANNA MARTINS FIORI RÄISÄLÄ e requerida EULÁLIA VIEGAS FIORE e outro, Processo Digital n.º 1007382-96.2014.8.26.0564 da Primeira Vara Cível do Foro e Comarca de Bernardo do Campo, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência oferecer o seu **LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO**, para oportuna juntada aos autos.

Itanhaém, 24 de Novembro de 2016.


LUIZ GETULIO ALVES
Perito Judicial

266 FITH.16.00067952-9 241116 1446 308
Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 14:51, é cópia do original assinado digitalmente por JOAO ARMANDO DE BONIS. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1007382-96.2014.8.26.0564 e código 1F9DEAD.

*Luiz Getúlio Alves*ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9**I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

O presente relatório tem por finalidade realizar uma avaliação para a obtenção do valor de um imóvel localizado na Rua 22 (vinte e dois), lote nº 23 da quadra nº 43, do loteamento denominado Jardim das Palmeiras I, Município de Itanhaém.

O motivo principal para o pedido da avaliação é o de encontrar-se o valor mais justo possível para o imóvel em questão pertencente às partes.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9

3

II. VISTORIA:

O imóvel, objeto de vistoria realizada em 21 de novembro de 2016, encontra-se localizado na Rua 22 (Vinte e Dois) , lote nº 23 da quadra nº 43, do loteamento denominado Jardim das Palmeiras I, Município e Comarca de Itanhaém-SP.

Conforme Certidão do Registro de Imóveis de Itanhaém, Matrícula nº 1.665: *“O lote de terreno sob n.º 23 da quadra 43, do Jardim das Palmeiras I, situado no município de Itanhaém, medindo 10,10ms. de frente para a Rua 22, de ambos os lados, da frente aos fundos, mede 27,00ms., dividindo do lado direito com o lote 24; do lado esquerdo com o lote 22, nos fundos apresenta a mesma medida da frente e divide com o lote 2, encerrando a área de 260,00m2, ditas confrontações são tomadas olhando-se do terreno para a Rua.*

R.1-1.665 – Itanhaém, 29 de março de 1.976 – Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 17 de Março de 1.976, das notas do 2º Cartório de Itanhaém, livro 109, Fls. 39, o imóvel constante da matrícula supra, foi adquirido por EDIO FIORE, brasileiro, contador, RG 2.454.616, casado no regime da comunhão de bens com EULÁLIA FIORE, domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, à Rua Tales Santos, Freire, 631, por compra feita a EMPRESA TERRITORIAL E CONSTRUTORA OÁSIS LTDA... ”

Conforme ficha cadastral da Prefeitura Municipal de Itanhaém, inscrição cadastral nº 027.043.023.0000.042110, cadastro nº 21879, o proprietário é Empresa

✓

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL

C R E A 060 116 270-9

3

Territorial e Construtora Oásis Ltda. e compromissário EDIO FIORE (ESPÓLIO), com endereço à Rua Tales Santos Freire, nº 631, Baeta Neves, município de São Bernardo do Campo-SP, CEP: 09751-020; consta terreno com 10,10 metros de testada, área com 260,00 metros quadrados e valor venal para o exercício de 2016 em R\$ 9.111,35 (nove mil e cento e onze reais e trinta e cinco centavos).

A Rua 22 (Vinte e Dois) se encontra implantada no trecho que confronta com o imóvel em questão, sem pavimentação, apenas com rede de água, estando outros melhoramentos públicos bem próximos.

De maneira geral podemos afirmar que o imóvel está localizado em Zona Z2, tratando-se de zona predominantemente residencial (Lei 1.082/77).

O local avaliando encontra-se do lado leste da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, distante do centro comercial do município mas próximo do centro comercial da Região do Gaivota.

Os comentários às fotografias e visualização das mesmas mostrarão melhor o que foi relatado.

✓

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9



Fotografia 02 – Vista frontal do imóvel avaliando, lote 23 da quadra 43 do loteamento Jardim das Palmeiras I: notar que em parte se encontra com vegetação típica da região.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9

By



Fotografia 03 – Vista da Rua dos Coqueiros do loteamento Jardim das Palmeiras I, sendo que o observador se encontra na esquina com a Rua 22 e olha na direção do Oceano Atlântico; o imóvel avaliando está à direita, se observando a quadra 43.

*Luiz Getúlio Alves*ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9

III. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será obtido através da somatória do valor do terreno mais o valor da benfeitoria, ou:

$$V_i = V_t + V_b \text{ onde}$$

$$V_t = \text{valor do terreno}$$

$$V_b = \text{valor da benfeitoria} = \text{inexiste} = \text{zero}$$

III. 1. VALOR DO TERRENO:

Tratando-se de terreno urbano, o seu valor será calculado pela fórmula:

$$V_t = A \cdot q \quad \text{onde}$$

$$A = \text{área do terreno}$$

$$q = \text{valor básico unitário}$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9

III. 1.3. VALOR DO TERRENO:

Aplicando-se a fórmula, tem-se:

$$V_t = 260,00 \text{ m}^2 \cdot \text{R\$ } 157,90/\text{m}^2$$

$V_t = \text{R\$ } 41.054,00$ (quarenta e um mil e cinquenta e quatro reais).

III. 2. VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será:

Valor do terreno $V_t = \text{R\$ } 41.054,00$

Valor da benfeitoria..... $V_b = \text{R\$ } \underline{0,00}$

I M Ó V E L $V_i = \text{R\$ } 41.054,00$

$V_i = \text{R\$ } 41.000,00$ (quarenta e um mil reais) em números redondos.

O valor do imóvel formado pelo lote n.º 23 da quadra 43, do loteamento denominado Jardim das Palmeiras I, município de Itanhaém-SP, corresponde a **R\$ 41.000,00 (QUARENTA E UM MIL REAIS)**, à vista.

MÊS BASE = NOVEMBRO DE 2016.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL

C R E A 060 116 270-9

IV. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo para esclarecer, encerra o signatário o presente laudo de avaliação, composto de 11 (onze) folhas digitadas somente no anverso, 03 (três) fotografias e 03 (três) anexos.

Itanhaém, 24 de Novembro de 2016.



LUIZ GETULIO ALVES

Perito Judicial