

RONALDO SANCHES BRACCIALLI
CRECI 29 286

1620
9/6

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
DA COMARCA DE GARÇA

Autos nº 0001191-74/2014 8.26.0201
Carta Precatória

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, nomeado perito avaliador nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movida por EMIR CASTILHO em face de JOSÉ ALFREDO DE OLIVEIRA LIMA E OUTRO respeitosamente comparece perante Vossa Excelência, com a finalidade de apresentar o Laudo de avaliação visando apuração do valor de mercado do imóvel urbano de natureza residencial objeto da matrícula 7.418 do CRI local.

O presente laudo é composto de 08 laudas impressas apenas no anverso e 05 anexos.

Nestes termos, junta-se aos autos.

F. E. Deferimento

Garça, 03 de junho de 2014.

Ronaldo Sanches Bracciali
CRECI 29 286

RONALDO FERRARI BRACCIALLI
CRECI 29 286

1621
960
451

A presente avaliação visa apurar o mais próximo valor real de mercado do imóvel de natureza residencial objeto da Matrícula 7 418 do CRI de Garça, inscrito junto a Prefeitura de Garça sob nº 0013011800.

O imóvel em referência de caráter residencial esta localizada na Rua São Carlos, 54, Bairro Cascata- Lote: 03 e 14 da Quadra 22 da 1ª Zona.

Área territorial de 1152,00 m² - medindo 16,00x40,00x48,00x16,00x32,00x24,00

Frente para Rua São Carlos e acesso para área de lazer via Rua João Bento

Área construída da residência igual a 440,00 m² + 114,00 m² da área de lazer.

De acordo com a Ficha de Tributação Imobiliária da Prefeitura de Garça, a construção foi concluída em agosto de 1985.

A região onde se localiza o imóvel objeto da avaliação é servida por todas as melhorias públicas sem exceção, próximo a supermercado, escola, padaria, farmácia, ginásio de esportes, campo de futebol e outros pequenos comércios.

A região tem apresentado boa valorização imobiliária nos últimos 36 meses, haja vista o lançamento de loteamento nas proximidades, sendo que nas imediações existem poucas ofertas de imóveis à venda.

Os imóveis nas imediações são de padrão médio e alto

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel foi construído na década de 80, com área territorial de 1.152 m² e área construída total de 554,00 m².

✓

RONALDO ANTONIO BRACCIALLI
CRECI 29 286

1622
98
452
✓

Informações sobre o projeto de construção, consta do Memorial

Descritivo em anexo

O corpo principal contém os seguintes cômodos

- Sala de estar/lareira e jantar conjugadas;
- Lavabo;
- Copa e cozinha;
- Área de serviço com um banheiro;
- Despensa;
- Quarto de empregada;
- Sala de TV;
- 01 Apto contendo quarto + banheiro + rouparia + saleta;
- 01 Apto contendo quarto e banheiro;
- 02 Quartos com um banheiro interligado;
- Garagem e terraço

A área de lazer que também tem acesso pela Rua João Bento, possui os seguintes cômodos:

- Escritório;
- Quarto de Despejo;
- Salão de jogos;
- Banheiro;
- Churrasqueira;
- Abrigo p/autos e
- Piscina

ACABAMENTO CORPO PRINCIPAL

- Despensa > piso de granito azulejado até o teto, porta de madeira, esquadria de ferro e vidro;
- Área de serviço > piso de granito, paredes revestidas com azulejo até o teto, porta de madeira, esquadrias de ferro e vidro;
- Banheiro da área serviço > piso de granito, azulejado até o teto, porta de madeira, louças e metais de boa qualidade;
- Quarto de empregada > piso de carpete, porta de madeira e esquadrias de ferro e vidro;
- Cozinha > piso de granito, paredes revestidas com azulejo até o teto, porta de madeira, esquadrias de ferro e vidro, pia e balcão de granito;
- Copa > piso de granito, porta de madeira;
- Sala de estar, lareira e jantar > piso de tabua corrida (ipê), portas balcão de ferro e vidro;

RONALDO VIANEIRA BRACCIALLI
CRECI 29 286

1623
do

153
J

- Lavabo > piso azulejo até o teto, esquadria de ferro e vidro, porta de madeira, louças e metais de boa qualidade,
- Sala de TV > piso de carpete e porta balcão de ferro e vidro,
- Apto (I) principal > piso de carpete, porta balcão, banheiro piso de granito, banheira, box de vidro temperado, azulejado até o teto, porta de madeira, esquadria de ferro e vidro, louças de metais de boa qualidade,
- Corredor > piso de carpete e armário embutido,
- Apto (II) > piso de carpete, porta balcão, banheiro piso de granito, box de vidro temperado, azulejado até o teto, porta de madeira, esquadria de ferro e vidro, louças de metais de boa qualidade, armário embutido,
- Quartos (I e II) > piso de carpete, portas balcão, armários embutidos, banheiro que atende aos dois quartos com piso de granito, box de vidro temperado, azulejado até o teto, porta de madeira, esquadria de ferro e vidro, louças de metais de boa qualidade,
- Garagem e terraço (frente do imóvel) > piso de granito e na área externa revestimento com pedra goiana.

ACABAMENTO ÁREA DE LAZER

- Área total composta por 01 sala de jogos/quarto de despejo, escritório e abrigo p/autos > piso revestido com pedra goiana, incluindo a área da piscina, portas de madeira, esquadrias de ferro e vidro, porta de ferro e vidro, abrigo de autos com cobertura de telha de barro e madeiramento aparente.
- Banheiro > piso de pedra goiana, azulejado até o teto, porta de madeira, box de vidro temperado, louças e metais padrão econômico
- Casa de máquinas coberta e com cascata de água
- Piscina construída em alvenaria e azulejada

CONSERVAÇÃO GERAL

Nota-se a ausência de manutenção tanto interna quanto externa. Observamos também pontos de umidade praticamente em toda volta da casa e várias trincas tanto no piso quanto nas paredes.

Há sinais evidentes de reboco solto em vários cômodos da casa, descascamento da pintura, portas internas com desgastes na parte inferior

✓

RONALDO FAVENZI S. BRACCIALLI
CRECI 29 286

1624

90

404
2

O piso de granito na garagem tem pontos de movimentação, criando uma pequena saliência

O calçamento ao redor da piscina apresenta trincos e dilatação, com sinais de movimentação do terreno, o mesmo acontecendo em praticamente toda área calçada revestida com pedra goiana.

Ferragens em geral sem qualquer manutenção em boa parte da residência e alguns pontos de ferrugem. Grade que proteção em alumínio instalada na área da piscina está danificada. Churrasqueira e chaminé também estão danificadas.

A pintura externa e boa parte da interna esta em estado precário e sem qualquer conservação.

As instalações hidráulicas e elétricas de acordo com informações da moradora funcional a contento.

Em resumo, o imóvel foi construído com material de primeira qualidade na época, com excelente distribuição interna, bom acabamento, contudo, devido à falta de manutenção e conservação, fica mais desvalorizado em comparação a outros similares e melhor conservados.

APROVEITAMENTO: 100% DA ÁREA.

VALOR VENAL EXERCÍCIO DE 2014: R\$ 553.469,54.

TERRENO: PLANO

USO PERMITIDO: RESIDENCIAL

VIZINHANÇA: RESIDENCIAL

INSOLAÇÃO: BOA

RISCO DE INUNDAÇÃO: NÃO HÁ

TRÁFEGO LOCAL: BAIXO FLUXO DE VEÍCULOS.

POLUIÇÃO SONORA: NÃO HÁ

SEGURANÇA PÚBLICA: BOA/SEM OCORRÊNCIAS RELEVANTES

U

RONALDO SAFFIM BRACCIALLI
CRECI 29 286

1625
de
155
R

DATA DA VISTORIA: 02.06.2014.

RUA MÃO DUPLA DE DIREÇÃO COM ASFALTO

RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada.

Este perito inspecionou pessoalmente o imóvel avaliado uma única vez e o laudo elaborado por si e ninguém mais.

Este avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto deste trabalho.

As partes não apresentaram quesitos.

Considerou-se, principalmente, para efeito de avaliação o estado atual de uso e conservação, localização, topografia, acabamento, aproveitamento, dimensão, arquitetura, etc., ou problemas que prejudiquem o seu bom uso, funcionamento e comercialização.

VALOR DE MERCADO/DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Para apuração do valor do metro quadrado do terreno, buscamos informações junto ao mercado imobiliário local, optando pela média.

CUSTO DA CONSTRUÇÃO

O valor do metro quadrado da construção foi obtido considerando-se o material empregado, tempo de construção, acabamento, conservação, aproveitamento, depreciação, entre outros fatores.

Portanto, concluímos o seguinte:

VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO

✓

RONALDO SANTI BOSBRACCIALLI
CRECI 29 286

1626
de
Lito

- Área territorial de 1.152,00 m² x R\$ 350,00 = R\$ 403.200,00 -
(QUATROCENTOS E TRÊS MIL E DUZENTOS REAIS).

Justifico: É necessário levar em consideração a lei de oferta e procura. O valor apurado do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel tem variado entre R\$ 300,00 e R\$ 400,00 o m², lembrando que são poucas as ofertas nas imediações.

Outro fator de valorização é a dimensão e testada (16,00 m), isso sem contar o fato de ter acesso por duas ruas distintas.

VALOR DO METRO QUADRADO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Entendo necessário para efeito de avaliação, considerar as condições precárias (falta de manutenção e conservação) em que se encontra boa parte do imóvel.

Importante destacar ainda, a existência de duas áreas distintas, ou seja, corpo principal da residência com 440,00 m² e área de lazer com 114,00 m².

Relativamente à construção do corpo principal da residência (440,00 m²), considerando o acabamento, aproveitamento, arquitetura, estado de uso e conservação, tempo de construção (29 anos), e em especial o fator depreciação, após consultar engenheiros e construtores, concluímos que o valor do metro quadrado da área construída no estado atual é da ordem de R\$ 900,00 - (novecentos reais).

Portanto, 440,00 m² X R\$ 900,00 = R\$ 396.000,00.

Com relação à construção de 114,00 m² referente à área de lazer, considerando as mesmas condições do corpo principal e demais características (piscina), após consultar engenheiros e construtores, entendemos que o valor do m² no estado atual é de R\$ 350,00 - (trezentos e cinquenta reais)

Portanto, 114,00 m² X R\$ 400,00 = R\$ 45.600,00.

✓

RONALDO SANCHES BRACCIALLI
CRECI 29 286

1627 457
Rhe

RESUMO FINAL

Conclusão, somando o valor do terreno mais as duas áreas construídas, após análise efetuada, entende este avaliador que o valor para o imóvel em referência tendo como referência o mês de maio de 2014 e de R\$ 844,800, 00 - (OITOCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL E OITOCENTOS REAIS).

Sem mais, ficamos a disposição deste Juízo bem como das partes, para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente

Garça, 03 de junho de 2014.

Ronaldo Sanches Braccialli
CRECI 29 286

Relação de documentos juntados

Ficha de dados cadastrais

Planta baixa e memorial descritivo da construção

Mapa de localização

Álbum fotográfico