

25 MAR 2013

177

Carlos Augusto Murari Marques
Perito Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis
Creci/SP nº 37.140

CrescSF II 37.140

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2^a VARA CIVEL
DA COMARCA DE GARÇA - SP.**

TITLO M 0011819-01

Processo n.º de Ordem 042/07

Ação de Execução Fiscal

Exequente: Unijão – Fazenda Nacional

Executado: Clinica de Repouso Santa Helena Ltda.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cleusa R. M. Marques
Corretora de Imóveis
CRECI 37-1410

278
153
JW

1 – DO IMÓVEL:

01) Matrícula 14.732 do SRI local, com área construída de 155,95 metros quadrados e a área territorial medindo 360,00 metros quadrados; **02)** Matrícula 15.014 do SRI local, com área construída de 179,05 metros quadrados e a área territorial medindo 210,00 metros quadrados; **03)** Matrícula 15.071 do SRI local, com área construída de 130,45 metros quadrados e a área territorial medindo 210,00 metros quadrados.(informações obtidas junto ao cadastro da Prefeitura Municipal de Garça – docs. 1, 2 e 3 em anexo).

DA VISTORIA:

Em visita ao local, constatei que o imóvel está localizado em bairro residencial considerado nobre e o terreno possui toda a infraestrutura de rede de água e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias pluviais, iluminação pública, rede telefônica e calçada.

DO IMÓVEL:

As áreas acima fazem parte de um todo onde funciona a Clínica de Repouso Santa Helena, sendo que abaixo descrevo todo o prédio e ao final avalio por metro quadrado as área de terrenos e das construções dos itens 1, 2 e 3 acima .

O imóvel possui a seguinte característica, descrição e acabamento.

Frente: calçada, jardim e todo murado.

Entrada: piso, paredes revestidas de reboco e pintura em látex, forro de madeira e grade de ferro.

RODRIGO M. MURGAS
Corretor de Imóveis
CRECI 37.140

179
83

Recepção e sala de entrada: piso cerâmico, paredes revestidas de reboco e pintura em látex, forro de madeira e porta de madeira.

02 Salas e mais 02 banheiros: piso cerâmico, paredes revestidas de reboco e pintura em látex, forro de madeira e portas de madeira.

Ala 1 (apartamentos):

09 apartamentos:

Quartos: piso ardósia, paredes revestidas de reboco e pintura em látex, estuque, janelas venezianas de ferro, grade e vidros, armários de madeira e de alvenaria com porta de madeira e portas de madeira.

Banheiros: piso ardósia, paredes (parte revestidas de pedra ardósia e parte revestidas de reboco e pintura em látex), portas de madeira e janela.

corredor: piso ardósia, forro de madeira, paredes revestidas de cerâmica.

Ala 2 (dos fundos):

-10 quartos:

Quartos: piso ardósia, paredes revestidas de reboco e pintura em látex, forro de madeira, porta de madeira, janela veneziana com grade e vidros.

02 Banheiros coletivos: piso ardósia, paredes parte revestidas de ardósia e parte revestidas de reboco e pintura em látex, parte forro e parte com laje.

corredor: piso ardósia, forro de madeira, paredes revestidas de reboco e pintura em látex.

Nesta ala funcionam também a lavanderia e 02 rouparias e a cobertura é de telha de fibrocimento.

Carlos A. M. Marques.
Corretor de Imóveis
CRECI 97.141

180
154
152

Salão de festas e 01 banheiro: piso ardósia, paredes revestidas de reboco e pintura em látex e forro de madeira.

Sala de TV: piso ardósia, paredes revestidas de reboco e pintura em látex e laje.

Refeitório: piso cerâmico, parte das paredes azulejadas e parte rebocadas e pintura em látex, esquadrias e portas de ferro, vidros e grade, parte forro de madeira e parte forro de PVC.

Academia: piso emborrachado, laje, janela de ferro e vidros, porta de madeira, paredes revestidas de reboco e pintura em látex.

Área de terapia: piso ardósia e cimentado, parte da cobertura de telhas de zinco e parte de fibrocimento e estrutura metálica, paredes revestidas de reboco e pintura em látex.

Ala 3:

13 quartos: piso, paredes revestidas de reboco e pintura em látex, estuque, janelas venezianas e portas de madeira.

03 Banheiros coletivos: piso, parte das paredes revestidas de azulejo e parte revestidas de reboco e pintura em látex.

Corredor: piso cerâmico, paredes revestidas de reboco e pintura em látex e estuque.

Ala 04 (biblioteca e demais salas): piso ardósia, forro de madeira, paredes revestidas de reboco e pintura em látex, janelas de ferro e vidros.

01 quadra de tênis (saibro).

01 piscina de fibra.

Poço semi-artesiano.


Carlos A. M. Marques
Corretor de Imóveis
CRECI 37.141

181
C



Foto 1: Mostra o imóvel pela rua Vital Soares.

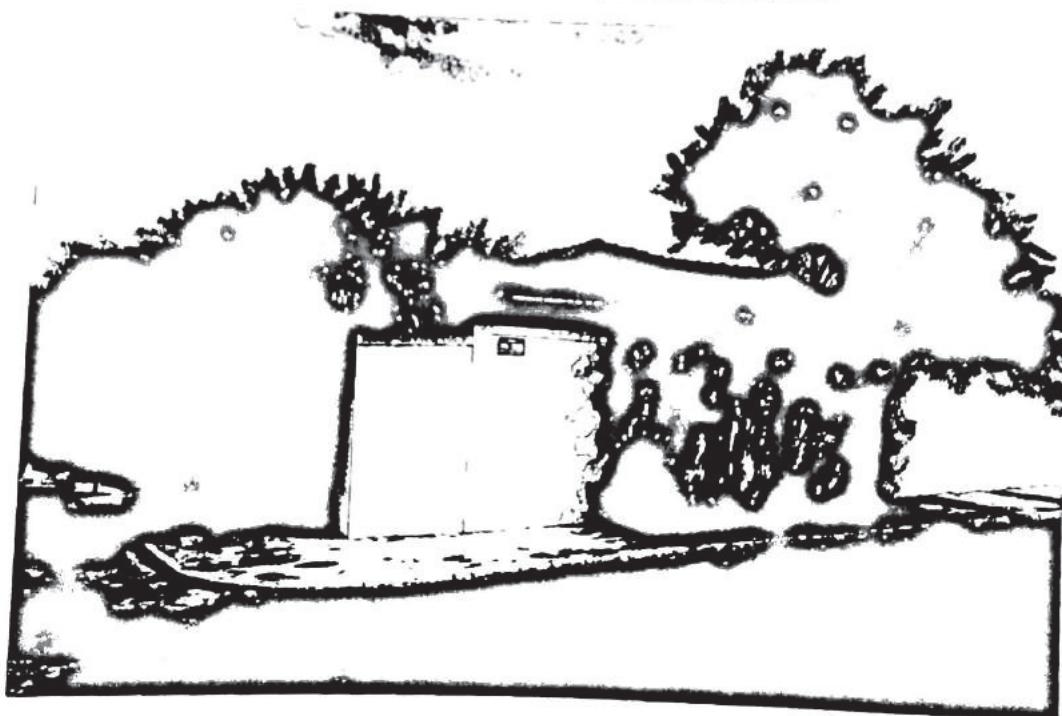


Foto 2: Mostra o imóvel pela esquina das ruas Vital Soares e rua Luiz Antônio.


Carlos A. M. Marques
Corretor de Imóveis
CRECI 17 141

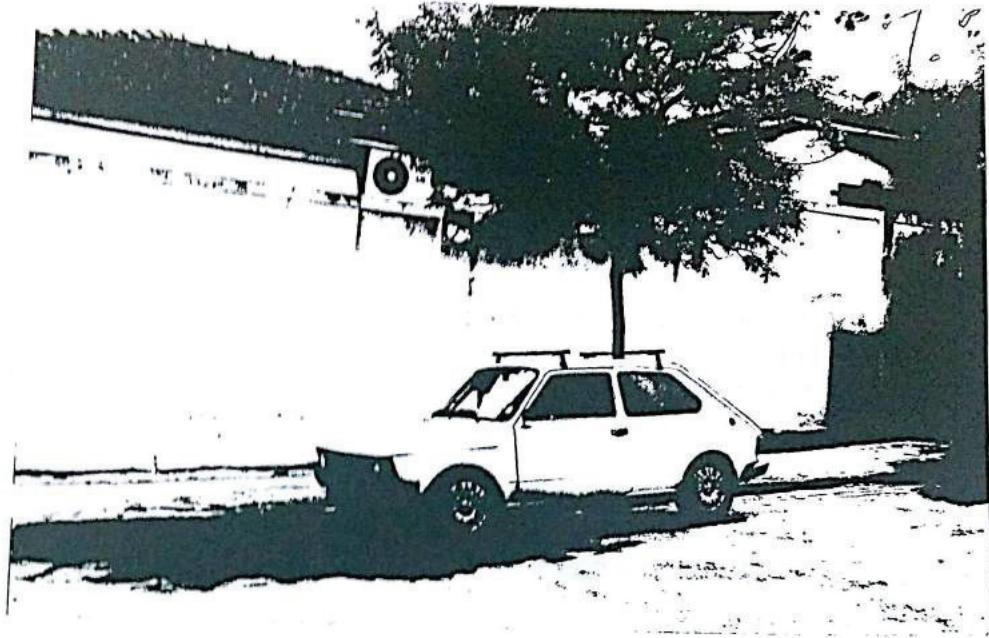


Foto 3: Mostra o imóvel pela rua Luiz Antônio.

AVALIAÇÃO

2 - O valor do metro quadrado de terreno na região, levando-se em consideração a topografia, a localização e a área de terreno é de R\$ 300,00 (trezentos reais), somando as áreas dos itens 1, 2 e 3, $780,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 300,00 = \text{R\$ } 234.000,00$ (duzentos e trinta e quatro mil reais).

3 - O valor do metro quadrado da construção, levando-se em consideração o acabamento e conservação do imóvel é de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), somando as áreas dos itens 1, 2 e 3, $465,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 650,00 = \text{R\$ } 302.542,50$ (trezentos e dois mil, quinhentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).



Carlos A. M. Marques
Corretor de Imóveis
CRECI 37 144

183
CP

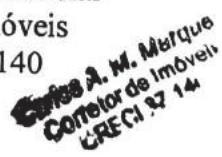
O valor total de venda do imóvel é de R\$ 536.542,50 (quinhentos e trinta e seis mil, quinhentos e quarenta e dois reais e cinqüenta centavos).

Esclareço que o valor acima, expressa o meu ponto de vista sob o aspecto de comercialização no mercado atual (preço de mercado), podendo este valor aumentar ou diminuir de acordo com a oferta e procura no mercado imobiliário.

- Fonte de pesquisa: Imobiliária Marques, sito à Av. Dr. Rafael Paes de Barros nº 266, Garça - SP., fone: (14) 3471-2842/3406-1660.

Atenciosamente.

Garça, 21 de março de 2.013.


Carlos Augusto Murari Marques
Perito Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis
Creci n.º 37.140


08 JAN 2014

15X
3

Carlos Augusto Murari Marques

Perito Avaliador

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2^a VARA CIVEL
DA COMARCA DE GARÇA - SP .

PROCESSO N° 565/2007

201 FGAR.14.00000033-0 07/01/14 1249 35

CARLOS AUGUSTO MURARI MARQUES, perito avaliador nos autos em epígrafe, respeitosamente vem a presença de V.Exa., manifestar-se sobre a petição e docs. de fls. 150/156, conforme segue:



150
151

1 – Na avaliação de fls. 141/148, foi dado o valor de todo o imóvel com área de terreno de 3.600,00 m² e área construída de 2.228,25 m², conforme descrito no item 1 fls. 141/142, havendo um lapso quanto da pesquisa na Prefeitura Municipal de Garça (foto de fls. 148 de todo o imóvel).

2 – Para as matrículas citadas temos as seguintes áreas:

- a) Matrícula 14.732, possui uma área construída de 155,95 m² e área de terreno de 360,00 m²;
- b) Matrícula 15.014, possui uma área construída de 179,05 m² e área de terreno de 210,00 m²;
- c) Matrícula 15.071, possui uma área construída de 130,45 m² e área de terreno de 210,00 m²;

3 – Somando-se ás áreas temos as seguintes áreas totais das referidas matrículas:

a) Área construída de 465,45 metros quadrados, sendo que o valor do metro quadrado de construção é de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), **totalizando o valor de R\$ 302.542,50 (trezentos e dois mil, quinhentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).**

b) Área de terreno de 780,00 metros quadrados, sendo que o valor do metro quadrado de terreno é de R\$ 300,00 (trezentos reais), **totalizando R\$ 234.000,00 (duzentos e trinta e quatro mil reais).**

Somando-se o valor do terreno e da área construída, o valor total avaliado para as matrículas 14.732, 15.014 e 15.071 é de R\$ 536.542,50 (quinhentos e trinta e seis mil, quinhentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

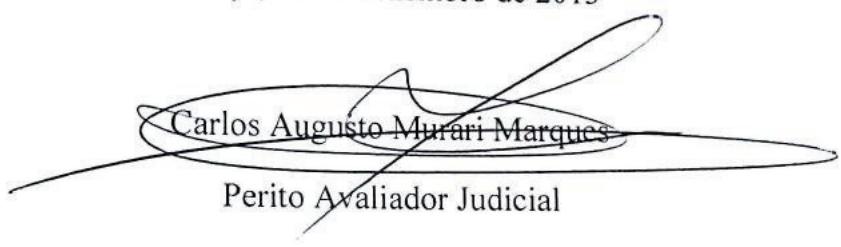


Pelo exposto e constatado o engano nas áreas pesquisadas na PMG (que era da área total de todo o prédio), é a presente para alterar o valor da avaliação para **R\$ R\$ 536.542,50 (quinhentos e trinta e seis mil, quinhentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), conforme item 3 acima.**

OBS: As áreas constantes nas matrículas 14.732, 15.014 e 15.071 fazem parte de um todo onde funciona a Clínica de Repouso Santa Helena, sendo que o relatório de fls. 141/146 descreve todo o prédio e a avaliação acima é somente das áreas das referidas matrículas a serem avaliadas.

Atenciosamente.

Garça, 16 de dezembro de 2013


Carlos Augusto Murari Marques

Perito Avaliador Judicial