

Edi Nelson Prestes de Farias
Perito Judicial

Laudo Técnico Judicial

INTERESSADO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 1006444.11.2017.8.26.0269

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença

Ação: Avaliação e Alienação Judicial do Imóvel Penhorado

Exequente: Odail Maximiliano Cavinatti

Executado: Izaura Aparecida Moral Lima e Outros

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDI NELSON PRESTES DE FARIAS

Eng. Ambiental e Eng. Segurança do Trabalho - CREA-SP nº. 5069553877

Perito Judicial

1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste em apurar o valor de mercado do imóvel de 10.500,00 metros quadrados, situado no loteamento Jardim Alvorada, Bairro Jurumirim, Distrito do Morro do Alto, Município de Itapetininga SP.

2. RESUMO DOS AUTOS

De acordo com a inicial, esta pericia tem por finalidade a avaliação e alienação judicial do imóvel penhorado, descrito na matrícula nº 15.651 do cartório de registros de imóveis de Itapetininga SP.

Um terreno representado pela área reservada, com 10.500 quadrados, do loteamento Jd. Alvorada, Situada no Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto, neste município dentro das seguintes divisas e confrontações:

Pela frente em 160,00 metros divide com a rua três, e com a área de sistema de recreio; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, em 84,00 metros divide com a propriedade de Benedito Lopes e Francisco Rodrigues; de outro lado em 52,00 metros, divide com Oscar Ribeiro Gomes e Aparício Lopes de Oliveira e nos fundos em 169,55 metros divide com Benedito Lopes.

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 01 - O imóvel avaliando – Imagem Google Earth

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

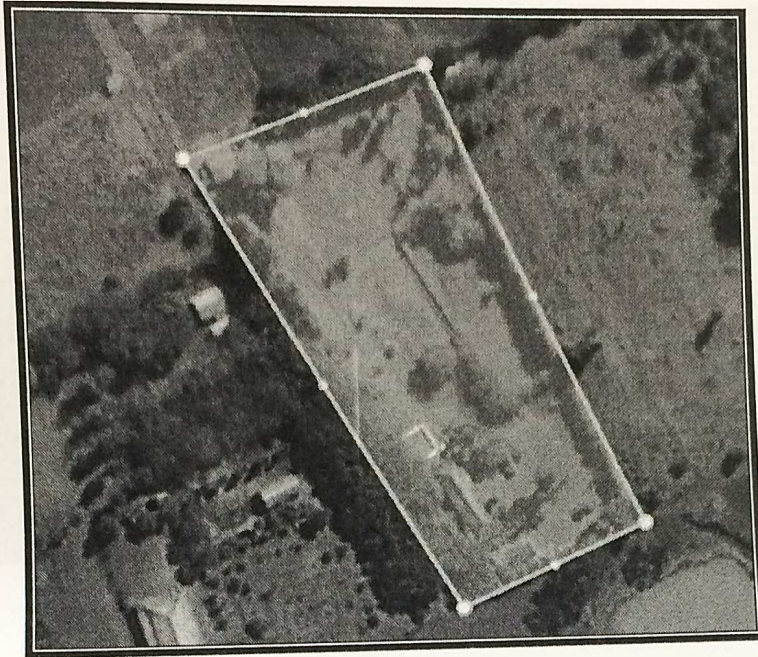


Foto 02 - Terreno vista aéreo – Imagem Google Earth

Trata-se de um loteamento de chácaras, pouca densidade populacional, falta de itens públicos básicos, água encanada, coleta (lixo) de resíduos sólidos, ruas não são pavimentadas. As imagens seguintes mostram vistas gerais da fachada do imóvel e sua localidade.

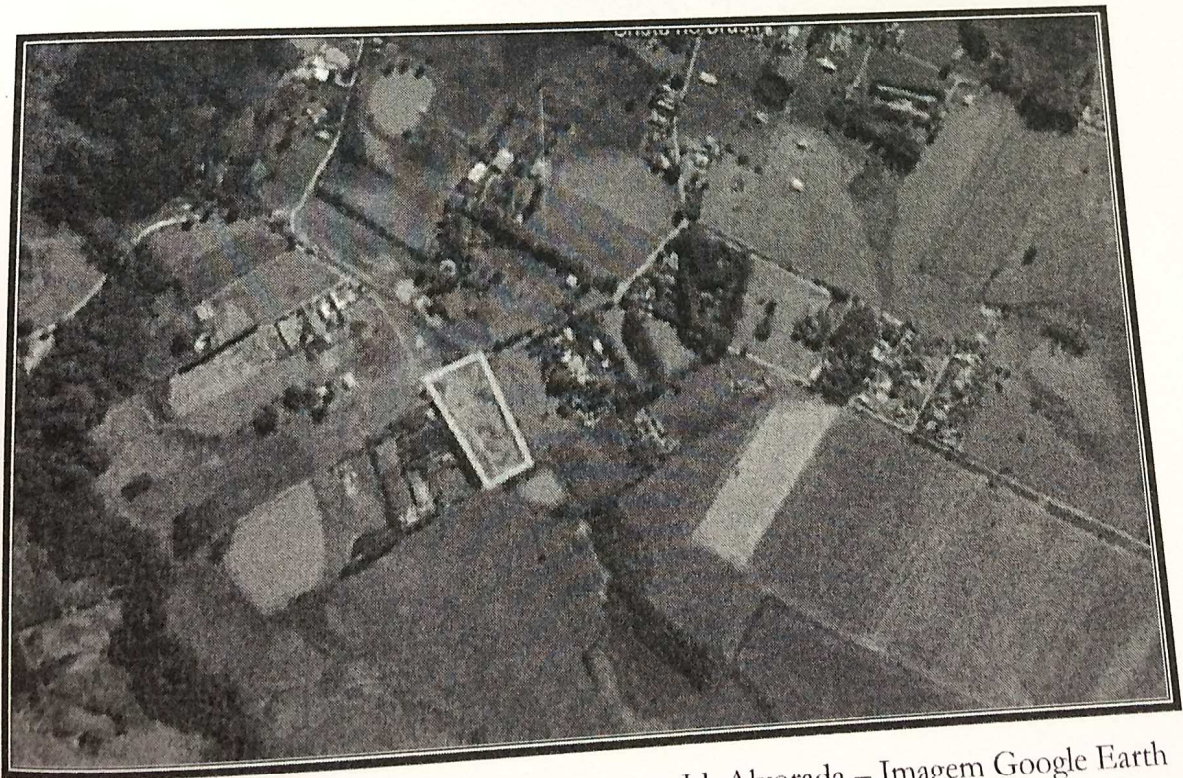


Foto 03 – Loteamento de Chácaras Loteamento Jd. Alvorada – Imagem Google Earth

liberado nos autos em 15/10/2018 às 14:52.
informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.

7744
RDM

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

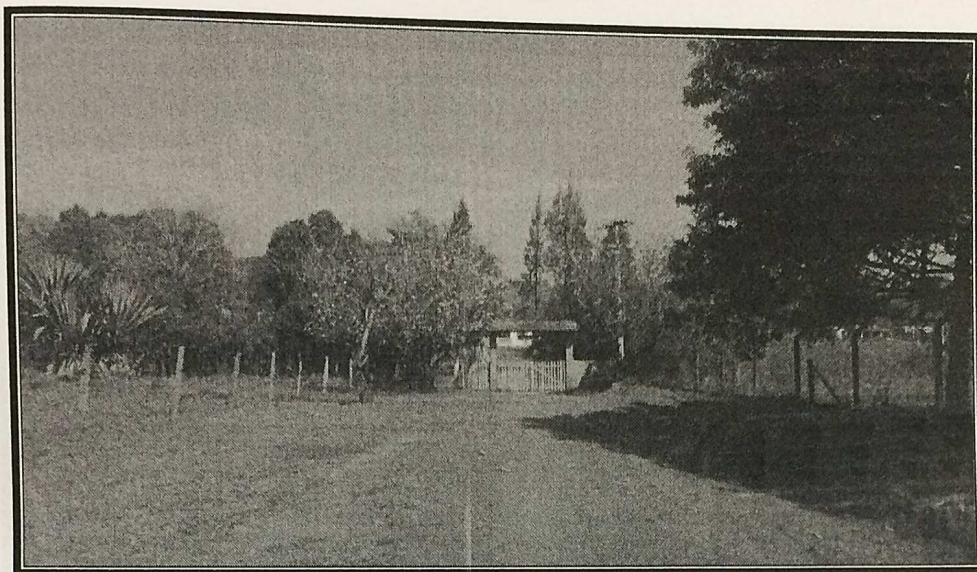


Foto 04 – Portão de entrada da chácara;

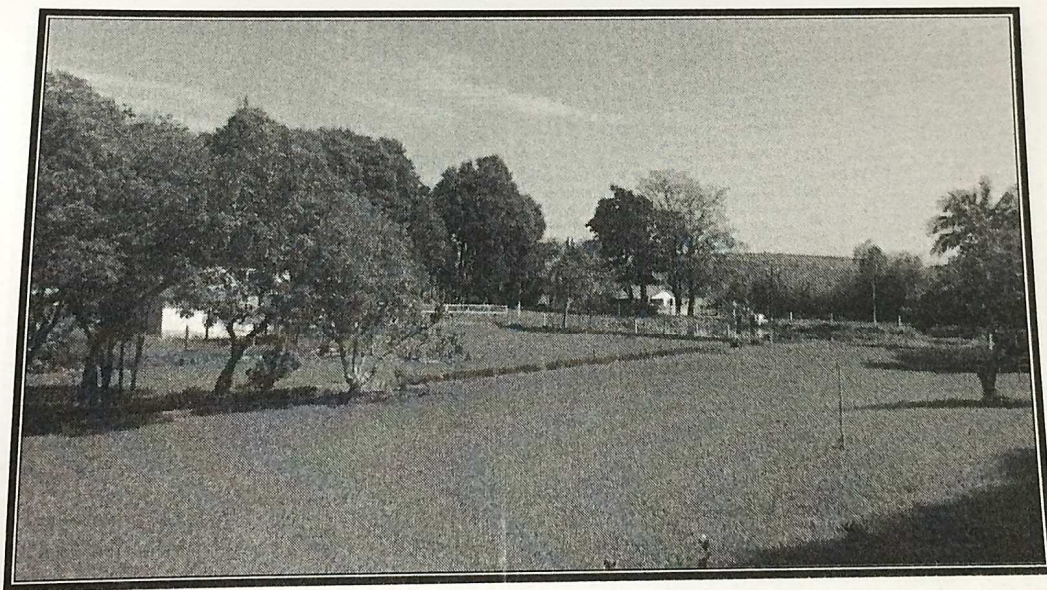


Foto 05 – Vista interna da chácara – Pomar e riacho encanado

15/10/2018 às 14:52

liberado nos autos em 15/10/2018 às 14:52.
assinado digitalmente por REGINA RODRIGUES VELO, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.

775
RDM

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial



Foto 06 – Vista interna da chácara - Campo de Futebol



Foto 07 – Vista interna da chácara - Cozinha caipira

Fogão de lenha,

Forno a lenha

Churrasqueira

Salão de jogos

Banheiros

15/10/2018, às 14:52.
liberado nos autos em
por REGINA RODRIGUES VELO, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REGINA RODRIGUES VELO, liberação nos autos em 15/10/2018, às 14:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial



Foto 08 – Vista interna da chácara – Casa Sede

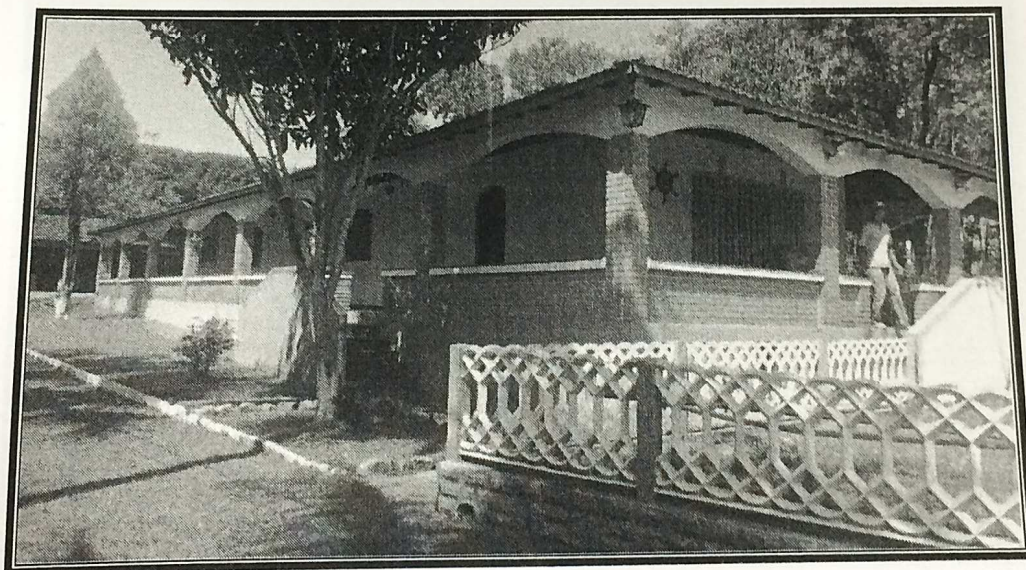


Foto 09 – Vista interna da chácara – Casa Sede

liberado nos autos em 15/10/2018 às 14:52.

assinado digitalmente por REGINA RODRIGUES VELO, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.
Documento do, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.
pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.
https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.
e documento é cópia do original, acesse o site https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.
a conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

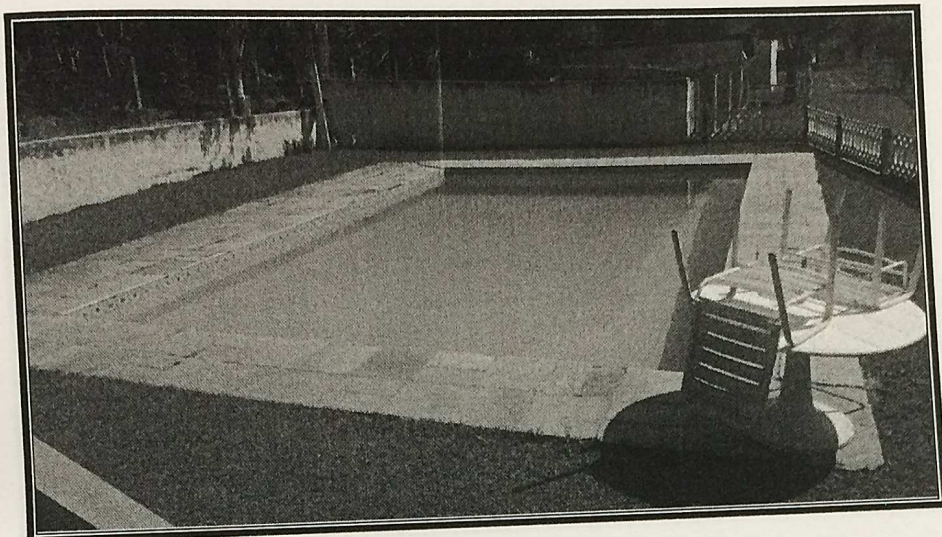
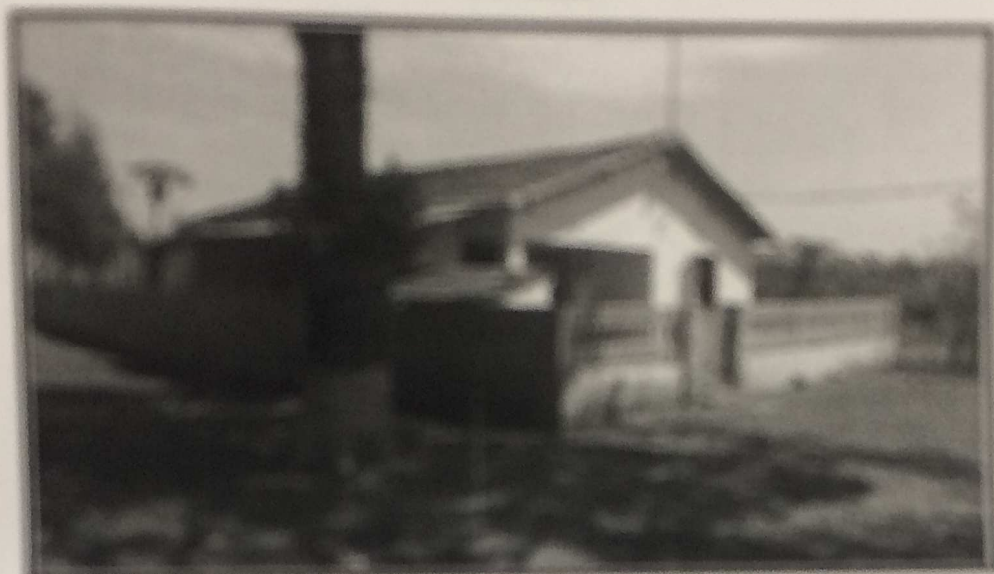


Foto 10 – Vista interna da chácara – Piscina



Foto 11 – Vista interna da chácara – Lago

liberado nos autos em 15/10/2018 às 14:52.
por REGINA RODRIGUES VELO, processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.
abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.
assinado digitalmente por REGINA RODRIGUES VELO, acesso o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.
documento é cópia do original, a conferir o original,



Imóvel 02 - Vila Mariana - São Paulo - Casa de família

4 - *Critérios de avaliação dos imóveis.*

Os imóveis são avaliados com base em sua localização e condições e também segundo os critérios profissionais, levando-se em conta o valor de mercado de compra de imóveis de referência de

Um terreno representado pelo seu tamanho, com 10.000 metros quadrados, sendo no loteamento de Vila Mariana, Bairro Jussara, Distrito Novo de São Paulo, com as seguintes características de terreno e construção:

Um terreno com 10.000 metros de área, com a área de terreno de acordo de lote de área de 10.000 metros de área (dois quartos e banheiros), com 10.000 metros de área, com a propriedade de Rosalvo Lopes e Francisco Rodrigues, de valor total em 10.000 metros de área, com Oscar Nelson Freitas e Aquino Lopes de Oliveira e sua família em 10.000 metros de área, com Rosalvo Lopes.

Este documento é propriedade exclusiva da Zelo Imóveis e não deve ser reproduzido ou divulgado sem a autorização expressa da Zelo Imóveis. A Zelo Imóveis não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento.

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

Área construída consta com:

Projetos	Tamanhos
1 Casa - Caseiro	12 x 9
1 Casa - Sede	10 x 27
1 Piscina	10 x 6
1 Cozinha Caipira	3 x 15

5. AVALIAÇÃO**• Análise de mercado**

A localidade onde está situado o imóvel avaliando apresenta características que não despertam relativo interesse ao mercado imobiliário local, estando situado em bairro residencial de chácaras de médio padrão onde a oferta de imóveis semelhantes à venda nas proximidades é razoável. Trata-se de região caracterizada Rural.

• Valor do terreno

- o Valor metros quadrado: R\$ 40,00/m²
- o Área total do terreno (At): 10.500,00 m² (conforme título)

$$V_t = V_{mq} \times A_t$$

$$V_t = \text{R\$ } 420.000,00$$

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

- Valor das benfeitorias

Assim, o valor total das casas será:

- o Valor metros quadrados construídos: R\$ 900,00/m²
- o Área total construída (At): 485,00 m² (conforme título)

$$V_t = V_{mqc} \times A_t$$

$$V_t = \text{R\$ } 436.500,00$$

- Valor de mercado do imóvel

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para o terreno e benfeitorias.

Terreno valor total de: **R\$ 420.000,00**

Área construída valor total: **R\$ 436.500,00**

Valor total do Imóvel e de: **R\$ 856.500,00**

Assim, o valor de mercado para o imóvel avaliando, perfaz o total de:

R\$ 856.500,00 (oitocentos e cinquenta e seis mil e quinhentos reais).

assinado digitalmente por REGINA RODRIGUES VELO, liberado nos autos em 15/10/2018 às 14:52.
informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.
pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006444-11.2017.8.26.0269 e código 3D170F9.

Edi Nelson Prestes de Farias

Perito Judicial

6. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga, a perícia consistiu em apurar o valor de mercado do imóvel situado no loteamento Jd. Alvorada, Bairro Jurumirim, Distrito Morro do Alto, neste Município de Itapetininga SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça perfaz o total de

R\$ 856.500,00 (oitocentos e cinquenta e seis mil e quinhentos reais).

7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por 11 (onze) páginas impressas e ilustradas somente em seus anversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Itapetininga, 09 de Outubro de 2.018.

Edi Nelson Prestes de Farias
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Registro no CREA 5069553877

Edi Nelson Prestes de Farias
Eng. de Segurança do Trabalho
CREA 5069553877

