



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIO CLARO, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROC. Nº. 1002283-45.2016.8.26.0510

WELINGTON JOSÉ MARQUES, CORRETOR DE IMÓVEL, CRECI
SP 94967, abaixo assinado, qualificado como Perito Avaliador nos autos do Processo
1002283-45.2016.8.26.0510, tendo como Exequente *ITAU UNIBANCO S/A* e
Executado *EDSON ROCHA E OUTRO* vem respeitosamente a presença de V. Exa.,
apresentar:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.

Outrossim, requer de V. Exa. que arbitre os honorários definitivos em
patamar de dois salários mínimos (um mil e oitocentos e setenta e quatro reais) devida a
complexidade dos trabalhos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Rio Claro/SP, 15 de Agosto de 2017

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CRECI SP 94967



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO OPINATIVA DE IMÓVEL

I) Preliminares:

a) Objetivo:

O presente Laudo tem como objetivo prestar suporte técnico ao processo 1002283-45.2016.8.26.0510, em trâmite junto a Terceira Vara Cível do Fórum da Comarca de Rio Claro/SP, avaliando dois imóveis, conforme solicitado à fls. 387/394 dos autos principais; Outrossim, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado, dos imóveis correspondentes das MATRICULAS Nº 10.535 e Nº 23.551 do 2º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS da COMARCA DE RIO CLARO/SP.

b) Imóvel:

O imóvel em tela são dois terrenos situados nesta cidade, um com área de 250,00 metros quadrados medindo 10,00 metros de frente para a rua 6 JI, 25,00 metros do lado direito da frente aos fundos, 25,00 metros do lado esquerdo da frente aos fundos e 10,00 metros nos fundos, confrontando do lado direito de quem dá para a rua 6JI olha para o terreno com os lotes 1, 19 e 20 pelo lado esquerdo com o lote 3 e nos fundos com o lote 22.. CADASTRO PREFEITURA Nº 03.1111.0090.0340.01. Já o outro lote de terreno sob Nº 40, da quadra 31, do loteamento denominado "Jardim Novo 1-JN, na quadra completada pela Avenida 3-JN, com a rua-7JN, canto arredondado, medindo 3,00 metros de frente para a rua 8 JN, 14,14 metros na curvatura da rua 8-JN com avenida 1 JN, 12,00 metros na face dos fundos onde divide com o lote 1, 25,00 metros de um lado da frente aos fundos, onde divide com o lote 39, e 16,00 metros de outro lado face oposta, onde divide com a avenida 1-JN, encerrando a área de 282,62 m². CADASTRO PREFEITURA Nº 03.23.033.0484.001. SITUADO NA COMARCA DE RIO CLARO / SP, com cópia às fls. 387 a 394 dos autos principais;

c) Critérios e Metodologia:

A estrutura desse Laudo baseia-se na estrutura elaborada pelos titulares do Departamento de São Paulo do IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, foi adaptada para o caso em questão, com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional.

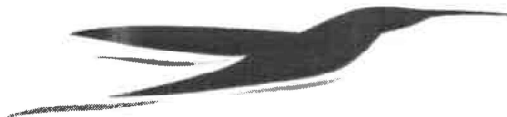
II) Descrição do imóvel:

O referido imóvel encontra-se registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Rio Claro, estado de São Paulo, com MATRICULAS sob nº 10.535 e 23.551

III) Cálculo do Valor do Imóvel:

d) Considerações gerais:

Para o levantamento de valores do imóvel avaliando, além de diligência ao próprio imóvel, esse Perito consultou ainda o mercado imobiliário local de Rio Claro /SP, outros imóveis em comercialização na região do imóvel avaliando, empreiteiros que estão construindo ou reformando próximos àquela região, tabelas de valores em publicações periódicas, e ofertas publicadas na parte de classificados dos jornais do município de Rio Claro, preços de materiais de construção, e outros pormenores que pudessem aferir com retidão os cálculos referentes ao valor do imóvel em tela, resumindo-se o trabalho nos dados que seguem:



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

e) **Valor de Cada Terreno:**

1) **Área de cada Terreno 250,00m²**, consistindo em parte da área descrita na MATRÍCULAS sob nº 10.535 e constante no 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca e na Prefeitura Municipal, através da inscrição cadastral municipal sob nº 03.11.0090.0340.01.

2) **Área de cada Terreno 282,62m²**, consistindo em parte da área descrita na MATRÍCULAS sob nº 23.551 e constante no 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca e na Prefeitura Municipal, através da inscrição cadastral municipal sob nº 03.23.033.0484.001.

Sobre a área indicada no item (1), não Há edificações, segundo registro cadastral e fotográfico em anexo.

Pelas características do imóvel, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente **R\$520,00 (Quinhentos e Vinte Reais) o metro quadrado, que totaliza um montante de R\$130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais), terreno.**

Sobre a área indicada no item (2), Há edificações, segundo registro fotográfico em anexo, ocorre que este perito não pode proceder com a devida e detalhada a avaliação do imóvel, isso porque ele encontra-se ocupado.

Pelas características do imóvel, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente **R\$ 450,00 (Quatrocentos e Cinquenta Reais) o metro quadrado, que totaliza um montante de R\$127.179,00 (Cento e Vinte e Sete Mil e Cento e Setenta e Nove Reais), TERRENO.**

Valor global do imóvel:



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

O valor global do imóvel se dará pelo resultado da somatória do valor dos terrenos e obtendo-se portanto: **VALOR DE CADA TERRENO R\$ 130.000,00 e R\$ 127.179,00.**

VALOR DOS TERRENOS AVALIANDOS = R\$ 257.179,00

(Duzentos e Cinquenta e Sete Mil e Cento e Setenta e Nove Reais)

Agosto/2017

IV) Registro Fotográfico: (ANEXO)

As fotos correspondes ao objeto de avaliação encontram-se em anexo ao presente.

V) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 05 (cinco) laudas, somente no anverso, sendo a primeira e a sexta folhas datadas e assinadas.

O Perito Avaliador se coloca ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Rio Claro/SP, 15 de Agosto de 2.017.

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CRECI SP 94967





