



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

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

PROC. Nº. 1007234-14.2018.8.26.0510

WELINGTON JOSÉ MARQUES, CORRETOR DE IMÓVEL, CRECI SP 94967, portador do CPF; 067.615.478-65; RG; 19.137.645-0 abaixo assinado, qualificado como Perito Avaliador nos autos do Processo **1007234-14.2018.8.26.0510**, tendo como Exequente **NOVA FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA** e Executado **LUCAS FAVORETTO DUARTE e outros** 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 devida a complexidade dos trabalhos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Rio Claro/SP, 27 de novembro de 2018

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 **1007234-14.2018.8.26.0510**, em trâmite junto a Terceira Vara Cível do Fórum da Comarca de Rio Claro/SP, avaliando o imóvel, conforme solicitado à fl. 39 dos autos principais; Outrossim, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado, do imóvel correspondente a MATRICULA Nº 19.260 do 2º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS da COMARCA DE RIO CLARO/SP.

b) **Imóvel:**

O imóvel em tela é um prédio situado nesta cidade, com frente para a rua 16, entre as avenidas 25 e 27, sob nº 121, distante 12,50 metros do canto da avenida 25, de tijolos e coberto de telhas, contendo 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de entrada, edificado em parte do lote nº 24 , da quadre 8-A, atualmente quadra 517, medindo 8,50 metros de frente, por 10,00 metros da frente aos fundo, confrontando de um lado com Dirceu Tuchaps de Moraes, de outro lado com Osvaldo Aparecido e na face dos fundos com terreno do município de Rio Claro, objeto da Matrícula 19.260 do 2º Cartório de Registro de Imóvel de Rio Claro nesta cidade. Cadastro na Prefeitura Municipal sob. Nº 03.06.074.0108.001. SITUADO NA COMARCA DE RIO CLARO/ SP, com cópia às fls. 309 a 314, 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



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

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 MATRICULA sob nº 19.260

III) Cálculo do Valor do Imóvel:

d) Considerações gerais:

Para o levantamento de valores do imóvel avaliado, 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:

e) Valor do Terreno:

- 1) Área do Terreno 85,00m²**, consistindo em parte da área descrita na MATRÍCULA sob nº19.260 e constante no 2º Cartório de Registro de



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

Imóveis desta Comarca e na Prefeitura Municipal, através da inscrição cadastral municipal sob nº 03.06.074.0108.001

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

Pelas características do terreno, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente **R\$800,00 (oitocentos reais) o metro quadrado, que totaliza um montante de R\$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais), terreno.**

Valor global do imóvel:

Área do Imóvel;

3- IMÓVEL	Área Construída	66,00 m2
TOTAL DA AREA CONSTRUITA		66,00 m2

Valor do Imóvel:

Pelas características do imóvel, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente **R\$1.550,00 (um mil quinhentos e cinquenta reais), o metro quadrado, que totaliza um montante de R\$ 102.300,00 (cento e dois mil e trezentos reais);**



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

Valor global do imóvel:

O valor global do imóvel se dará pelo resultado da somatória do valor dos terrenos e do valor das benfeitorias, obtendo-se portanto:

VALOR TERRENO	R\$ 68.000,00
VALOR DA BENFEITORIAS	R\$ 102.300,00

-x-x VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 170.300,00-x-x-

(Cento e Setenta Mil e Trezentos Reais)

Novembro/2018

Insta salientar que conforme matrícula de número 19.260, situada a fl. 312, observa-se nobre juíza que o executado **LUCAS FAVORETTO DUARTE**, é proprietário a proporção de 1/12 do imóvel ora avaliado, assim sendo, lhe cabe do total de R\$ 170.300,00 (cento e setenta mil e trezentos reais), o numerário de R\$ 14.191,66 (quatorze mil, cento e noventa e um reais e sessenta e seis centavos).

IV) Registro Fotográfico: (ANEXO)

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



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

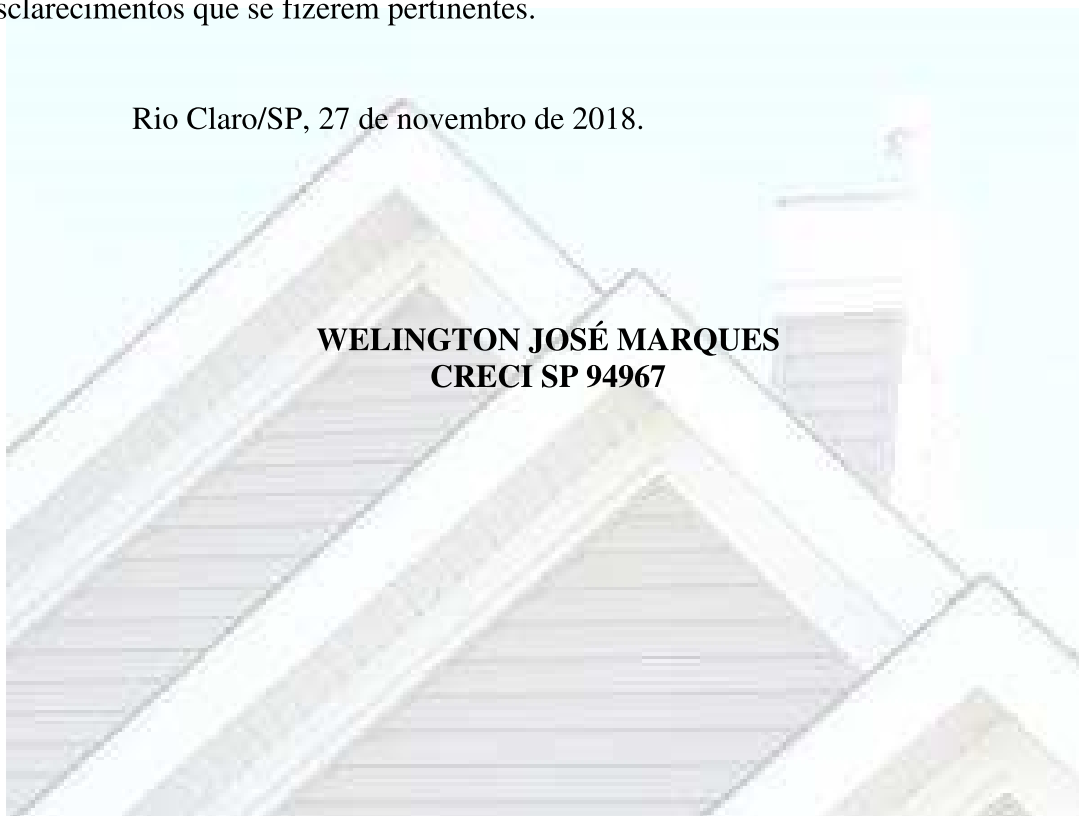
V) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 06 (seis) 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, 27 de novembro de 2018.

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CRECI SP 94967

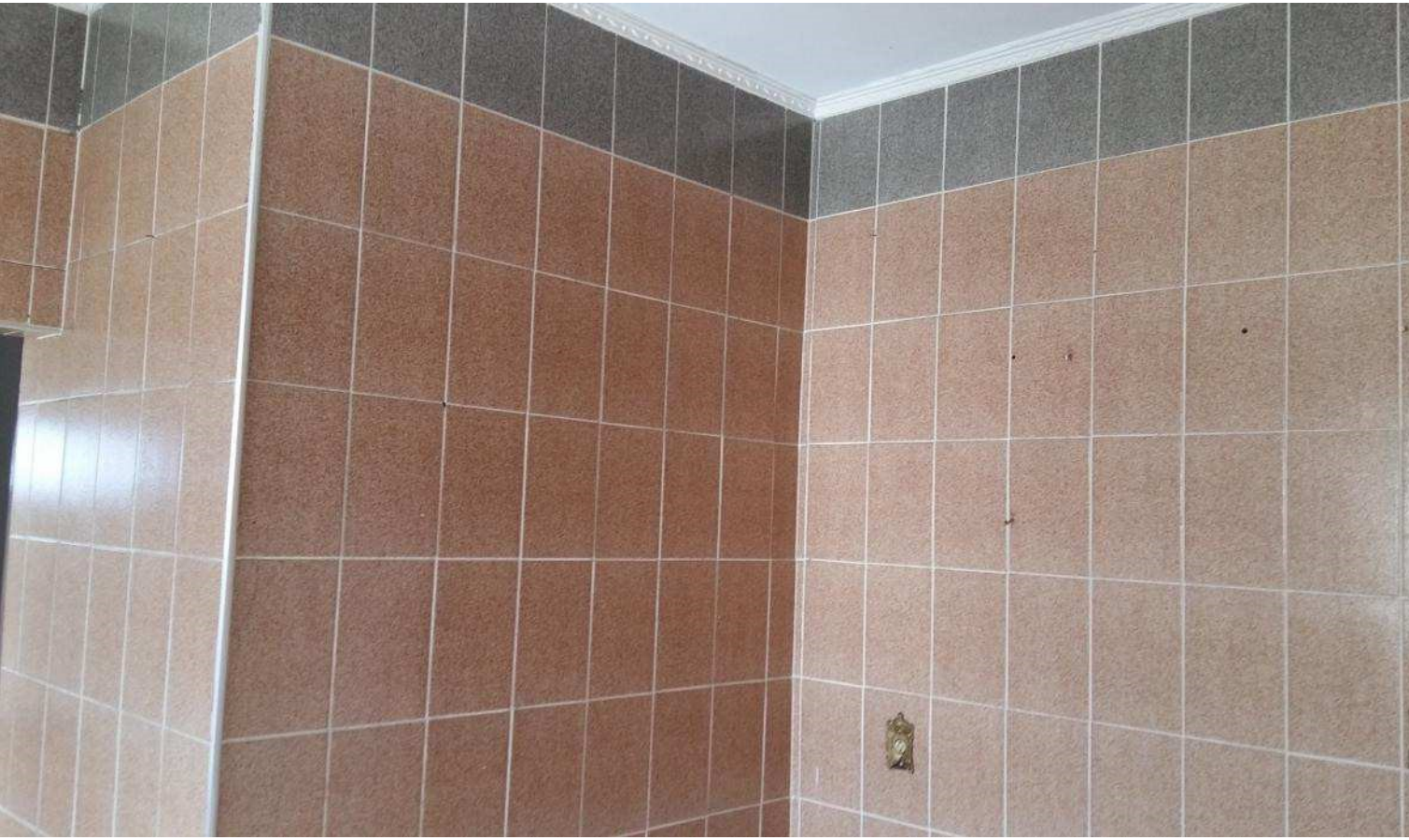


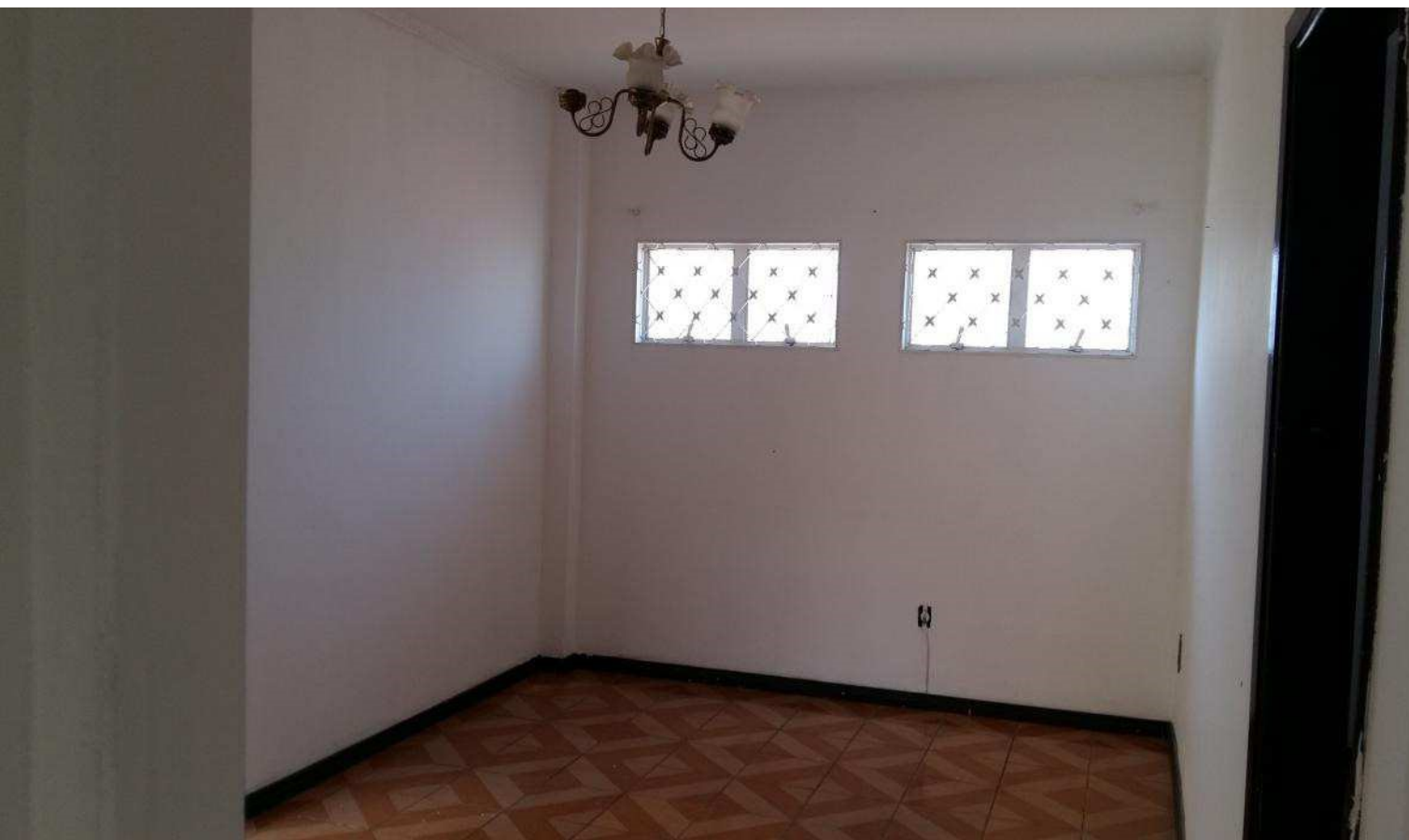














WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

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

PROC. Nº. 1007234-14.2018.8.26.0510

WELINGTON JOSÉ MARQUES, CORRETOR DE IMÓVEL, CRECI SP 94967, portador do CPF; 067.615.478-65; RG; 19.137.645-0 abaixo assinado, qualificado como Perito Avaliador nos autos do Processo **1007234-14.2018.8.26.0510**, tendo como Exequente **NOVA FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA** e Executado **LUCAS FAVORETTO DUARTE e outros** 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 devida a complexidade dos trabalhos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Rio Claro/SP, 27 de novembro de 2018

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 **1007234-14.2018.8.26.0510**, em trâmite junto a Terceira Vara Cível do Fórum da Comarca de Rio Claro/SP, avaliando o imóvel, conforme solicitado à fl. 39 dos autos principais; Outrossim, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado, do imóvel correspondente a MATRICULA Nº 19.260 do 2º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS da COMARCA DE RIO CLARO/SP.

b) **Imóvel:**

O imóvel em tela é um prédio situado nesta cidade, com frente para a rua 16, entre as avenidas 25 e 27, sob nº 121, distante 12,50 metros do canto da avenida 25, de tijolos e coberto de telhas, contendo 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de entrada, edificado em parte do lote nº 24, da quadra 8-A, atualmente quadra 517, medindo 8,50 metros de frente, por 10,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com Dirceu Tuchaps de Moraes, de outro lado com Osvaldo Aparecido e na face dos fundos com terreno do município de Rio Claro, objeto da Matrícula 19.260 do 2º Cartório de Registro de Imóvel de Rio Claro nesta cidade. Cadastro na Prefeitura Municipal sob. Nº 03.06.074.0108.001. SITUADO NA COMARCA DE RIO CLARO/ SP, com cópia às fls. 309 a 314, 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



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

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 MATRICULA sob nº 19.260

III) Cálculo do Valor do Imóvel:

d) Considerações gerais:

Para o levantamento de valores do imóvel avaliado, 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:

e) Valor do Terreno:

- 1) Área do Terreno 85,00m²**, consistindo em parte da área descrita na MATRÍCULA sob nº19.260 e constante no 2º Cartório de Registro de



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

Imóveis desta Comarca e na Prefeitura Municipal, através da inscrição cadastral municipal sob nº 03.06.074.0108.001

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

Pelas características do terreno, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente **R\$800,00 (oitocentos reais) o metro quadrado, que totaliza um montante de R\$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais), terreno.**

Valor global do imóvel:

Área do Imóvel;

3- IMÓVEL	Área Construída	66,00 m2
TOTAL DA AREA CONSTRUITA		66,00 m2

Valor do Imóvel:

Pelas características do imóvel, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente **R\$1.550,00 (um mil quinhentos e cinquenta reais), o metro quadrado, que totaliza um montante de R\$ 102.300,00 (cento e dois mil e trezentos reais);**



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

Valor global do imóvel:

O valor global do imóvel se dará pelo resultado da somatória do valor dos terrenos e do valor das benfeitorias, obtendo-se portanto:

VALOR TERRENO	R\$ 68.000,00
VALOR DA BENFEITORIAS	R\$ 102.300,00

-x-x VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 170.300,00-x-x-

(Cento e Setenta Mil e Trezentos Reais)

Novembro/2018

Insta salientar que conforme matrícula de número 19.260, situada a fl. 312, observa-se nobre juíza que o executado **LUCAS FAVORETTO DUARTE**, é proprietário a proporção de 1/12 do imóvel ora avaliado, assim sendo, lhe cabe do total de R\$ 170.300,00 (cento e setenta mil e trezentos reais), o numerário de R\$ 14.191,66 (quatorze mil, cento e noventa e um reais e sessenta e seis centavos).

IV) Registro Fotográfico: (ANEXO)

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



WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

V) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 06 (seis) 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, 27 de novembro de 2018.

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CRECI SP 94967

