

Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 8136 9390

1



PTAM

2ª Vara Judicial Fórum de Valinhos SP

***Solicitante: Itaú UNIBANCO x Via Vitória
Indústria de Produtos Alimentícios Eireli***

Processo nº 1000575-25.2016.26.0650

Gestor: Berenice Silveira

IMÓVEL AVALIANDO

Localização: R: Padre Bento Pacheco, Lote nº33

Bairro: São Joaquim – Vinhedo SP

Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 81369390

ÍNDICE

	PG
Objetivo	03
Foto Google Heart	03
Fotos Imóvel Avaliando	04 / 05
Critérios para esta avaliação	05
Fotos Imóveis Comparativos	06 / 07
Descrição do imóvel avaliando.....	07
Valor sugerido do imóvel avaliando	08
Honorários Periciais	09
Currículo	10

Berenice Silveira

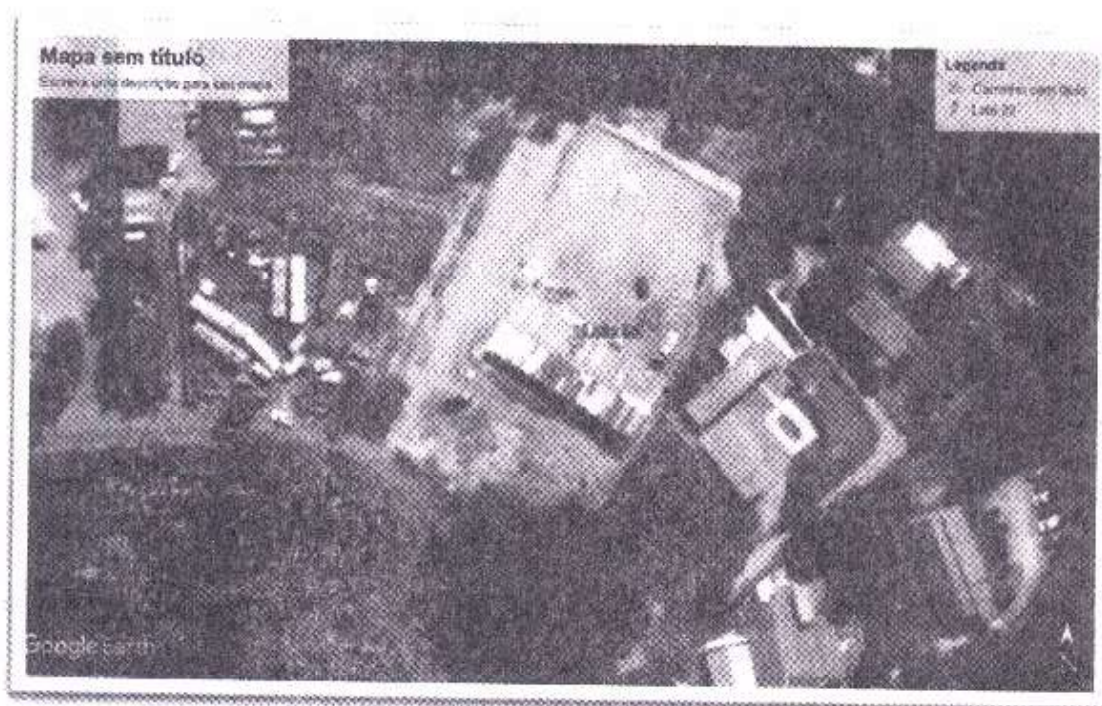
Perita

Cel.: 19 9 8136 9390

3

OBJETIVO:

Lote de terreno localizado na Fazenda São Joaquim, hoje bairro São Joaquim, no Município de Vinhedo – SP. Assim se descreve começa no marco cravado na margem esquerda da estrada existente e segue a curva $R=54,88$ e ângulo de $31^{\circ}31'30''$, na distância de 29,24 metros daí com o rumo $NE\ 51^{\circ}37'$ na distância de 118,13 metros confrontando com a chácara de nº 32, até outro marco, daí com deflexão à esquerda com rumo 65° e distância de 64,00 metros confrontando com a chácara nº 12, até outro marco, daí com deflexão à esquerda com o rumo $SW\ 39^{\circ}06'$ e distância de 85,16 metros confrontando com a chácara nº 34, até o ponto de partida, encerrando a área de 4.784,00 metros quadrados.



Google Earth

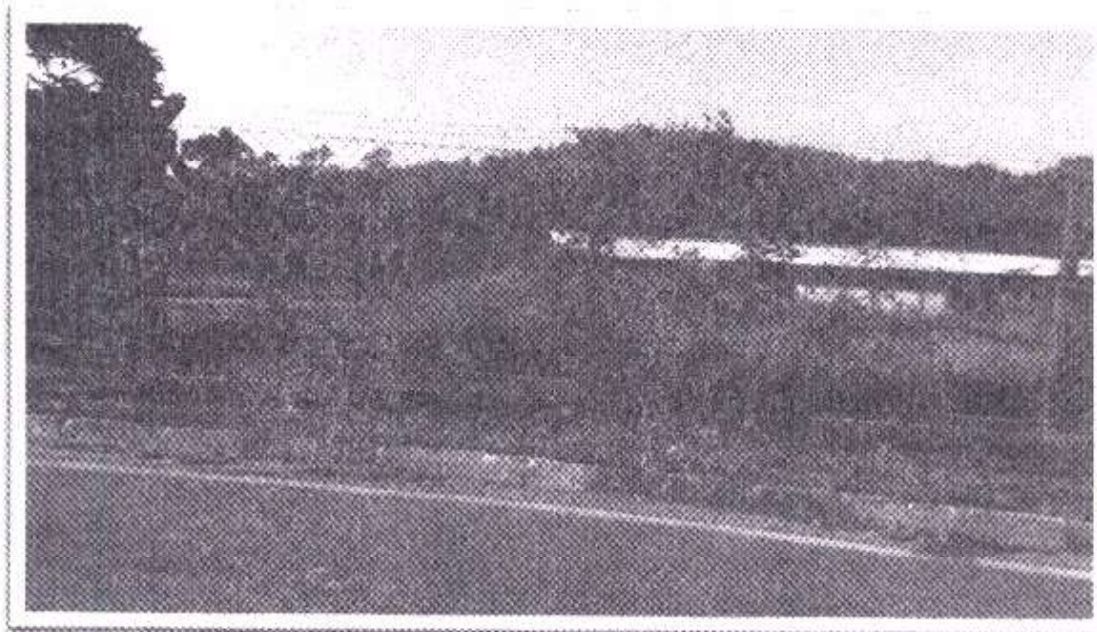
Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 81369390

4

Segue Imagens do Imóvel Avaliando



Entrada do terreno – Rua Padre Bento Pacheco



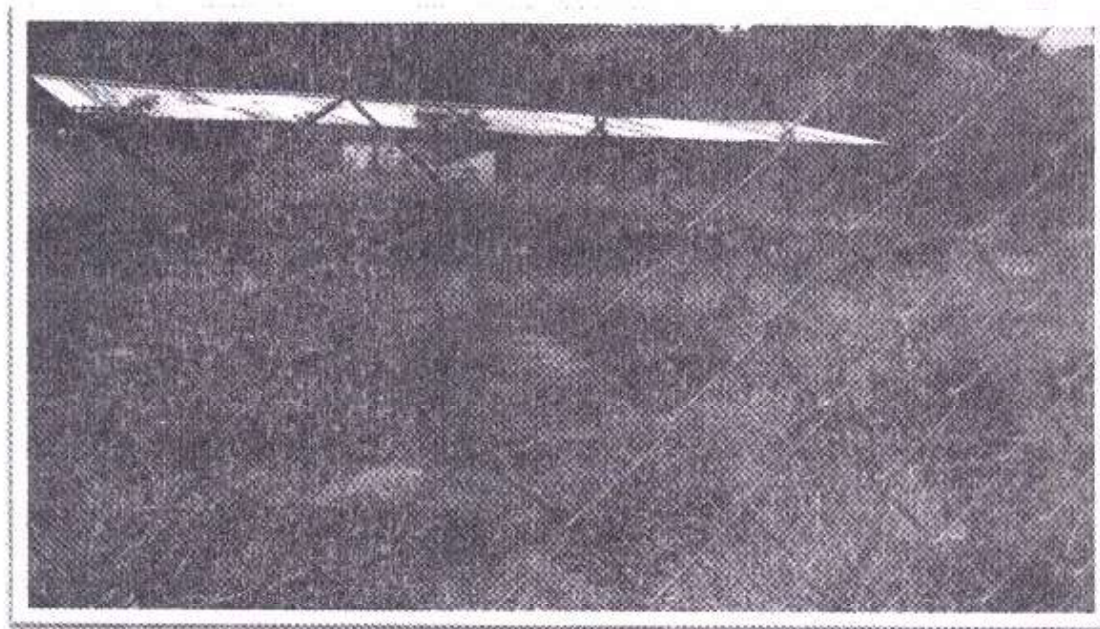
Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 8136 9390

Frente do terreno - Rua Padre Bento Pacheco

5



Frente do Terreno - Rua Padre Bento Pacheco

CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

O “**método direto comparativo de dados de mercado**” se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que

Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 81369390

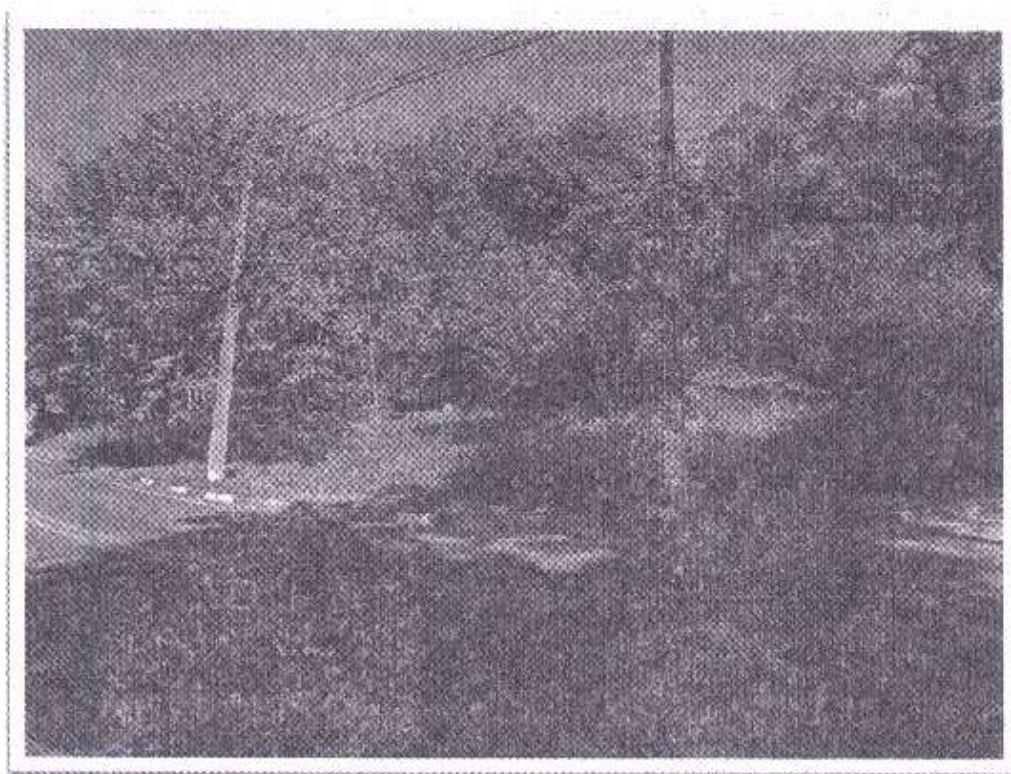
Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 8136 9390

6

sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtem-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, busca-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento urbano entre outros.



Gallo Imóveis - Terreno, com zoneamento comercial e ou residencial, 3.804,67 m².
Valor R\$ 880.000,00. Valor do m² R\$ 231,29 - Bairro São Joaquim Vinhedo SP

Berenice Silveira

Perita

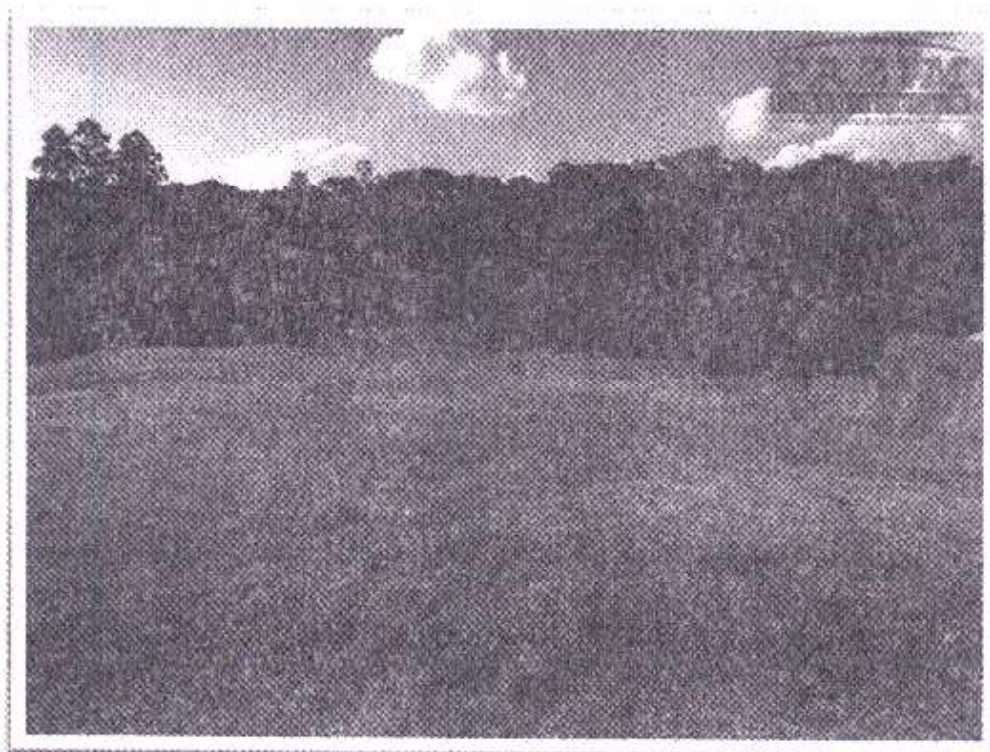
Cel.: 19 9 81369390

Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 8136 9390

7



Pazim Imóveis - Terreno comercial e ou residencial com 3.000,00 m². Valor R\$ 750.000,00. Valor m² R\$ 250,00 – Bairro Jardim Florido Vinhedo SP



Viva Real Imóveis – Terreno dentro do Condomínio São Joaquim residencial – Valor R\$ 550.000,00 Valor m² R\$ 203,70

Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 81369390

Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 8136 9390

8

Descrição do Imóvel Avaliando

Imóvel localizado na Rua Padre Bento Pacheco lote 33, com infraestrutura de água, luz, esgoto e asfalto. Leve declive, a Viena Sanitária se encontra aos fundos da propriedade. Não me foi permitida a entrada no terreno em questão, o proprietário Sr. Elson Pelegrine, que me acompanhou na visita ao imóvel, alegou estar alugado e ele não teria a chave para adentrar na propriedade. Dentro do terreno há um barracão apenas com cobertura. A localização deste terreno, seu zoneamento e sua metragem de 4.784 m² fazem dele imóvel raro. Por este motivo há poucos para comparação, fui a campo conversando com vários proprietários do entorno da propriedade bem como imobiliárias na cidade de Vinhedo SP. Próximo ao terreno há um posto de gasolina e uma churrascaria, uma oficina mecânica, venda de pedras para construção, um estacionamento de veículos pesados um Centro Espírita e chácaras. A rua termina na Rua Dos Servidores Públicos, onde localiza se o Clube de Campo dos Servidores Públicos e o Condomínio São Joaquim.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO PARA VENDA EM AGOSTO DE 2018:

Valor sugerido para o terreno cuja metragem é de 4.784 m² é de R\$1.100.320,00 (um milhão cem mil trezentos e vinte reais)

Valor do m² de R\$ 230,00 m² (duzentos e trinta reais)

HONORÁRIOS PERICIAIS

Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 81369390

Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 8136 9390

9

HONORÁRIOS PERICIAIS			
CUSTO DA PERÍCIA	HORAS		TOTAL R\$
ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO	PREVISTAS	R\$/HORA	
Retirada senha dos autos	0,5	185,00	92,50
Leitura e interpretação do processo	1,5	185,00	277,50
Planejamento dos trabalhos Periciais	1,0	185,00	185,00
Abertura de papéis de trabalho	1,5	185,00	277,50
Realização de diligências e exames de Documentos	8,0	185,00	1.480,00
Realização de cálculos, simulações e Análise de resultados	4,0	185,00	740,00
Preparação de anexos e montagem do laudo	6,0	185,00	1.110,00
Redação do Laudo	3,0	185,00	555,00
Revisão Final	2,0	185,00	370,00
TOTAL	27,50	185,00	5.087,00

As horas profissionais estimadas nas várias fases do trabalho pericial, como demonstrado acima, que redundou na presente proposta de honorários periciais provisórios, foram valorizadas levando em consideração os padrões da Associação dos Peritos Judiciais do estado de São Paulo.

Perita Judicial Nomeada
Berenice Silveira

Valinhos, 27 de agosto de 2018

Berenice Silveira

Perita

Cel.: 19 9 81369390